



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



March 8, 2023 VOL.203-JP

# Rockyfield Newsletter

### 米国経済と住宅市場

以前に指摘したようにインフレ動向は前月比の数字も重要です。一月のPCE(Personal Consumption Expenditure)のPrice Indexは前年比では5.4%増でも前月比は0.6%(年率7.4%)増で予測を大きく上回りました。昨年一月はすでにインフレが出てきているので5.4%と落ち着いてきたように見えるだけです。PCEはCPI(2月分は3/22発表)よりサンプル数・カバー範囲が大きく信頼性があります。

さらに個人支出が前月比1.8%増、個人所得(0.6%)の3倍の伸び、つまり収入よりもっと多くお金を使っている訳です。この傾向はクレジットカードの借り入れ急増と返済遅れ、さらに車のローンでも同様。好調な雇用が借金による個人支出増加を可能としています。ハイテクのレイオフはDigital技術者不足の一般企業が吸収しており、また低賃金のサービス業はまだ人手不足です。

今回のインフレはコロナによる供給寸断とウクライナ戦争に端を発し世界中がインフレ状態のため、一国の利上げによるマネーサプライ圧縮と需要冷却だけでは原材料コスト上昇には効果が薄く、FRBの利上げはたとえ規模縮小しても当面続くとみられます。物価上昇が止まっても高止まり状態が続くFRBはインフレと不況リスクのバランスを取りながらの金融政策となるでしょう。

米国債の利回り曲線は短期長期の逆転幅が拡大しており、今後FRBによる短期金利引き上げは長期金利も並行して上昇する可能性が高く、住宅ローン金利が緩やかに連動している10年債利回りの急騰で再び7%を超えた30年住宅ローン金利も高止まり状態となりそう。新規リスティングも始始め、ようやく明るさの見てきた住宅市場に冷や水をかける懸念があり、事実その兆候が出ています。バイヤーにとって金利上昇は月々の支払額増加、つまり値上がりと同じ結果となります。リスティングが増えセラー間の競合が厳しくなると値下がりする可能性もあります。

米国債の利回り上昇は継続する新規発行の金利負担増加になります。つまり米国負債額が雪だるま式に増え、負債限度引き上げ交渉がますます難しくなります。現状は海外からの米国債投資が多く米国債利回りの

## 金利上昇で 新規物件 契約とも不振

### コロナ後のテナント保護

COVID-19のテナント保護はLA County, City of LAとも1月末で終了しましたが、City of LAは大家の承諾なしにテナント或いはペットを増やした場合のEviction保護を2024年1月まで延長、さらに正当な理由による立ち退き要求に対する保護を一戸建てまで拡大しました。

カルフォルニア州のテナント保護(家賃、Eviction)法は一戸建てとユニット個々に所有しているコンドやタウンハウスは除外されていますが、City of LAは一戸建てだけが除外されていました。一戸建てリースの場合、一年のリース終了後はEviction保護の対象となります。売却目的でもEvictionできませんし、その他正当な理由による場合でも立ち退き補助金の支払いが必要など制限があります。San PedroとHarbor CityはCity of LAでするので対象となります。

要は賃貸目的の物件購入はSan Pedro, Harbor Cityも含めCity of LAは避けた方が賢明でしょう。また他の市でもアパート、複数世帯住宅など賃貸用住宅の方が通常利益率は良いですが、立ち退きや家賃引き上げの制約が厳しくなっているので、免除される一戸建て、タウンハウス、コンドの方が問題が少ないと言えます。

また賃貸契約はなるべく月極を避け、期限リースとし、リース更改しない場合は60日前に通告するのが安全です。

急騰は避けられています。が今後どうなるかは不透明です。

### パロスバーデス住宅市場

米国10年債利回りが2月初めの3.4%を底に上昇基調となり、1月後半に6.5%を切った30年住宅金利も上昇に転じ、2月下旬にWSJの全国平均で7%台に乗り、すでに7.1%(Jumboは7.2%)を超えました。せっかく新規リスティングが出始めた折、この影響が心配されていましたが、先週の数字(PV全体の一戸建て新規契約数9件)に販売不振の兆候ができました。3月は販売数・価格とも毎年例外なく急上昇するのが常なので心配です。

需要は一貫して強いものがあっても資金的に購買能力の実質減退となっています。新規リスティングの方は増え始めたものがまた委縮しましたが、今後ある程度数が出てくるとみえています。市場在庫はまだ極端に少ない(70件以下)のでセラー間の値下げ競争のリスクは低いものの、全体的にバイヤーのオファーがセラーの求める価格より低くなっており、この値差が拡大する可能性はあります。つまりリスト価格はあまり下がらずとも合意価格が下回るケースが増えるでしょう。ただ最も数が出る(需要の大きい)150万ドル以下の物件が少なく、この価格帯にリスティング多数出てくると販売数も回復する可能性が強いと思います。現在のPV市場は200万ドル台が依然としてよく売られています。

レバレッジをかけるプロの投資家は期待できずとも、まだCashの一般投資家はいるようです。以前はリモデルして高く売れた傾向が、最近ではFixerもよく見ます。その分魅力ある価格を付けた物件は直ぐに複数オファーでリスト価格を上回る値段で売れるケースも幾つか出ています。

この傾向を含め、需要の根強さは間違いなく、後は価格次第で引き続き早く売れるでしょう。経験上、市場に残る日数が長くなれば長くなるほど値段も含め、売るのが困難になります。「すぐに売れなくてもいいから」と高く値付けするのは、市場価格が急騰している時期だけは上手く行きますが、通常の市場環境では売れ残り、値下がりの悪い結果となりかねません。

## 2023年Conforming Loan限度

2023年の住宅ローン Conforming Loan Limit が \$726,200 に増額、LA など住宅価格の高い地域は \$1,089,300 と \$970,800 から \$118,500 の大幅引き上げとなり初めて 100 万ドルを超えました。

住宅価格が高騰するカルフォルニアでは 125 万ドルから 200 万ドルまでの販売価格帯の 4 分の 1 は初めて自宅購入したバイヤーです。最近の価格急騰をうけ持ち家購入を促進するためにも Conforming Loan Limit の大幅引き上げが必要と判断したようです。

Conforming Loan Limit は政府系の Fannie Mae と Freddie Mac が購入或いは保証 (FHA ローン) するモーゲージの上限額で、これを超すと Non-conforming Loan 或いは Jumbo Loan と呼ばれ、underwriting の規定がもっと厳しくなり金利も通常高くなります。つまり月々のローン支払い額が増え、所得の限られたバイヤーはマイホーム購入が難しくなります。

PV の住宅価格は高いですが資金力のあるバイヤーも多く、ダウンペイメントを多くしてローン額を Conforming Loan Limit 内に収めることで金利を安くできます。超富裕層はローン金額がこの限度を超していても Conforming Loan のより低い金利を取れる可能性があります。また最近の傾向として Conforming と Jumbo の金利差が殆どなく、時として逆転することもあります。

## 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: properties14@rockyfield.com  
[www.rockyfield.com](http://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

ドッグシッターや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 03/07/23)