



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

米国 GDP は第 2 四半期が 4.2%増と好調が続けていますが、一方、インフレと不況の相反する2つの不安が市場から消えません。インフレは過剰なマネーサプライの土壌に GDP の急成長、完全雇用、消費が 3.8%増、直近の小売も好調、GDP の価格指数も 3%増などインフレ要因が出てきているからです。関税問題とくに中国からの輸入製品の価格上昇は消費者物価を押し上げる可能性があります。それでもインフレにならないのは賃金上昇が緩やかなため。消費増は個人負債の増大によって支えられています。金利も安定しています。

歴史的にインフレ後は不況がパターンですが、今回の不況懸念は金融危機再来のリスクが原因。米国の財政赤字が大減税により巨大化、好景気の年は税収が増え赤字削減となるべきが 2019 年度は初めて 1 兆ドルを越す見通し。赤字国債を大量に発行する必要が生じています。ところが外国からの米国債投資が増えず、国内投資筋に頼らざるを得ないため、短期債の大量発行、さらに 2 ヶ月債を今年後半に計画しています。

10 年以内に米国の財政赤字が GDP を越すとしても、まだ先の話。金融不安による世界不況の懸念は発展途上国のドル負債増大と返済時期の到来にあります。負債額は 169 兆ドル、2208-2009 年比で 70%増。自国通貨の暴落はドル建て負債の多いトルコのように一挙に危機を招きます。アルゼンチンは IMF に 500 億ドルの救済を依頼。発展途上国や急進国の金融破たんは先進国の輸出減、株価暴落に繋がりますが、現状で米国は連銀の超低金利、過剰流動性、財政悪化で有効な景気対策がありません。そのため、連銀は経済が好調な間に金利を上げておきたい意向です。

金融危機を回避できると、米国はインフレ圧力が一挙に増す可能性が高いでしょう。連銀はインフレ対策の手法が多くあり、それほど心配は要らないでしょうが、金利上昇は避けられません。またインフレが現実化すると増税も視野に入ってくるでしょう。不況、インフレいず

## 2010 年以來の 供給過多

### 地方税控除制限

今年から SALT と呼ばれる州・地方税(固定資産税を含む)の連邦税からの控除額に \$10,000 の上限が設けられました。カルフォルニアやニューヨークなど州税率と不動産価値の高い州では SALT が \$10,000 を超える納税者が多く、実質的に連邦税が増えることになります。これに対して州・地方税の高い州は控除可能なチャリティ寄付による連邦税増を避ける立法を進めています。

カルフォルニア州法案 S.B. 227 によると、納税者がカウンティの教育オフィスに寄付、教育オフィスは寄付の証明書を発行し納税者が寄付額を控除できるようにし、州税務当局に寄付の情報を伝えます。納税者は寄付額の 85%を州税から控除できるというものです。カウンティオフィスは寄付金を寄付対象に分配します。法案は Assembly Revenue and Taxation Committee を 6 月 25 日に通過、次回の Assembly Education Committee で審議されます。

財務省と IRS は「そうは簡単にいかない、連邦法は州法に優先する」として、こうした各州の SALT 上限を回避する手法を潰すべく、各州が出した Credit 額は連邦税申告上、控除できないという適用ルールを発表しました。まだヒアリング期間、州による告訴など政治的な意図も絡み、この SALT 控除上限の最終決着はまだ明確ではありません。

れにしても、住宅市場はこれから厳しい時代を迎えそうです。

### パロスバーデス住宅市場

7 月下旬から販売(契約数)が不調になっています。新規リスティング数も週 20 以下に落ちついてきていますが、7 月 1 日以降契約数が新規リスティング数を上回った週が 2 週しかなく、市場在庫数は横滑りなものの、エスクロー物件数が下落を続け、需給関係を示す E/A レシオ(エスクロー物件数/市場在庫)は 2010 年秋以來の低水準に落ち込んでいます。9 月は株式も不動産も全て落ち込む月、暫く供給過剰状態の改善は望めません。

しかし価格を見ると 5 月下旬に急騰の反動もあり、6 月中旬から年初レベルまで急落後、8 月は徐々に 3-4 月の水準まで戻しています。しかしこの動きには今年特有の理由があり、必ずしも値上がりしていると言えません。昨年までは 90 万ドル以下、今年は 100 万ドル以下の物件(多くは Eastview の Western Ave 沿いの RPV)が価格の魅力で圧倒的に販売数をリードしてきました。ところが今年 6 月後半から売れ行きが鈍り始め、最近はこの価格帯を下回る状態になっています。このためエスクロー中間価格が 8 月から押し上げられてきたものです。

今年前半は中国からの買い漁りが、従来の高額物件の現金購入ではなく、ローンを引きつけてかなり安い物件まで広がり、パニック買いの印象がありました。ローンが必要になったのは中国からの現金持ち出しが難しくなったことに加え、小金持ちも米国不動産の購入に殺到した感があります。土地勘がないためか、またリモデル物件にプレミアム払う傾向から「これがこんな値段で?」と驚くことが多くありました。

私たちの推測では中国からの買いが 7 月下旬から減少し始めたのではないかと感じています。統計上では確認できないため確証がありませんが、今後の市場動向を占う上で重要な要素と成ります。

長期間に亘り好調だったタウンハウスとコンド市場も 8 月後半から冷え込んでいます。

## デジタル化の弊害

Email、携帯でいつでも会話可能、テキストなどデジタル化によって、コミュニケーションは迅速かつ便利になりました。不動産業も書類署名の電子化で印刷した書類をお客様にお持ちしなくても済み、クライアントも空いた時間に短時間で署名が可能になりました。最近では遠隔地でなくとも電子署名が主流となっていますが、電子署名には大きな落とし穴があります。値段など最重要条件は電話やメールで相談しても、標準様式部分も十分理解しておく必要のあるものが沢山あります。後日問題となる多くの法律、契約上の要件がこうした標準部分に記載されています。

Rockyfield では電子署名の場合、ドラフト契約書を添付の上、細部の要件をメールで説明、契約書の熟読をお願いしますが、それでも後日クライアントが十分理解していないケースが多いのです。私たちのポリシーとして不動産取引が初めてのお客様、或いは特別な条件が付いた契約書は可能な限り、実際にミーティングを持ち、細部を説明するようにしています。

殆どクライアントと実際にかを合わせないまま取引を終了するケースも多々あるようです。私たちはセラーの場合、開示や個人情報書類のお手伝い、エスクローでの譲渡証書等の署名に同行、エスクロー開設時は実際にエスクローオフィサーを訪問し注意事項の説明など行ないます。バイヤーの場合もエスクロー開設時にオフィサーを訪問し自己紹介します。出来る限りクライアントに会うようにするのが私たちのポリシーです。

ホームオーナーであれば毎日多くのリアルターからの電話、訪問などを経験しているでしょう。ひとたび契約がなると電話、メール、テキストばかりで実際に顔をみないケースが多いと聞きます。Rockyfield は逆に“Cold Call”は致しません。

また最近目に付くのはエージェントやアシスタント以外のリアルターがオープンハウスをするケース。エージェントが日程上できない時にオープンハウスをできる利点はありますが、問題は代替エージェントの第一目的はオープンハウスの物件を売ることでなく、バイヤーを取ることにあります。

Rockyfield はお客様のプライバシーを尊重する一方、実際に会わないと話せないことも多くあると理解しています。

## 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

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](mailto:properties14@rockyfield.com)

[www.rockyfield.com](http://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、天井のブツブツ除去など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

## 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](mailto: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 09/06/18)