



September 3, 2025 VOL.225-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Fed Fund レートは 9 月 17 日に 0.25% カットが予測されています。しかし今回の利下げで市場が大きく動くことはないでしょう。FF レートは銀行間のキャッシュ ポジション調整のための Overnight レートで連銀が貸し出す金利でありません。景気やインフレ対策に使われても市場金利からかけ離れた Target Rate を設定できません。将来のインフレ懸念が根強い現状で、急激な利下げは長期金利を押し上げます。今回の利下げで住宅金利が大きく下がることは期待できず、むしろ市場を無視した利下げが続くと住宅金利は上昇します。

通常のインフレは過熱需要が資源(人的、原材料)不足から生産が追い付かず生じます。インフレ対策をしないとインフレは加速します。今年初めから心配された関税による物価上昇はまだインフレと呼ぶほど生じていません。関税による部品コストアップは小売りレベルではもっと小さな値上げとなります。また過熱需要によるインフレと異なり、関税によるコストアップは一度きり、高止まりで安定します。「タリフレーション」は時間経過で収まっていけばはずです。

勿論、関税は価格全般を押し上げ、消費者の購買能力を減退します。その観点から適切な利下げは景気維持には良いことと思えます。多くの経済、金融関係者は当初関税が不況を齎すと誤った警鐘を鳴らしていました。もし不景気になるとすれば、その他国内要因か、委縮する貿易で苦しむ外国の不況が押し寄せてくるためでしょう。

米国の保護貿易、孤立主義の傾向によって、先進技術やコスト効率性で他国に後れを取ることが懸念されます。自由で公平な市場で競争を勝ち抜いていくことが望ましいのですが、技術革新無しに成長はありません。

金融面では負債限度額が今年の新税法で \$5 Billion 増額されたので、少なくとも一年余は負債不履行の恐れはないと予測されますが、Government Shutdown が 9 月末に迫っており、現状では一時的にも Shutdown は避けられないとの懸念が増えています。政府の雇用をさらに削減する機会になる一方、関税の影響が本格化する時期でもあり、政府機能の停止が不況を引き起こす一因となる可能性もあります。

PV 住宅市場 ジリジリ沈む

売買とリース市場

平時の住宅売買市場は季節的要因で売買量や価格が変動します。春先は販売数も伸び価格も上昇します。価格は売買に遅れ、数量が 6 月以降減り始めても価格は 7 月入りまで小幅上昇を続けます。9 月は例年数量、値段とも弱基調となります。このパターンの崩れたのは COVID とその後でしたが、今年も異例の年となっています。PV の住宅市場は 2022 年 6 月ごろから低迷が始まりましたが、それでも昨年までは季節的パターンがありました。今年は春シーズンが期待外れ、金利は年初から 7% を下回り横ばい、8 月は下がってきていますが、市場冷却化で低金利も効果薄。

リース市場は学校関係の需要が強く、春から 6 月まで好調、9 月に落ち込む傾向は売買と同様ですが、12 月でもリースは動き季節的要因は売買市場より影響が薄いと言えます。

売買市場とリースの相関関係を見ると、不景気で売買市場が減退を始めた時、リースは逆に増える傾向にあります。売れないためリースするオーナー、買えないためリースする人が増えるためと思えます。

ピカピカの家にバイヤーが集まり高値で売れる傾向は COVID 以来続いていますが、最近ではリースでもその傾向が出てきています。とくにハイテクなど若いテナントは高収入で高い家賃は払っても、資産が少ないため欲しい(高い)家が買えないようです。彼らは家賃が高くてもリモテルなモダンな家を好む半面、古いイメージの家は嫌います。購入の場合は家をアップグレードできるので、家の状態も大事ですが、そのほかの View、場所なども非常に重要です。賃貸オーナーにとって困るのは家のリフォームコストをリカバーするのは家賃を高くしても長年かかることです。端的に言って割に合いません。

今年はリースが 6-7 月から突然パタッと止まっています。過去にこのような突然、また極端な落ち込みは経験がなく当惑しています。総合的に、今年は売買、リース市場とも住宅不況となっています。

パロスバーデス住宅市場

住宅ローンの 30 年固定金利は 8 月入りから明確に下がり始め、昨年 9 月の水準まで来ましたが、オープンハウスのバイヤーの出足など回復の兆しもあるものの、今年のバイヤーは気に入った物件があっても直ぐにオファーを出さない傾向があるので、金利低下がどこまで実際の販売回復につながるかまだ不透明です。市場価格は緩やかながら下降傾向が出てきているので、もう少し金利が下がるとオファーなどに踏み切るバイヤーが増えるかも。ただ全般的に先行きの不透明感が払拭されるまで住宅市場の本格回復上昇は望み薄です。確かに市場在庫は高水準にありますが、新規リスティングが増えているためでなく、販売数が低迷から抜けて出せないからです。現状維持の心理が広がっているのでしょうか？常に新しいものへ挑戦していくのがアメリカの国民性だと思うのですが。

すそ野の広い住宅市場の冷え込みは経済全体へ波及します。また金利高止りと住宅価格停滞はリファイナンスが難しくなり Cash out で資金繰りを繋ぐことができないオーナーは、売ろうとしても簡単に売れないという袋小路になりかねません。

最近のリフォーム資材高騰は関税でさらに悪化しています。リフォームした新しい状態の家の人気は根強いものがありますが、コスト対効果を良く見極める必要があります。修理関連は強い需要が継続しそうです。

富裕層の潤沢な資金はまだまだあり、PV 住宅販売の 3 分の 1 が現金取引なのを見ても、た物件との比較で特出した魅力ある価格を出せばすぐ売れる可能性は十分あります。

地域的に PVE では Lunada Bay と Montemalaga は供給過剰、Valmonte は好調。RPV 東部は PV Dr E が供給過多。Mira Catalina は普通は需給とも少なく早く売れるのですが、今のダブつきは信じがたい状態。RPV 西部は通常回転の早いエリアですが、値段対特徴で魅力ある物件が少ない状態が慢性化しています。

コンドは過剰供給、タウンハウスは適正な価格であれば売れています。

2025年新税法

新税法 HR1 で Itemized Deduction の SALT (State と Local 所得税、Sales Tax, Property Tax) 控除額上限が 2025-2029 年まで \$10,000 から \$40,000 に引き上げられました。(高額所得分は段階的に減額) 上限額は毎年少しずつ増えます。2030 年に \$10,000 に戻ります。

01/01/2018 以降に借り入れた住宅ローン金利の控除は元本 \$750,000 分までとなっていますが(主住宅、第 2 住宅合計)、新税法 HR1 で恒久化されました。12/15/2017 の前に借りたローンは引き続き元本 \$1,000,000 までの金利を控除できます。また 12/14/2017 以前からの住宅ローンリファイナンスに関しても \$1,000,000 までの金利が控除可能です。(リファイナンス額がローン残高以下)

相続手続き省略上限

死亡した人の主要住宅のグロス価値が \$750,000 以下の場合、Probate 手続きを省略できる可能性があります。Probate 手続きの代わりに裁判所に被相続人が相続の確定申請を提出できます。この増額上限は 4/1/2025 から 3/31/2028 まで、其の後は 3 年ごとに見直されます。

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 09/02/25)