



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



March 6, 2026 VOL.228-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

金利、雇用、消費者心理それに季節的要因が住宅市場の状態を大きく左右する4要因です。今日どういう状況にあるのでしょうか。一時6% (Freddie Mac)を切った30年住宅ローン金利はイラン戦争で6%台に戻したもののまだ低く、低金利はバイヤーにとって実質的に住宅価格が下がることとなります。一月の雇用が予想を大幅(3倍)に上回り、雇用見通し改善はバイヤーのローン支払いの自信となります。が、2月は逆に大幅減少、これが最も重要視している消費者心理にどう影響するか。住宅購入の重大な背景となる消費者心理改善は真剣な家探しを後押しします。そして季節的要因。毎年春の住宅市場は取引量、価格ともに活発化する時。今その時期に入りつつあります。

これら4つの要因がいずれもポジティブだったので今後の住宅市場期待してたので少々がっかりです。市場好転はまだ統計数字には出てきていませんが、毎日の営業活動でよい兆候が見られます。例えば物件・価格とも優良なリスティングが出てくるとすぐに売れています。つまり買う用意のあるバイヤーがいるということです。数字に出ないのは物件数が極端に少ないため多くのバイヤーが自分の求める物件が見つけれないのが原因です。

イラン戦争の勃発は長期化の予想も出てきて住宅市場の期待している回復軌道が狂いそうです。金融市場は下落しても比較的冷静な反応に見えます。しかし金利、エネルギー価格とそのインフレへの影響、消費者心理がどうなるか。戦争がなければ現在インフレが加速する原因は見られません。関税は一時的に価格を押し上げても継続性がないとはいえ、困るのはその適用と関税率が頻繁に変わること。最近の最高裁の判決も却って混乱と不確実性を

今春の市場 希望持てるか

2026年リース市場

リース市場は昨年夏から静かな状態が続いています。売買市場と同じく供給が非常に少ないですが、その理由は異なります。売りにくい、或いは売るのが躊躇うオーナーが多いに反して賃貸のオーナーは直ぐに貸したいはず。勿論売りに転じる場合は別ですが。従ってリース市場での供給不足はオーナーの理由ではありません。統計的裏付けはありませんが、理由は様々でも出ていくテナントが少ないようです。近年のレント高騰で現テナントの家賃は市場レートより低い傾向にあります。特に長年住んでいるテナントの場合はその差が大きいと想像します。仕事も最近少しでも高い給料を求めて仕事を変える人が少なくなっていると言われます。また雇用の先行き不安で自宅を購入するテナントが減っているように業務上の経験から感じられます。

リースの需要は昨年6月から急減し、供給不足と相俟って沈滞状態が今も続いています。毎年春は学校の登録時期が近づき賃貸需要が増えます。今年もその傾向が感じられます。家賃は上昇機運が見えませんが、清潔でモダンに見える家は早くリースするので、安物でも新しくすることが肝要です。またテナントがエージェントを通じてくるケースが非常に減っています。その理由はリース収入が小さいため多忙なエージェントは売買に集中、またテナントの殆どは Zillow や Realtor.com など自分で探し、直接リスティング・エージェントにコンタクトすることが多いためです。リースのリスティングも消極的なエージェントが多いのが事実です。Rockyfieldはリースのオーナーの役に立てることにやりがいを感じリースのリスティングも前向きに継続しています。

最後に成功している賃貸物件のオーナーはテナントをお客様と位置付けています。ハッピーなテナントは支払いもよく、家もきれいに使う傾向があります。

また齎しています。ビジネスにとって最大の敵は不確実性です。今は国際情勢が一番の心配となりました。

パロスバーデス住宅市場

まだ数字には表れていないもの日々の仕事から仄かな上昇機運が感じられます。販売数が増えないのは主に物件がないため。PV 一戸建ての販売中リスティングは100件を切っているだけでなく、\$1.75M以下の物件が僅か3件というちょっと信じがたい市場です。殆どのバイヤーが自分の欲しい(あるいは必要)家が見つからない状況です。多くのバイヤーが待っているのが現状と言えます。

良い特徴の家が適切な価格で出てくると、すぐに売れます。一部は昨年売れ残り、値下げして再出発した物件です。優良物件が沢山出てくれば販売数も急増すると想像できます。さらに最近 Fixer (要修理)も安値のおかげで売られています。

取引量が少ない状況が続いているため、平均・中間価格など統計数字は信頼性がありません。私たちの感触で現在のエスクロー中間価格は\$2,000,000か少し上回る水準と思います。月間の契約数が継続的に60件を越さないと市場価格が上昇しているのか下落しているのかの判断も難しい状況です。AI分析もデータがないのでは役に立ちません。我々プロの不動産業者は実直な意見の提供が求められます。

結論として、家を売ることを考慮しているオーナーは市場規模が委縮していることで躊躇すべきではありません。適切に価格設定すれば短期間で売れるはず。ごく最近気が付いた傾向は超高額(\$5M以上)の販売が急に縮小していること。昨年までほかの価格帯が低迷する中、好調が続いていたのですが。

タウンハウスとコンドは売っていますが、熱気はありません。事実価格が弱基調に見えます。

Paso Roblesの温泉

温泉は誰もが大好き。アメリカではよい温泉がないので日本に温泉目当てで行く人も多いようです。カルフォルニアは温泉が多いものの、リゾートは高すぎ、自然の温泉は山の中を歩いて行くものが多いようです。最近、Paso Robles市の北部に宿泊はできませんが、値段もリーズナブルで素晴らしい温泉を見つけました。River Oak Hot Springs Spa というところで硫黄泉のジャクジに一時間つかるだけなら一人\$28です。もちろんマッサージや他のサービスを追加するとかなり高くなります。ビル内の風呂場は一部屋ごとプライベートで庭側の上部が開いています。野外のスパは壁だけで天井が開いています。

Paso Roblesのホテルは超高額から安モーテルまで値差があります。有名な Paso Robles Inn は以前、客室のパティオのジャクジに温泉が引いてありましたが、コロナ以後ただのお湯になりました。南西部に野外の温泉プールがありますが、プライバシーや清潔感が問題です。

シンプルでも快適かつ安価なホテルなら Adelaide Inn がいいでしょう。モーテルですが部屋がとにかく広く清潔です。無料の EV チャージャーもあります。AAA やシニア割引でかなり安くなります。

Paso Robles はワインカントリーにあり、多くの Vineyard やリゾートに囲まれています。ワインはどこでも楽しめ、ワイン・テスティングをして回るのもよいでしょう。レストランもトップクラスから高くなくてもよい豊富な種類のレストランが沢山あります。私たちの好みは Junction というスペイン料理です。

夜の楽しみとしては大都市ほど高くない Jazz Club の生演奏があります。駐車も路上でタダ。Libretto は Downtown City Park の北側にあります。

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

PV学校区Parcel Tax 免除

Palos Verdes 学校区の Parcel Tax 免除は 65 歳以上のシニアオ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 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: 2023 年分の Property Tax Bill

- 主居住住宅の証明(次の一つ): So Cal Edison Bill あるいは The Gas Company Bill



SELECTED LISTING SAMPLES

- 29641 S Western #211, 1207sf, 2bd/2ba, \$460. A (*)
- 29641 S Western #310, 1577sf, 3bd/2ba, \$559. A (*)
- 1825 Caddington #25, 1633sf, 3bd/3ba, \$939. A (*)
- 1920 Jaybrook, 1041sf, 3bd/2ba, \$1249. A
- 1808 Velez, 3442sf, 5bd/4ba, \$1998. A
- 1936 Homeworth, 2412sf, 4bd/4ba, \$1350. U
- 2055 Avenida Aprenda, 1864sf, 4bd/2ba, \$1450. U
- 1902 Peninsula Verde, 2448sf, 4bd/3ba, \$1588. U
- 29641 Western #411, 1207sf, 2bd/2ba, \$475. P (*)
- 28531 Vista Madera, 1122sf, 2bd/2ba, \$579. P (*)
- 28125 Ridgecove Ct S, 1566sf, 3bd/3ba, \$1029. P (*)
- 29541 Bernice Drive, 1280sf, 3bd/2ba, \$1149. P
- 29414 Bayend, 2156sf, 4bd/3ba, \$1349.9. P
- 29641 Western #213, 1310sf, 2bd/2ba, \$495. S (*)
- 1715 Byerton, 1200sf, 3bd/2ba, \$605. S (*)
- 28534 Bearhaven, 1274sf, 3bd/2ba, \$711. S (*)
- 2126 Fairhill, 1298sf, 3bd/2ba, \$1310. S
- 2038 Noble View, 1512sf, 4bd/2ba, \$1340. S
- 28745 Enrose, 2162sf, 4bd/3ba, \$1560. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/06/26)