



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

昨年は不安と焦燥の年でした。政治混乱、新たな戦争、インフレと不況懸念：これら不安な空気がインフレからのソフトランディングなど良いニュースを覆った感があります。コロナからの順調な回復がなり今年が良い方向に転ずる期待が持てます。

コロナ以来、私たちは不安な暗い世界に生きてきました。今年早々から予算をめぐる政府閉鎖、トランプ氏の裁判、選挙、移民危機、中東戦争拡大懸念、天候異変による天災急増など悪い話は山積ですが、それでも今年は転機の年、暗い状況は夜明け前の暗黒と言えるのでは。激動の年となりそうでも最後は収まって曙光が見えるのではないかと期待しています。人々はいい加減暗い話に飽きてきており、歴史的な社会・経済のサイクルからみて今年底を打ち上向きに転ずると感じています。

不動産に関してはかなり明るい展望があります。極端な逆利回り曲線は金融市場が将来のインフレ終息、景気減速を予測しているからで、現在のFFレートは金融・労働市場の実態から乖離してきたと見えます。連銀は利下げに動かざるを得ず、早ければ1月末に小幅な利下げがあるかもしれません。10年米国債利回りは一年前とほぼ同じでも住宅ローン金利は0.5%程度高い状態。まだ下落の余地があります。現在販売数が少ないのは需要の多い価格帯の物件が極端に少ないためです。住宅需要は非常に強いと言えます。金利低下と物件数増加が今春なれば住宅市場は活況を呈するでしょう。

私たち人類は数えきれない危機を創意工夫と適応性で乗り越えてきました。増加する天災は創造性を鼓舞し将来的により良い社会への転換を可能にするでしょう。政治不安定は新しい政治・社会構造に繋がるでしょう。AI対等への恐れはメディアの作り上げたもので、歴史的な発明、想像は危険を常に伴ってきています。AIは以前から存在しているもので、最近の改善が

## 謹賀新年

### 物件写真

最近の不動産写真は修正されすぎていて実際の状態がよく判らないという苦情を聞きます。どの物件の写真も修整の結果、同じように見えることも事実：白っぽく詳細が見えない、部屋がトンネルのよう、庭の緑がざらざらするほど鮮明。航空写真は2-3は良いが、あまり多いと却って煩わしいというコメントもあります。ビデオも一時期はやりましたが、興味のないものまで画面を見ているのは時間の無駄と感じるバイヤーが多く、今は少なくなりました。物件の写真もバイヤーの声を反映して改善を期待します。

エージェントの観点から、フォトグラファーの写真に2つの問題があります。第1に、プロの写真撮影はアポ次第。天候や太陽の位置など必ずしも最適なタイミングでないでしょう。自然の太陽光にはPhotoshopもかかないませんが、海の写実は強い逆光ではよくありません。生き生きとした最高の写実は深いブルースカイと日光をフルに浴びた建物の組み合わせ。つまり良い写真を撮るには異なる日、時間に何度も取ることが必要です。

第2に、プロの写真家は美しい豪華な写真を撮るかもしれませんが、売るためのポイントをミスする傾向があります。バイヤーはそれぞれ異なるニーズがありますが、Viewなど一般的に興味を惹く特徴もあります。多くのバイヤーはキッチンやバスルームをチェックします。各物件のユニークな魅力点を理解することが不可欠です。最近の部屋の写実は窓の外観が鮮明に見えます。窓の外の海の眺望などがポイントの場合は良いですが、室内を見せたい場合窓の外観が強いとバイヤーの目に室内がよく見えなくなります。

勿論、素晴らしいプロの写真家います。ただ不動産のフォトグラファーは多すぎて誰が良いのか見分けるのは困難(尤もリアルターにも同じことが言えます)。多くの人が物件写真を信用しないのは好ましくありません。Rockyfieldは写真撮影と編集ができますので、必要に応じてプロも使いますが、自分たちで写真を撮りバイヤーにとってリアルかつ意味のある写真の掲載を心がけています。

私たちの生産性を高め、助けとなるとポジティブな面を強調すべきでしょう。ただ生産活動のさらなる自動化は所得、社会格差を拡大する可能性があり、私たち人間も応じて賢明になる必要があります。

## パロスバーデス住宅市場

2023年の一戸建て契約数は過去10年の最低となった2022年をさらに下回る523件(速報ベース)と非常に少ない結果となりました。Closedでも515件と歴史的最低水準。中間価格も5%減でした。2022年6月から始まった低迷が続き、昨年春も伸び悩みました。価格は一年を通じて比較的安定して推移しました。金利低下も12月としては悪くないものの、ホリディシーズンのためか大きな販売数増加につながりませんでした。

1月第一週は一時的に市場から引き揚げた物件が戻ってきており、来週あたりから新規物件が増えてくると期待しています。一月末までに80件以上に、とくに200万ドル以下が増えると市場活況につながります。供給過多状態になる心配はまだありません。

潜在需要はまだ強く、金利が6%半ばに下がれば販売数はかなり増えそうです。価格動向は金利が一番の要因となり、明確に値上がりするには少し時間がかかるかもしれません。

金利の高騰後、Interest Rate Buy Down CreditというのがLenderのプログラムで出てきました。セラーからのクレジットでダウンペイメントを増やし金利を大きく下げる仕組みです。資金力のないバイヤーの多い市場だけと想定していたら、最近PVでも見かけるようになり、Creditの金額も数万ドルと大きいのに驚かせられます。

買うのを我慢していたバイヤー、売るのを我慢していたセラー双方ともかなりいるとみられ、金利その他環境が好転すれば活発な市場となり、バイヤーには選択肢が増え、セラーには早く売れるなど、利点の多くなることを期待しています。

## Parcel Tax 免除

毎年1月にPalos Verdes 学区の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(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  
2023 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)

## 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。  
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 01/05/24)