



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 5, 2018 VOL.153-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

大幅な税制改革が発効しました。経済、金利、不動産とくにパロスバーデスの住宅市場に与える影響は大きいかもしれません。

インフレ: 経済が 3%以上の成長、ほぼ完全雇用、賃金も上昇開始などの状況下、大幅減税に関してそのタイミングを疑問視してきました。今後 10 年間に見込まれる 1.5 兆ドルの赤字は GDP の比率から見れば僅かでも、インフレ圧力となるには十分。とくにマネーサプライの過剰状態が連銀の 3.7 兆ドル債券購入以来続いている現状、欧州をはじめ世界経済の回復を考えるとなおさらです。原油価格も \$60 を超しており、広汎に経済活動のコストを押し上げていきそう。ただインフレそのものに関しては利上げ、マネーサプライ削減など連銀は有効なインフレ対策に余裕があり、実際のインフレは緩やかなものと予測します。ただ金利の上昇傾向は確かと思えます。

経済成長: 連銀の金融政策は経済動向に直接のインパクトがある一方、財政で経済が破綻することはあっても、大不況に対する巨大な財政出動を例外として、通常の景気対策の効果は疑問。しかし税制は長期的な経済の方向を左右します。今回の新税制はミドルクラスの消費を煽る効果が小さいため、企業は大幅減税で手元流動性がさらに増大しても、先行きのビジネス拡大が見込まれなければ設備などビジネス投資に回らず、金融投資や配当増、M&A に資金が動くでしょう。そのため 2018 年の経済が高成長を続けるか予測が難しいところです。ミドルクラスの強い国は経済繁栄します。今回の税制改革はミドルクラスには余り助けとなりません。株式市場は値上がりを受け、それが消費や住宅市場でこ入れとはなるでしょう。しかしお金のダブつきがすすみ、金融バブル、さらに金融危機が再来する危険も孕んでいます。

金利: 金利はすでに少しずつ上昇しています。超低金利、過剰資金供給量など将来の不況対策を欠く連銀は早く適正金利に戻したく今後も景気動向を睨みながら利上げを続け

謹賀新年

新事務所で営業開始

Rockyfield は 2018 年 1 月 1 日付けで事務所を移転しました。

新しいオフィスは

727 Silver Spur Rd. Suite 205

Rolling Hills Estates, CA 90274

電話番号は同じ 310-544-0857

新オフィスは Hawthorne から Silver Spur を下りていき、図書館の 3 軒先、オレンジと赤色ビルの 2 階に位置しています。Silver Spur から向かって右側に入り口のドアがあります。車は裏の大きな駐車場に駐車されます。

Ring Door Bell をドア脇に取り付けましたので、お越しの節はボタンを押してください。不在でも対応できます。

オフィス・スペースもこれまでの 3 倍あり室内にミーティングエリアがあります。内部は多少ですがリフォームしきれいにしました。(まだ完全に終わっていません)

旧事務所のビルが近く介護施設に転換されるため出なければなりません。リース契約が 12 月末までで年末の不動産ビジネスは静かになるのを良い機会に移転を決定、幸い新しいオフィスが見つかりました。

2018 年住宅ローンの conforming 上限が \$453,100 and \$679,650 に引き上げられました。

るのにインフレ圧力は格好の理由付け。金利は徐々に上昇を続けることが見込まれますが、急騰の可能性は小さいでしょう。住宅ローン金利控除の上限引き下げにより、少々の金利上昇でも借入比率の高いバイヤーにとってはダブルパンチ。20%ダウンペイメントの場合、ローン金利の一部が控除できない、つまり税引き後コスト増となります。125 万ドルくらいまでの物件が最も影響を受けると予測します。高額物件には余り影響が無いと見ています。

パロスバーデス住宅市場

PV の一戸建て市場は、一年前に比べ在庫が多くエスクロー物件が少ないという、2018 年は好ましくないスタートとなりました。一年間の統計 (Closed) で見ても、2017 年比物件数が 0.9%減、平均価格が 3.6%減、中間価格が 4.0%減と言う芳しくない 2017 年でした。多くのリアルターが「よく売れるし、値段も上がっている」と言うのとは実態は異なる結果となりました。Rockyfield は 7 月以来の不調をお伝えしてきました。

売出しを待っているセラーが多いので、新年、とくに今春がどうなるかに関心があるでしょう。新税制発効の影響、金利の上昇傾向、貿易摩擦や世界情勢など不安要因が多い半面、旺盛な住宅需要に変わりなく、今春も活発な市場となると思います。が、一時的に市場から引揚げた出戻り組みがかなりありそうなこと、昨年後半から待っているセラーも多いことなど、1 月と 2 月は販売量が増えても市場在庫急増の可能性があり、その後も在庫は増え続けるでしょう。エスクロー物件数の動向が市場環境を把握する上で重要となります。また価格に関しては、とくに 150 万ドルくらいまで需給よりバイヤーの購買能力低下が値上がりの頭を抑えるため、例年のような春の価格上昇は期待しない方が賢明でしょう。

一方、タウンハウス、コンド市場は新年も好調が続くと見られますが、値段面は一戸建ての価格が天井となりますので、好調な昨年もありましたが、余り高く値付けすると売れ残るリスクがあります。

住宅ローン金利控除額削減

読者の関心が最も大きいのは税制改革でしょう。常に不動産は税金を抜きにしては考えられません。住宅ローンの金利控除はホームオーナーの懐に大きく影響します。金利控除できる元本は 100 万ドルまででした。今回これが 75 万ドルに削減されました。これに関連してもう一点重要な控除削減があります。Home Equity Loan (HELOC) が昨年まで 10 万ドルの元本限度に金利控除できました。実際には住宅ローン元本 110 万ドルまで金利控除できました。つまり 110 万ドルから 75 万ドル、35 万ドル控除対象となる元本が減ったことになります。実質的に \$5000-\$6000 くらい(金利、限界税率による)増税になります。限界税率が下がったと言うことは、節税効果も低下することになり、これはダブルパンチです。

新税法は現在すでに借りているローンは対象になりません。が、多額のリファイナンスをする際は税引き後で得になるか損になるか十分検討する必要があります。経済環境を総合的に見て、金利は今年から上昇に向かうと見られます。少なくとも大きく下がることは望めないで、リファイナンスの機会はなさそうですが。

2018 年の Conforming Loan Limit が Los Angeles 地域は \$679,650 に増額されました。これを超すと Jumbo ローンとなり金利も高くなるので、住宅ローン借入れ額をこの上限以下に抑えると、上記の金利控除限度内でもあり有利となります。投資物件の金利控除、固定資産税控除の上限は無いと理解しています。

筆者は税の専門家ではないので、上記の内容は保証できません。新税法の正確な理解のためには、CPA など税の専門家にお尋ねください。

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

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)
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。

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

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/04/18)