



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



July 10, 2024 VOL.216-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

この数十年技術革新によるオフィス・工場の自動化で生産性は著しく伸びています。最近この傾向は製造業からサービスに拡大、マクドナルドなどファーストフードでも起きています。歴史的に生産性向上は賃金上昇に繋がり、社会・経済全体に恩恵を齎す筈が、コロナまでは賃金が低迷していました。コロナで自動化・省力化が加速する一方、高成長で労働者不足と賃金上昇が生じインフレとなりました。

雇用逼迫とインフレが鎮静化を始めた今、AI とロボティクスによる急激な生産性向上がもたらす長期的課題に目を向ける必要があります: 拡大する所得・資産格差です。極例分析で見てみましょう。100 人の会社が 10 人で同じ業績を上げられるとしましょう。理論上はこの 10 人は 10 倍富裕となりますが、失業した 90 人はどうなるのでしょうか。社会・経済構造は産油王国のようになるのでしょうか？

住宅市場にも経済格差がすでに出ています。所得があまり高くない市場より PV 市場はまだマシですが、それでも 400 万ドル以上の家が良く売れ、しかも Cash の多いのが現状。連銀が利下げしても、現在の極端な逆利回り曲線の金融市場では住宅ローン金利が大きく下がらないとみられ、件数の多い低価格帯のローンの必要なバイヤーの助けになりません。

現在の堅調な経済も先行きには 4 つの課題があります。1) 物価と金利は高止まりが続く; 2) 急増する消費者負債と債務不履行; 3) 金利が直に下がると見込んで無理して住宅を購入したバイヤーがリファイナンスできない。4 番目は上記 3 件に影響している課題です: インフレ鎮静化に最も効果のあるマネーサプライがまだ過剰な水準にあること。連銀は昨年来資産削減(債券売却)を始めていたと理解していましたが、最近の数字を見ると減っておらず直近は増えています。短期高金利と長期低金利が続いていることにも現れています。選挙資金の流入もありインフレも低率な

販売停滞 在庫急増に

売却後の家具等の整理

自宅を売却、或いは貸すことになると、家の中を空にする必要が出ます。新居にすべて持って行く場合は問題ありませんが、長年住んだあとのダウンスizingや海外移転などの場合は家具、食器、その他諸々をどうするかで悩みます。友人等に売ったりあげるのは確実性や期限、気が変わったりなどあまりあてにできないので早めに実行する必要があります。ガレージセールは労力の無駄で売れ残りも問題。エステートセール業者はインチキが多いので要注意。捨てるしてもどこにどう捨てるか難しいようです。

Donation も Salvation Army はすべては持って行ってくれません。家具や大きな Appliance などを除き、洋服、食器その他小物は自分で持って行けば引き取ってくれるところがあります。売却リスティングの場合私たちが持って行きます。また洗濯機や乾燥機、ベッドなど使えるものは援助組織の紹介で欲しい人が自分で取りに来ます。

引っ越し業者によっては持って行かないものも全て処分するサービス(追加料金)をしてくれるところもあります。Junk Buster のような業者はバカ高いのでお勧めできません。また粗大ごみはごみ収集会社に連絡すれば取りに来てくれます。家具専門に持って行ってくれる業者もあり、数が多ければ家具以外にもやってもらえるようです。

ペンキや溶剤、一部電気器具など家庭危険物は San Pedro の Gaffey と Capital 近くに LA County の危険物廃棄施設があります。(土・日曜日のみ)

がら続きそう。今月の CPI と PCE で良い数字が出て連銀が 7 月末の会議で利下げする可能性は低いでしょう。金融市場は 9 月利下げを見込んでいます。

パロスバーデス住宅市場

前述のように PV 市場では資金力格差が販売統計に出ていますが、単なる供給不足だけでなく低価格帯の販売数がふえません。一方、南・西トランスの戸建て市場は好調です。PV の低価格帯の物件は小さく、あまり好ましくない傾向があり、トランスに目を向けるバイヤーが出ているのではないかと想像します。

そのせいもあってか PV ではとくに低価格帯で高すぎる物件も多く、安い物件がなかなか売れない異例な状況が出ています。春の販売シーズンが終了し、週ごとの戸建て契約数は 6 月入りから 10 件を少し上回る不振が継続してる半面、新規リスティング数が 20 件を超すことが多く需給関係を崩しています。E/A レシオ (Escrow/Active) は 50 月中旬の 60% から減退を続け、現在 35% まで落ちました。これは住宅不況時の数字です。2022 年 2 月には 200% を超えていました。

Closed で見ると、2022 年 7 月以来の低迷から脱却できず、このところはさらに悪化しています。戸建ての不振はタウンハウスやコンドまで広がってきました。今後金利や景気動向に住宅市場のテコ入れとなる要因が見られないだけに、近く売り出すセラーは値付けを慎重にし、競合物件より少し低めに抑え、素早く売ってしまうのが賢明と考えます。

その一方、10 万ドル以上高くなる物件も目立ち、Cash 購入もまだ沢山あります。また超高額物件は絶対数は小さくともかなり良く売れています。場所が良い、View が良いなど優良物件はいまだに人気があります。ただ最近の傾向として数万ドルの Credit や値引きをエスクロー中にバイヤーが要求、セラーも合意のケースです。とくに Cash で高値オファーの場合に目立ちます。

住宅売買新ルール 8 月発効

8 月 14 日から住宅売買の新ルールが発効します。

重要な 2 点は

- 1) セラー側はバイヤーエージェントのコミッションをMLS上で表示できない。
- 2) バイヤーは物件を見る前にエージェント契約書にサインする必要がある。

(1)に関してはリアルター間の問題ですが、エージェントがコミッションに関して直接セラー側から情報を取る必要があるため、物件を見るのが遅れたりエージェントによっては見せるのをためらうケースも想定されます。またセラーにとっては他物件がコミッションを幾ら提供するのかわからないため、自分の市場での競争力があるのかわ不安が出ます。リスティング・エージェントが効率的にコミッションを大多数のエージェントに伝達でき、エージェントの言質を信用するならば、実質的に現行と大きな変更はないことになります。

(2)これまでバイヤーはエージェントにコミッションを払う契約をしたことがないので、強要されることになります。セラー側がコミッションを払わない場合、自分のエージェントに支払うことになる不安が募ります。それでも欲しい物件なら仕方ありませんが、バイヤーが契約書の確認する上で気を付けるべき点は Exclusive か Non-Exclusive 契約か、契約破棄が許容されるかで、エージェントが気に入らない場合に他のエージェントに乗り替えられるのかの選択肢を持つことが重要です。コミッションはセラー側に開示する必要もあ得るため複雑です。2 者間の契約ですから、両者合意により後日契約内容の変更が可能かどうか確認する必要があります。

不動産協会ルールもまだケースごとの詳細に関して不明瞭な点もあり、Rockyfield の対応策もまだ最終確定できませんが、準備はできています。ただ 8 月 14 日発効後、実務上の無理や障害も予想され、またバイヤーによる告訴の動きもあり、今年一杯混乱の続く可能性もあります。

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

業者を探しています

ハンディマンなど業者は年数が経つといなくなったり、悪くなったりします。信頼でき値段も良いハンディマンをご紹介ください。また最近では Plumber が高くなりすぎ困っています。こちらが良い方をご存じでしたら紹介ください。ご協力感謝します。

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。
Properties21@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 07/09/24)