



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済の素晴らしさは米国市場の比類なき規模。サイズだけでなく、地理、民族・人種、文化など縦横な多様性によって業種や規模に関わらず、必ず自分の市場セグメントを見つけることができることです。ガレージから始めた事業が巨大企業に発展するケースも多いことにも表れています。欧州や日本など古いきりに縛られている経済は資金力やコネに乏しい起業家にとって厳しい市場環境です。また福祉の行き過ぎている社会では自立心が弱くまたリスクを避ける傾向が強くなります。

近年の米国社会は M&A を通じ各業界で寡占化が進んできていますが、ハイテクなど新しい業種や新技術が次々突出し伝統的な寡占化による弊害も薄れています。消費者にお金を手渡すような制度は経済活力を削ぎますが、企業とくにスターアップにとっては健康保険の会社負担軽減などは継続的なビジネス投資に大きな助けとなります。一方自由市場の競争原理を保障する政策・制度が必要です。さらにビジネスの最大の敵は不確実性。関税の是非より頻繁な方向転換が経営の時間を取り、ビジネスに集中できなくなるのは避けたいところです。

ハイテクとくにデータ処理力発展の貢献で皮肉にも古い既存業界でさらに寡占化の動きが出ています。不動産業界もその一つ。縦の統合はブローカー、エスクロー、タイトル保険などの関連企業化など昔からありました。一方横の統合は各地域の独立ブローカーのフランチャイズ化で行われてきました。インターネット普及後は全国規模のコアポレイトブローカーが出てきましたが低コミッションでも成功していません。その最大の理由は「住宅市場はローカル」であるためです。全国的な画一のビジネス戦略では上手く行かないため、各市場のフランチャイズブローカーに独自ビジネスに任せる形態が主流でした。ところが最近になって高度のデータ分析力によるセラーとエージェントサポートと地域で成功しているエージェントの雇用による全国規模の企業と地域性の利点を併合させた全国ベースの不動産会社が出現、急成長しています。巨額投資によりオーナーヘッドも大きいため、コロナ時代からの住宅売買ブームによる成長が、取引量が縮小している現状で今後も維持していけるのか興味深いところ。また全国不動産協会並行する自分の市場を確立する動きも出ています。

一般企業ビジネスから不動産業に転入した自身の経験から、住宅は一件一件異なり住宅売買は短くても数年、10 年以上の間隔も普通

PV 住宅販売 沈滞で夏場入り

Security Deposit

賃貸住宅の 2024 年 7 月施行の新法で Security Deposit 上限が 1 か月分家賃となりました。一戸建て住宅、個々に所有するタウンホームやコンドなどのお大家は免除され従来通り 2 か月分が上限ですが、賃貸住宅を 3 件以上所有している場合は免除となりません。また軍関係者がテナントの場合は 1 か月以上取れません。免除されている物件でも多くの賃貸リスティングは 1 か月分の Security Deposit のため、これが一般化しています。Rockyfield では免除されているオーナーの場合、競争力の観点から Security Deposit は 1 か月とし、ペットなどその他に関する Deposit を追加することをお勧めしています。

重要な点は法律上、Deposit の目的 (Security でも Pet でも) は認識されません。つまり免除されないオーナーは Deposit の合計額が 1 か月分家賃を越すことはできません。リースは民事契約ですから、オーナーのペット拒否に対し、テナントが自主的に追加の Pet Deposit をオファーし合意すれば問題ありませんが、テナントが自主的に追加 Deposit する旨の文言を契約書に入れておいた方が良いでしょう。

賃貸終了時の Security Deposit の取り扱いは常に揉めるところです。基本ルールは "Tenant must return the property in the similar condition as they rented minus natural wear and tear" ですが、Natural wear and tear などの定義が明確でないため諍いも生じます。

テナントが壊したりダメージしたテナントの責任ですが、現実にはテナントが壊したのかどうか証拠がありません。さらにテナントが告訴などに出た場合、法律はテナント保護色が強く法廷もテナント有利です。仮に大家が勝った場合でも時間とコスト (お金と心痛) は合わないことも理解する必要があります。多くの大家が争いを嫌い掃除代など最小限にとどめ Deposit を返還するのはよく理解できることです。

なのでオーナーやバイヤーの住宅売買とエージェント知識が非常に限られ、またエージェントの選択は人からの紹介、個人的な好みの方が優先する、など全国企業として Economy of Scale の有効性はあまりないと結論しています。従ってローカルや小規模の不動産ブローカーは今後も存続すると思います。

パロスバーデス住宅市場

今年前半の住宅市場は、例年の活性化に反し販売件数が伸びない中で一月以降頻りに週 20 件以上の新規リスティングによって、市場在庫は 12 月末の 90 件を底に反転、現在は 210 件に増えてしまいました。エスクローと販売中物件数の比率は 2 月に一時販売増で好転した後はジリ貧となり数字上は不況時の数字となっています。

値段は 150 万ドル以下の物件が希少なためその時々でブレるものの、全体の市場価格はこの 2 年間季節的な要因を考慮すると小幅な上下動を維持しています。最近値下げが目立つように感じられる一方、エスクロー中間価格は上昇しているなど判断の難しいところですが、少なくとも取引数減少は値下がりに繋がっていないと言えます。販売件数の低迷は今に始まったことでなく 2023 年 7 月以来のこと。関税などの影響は感じられません。

高価格と高金利のコンビで初めての自宅購入が非常に難しくなっていると報道されています。高額物件以外の PV 住宅市場は依然として比較的若いバイヤーが主導権を取っています。彼らの典型的なプロフィールは若くハイテクその他の超高給取り。ただまだ若いので貯えが十分でなく、親がダウンペイメントを補助するケースが多いように見受けられます。

親の資金力が限られている高収入の人は、自宅購入を諦め PV など高い家賃の家をリースするケースも多いようです。ローン支払い、Property Tax、その他維持費で質素な生活を強いられるより、リースの方が資金出納が楽だからでしょう。資産構築の観点から早い時期に自宅を購入した方が賢明ですが。

Rockyfield は今年多くのリースを行っています。家賃も上がっていますが、テナント候補者の高収入に驚きます。クレジットもよく収入も多ければ大歓迎の一方、そのうち家を買って出ていくのではという懸念もあります。もし金利が大きく低下すると高収入のテナントは家購入に動くと思われそうですが、当面住宅ローン金利が大幅に下がる可能性は小さいので、PV のリース市場は堅調が続くようです。

PVEのトレイル

散歩から山道までエステーツには様々なトレイルがあります。平坦で景観の良いのは Paseo Lunado と Via Anacapa の角から、Paseo Del Mar と海崖の間を Yarmouth 近くまで。椅子を持って行って長時間のんびり座っているのもよいでしょう。

Paseo Del Mar と PV Dr W の合流点にある駐車場から始まる Blufftop Trail も散歩にに向いています。少し北の Paseo Del Mar から降りて行く Bluff Cove は化石など地質学的に面白いところ。

PVE の City Hall から始まる La Costa Fire Station Trail は比較平坦で View もよく空いているのが利点。

子ども連れでも、大人だけでも何度も行きたくなるのは Malaga Cove 東の Via Tejon 終点から始まる Malaga Creek のトレイル。小さな池、砂丘、ゴルフ場 View など様々な楽しめるところです。駐車場がないので道に止めますが、週末は直ぐいっぱいになります。トレイルは沢山あり比較的平坦です。砂丘周辺は自転車で遊ぶ子供が多く気を付ける必要があります。ゴルフ場の View はとても綺麗です。

勿論、PV Drive West の中央分離帯の散歩道は実際に歩いてみるととても素敵です。途中 Lunada Bay でお昼を食べるのも楽しいでしょう。

少しきつい山道と息を呑むような View なら PV Drive W (Apsley 近く) と Paseo Del Sol をつなぐ Apsley-Douglas です。Apsley Trail 部分は広いならかで Douglas Trail に入ると狭く急な山道となります。木々の間から Bluff Cove が真下に見えます。

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 07/22/25)