

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



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。

RE/MAX

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

マイホームを守る




マイホームを持つということは、アメリカンドリームの代表的なものです。家は住む場所であり、最大の資産形成でもあります。私は、不動産の仕事をしている中で、その資産の保護が充分でない方が少なからずいる事実気づきました。今回は、最大の資産であるマイホームを守る、2つの保険について少しお話します。まずは火災保険。皆さんお家を購入された際に火災保険へ加入したはずです。コンドミニウムや軒続きのタウンハウスの場合は、

その建物全体をカバーする保険が HOA 費に含まれています。ただ、この HOA の保険は、内装（例えばキッチンキャビネットなど）をカバーしないものが多いです。その場合は別に Walls-In Coverage (HO-6) 保険が必要となります。戸建てや独立した建物のタウンハウスをお持ちの方は、個別の火災保険を購入することになります。多くの方が、購入時より現在の物件の価値が上昇していますので、その資産価値を守る保険額になっているかどうか、2,3年ごとにご確認なさってください。ほとんどのホームオーナーは数十万ドルという住宅ローンを組んでいます。そしてローン債権者（銀行）は、ローンの返済が滞ると物件を差し押さえて債権を守る、という仕組みになっている

のはご存知の通りです。つまり、支払いをしているあなたに万が一のことが起きた場合の保護をしておくことは、ホームオーナーとしての大切な責任のひとつと言えます。自分にもしものことがあった場合、残された家族に経済的負担や家を失うリスクが発生しないために、ローン額をカバーする生命保険を持つことは必要不可欠です。私自身は、住宅ローン額だけでなく、子供の学費や生活費を考慮して、掛け捨て保険や積立保険など複数の生命保険を持っています。今一度ご自分のニーズを理解し、資産とご家族を保護するに適した保険をお持ちかどうか、再確認なさってください。備えあれば患いなしです。住宅に関することでしたら、何なりと出相までご相談くださいませ。

不動産市況



カリフォルニア州不動産協会は今年最初の四半期データを発表しました。金利の緩やかな上昇と時期的な価格減少、そして、収入増を受けて、州の住宅お手頃指数（Housing Affordability Index）は 32% と、2016 年最終四半期の 31% 比で若干改善されましたが、前年同期の 34% よりは減少。この手頃指数とは、そのエリアの中間価格の物件を購入できる人口の割合を指します。前述の実例では、32% の人たちが中間価格の物件を購入できるようになります。州の中間価格 \$496,620 を、その時期の平均 30 年固定金利 4.36%、頭金 20% で購入する場合、月額は \$2,550（元金、利息、税、保険含む）。そのために要求される最低年収は

2017年、最初の四半期ハウジングレポート

\$102,050 です。加州でこの指数が最も低い（＝最も購入が難しい）County は San Francisco で 13%、その次は Santa Barbara の 14% です。ちなみに、Los Angeles County は 29% です。これに対し、全米の指数は 57% と、半数以上がホームオーナーになれる状態です。私がお手伝いをしている PV、South Bay から Westside エリアでは、物件不足が続いて

CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® Traditional Housing Affordability Index First quarter 2017						
C.A.R. Region	Housing Affordability Index	Median Home Price	Monthly Payment Including Taxes & Insurance	Minimum Qualifying Income		
CA SFH (SAAR)	32	\$496,620	\$2,550	\$102,050		
CA Condo/Townhomes	40	\$414,940	\$2,130	\$85,270		
Los Angels Country	29	\$485,800	\$2,500	\$99,830		
United States	57	\$232,100	\$1,190	\$47,690		

April-17		Median Sold Price of Existing Single-Family Homes				Sales	
State/Region/County	Apr-17	Mar-17	Apr-16	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	\$536,750	\$517,490 r	\$509,240 r	3.7%	5.4%	-2.4%	-1.7%
CA Condo/Townhomes	\$436,430	\$430,620	\$409,410 r	1.3%	6.6%	-4.9%	-4.2%
Los Angeles Metro Area	\$482,900	\$474,550	\$460,940 r	1.8%	4.8%	-5.3%	-6.4%


r=revised data (速報時点のデータに更新があったため、修正されています)

出相 一英
Jay K. Deai

“たら、れば”

前回、日本へ行ったときに「たら、れば」という言葉を聞いた。「学歴があったら、もっと出世できたはず。。。」「あそこで勇気を出していれば、こんなことにはならずに済んだ。。。」「言い訳によく使われる、後悔の言葉だそうだ。そうになっていたかも知れず、なっていなかったかも知れず。。。その時は自分なりに決めたわけで、思った通りにならなかったことを“たら、れば”で悔やむのは悲しい。でも、、、“たら、れば”を過去のことと決めたのは誰なんだろう？「諦

めずに工夫をしたら、素晴らしい物が作れるはず」「自信を持って行動すれば、絶対に良い結果が待っている」こうなるかも知れない、ああできるかも知れない！“たら、れば”を「未来」の可能性へ使えば希望が広がり、力となる。“たら、れば”の創造的な使い方を実践してみようと思う。



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



Torrance, CA

2 寝室、3 浴室、1,689 sf、HOA \$425/mo、1981 年築、\$680,000、Townhouse

物件詳細については
中面ページをご覧ください。



Rancho Palos Verdes, CA

5 寝室、3 浴室、2,513 sf、Lot 6,784 sf、1972 年築、\$1,378,000、Single Family Residence

物件詳細については
中面ページをご覧ください。



Redondo Beach, CA

3 寝室、3 浴室、2,310 sf、Lot 6,008 sf、2007 年築、HOA \$60/mo、\$1,479,000、Townhouse

物件詳細については
中面ページをご覧ください。

シニア（55 オ+）住宅セミナー



シニア用のコンドミニウ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



Jay Deai

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」7 月・8 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.,
Suite 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

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 Torrance エリア、とてもお買い得感のあるタウンハウスをご紹介します。明るく、とてもチャームな印象のこちらの物件は、西向きのエンドユニットにあり、美しい芝生の前庭や、ダイレクトアクセスできる広めの 2 台収容ガレージを備えています。とても日当たりの良いオープンリビングとダイニングエリアには、メープル材のハードウッド床と居心地の良い暖炉があります。アップデイト済みのキッチンも広々としており、ブレイクファストエリアがついています。ダイニングとブレイクファストエリアの両方から出入りができるパティオエリアは、週末の BBQ を楽しむのにピッタリですね。階段を

上ると、左側に大きなマスタースイート、そして、正面にはゲスト用スイート。どちらの寝室にもプライベートバスルームが付いています。マスタースイートにも暖炉があり、また、ウォーククローゼットとウォークインクローゼットの両方を備えていて、収納スペースが本当に豊富。これほど広い寝室は、おそらく Torrance エリアでは他にないと言ってもいいかもしれません。コミュニティの共用施設として、プール、スパ、サウナが用意されています。Del Amo モールやウィルソンパーク、Torrance の中央郵便局へのアクセスが良い、Torrance 中心部という便利な立地。非常に良い条件が揃った目玉物件です。お問い合わせはお早めに！

Rancho Palos Verdes, CA



とてもお手入れの行き届いた、5 寝室、2,513 sf の、パロスバーデスにある一戸建てです。暖炉のあるフォーマルリビングルーム、キッチンに隣接したファミリールーム、フォーマルダイニングエリア、リモデル済みの浴室、新しい窓やスライドドア、そして、ウォークインクローゼット付きの広々としたマスタースイートを備えています。また、何と言っても、素晴らしいオーシャンビューが、この物件の大きな魅力です。芝生が美しく茂る広い裏庭は、ホームパーティーなどのエンターテインメントにも最適の空間です。



Redondo Beach, CA



物件そのものの価値はもちろん、ロケーションも抜群のタウンハウスをご紹介します。玄関を入ってすぐの階段を上がると、オープンフロアプランのリビングスペースが目の前に広がります。ブラックウォールナット材の床、カスタム仕様の暖炉、洒落たビルトインキャビネット、大きなセンターアイランド、ライト付きのカスタムキャビネット、そして、ハイエンドなアプライアンス類は、この広々としたリビングをさらに格調高い雰囲気になっています。マスタースイートも同じ二階にあり、高い天井、綺麗なビルトインシェルフ、カスタムキャビネット、クローゼットを備えた、大きな寝室ス

ペースです。マスタースイートには大きなシャワーヘッドのあるガラス張りのシャワースペース、大型のバスタブ、かなり広めのウォークインクローゼットのある浴室も備えられています。一階にある2つの寝室には、窓やスライドドアからたっぷりと太陽光が入るため、とても明るく、また、大きい方の寝室には、小さなバススペースとウォークインクローゼットもあります。三階には書斎に最適なロフトスペースと大きなパティオスペース。ホームオーディオシステム配線とインターネット配線も設置済みです。様々な好条件が揃った、非常に希少な物件です。

身近な街のお掃除屋さん - アイクリーン

BEFORE AFTER



頑固なガスレンジやオープンの汚れも！
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！オープン内部の清掃(別料金)も承ります！

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污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。

*** 無 料 即 日 見 積 も り ***

*** 日 本 人 ス タ ッ プ の み ***

*** お掃除スタッフ随時募集中 ***



・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

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恵にお任せ下さい。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
TEL: 310-508-8678 Sr.Loan Officer / NMLS# 663692
E-mail: takaeyokoyama@gmail.com



【トランプ・タックスプラン】ビジネスタックス



では、ビジネスタックス・クレジットへの年間の上限を 50 万ドル (15 万ドル以上) まで増やす見込みです。しかしながら、これはあくまでもアイデアです。議会によって採択され、大統領によって法律化へ承認されなければなりません。大変時間のかかる作業となるでしょう。

多くの人が、ドナルド・トランプが大統領になって税金はどうなるのだろうと考えていることでしょう。トランプのタックスプランでは、ビジネスタックスを 35% から 15% に引き下げ、コーポレート・オールタナティブ・ミニマムタックス (法人代替ミニマム税) をなくするという政策を表明しています。国外で利益を得ている国際企業に対して、外国で得た利益を国内に持ち込んだ場合、その利益に対し、一度きり 10% の税金をかけるというものです。オンサイトのチャイルドケアに対しては、ビジネスタックス・クレジットへの年間の上限を 50 万ドル (15 万ドル以上) まで増やす見込みです。しかしながら、これはあくまでもアイデアです。議会によって採択され、大統領によって法律化へ承認されなければなりません。大変時間のかかる作業となるでしょう。

知って得する保険のお話

医療保険 / プランごとに異なる Network について

アメリカの医療保険は、とても複雑で分かりにくいですよね。細かい点を挙げればキリが無いのですが、今回は、それぞれのプランごとに異なる Network についてご説明をさせていただきます。大きく分けると、医療保険の Network とは、1. PPO Network と、2. HMO Network が存在します。

1. PPO Network の医療保険をお持ちの場合 保険会社の PPO Network に加盟する医師や病院であれば、最小限の自己負担で医療サービスを受けることが可能です。仮に、PPO Network に加盟されない医師や病院での医療サービスであっても、割引が適用される為、多くの方々に人気があります。

2. HMO Network の医療保険をお持ちの場合 保険会社の HMO Network に加盟する医師より、一人だけご自身の主治医を選択し、主治医を介した医療サービスが保険によってカバーされる内容となっております。HMO Network に加盟されない医師や病院での医療サービスは、実費となる為、注意が必要です。

3. EPO Network の医療保険をお持ちの場合 2017 年以降、Anthem Blue Cross が販売する (* 個人・家族向け) 医療保険は、ほとんどの地域で EPO Network と呼ばれる Network に切り替わりました。Anthem Blue Cross の EPO Network に加盟する医師や病院からの請求のみ、保険が適用対象となります。しかし、EPO Network に加盟されない医療機関からの請求は、一切対応してもらえないリスクがございます。一人しか医師を選べない HMO とは異なり、EPO Network に加盟する医師や病院は多数存在しますので、HMO Network よりは利便性が高いプランと言えます。

※ EPO Network に加盟される医師や病院は、徐々に増加傾向にあります。万が一に備え、ご自身が希望される医師や病院が EPO Network に加盟しているかどうか?、保険会社、または、保険代理店を通じ、必ず確認を行うようになさって下さい。検索方法が分からない場合はサポートしますので、お気軽にご相談下さい。

医療保険のプランごとに異なる Network 一覧表

HMO	EPO	PPO
Must stay in Network Must select a PCP Must get referral to see a specialist	Must stay in Network Don't select a PCP No referral necessary	Not required to stay in network Don't select a PCP No referral necessary

Copyright 2017 © Ishiwada Insurance Agency, Inc. All rights reserved.



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

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。

