



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



March 10, 2017 VOL.146-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Reflation Trade という言葉が最近良く見ます。トランプ政権が大規模なインフラ投資、軍事費増、企業を中心とした大幅減税と規制緩和を掲げていることから、金融市場は今後インフレと、企業収益が伸びる予測にたち、債券市場から株式市場への大移動が始まったことを指して Reflation Trade と呼んでいます。確かにトランプ政権が提唱する経済政策を実施、先月号で指摘したように労働者不足から賃金上昇という典型的なインフレと財政投資、減税による財政赤字の膨大化が懸念されるのは当然ですが、米国経済が過熱化するかという、そう単純ではありません。

米国債利回りの上昇が金利全般を押し上げると、経済活動に水をかけます。またトランプ政権の税制改正には関税が織り込まれており、貿易活動が阻害されるほか、中国やメキシコからの輸入を減らしたい意向のため、金利と物価上昇のダブルパンチによる消費減退が懸念されます。さらに企業は政治経済の安定に基づき将来の投資計画を策定します。残念ながらトランプ政権は発足以来混乱が目立ち、この状態が続くと企業の投資が様子見、待ちの状態となる可能性があります。

住宅市場も金利が上昇に転ずると悪影響は避けられません。連銀はインフレ先封じのため利上げに動きませんが、まだ Federal Fund レートは 0.50%-0.75%とまだ 1%に達しおらず、今月 0.25%アップでも景気への影響は軽微と見えています。経済そのものはまだ好調が続いており、インフレ懸念が拡大しているため、Overnight レートの引き上げはむしろ将来のインフレ懸念を緩和する効果があり、住宅ローンの 30 年固定金利が連動する米国 10 年債利回りへの影響はそれほど大きくないと予測しています。こんご債券投資から高配当の比較的価格の安定している株に Reflation Trade する投資が増えるでしょう。賃貸不動産も魅力ある投資対象となる一方、安い状態の悪い物件をリフォームして儲けるフリップピングは金利が上昇すると難しくなります。

優良物件に バイヤー殺到 熱気増す

中国マネー止まるか？

中国の大金持ちが米国の不動産を買う話は昔からありますが、近年はビジネスで儲けた中産階級の買いが目立っていました。中国の経済成長率が鈍ることで海外への資金流出が加速される一方、中国政府は流動性を増やしても、国外に資金が逃げては景気対策の有効性が損なわれるため、2 年前には個人を主ターゲットに為替統制を敷きましたが、平行為替・海外送金のブラックマーケットなどで、一時期減少した中国マネーによる不動産購入が昨年より再び活発化していました。パロスバーデスでも中国マネーの力は感じられますが、アーケディア、サンマリーノ、南バサディナなど中国系の高級住宅地は何十というオファー寄せられ、ホテルやアパートに滞在して買おうとしたり、全く見ないでオファーを入れたり、少々異常な様相と聞き及んでいます。

昨年中国政府は 380 のモグリ銀行を潰し、12 月 31 日には一段と厳しい為替・海外持ち出しのルールを実施しました。まず海外不動産に投資しないと宣誓すること。海外で使ったお金の詳細の報告義務。多くの中国人はすでにドルを海外に持ち出していると聞きます。不動産は現金 100%ではなく少額のローンを取るケースが目立ってきています。すでに超高額の物件は売れ行きが鈍っており、今年後半中国マネーの影響が目立ちます。

インフレとなるか不況再来か不透明。欧州はギリシャ問題が再燃しそうですし、中国も減速、日本は低迷が継続など、国際経済も悪い中で、米国経済は連銀の舵取りに引き続き依存するしかないようです。

パロスバーデス住宅市場

金利はじわじわと上昇していますが、それでも歴史的に見れば最低水準にあり、バイヤーの買い意欲は多少の金利上昇には影響されないようです。新規物件は増えていますが、過去数年のように異常な高水準には達していません。そのため魅力ある物件は即座に複数のオファーが来るようです。とくに新規物件が多く出てくる 150 万ドルを少し下回る価格帯の動きが目立ちます。旺盛な買い意欲はこれまでトランスに比べ、PV は少し出遅れていた感がありますが、ここに来て熱気を帯びてきました。Rockyfield も今年はバイヤーのお世話で多忙を極めていきます。

昨年までリフォームされた家が良く売れ、状態の悪い家は時間が掛かっていましたが、最近 Fixer も直ぐに売れる(値段もありますが)ケースが出ています。価格も少し上昇しているように感じられ、統計数字にもその気配が見られますが、金利が上昇しているため、価格急騰はなさそう。前述のようにインフレ懸念が強まる一方、ドルが安定、米国の過剰な原油在庫による原油価格低下など、インフレと金利急騰が当面なさそうなのも、今春の住宅市場が昨年よりも活況となりそうな理由です。

雇用安定で買い替え需要が増えているような気がします。買い替えの場合一番頭の痛いのは、同時売り買いのリスクをどうマネージするか。賃貸投資目的で購入をお考えの方は、セラーが家を買うまでテナントとして住み続けることができるようにすると、セラーにとって非常に魅力あるオファーとなりますので、バイヤー間の競合が増している市場では考慮の価値があります。

トランスは異常なタウンホーム不足、PV にもその影響が出ています。コンド市場もつられて好調です。

セカンドハウスの税控除

パロスバーデスではセカンドハウスを保有している方も多く、金利や固定資産税の控除に関しては良くご存知かと思いますが、様々な理由で、セカンドハウスの購入を考えている方もいらっしゃるでしょう。自宅を大掛かりにリフォームする際、借りより買ってしまふケース、子供や兄弟などに住ませるケースなどがあるでしょう。2008-2009年は例外として、一年後には値上がりする可能性が高いので、家賃より、ローン金利と固定資産税など合計が多少上回っても、税引き後で計算すると得になるチャンスがあります。さらにセカンドホームの価値が8%以上上昇すれば一年以上で売ると(15%税率)その分でも儲けが出ます。

リフォーム中の仮住宅の場合、セカンドホームを主住宅に変更し、2年後に売ればキャピタルゲイン税も控除の可能性にあります。不動産投資は税金が最も重要です。勿論リースして長期保有するのもオプション。借家より自分の家の方が遥かに気持ちの点でも有利でしょう。

確かにセカンドハウスの固定資産税、ローン金利は控除できますが、ルール上の注意も必要です。まず賃貸しないこと、14日以上自分で使用すること、2住宅ローン負債額が100万ドルとエクイティローン枠10万ドルの合計110万ドルを上回る分に対する金利は控除できないことになっています。固定資産税の請求に付帯されているは地元市のサービス徴収は控除対象になりません。

最近の大学は寮もアパートも家賃が大変高いので、大学に行く子供用に小さなコンド等を買うのも一計でしょう。ただ賃貸でないのでHOAは控除対象にならず、金利と固定資産税ですが、4年間保有すれば値上がりの可能性がかなり高いでしょう。

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

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。

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



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

For Listing Information

A: Active U: Contracted P Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/09/17)