



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 7, 2021 VOL.181-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

新型コロナワクチンの接種が始まり Pandemic も収束に向かいそうですが、経済・金融の余波は長期に亘りそう。COVID-19 を根絶するまでは経済対策の効果は疑問で、それまでは食料と住居補助が必要。その観点から国民に補助金を送付するのは仕方ないかもしれませんが、お金は儲かっている人、苦しんでいる人すべてに配布されます。それより失業給付、個人事業者、片親家庭などに焦点を絞る方がよいと思われます。

Pandemic の最も深刻かつ長期に亘る余波は、さらに拡大した所得、財産の格差による中産階級の弱体化です。社会問題は別にして、経済の長期安定成長を阻む悪影響があります。企業はすでに社員の減員・リモートワークや FA/OA によるオフィスサイズ・形態の調整に動いています。通常の不況と異なり Pandemic は跛行性の強い経済を形成しました。Web ミーティング、Video Streaming、ゲーム、その他オンラインサービス、また配送などが好調の半面、レストラン・バー、旅行関係、パーソナルサービスなどは深刻な状況です。

新政権はインフラ投資などで給与水準の高い仕事を増やす意向のようですが、それだけでは経済の原動力となる大きく強い中産階級の復興は望めません。また莫大な投資は Pandemic により財政赤字と負債が巨大化しており資金手当てが課題となります。所得税の累進率、キャピタルゲイン税率、企業税率の引上げなどが浮上しそうです。ホームオーナーにとっては現在の 50 万ドル (Joint 申告) 控除に変更は考えられないので心配ないでしょうが、投資物件は、もし 1031 Exchange が無くなると住宅市場に大きな影響が出ます。

Pandemic の余波による巨大負債は新政権と連銀にとっては大きな頭痛となります。景気回復が本格化すると金利が上昇し金利支払い分の上昇で負債額が加速します。つまり経済回復を上回る税収増が必要となります。負債額増を抑制しないと(あるいは金融市場が安堵しないと)金利上昇が加速し景気回復が阻

謹賀新年

新営業方針

リアルターは Essential Business として Lockdown でも営業できますが、自己利益に優先してお客様、物件見学者、また私たち自身を Pandemic から守る規則を順守しなければなりません。現在、LA County は感染数が急増しており 1 月から 2 月はさらに状況が悪化すると警告が出ています。そのため Rockyfield は当面新たなリースのリスティングは例外を除きご遠慮させていただくことにしました。売買に関しては引き続きサポートいたします。

オーナーが住んでいる家の販売はオーナーの安全の観点からお勧めしません。空き家(一時的にも)は以前よりも厳しい訪問者の選別と安全対策をします、例えばバイヤーを入れる前に、家の窓をすべて開けるなど準備、バイヤーはローンの Pre-approval と Proof of Funds 提示、同時に入れるのは 3 人までなど。

COVID-19 ルールを守っていただけるバイヤーのお世話は引き続き行います。

Notary は Essential Service なので署名者及び同伴者がマスク、距離などルールを守って戴くことが条件となります。オフィスに行う場合、オフィスに入れるのは 2 人まで。オフィスは HEPA エアフィルターを稼働していますが、ドアも開けることがあります。署名がお客様の家やオフィスの場合、できれば屋外(例えば庭など)で行えれば幸いです。

害されます。一方、連銀は長期間にわたる過剰流動性(マネーサプライ)を金融市場から吸収する必要がありますが、これらの要件はすべて経済復興と相反する影響があり、不可能に近い困難な経済・金融政策となるでしょう。

パロスバーデス住宅市場

昨年 7 月から始まった一戸建て住宅購入ブームは多くのリスティングに多数のオファーが殺到し値段を瞬間に押し上げました。10 月頃になるとセラー側も値段を高めに付け始め、全体的な価格急騰のため、11 月に入ると熱気が少し冷め始めました。それでも低価格帯は物件不足が顕著なため、タウンハウスにバイヤーが移動、市場規模の小さい PV のタウンハウスは継続的に物件不足となり、年末にはついにゼロとなりました。特殊あるいは新築を除くコンドも売れ始めました。PV 外ではまだ一戸建てに集中しているようです。Rockyfield は 2 組のバイヤーが San Pedro、Long Beach、Cerritos、Cypress などの地域で家を探しオファーを入れています。何時も 10 以上の複数カウンターオファーの状況です。住宅ブームは Pandemic で却って熱気を帯びている気配です。

ワクチンで COVID-19 が落ち着き、景気浮揚策で経済全般が回復に転じて、金利上昇はすぐにはないと予測されるので、住宅ブームは 1-3 月まで続きそう。年初の市場在庫は 80 件を割っており、物件不足で販売数もすぐには伸びないかもしれません。ホリディシーズンで一時引き揚げたセラーが一月に戻ってくるでしょう。値上がりで新規リスティングが市場に沢山出てくる可能性が強く、短期間に集中すると供給過剰状態となり、需要も強いので値崩れのリスクは少なくとも価格が頭打ちになる可能性があります。とくに 200 万ドル以上の物件は需給が緩みそうです。

セラーの値付けは競合物件が増える可能性もあり、市場動向を見て慎重に決めた方が賢明だと思います。まだ需要は強く少し低めだと複数オファーで結果的に高値販売の可能性もあります。

Prop19でシニアの買替え有利に

Property tax のベースとなる査定額は長年保有していると実際の市場価格をはるかに下回る金額になっています。55歳以上のシニアが住宅を買い替える際、今の家の低い査定額を新居に移行できますが、今回の選挙で Prop19 が通りさらに有利となりました。一方親族間の査定額移行には制限を付けた結果、加州は税収増を見込んでいます。親子間、祖父母・孫間の取り扱いは複雑なため言及を避けます。CPA とご相談ください。

55歳以上のシニアと障害者にとって Prop19 による3点の大きな新特典は:

- 1) 買い替え物件はカルフォルニア州内はどこでも OK (現在は County 内か 10 の協力 County 内)
 - 2) 現在は同額かそれ以下の物件が、この改正でもっと高い物件でも良くなりました。ただし 100% を超えた金額は査定額に上乗せとなります。
 - 3) 一生のうち 3 回まで可能 (現行は 1 回のみ)
- 主居住住宅の条件に変更なし、買い替えの期間は 2 年以内。新ルールは 4 月 1 日発効。また特別災害援助は制限は強化されたもののまだ有効。

平屋で同様な広さの家に移りたい、引退後は View を楽しみたい、あるいは加州内でも田舎に行きたい、など考えているシニアにとって良いニュース。長年住んでいると Property Tax は非常に少ないですが、住宅価格が急騰しているため、引退後に適した家、あるいは我慢してダウンサイズしても Property Tax が何千ドルも急増するケースが多く、資産はあっても収入の少ないシニアにとって頭の痛い状態でした。ただこの新法は適用時期の詳細に関してまだ不明瞭な点があります。加州不動産協会はオフィシャルの明確な見解を求めています。

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)
email: properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

The Courtyards の 2Bed タウンハウスのテナント募集

1 月初めから見学・入居可能。1122sf、高天井リビング、広々としたマスターベッドルーム、スムーズな天井。ユニットは実質 1 レベル。(玄関は階段上る) 冷蔵庫、洗濯機・乾燥機付き。家賃は月 \$2800

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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/06/21)