



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 4, 2022 VOL.191-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Omicron で 2022 年の計画や見通しが全く狂ってしまいました。一つの救いはサプライチェーン混乱によるインフレにも拘らず金利が最低水準から上昇しないことです。Omicron の症状は比較的軽いようですが、短期間の超加速的感染拡大でビジネスは人員不足が生じそうです。短期間で山を越すとしても世界的に同時進行しているため改善し始めたサプライチェーン途絶の第 2 波となる可能性があり資源、原材料、オイル・ガスなどエネルギーから消費財まで供給不足が心配されます。

住宅市場は 11 月中旬以来沈静化しており、Omicron が初期コロナのように 1 月の住宅販売に火をつけるか不透明ながら、史上最低水準の金利と潤沢な個人資金で販売量が増えると予測しています。逆に Omicron が早期に収束すると、供給側の回復が景気回復に追い付けずインフレが加速する可能性もあります。その時連銀が債券購入減と金利政策などどう対処するか注目されます。サプライチェーンが正常化すればインフレ圧力も沈静するでしょう。

超金持ちはすでに昨年中にキャピタルゲイン増税を見込み巨額の株など売却しています。BBB (Build Back Better) 法案が規模縮小でも成立すると予測しているようです。インフラと BBB 立法は経済成長を加速しますが内容的に社会・経済効率の大幅改善を目的としており、インフレ影響はお金のバラ撒きよりはるかに小さいと予想されます。連銀はインフレ対策の手段を多く有しています。ただ現況は COVID-19 が対策実施を複雑に難しくしています。

住宅市場の分析には季節的と歴史的なパターンを考慮します。Pandemic はこうしたパターンを瓦解しました。それでも春の住宅市場活性化は昨年同様維持されたものの、今春に関しては Omicron で「不透明」だけが確実と言えそうです。歴史的に住宅販売量と価格が急激に増えた後は大きな調整が入ります。Pandemic で時間とお金の余裕がある人々が超低金利もあり前例のない住宅市場の過熱状態を創出しました。逆に Pandemic が終息すると好景気に転じ、人々は多忙となり高騰した住宅購入に走るものがなくなるかもしれません。

謹賀新年

テナント保護法

最近ロスアンゼルス市のアパート販売に携わり色々学びました。州の Pandemic 対策であるテナント保護が 9 月で終了後も、州の家賃補助プログラムが続いていることは知りませんでした。またロスアンゼルス市など家賃値上げ、Eviction その他を禁止するテナント保護がまだ続いています。テナントの収入や地域制限ありますので、PV の賃貸物件は該当しないでしょうが、ロスアンゼルス市 (Harbor City, San Pedro も含む) に賃貸物件を持っている方もいると思います。

州の家賃補助は COVID による理由で家賃が払えないテナントが申込みと、大家に州からプログラム参加を促す連絡が来ます。オーナーが申し込むと不払い家賃は州から大家に直接支払われます。オーナーが参加しないとテナントがお金を受け取ります。

この家賃補助が何時まで続くのか明確ではありません。Omicron による COVID の急増でまだ暫くは続くと言われます。またロスアンゼルス市のテナント保護は一月終了という話もありましたが、市の Website の検索では期限はなく終了を決定するまでとあり、少なくとも 2022 年中は続くようです。

こうした様々なテナント保護がまだ続いている中で正確な情報を得るのは容易ではありませんが、PV の場合、個々に所有される物件はカリフォルニア州の Rent Cap and Just Cause 法を免除されており、また現行の COVID 対策のテナント保護の対象からも外れています。

2008 年のような突然の住宅市場崩壊は避けなければなりません。現在の過熱市場のソフトランディングが望ましく、市場の沈静化、正常化、つまり住宅購入の必要があっても買えずに口惜しい思いをしているバイヤーが普通に買える市場に戻ることを希望しています。

パロスバーデス住宅市場

2021 年の Palos Verdes 住宅市場は記録的なものとなりました。一戸建て販売数 (Closed) は 867 件と 2003 年以来最大、前年比でも 23.7% 増。中間価格は初めて 200 万ドルを超し \$2,002,000 (23.7% アップ) となりました。個々の物件で 10 万、20 万ドル以上リスト価格を上回ることが珍しくなくなり、異常な市場動向に困惑させられました。

値段の吊り上がる物件はリフォームされモダンで綺麗な状態が共通点です。View など特典があるとバイヤー間の激烈な競争となりました。ただ昨年後半は同様な状況が続く一方で、リスト価格より下がってクローズするケースも出始めました。これは値下がりというより、売るのに時間もかかり、リスト価格を高くしすぎた結果とみられます。

「リフォームコストだけ価格は上昇しない」という過去の常識が Pandemic で完全に覆され、Rockyfield でも売却前のリフォーム、少なくとも見栄えだけでもお勧めするようになりました。気を付けなければならないのは Pandemic 終息後の市場変化です。リフォームコストで利益を出せる現状がコスト転嫁も難しい状態になると工事期間の時間ロスも含め悲劇的です。

前述のようにリスト価格に関係なく人気物件は値が吊り上がります。仮に市場環境が変わった場合、高いリスト価格は売れ残りの危険が非常に大きくなります。通常の市場では最初に売れ残ると、最終的に売れたであろう価格を下回る結果となることが多いことから、Omicron の動向とその影響が見えるまではリスト価格を控えるのが安全策と言えるでしょう。

タウンハウス市場は慢性的な供給不足が、一戸建て価格上昇で値段も急騰しました。100 万ドルを超えるタウンハウスも例外でなくなりました。コンドも後追いながら好調となっています。

リフォームの資金手当て

家のリフォーム資金には HUD が 203K と Limited 203K の FHA ローンをオファーしていますが、ルールや制限が多く誰でもと行きません。

Fannie Mae には The HomeStyle® Renovation (HSR) Program があります。ホームオーナー、バイヤー、投資家も含みリフォーム等の資金手当てが可能です。(取り壊す建て直しは適用外) FHA ローンと違いプールなど贅沢なものも対象となり、対象となる物件も幅広く、購入及び借り替えに使えます。リフォーム後の査定価値の 75% までなど、もっと大きなローン金額が可能です。プログラムの対象物件(1-4 世帯住宅、セカンドホームなど)であれば投資家も借りられます。

多くのホームオーナーはリフォームや修理に HELOC を使うようですが、今後金利上昇が見込まれるため変動金利の HELOC は有利でないかもしれません。(固定金利転換オプションもあるようですが) HELOC は隠れた費用やコストがあるようです。

エクイティが小さい、あるいは引退で収入が限られている方などには、HSR が HELOC の代替として考慮できるでしょう。(最小 3% ダウンペイメント) 賃貸物件はテナントが出た後修理やリフォームが必要な場合もあるでしょう。

FHA、VA、HSR とも省エネのローンプログラムがあります。非常に小さいものからソーラーなど大きなものまでカバーできるようです。Web で調べて目的に最も適切なものを選ぶことをお勧めします。

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

創業 20 周年を迎えるにあたり

Rockyfield は今年 5 月に操業 20 周年を迎えます。不動産業の経験もなく、完全な独立系として 20 年間生き延びただけでも自負できそうです。その秘密は「ビジネスは楽しくなければいけない」という自分たちが信ずる経営方針を維持してきたからでしょう。これまでパロスバーデスの方々のお役に立ち懸命な関係を愉しんで来ました。

新年も事業規模の拡大に興味なく、エージェントも増やさず現状維持することで、サービスの質を高水準に保つことに誇りを感じています。Pandemic で Rockyfield も Online 化を余儀なくされていますが、コロナ終息後は以前のように足回りでお客様に対応する計画です。お客様一人一人に費やす時間は現在でも他のリアルターに負けないと思います。この方針はセラーやバイヤーに限らず、ビジネスに繋がらない方でも家の修理やその他の相談やアレンジを厭いません。お互い人生を楽しみましょう。



SELECTED LISTING SAMPLES

- 27958 Alafra Drive, 2209sf, 3bd/2ba, \$1399. A
- 1849 Jaybrook, 2000sf, 3bd/2ba, \$1399. A
- 2019 Beecham, 2120sf, 4bd/3ba, \$1445. A
- 2004 Van Karajan, 2348sf, 4bd/3ba, \$1450. U
- 28667 Vista Madera, 1436sf, 3bd/3ba, \$700. P (*)
- 2022 Delasonde, 1746sf, 4bd/2ba, \$1100. P
- 1935 Trudie, 1608sf, 4bd/2ba, \$1179. P
- 28627 Mount Hood, 1624sf, 4bd/2ba, \$1214.9. P
- 28356 Pontevedra, 1746sf, 4bd/2ba, \$1239. P
- 1727 Hollifield, 1240sf, 3bd/2ba, \$695. S (*)
- 2022 General, 1280sf, 3bd/2ba, \$1020. S
- 1874 Jaybrook, 1444sf, 3bd/2ba, \$1100. S
- 2165 General, 1600sf, 4bd/2ba, \$1100. S
- 28725 Enrose, 1766sf, 3bd/2ba, \$1135. S
- 2017 Macarthur, 1714sf, 4bd/2ba, \$1160. S
- 1820 Avenida Estudiante, 2188sf, 4bd/2ba, \$1200. S
- 1924 Trudie, 1800sf, 4bd/3ba, \$1220. S
- 27850 Pontevedra, 2546sf, 5bd/3ba, \$1258. S
- 2136 Noble View, 1844sf, 3bd/2ba, \$1260. S
- 1836 Avenida Estudiante, 2229sf, 4bd/3ba, \$1265. S
- 2151 Dorado, 1778sf, 4bd/3ba, \$1300. S
- 2160 Dorado, 2115sf, 3bd/3ba, \$1400. S
- 1903 Redondela, 1876sf, 4bd/3ba, \$1400. S
- 1978 Avenida Feliciano, 2308sf, 4bd/3ba, \$1469. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/03/22)