PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES
パロスバーデスの不動産はお任せください

November 9, 2017 VOL.152-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

税制改正がいよいよ動き出します。まだ最終法案まで変更が予想されますが、少々違う角度から今回の目玉である企業税率削減について見てみましょう。

企業税率の 25%へ削減の理由付けは、投資を増やし生産性の向上によるインフレなき経済成長、賃金上昇が挙げられています。法案では設備投資をさらに促進するため、5 年時限で減価償却を初年度に全額経費計上できるようになります。 企業利益が良いのでこれは非常に歓迎できます。とくに技術革新が加速している今日、設備が老朽化する遥か前に陳腐化してしまう可能性が高く、従来の減価償却年数ルールそのものが古く、短期間での償却へ見直しが必要です。大不況からの回復が加速しない理由は投資の低迷と消費の伸び悩みが挙げあれます。上場会社の経営者は 4 半期ごとの利益を追求するため直接販売に繋がらない投資を先延ばしにする傾向があります。投資を初年度全額経費で落とすと多大な節税と翌年度からの利益上昇となるので、株主も納得するでしょう。

節税は税率が高いほど効果が上がります。米国企業の実効税率は 18%台と言われ 35%から 25%への引き下げで、実効税率はさらに低下します。つまり投資の初年度経費計上による節税の旨みは所得税率が低いと魅力が薄れます。企業税率の大幅引き下げは本来の目的である投資促進を阻害すると言う皮肉な結果となる可能性があります。

今回の減税は 1.5 兆ドル超の財政赤字を今後 10 年間の齎すといわれます。財政赤字拡大は外国への金利支払いを増大します。。連銀は大不況対策で 3.7 兆ドルの債券を購入を通じて市場に資金供給。金融市場には巨大な資金がダブついています。また、ほぼ完全雇用状態にあるなど何時インフレに火が点いてもおかしくない土台、実際にインフレとなる前に将来のインフレ懸念から長期金利が上昇、成長を抑圧する危険があります。前連銀議長のバーナンキが危惧するように超低金利、連銀の過大なバランスシートなど、不況対策の手段が出尽くしている状態。利上げ、資金吸収が景気の頭を打ち、さらに消費の原動力である中産階級が今回の減税で住宅金利、学費ローン金利、地方税など控除制限による出費面でマイナス、消費の伸び悩みの可能性もあります。結論として、今回の減税が好景気を呼び込むか不況を招くか不透明です。

パロスバーデス住宅市場

10 月入りから販売物件数が減少を始め、下旬には極端に減少。とくに低価格帯が動かなくなっているのが今までと異なる傾向です。低価格物件の販売が急減したため、統計上の市場価格が急騰していますが、これは数字のいたずら、実情を反映していません。

トーランスもスローダウンの傾向がありますがそれほど悪くなく、サンペドロなどはまだ好調が続いています。PV 市場だけが悪いようです。考えられる理由は Eastview (Western 沿い)を除くと、100 万ドル以下の物件が無いこと。供給側が需要を無視してどんどん値上げを続けてきた結果と考えられます。多くのリスト価格が高すぎると思います。不調が目に付き始めたのが 3 つのハリケーン、ラスベガスの殺戮、北朝鮮情勢の緊迫化などが 8 月から 9 月にかけて連続したあたりでした。バイヤーの気持ちが萎縮したのかもしれません。

通常、9 月のスランプのあと、10 月から 11 月にかけて数週間、住宅市場は比較的好調となるのですが、すでに 11 月入りして回復の兆しが見えません。Thanksgiving 前と、12 月上旬に販売回復を期待したいものです。

セラーにとって今は我慢の時。カリフォルニアは慢性的に深刻な住宅不足があり、販売停滞が続くとその後ブーム状態となることも多いのです。ただ、年明けに我慢していたセラーが市場に殺到すると値段の面で不利となります。また税制改正、とくに住宅ローン金利控除の元本 50 万ドル制限の影響が来年どう出るか、金利上昇傾向もあり心配です。

タウンハウス、コンドとも昨年からの絶好調に息切れの気配が見えてきています。

凍りついた PV 住宅市場

ターマイト・テント中の泥棒

近年、ターマイトのテントを張っている間に泥棒に入られるケースが増えています。少し前までは「毒ガスが充満しているテントの中に入る馬鹿な泥棒はいないだろう」とタカを括っていましたが、1 日目にテントを張りガスを注入、2 日目はそのままにして、3 日目にテントを外すのが一般的なスケジュールです。2 日目の夜にはガスの毒性は殆ど無くなるため、それを見計らっての侵入のようです。特に日程の都合で金曜日にテントを張る場合は、テントを外すのは月曜日になってしまいます。

テントがある間、誰も家の中にいませんし、番犬もいません。アラームも Off .テント内に入れば外からも見えないので、ガス中毒の危険は皆無でなくても泥棒にとっては好都合です。多分、テントを張る日程、ガスの毒性などの知識を持ちテント中の家を専門にしている少数の泥棒グループではないでしょうか。

物が盗まれたり、家を壊されたりも困りますが、泥棒に入られればバイヤーに開示しなければなりません。テントは通常クロージングの少し前に行なうことが多く、数日前に泥棒に入られた家に入居を躊躇う、或いはキャンセルしようとするバイヤーもいるかもしれません。

対策としては、シェリフに連絡し頻繁に巡回してもらう。自分が見に行けない場合、エージェントとセキュリティ会社に日に数回見に来てもらうなどが考えられます。

（12 月号はお休みさせていただきます）

新Money Laundering 対策発効

不動産売買が出元が怪しい資金の Money Laundering に使われることは広く知られています。財務省は既存のマネー・ロンダリング対策を 10 月からさらに強化拡充しました。不動産取引の 30%が影響を受けると予想され、ロスアンゼルスも対象都市となっています。不動産関係者はトランプ政権がこのプログラムを廃止すると予測していただけに、市場は少々驚いています。

基本的に LLC やその他 Shell companies（隠れ蓑）が本当の購入者を隠すため現金で高額不動産を購入するケースの摘発が目的。実際にはタイトル保険会社が購入する組織の本当のオーナーを確認することが要求されます。ターゲットとなる地域ごとに新政策が発動される購入価格は異なりますが、カルフォルニアは$2,000,000 以上となりますので、とくにパロスバーデスは高額物件の販売に影響が出ることも考えられます。LLC や会社などで不動産を現金購入する場合は、エスクローで様式に情報を書き込み、それがタイトル保険会社に提出され、組織の実のオーナー（購入者）の特定、次に財務省は価格が市場価格から乖離していたり、実際の購入者に不審な点がある場合は、さらに調査を進めます。

2016 年に始まったマネー・ロンダリング対策が現金購入でも Wire Transfer による支払いは除外されていたものを新ルールでは支払い方法に関係なく、現金購入に適用されることになりました。

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）を致しています。また 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(Ext.２＃)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
27520 Hawthorne Blvd.　Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857（日本語でどうぞ）
アンソニー Ext. 1#　カタリーナ Ext. 2#
email:　properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

Rockyfield は近くオフィスを移転する予定です。現在の Peninsula Pointe が介護施設になるため 16 年近くいたオフィスを出なければならなくなりました。12 月を計画していますが、まだ引越し先は決まっていません。新オフィスは Silver Spur 近辺を探しています。

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、バスタブ修理など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介できます。カタリーナまでお問合わせ下さい。

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。

SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact Rockyfield

A: Active　U: Contracted　P: Pending　S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/09/17)