 © 2017 DEAI TEAM All Rights Reserved

DEAI TEAM RE/MAX ESTATE PROPERTIES

おかげさまで 21 周年

月刊 住宅瓦版

毎月、不動産売買に関する最新ニュースをお届けしております。

2017 年 9 月号

発行元：DEAI REAL ESTATE CONSULTING, INC.　発行人：JAY K. DEAI（出相 一英）　編集 / 制作：JACK TEAM MARKETING, INC.

2601 Pacific Coast Hwy., #101, Hermosa Beach, CA 90254 U.S.A.　Tel 310-937-3200 (Ext. 594)　www.deaiteam.com

Curb Appeal とは？（前編）

不動産売買に興味を持たれた方であれば、"Curb Appeal" という言葉を耳にされたことがあるはずです。これは、好印象を与える物件の外観のことで、住宅の早期高値売却には必要不可欠な要素となります。私も不動産業界での 20 年の経験上、お家の外観がバイヤーさんの購入意欲へ与える影響について、どれだけ強調してもしきれないほどのインパクトがあることを何度も痛感させられています。そこで、「Curb Appeal を改善する 10 のポイント」についての一般論を、前後編の 2 回に分けてお伝えします。これから家の売却を検討している方は、是非参考になさってください。❶ Curb Appeal はオンラインから：9 割のバイヤーさんがオンラインで物件検索をすると言われています。ですから、そこに出ているお家の写真で好印象を持ってもらうことがどれだけ重要かは、お分かりになると思います。時々、見るからに不動産エージェントが自分の携帯電話のカメラで撮ったような、お粗末な写真が掲載されている物件を目にします。これは絶対に NG です！必ず、住宅の撮影に慣れているプロのカメラマンに依頼して、魅力的な写真を撮ってもらってください。しかし、その写真を過度に加工すると、見に来た際のギャップが大きくて逆効果になることもありますので、その点はご注意ください。❷ 購入者の目で見る：私は、「売る際には購入者の観点で自分の家を見てください」と、常々お伝えしています。購入者は数多くの物件を見て回り、それぞれの比較をしますので、その立場になって、あなたの家を客観的に外から見てみてください。そして、屋根、外壁、窓、玄関、ドライブウェイ、車庫やそのドア、塀、前庭など、気づいた点をメモします。外壁の損傷、ドライブウェイのヒビ、落ち葉が溜まった雨樋、汚れた玄関のドア、サビが目立つバルコニーの手すり、手入れのされていない植物など、普段気づかなかったことをいくつも見つけられるはずです。そうしてみると、実はコストがあまりかからない改善項目が沢山あることもわかります。まずそこに手を入れましょう。❸ 目線を上に向ける：自分の家の屋根のコンディションを軽視するホームオーナーさんは少なくありません。購入者にとって屋根はコストのかかる大切な箇所であり、そのコンディションは Curb Appeal にも大きな影響を与えます。屋根の損傷や落ち葉が溜まっている状態は事前に対処してください。劣化して雨漏りが起こっている場合は、屋根の交換も考慮することになります。外壁や庭などを綺麗にしても、屋根の状態が悪いと、家全体が貧相に見えて売却が困難になる恐れがあります。❹ ストリート番号：あなたの家のストリート番号は外からはっきりと見えますか？道路に向かった外壁にその家のスタイルに合った綺麗な番号が設置されていると好印象につながります。あなたの家を訪ねる人にはこの番号は必ず目に入ります。また郵便受けもデザインを合わせた新しいものがあると効果的です。これらはコストパフォーマンスの高い項目と言えます。❺ 他からの意見を聞く：いつも見慣れた自分の家だと、どうしても主観が先行してしまい、客観的に見ることは容易ではありません。そこで、友人や知人から意見を聞くことにより、自分では気づかない点がいくつも浮き彫りになるはずです。勿論、あなたの不動産エージェントからのアドバイスも非常に貴重となります。家を売却するための Curb Appeal では、個人的好みは横に置いて、購入者にアピールする改善項目の作成、そして費用対効果をもとに優先順位をつけて、作業を行ってください。$2,000 の作業が $5,000 増の売却価格として効果を発揮するというのは、頻繁にあることです。さて次回は、ポイントの❻～❿についてお伝えします。どうぞ、お楽しみに。

不動産市況

慢性的な売り物件不足と価格高騰の中で、ロサンゼルス近郊の市場では前年比で中間価格は依然と根強さを維持しています。特に価格帯の高いエリアの取引が増えていることが、中間価格の上昇に貢献しているようです。カリフォルニア州の戸建て物件の1スクエアフット当たり平均価格は $270 で、前年同期の $251 を大きく上回っています。ちなみにロサンゼルス近郊の主なエリア（zip code）の1スクエアフット当たりの 7 月の価格は以下の通りです。Zip：90503（Torrance）$521 / 90277（南レドンドビーチ）$768 / 90275（Rancho Palos Verdes）$572/ 90232（Culver City）$790 / 90066（Mar Vista）$812。違いが予想以上に大きいことに驚かれる方も少なくないと思います。ウエストサイドやビーチシティに比べて、いかにサウスベイとパロスバデスがお手頃かが明確にわかります。私は 20 年に渡り、サウスベイ、パロスバデス、ビーチシティ、そしてウエストサイドのお手伝いをしていますが、20 年前に比べて価格差は顕著に広がりました。このところは、ウエストサイドから、よりお手頃なサウスベイやパロスバデスへと、エリアを変更するバイヤーさんが増えており、その動きは将来的に、サウスベイやパロスバデスとウエストサイドの価格差を、多少なりとも少なくするのではないかと予想しています。

July-17	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes					Sales	
State/Region/County	Jul-17	Jun-17	Jul-16	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$549,460	$555,410 R	$511,420 R	-1.1%	7.4%	-4.9%	0.9%
CA Condo/Townhomes	$443,160	$451,450	$421,830 R	-1.8%	5.1%	-12.1%	1.4%
Los Angeles County	$566,240	$548,220	$513,700 R	3.3%	10.2%	-28.4%	-5.6%

R=Revised data　※今月より、LAメトロポリタンエリアのデータに代わり、LAカウンティのデータを掲載しております。

出相 一英 Jay K. Deai

私は若いころツッパっていた。自分でなんでもできると勘違いしていた。お蔭で、出鼻をくじかれる出来事をいくつも体験することになった。最初はそれでもなかなか気付かず、もがいた。だから出鼻をくじく出来事が継続していくつも起こった。やっと落ち着いて振り返って思った。ツッパっていたときは、いつも" I" だった。いろいろ気付いて少し" We" になったら物事がうまく進むようになった。パートナー、配偶者、家族、友人、仕事の仲間、などなど。みんなの輪を大切にすれば、自然と" We, Us, Our, Ours" となる。" I, Me, My, Mine"のうちは歪みができてスムースに進まない。もしあなたの毎日がスムースでなければ、大切な人たちとの人間関係がうまく行っていなければ、「頭の中が" We" になっているか？」と自問してみればいい。" We" になるためには、しっかりとした自尊心を持つこと。そうでないと"We"は成り立たない。地球上の人たちがみんな「" I" から" We"」へ変わったとき、差別も、犯罪も、戦争も無くなるのだろう。みんなそれを望んでいるのに、"I"から脱せない人類。

不動産の売却・購入・買い替え・投資なら DEAI TEAM へお気軽にご相談下さい。 © 2017 DEAI TEAM All Rights Reserved

WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY

Torrance, CA

4 寝室、3 浴室、3,094 sf、Lot 6,194 sf、1960 年築、
$1,1890,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Westside, CA

3 寝室、2 浴室、1,674 sf、Lot 5,685 sf、1939 年築、
$1,389,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Culver City, CA

4 寝室、4 浴室、2,360 sf、Lot 5,589 sf、1939 年築、
$1,895,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

シニア（55 才＋）住宅セミナー

シニア用のコンドミニアムがいくつもあるトーランス市は、気候が温暖で、LAX にも近く、日本の食材が手に入りやすい、そして日本語対応の医療機関も整った、日本人がリタイヤ生活を過ごすのに最適な環境の揃った場所です。●シニア住宅にはどういう規定があるのか？● 55 才にならないと購入できないのか？●シニア物件への買い替えでも既存の低い固定資産税を移行できるルールとは？など、シニア住宅について頻繁に頂く質問にわかりやすく明確にお答えします。安心できるリタイヤ計画のために、この機会をお見逃しなく。

日時：2017年9月23日（土）10:00 am ～
場所：RE/MAX Estate Properties Torrance Office
23740 Hawthorne Blvd., Torrance CA 90505

参加ご希望の方は、メールまたはお電話にてお申し込みください。
✉ info@deaiteam.com　☎ (310)972-1603

無料コンサルテーションのご相談は

RE/MAX Estate Properties **Jay K. Deai（出相一英）** Lic #:0120874

東京都出身。立教大学卒業。日本の宅地建物取引主任者資格所持。住宅ローンのバックグラウンド有。人生で最も高額な資産である住宅売買のお手伝いを真剣にすることが、社会貢献であると信じ、精進を続けています！

☎ **310-937-3200** Ext. 594
📱 **310-972-1603** Jay 直通
✉ **info@deaiteam.com**
🌐 **www.deaiteam.com**

2017 年に売買をお考えの方

成否を分ける 3 つの要素：無料コンサルテーション

変化を続ける住宅市場、2017 年に売買をする上で絶対にわかっていなければならないことが 3 つあります。高額資産である住宅の売買を成功させるためには、最低 3 ヶ月間、できれば半年から一年間の準備期間を強くお勧めしています。周到な準備の有無が明暗を分けます。相談を先延ばしにし「もっと早く連絡していれば…」と後悔する方が沢山います。「2017 年の売買を成功させる無料コンサルテーション」10月･11月の枠を現在募集しています。

※お申込みは下記まで
✉ info@deaiteam.com　☎ 310-972-1603

RE/MAX ESTATE PROPERTIES OFFICES

SOUTH BAY
23740 Hawthorne Blvd., 2nd Floor
Torrance, CA 90505

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

MALAGA COVE
63 Malaga Cove Plaza
Palos Verdes Estates, CA 90274

MIRALESTE
5 Miraleste Plaza
Rancho Palos Verdes, CA 90275

SAN PEDRO
1416 W. 25th St.
San Pedro, CA 90732

REDONDO BEACH
1720 S. Elena
Redondo Beach, CA 90277

HERMOSA BEACH
2601 Pacific Coast Hwy., #101
Hermosa Beach, CA 90254

MANHATTAN BEACH
1040 Manhattan Beach Blvd.
Manhattan Beach, CA 90266

1401 Highland Avenue
Manhattan Beach, CA 90266

EL SEGUNDO
402 Main Street
El Segundo, CA 90245

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

WESTCHESTER
7131 W Manchester Ave
Westchester, CA 90045

WEST LOS ANGELES
10931 W. Pico Blvd.
West Los Angeles, CA 90064

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

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

DEAI REAL ESTATE CONSULTING, INC.　2601 Pacific Coast Hwy., #101, Hermosa Beach, CA 90254 U.S.A.　Tel 310-937-3200 (Ext. 594)　www.deaiteam.com　E-mail : info@deaiteam.com

 © 2017 DEAI TEAM All Rights Reserved

WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY

今月のおすすめ物件

Torrance, CA

人気の Hickory Park エリアにある改装済み大きな戸建て。グルメキッチン、リビングとダイニングの他にファミリールームが 2 つというゆとりの間取り。1 階にはゲスト寝室と奥に主寝室、Walk-in クローゼット、ゴージャスな浴室、ランドリールームもキッチン横にあって便利。2 階には広いオープンスペースがあり、その半分を 5 つ目の寝室にすることも可能です。2 階にある 2 つの寝室にはそれぞれ Walk-in クローゼットが付いています。瞬間湯沸かし器も設置済み。裏庭は週末の BBQ や家庭菜園にも最適な広さです。Hickory Park、Hickory 小学校が徒歩圏内。Del Amo Mall やショッピング、レストランなどへ近く、とても便利な立地です。トーランスでは少ない 3,000sqft 超の優良お勧め物件です。

Westside, CA

とても人気の高い Westside Village エリアにある、ムーブインコンディションの物件です。緑豊かで静かな環境は、まるで都会の中のオアシスのようです。リビングルームとマスターベッドルームの天井には、天然木の梁と板が渡されており、とても温かみのあるムードを醸し出しています。暖炉、フォーマルダイニングルームも備えられており、家の中に自然の光を沢山採り入れられる造りとなっています。また、ファミリールームからは広々とした前庭に出ることができます。イートインブレックファストエリアを備えたキッチンはリモデル済みで、新しいステンレス製冷蔵庫やコンロ、食洗機が導入されています。キッチンから外のパティオに出られるようになっているので、アウトドアダイニングを楽しむのにピッタリのスペース。美しく整備された裏庭には、色とりどりの花々や木々が植えられており、蝶や小鳥などの憩いの場となっています。離れとなっているガレージには車2台を収容可能。近隣のコミュニティエリアとなっているゲート付きの路地スペースがそばにあり、ここは、ゲートのリモコンキーを持つホームオーナーのみが入れる場所のため、非常にプライベートな空間となっています。なお、大きなフロントデッキエリアと、裏にあるパティオスペースは、表示の床面積に含まれておりません。

Culver City, CA

フルリモデル済みの真新しい 3 寝室、2.5 浴室の一戸建て。洒落たコンテンポラリースタイル、そして、天高 10 フィート、オープンフロアプラン、スカイライト付きと、家の内外ともに、明るさと広さを活かした造り。さらに、家の裏には 3/4 浴室を備えた離れが設置されています。裏庭に面したマスタースイートには大きなウォークインクローゼット。リビングルームには、センスの良い石組の枠の付いた暖炉があり、また、ここも含めた家全体のフローリングの床には重厚な木材が使用されています。セントラルエアコン、そして、タンクレス給湯器も設置済みです。オープンキッチンはブレックファストバー、ステンレス製高級アプライアンス類を備えています。ダイニングエリアには、シンク付きのビルトインキャビネットがあるので、追加のストレージスペースとして大変重宝します。洗濯機と乾燥機を設置するランドリールームもあります。敷地は、40 フィート× 140 フィートと十分な広さ。Culver City ダウンタウン、各種ショップやレストラン、スポーツ施設、プール、キッズ用遊び場やベテランズパークなどに近い、非常に良いロケーションです。

身近な街のお掃除屋さん － アイクリーン

その面倒なお掃除、私達にお任せ下さい！

サウスベイでのサービス提供五年目！

カビ取りや頑固な油汚れなどの面倒なお掃除はもちろんのこと、季節のお掃除や普段のお掃除などもなにかと面倒なものです。
そんな時は是非アイクリーンをご利用下さい！
サウスベイでの清掃サービス提供も早いもので五年目となりました。
より多くのカスタマーの皆様に満足していただけますよう日々精進しております。
まだご利用された事のない方も、お掃除が必要な際には是非一度お問い合わせ下さい。

頑固なガスレンジやオーブンの汚れも！
アイクリーンの清掃ではガスレンジの汚れも毎回キレイに清掃します。毎日利用するキッチンは常に綺麗に保っておきたいですね！
オーブン内部の清掃(別料金)も承ります！

＊無料即日見積もり＊
＊日本人スタッフのみ＊
＊お掃除スタッフ随時募集中＊

Ai Klean

・一般家庭向けハウスクリーニング ・お引越し時のお掃除・不動産物件のお掃除・オフィスクリーニング・家事代行サービス。無料お見積もり依頼はウェブサイトまたはお電話で日本語でお気軽にご相談ください。
TEL : 310-989-7968
Email : info@aiklean.com
Web : www.aiklean.com

不動産の売却・購入・買い替え・投資なら DEAI TEAM へお気軽にご相談下さい。 © 2017 DEAI TEAM All Rights Reserved

WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY WESTSIDE SOUTH BAY

安心節約！ ソーラーパネル Q&A

Q ソーラーがあると家が高く売れる？

実際に売買が行われる際、ソーラーによる値上がり額が明記されることは無いので難しいですが、NY タイムズの記事によれば、全米平均で $15,000 高く売れると言われています。CA 州内にある実際のお客様の例では、平均で $20,000 程高く売れています。電気代の代わりに毎月支払われるソーラーシステム費用の合計が平均 $20,000 程ですので「支払い金額は売却時に回収できる」と言えます。
また、2017 年は政府から所得税額控除（Income Tax Credit）としてソーラーシステム費用の 30% が支払われますので、$20,000 のシステムの場合 $6,000 が支払われ、$14,000 が最終費用となります。
高く売れる理由としては、既にソーラー費用の支払いが完了しているお家を買うホームバイヤーは「電気代が掛からないお家」に引っ越すことが出来るメリットがある為です。また、ソーラー購入時についてくる保障等もホームバイヤーに引き継がれます。弊社では約 50% ものお客様が「売却時を見据えた投資」という理由でソーラー設置を行われます。

山田忠治 Tel : 310-425-9822
E-mai : chuji.yamada@sunrunhome.com
Web : Sunrun.com
Facebook.com/Chuji.SunrunSolar
（過去のコラム、お得情報配信中！）

住宅ローンのことなら

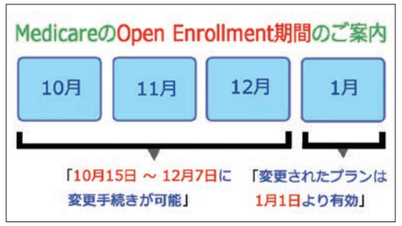
これからマイホームをご購入されたい、買い替え、リファイナンスをお考えの方は貴重にお任せ下さい。住宅ローンを借りる時の不安・疑問を解消いただくための様々な情報を紹介いたします。

Takae Mezger SUMMIT FUNDING Inc.
TEL: 310-508-8678 Sr.Loan Officer / NMLS# 663692
E-mail: takaeyokoyama@gmail.com

知って得する保険のお話

2018 年 Medicare 保険の変更期間（10 月 15 日～ 12 月 7 日）

65 歳以上が対象のメディケアに関する保険をお持ちの方は、毎年、Open Enrollment 期間中であれば、すでに加入されておられるメディケア保険を変更することが可能です。
この変更期間のことを Open Enrollment Period と呼び、対象期間は「2017 年 10 月 15 日～ 12 月 7 日」です。
期間中に、変更手続きをされた場合、「2018 年 1 月 1 日」から手続きをされたプランが有効となります。



メディケアは、65 歳になるまでにメディケア TAX（＊メディケア保険を受給する為にかかる費用。TAX Return 時に自動的に引き落とされています）を支払ってきた方のみ受給できる公的保険です。
簡単に説明しますと、Part A（※病院からの費用に対応する保険）と、Part B（※医師の報酬に対応する保険）に分かれており、Social Security Office から発行されます。メディケア（※ Part A と Part B）だけでは、全ての医療費がカバーされません。メディケアがカバーしない医療費をカバーする保険は、民間の保険会社によって購入することが可能です。
詳しくは、メディケアに関する保険免許を所持する保険代理店を通じて、どのようなプランがいくら位で加入出来るのか？をご相談なさって下さい。
Ishiwada Insurance Agency では、メディケアに関する保険の取り扱い免許を所持しております。毎年のように変わる医療業法を細かく調べ続け、最新のプラン情報を正確にご案内出来るように心がけております。
すでに加入されておられる方の見直しはもちろん、もうすぐ 65 歳になられる方で、複雑な仕組みを基礎から学びたい方まで、お気軽にご相談をお願いします。どなた様にも分かるように、真心を込めてご案内致します。
Copyright 2017 © Ishiwada Insurance Agency, Inc. All rights reserved.

1-888-717-5552
（日本語 / フリーダイヤル）
Ishiwada Insurance Agency, Inc.
Web : www.ishiwadains.com E-mai : taka@ishiwadainsurance.com
3838 W. Carson St, Suite332 Torrance, CA 90503

居住外国人配偶者に対する婚姻控除の廃止【前編】

米国に居住する米国市民権の無い外国人に関する法律が、1988 年に変更になりました。この法律により、残された外国人の配偶者が相続した財産については婚姻控除が認められなくなりました。つまり、外国人夫婦のうちのどちらかが亡くなった場合、婚姻控除が認められないことになったのです。この法律による影響は大変重要なものです。カリフォルニア州では、夫と妻は等しく二分の一ずつ分割されない権利をもって、共有財産として財産を所有しています。しかし、この 1988 年の法律により、外国人夫婦の一方が亡くなると、故人の配偶者の持ち分である共有財産の二分の一は課税対象になることとなりました。例えば、米国に居住する外国人夫婦が 1,200 万ドルの共有財産を持っていて、その夫が亡くなったとします。すると、半分の財産、つまり、600 万ドルは全て課税対象となります。相続税法上の基礎控除を利用すれば、夫の財産の 500 万ドル（2013 年以降の場合）までについては、相続税免除となります。残りの 100 万ドルが課税されることになり、これに対する相続税は約 40 万ドルになります。ただ、この 1988 年の法律では、この規定に一つの例外を設けています。米国に居住する外国人夫婦が適格国内信託（Qualified Domestic Trust）を作成した場合、配偶者のどちらかが死亡した時点では税金がかからないのです。それにはある要件が必要となります。次号では、この要件についてご説明します。

Timothy D. Takata

UCLA を卒業後、ロヨラ・ロースクールにて法学博士号を授与。その後、ロスアンゼルスにて 30 年以上にわたり弁護士業務に携わり、特に遺産相続法、遺産検認、信託等についてのプロセスを行ってきました。

エステートプラン専門 30年以上の経験 日本語・英語で対応
高田法律事務所
TAKATA LAW OFFICE
21221 S. Western Ave.,#215 Torrance, CA 90501
TEL 310-533-8111 FAX 310-533-8008
Email : takata@takatalaw.com Web : www.takatalaw.com
無料冊子をご希望の方は是非お電話下さい。

DEAI REAL ESTATE CONSULTING, INC. 2601 Pacific Coast Hwy., #101, Hermosa Beach, CA 90254 U.S.A. Tel 310-937-3200 (Ext. 594) www.deaiteam.com E-mail : info@deaiteam.com