



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



October 3, 2024 VOL.218-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

FRB は Federal Fund Rate (Overnight) を 0.50%と大きく下げました。多くのメディアや不動産関係は住宅ローン金利が下がり売買が活況化するとしていました。Rockyfield は大きく下がらないと一貫して予測してきました。その理由は長期金利が短期金利より極端に低い逆利回り曲線となっているからです。FRB の利下げ直後、短期金利は当然つられて下がりましたが、長期の米国債利回りは少しながら上昇しました。短期金利低下で将来の景気浮揚と金利上昇を見込むからです。住宅ローン 30 年固定金利は 10 年米国債利回りに緩やかに連動しています。現在 10 年米国債は 1ヶ月より 1%近くも低いのです。この逆イールド状態はこの何年も続いており、金融市場の正常な機能が妨げられています。また歴史的に逆イールドは将来の不況の前兆と言われてきました。不況懸念はまだ市場に根強くありますが、予測不可能な巨大な災害などは別として、政治が経済政策を間違えない限り、この先数年、不況の可能性は小さいと思われます。

雇用が着着きインフレが順調に緩和しており、今後 FRB は 0.25%ずつ利下げを数度にわたり実施するとみられます。米国 10 年債利回りは今後上昇が見込まれ、利下げによる住宅ローン金利の大幅金利低下は期待できないものの、短期金利低下はクレジットカード金利低下による消費増、企業の借入れコスト低下をはじめ経済全体を浮揚し、所得増にもつながるので、住宅市場にとってはプラスとなります。

マクロ経済の観点から現在の米国負債支払いの短期債依存の資金手当てが利下げで緩和する利点もあります。選挙公約を実施すると財政支出増・赤字拡大となる一方、金融政策と異なり財政支出は直接的に経済をテコ入れするので、国際情勢次第でインフレ再燃の懸念もあります。増税・減税の議論は税率変更は内容にもよりますが、景気へ直接インパクトは小さく、あまり心配いらないでしょう。

今年から来年にかけて景気先行きに最も心配されるのが中東情勢です。米国は国内のエネルギー生産が増大して輸入依存は小さいものの、世界的に石油価格が上昇するとエネルギー価格全体が押し上げられコストイ

冷凍した市場 溶けだしたか

2.50%は変わらず

NAR の住宅売買新ルール発効後何が変わったのでしょうか。リアルターは 2 派に分れています: どうすれば良いか理解している人と訳が分からず以前通りにやっている人。実質的にリアルターは皆同じことをやっています。リスティング契約書は主にコミッションとバイヤーエージェント (BA) 契約に関して改訂されました。私たちはセラーが BA にオファーするコンペンセーションを効率的に伝える方策を作り、他のブローカーがどうやっているのか注視していますが、今のところ特別な対処をしている兆候は見えません。

新ルール前の PV 市場の BA コミッションは 2.50%が主流でした。MLS はコミッション%を表示できなくなりましたが、取引がクローズした時に金額が出ます。完了した各取引のコンペンセーション金額から%を算出すると殆どが 2.50%です! 結局何も変わっていません。リアルターは暗黙の了解で仕事をしているようです。

バイヤーのオファーは該当 Form を添付し、セラーに BA コンペンセーションの支払いを求めることができます。つまり BA のコンペンセーションは売買交渉の一部となったわけです。

まだ 2 つ課題が残っています。1) セラーは売るために少し高いコミッションをオファーしたくても MLS で広告できない; 2) 2.50%が一般化している現在、バイヤーはエージェント契約書で 2.50%を自分のエージェントに払う文面にサインせざるを得ない。

リスティング契約書の主要部はメインと MLS 関連の 2 書類に分れました。MLS 関連書類でセラーはエージェントに BA コンペンセーション提示を承認するか否か選択します。書類が増える以外は住宅売買そのものに大きな変化はないという結論です。

ンフレ、景気後退の心配もあります。また選挙の結果次第で社会・経済の先行きは大きく分かれることが予測され、現状で来年の景気動向を予測するのは不可能に近いと言えます。

パロスバーデス住宅市場

6 月から冷え込みを始めた PV 住宅市場は、8 月中旬の NAR 新ルール実施もあってか一戸建ての新規契約は毎週 10 件を少し上回る低迷状態が続いていました。9 月は例年落ち込む月ですが、今年は新規リスティングが減らず市場在庫が増え続け、エスクロー物件数の 2.5 倍に達しています。

住宅金利低下 (0.5%程度) もあり 10 月入りから回復を期待していましたが、9 月の最終週に 18 件成約されました。9 月としては大きな数字です。長い間販売数が低迷していたので逆に直ぐにでも買いたいバイヤーも沢山いる可能性があります。ただ選挙・中東情勢など不安要因も多く、自己資金の先行きに自信が持てないバイヤーは「待ち」となります。経済指標をみると求人数が伸びており雇用不安はなさそうで金利も複数の利下げが予測されるなどプラス要因もあり、結論として不透明というのが現実でしょう。

住宅価格はこの 3 年間ほどボックス圏内の動きで安定しており、値下がり・値上がりのいずれの方向も見えません。市場在庫のダブつきは一戸建てだけでなく、タウンハウス、コンドにも明確です。従って販売が増えなくても急激な値上がりはないでしょう。

競合物件の多い中で売り出す場合、値付けを慎重にする必要があります。売りやすくするためのリフォームのコストは物件の原価に加算されるので、キャピタルゲインが 50 万ドル (夫婦ジョイント) を超える場合、税引き後コストは 75%くらいと概算できます。或いは逆に売値を安くしても税引き後の損は値引き分の 75%くらいとなります。

長年住んだ家は愛着もあり高く売りたい気持ちは当然です。しかしリフォームは実際の経費だけでなく、ストレスと不便 (仕事への影響など) による間接コストが非常に大きいことはやってみないと中々分からないようです。その分安くすると市場が冷えている時でもバイヤーが沢山来て早く売れるので、どちらを選ぶかはオーナーの私的事情なども絡み難いところでは。

家賃コントロールの制限撤廃？

確かに最近家賃は景気動向に関係なく急激に上昇しており、政治的に対策を迫られているのは事実。今度の選挙でカリフォルニアは Prop33 が投票されます。現在ロスアンゼルス、サンタモニカ、W ハリウッド、カルバーシティなどが Rent Control を実施していますが、Costa-Hawkins 法で Rent Control が行き過ぎないように制限され、一戸建て、1995 年以降建設、新テナントなどが免除されています。今回の Prop33 はこれら制限を排除するもので、賃貸住宅不足が一層深刻化するなどの反対があります。Rent Control 市では家賃の市場相場が上がってない時でも家賃引上げ上限で値上げするのが通例です。また資金力のあるオーナーはレントコントロールを避けるため、テナントを追い出し新築し直し高い家賃で貸し出すケースが多く見られます。

Rockyfield ではハーバースティ、サンベドロを含む LA 市での賃貸物件購入は避けるようこの数年アドバイスしています。Prop33 が立法化すると上記のような Rent 制限を避ける手段がなくなり、賃貸投資家は Rent Control の無い市に出ていく可能性があります。少なくとも新規投資は減るでしょう。現在ハイテク関連で住宅価格・家賃とも急騰しているカルバーシティは Inglewood など近隣の市に投資が移動すると予測されます。新テナントが自主的にもっと高い家賃をオファーする可能性もあります。

最近 WSJ に、世界で最も厳しい家賃制限をしていたアルゼンチンが新政権になって制限を撤廃したところ、住宅供給が増え家賃上昇が止まったというレポートがありました。市場原理に反する法的制限は長期的にどこかでおかしくなります。物価や賃金は定率で動くものでなく、経済は根本的にダイナミック。カリフォルニアの恒久住宅不足が住宅価格・家賃上昇の原因ですから、これを法的に抑えようとしても無理が出ます。住宅は商品と異なり必需であるため需要抑制もできませんし、供給増も簡単に行きません。自由市場原理を上手く利用する対策を創出できれば良いのですが。

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 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 10/02/24)