



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 4, 2023 VOL.201-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

経済有力紙によると経済学者や研究者の多くが 2023 年は不況となる可能性を指摘していると報道しています。確かに中国は地政学上の摩擦、コロナによる生産活動阻害に加え上昇した原油価格などの要因で厳しく、日本も消費増無しのコストインフレの影響が出始め、欧州はエネルギー危機が続く、世界的にマイナス要因が多いのは事実。年末の連銀レポートによると米国経済は様々なエリアで不況の兆候があります。コロナによる労働人口の実質減で雇用逼迫が続いており現状ではまだ不況となっていない。不況の引き金となるのは住宅市場でしょう。住宅市場冷却化で消費減、雇用減となると、住宅不況から経済不況となる構図が考えられます。とくに世界的な供給障害、石油値上がりによるインフレは根強く残り、Stagflationの可能性大となります。

しかし今回の市場冷え込みは 2008-2009 年のメルトダウンとは状況が全く異なります。査定基準を無視したローン販売に加え、Mortgage Security 市場も Risk Swap など小手先のリスク隠ぺいなど、放蕩ともいえる住宅ローン業界が債務不履行を齎し、金融市場が破綻したのに比べ、現在は厳しいローン基準が守られています。またこの数年の値上がりで失業や自営業の所得消失には自宅売却で NOD を避けつつ結構な金額が残ります。つまり銀行のリボや Short Sale の可能性は小さい状況。一方、住宅需要はまだまだ強く多くのバイヤーが家を探しています。販売量が激減しているのは売りが極端に少ないのが最大原因。新規リスティングが増えれば値段も落ち着いており取引数は増えると予測されます。

6 月からの価格急落で投資家が退場、高金利で買替えも難しくなり、多くのセラーが売出しを延期していますが、金利も多少落ち着いてきており今年も春の住宅市場活況が見込め、一月後半から新規リスティングが増えそう。連銀がインフレ対策に偏重している最大要因である雇用逼迫が緩和すれば、不況を懸念して利上げを縮小、延期など修正に動くでしょう。これも住宅市場にとってはプ

謹賀新年

人口と経済成長

経済政策の成否は GDP の成長率が大きな要因となってきました。また GDP 増大には人口増が大きく寄与します。人口が大きくなると需要、生産、税金などが増え、国力が増強します。個人の生活質を重んじる欧州の幾つかの国は高税率で人口は移民を除くと横ばいか減少傾向にあります。アジアでは経済強国を維持したい日本政府は人口減を心配していますが、一方で移民受け入れには消極的。

経済力に関わらず、過剰人口の国は住宅、食料、水やエネルギー資源不足の問題を抱えています。さらに天候異変(温暖化)の広汎にわたる悪影響が世界中で心配されます。環境保護主義者は化石燃料に温暖化の責任を問いますが、私たち人間は毎日 24 時間酸素を吸い、二酸化炭素を吐いています。食料用の家畜も CO2 とメタンガス多く輩出します。経済・社会問題の多くは過剰人口に関連しているように見えます。ただ人口問題はデリケートな課題です。拡大・拡張は人類 DNA にあり、子供を持つことは欲望であり、また幸福な人生の要素でもあります。

近年の技術革新による生活様式の変化はコロナで加速されました。GDP 人口の相関関係も希薄化されたように思えます。ロボットや AI によるオートメーションは少ない人数でもっと生産を上げることができます。

人口減と長期に亘る経済停滞および経済の構造的変化に直面している日本はロボティクスや AI も進んでおり、日本経済が人口減でも成長できるか新しい時代のモデルケースとなりそうです。

ラスとなります。

米国企業は行政主導に順じ、また供給寸断リスク回避のため、中国からの輸入依存を減らす傾向にあります。すべて米国内生産というの難しく、メキシコや南米へのビジネス投資が増えそう、金融投資対象として考慮できます。

パロスバーデス住宅市場

毎年活況となる春の市場が今年はどう展開するのか、短期の住宅市場動向に最も大きな影響を持つのは金利ですが、連銀はインフレと景気を両睨みで金利政策を余儀なくされます。前述のように雇用以外は国際的要因も含め不況の方向にあり、雇用も製造業は減少に転じており、マイナスまでいかずとも成長率が鈍化しそう。その一方、インフレは高止まりが続くとみられ、連銀が利下げに動くにはまだ相当な期間がかかると思われますが、住宅金利は 6.5% 以下は難しくとも今より少し低い水準で安定すると希望しています。

売買数量が激減した一番の物件不足。2008-9 年と異なり、ハイテクのレイオフで減ってはいても購入意欲あるバイヤーがまだ沢山おり、価格も 2021 年レベルに下がっていることから新規リスティングが増えれば販売数も増えると思います。結論として 3 月までに PV の住宅市場は回復から拡大に転ずると希望観測しています。新規物件が早く急増すればもっと早く販売が伸び始めるでしょう。

2021 年の記録的な販売数(closed) 876 件から 2022 年は 617 件(速報)と 28.8% 激減、契約ベースでも 848 件から 609 件に急落。値段は 6 月の急騰(5 月契約)のため 10% 以上上昇しています。ただ年後半は値下がりしました。

今年売りたい方は、今年後半はリスクが大きくなると予測され、遅くとも 6 月までに売り出すことをお勧めします。値付けは市場動向が不透明なため状況に応じて慎重な価格設定が必要です。買い替えの場合は特に注意が必要。市場の方向と手持ち資金に応じてファイナンスの仕組みを考慮し、売り買い双方の戦略を策定してください。

Parcel Tax Exemption

2020 年に Parcel Tax の免除手続きを当ニュースレターでご紹介しましたが、まだ手続きしていない方が多いようです。私たち自身も含め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-\$500 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(1958 年 6 月以前)に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 31 日まで。主居住住宅だけが対象。一度申し込め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

2022 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

お掃除の上手い人を探しています。ご紹介ください。

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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/03/23)