



DEAI TEAM

出相チーム Newsletter

www.DeaiTeam.com



February 2011

サウスベイエリアの不動産なら
DEAI TEAM にお任せください



Jay

出相ジェイ(一英)
Deai Team代表
DRE#01208741



Hiroko

西川(ノーマン)裕子
Licensed Assistant Agent
DRE#0184852

無料コンサルテーション
実施中

購入、売却などについての
コンサルテーションを実施して
おります。ご連絡先と簡単な
ご相談内容を添えてお申し込
みください。

E-mail: info@deaiteam.com
Phone: (310)-703-1884

Estate & Gift Tax

アメリカの相続・贈与は 居住地と財産の場所次第

相続税・贈与税の課税は
対象者の居住地および財
産のある場所によって異
なります。

は相続税は「遺産税」と訳
されます。

アメリカの2011~2012年
度の贈与税・相続税の非課
税枠は以下の通りです。

●贈与税

-年間非課税枠:\$13,000/人

(夫婦はその2倍の\$26,000)

-生涯の非課税枠:\$5M/人

●相続税

-生涯の非課税枠:\$5M/人

※非課税枠をフルに利用できるの
はアメリカ市民又は永住権保持者
※夫婦間の相続は無制限だが、そ
れは相続人がアメリカ市民の場合
のみ。永住権の場合は上記

アメリカで課税対象となるケース (居住地) (課税)

- ①親:米国 ... 対象
子:米国
- ②親:米国 ... 対象
子:日本
- ③親:日本 ... 対象外
子:米国
- ④親:日本 ... 対象外
子:日本

※③④で財産が米国内なら、課
税対象となる可能性あり

相続税・贈与税は申
告のミスによるペナル
ティーが大きいので、
充分確認の上準備され
ることをお勧めします。

2/26の不動産セミナーでは、
相続税・贈与税について
わかりやすく解説いたします。
セミナーの詳細は
裏面をご覧ください。

特集 日米の相続税・贈与税

リタイア前後の時期に、持ち家を売却して住み替えをお考
えの方は多いと思います。その際には、売却して得たお金を
子供に贈与する、あるいは子供の名義を入れたいといったご
相談をいただきます。

今回は2月26日(土)に実施する出相チームのセミナーでご
講演いただく会計士の石上さんに、日米の基本的な贈与税・
相続税の仕組みをお伺いしました。

* * * *

「あげる人」が納税する アメリカの贈与税

日本とアメリカでは、贈
与税、相続税ともに「誰が
納税するか」が異なります。
日本ではどちらも「もらっ
た人」、アメリカでは「あ
げる人(遺す人)」に納税
義務が発生します。遺す人
が支払うため、アメリカで

贈与においては、年間の
非課税枠を超えた場合、そ
の都度贈与税を支払っても
いいですし、相続の生前贈
与として5ミリオンまでの
非課税枠に充当することも
可能です。

また、不動産の名義に子
供の名前を入れる場合も、
前述の非課税枠内の金額分
であれば課税されません。



石上洋さん
Ishigami, Ishigami,
& Ochi, LLP
21250 Hawthorne Blvd, STE500
Torrance, CA 90503
(310) 792-7420
E-mail: hishigami@iio CPA.com

住宅ローン最前線

投資用物件購入のためのローン どんな点に注意する？

最近、不動産投資物件を購入し、そこから得た家賃収入で、
資産運用・資産活用を検討される方からのお問い合わせが増
えてきました。全米の大都市圏の中でも、特にカリフォルニアの
不動産価格が下落する中、2~4ユニットの共同住宅も妥当な
価格でマーケットに出てきたことが影響
しているかと思えます。

4ユニットまでの共同住宅はMulti
Family Residentと呼ばれ、住宅ローン
(Residential)としてローンが組むことが
できます。住宅ローンには、Primary
Residence Loan(居住用), Non-Owner
Occupied Loan(投資用), Vacation/
2nd Home Loan(セカンドハウス用)の
3つがあります。

ここ1~2年でForeclosureが増えまし
たが、投資用物件を購入した方の案件

も増えてきました。こうした背景から、投資
用ローンを組む際の審査は居住用ローン
以上に厳しくなっているのが現状ですが、
借りるチャンスはまだ充分あります。
投資用ローンの基準には、次の5つの
ポイントがあります。

- 1) 頭金は20%以上
- 2) クレジットスコアが高く、優れた
ローンのPayment Historyを3つ
以上保有
- 3) 家賃収入に頼らずとも、月々の
収入でローン返済ができること
- 4) Liquid Assets(流動資産)が充分
あり、家賃が入らない時も貯蓄で
カバーできること
- 5) 購入物件がコンドやタウンハウス
の場合、HOAのCC&R, Budget,
Occupancy Ratio等の内容がロ
ーンの内容を満たしていること



投資用ローンの審査は厳しいで
すが、ファイナンスの条件を満たす
方にとっては、魅力ある市場なので
しょう。詳しくはご相談ください。

バンクオブアメリカ
住宅ローンオフィサー
横山貴恵
310-508-8678
takae.mezger@bankofamerica.com

サウスベイ 最新・不動産マーケット

サウスベイ 最新・不動産マーケット

トーランス市内(zip90502と90501の一部を除く)で現在売りに出ている一戸建ては171件。そのうちショートセールやREO(差し押さえ物件)は9件。一方で、コンドミニアムとタウンハウスの売り物件は83件で、そのうち7件がショートセールやREO(1月24日現在)。

一時期に比べてショートセールのプロセス期間が短縮されてきている。また、現金を持ってお手ごろ物件を探る投資家が増えている。

時期的には、これから市場へ出てくる物件数が増える傾向があるが、トーランス市内の動きを見る限りショートセールやREOは安定した割合となっている。

価格は今年が底値で、しばらくは横ばいが続くとの見方が多い。4%台という歴史的な超低金利は、ジリジリと上昇傾向にある。この春はそれが購入者にとっての大きな動機となりえるだろう。

* 2009年と2010年、第4四半期の平均価格の比較

エリア	2009年 4Q	2010年 4Q	変化率 %
Torr 90501	449,780	450,991	0.3%
Torr 90503	659,982	634,308	-3.9%
Torr 90504	485,928	489,904	0.8%
Torr 90505	768,571	683,300	-11.1%
RB 90277	969,432	989,475	2.1%
RB 90278	701,836	678,738	-3.3%
RPV 90275	1,033,060	1,179,010	14.1%
PVE	1,865,017	1,642,580	-11.9%
RHE	1,525,667	1,094,444	-28.3%
Rolling Hills	2,322,000	2,576,263	11.0%

この統計は一戸建ての平均価格です。Source: MRMLS®

今日の金利

30年固定
4.75%
(0 point)

Prime Rate

3.25%
(1/24現在)



サウスベイ おすすめ物件

売り物件のご紹介コーナーです。気になる物件の情報、お持ちのお家の市場価値、その他、何でもご遠慮なくご連絡ください。



ビーチ・ライフスタイル! 南レンドビーチならではの物件

\$418,000 コンドミニアム
240 The Village #108, 1B1B/911sqf
Redondo Beach 1978年築
90277



トーランスSouth High プール付、チャーミングな一戸建

\$625,000 一戸建て
3429 W 229th PL 3B2B/1211sqf
Torrance 90505 1954年築



築新しく、オーシャンビュー Riviera Villageも徒歩圏内

\$799,000 タウンハウス
1301 S Catalina AV 3B2B/1285sqf
1, Redondo Beach 2007年築
90277



南トーランスのゲストハウス付 学校は、小中高へ徒歩圏内

\$979,000 一戸建て
4532 Newton ST 3B3B/2557sqf
Torrance 90505 1954年築

MLSの情報を検索できるスグレモノ! Listingbook ご登録受付中



不動産業者向けの情報ネットワーク・MLS(Multiple Listing Service)で、お客様が直接検索できるシステムができました。最新の物件情報が掲載され、様々な項目での検索が可能です。

登録をご希望の方は、出相チームまでご一報ください。(無料)

担当: 西川 E-mail: hiroko@deaiteam.com Phone: 310-703-1882

知って得する保険のお話

19歳以下の子供が“確実に”加入できる医療保険のルールが施行 - 2011年1月1日~3月1日(CA州)

昨年10月1日に施行された医療改革新法案「Health Reform」の中で、今年CA州で適応される大きなニュースの1つが、“2010 California Assembly Bill 2244”です。

これはOpen Enrollment Period(2011年1月1日~3月1日)の間に医療保険へ加入申請をする19歳以下の子供に関しては、各医療保険会社は「過去の通院履歴や既往病を理由に申請を却下する事ができない」というものです。

生まれつき難聴であったり、既往病で薬を処方している等の理由から、過去に医療保険の申請

を却下された方でも、この期間中であれば、ご希望のプランに確実に加入することが可能です。

2011年の開始日より、これまで多くのお子様の加入申請をお手伝いをさせていただいておりますが、その中で気がついた点をご紹介します。

* * * * *

■加入が認められる事は確定ですが、保険会社によっては加入申請可能なプランが限定される。

■加入の審査は同様に実施。既往病等の理由で保険料が定価の約25~200%(*2倍)まで引き上げられる可能性有り。

■加入申請提出の翌日から15日後以降に加入が可能など、様々な条件がある。※

■19歳以下を対象とした“新しい申請書”を提出しなければ受理されない場合がある。※

※上記は保険会社により異なります

フリーダイヤル

1-888-717-5552

石和田(イシワダ)まで

E-mail: taka@ishiwada-ins.com
3838 W. Carson St, Suite332
Torrance, CA 90503

現在は、実にルールが二転三転と変更し続けている、不安定な状況であります。更なる詳細情報に関しましては、保険エージェントまでご相談下さい。



Independent Agent/Broker
CA License #0E97155

Ishiwada Insurance Agency www.ishiwada-ins.com
オンラインで直接見積り&申請可能!

パロスバデス 最新・不動産マーケット

パロスバデスで現在販売中の一戸建ての件数は202件。そのうちショートセールや差し押さえ物件(REO)は11件(1月24日現在)。まだまだパロスバデスは「聖地」を保っているようだ。

近年\$729,750を超えるジャンボローンに対する審査の厳しさが増すなかで、高額物件の市場価格へ影響が出ているのは事実。だが、不動産価格は今年が底値で、しばらくは横ばいが続くとの見方が多い。

現在、ジャンボローンでも5%台という歴史的な超低金利は、ジリジリと上昇傾向にある。この春はそれが購入者にとっての大きな動機となりえるだろう。

子供の独立やリタイアメントによるダウンサイジングで、パロスバデスの家を手放して、生活に便利なトランスや海に近いレドンドビーチなどへの買い替えも増えているようだ。

* 2009年と2010年、第4四半期の平均価格の比較

エリア	2009年 4Q	2010年 4Q	変化率 %
Torr 90501	449,780	450,991	0.3%
Torr 90503	659,982	634,308	-3.9%
Torr 90504	485,928	489,904	0.8%
Torr 90505	768,571	683,300	-11.1%
RB 90277	969,432	989,475	2.1%
RB 90278	701,836	678,738	-3.3%
RPV 90275	1,033,060	1,179,010	14.1%
PVE	1,865,017	1,642,580	-11.9%
RHE	1,525,667	1,094,444	-28.3%
Rolling Hills	2,322,000	2,576,263	11.0%

この統計は一戸建ての平均価格です。Source: MRMLS®

今日の金利

30年固定
4.75%
(0 point)

Prime Rate

3.25%
(1/24現在)



パロスバデス おすすめ物件

売り物件のご紹介コーナーです。気になる物件の情報、お持ちのお家の市場価値、その他、何でもご遠慮なくご連絡ください。



トランスにも近い便利な立地 プール、プレイハウス付

\$1,199,000 一戸建て
4023 Rousseau LN, 5B1.25B/3,104sqf
Palos Verdes 1972年築
Peninsula 90274



大掛かりなリモデル完了 ショッピングや学校にも便利

\$1,249,000 一戸建て
5282 Willow Wood 4B2.5B/2,855sqf
RD, Rolling Hills 1956年築
Estates 90274



PVEでこの価格! PVカントリークラブ近くの好環境

\$1,499,000 一戸建て
2601 Pinala LN, 4B2.5B/2,534sqf
Palos Verdes 1959年築
Estates 90274



リモデル済み、5寝室、5台車庫 この豪邸が2ミリオン以下で!

\$1,990,000 一戸建て
7244 Avenida 5B5.5B/4,766sqf
Altissima, Rancho 1976年築
Palos Verdes 90275

MLSの情報を検索できるスグレモノ! Listingbook ご登録受付中



不動産業者向けの情報ネットワーク・MLS(Multiple Listing Service)で、お客様が直接検索できるシステムができました。最新の物件情報が掲載され、様々な項目での検索が可能です。

登録をご希望の方は、出相チームまでご一報ください。(無料)

担当: 西川 E-mail: hiroko@deaiteam.com Phone: 310-703-1882

木と緑りあう、本橋注文住宅

住友林業の家

海外からはじめる、帰国後の家づくり

日本でもかなう、この一体感

緑を感じながら、心地よい開放感を楽しむ住まい。

住友林業ならではの“ワンストップサービス”で帰国後の住まいをサポートします。

詳しくは...

帰国後の住まい 検索 <http://sfc.jp/ie/kikoku/>

まずはお気軽にご相談ください。 >>> kaigai@sfc.co.jp

帰国後の住まいのことならなんでもお気軽にご相談ください。

詳細は当社ホームページ(<http://sfc.jp/ie>)をご覧ください。

注文住宅 分譲住宅 土地の売買/賃貸物件紹介 リアルチーム 賃貸併用住宅/アパート経営 マンション/マンション

住友林業株式会社

日本国内 3大都市にて開催!

住友林業 住まい博

1/22(SAT) ~2/28(MON)

WEB 住まい博

公開期間

1/22(SAT) ~2/28(MON)

WEB 住まい博 検索

住友林業株式会社

住宅事業本部 海外レジデンス

〒100-8270 東京都千代田区大手町1-3-2 経団連会館

TEL. +81-3-3214-3541

FAX. +81-3-3214-3571

※日本での営業時間外は留守番電話にて対応。登録日以降にご連絡いたします。



DEAI TEAM



Eco-Friendly with Deai Team

ここが知りたい！
ソーラーパネルの補助金と
効果はどのくらい？



晴天のカリフォルニアは太陽光発電に最適な地域ですね。では、自宅にソーラーパネルを設置したらどのくらいの経済効果があるかご存知でしょうか？日米の太陽光発電に詳しい三菱電機USAの島田さんに教えていただきました。

* * * * *

ソーラーパネルを日本で設置すると、補助金と発電による電気代の創出で、10~15年で費用を回収できると言われています。アメリカでは2007年より本格的な補助制度がスタートし、特にカリフォルニア州では前シュワルツェネッガー知事時代に強化され、日本より短い期間で投資回収できるとされています。

まず補助金に対して連邦政府から約3割のタックスクレジット、州の電力会社から1~2割のクレジットがあり、合計で導入コストの4~5割を賄うことができます。

パネルの耐久年数は約25年、インバータは約10年です。太陽光発電による光熱費の削減効果は、発電容量や各家庭の電気消費量によって異なりますが、総コストの回収はおおよそ10年以内と試算しています。

なお、電力会社のクレジットは申し込み順に供給枠が減少していきます。設置をお考えの場合は早めに応募されるほうがよいかと思えます。

* * * * *

地球環境にやさしく、且つ費用も相殺できるソーラーパネル。お家のアップグレードの案件として考慮されるのはいかがでしょうか？

太陽光発電システムの導入コスト例
(2KWシステムの場合)

- ◆ 設置費用 \$15,120
- ◆ 連邦政府からのタックスクレジット \$4,536
- ◆ 電力会社からのリベート \$3,100
- ◆ 最終ご負担額 \$7,484
- ◆ 設置費用に占める割合 49.5%

※上記に加え、Property Taxの控除も適用されます。



島田直人さん
MITSUBISHI ELECTRIC & ELECTRONICS USA

Direct: (714) 220-6833
✉ Naoto.Shimada@meus.me.com

Getting to know JAY



私が子供の頃は毎日暗くなるまで外で遊んでいた。コマを手の平の上で回すやり方を先輩から伝授された。最初は、家からクッキー缶のフタを持ってきて、その上で回す練習。フタのサイズを小さくし、やがて自分の手の平の上でできるようになる。

鬼ごっこコマを融合させた“コマ鬼”という遊びがある。追いかける鬼も、逃げる子も、コマを手の平の上で回している間だけ動ける。なるべく長時間コマを回せ

るように紐の巻き方を研究した。

7才から10才くらいの子供たちの集まり、その日の最年長者がリーダーとなってみんなをまとめる。今考えれば、とても統制の取れた組織だった。

Deai Team Websiteにて
出相のブログ更新中！
www.DeaiTeam.com



417K超のローン優遇措置が
2011年9月30日まで延期



一般に利用されるローンをConforming Loanと言います。これは政府系住宅ローン機関(Fannie Mae, Freddie Mac)の保証が得られるため金利が低く設定されており、上限額は\$417,000です。ただ、現在\$729,750まで

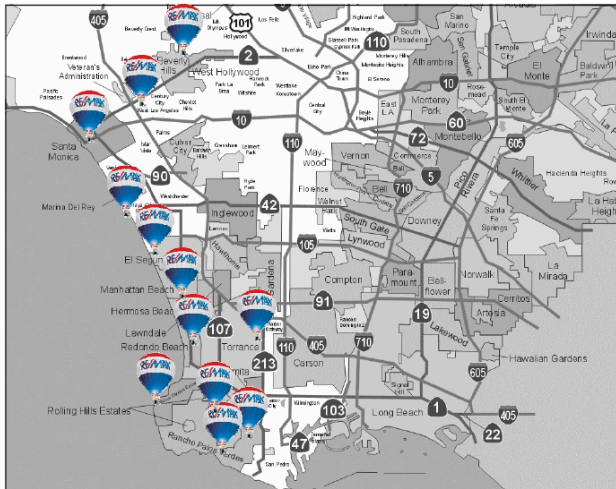
なら上記と同じ金利が適応されるHigh Balance Conforming Loan Limitsという優遇措置が施行されていて、今年の9月30日まで延期されることになりました。この期限を過ぎると、ローンの負債率(debt to income ratios)やリザーブ額など、貸し出し基準が厳しくなります。この金額に当たるローンをお考えの方は、ローンオフィサーと充分にご相談いただくことをお勧めいたします。

♪編集後記

● 今年の目標: バケーションを1週間とる。ゴルフへ2,3回行く。社交ダンスを再開する。昨年始めた1日2食(朝と遅いお昼、夜なし)で身体が軽くなった。3食食べるほど、人間は運動していないと思う。(特にロスの車社会では)。2011年は、きっと素晴らしい年になります！(Jay)

● 今年もLAマラソンに申し込んでしまった。気が遠くなるほどの距離を走れる理由は、何と言っても沿道の応援。ロックバンドやチアガール、ゼッケンを見て名を呼んでくれる人のおかげで、疲れた足を動かす力が出る。人生で8回目のフルマラソンは3月20日。がんばります！(Hiroko)

RE/MAX® RE/MAX Palos Verdes / EXECS
は南カリフォルニアに12店舗展開



SOUTH BAY
23740 Hawthorne Blvd., 2nd Floor
Torrance, CA 90250

MARINA DEL REY / VENICE
155 Washington Blvd.
Marina Del Rey, CA 90292

SILVER SPUR
450 Silver Spur Road
Rancho Palos Verdes, CA 90275

WEST LOS ANGELES
2999 Overland Blvd., Suite 104
West Los Angeles, CA 90064

RANCHO PALOS VERDES
28901 Western Ave.
Rancho Palos Verdes, CA 90275

BEVERLY HILLS
9454 Wilshire Blvd., Suite 600
Beverly Hills, CA 90212

MALAGA COVE
63 Malaga Cove Plaza
PALOS VERDES EST., CA 90274

SANTA MONICA
620 Santa Monica Blvd., Suite B
Santa Monica, CA 90401

MIRALESTE
5 Miraleste Plaza
Rancho Palos Verdes, CA 90275

MANHATTAN BEACH
400 S Sepulveda Blvd., Suite 100
Manhattan Beach, CA 90266

REDONDO BEACH
1720 S Elena
Redondo Beach, CA 90277

EL SEGUNDO
402 Main Street
El Segundo, CA 90245

参加無料

出相チームセミナー

不動産売却と贈与税・相続税

リタイアを考える際に、不動産売却と贈与税、相続税の知識はとて大切です。日米の税制に詳しい会計士をお招きして、わかりやすく解説いたします。ぜひご参加ください。

要予約

参加ご希望の方は、下記まで事前にご予約ください

2011年2月26日(土)

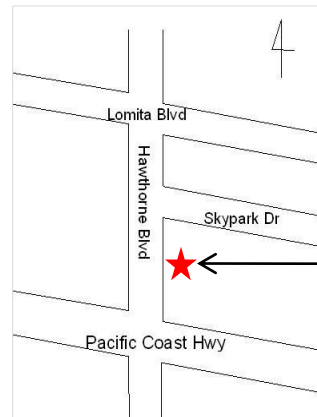
1:00pm～3:00pm 12:30pm開場

場所: RE/MAX South Bay 1F

23740 Hawthorne Blvd., Torrance CA 90505

*1階奥右手のセミナー会場で行います

*無料パーキングがございます



◆プログラム

1:00～1:30pm 「不動産マーケットの最新動向」

出相チーム代表 Jay 出相

1:30～2:30pm 「日米の相続税・贈与税」

Ishigami, Ishigami, & Ochi, LLC

代表取締役 石上洋さん

2:30～3:00pm 質疑応答

※セミナー終了後、無料コンサルテーションをご希望の方はその旨、ご予約時にお申し付けください。

◆講師紹介

米国公認会計士 石上洋さん
石上・越智公認会計士事務所
Ishigami, Ishigami, & Ochi, LLP



<プロフィール>

会計専攻にてカリフォルニア州立大学ロングビーチ校を卒業。4大監査法人にて監査業務をへて、カリフォルニア州のTwo Miles 会計事務所に移り、2009年度よりTwo Milesのパートナーになる。2010年に現事務所を設立。http://www.iio CPA.com

<相続税・贈与税のこんな疑問にお答えします>

- 相続税と贈与税-アメリカと日本の違いは？
- 不動産を売却した際に子供に贈与したい。いくらまでなら税金がかからない？
- アメリカに住んでいて日本の財産を相続または贈与するとどうなる？
- リタイア後、日本に帰国居住してからアメリカの財産を贈与、相続する場合は？
- グリーンカードと市民権では、贈与、相続の場合にどのような違いがある？
- 市民権を持つ配偶者と持たない配偶者では控除額が違う？
- 不動産の名義に子供の名前を入れたいけれど注意点は？

ご予約・お問い合わせは E-mail: info@deaiteam.com Phone: 310-703-1882 (西川)