



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

インフレが鎮静化する中、米国経済は雇用も強く順調です。多くのエコノミストは連銀のアグレッシブな利上げによる不況予測を翻しています。7月号でなぜ高金利でも経済が順調なのか説明しました。財政支出増による景気刺激効果は直接的で連銀の金融政策のインフレ対策による景気減速をオフセットしているからです。財政支出増大はインフレ傾向となりますが、現在の支出はインフラなど投資的なものが大きく消費増からインフレへの直接効果は少ないと思われる。

インフレはソフトランディングが見えて来ており、今は長期的な経済の重大問題を検討する必要があります。Pandemic と COVID 後の景気テコ入れのため政府の財政赤字と負債が急増、2022年には30兆ドルを超えました。議会 CBO によると、経済成長のお陰で対 GDP 負債比率は一時的に減少するものの2027年から増加に転じ2029年には107%、2053年までに181%となる見通し。2017年の減税の期限切れが2年後から始まり、CBOはこれが大きな歳入源になるとしていますが、この減税が延長或いは更新されると負債比率は加速します。財政赤字・負債の削減の最も効果的な組み合わせは、経済成長、限界税率増、支出抑制ですが、現実的に同時実行は不可能でしょう。

但し、最近の市場金利上昇は負債増大が主原因ではありません。連銀の利上げの直接効果は短期金利上昇。米国債長期利回りはFitchの格下げによって高騰しました。(他の2格付け機関は警告にとどまりました)さらに重要なのはFitchの格下げ主理由が「政治的不安定」だったことです。住宅ローン金利も当然ながら上昇し、市場への影響も感じられ始めています。

会計年度が終了する9月末にかけて政府シャットダウンの懸念があります。短期資金手当て予算を両党トップ間で話し合っていますが、下院の一部はすでに非現実的な要求リストを提出しており見通し難。もし数日でもシャットダウンとなるとMoody'sとS&Pも格下げに動く可能性があり、そうなると金利が上昇し景気にも悪影響が避けられません。最近では求人数も減少傾向、消費者負債が急

## 住宅供給・需要 価格の ミスマッチ

### 複数カウンターオファー

少し前までバイヤーは殆どのケースで多くのバイヤーを対象にしたSMCO (Seller Multiple Counter Offer)に直面しました。ところが最近弊社の3件のケースでSMCOでの競合は2バイヤーだけでした。金利がさらに上昇し、住宅市場の風向きが変わり始めた今、セラーは複数カウンターオファーを出すのに少々気配りが必要となりそうです。2007年前のブーム時に一番高いオファー価格を最低価格としてそれより高くするようSMCOで要求するなど非常に高飛車なケースがありました。

ブーム最終時期にセラーの多くは「売れるかどうか」の心配より「どのくらい高く売れるか」に心が捉われます。Cash オファーが来るとリスティングエージェントはカウンターオファーで他のバイヤーにとって不可能或いは不利な条件(例えばローン・コンティンジェンシーを7日とするなど)を提案する傾向があります。Cashの方が簡単だからです。実際にはそう単純ではありません。あまりCash優先の意図が明らかだと他のバイヤーは諦めてしまいます。Cashバイヤーの中にはエスクロー開設後にローンを引いたり、値段の再交渉、高額クレジット要求などを出し来る人もよくあります。Cashバイヤーは強気です。タウンペイメントが多く資金的にしっかりしているバイヤーならローンがダメになるリスクも小さく、Cashより高く買う可能性もあります。

実際にSMCOの文言はケースバイケースですが、基本的にバイヤーに対してオファーを出してくれたことに感謝の念をもって対応することが重要です。取引ですから条件その他に関しては明確かつ断固とした姿勢で臨むことは当然です。

増、中国不況の影響など経済環境は必ずしも良好とは言えません。詰まるところ人工的な不況のリスクがあると言えましょう。

## パロスバーデス住宅市場

統計的に販売数が伸びずバイヤーの数は一時期より減っているようですが、バイヤーの最も多い低価格帯の物件が極端に少ない状態に変わりなく、オープンハウスは混雑、数日で複数オファーが寄せられる物件が多くあります。つまり売れ筋の価格帯の需要が大きい半面、供給の細った状態が1年以上続いている状況です。例えば\$1.75M以下はこの半年10件無い状態。取引数が少ないため統計上の市場価格は売れた個々の物件価格による影響が大きく信頼性が少ないものの、2021年3月以降多少の上下動はあっても比較的安定しています。

一部のセラーはまだ値上がりが続いていると思っているようですが、近年のバイヤーは市場の情報を良く掴んでおり、理不尽に高い物件は敬遠されるため長期間売れ残る物件もかなりあります。さらにこの数週間エスクローキャンセルのケースが増えています。米国債の格下げ後の住宅金利上昇の影響もあるように思われます。Cash購入が多いのには驚かせられます。優良物件には複数のCashオファーが来ることもあります。従来Cashオファーは安いのが普通でしたが、最近が一番高いオファーがCashのケースもあり、これらのCashバイヤーは賃貸或いはFlipいずれの投資家でないようです。親が子のために買うのか、ダウンサイジングか理由は分かりません。

これから売り出すセラーは留意点が3つあると思います。1) 9月は例年落込む月なので10月まで待つ方が賢明; 2) エスクロー失敗が増えているのでバイヤーの資金力や購入目的・意図など慎重に検討すること; 3) 多少安く値付けしても複数オファーが来て値段が吊り上がる傾向が強く、高くしすぎて売れ残るリスクの方が大きい。なお、状態の良い家の人気は根強いものの、値段を合わせれば古い状態でも売れる市場となっています。リフォームのコスト、時間、ストレスを考慮するとそのままの状態であく売った方が得なケースもあります。またキャピタルゲインの対象となるセラーは安くしてもその分税金も減ることをお忘れなく。

## IRS: 省エネ・クレジット

IRSは8月4日にHome Energy AuditコストのCredit要件を発表しました。

Inflation Reduction Act of 2022には省エネ機器を主住宅に購入・設置するとEnergy Efficient Home Improvement Creditが貰えるという項目が含まれています。Creditの上限は下記の3件に関してその年に支払った金額の30%となります。

- qualified energy efficiency improvements installed during the year,
- residential energy property expenditures, and
- home energy audits.

Home Energy Auditは有意義なコスト効率改善をその省エネとコスト削減を確認する必要があります。

Audit Creditは\$150まで。つまりAudit代\$500までに対して30%のCreditを求めることができます。

Auditは書面でDepartment of Energyの省エネクレジットの認証プログラムにリストされている課程の認証を受けている旨を明言しなければなりません。

Energy Efficient Home Improvement CreditはNon-refundable、つまり課税金額を減額するので還付の対象になりません。

詳しくはIRSのNotice 2023-5をご覧ください。

## Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター定期読者(郵送)の方に、Notary Publicの無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を提供しています。Rockyfieldをエージェントとして家の売買をした方にはNotary Publicを5年間無料で提供します。オフィスに不在のこともありますので、電話でアポをお願いします。カタリーナまで日本語でどうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



## Rockyfield contact

BRE License #01328577  
727 Silver Spur Rd. Suite 205  
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)  
email: properties14@rockyfield.com  
[www.rockyfield.com](http://www.rockyfield.com)

## 修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービス、屋根、バスタブ修理、天井のブツブツ除去、Locksmith、掃除など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。(多くは他のお客様からのご紹介)

## ご自宅の市場価値推定(無料)

リフォームした方、家が幾ら位かお知りになりたい方、市場価値推定を無料で致します。お売りになる計画が無くても遠慮は要りません。

## ご自宅地域の市場情報(週一回=無料)

市場情報(統計グラフも含む)を毎週(通常日曜日)にメールにてお届けします。メールでお申し込みください。  
properties14@rockyfield.com



## SELECTED LISTING SAMPLES

Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 09/04/23)