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

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 11 月号

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.

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

結婚しているが、名義が入っていない不動産の所有権はあるのですか？（夫婦の所有権と債務責任）

私は長年の住宅売買のお手伝いで様々な所有形態を見てきました。カリフォルニア州の不動産の所有形態は日本と大きく異なるようです。カリフォルニア州は Community Property の州です。既婚時に取得した不動産や収入は、仮に名義が入っていなくても夫婦共有資産とみなされます。仮に、個人だけの収入やクレジットでローンを組んで不動産購入をしたとしても、法的には配偶者との共同所有となりその物件に関する債務も共同責任です。既婚時に一人だけの不動産資産を持ちたい場合は、配偶者が所有権放棄の Quitclaim Deed を登記する必要があります。結婚前に得た資産や個人だけに相続された遺産は個別の所有権となります。勿論、それらを共同名義に登記変えをすることはできますが、共同所有には住宅ローンや固定資産税など債務の共同責任も付いてきます。既婚中に共同でローンを得て住宅を購入し、後に片方の配偶者が所有権放棄（Quitclaim Deed）を登記しても、ローンなどの債務の支払い責任は残り、住宅ローンの支払いが滞ると所有権からはずれている配偶者のクレジットも悪くなってしまいます。結婚時に Prenuptial Agreement（婚前契約）、もしくは結婚してから Postnuptial Agreement（結婚後の合意）を交わすことで、資産の個別所有権を明確にすることができます。結婚していないパートナーと共同名義による不動産購入を行う場合は、Co-habitation Agreement（共同居住合意書）で法的に資産配分を定めておくことをお勧めします。ご注意いただきたいのは、今回私がお伝えした内容は法的なアドバイスではないということです。各自の状況により事情は異なりますので、詳しくは必ず専門の弁護士に相談なさってください。

不動産市況

低金利で取引件数は前年比で軒並み増加

例年、春から夏へかけての活発な市場は 9 月にひと段落して取引件数は大きく下がる傾向にありますが、この 9 月は各エリアともに前年比で軒並み顕著な増加となりました。南カリフォルニアでは LA County が 9.2% 増。9 月の平均金利は 3.61% と前年同期の 4.63% から 1% も低く、それが特に $500K 台から $900K 台の価格帯の動きへ追い風となりました。LA County の中間価格は前年比 4.5% 上昇して $663,110。カリフォルニア州不動産協会が 2020 年の住宅市場は横ばいが続くとの予測を出しました。（詳しくは 12 月号でお伝えします）

EU への一部製品（チーズ、ワイン、オリーブオイル、航空機など）への関税上乗せが 10 月に実行されました。11 月半ばには米国へ輸入される自動車と自動車部品も関税対象にするかが決められる予定です。また、APEC でどういった米中通商合意があるかも注目しています。米ドルを低く抑えて輸出の競争力を高めるために FRB は公定歩合の更なる引き下げを行うこともありえます。香港そして中東情勢、トランプ大統領のインピーチメント調査の行方など、経済の予測が難しい状態です。これらは株式、金利、そして住宅市場へ影響を与えるので、今後も注視が必要です。

9 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 $1,270K (+6%), A:65 件 (−17%), P:35 件 (+9%), S:39 件 (+34%) ＊ Marina del Rey $1,075K (−7%), A:100 件 (+1%), P:36 件 (+9%), S:27 件 (+17%) ＊ Hermosa Beach $2,200K (+28%), A:69 件 (+17), P:23 件 (+53%), S:16 件 (+33%) ＊ Redondo Beach $1,010K (0%), A:126 件 (+9%), P:72 件 (+38%), S:57 件 (+30%) ＊ Torrance $817K (+2%), A:123 件 (−7%), P:91 件 (+11%), S:102 件 (+12%) ＊ PV Estates $1,950K (+16%), A:80 件 (+25%), P:18 件 (+100%), S:13 件 (+18%) ＊ Rancho PV $1,160K (−12%), A:140 件 (+8%), P:47 件 (+57%), S:37 件 (+37%)

September 2019	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes					Sales	
State/Region/County	September 2019	August 2019	September 2018	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$605,680	$617,410	$578,420 r	-1.9%	4.7%	-0.5%	5.8%
CA Condo/Townhomes	$460,000	$468,000	$470,000 r	-1.7%	-2.1%	-11.7%	9.4%
Los Angeles County	$663,110	$627,690	$634,680	5.6%	4.5%	-9.4%	9.2%

*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

約束

約束は、する人、そして、してもらう人、の二つの立場がある。「来週末にディズニーランドに連れて行ってあげるよ」“えっ、やったー！すごく楽しみ！” 約束は、相手に近未来に起こることを期待させる効果がある。まだ起こっていないことへ、喜びを与えるという快感がある。そして、その約束が守られないと、失望、落胆。それを何度も繰り返すと、不信感。約束をする前に、まず、それを守れなかったときのダメージを冷静に考える。そして、リスクがある場合、約束はしない。私も過去に何度も失敗をしてきた。（今でも？）悪意は無くとも、一時的に相手を喜ばせ、後でガッカリさせるのは大きなマイナスである。安易に約束はしない。安易に約束をする人は、責任感が欠如していることが多い。本当に大切な約束は、他人とはではない。「自分自身との約束」を守れない人は、他人との約束をしないほうがいい。

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

Torrance, CA

3 寝室、3 浴室、2,131 sf、2010 年築、HOA $260/mo、$859,000、Townhouse

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Redondo Beach, CA

3 寝室、3 浴室、1,785 sf、Lot 6,652 sf、1948 年築、$1,799,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

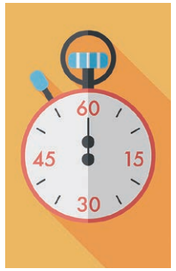
Rancho Palos Verdes, CA

3 寝室、2 浴室、1,577 sf、Lot 9,437 sf、1960 年築、$1,100,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

2020 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、2020 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。「2020 年の売買を成功させる無料コンサルテーション」12 月・1 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

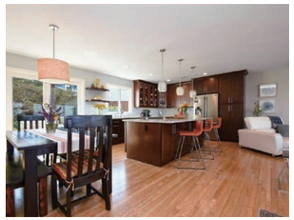
 © 2019 DEAI TEAM All Rights Reserved

今月のおすすめ物件

Torrance, CA

Torrance でも非常に人気の高い Village on Oak コミュニティにある物件。とても閑静なロケーションにあり、2010年に建てられたばかりのタウンハウス物件で、広い3寝室と3つのフルバスルームという間取り。一階あるガレージは大き目の2台収容タイプで、屋内にダイレクトアクセスできます。同じフロアにランドリールーム、バスルームを備えた寝室が一つあります。二階のグルメキッチンには、グラナイトカウンタートップ、豊富なキャビネット、ステンレス製アプライアンス類が備えられており、ダイニング、リビングスペースとそこに続くバルコニーへとオープンな造りになっています。このフロアにも、寝室とフルバスルームが一つずつ配置されています。三階にはゴージャスなマスタースイートがあり、ダブルバニティ、大きなバスタブ、独立シャワースペース、広いウォークインクローゼットがあります。高い天井にはリセスライトが設置されており、セントラルエアコン、タンクレス給湯器、二重窓、綺麗に整備された床（ウッドフロアとカーペット）も備えられています。ユニットごとにゲスト用駐車スペースが割り当てられているので、3台目の自家用車用としてもご利用できます。月額 HOA 費が $260 とお手頃ではありますが、リゾートスタイルを満喫できるプールや BBQ エリア、キッズ用プレイグラウンドなど共用施設が充実しています。通りの向かい側には Wilson Park があり、健康維持のためのアクティビティを行うことができるのはもちろん、この公園では、毎週火曜日と土曜日にファーマーズマーケットも開催されています。ショッピング、レストラン、エンターテインメント施設、学校などにも近く、フリーウェイやビーチにもアクセスしやすい便利なロケーションです。今回は新築時のオーナーによる売却です。

Redondo Beach, CA



Riviera 地区にある、リモデル済みの美しい平屋建て物件。海岸線、市街地の夜景も一望できるパノラマオーシャンビューを備えており、家に入ってまず目に入るその光景に魅了されることでしょう。リモデルは 2019 年に完了したばかりです。その際に、マスタースイートと約 280SQFT の広さがあるポーチが追加されました。ポーチはリビングのすぐ外側にあり、素晴らしい眺望を備えたインドア＆アウトドアのリビングスタイルを楽しむことができます。配管も新しくなっており、ABS 樹脂の排水管と下水配管が新設されています。電気系統も新調済みです。リビングエリアはオープンフロアプランなので、素晴らしい眺望を最大限に活かすレイアウトとなっています。綺麗なキッチンには大きなセンターアイランドとグラナイトカウンタートップが設置されています。リビングルームは暖炉を備えていて、見た目にも理想的な完成度。マスターバスルームには大きなバスタブが設置されており、グラナイトカウンタートップとバスタブの外壁部分には、落ち着いた印象の leather finished granite が使用されています。バスタブのすぐ横にスチームシャワー設備もあります。他に Jack & Jill タイプの2寝室があり、どちらからもバスルームにダイレクトアクセスできるようになっています。リビングルームとポーチを仕切っている折り畳み収納式のスライドドアを含むすべての窓が新調済みです。住宅のすべての蛇口から、新規導入された浄水システムを通った水が出るようになっています。セントラルヒーティングとエアコン設備用の新しいダクトが設置済み。また、ガレージには 60 AMP の電気契約に対応できる設備が追加されていますので、電気自動車のチャージャーをいつでも使える環境が整えられています。囲いのあるプライベートな裏庭で、美しい造園を眺めながらのリラックスタイムを楽しんでください。

Rancho Palos Verdes, CA

パロスバデスにある素敵な平屋建て物件のご紹介です。広々としたリビングダイニングルーム、モダンなキッチン、コンテンポラリースタイルのバスルームなどが綺麗にアップデートされています。シーティングエリアを備えたパティオがあり、果樹が植えられた裏庭は、静かで落ち着いたムードにあふれた環境です。Cornerstone Elementary に徒歩圏内である上、Middle School や High School へも数分で行くことができる便利なロケーションです。どの部屋もバランスの取れた素晴らしいデザインに整えられていて、とても魅力的な住宅です。

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

買い替えセミナー 2020 開催のお知らせ

”売ってから買うか？買ってから売るか？売りと買いを同時に行うか？”「買い替え」は購入と売却を一緒に行う、難易度の高い取引です。「陥りやすいミスの回避方法」から、「ストレスのないスムーズな進め方のコツ」を、経験豊富な出相が様々な具体例をもとに、わかりやすくご説明します。なかなか他では聞けない希少な内容で、毎年とても好評な買い替えセミナーを、2020 年はシーズン開始前に開催いたします。ハイシーズンに入る前に、貴重な情報をこのセミナーでぜひ手に入れてください。

日時：2020年3月7日（土）10時～
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

知って得する保険のお話

医療保険の基礎知識：州外でも使えるの？

2020 年の個人・家族向け医療保険の申請期間 Open Enrollment Period は、10 月 15 日～ 1 月 15 日となります。職場などで加入出来る医療保険がある方には関係がありませんが、個人や家族向け医療保険に加入する必要がある方は、この期間中に、新規申請やプランの変更に対応が出来ます。交通事故に遭ってからでは車の保険に加入出来ないように、お怪我や病気になってからでは加入が手遅れとなってしまう医療保険には、必ず加入なさって下さい。基本的に、保険や不動産は住まれている州ごとにルールが異なります。つまり、住まれている住所（※ Residential Address）ごとに取り扱い免許も異なりますので、居住されている州の医療保険に加入する必要があります。州外に行かれる場合は、お持ちの医療保険で対応出来る場合と、対応出来ない場合がありますので注意が必要です。

PPO Network の医療保険をお持ちの場合 住まれている州内の保険会社と契約される医療機関であれば、どこでも自由に医療サービスを受けられます。緊急時など、仮に保険会社と契約されない医療機関や、州外での医療サービスを受ける場合でも、自己負担比率は高くなりますが、お持ちの医療保険で費用がカバーされる傾向があります。

HMO Network の医療保険をお持ちの場合 この種類の医療保険は主治医（※ Primary Doctor）を一人決め、その主治医を介した医療サービスがカバーされる内容ですので、指定されていない医師以外や、州外での医療サービスは基本的に全くカバーされない傾向があります。州外に行かれる場合は、目的地の州でご利用になれる Travel Health Insurance などに加入して備える事をお勧めします。

Benefits6 Your payment	お持ちのプランが利用出来る Network に加盟する医師・病院の場合		お持ちのプランと契約していない医師・病院や州外の場合	
	When using a Participating Provider3	CYD2 applies	When using a Non-Participating Provider4	CYD2 applies
Preventive Health Services7				
Preventive Health Services	$0		Not covered	
California Prenatal Screening Program	$0		$ 0	
Physician services				
Primary care office visit	$30/visit		50%	✓
Specialist care office visit	$65/visit		50%	✓
Physician home visit	$30/visit		50%	✓
Physician or surgeon services in an outpatient facility	20%		50%	✓
Physician or surgeon services in an inpatient facility	20%		50%	✓

（※イメージは、PPO Network の医療保険のカバレージ内容です。州外でも保険がカバーする内容が含まれます。）

US 国外に行かれる場合は海外旅行者向け医療保険で対応出来ます。弊社では、個人・家族向け医療保険、法人向け医療保険はもちろん、州外でご利用になれる Travel Insurance や、海外でご利用になれる海外旅行者保険も取り扱っております。目の保険や、歯の保険などもオンラインで簡単に見積もり＆加入が可能です。

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？（後編）

実際の信託契約書とは、信託に関する規定が記載された書類です。この規定の多くは、個々の委託者の意向を反映するように個々の事情に合わせて作成されます。例えば、よくあるのは、信託の委託者である夫婦が生存中、信託管理人と受益者でもあるという形です。この場合、自分達で信託財産を管理することができます。夫婦の一方が亡くなると、残された配偶者が信託管理人として継続して信託を管理し、信託から生じる収入を得る権利も有します。その後、残された配偶者もなくなった場合、信託財産を管理するために新しい信託管理人が指名されます。通常、こうした場合に新しく指名される信託管理人は、故人となった夫婦の未成年の子供達を信託財産からの収入で養う役目を果たします。子供達が成人に達した、或いは信託に規定された年齢に達した時点で、信託管理人は残りの信託財産を子供達に分配します。もちろん、他にもいくつもの違った形の信託を作成することが可能であり、そこが信託の利点の一つなのです。信託の委託者は、限られた範囲の中でなら、信託財産の取り扱いについて独自の規定を作成することが可能です。
ではなぜ信託は必要なのでしょうか？信託を作成するには二つの大きな理由があります。第一に、財産設計信託を作成することで主要な相続税における優遇措置を利用できます。第二に、信託を利用すれば、裁判所の検認手続きにかかる費用のほとんどを支払わずに済ませることが可能です。

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