



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

インフレは金融商品の価値を下げ現物商品の値段を上げます。不動産は金融・現物の両面を持っていますのでインフレ時でも魅力があります。今回のインフレは典型的な過剰需要によるものでなく、幾つかの特殊理由があります: 全世界的な関税(一時的)、サプライチェーン問題、一部の労働者・商品不足など。今後のインフレに関して3番目の理由が最も心配で、これは供給サイドの問題です。過剰需要によるインフレでないので慎重な利下げならインフレを助長しないと予測されます。

AIの採用拡大によるレイオフが始っていますが、急速であっても大騒ぎするほど一夜にして失業の山が生じることはないでしょう。国内生産を推進する米国の経済政策は雇用を増やすより、むしろ企業によるAI採用によるFA/OA投資を強制することになりそう。AIによる失業は確かに増える可能性が高く、教育水準の高い失業者の行先がどうなるのか。それと同時に農業、ホテル・レストランや小売店などで労働者不足が問題化する可能性があります。

2026年は数回にわたる利下げが予測されます。対前年比の物価上昇率はまだ暫く高止まりしそうですが、前月比では落ち着いています。関税引き上げは継続して上昇しないので、その影響も一時的。現在の好調な消費はトップ10-20%の所得層が引張っており(全消費の半分以上)、80%の消費者は雇用見通しが暗く、消費者負債も急増しているため、需要過熱の可能性は小さいと言えます。従って将来へのインフレ懸念が出なければ利下げは住宅ローン金利低下も期待でき、住宅市場にとってはプラスです。

超高額住宅市場は活況が続くそう。しかし心配なのは Short Sale, NOD (ローン不履行)、銀行保有物件などが出てくると、まず低額住宅市場が停滞、やがて住宅不況はPVなどにも拡大してきます。

2026年は大きく揺れ動く年となりそう。また激動の年は対応次第で様々な機会ともなります。前向きに対処しましょう。

## 謹賀新年

### 2026年買換え戦略

住宅の買い替え、とくに自宅は様々な個人的要素、市場環境などに適切に対応する戦略的な思考が必要です。新居購入に十分な現金、或いは現自宅を抵当にローンを引ける場合は別として、常に頭の痛い課題は資金的に現自宅販売を先にクローズする必要があるということです。同時クロージング(Concurrent)という手もありますが、リスクも大きいので1-3日ずらすの理想的です。

以前はセラーの都合に合うようにバイヤーに条件を付けましたが、最近はいり手市場に変わりつつあるため売り方より、買い方から考え始めます。昨年は Contingency for Sale of Buyers Property (COP)つまり現住宅の販売を購入オファーの条件として付けることは無理でした。が、今年は条件内容がリーズナブルであれば可能となります。このCOPフォームは様々な状況に合うよう条件を組み立てることができるので、買い替えのバイヤーにとって利と保護を最大限にするよう努力します。買い替え物件のセラー不安を解消するために、現住宅は少なくとも市場に出していること、時間差の問題で難しいですが、理想的にはエスクローに入っていることです。COP条件でローンと Closing 日を除く日数カウントの開始を Acceptance からとします。

買い手市場では好まれません、特別に魅力のある家などは Seller's Purchase of Replacement Property (SPRP)を付ける可能性も考慮できます。家の明け渡しを Closing から数日後にすることで買い替えのスムーズな取引が可能。日割り家賃は7日でも売買額に比べ0.1%にも満たない少額なので無料で合意のケースが多いですが、バイヤーが文句を言うなら支払ってもよいでしょう。エスクロー開設後に揉めるのは良くないので、予めMLSにその可能性を明示し、Counter Offerで引き渡しを遅らす条件を提示しエスクロー開設前に合意しておくのが賢明です。

## パロスバーデス住宅市場

一部ニュースで住宅市場が上昇に転じたような報道がありますが、これは全国不動産協会の11月統計発表に基づくもの。2023年6月から低迷の続いている住宅市場の回復はまだ先の話。ただし悪い印象の強かった2025年の数字(PV一戸建て Closed)を見ると、実際には物件数が前年比7.6%増。中間価格は3.6%増。それでも物件数は551件で2021年に比べると36.4%も低い数字。過去の平均と比べても18%程度低い水準で、回復に転じたと言えません。契約ベース件数で見ても2025年は9%(未確定、減る可能性大)増加。

今年はすでに吃驚することが始まっていますが、今後もプラス・マイナス両面の激震がありそう。金利が大きく上昇する可能性は少ないので消費者心理が上向けば春の住宅市場の活況化が望めます。現況は不安感が社会全体に蔓延していること。株式市場もAIブームで好調でもバブル感。雇用もAIブームで不信感。こういう状況だと人々の心理が委縮し現状維持に傾きます。売却後どうするか心配もセラーが減っている理由の一つです。

住宅市場の回復・活況化にはまずバイヤーに安心感が出てくること。魅力ある物件が多く出てくること。これから一月中旬まで年末で市場から引揚げていた物件がかなり出てきます。一月後半から新規物件が増えても現実を無視した高値の物件が多くなると市場を壊します。バイヤーの Affordability の域を超えるからです。まだまだ富裕層の資金は潤沢なので優良物件には複数のバイヤーが集まり良い値段で売れるでしょうが、市場全体は前述のように消費者心理がカギになるとみえています。価格面は物件数が増えても大きな値上がりは期待していません。

従来、一戸建てが不振になると、需要はタウンハウス、さらにコンドに移行していましたが、現在の住宅市場低迷は2年半に及んでおり、コンド市場が特に悪く全国的に厳しい状態に陥っています。インフレとくに保険・修繕費などの急騰でHOA管理費が高騰しているのも大きな原因と言えます。とくにコンドは価格対HOA Fees比率が大きくなり不利な状況です。

## PV学校区Parcel Tax 免除

毎年1月にPalos Verdes 学校区の 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。

PVPUSD ではこの Parcel Tax の免除を 65 歳以上 (1961 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 29 日まで。主居住住宅だけが対象。一度申し込みれ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  
2025 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、毎年自動的に節税となります。

## 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



2026 is Year of The Special Horse that occurs once in 60 years

## SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome)  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/04/26)