



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



May 9, 2025 VOL.223-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

連銀がコントロールする金利は公定歩合 (Discount rate) と Federal Funds Rate (銀行間の Overnight rate) です。公定歩合は連銀が資金繰りがきつい銀行に貸出す金利で殆ど使われていません。FF レートは銀行の毎日の現金帳簿がマイナスになる日に他の銀行から一夜融資を受けるレートで頻繁に使われます。連銀の利上げ、利下げは FF レートのことです。連銀は FF レートのターゲットを設定し、様々な方策で FF レートを目標金利に導きます。

多くの人が連銀の利下げでモーゲージ金利が下がると考えていますが、実際には市場状況次第です。現在は近い将来景気減速のリスクがあり 3-5 年金利は短期金利より低い一方、10 年から先はインフレや負債額増大懸念から上昇しています。現環境下で短期金利を下げると将来へのインフレ懸念が増大し長期金利は上昇します。30 年固定モーゲージ金利が緩やかに連動している米国 10 年債利回りが上昇すれば住宅ローン金利も上がります。連銀議長解雇の話が出た時に米国債投げ売りとなった例からしても、FF レートの大幅カットは長期金利を押し上げ (長期債売り) となり、金利上昇が米国負債額をさらに加速、米国政府の資金手当てが困難になる可能性が増大します。

関税による物価上昇は過剰な需要によるものでないため効果的な対策がありません。つまり景気減速とインフレが同時進行の可能性にあります。本格的な不況やインフレとなった場合、ドルも下落しそれが輸入物価を押し上げインフレをさらに悪化する状況も考えられます。ビジネスにとって最大の敵は“不確実性”です。不確実性は常態であり、それをマネージすることがビジネスを成功させるカギと言えます。一般消費者にとっては将来の収入への確信の度合いが消費姿勢を決めます。つまり今必要なのは消費者の将来への自信を回復することでしょう。住宅市場も同じことが言えます。

貿易黒字の国は通常ドルを米国債に投資します。つまり米国の貿易赤字は米国に戻ってくるだけでなく、財政赤字の資金手当てとなっています。米国の貿易赤字はこれらの国の米国依存度を高め、米国の影響力を強めます。他の国と異なり米国は貿易赤字がドル安を引き起こしません。また米国債市場は国際金融システムを潤滑に機能させる重要な役割を果たしています。そのようなパワーを失うことはできません。

PV 住宅販売 やっと動き出す

掃除の重要性

多くの方は定期的 (2 週間に一度など) に掃除に来てもらっているようですが、あまり本格的なプロの大掃除 (Deep Cleaning) は経験の無い方が多いと思います。ご自分でいつもきれいにしていられる方は Deep Cleaning の必要を感じないでしょう。

私たちはリースでテナントが変わる時などプロの掃除を入れますが、少し簡単にします。販売前に行く大掃除は本当の Deep Cleaning で、古い状態の家がピカピカに新しく見えるようにします。ずいぶん昔 3000sf の家でとにかく汚く中に入るのも躊躇うような状態を幸い汚いだけでダメージなどなかったため、3 日間かけて綺麗にしたところ、リフォームしたのかと訊かれるほどになりました。Deep Cleaning をやっていない方は試してみることをお勧めします。2 階建て以上で窓の外側へのアクセスが悪い場合、窓専門の掃除業者もいます。

ガスレンジの Grate (ごとく) は焼けてきた無くなっても掃除が難しいですが、食器洗機に入れて洗浄すると綺麗になります。定期的に行うことが大事です。またガスレンジが汚くなって落ちない場合、Easy Off がよく効きます。ガスバーナーがパチパチしてスパークが見えても火の点きが悪い場合、炎が強いところ弱いところ平均していない時は、バーナーの中心にあるガスが出てくる小さな穴にピンや針などを入れてぐるぐる掃除すると良くなります。

Dishwasher の中が白く汚くなったり、臭いが出てくる場合、Affresh が非常に有効です。臭う場合は底部分のネットを外して綺麗にすることも必要です。これも定期的に行うこと。

Disposer は使わないと動かなくなることが良くあります。底部分にあるボタン (或いはピンを挿入) でリセットすれば動きます。使う使わないにかかわらず、週に一度氷を入れて動かしてください。氷ですと Disposer も痛まず綺麗になり臭いもなくなります。Disposer にお湯を流しても大丈夫ですが、熱湯を入れて動かすことは禁物です。

ん。関税はそのうち平衡に向かうでしょうが、Trade War による国際貿易の縮小の方が心配です。

パロスバーデス住宅市場

4 月上旬は税申告のため例年住宅市場も一時的に静かになりますが、今年は関税実施と重なり住宅販売 (契約) の落込み方が極端で心配しました。4 月末から住宅ローン金利が下がったことも助けになり好転しました。春の住宅販売シーズンとしては今年はまだまだ低い数字ですが、年の平均的な数字になっており、金利上昇がなければ 5 月は少し期待できそうです。関税も柔軟性が示唆されるなど金融市場は徐々に落ち着くと期待感があり、これも助けになりそうです。マイナス面としては関税による物価上昇が明確に出てくるのが 5-6 月とみられ、バイヤー心理にどう影響するか。金利は現在のレベルで推移しそうで、近い将来 6.5% を切る可能性は 殆どないと思います。

WSJ などリポートによると超お金持ちの住宅購入が減っており、PV の価格別の数字でもこのところ 400 万ドル以上の物件の動きが急に止まってきています。低価格帯は物件不足で販売数が少ないですが、良い物件が出てくると早く売れています。逆に最近まで主流だった 200 万ドル近辺から 250 万ドルまでの物件の売れ行きが明らかに落ちてきています。高収入のハイテク分野の先行き不安の影響でしょうか。

3 月後半から新規リスティングが急増し毎週 20 件以上、4 月最終週は 30 件を超えました。このため 3 月末の 160 件から 4 月末には 200 件を超し、販売数が追い付かずエスクロー物件数は一時 60 件を割り込みました。最近の販売増で改善が期待できますが、市場在庫との比率は 30% 前後から中々上昇できません。この供給過剰状態は不動産不況の数字です。150 万ドル前後は値付けを間違えなければバイヤーは沢山おり、心配ありません。

最近の新しい傾向として Fixer や状態の古い家が急増していること。少し前まではリフォームしたり、見た目綺麗にして売り出していたものが、そのまま安く売りだすセラーが増えています。今の市場環境ではリフォームの資金・精神的なストレスが販売価格上昇に繋がらずペイオフしないためでしょう。

RPVのトレイル(Easy Ones)

COVID 以来、地元の Trail を探索しています。容易なものからきついもの、長短さまざまな Trail が沢山あります。誰でも気軽に歩ける Trail を紹介します。最もよく知られているのは Vincent Bluff Reserve でしょう。Pt Vicente (灯台)から海岸沿いに Calle Entradero の Vista Point まで比較的平坦、幅員も広くよくメンテナンスされて安全です。長年頻繁に歩いていますが、四季折々雰囲気も変わり飽きることがありません。冬の時期はクジラ、年を通じてイルカ、ペリカンも目の前を飛び、朝夕にはウサギも 沢山見られます。近年 Pt. Vicente エリアは週末に外からの観光客で混みますが、平日や週末でも早朝は地元の人ばかりで空いています。私たちは日曜早朝に歩いてから Trader Joe's で買い物をします。

あまり知られていませんが、PV ドライブの反対側(山側)にゴージャスな海の眺望を楽しめる Trail があります。スタートは RPV 市庁舎の右側か St Paul Lutheran Church の右側から。Trail は広く Coast Guard 建物が反対側に見えるあたりまでは殆ど平坦。散歩を楽しむならそこから戻れます。そこから急坂を上ると幾つか Trail の選択肢があります。

Hesse Park の低地部は便利で素晴らしいと思います。選び方でかなりきつい歩きにもなります。海の View もありピクニックテーブルも沢山あります。四季折々異なる花が咲きカラフルです。(夏は枯草ですが)Hesse Park のメインエントランスから子供の遊び場を過ぎ低地部を 1-2 周してから上部の円周路を回ると十分な運動となります。Hesse Park は夕日がとても綺麗です。

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 05/08/25)