 © 2019 DEAI TEAM All Rights Reserved

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

DEAI TEAM RE/MAX ESTATE PROPERTIES

おかげさまで 23 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。

2019 年 10 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.

1040 Manhattan Beach Blvd., Manhattan Beach, CA 90266 U.S.A.　Tel 310-972-1603　www.deaiteam.com

下水管（Sewer line）損傷のサイン

家で水周りはとても大切な要素です。水周りはきれいな上水と、排水が流れる下水に分かれます。私は皆さんのお家の売買をお手伝いする際に、この双方の状態に注意を配ります。今回は排水の下水管についてお伝えします。ホームオーナーさんの責任は、家から市の大きな下水管（通常は道路の下に埋まっている）までを繋いでいる、家庭用排水の Sewer line の保守にあります。コンドミニアムの場合は、HOA が管理するケースが多いのでご確認ください。築の古いお家の下水管は、ほとんどの場合、素材に Cast Iron（鋳鉄）を使用しています。これは 30 年以上経過すると劣化するリスクがあります。地震や地盤の動きでパイプのつなぎ目に亀裂が発生する、木の根が中に入り込んで損傷を与える、パイプの中に物が蓄積されて詰まる、などが典型的なトラブル例です。それらを放置しておくと、やがて排水が市の管理する土管まで流れないという問題が起こります。そうなってしまう前に対処する必要がありますので、下記の兆候を参考になさってください。

① 排水が遅い

トイレや浴室、キッチンの排水がスムースでないというのは、下水管に問題が起こっている際の初期の兆候です。普段から排水口にヘアキャッチャーやストレイナーを設置して、髪の毛や異物を極力流さないように気をつけてください。パイプに損傷を与えるリスクがあるので、市販されているケミカルをむやみに多用することは避けた方が良いでしょう。

② バックアップ

家のどこで排水しても、キッチンシンクや一階にある浴室など、最も低いところにある排水口から汚水が逆流してくる場合は、家のメインの下水管の詰まりが原因だと考えられます。特定の箇所のみでのバックアップは、その部分の排水管が詰まっているという兆候です。

③ 悪臭

家の内外で下水の悪臭がする場合、下水管がどこかで破損して汚水が漏れている可能性があります。

④ 地面に部分的に植物が茂っている へこんでいる箇所がある

下水管が破損して汚水が漏れると、植物には栄養となり、その部分だけ雑草が茂ったり、またその部分の地面が沈むという兆候があります。こういった兆候がみられたらどうするか？俗に言う「スネーク」という道具を排水口へ入れて、詰まりを除去する方法もあります。ただ、簡易的な詰まりはそれでも解決しますが、下水管そのものに問題がある場合は一時的な効果しかありません。ですから、必ず専門業者に依頼し、カメラで下水管の中を検査してもらってください。下水管の中の状態がスクリーンに映し出されますので、ご自分の目でも明確に問題点を確認することができます。水周りは毎日の生活に必要不可欠なものです。いろいろなものを排水口に流したり、余った食材などキッチンの Disposal を回せば流してよいと安易に考えるのは要注意です。なるべく異物を流さないという習慣を持ってください。そして兆候を感じたら、問題が起こるまで待たずに、すぐ専門家に調べてもらうことです。バックアップしてしまうとパイプの交換だけでなく、床やキャビネットなどを含んだ高額の修復に発展する恐れもあります。

不動産市況　低金利が市場の支え

カリフォルニア州不動産協会が 8 月のデータを発表しました。年初からの 8 ヶ月間の取引件数は昨年同期比－ 4.1% と減っているとは言え、1 月時点での－ 12.5% からは着実に回復しています。現在の低金利が購入の需要に貢献していますが、同時に、国内そして世界情勢の不透明感が市場過熱にならない抑制力となっています。9 月前半に、株式そして金利が大きく上下しました。トランプ政権がイランへの軍事行動に消極的な態度、FRB が再度金利引き下げを実行、米中貿易摩擦が少し落ち着いている、などを背景に、株価と金利は安定を取り戻しています。米中が閣僚レベルでの経済協議を 10 月に行うとのことで、結果を注視しています。生産業の中国離れ傾向を見据えて、インドが法人税の引き下げや大手企業誘致への税制優遇を発表しているのは興味深いニュースです。8 月の平均金利は 3.62% で、前年同期の 4.55% を大きく下回っています。売り手、買い手の双方にとって健全な市場と言えますが、それぞれ適切な準備と計画が、より大切になっています。

8 月の前年比データ：

City、中間価格、A: 売り物件数、P: 契約中物件数、S: 売却完了物件数の順です。

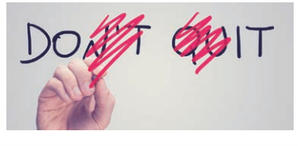
＊ Culver City $1,028K (+9%), A:53 件 (-21%), P:33 件 (-18%), S:33 件 (-27%) ＊ Marina del Rey $1,055K (-5%), A:100 件 (+6%), P:32 件 (-14%), S:41 件 (-15%) ＊ Hermosa Beach $1,620K (-18%), A:67 件 (+5), P:19 件 (+19%), S:19 件 (+6%) ＊ Redondo Beach $1,100K (-6%), A:117 件 (+8%), P:74 件 (+19%), S:59 件 (-32%) ＊ Torrance $866K (+11%), A:133 件 (-8%), P:116 件 (+2%), S:102 件 (-9%) ＊ PV Estates $1,765K (-6%), A:81 件 (+40%), P:17 件 (0%), S:22 件 (+47%) ＊ Rancho PV $1,249K (+11%), A:150 件 (+11%), P:58 件 (+49%), S:49 件 (-9%)

August 2019	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes						Sales	
State/Region/County	August 2019	July 2019	August 2018		Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$617,410	$607,990	$595,920	r	1.5%	3.6%	-1.3%	1.6%
CA Condo/Townhomes	$468,000	$470,000	$470,000	r	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-4.7%
Los Angeles County	$627,690	$611,230	$607,490		2.7%	3.3%	-0.8%	-1.5%

*r=revised data：前月発表のデータに変更があった項目です

出相 一英 Jay K. Deai　"継続"を得る

物事において、学業や、スポーツや、仕事などで、人より秀でることは決して簡単ではない。それでも、状況や環境にたまたま恵まれたり、ちょっとした努力がいきなり結果につながったり、思わぬチャンスが巡ってきたり、一時的に人より秀でる、という体験をした人は少なくないと思う。“一時的”な成功は、実はそれほど難しくない。私ですら、学業、スポーツ、仕事など、一時的な成功は何度か体験している。本当のチャレンジは、それを“継続”させること。周囲の人たちが浮き沈みする中で、継続して高いレベルを維持するのは並大抵のことではない。それを成し遂げるために、新しいテクニックを求めるのは愚かである。すべては不変の「原理原則」。この原理原則を理解し、実行することで、“不変の基盤”が備わる。時代を問わず不変＝当たり前のこと。「当たり前」をしている人は、非常に少ない。それをできる人が、“継続”を手に入れる。



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。 © 2019 DEAI TEAM All Rights Reserved

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

Redondo Beach, CA

3 寝室、3 浴室、1,268 sf、Lot 5,175 sf、1956 年築、
$1,099,000、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

3 寝室、2 浴室、1,352 sf、Lot 5,002 sf、1955 年築、
$1,159,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

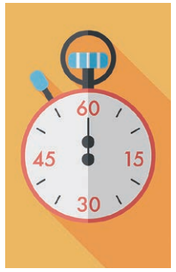
Torrance, CA

3 寝室、2 浴室、1,978 sf、Lot 6,887 sf、1956 年築、
$1,200,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

2019 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、2019 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。「2019 年の売買を成功させる無料コンサルテーション」11 月・12 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

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！

310-972-1603 Jay 直通
info@deaiteam.com
www.deaiteam.com

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

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

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

1401 Highland Avenue
Manhattan Beach, CA 90266

DEAI REAL ESTATE CONSULTING, INC.　1040 Manhattan Beach Blvd., Manhattan Beach, CA 90266 U.S.A.　Tel 310-972-1603　www.deaiteam.com　E-mail : info@deaiteam.com

 © 2019 DEAI TEAM All Rights Reserved

今月のおすすめ物件

Redondo Beach, CA

シックでモダンなスタイルと、ファミリーに最適な造りという、相反すると思われがちな二つの条件の融合が、完璧に実現された一軒です。前回にリスティングされた2014年以降にも様々なアップグレードが行われ、最新のものでは、木の風合いが活きる幅の広い床板を贅沢に使った木材フローリング、最新家電の部分にはお手入れしやすい木目調フローリング、排水管や窓、ドアなどの新調が含まれたアップグレードが施されています。個性的な造園で仕上げられた前庭を通って家に入ると、オープンフロアプランのリビングエリア。天井に設けられた2つのスカイライトからは太陽の光がたくさん入り、室内を明るく照らしてくれます。大きなセンターアイランドとダブルドアのパントリーのあるハイエンドなキッチンには、シーザーストーンクウォーツカウンタートップ、カラカッタマーブルのバックスプラッシュが備えられています。マスターベッドルームにはエンスイートバスルームがついており、また、艶のあるスライドドアからは裏庭へと出られるようになっています。2つ目のベッドルームにもエンスイートバスルームがあります。廊下にあるランドリースペースの前を通り過ぎて進むと、広いホールバスルームがあり、中にはグラスタイル張りの広々としたシャワースペースが設置されています。リビングルームから裏庭へはNanawallブランドの折り畳み式ガラススライドドアで仕切られており、インドアとアウトドア両方を活かした暮らしを楽しむことができます。スライドドアの開閉はとても簡単で、家の幅と同じぐらい広く造られたデッキスペースや裏庭へとすぐに出ることができます。裏庭はフェンスで囲まれている上に、お手入れしやすい人工のグラスエリアと敷石ブロック、子供用遊具などが備えられているので、パーティを素晴らしく演出してくれたり、色々とアクティビティを楽しめる空間になることでしょう。今回のリスティングで追加された機能として見逃せないのは、何と言っても冷房が付いている、Nestシステム対応のセントラルエアコンです。学校区もRedondo Beachの優良学校のエリアですし、すぐそばには地元でも人気のAnderson Parkがあり、ビーチへも数分という好立地です。

Culver City, CA

憧れのVeniceエリア至近でありながら、Veniceの住宅よりも遥かにお買い得な価格で手に入れることができる物件です。3寝室、2浴室、そして、ボーナスルームを備えたこちらの物件は、流行のDel Reyエリアにあるカルデサックの真ん中という、閑静なロケーション。Westsideの様々なスポットに近く、Abbot Kinney、Culver City、マリーナにも近い上に、ビーチへも4マイルの距離と、とても便利な立地です。玄関を入ると、キッチンやリビングルームがオープンにつながっている完璧なフロアプラン。天井も高く、床もハードウッドフロアと、完璧な状態です。浴室を備えたマスターベッドルームもまた、高い天井により広々とした空間となっています。禅の思想にインスパイアされた造りのプライベートな裏庭には、果樹、ビルトインバーが設置されており、パーティやアウトドアダイニングにピッタリの場所です。また、Braddock Drive Gifted Magnet Elementaryへは徒歩圏内です。

Torrance, CA

Torranceエリアの中で最も人気の高い地区であるHollywood Riviera、しかも地区内で最良の場所とも言えるロケーションに建つ物件です。Rocket Ship Parkの通りを下ってすぐの場所にあり、独立した2つのファミリールーム、とても広さのある3つの寝室、アップデート済みの2つの浴室を備えた、ゴージャスな平屋建て物件となっております。室内には自然光がふんだんに採り入れられるようになっており、ダイニングルームとブレックファストエリアは、日々のお食事の際はもちろん、ディナーパーティーにも最適の空間です。加えて、チェリー材のフロアとカスタムビルトインキャビネットを備えたメインリビングルームには、大きなバーコーナーが設置されていて、週末に仲間が集まる時や、就寝前のリラックスタイムなどにも、大活躍してくれること間違いなしです。また、暖炉が2つの場所に設置されています。トップレベルの優良学校が近くにあり、ショッピングも数ブロック先で済ませられる、まさに完璧な立地です。ペイントも行われたばかり、冷暖房のエアコン完備と、多くのバイヤーが望む条件をほぼすべて兼ね備えた物件なので、あとは日用品を持参して、フレンドリーな近隣住民の輪の中に入っていくだけです。

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。 © 2019 DEAI TEAM All Rights Reserved

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

リビングトラストセミナー開催のお知らせ

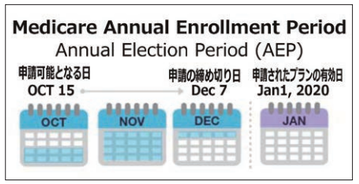
DEAI TEAMの月刊ニュースレター『住宅瓦版』の連載コラムでもおなじみ！リビングトラスト実績No.1の高田弁護士と、ロサンゼルス不動産の日系トップエージェントJay Deaiによる大好評の合同セミナーを開催することが決定しました。
あなたの大切な資産をきちんと管理するために役立つ、正しい知識と情報を、このセミナーで学ぶことができます。法律と不動産、それぞれの専門家が、リビングトラストについてわかりやすく、丁寧に解説いたします。「いま知っておくべき」リビングトラストの最新情報を、ぜひこのセミナーでつかんでください。

日時や会場等、詳細につきましては、決定し次第、ニュースレターやメルマガでお知らせいたしますので、どうぞご期待ください。

知って得する保険のお話

メディケア保険の見直し期間（65歳以上）

65歳になったら受給出来るMedicare（メディケア）は、連邦政府が運用する公的保険の制度です。アメリカで65歳以上を迎える方々にとって、メディケア保険は大変重要なベネフィットです。これらは、学校で教わることではありませんので、多くの方はその詳細を知りません。あなたの身近な方で65歳を迎える方がおられる場合、65歳になる半年～1年前のタイミングで、メディケア保険に詳しい保険エージェントを紹介してあげましょう。※保険エージェントを介したサービスに、追加の費用などは発生しません。
メディケア保険は、65歳になる誕生日月の1日から有効となります。メディケア保険は、非常に多くの医療機関（※医師・病院、クリニックなど）で受け入れてもらえる医療保険です。今後、益々、高齢化社会となる見込みが高い状況ですので、メディケア保険を受給出来るタイミングで理想的な状況を保ちましょう。Social Security Administrationから発行される「Medicare IDカード」：Part A (Hospital Insurance) &Part B (Medical Insurance)を提示することで、メディケア保険を受け入れてくれる医療機関で80%ほどの医療費がカバーされます。しかし、カバーされない部分(20%ほど)をカバーする為の保険（※Medicare Supplement Plan、Part D、Medicare Advantage Plan）に加入する必要がございます。費用のかかるプランと、費用が全くかからないプランがあります。※ご自身の予算やニーズに応じたプランを選択し、カバーされない費用を補填するプランには必ず加入なさって下さい。
一度加入したメディケア関連の保険は、毎年定められた申請期間（※Annual Election Period）「10月15日 ～ 12月7日」に、新しいプランに切り替える事が可能です。この期間中に申請された場合、新しいプランは翌年1月1日から有効となります。この期間を逃してしまうと、また翌年の申請期間まで手続きが出来なくなりますので注意が必要です。万が一の医療サービスを受ける際に向けて、医療保険は常に最良のプランを選択されるように心がけて下さい。



Copyright 2019 © Ishiwada Insurance Agency, Inc. All rights reserved.

Ishiwada Insurance Agency, Inc. ☎1-858-717-5552
Web : www.ishiwadains.com E-mai : taka@ishiwadainsurance.com
3838 W. Carson St, Suite332 Torrance, CA 90503

信託（Trust）とは？（前編）

信託とは、或る自然人（実在する人間）のために財産を所有する役目を果たす、人工的な人間或いは機関、と考えると分かりやすいと思います。法人と似ていますが、大きく異なる点があります。信託を作成するには、三人の当事者を必要とします。まず委託者（Settlor）、つまり、信託の作成者です。夫婦で委託者になることもできます。次に、信託管理人（Trustee）。これは、法的に信託財産の管理にあたる責任を負う者です。また、委託者が同時に信託管理人となることも可能ですし、委託者である夫婦が同時に信託管理人になることもできます。夫婦の一方が亡くなると、通常、残された方が唯一の信託管理人となりますが、場合によっては、追加の信託管理人が指名されることもあります。残された配偶者も亡くなった場合には、継承する信託管理人が指名されます。信託の第三の当事者は、受益者（Beneficiary）です。受益者は複数であることもあります。受益者とは、信託から生じる収入利益を受ける者で、委託者の意図次第で信託の基本財産（元本）を引き出す権利を持つこともあります。委託者が同時に受益者になることもできます。

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。