

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。

2017年6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

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に気づきました。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。コンドミニア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い。ほとんどのホームオーナーは數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れて債権を守る、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、再確認なさい。備えあれば患ひなしです。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
2017年、最初の四半期ハウジングレポート

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ことになります。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

\$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、物件不足が続いている

おり、それが価格を押し上げる要因になっています。昨年がピークという話はありましたが、業界では今年がピークという声が高まっています。つまり、売却には大きなチャンスの市場であり、私も多数の売却依頼をいただいている。このチャンスを活かすための正しい準備の第一歩を、DEAI TEAMの無料コンサルテーションで始めてみてはいかがでしょうか。

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 Angeles County	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
CA SFH (SAAR)	\$536,750	\$517,490 r	\$509,240 r	3.7%	5.4%	-2.4%
CA Condo/Townhomes	\$436,430	\$430,620	\$409,410 r	1.3%	6.6%	-4.9%
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。「学歴があつたら、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。そうなっていたかも知れず、なっていなかつたかも知れ。。。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、素晴らしいものが作れるはず」「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”的創造的な使い方を実践してみようと思う。



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
中面ページをご覧下さい。

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
中面ページをご覧下さい。

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いなければならないことがあります。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

MIRALESTE
5 Miraleste Plaza
Rancho Palos Verdes,
CA 90275

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

EL SEGUNDO
402 Main Street
El Segundo,
CA 90245

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

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

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

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

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

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

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

REDONDO BEACH
1720 S. Elena
Redondo Beach,
CA 90277

1401 Highland Avenue
Manhattan Beach,
CA 90266

WESTCHESTER
7131 W Manchester Ave
Westchester, CA 90045

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、とてもチャーミング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。アップデート済みのキッチンも広々としており、ブラックファストエリアがついています。ダイニングとブラッ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、ウォール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델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、何といっても、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ると、オープンプ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しています。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、小さなバー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



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。

* 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

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% 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-mail : 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



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

【トランプ・タックスプラン】ビジネススタックス



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）をなくそう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、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。大変時間がかかる作業となるでしょう。

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、ロサンゼルスにて 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。