



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

自由市場経済は完璧な競争下で最も効果的に機能します。完璧な競争状態のために最も重要な4つの条件は: 1) 数多くの供給者とバイヤー 2) 新規参入のバリアーがない 3) 商品間の差がない 4) すべての消費者が品質と価格に関し同じ情報と知識を有し、また専門知識に関して供給者と消費者間に有利・不利がないこと。完璧な競争市場は品質や安全性に劣る商品の供給会社を排除し、あらゆる場所にいるすべての消費者に最低で公平な価格を提供します。ただ現実には完璧な市場など存在しません。消費者は多様、供給者も多様、地理的、文化的な差異は多大なものがあります。ビジネスオーナーや会社経営者であれば競争相手の上を行くため広告、商品の差別化、創意工夫やあらゆる可能な戦略を練るでしょう。競争相手に勝つということは競争をなくすか少なくすることです。時には競争相手をパテントなどで告訴や、競争相手を買収する事も考えるでしょう。端的に言うと、ビジネスは常に独占化による利益拡大を図ります。それぞれの企業が相手を倒し独占化を目指すからこそ、市場の競争が激化し市場原理が働く一方、独占化・寡占化が進むと競争原理が圧殺されるという皮肉な関係にあります。自然に独占化に進む産業もあります。参入バリアーが非常に高い電話や公共事業などが良い例です。また医療は消費者と供給者の力関係、知識の差があまりにあるため、市場原理が機能しません。

市場の競争原理が健全に働き、経済成長と商品の進歩発展、生活水準の向上のため、競争を確保する法制が必要です。古典経済学の *laissez-faire* が世界大恐慌で破綻、2008年も規制緩和を通り越し法制を無視した放任から金融メルトダウン、大不況となっていることから、公平な競争確保のための法規制が自由市場経済にとって不可欠です。

もう一点見逃されていることは、市場原理の悪質排除機能の働くのは常にことが起こった後です。毒性の混入した食品は市場から消えるでしょう。しかしそれは誰かが中毒で病氣

高水準の販売 長期継続も ついに息切れか

3.8% Home Sales Tax?

違います。これはセールスタックスではありません。「オバマケアの3.8% Home Sales Tax」という内容のメールが飛び交っていますが、これは政治的意図で配布しているメールで NAR (National Association of Realtors) では正しい情報を公告、冊子を出しています。この特別税は来年1月から実施されます。NARの3.8%税の要約は次のとおり。

対象:

個人で Adjusted Gross Income (AGI) が \$200,000 以上か、Joint 申告の夫婦で AGI が \$250,000 以上

対象となる収入(投資収入):

金利、配当、賃貸収益(経費後)、キャピタルゲイン(ロス差引き後)。販売価格に対してではありません。

計算方式: 次のいずれか少ない方の 3.8%

- 投資収入(家賃収益など)、
- AGI の \$200,000 または \$250,000 を上回る金額

また主居住住宅のキャピタルゲイン控除 (\$250,000 か \$500,000) が適用されますので、夫婦でキャピタルゲインが 50 万ドル以下の場合は 3.8% 税の心配は要りません。50 万ドルを上回る場合、控除後のゲインと他の所得を合わせた AGI が 25 万ドル (single 20 万ドル) 以下の場合も、3.8% 税は掛かりません。

投資家の場合、キャピタルゲイン、家賃収益(経費後)のむ AGI が 25 万ドル (joint) を上回る金額が 3.8% 税の対象となります。

(次ページに続く)

になつたり死んだ後のことです。従って商品の安全に関する法律も無視できません。米国では多くの産業で寡占化が進んでおり、これも米国経済の根本構造問題です。

パロスバーデス住宅市場

通年、住宅販売シーズンは6月から7月上旬で終了し、夏休み中は新規リスティング・セールスともに少なくなります。今年は予測どおり高水準の販売が8月中旬まで続きました。それも週に20件前後という異常な売れ行きでした。新規リスティングもかなり高水準でしたが販売が非常に多く一戸建て市場在庫は一年前に300近くあったものが170に減少しています。需給関係は今年3月以来非常に好ましい状況が続いています。しかしながら価格は少し上がり始めると多くの家が売りに出され上下動を繰り返しています。

8月最終2週間はセールス・新規リスティングとも落ち着き、市場規模が縮小。例年静かになる9月市場が早めに来た感があります。最近の傾向として注目すべきは一時期売れ筋が80万ドル未満の最低価格帯から100万ドル超へと移動する気配が見られたものの、このところ100万ドル超も少々需給が緩和しています。一方200万ドル台は依然好調が続いています。こうした統計上の販売数減少を業務上での実感から理解すると、必ずしもバイヤーが減っているとは感じられません。むしろ100万ドル以下の物件が減少、気に入った物件がないためバイヤーの買いが減っているように見受けられます。さらに低価格帯のバイヤーは資金力が限られているため少し高いところに欲しい物件があっても手が出ないように思われます。また85万ドル以上はダウンペイメントを増やさないと Jumbo になり金利もかなり上昇(0.6%程度)します。

8月の Closed 販売数は58件。平均・中間価格とも前月比、前年同月比で上昇していますが、まだ足踏み状態が続いています。

タウンハウスは需給逼迫状態が続いています。しかし値段は一戸建てに頭を抑えられているので、余り高く値付けすると苦勞します。コンド市場もかなり良くなっています。

(前頁から続く)

対応策

自宅 (Principal residence) の場合、3.8%税の対象になるケースは少ないと思われます。収入が多くしかもキャピタルゲインが\$50万ドル (Joint) の控除を上回る方は少ないでしょう。たとえ対象なるにしても自宅の売却は仕事・家族などの理由が優先します。3.8%税のためにパニックになる必要はありません。それに今は住宅価格が低いですから、値上がりすれば今年値で売るより3.8%税を払ってもっと利益が出ます。3.8%は控除後のキャピタルゲインに対してです。売値が2%上昇すれば増益はたぶん3.8%税を上回るでしょう。

投資物件の場合は多くの要素を考慮する必要があります。投資物件はキャピタルゲインの特別な控除がなく、とくに1031Exchangeで税の繰り延べをしてきてキャピタルゲインの大きくなっている方は近い将来売るのであれば要注意。それよりも財政赤字が巨大化しているため、キャピタルゲインの特別税率(15%)が今後数年のうちに引き上げられる可能性を否定できません。これまでのキャピタルゲインを15%で払ってしまう投資家もいます。さらに3.8%の上乗せ税を避けるなら、今年売ってしまうのも一案です。が、要は売ったら直ぐに買い替え物件を購入すること。高額で売れる物件なら一件売って2件買うのも一案でしょう。しかし3.8%税だけを考えるのであれば、もし来年春に値上がりすれば待った方が得になるかもしれません。

詳細は

<http://www.ksefocus.com/billdatabase/clientfiles/172/8/1437.pdf>

(Rockyfield は税金の専門家ではなく、3.8%に関する情報や解釈に関する正確であるか保証しません。必ず税の専門家にご相談下さい。)

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 contacts

DRE broker license:
01328577

27520 Hawthorne Blvd. Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

Websiteでリアルタイムの物件検索ができます
www.rockyfield.com/propertymenu.html

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: properties11@rockyfield.com

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、プールサービスなど家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。カタリーナまでお問い合わせ下さい。

ご自宅地域の市場情報 (週一回=無料)

もっと詳しい市場情報を毎週(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。最近はリスティング多いため下のリストはごく一部です。

properties11@rockyfield.com

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。最初にそう仰って下さればそのように対応いたします。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield Office

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 09/04/12)