



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



June 6, 2024 VOL.215-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

インフレが落ち着きを見せ始め、FRBが注視する4月のCore PCE(個人消費支出)が2.7%と3%以下になりました。6月11-12日のFOMCミーティングでは5月の数字が出ないためもあり、利下げの可能性は薄いですが、もし5-6月の数字が良ければ7月末のミーティングで利下げの可能性が出てきました。ただし利下げ幅が小さそうで、長期金利は景気が良いとむしろ上昇圧力が出る可能性があり、住宅ローン金利は大きく下がらないのではないかと思います。

金利面での住宅市場サポートが期待できない上、8月中旬にNAR和解による新ルールが実施され事務的な混乱が予測されます。重要な2点は、1)バイヤーエージェントのコミッションをMLSに表示できない、2)バイヤーは家を見る前にエージェントと契約書に調印..です。ガイドラインや指示書などが出ていますが、個々のケースに適用する基準やグレーエリアの行動指針はありません。例えばセラーはバイヤーエージェントへの報酬を伝える方法は沢山あるというだけで、何がルールに抵触するかは分かりません。エージェント間の混乱が実際の取引引きを阻害することがないように祈るばかりです。

住宅市場も両極化が見えます。コロナ以来所得格差がさらに拡大、マクロでは景気順調でもマイクロでは跛行性が出ているようで、これが住宅市場にも反映されているようです。全国的には住宅値下りの場所も出てきていますが、当地はまだ需要旺盛、値下りの兆候はありません。ただ価格帯別の両極化はCashが多いなどPV住宅市場でも見られます。

長期的には深刻な経済問題に多くの国が対応を迫られそうです。出生率が意外な国でも急低下しています。メキシコ、インド、中国、韓国などで、日本は長期間人口減による消費伸び悩みを抱えています。これらの国の出生率低下は急激です。米国や北欧は移民で補填しています。コロナからの景気回復で労働者不足がどの国でも深刻化しています。拡大・成長は人類のDNAですが、そろそろ限界に近づいているのかもしれない。その一方時機を同じくAIやロボット開発が急成長しており、労働者不足、人口減の影響緩和が期待できます。

住宅不足とくにカリフォルニアは慢性的、永

PV市場 堅調続くも 伸び悩む

Flipper物件 購入の注意

“Flipper”とは射幸的な投資家がFixerや古くなった家を購入、リフォームして高く売ろうと指します。時間をかけるとFinancingのコストが重なるだけでなく値下りの危険もありできるだけ早く市場に戻すことがカギとなります。歴史的に見てFlipperの利益は市場価格の値上がり分が大きく、住宅価格が上昇している時は非常に儲かりますが、売りに出すころは値上がりも止まることも多く多額のリスクの高い投資です。いかに早く安くリフォームするかで決まります。そのため安普請や手抜きも多くなります。勿論高級住宅地域は高価な設備にする必要があります。

バイヤーの観点から一見ピカピカの家は魅力ですが、購入後色々難点に気が付いたり、修繕が必要となるケースも多いのが実情。とくにリフォームした家は人気も高く複数オファーで値段が吊り上がる傾向があり、高値で購入し修繕などお金がかかるのは避けたいところです。

私たちが家を見る時は目に見えない部分の情報がないので、細部の仕上げ、ただペンを塗ったかどうかなどを見ます。ペンキだけでドアやドア枠を変えていなかったり、また屋根をそのままにしているケースが多く、内外をよく見て回ると結構見つかるものです。

オファーを考慮する際に重要なのは、現在のオーナーの名前(LLCか)、何時購入したのか、また購入時の状態(当時のリスティングを見ると判ります)などからFlippingと判断すれば一層の注意を払う必要があります。

ひどいリフォームをしていても、場所、Viewその他基本価値のある物件であれば価格対価値の判断で購入の考慮対象となります。残念ながら基本価値のない家でただピカピカに目が眩むバイヤーも多くいるのが実情です。

劫と言われていますが、人口減は長期的に住宅不足を緩和する利点もあるでしょう。しかし社会的に好ましくとも住宅市場にとっては需要減、価格伸び悩みとなります。

パロスバーデス住宅市場

Cash取引が4月に54%を占めたあと、5月は急減したものの、まだ28%と大きな比率です。とくに高額物件での現金購入はPV市場を象徴していると言えます。Volumeが小さい中での値上がりは先行き要注意ですが、取引量の縮小が継続すればスランプとなるのは当然で価格も低下します。クローズ物件の一戸建ては2021年の867件から617件、515件と減少を続け2024年も500件のペースで来ています。ところが値段は季節的な上下動はあるものの、Box圏の動きで値下り傾向が見えません。この理由は売れ筋価格帯の物件数不足が続いているためです。4月以降売りに出る物件数が急増し市場在庫も増えていますが、販売数が伸び悩み、エスクロー物件数との差が拡大、需給が緩和傾向に転じ始めています。

数字だけでなく、実際のバイヤーの動きを見るため週末のオープンハウスを見て歩くと、175万ドル以下が物件しかないため、とくに150万ドル近辺の物件はごった返す混雑状態。閑散としているのが250万ドルから300万ドルの物件、300万ドル以上でも魅力ある物件の人出が多く資金潤沢なバイヤーの多いのに驚かされます。

先行きは求人数が減少を続けており雇用の熱気が冷める傾向、8月からの新ルールによる混乱などプラス材料が少なく、金利が多少下がっても販売増、値上がりは期待薄。一方金融市場のお金のダブつきは変わらず、夏に利下げがあるとさらにマネーサプライが増える可能性もあり、Cash購入が引き続きPV市場で大きなシェアを占めると思われます。最新のCashバイヤーは安値でないため普通のバイヤーも多めのダウンペイメントとプレミアムを払う覚悟がないと人気のある物件で勝つのは難しいでしょう。

最近、エスクロー中に高額(数万ドル)のクレジット、或いは値引きするケース多くなっています。逆に言うとセラーは修理をせず値引きやクレジットでバイヤーと合意するので良い傾向ともいえます。セラーは修理をせずに済み、また修理結果のLiabilityも避けられるからです。

Flipper に対する新開示義務

今年 7 月から一般住宅(1-4 ユニット)の“Flipper” (購入後リフォームして売る)のオーナーは最近の修理、改修の情報を既存の開示に追加することが義務付けられます。Flipper の定義は購入から 18 か月以内に売却する物件。免除と契約破棄の権利に関するルールは TDS(Transfer Disclosure Statement)に準じます。

バイヤーへの開示義務事項は

- 部屋(全種)の追加
- 構造的変更・修正
- その他変更
- 修理・修繕
- Permit のコピー

さらに、労賃・材料費が\$500 をこす工事も次の点が開示対象となります。

- Contractor の名前
- Contractor との連絡方法

この新法はセラーが 2024 年 7 月 1 日以降にオファーを受諾する取引に適用されます。この開示要件は Transfer Disclosure Statement Law に含まれます。

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: 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

- 2112 Via Pacheco, 2118sf, 4bd/4ba, \$2000. A
- 1644 Espinosa, 1668sf, 3bd/2ba, \$2099. A
- 1621 Espinosa Circle, 2037sf, 3bd/2ba, \$2175. A
- 2408 Via Pacheco, 1952sf, 3bd/2ba, \$2639. A
- 3016 Via Buena, 3068sf, 4bd/3ba, \$2795. A
- 1116 Via Zumaya, 4350sf, 5bd/5ba, \$3250. A
- 2836 Victoria, 3527sf, 5bd/3ba, \$3299. A
- 1461 Via Coronel, 4751sf, 4bd/5ba, \$4475. A
- 2116 Chelsea, 3868sf, 5bd/5ba, \$4595. A
- 1500 Via Asturias, 5249sf, 6bd/5ba, \$4695. A
- 1509 Via Coronel, 4658sf, 4bd/4ba, \$5000. A
- 1812 Dalton, 2485sf, 3bd/2ba, \$2495. U
- 2536 Via Sanchez, 3470sf, 4bd/3ba, \$3287. U
- 1801 Via Estudillo, 2845sf, 4bd/4ba, \$3298. U
- 1744 Paseo Del Mar, 4526sf, 4bd/5ba, \$3895. U
- 312 Rocky Point, 3342sf, 3bd/5ba, \$4399. U
- 2536 Via Rivera, 1952sf, 3bd/2ba, \$1895. P
- 1736 Paseo Del Mar, 4363sf, 5bd/4ba, \$5888. P
- 2322 P.V. Dr. West #202, 1142sf, 2bd/2ba, \$925. S (*)
- 2357 P.V. Dr. West #1, 1564sf, 3bd/2ba, \$1191.75. S (*)
- 2013 P.V. Dr. West, 1962sf, 3bd/3ba, \$1915. S
- 256 Rocky Point, 2313sf, 3bd/3ba, \$2956. S
- 1804 Paseo Del Mar, 3696sf, 5bd/4ba, \$5750. S
- 1601 Via Barcelona, 6780sf, 5bd/5ba, \$5888. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome

Prices in '000s. Source: MLS (as of 06/05/24)