



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, 2025

VOL.220-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

新政権による関税をめぐる経済・ビジネスへの影響に関して多くの予測が出ていますが、現時点では関税の詳細、カナダ・メキシコは脅しだけなのか不明なので1月末まで待つしかないでしょう。ただ経済は常にダイナミックに作用反作用が継続します。関税で輸出が減る国の貨幣は下落、輸出業者は値下げし関税の影響の一部を相殺できます。関税が物価上昇となり需要が落ち込むと米国内の価格に下方圧力となります。

関税による一部の価格上昇は徐々に物価全般に浸透します。対米輸出国との妥協がなくても多少の影響が残るでしょう。

ただ金融市場の比較的冷静な反応から推測すると、関税警告は交渉手段のようにも見えます。関税が実施されても米国企業は個々に免除申請を提出できます。とくにカナダとメキシコの関税は実施されると米国企業と経済への悪影響は非常に大きなものになると懸念され、回避できるか、短期で終了すると良いのでは？

私たちに最も関心があるのは住宅市場への影響です。直接的には建設・リフォームコストの高騰が予測されます。住宅ローン金利が2025年に大幅に下がる見通しはありません。今日のミドルクラスは大きな負債を抱えており、「ショック療法」で短期的にも景気が大きく落ち込み、「関税インフレ」の影響で失業が増えると住宅ローン不履行の出てくる可能性があります。金融破綻となった2007-2008年を思い出す方も多いでしょう。当時は巨額の資金投入で金融市場を救済、財政支出による不況対策が実施されました。現状は財政赤字・負債のコントロールが重要な課題となってきました。巨額の財政支出には疑問があります。

コロナとその後の住宅購入ブームが終わった後、住宅市場は低調が続いています。将来の雇用・所得に関する安心感がバイヤーの自信となり住宅市場を押し上げます。現金バイヤーによるバーゲンハン

謹賀新年

新しい州法

2025年1月1日発効の州法(AB2992)は全てのバイヤーエージェントが速やかに Buyer Broker Representation Agreement をバイヤーと契約調印することを定めています。この新法はNAR(全国不動産協会)の新ルールに沿ったものですが、一点異なります。NARはエージェント契約を物件見学前の調印を求めているのに対して、新法はオファーを出す前としています。バイヤーがエージェントに支払う報酬を明記する点は同じです。

昨年からはセラーはバイヤーエージェントへのコミッションを金額やパーセントで公けに提示できなくなりました。新制度ではバイヤーがセラーに対して売買交渉の一環としてバイヤーエージェントへの報酬を求めることになっています。問題は：仮にバイヤーエージェント契約が2.5%で、バイヤーがセラーに2.5%のコミッションをバイヤーエージェントに支払うよう要求し、それに対してセラーが2%で合意した場合、差額の0.5%をバイヤーはエージェントに払わなくてはなりません。Rockyfieldの調査ではPV住宅取引はセラーがバイヤーエージェントに2.5%支払っているケースが殆ど、新制度は取引を煩雑にしたいだけで実質的に変わっていません。

オファーの前にリスティングエージェントからセラーがいくら払うのか情報を得て、必要であればエージェント契約の報酬部分を修正することも可能です。バイヤーは契約を Exclusive か Non-Exclusive とするかを選択肢があります。また契約は何時でもキャンセル可能です。

エージェント契約をしない場合、バイヤーはオープンハウスで見れます。リスティングエージェントと直接話すこともできます。リスティングエージェントと契約し Dual Agency の形態で買うか、或いはエージェント無しで購入するか。ただ交渉・取引が不利になる恐れもあります。

ディングやパニック購入を除き、2025年は住宅市場の急伸は期待していませんが、後半は順調に行く可能性もあります。

パロスバーデス住宅市場

今年のPVの一戸建て住宅販売(クローズ)は2022年後半からの低迷が続く、販売数は昨年とほぼ同じ、中間価格は僅かに持ち直した状態で、とくに9月以降は細紋りとなり新年の相場が心配されます。セラー・バイヤーとも待ちの状態に見えます。年始のActive Listing数は88件、エスクロー物件数は32件と少ない状態。ホリデーシーズンで市場から引き揚げたセラーも多く、1月初旬にかなりの数が戻ると考えられます。また年明けに売り出しを考えているセラーは、一月下旬の関税などの影響を懸念、早めに出し売り逃げたいと考えているかもしれませんが、バイヤーが一月上旬にいるのか不明、バイヤーも同様の懸念があると新政策が落ち着くまで様子見となる可能性もあります。出戻りセラーが集中して出てくると、需給がさらに緩む可能性もあります。逆にセラー・バイヤーとも様子見が続くと、売買が伸びずリースが増える可能性もあります。

関税問題が落ち着けば潜在的な需要・供給とも大きいので、3月以降市場が上向くと期待しています。ただ金利は高止まりが続くため市場が活発化しても大きな値上がりは期待できないと思います。

中長期的には積極的な減税策が予測され、不動産業界としてはキャピタルゲイン税率の低減、自宅売却益の控除額(現行夫婦50万ドル)の増額を期待したいところです。この2件が実現すると、投資家の売買、自宅の売りとも増えるのと、一般バイヤーも資産構築の手段として住宅購入に惹かれます。

RPV南部は一時期全て停滞しましたが、最近では地滑りエリア外にある影響のない(現在)物件が動き始めたのは非常に明るい展開ですが、値段的にはかなり圧迫されています。

タウンハウスはまずまず動いています。

Parcel Tax 免除

毎年 1 月に Palos Verdes 学区の Parcel Tax 免除手続きを当ニュースレターでご紹介していますが、まだ手続きしていない方も多いようです。多くの方が手続きし Property Tax Bill の総額がこの分減りました。65 歳以上のシニアオーナーが居住していれば、\$400 くらいの節税となります。

Palos Verdes Peninsula Unified School District は数学、科学、テクノロジー教育のサポート、クラスルームのハイテク化、高水準の教師の招聘、適正なクラスサイズの維持のため Measure M による Parcel Tax を Property Tax と一緒に課税しています。

PVUSD ではこの Parcel Tax の免除を 65 歳以上 (1960 年 6 月 30 日以前の生まれ) のシニア住民にオファーしています。シニアの Parcel Tax 免除の申し込みは 1 月 15 日から 5 月 30 日まで。主居住住宅だけが対象。一度申し込めばそのまま毎年更新の必要はありません。

初めて申し込む家庭は PVUSD Malaga Cove Administration Center にてアポを取る必要があります。住所は 375 Via Almar。ご希望の方は Megan Wescott (310-896-3404) に電話でアポを取って下さい。申し込み用紙はミーティング時に書き込みます。アポには次のような証明書類が必要です。

- 生年月日の証明
カリフォルニアの運転免許証かパスポート
 - 住居の所有証明
2023 年分の Property Tax Bill
 - 主居住住宅の証明 (下記のうち一つ)
So Cal Edison Bill
The Gas Company Bill
- 一度手続きするだけで、毎年節税となります。

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 をエージェンツ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。出張サービスもあり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

今すぐ売らなくてもご相談に来てください

現在のように先行き不安がある時は直ぐに売る必要はなくても、セラーの利益と保護を優先し、経験豊富かつ戦略的思考のできるエージェンツと時間をかけて将来の販売計画を立てることが必要です。幅広い範囲でご相談にのりますが、このプロセスはエージェンツ査定のお機会ともなりますので、気に入らなければ Rockyfield でリステイングしなくても結構です。

個人的な情報は住宅売買に直接関連することは理解していないと適切な行動やアドバイスが出ませんが、プライバシーを侵害しないよう努力いたします。

販売前の修繕・リフォームなどの準備からインスペクションで問題が出ないよう事前対処、家具やがらくたの廃棄・処理、取引完了後のアフターサービス (色々出ます) など Rockyfield は総合的なサービスを提供しています。また無駄な経費を使わぬようにアドバイスするのも重要な仕事と考えています。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/03/25)