



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



April 1, 2016 VOL.137-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

WSJ のトップ記事に Funds Flow to Venture Firms がありました。米国経済の成長率が世界経済を引っ張るところまで行けない国内要因は、消費と投資が足踏み状態なこと。雇用は長期失業も含め好転してきていますが、世帯所得は 2000 年以來まだ低迷しています。消費の先行き不透明がビジネス投資を抑えています。今年第一四半期に Venture Capital はすでに過去 15 年で最高額の 130 億ドルを調達。経済はお金の流通が基本、富裕層に堆積した多額の資金が起業向けに流れ出したのは、お金が回転し始めたことになり経済学上も好ましい現象です。また雇用の 2/3 が中小企業であることも考慮すると、非常に明るいニュースといえます。

Dot com バブルの破裂後、ブッシュ政権の不景気対策は配当減税と規制緩和を軸に大企業の利益増、株価上昇によって景気浮揚を図り成果を挙げました。Dot com 崩壊後、リスクの伴うベンチャーキャピタル(通常 10 年投資期間)よりも、低税率になった大企業の高配当狙いに資金が動き、また住宅市場に大量の資金が入る一方、Venture capital ファンドはこれまで沈滞状態が続いていました。

消費伸縮性が投資を抑える構図が Venture の場合逆転し Venture 投資の増大が消費を押し上げる可能性があります。現在の市場最低金利も当面継続が予測され、消費増がビジネス投資につながれば、2016 年の米国経済の成長率は加速が期待できます。資金循環が好転すれば、世帯所得も増え住宅市場にテコ入れとなります。

米国経済の高度成長は自律回復の望めないアジアや欧州を引き上げ救済できるでしょう。日本はマイナス金利でデフレ泥沼化という失策、中国は高度成長反動による社会問題、欧州は Euro の足かせと、英国 EU 離脱不安、南米もブラジルの経済政治問題など、世界中が悪循環に嵌っている状態です。選挙の年で財政など強力な経済政策が望めない中、民間の Venture が牽引車となり中小企業

住宅市場 一時足踏みも まだ伸びそう

1031Exchange

賃貸物件の売却は常にキャピタルゲイン税と、州の源泉徴収税の対称になります。税金を先延ばしできるのが 1031 Exchange。買い替えによって売却する物件のベース(購入コスト)を購入物件に移転、つまりキャピタルゲインを先延ばしする事ができます。交換の結果現金を受け取ると Boot が生じ課税対象となります。また購入した物件も Same Kind のルールから賃貸しなければなりません。

数年前にキャピタルゲインが大きい場合に 20% 税率、さらに Medical 関連で 3.8% 税がかかるようになり、その前に売らなかつた投資家は税金上大きな損失となりました。今後、キャピタルゲイン税率が上昇する可能性が現実的にあり、1031 Exchange が本当に得なのかじっくり検討する必要があります。

この数年 2 度ほど賃貸物件を売って自分の住む家を買いたい、でも税金は払いたくないので 1031Exchange を活用したいというケースがありました。勿論、購入物件に居住する事はできません。業界では最低 2 年間賃貸するのが安全と云われています。2 年間賃貸してその後入居して 2 年以上主住宅として居住すると、夫婦で 50 万ドルのキャピタルゲイン控除が可能となります。しかし売却物件のキャピタルゲイン額、また購入物件の価格上昇率によっては 2 年間住めない不便だけ残り、損得が殆どない結果となることもあります。また 2 年間、自分もアパートや貸家に住むと、その家賃は自宅の住宅ローン金利のように控除対象となりません。

の雇用増、賃金上昇になるかもしれません。PV はビジネスオーナーの多い地域でもあり、PV の住宅市場にとってもプラスとなります。

パロスバーデス住宅市場

2 月中旬に 80 件以上もあった販売中とエスクロー物件数の差が急減、3 月末には 40 件を切りました。Rockyfield の市場指標である E/A レシオ (Escrow / Active listings) はホットマーケットの目安である 80% に近づいています。特に RPV 西部は E/A レシオが 100% を超える需給タイト状況にあります。しかし市場価格の似リアルタイム指標であるエスクロー中間価格はむしろ弱含みでした。過去のエスクローは高額物件のシェアが大きく、いまクローズを迎えています。市場規模が急拡大すると数の上で当然低価格物件のシェアが増えます。これがエスクロー中間価格を抑えているので、統計的で実態を反映していません。日々の業務から判断して、個々の物件価格はむしろ上昇気味といえます。

PV 西部の住宅市場は少々特異な状況があります。現在、ほかの価格帯に比べ 100 万ドルを少し超えるところがあまりよくありません。これには 2 つの理由が考えられます。この価格帯は売りも少なく、魅力ある物件が非常に少ないため、買いも伸びないようです。RPV 西部の市場でお金に余裕のある人は View があつたり、家の大きな 150 万ドル前後の物件に行くでしょう。100 万ドル近辺は資金的にきついバイヤーが多い可能性もあります。PV では全体の値段が高いため、欲しい物件と資金力に差異があるのではないのでしょうか。

4 月に入ると納税時期となり、毎年多少ながら市場が不活発になります。しかし影響も軽微で短期間ですから、それほど気にする必要もないでしょうが、4 月上旬にリスティングをお考えの方は 4 月 15 日以降にした方がよいかもしれません。リスティング後 1 週間が最も重要です。まだ金利も史上最低、学校理由による家購入時期に入り、PV 住宅市場はこれからさらに良くなっていくでしょう。

タウンホームとコンド市場も悪くありません。

Plumbingメンテナンスの重要性

家のメンテナンスで頻繁に生じ、コストも面倒もかかるのが水まわり。上水道は漏ればすぐに見つかる場合が多く、被害が大きくなる前にすぐ修理するしかありません。PV で多いスラブ基礎の場合、水道パイプが土中を通っていると、漏れていても気がつかないケースが多くあります。またトイレなどから少しずつ漏れているなど、疑いがあれば家中の水を止め、外の水道メーターをチェックします。針が動いていなくても青色のものが回っていれば少量どこかで漏れています。家の中で上水道が漏れた場合、家の水道メインバルブを止めメインバルブに近い水道の蛇口を開けること。ただ古いバルブで周りが白く腐ったようになっているものは閉じると漏れ始めることもあるので要注意。

下水関係で一番多いのはトイレがつまること。また古い素焼きのパイプをつないだ道へ出る下水パイプは気の根っこにやられます。すでにパイプへのつなぎ目に入り口ができていないため、きれいにしてもまたやられます。掘り返して取り替えずにライナーを入れる安い方法もあります。

意外に知られておらず、被害の大きくなる下水の問題は台所です。きちんとメンテナンスをやっていれれば問題になりません。台所の流しは油や食べ物を流します。何年もたつと油と食べ物などが混ざったヘドロのようなものがパイプの内部に付着し内径が実質的に非常に細くなります。ひどくなると家中の下水管が詰まってきます。いわゆるスネークでもうまく取れません。重量も大きくパイプが外れたり折れたりすることもあります。本当にひどくなった時はパイプの交換しかありません。熱湯・ベーキングソーダ・お酢を定期的に流すのがよい対策。詰まったパイプ用の薬品(Drano など)は効果薄。Drain Cleaner を選んでください。Plumbingの問題は先延ばしせず、すぐ修理、またメンテナンスを良くすることが肝心です。

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 をエージェンツ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

DRE broker license:
01328577

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

Websiteで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#

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)

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。下のリストはごく一部です。

properties14@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。



Anza Borrego

SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

For Listing Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/30/16)