



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

米国株式市場は1月4日のピークから10% (Nasdaq は 15%) 前後下落、Omicron、Ukraine と継続的に株価を押し下げています。今後、一般の住宅バイヤーは 401K や少額の株投資の減少で資産が減り、金利上昇と相俟ってローン限度額も減るため資金的に苦しくなると予測できます。事実、3月入りから PV も販売数が急減していますが、一時的なものかまだ判断できません。

現在、Palos Verdes 住宅の主流は 150 万ドル以上。PV はバイヤーの収入や資金がかなり潤沢であり、多少の金利上昇や株価低迷は他市場のバイヤーに比較して影響は小さいとみられます。(勿論、金利急騰や株価崩壊のケースは別) PV の住宅オーナーは企業役員、ビジネスオーナー、医者・弁護士・CPA などの Professionals が多くですが、最近ではハイテック企業で高収入の若いバイヤーも多くなっています。また PV 内での買い替えバイヤーは金融市場の影響が小さいでしょう。金利上昇は価格上昇を和らげるので、インフレ・金利上昇など株価の先行きが悪いと不動産へシフトする投資家が多くなるでしょう。

Ukraine の問題は長期化が予測され、経済・金融市場への影響はまだこれから深刻に出てきそう。住宅市場がスローダウンに転じて、株式暴落などがなければ PV 市場は他に比べ安定を保てると期待しています。

Ukraine がなければ Omicron も収まり景気は順調のはず。住宅市場は過熱が過熱状態になったのは先行き不安によるバイヤーのパニック買いとみられます。リスト価格を 20 万ドル以上上回るのは珍しくなく、先日は 190 万ドルのリスト価格を 65 万ドルも上回るケースがありました。物件を考えると全く理に叶わない値段です。高金利を恐れて買いに走っても高い値段で買えば却って損をするのではないのでしょうか。

不動産は歴史的に Money Laundering が横行していると聞きます。最近 5 年間で報告されているだけで \$2.3 billion もの Money Laundering が米国不動産で摘発されてい

## 市場先行き 大きく狂うか

### New Offer Form

昨年 12 月からオファーに使用する Purchase Agreement の様式が大幅に変わりました。内容的にはほとんど変わらないのですが、1 ページ目にオファーの価格その他の条件が大きな一覧表になりました。各項目の法的条件や説明は項目番号に照合して後ページに依然と同様に書かれています。

合計ページ数がまた増えましたが、今回の変更にはプラス・マイナス両面があります。条件が一覧表になっているのでページをめくなくても確認できるのが最大の利点です。見逃しや間違いも少なくなるでしょう。住宅取引条件は「この場合はこう」などと複雑に各条件は多様かつ絡み合うので表も複雑で、慣れないと分かりにくいかもしれません。

リアルターにとって最大の課題は条件だけが 1 ページの表にあるので、バイヤーもセラーも後述する法的な説明を読まない恐れがあります。Rockyfield では Pandemic の前はバイヤーと一緒に Purchase Agreement の内容、また可能な展開性などを説明していました。しかしこの形態では Pandemic が終息後も後述の部分の説明は嫌がられるでしょう。結局リアルターも含め誰も読まなくなりそうです。

今でも契約書をきちんと読んで理解しているリアルターが少ないのが実情です。しかし、何か揉め事や問題が生じた時は後述の法的解釈が不可欠になります。

ます。海外の超金持ちがドル資産を隠すため米国不動産を買い漁っているとの報道もありました。PV の住宅は高額かつ、Beverly Hills のように注目されないため格好のターゲットになっている可能性もあります。

### パロスバーデス住宅市場

1 月の新規契約数は 53 件と 2021 年に続き一月としては大きな数字となりましたが、2 月は昨年 67 件にもなり驚いたのが、今年は何と 77 件と信じがたい数字となりました。多くが金利上昇を予測、実際に住宅ローン金利が年初から 1.3% 程度上昇しているの、インフレと高金利を恐れてのパニック買いと判断します。今週は新規リスティングが増えています。買いの方が驚異的な勢いのため 2 月末にはエスクロー物件数が売出中物件数を 50 以上うわ回り、PV 全体の一戸建て売出中リスティングが僅かに 40 件という異常事態になりました。

87 年の Black Monday の経験、2007 年の Lehman ショックや住宅不況の経験から、現状が住宅ブーム終了の前触れ状況に類似しているかと懸念します。市場原理からも過熱状態が何時までも続く訳はないものの Ukraine の前は FRB の債券購入減などソフトランディングを期待していました。3 月の利上げは 0.25% であれば市場への影響は殆どないとみています。石油だけでなく小麦、半導体原料、その他近代経済の必需品がすでに高騰しており、原材料高騰によるコストインフレの懸念が強くなっています。コストインフレは普通のインフレのように過剰な需要増による賃金その他生産コスト上昇でないため、利上げなどの手段は不況を招くだけでインフレに効果薄く、インフレ下の不況というスタグフレーションになりかねません。Pandemic による供給寸断でのインフレは Pandemic の終息で後退しますが、Ukraine の問題は長期化かつダメージの大きなものになる可能性もあり心配です。

不合理な取引が増え「市場価格」の意味が希薄化、分析力、経験などリアルター間の差別化が難しくなっています。

## Prop 19 Property Tax Base

Property Tax の査定額移行を買替え物件の価格が同額がそれ以下という従来のルールをもっと高い物件に、County 内という原則も州内どこでも等、その他に適用する新ルールに関するルールが確立されました。55 歳以上のシニアが所有する主居住住宅の原則に基づき、身体障害者・大災害の被害者などの子供や孫への査定額移行のルールも明確になりました。買替え物件の条件は:

- 主居住住宅 (Primary residence) の買替え
- 州内何処でも (現在: 基本的に同カウンティ内)
- 購入は売却から 2 年以内
- 人生 3 回まで (現在: 一度だけ)
- 購入物件の価格に関係なく (要調整) (現在: 売却価格以下)
- 買替え物件の価格が同額かそれ以下の場合、売却物件の査定ベースを移行できる。「同額」とは一年以内購入の場合 105%、1-2 年以内の場合 110%
- 買い替え物件の価格が上回る場合、差額を売却物件の査定ベースに上乗せしたものが Property Tax の課税対象となる

以上は簡単な要約ですので、詳細は専門家にお問い合わせください

子供や孫へ自宅譲渡に伴う Property Tax 査定ベースの移転に関するルールはここでは割愛させていただきます。

## 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) を致しています。また 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: properties14@rockyfield.com  
[www.rockyfield.com](http://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 など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

## 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。下のリストはごく一部です。properties14@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 03/04/22)