



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



April 2, 2025

VOL.222-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

様々な不安や心配が先行する中、経済の先行きに関してポジティブ、明るい見通しを索しました。

関税: 25%と言っても小売段階の一部分、つまり完成品・部品の輸入でも、最終価格が25%アップはなさそう。コストや経費は追加部品、輸送費、一般事務費、パッケージ、販売経費などが米国内でかかります。さらに2点期待したいのは、対米輸出業者は生産量確保など数量を維持するため、米国内で追加できる調達を増やす、生産の米国移転など、価格競争力維持に努力する。一方米国の輸入業者や小売業者も一部のコストを吸収し販売量確保に動くこと。中・長期的には関税は誰もが損するので、そのうち合意に達し落ち着く可能性が強いでしょう。

株式市場: 米国株式は近年急上昇を続け、PE レシオ(価格対利益)が歴史的に危険水域に入っています。勿論、今日の米国ビジネスは社会・生活様式を変革したハイテクが引っ張っており、ハイテク業界は当然非常に高い PE で市場全体のレシオも押し上げています。市場参加者は近年非常に神経質になっていますが、それでも自制は効かず株価を押し上げてきました。最近の財務長官の発言: "Corrections are healthy and normal" には頷ける点もあります。

確かに消費者心理は冷え込んでおり、住宅バイヤーにも感じられます。一方で熱気の冷めてきた消費が金利も冷やしています。これが住宅価格の低下を防ぎます。住宅販売は従来の春シーズンからすると期待外れですがが継続しています。

関税や財政支出カットによる景気懸念は中・長期金利を大きく下げました。30 年住宅金利は年初から 0.5% 程度下がっており、さらに低下の可能性があります。これが慎重な様子見のバイヤー、とくに所得があっても貯蓄の小さなバイヤーを購入に動く助けとなります。比較的廉価な物件販売も恩恵を受けるでしょう。

一般経済の先行きを占う上で、地政学の動向も無視できません。とくに石油はまだ経済の基盤であり、中東情勢が気になるところです。米国の原油の Net 輸出国でも Heavy Crude Oil の輸入も多く、また国際経済の落ち込みは米国経済も減退させます。

PV 住宅販売 低水準でも継続

リフォームか As-Is か

リフォームか As-Is でうるか? は多くの方が悩む選択です。最近の動揺する市場環境では一段と難しい課題になっています。直ぐ入居できる新しい状態の家にバイヤーはまだプレミアムを払うのか? それとも安い値段に飛びつくのか? もう一歩踏み込んだ質問は、将来の所得への不安が広まっている中で、バイヤーは資金的にギリギリまで行くのか? ということです。ドラスティックな政府・政策改革によって生じた不確実性、不安感がどう落ち着くのか、まだ暫く見極める必要があります。それはバイヤーも同じで「もうちょっと待ってから」と感じているでしょう。

一部の予測では外国からのバイヤーが減りそうなので、即入居可能な新状態の家をプレミアムを出しても買いたいバイヤーが減るとしています。近年の流れでリフォームした家の人気は続くと思われるが、プレミアムは払いたくない、払えないバイヤーが増えそうです。そうなることによりリフォームのコストを取り返せないことになる可能性もあります。

資金的困難を抱える住宅のリスティングもまだ少ないものの増えてきているので、フィクサーの価格は銀行保有や Short Sale などに比べると競争力がなくなるかもしれません。

これからは地元市場の動向と物件の特徴の合致点を強調する戦略を立てるマイクロマネジメントが必要と考えます。勿論オーナーの個人的ニーズや資金的制限も考慮します。

家売るのは心身ともに大変な作業です。リフォームは不便とストレスを生活や仕事までにまで追い打ちします。リフォーム金銭経費は本当のコストではありません。もしキャピタルゲインが控除額を超す場合、税引き後の手取り金額は少なくなるので、As-Is で安く売るのも理に叶います。

パロスバーデス住宅市場

30 年住宅金利が 2023 年 10 月に一時的に 8% を超してから高止まり状態で 7% を切っても大きく下がらず、勿論季節的な上下や一時的な販売数増加はあるものの、販売数も低迷が続いています。そのため小幅な金利低下では従来のように効果がないような印象でしたが、記録を遡るとやはり金利が低下した時は契約数も増える相関関係が見られます。直近では 1 月下旬から 2 月上旬に僅かに 7% を下回り、1 月後半から 2 月下旬まで、例年の春シーズン再来と思えました。残念ながらその後息切れ状態となり、3 月としては少ない数字となっていました。

景気先行き不安が販売にはマイナスでも金利は低下気味で、例年の数字は見込めなくても 4-6 月は期待が持てるような気がします。まだまだ PV のバイヤーは資金潤沢で現金取引も多く、市場価格も上昇していないため、基本特徴の優れた物件引き続き売れると予測します。

RPV 南部は地滑りの無い場所でも全体的なイメージが悪化しているせいか、3 月は一軒家の契約数がゼロというショッキングな結果となっています。これが PV 全体の数字の足を引っ張っているようです。また最近のバイヤーは崖っぷちや急な斜面に建っている物件を敬遠する傾向があります。

PV の一戸建て住宅市場は 2023 年以来、不振状態が続いており、今年も低迷脱出の兆候が見られません。現在の市場環境は一年前に比べ販売数は同様なスローな状態でも、売出中とエスクロー物件数の差が大きく異なります。一年前の比率は 65% に対し今は 35% と供給過剰(販売伸び悩み)の状態です。仮に販売数が増えても、大きな値上がりは期待できず、さらに新規物件がもっと出てくる可能性があります。

何時売り出すかは個人的事情次第ですが、関税問題など落ち着くまで少し待つか、或いは不況を懸念して早く売り出すか—こればかりは全く不透明で断定できません。経済学者の意見もまちまちです。時間的に余裕があり好機に動く用意のある方は、金利が下がった時点で短期間でも販売増となるのを期待して売りに出る。ただし最も重要なのは価格設定です。競合物件より少し安くして素早く売り抜くのが賢明だと思います。

PVのお気に入りレストラン

コロナ以来自分たちで料理し殆ど外で食べなくなりました。料理の腕も上がり多くのレストランより美味しいと自慢しています。それでも PV の地元でお気に入りのレストランが 2-3 あります。

アメリカのイタリア料理は一般に塩、バター、クリームが多すぎます。本格的なイタリアンレストランはなかなかありません。Deep Valley Road にある Giorgio's は 1999 年開業、オーナーがシェフです。かなり高そうに思えますが、実際には手頃な値段で驚きます。何でもおいしいですが、私たちの好物は Veal Romano、ランチは Chicken Panini. Shrimp Salad も美味です。いつも地元の人で混んでおり、とくに早い時間は予約が必要です。

Palos Verdes の住人なら誰でも 1963 年創業の The Original Red Onion をご存じだと思います。レストランは広大で Weekday は予約なしで大丈夫ですが、週末は予約しないと長い時間待つことになります。駐車も結構大変です。メキシコ料理に慣れてない人は最初は美味しくないと感じかも知れませんが、そのうちヤミつきになります。初めての人のために私たちは Fajita (ファフィータ) をお勧めします。何故か日本人にも食べ慣れた味です。Red Onion の Combination Fajitas for Two は牛肉、鶏肉、エビのコンビで、しかも個々の Fajita を 2 つ頼むより安いので絶対お得です。

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

Please contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 04/02/25)