



November 13, 2024 VOL.219-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

連銀は Federal Fund Rate (Overnight) を 0.25% 下げました。米国 10 年債利回りは殆ど下がりませんでした。利回り曲線は極端な逆イールドから平坦化に向かい始めています。あと 1-2 回、計 0.5% くらい下がると長期間の逆イールドが矯正されると予測します。住宅ローン金利に影響ある 10 年債利回りは短期金利の低下で上昇圧力がかかりますが、インフレが鎮静し全体の金利下降により、短期的に少し下がることはあっても、住宅金利が大きく下がる可能性は薄いでしょう。

来年の金利動向は連銀の金利操作よりも経済、財政赤字・負債、インフレなどの影響が大きいと思われます。共和・民主両党とも選挙公約が全て実施されると赤字、負債とも膨張が予測されていました。Trump 政権の減税の延長・強化、公約の幾つかは一時的でもコストが大きく、一方、支出減はウクライナなどの援助、生活一般、ACA、メディケイドなどの補助カットなど。輸入関税による税収は減税より小さく赤字増大が予測されます。

関税は通常輸入業者が支払いなので物価押し上げとなりそうです。議会通過等、すべて一度に実施はなくても金融市場は将来のインフレ・金利上昇を見込むため、長期金利は上昇の可能性が大きいでしょう。景気浮揚のため利下げに動くと長期金利はさらに上昇の可能性があります。つまり来年の住宅金利は上昇の可能性が高いと言えます。上昇幅は税制、赤字と景気動向によるでしょう。

新政権の国内経済政策は高成長を目指すと思われますが、世界的に不況に転ずる可能性も現実的にあります。今回のインフレが不況転落無しに沈静化できたのは、通常の経済過熱でないコロナによって生じたコストインフレだったからです。この特例を除くと世界経済は多少の不況を除き、長期間にわたりインフレなき経済成長を続けてきました。2008 年の大不況も比較的短期間に脱出できました。この背景には世界貿易が金融面、物流とも自由化されて来たからです。貿易は黒字赤字の問題はあっても、全体として世界経済を加速します。

米国から他経済圏に保護主義が拡大すると国際貿易は縮小します。米国依存を減らそうとする動きもありますが、米国経済の大きな購買力に比較できる市場はなく、輸出依

住宅金利 低下は期待薄 来年は不透明

NO Prop 33

今回の投票で Prop 33 が否決されました。州法で市によるレントコントロールやテナント保護が行き過ぎ無いよう制限していますが、Prop 33 はこの制限を撤廃し各市が家賃引き上げなどのルールを自由に施行することを意図していました。LA County ではロスアンゼルス、サンタモニカ、W ハリウッド、カルバーシティがレントコントロールを行っています。一戸建て、1995 年以降建設、新テナントの家賃などが免除されています。レントコントロールが行き過ぎると賃貸物件が減少し、窮したテナントが家賃上限より高く払うオファーを出すケースが出てくると、物件不足、家賃高騰という逆効果の結果となる可能性があります。アルゼンチンでは実際そのような事態となり、行き過ぎたレントコントロール撤廃で賃貸物件が急増し家賃上昇が止まった経緯があるそうです。

とは言え、レントコントロールは続くわけで、サウスベイではハーバースティ、サンペドロもロスアンゼルス市なので、制約があります。現在一軒家は除外されていますが、将来どうなるか分かりません。住宅価格が上昇しているため、賃貸用に購入しても現金が大きなダウンペイメントでないとキャッシュフローがマイナスとなります。PV やトーランスに比べハーバースティやサンペドロは値段も安いので賃貸物件を考慮する方もいます。その点、Lomita は LA 市でなくレントコントロールもないので、タウンハウスやコンドも OK です。物件価格もそれほど高くないので賃貸投資には良いと思います。

賃貸オーナーの頭痛ナンバーワンは水漏れ、こればかりは待てず最近 Plumber コスト急騰もきつところです。とくに古いコンドはビル全体、或いは数ユニットの水を止める必要があったり、下階に漏れて係争になったりするケースもあります。また上下階の騒音問題など、コンドはあまりお勧めできません。

存の大きい国は不況に陥る可能性があります。選挙公約がどこまで実行されるのか、またどれだけの期間で実施されるのか。その結果がどのように経済に影響するのか、予測が非常に難しい状況です。

パロスバーデス住宅市場

今年の PV 一戸建て住宅市場は契約・Closed ベースとも一度も月 60 件を超えていません。RPV 南部の地滑り、インフレ鎮静でも金利上昇、NAR 新ルール、選挙と続いてきており、需給ともに落ち込んでいます。リスティングが少ないのは売っても買えない状況もあります。現在サウスベイ全体で良いのは Torrance のタウンハウス市場だけ。選挙明けの今週からリスティングが増えバイヤーの刺激になるとの期待も、今のところ動きが見えません。もうすぐ Thanksgiving の週になり、その後はクリスマス、新年となり、年明けまで待つセラーが多くなりそう。

バイヤー意欲の改善には住宅金利低下しかないようですが、前述のように連銀の利下げは住宅金利ローンを下げません。むしろ金融市場では財政悪化による負債額増大への懸念が大きい状態。過去にも米国負債増大による米国債価格下落、金利上昇を心配する声がありましたが、国際金融市場での米国債の重要性、貿易など国際通貨としての米ドルの役割など実際の影響は出ませんでした。新政権の保護貿易方針で米国離れを模索する動きが出ており、貿易におけるドルの重要性が低下すると米国債離れも出てくるでしょう。

また潜在セラーも減税を見越して現市場も悪く売のを先延ばしする傾向が出てきそう。需要・供給とも暫く低迷が続くかもしれません。例年 3-5 月が住宅市場のピークとなりますが、来年がどうなるか政治・経済が不透明なため予測がたちません。近々売らなくてはいけないセラーは Thanksgiving 明けにむしろ値段を少し安めに売って逃げることが検討すべきでしょう。販売数は低迷しているものの価格は落ちていないのでそれほど安くする必要はありません。他の競合するセラーの先手を打って少ないバイヤーと獲得する戦術です。

PV の高額物件は歴史的に市場動向に関係なく少ないながら継続的に動いており、近年は絶好調でしたが、このところ急に縮小しています。ただ一時的とみられ心配はあまり要らないでしょう。

キャピタルゲイン減税？

不動産取引は税金を抜きにして考えられませんが、キャピタルゲイン税カットが予測され何時売るのか真剣に考える必要があります。自宅の場合 50 万ドル(シングルは 25 万ドル)の控除がありますが、長期保有している物件は住宅値上がりが大きいのので控除額を超すケースが出ています。税率は通常 15%ですが、所得が\$584,000 を超す分は 20%となります。従って税率が変わっても 20%が適用される分は高額所得者やゲインが非常に大きい場合を除くとあまり変わらないかもしれません。賃貸住宅の場合インパクトは大きくなります。トランプ氏は減税を公約していますがキャピタルゲイン税に言及していません。Project 2025 では 20%の適用を排除し一律 15%に、また 3.8%(所得 25 万ドル以上の分)の投資税を終了、さらに不動産取得コストをインフレ連動にすることなどを提唱しています。

これらの減税は来年末で切れる 2017 年の Tax Cut の延長と併せて実行される見通しです。キャピタルゲイン税が大幅減税になると将来の政権変更による増税を恐れる投資家が 1031Exchange物件を税率が安いうちに売却、税金を払い、新物件を購入するケースもあり得ます。民主党内には 1031Exchange 終了、キャピタルゲインの優遇税率を廃し所得税率適用の意見もあるようです。

個人の賃貸住宅投資家で売却を考慮している場合、減税が実行される 2026 年まで賃貸を継続するのが得策かもしれません。勿論、その間小さいとはいえ価格下落のリスクはありますが。現在賃貸物件の売りが異常な数あります。従ってテナント無しで通常の住宅物件として売るのでないと、市場環境は好ましくありません。価格が高止まりの上、住宅ローン金利が高いため、買うのを諦め賃貸するバイヤーが増えるかもしれません。2025 年のリース市場は良くなると期待しています。

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)を提供しています。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。出張サービスもあり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: properties21@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、天井のブツブツ除去、Locksmith、掃除など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。(多くは他のお客様からのご紹介)

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。
properties21@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Contact Rockyfield

For information

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/12/24)