



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



September 4, 2024 VOL.217-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

住宅売買の新ルールが実施されました。何が変わったのかマスコミで広く伝えられていますので割愛します。ここではセラーとバイヤーが直面しそうな課題に焦点を置きます。新ルールは住宅売買の問題点を解決せず新たな問題を作り出します。第2に訴訟と和解が起きたのは住宅市場が好調であった時。今のように市場が冷却化すると新ルールは住宅取引に関わる全ての人に負荷となります。

セラー: リスティングエージェントは最も有効な MLS においてバイヤーエージェント(BA)のコミッションを広告できなくなりました。PV 市場では何百というエージェントが活動しています。住宅販売を成功させるにはいかにこれらエージェントが家を見せ売よう仕向けるかにかかっています。セラーは当然他より多くのコミッションを払いたくない半面、他の同様な物件と競争力を持ちたいでしょう。とくに市場が不振な時はなおさらです。新ルールでは他のセラーがどんなコミッションをオファーしているか判りません。セラーは不当に不利な状況に置かれることになります。高コミッションが住宅価格高騰の一因とする議論もありますがコミッションは%で値上がりの原因となりませんし、市場価格の変動はコミッションよりはるかに大きいのが実情です。例えば2つのオファーが来て、第1は100万ドルで1.5%のBAコミッション;第2は102万ドルと2.5%コミッション。他条件が同じならセラーは第2を取るでしょう。

提訴ではコミッション%は決まっているものと信じ込まされたとしていますが、私たちの現実とは異なります。MLS 上でBAコミッションを公表できない半面、不動産協会はBAにコミッションを伝える方法は他に幾つもあるとおかしな議論をしています。多くの不動産プロはセラーが引き続きBAにコミッションをオファーする、おそらく現在と同じレートになると予測しています。

市場停滞 明るい兆候も

リースの新ルールは？

読者の中には賃貸物件を保有している方が多くいらっしゃると思います。今回の住宅売買新ルールがリースにどう影響するのか？基本的に売買ルールが適用されますが、不動産協会の関心は売買にあり、以前からリースは契約書等の様式も売買用の転用で不適切なものが多く、ソフト的にも問題がありました。今回の新ルールがリースにも適用されるというだけで詳細の説明は出ていません。リース取引は売買と多くの面で大きく異なります。Rockyfield では改訂されたリース契約関係書類を検討した結果、リースではリスティングエージェントがテナントのエージェントにコミッションを提供できることになっています。従ってセラーにとっては書類が増え煩雑になってもあまり違いを感じないでしょう。MLS 上でテナントエージェントのコミッションを公表できないうえ、テナントエージェントへのコミッション支払い義務を含む契約書にサインするテナントがいると思えません。現在でも私たちのリスティングで9割方のテナントはZillowなどで自分で探しエージェント無しで直接来ます。今後リースでテナント側につくエージェントはいなくなると予測します。例外は高額リース、企業の時限転勤など、また売買の前後に賃貸物件に入居するケースなどはあるでしょう。

今回の新ルールとは直接関係ありませんが、7月から適用された新法に関して繰り返し言及いたします。最も重要なのはセキュリティデポジットで、1か月分家賃以上取れなくなりました。ペット等その他デポジットも法律上は分別しないので合計金額となります。この免除対象は個々に保有される一戸建てなどの住宅(1-4世帯)。ただし賃貸住宅保有は2件までそれ以上保有している方は免除対象になりません。またテナントが軍関係者の場合も免除対象となりません。

バイヤー: 家を見る前に Buyer Representation and Broker Compensation Agreement (BRBC)にサインすることが要求され、契約上BAにコミッションを払う義務が生じます。(裏面に続く)

パロスバーデス住宅市場

住宅市場の減速に加え、新売買ルールによる混乱など先行き不透明の中、希望もあります。以前のような超低金利は望めなくとも住宅ローン金利はもう少し低下します。すでに「待ち」に傾いているバイヤーが選挙前に家を買いに動く可能性は低いかもかもしれませんが、今年の選挙は巨額のお金が動いています。経済にとって資金量も大事ですが、お金の動くスピードも非常に重要な要素です。選挙資金はどんどん使われ、この面から景気デコ入れになるでしょう。従って雇用・消費など選挙後好転する可能性があります。住宅市場は11月下旬からHoliday Seasonとなりますが、選挙後3週間は期待が持て、年内も例年より活発な住宅市場となる希望が持てます。

Rockyfield は多大な時間を費やし、新しい契約書等の検分、情報収集に努め、新ルール下での取引の準備ができています。現在は他のブローカーがどのように対処するのか注視しています。そのうち取引形態、対応も統一の方向に向かうと思います。

6月以降販売数が落ちていますが、価格はボックス圏内で落ち込みが見られません。7月まで好調だった200万ドル以上の販売が急減しています。PVの東部、南部は低迷が明らか。RPV西部はsf単価が高くても150万ドル以下の物件はすぐ売れる状態。Eastview(Western 沿い)は値段に関係なく低調です。

9月は例年落込む月であることに加え、バイヤーの反応がまだ明確でないため、これから売り出しを考えているセラーは少し様子を見た方が賢明と思われる。

住宅売買新ルール発効

(一頁から続く)

セラーが BA コミッションを払う場合、その分 BRBC で合意されたコミッションを相殺します。新ルールで BA は BRBC の金額より多くはセラーから受け取れません。そのため BRBC のコミッションはゼロとできません。要するにバイヤーは BA コミッションを払う可能性の義務を強制されることになります。これは少数のセラーによる騙されてコミッションを強制されたという訴訟内容よりひどいと言えるかもしれません。

バイヤーにとって問題となるもう一点はダウンペイメントと Closing コストの資金に加え、BA コミッションの手持ち現金のあることが必要となること。これまではセラーが払う(価格に入っていた)のでローンでカバーできました。

私見として、今回の NAR 新ルールは自由経済の市場原理に反するだけでなく、住宅取引の課題の解決になりません。新たな問題を齎すだけでなく、結局セラー・バイヤーとも割を食う結果となりそうです。裁判所の最終承認は 11 月。これからバイヤーやセラー双方から新規の訴訟があるかもしれません。

不動産業界の問題の多くは各ブローカーによるエージェントの教育不足から生じています。法律、規制、倫理などよく理解していないか、守らないエージェントが多く、実際、不動産契約書を良く読まず取引を行うエージェントが多く、盲目的にブローカーの内部ルールに従い、外部の取引コーディネーターを使うのが一般化しています。

書類ばかり増え、セラー・バイヤーに申し訳ない状態です。今回の新ルールは非常に複雑かつ煩雑で不動産プロでも理解しにくい契約書になりました。一般のセラー・バイヤーが理解するのは困難と思います。

住宅市場が減速している現在、この新ルールが事務的な煩雑・困難により混乱を生じ、結果的に不動産不況につながる危惧も否定できません。

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

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

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 09/03/24)