 © 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。

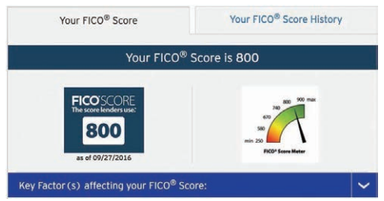
2019 年 12 月号

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

クレジットスコアはどのように算出されるのか？

アメリカの生活で、ローンを組む際にクレジットスコアの大切さをみなさん痛感されたことと思います。これは簡単に言うと、債務歴が点数として表示されたものです。このスコアは、ローン借り入れの時だけでなく様々なことへ影響を与えています。あまり知られていませんが、保険会社や雇用主もクレジットスコアを調べて、その人の信頼度や責任感の判断材料としています。最も一般的に使われているのが FICO スコアです。これは最低 300 スコアから上は 850 スコアまでとなっています。740 を超えていると”Excellent”となり、ローンなどでは最も条件の良い金利が得られます。また、650 を下回っていると金利はとても割高になります。つまり、スコアによって同じ金額を借りても金利負担＝支払い額が大きく異なります。このスコアは 5 つの要素で決まります。



1. 支払い歴：35%
2. 借入残高：30%
3. クレジット歴の長さ：15%
4. 新しい債務口座：10%
5. クレジットの種類：10%

となっています。クレジットスコアを良くするコツは以下の通りです。

1. 滞納しない
2. 借入枠（クレジットカードの上限額など）に対しての残高を低く抑える
3. 長期の債務口座をいくつか維持する（頻繁にクレジットカードの開設やクローズを行わない）
4. 新しいクレジットを短期間で複数オープンしない
5. 異なる種類のクレジット（住宅ローン、車リース、クレジットカードなど）を持つ

これらのことに注意してください。

不動産市況　州の住宅市場は安定

カリフォルニア州不動産協会が 10 月のデータを発表しました。ほとんどのエリアで取引件数が、前月比そして前年比で増えています。このところ価格はほぼ横ばいの状態なため、低金利がバイヤーの購買意欲を高めているようです。ちなみに 10 月の 30 年固定金利の平均値は 3.69% で前年同期の 4.83% を大きく下回り、この約 10 年間で最も前年比が下がりました。この金利の違いをローン額 $500K で計算すると、月額 $333、年間で $3,996、30 年間で $119,880 の差となります。ファーストバイヤーの価格帯である $400K から $800K の売買はまだ活発で、それが取引件数増加へ大きく貢献しています。ミリオン超えの価格帯の市場日数は、ほとんどのエリアで前年比より長くなっています。世界情勢そして国内情勢共に、混沌とした状態が続いています。2020 年の大統領選挙へ向けてトランプ大統領は、政策金利の更なる引き下げ、インフレ抑制、ドル安推奨、減税案の発表などを計画しています。トランプ大統領弾劾審問の行方がアメリカ経済へ与える影響を注視しています。

10 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。

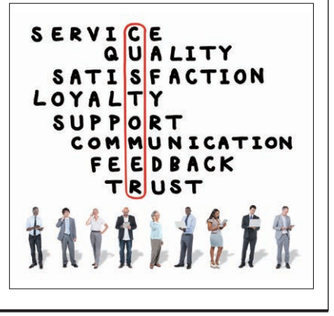
＊ Culver City $1,138K (+8%), A:58 件 (-24%), P:37 件 (-10%), S:32 件 (-30%) ＊ Marina del Rey $939K (-7%), A:109 件 (+7%), P:25 件 (0%), S:31 件 (-14%) ＊ Hermosa Beach $1,851K (+19%), A:60 件 (0%), P:21 件 (+50%), S:13 件 (-28%) ＊ Redondo Beach $1,096K (+5%), A:111 件 (-23%), P:73 件 (+24%), S:68 件 (+5%) ＊ Torrance $800K (+1%), A:110 件 (-17%), P:97 件 (+20%), S:91 件 (-6%) ＊ PV Estates $1,645K (-3%), A:69 件 (+21%), P:15 件 (+25%), S:12 件 (-14%) ＊ Rancho PV $1,181K (+3%), A:127 件 (+6%), P:46 件 (+28%), S:42 件 (+2%)

October 2019	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes					Sales	
State/Region/County	October 2019	September 2019	October 2018	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$605,280	$605,680	$571,070 r	-0.1%	6.0%	0.1%	1.9%
CA Condo/Townhomes	$473,400	$460,000	$470,000 r	2.9%	0.7%	5.2%	0.9%
Los Angeles County	$647,890	$663,110	$614,500	-2.3%	5.4%	21.1%	2.8%

*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　お客様は神様？

私たちは毎日の生活で、サービスを受ける側、サービスを提供する側、双方の立場にいます。「We reserve the right to refuse service to anyone.」という表示をレストランで見かけたことがあるはずです。あなたがサービスを提供する側で、「このお客さんは、ちょっと遠慮したい。。。」と感じたこと何度かありますよね？私は、サービスを提供する側も受ける側も、お互いへの尊重が大切だと思っています。サービスを依頼する側は、自分が必要なことへ専門家の力を借りる上で、「お願いします」という尊重。「使ってやっている」と言わんばかりの態度は、サービス提供者に対する侮辱。サービスを提供する側は、同業者がいる中で、自分へ依頼をいただいたことへの感謝と尊重。そして、その依頼へ責任を持ってお答えする姿勢。人間は感情の動物です。尊重されている、感謝されている、期待されている、と感じれば、報酬とは別にその気持ちへ答えたい、と誰でも努力する。サービスを提供する側が絶対に忘れてはいけないことは、プロ意識を持ち、お役に立つための切磋琢磨を日夜継続すること。「尊重」の無い方からのお話しは、丁重にお断りする勇気を持つ。サービスを受ける側が絶対に忘れてはいけないことは、尊重に値する専門家を見つけ、お願いすること。尊重できない人へは頼まない。あなたは、毎日双方の立場に立っている。双方平等であり、神様ではない。



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、2 浴室、1,580 sf、Lot 5,868 sf、1955 年築、
$1,150,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Redondo Beach, CA

2 寝室、3 浴室、1,403 sf、1977 年築、HOA $471/mo、
$849,000、Condominium

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

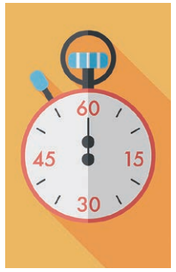
Marina del Rey, CA

3 寝室、3 浴室、1,932 sf、1968 年築、HOA $370/mo、
$1,075,000、Townhouse

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」1 月・2 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

Palos Verdes　Torrance　Redondo Beach　Hermosa Beach　Manhattan Beach　Marina del Rey　West LA　Culver City　Santa Monica　Brentwood　Beverly Hills

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

非常に優良な West Torrance 学校区である Southwood 地区に建つ、2018 年にリモデルされたばかりの平屋建て物件。リビングルームは人気の高いオープンフロアプランになっており、天井の高さもあるため、居住空間がさらに広く感じられます。床はフレンチオーク材のハードウッドフロア。ゴージャスなキッチンエリアには、朝食用のシッティングエリアとしても活用できる大きなセンターアイランド、自動閉止機構つきのカスタムキャビネット、クウォーツカウンタートップ、ステンレス製アプライアンス類、パワフルな吸引力のレンジフードなどが備えられています。冷暖房のセントラルエアコン、ガス式暖炉も新調されているほか、窓は二重窓となっています。マスターベッドルームは、カスタムメイドのウォークインクローゼットと、デュアルバニティのついたフルバスルームを備えています。また、Hunter Douglas ブランドのカスタムシェードも窓に設置されています。他の2寝室の窓にはプランテーションシャッターが設置されています。Hunter Douglas の SoftTouch Motorization シリーズですので、やさしくワンタッチするだけで自動開閉できます。排水管、配電盤、電気配線も新しくなっています。Nest シリーズのドアベルとセキュリティシステム、サーモスタット、そして、キーレスエントリーのフロントドアロックが設置済みで、スマートフォンでのコントロールとモニタリングが可能です。こちらの物件は、オリジナル築年の床面積に加えて、さらに 391SQFT のスペースが増床されています。すべてのリモデル履歴が承認済みのものです。前庭、側庭、裏庭ともに、とても良くお手入れが行き届いており、美しさが保たれています。2台収容ガレージもまた、完璧な仕上がりとなっています。Redondo Beach Pier まで 1.9 マイルと近く、ビーチ、ショッピングセンター、レストラン、Del Amo Mall、Little Company of Mary Hospital などへも近距離の好立地。

Redondo Beach, CA

このリゾートスタイルのコンプレックスなら、憧れのビーチライフを実現できます。こちらの物件は2寝室、2.5 浴室の間取り。高さのある梁出し天井はさらに広い空間を演出し、壁の上部にある clerestory windows によって採光の良い明るい室内となっています。2寝室はどちらもエンスイートバスルームが付属しており、大きなバルコニーへと続くスライドドアもまた、両方の寝室に設置されています。バルコニーはリラックスタイムを過ごすのにはもちろん、ちょっとしたパーティなどにも適したスペースです。住宅に入ると、まずは美しい床が目に入りますが、すぐに、リビングルームからのオーシャンビューに目を奪われることでしょう。ダイニングエリアからリビングルームスペースに渡って設置されたバルコニーもあり、夕陽が海に沈んでいくサンセットオーシャンビューを眺めながらのディナータイムを楽しむこともできますね。キッチンもアップデート済みで、クウォーツカウンタートップ、水回りなどの各設備、ハイエンドアプライアンス類が新調されています。ゲストをおもてなしする時に便利なクウォーツカウンタートップのブレックファストバーもあります。パウダールームのすぐ先で階下に降りると、広さがあってリラックスできるマスターベッドルームがあります。デュアルシンクを備えたバスルーム、独立シャワースペースとトイレエリア、大きなウォークインクローゼット、バルコニーを備えています。2つ目のベッドルームには専用のエンスイートバスルームに加え、こちらにもバルコニーがあるので、さらに広さを感じられる造りとなっています。また、収納などに使える豊富なスペースを備えた、大きなランドリールームも設置されています。物件全体に新しくリペイントが施されており、とても綺麗な状態です。ストレージスペース付きの2台収容ガレージがあり、キッチンにダイレクトアクセスできるようになっています。家の外でリラックスしたい時には、コンプレックスにあるプールやスパで過ごしたり、徒歩圏内にあるビーチで休んだり、すぐそばの大型複合施設 Riviera Village でショッピングやお食事を楽しむのもいいですね。

Marina del Rey, CA

何といっても広さが魅力の物件。エリア内でも最大級のタウンハウス物件、しかも、3台収容できるガレージ付きです。フローリング、スムーズシーリング、ペイントは、最近リニューアルされたばかりです。セントラルエアコンの冷暖房が完備されており、下の階には装飾が美しい暖炉、広々としたリビングエリア、そして、外にパティオもあります。リビングエリアのすぐそばにダイニングルームもレイアウトされており、キッチン、ランドリールーム、パウダールームも同じフロアにあります。上階には、エンスイートマスターの主寝室とバルコニー、2つのゲスト用寝室とフルバスルームがあります。この物件のある Le Trayas は非常に素晴らしいコンプレックスで、たくさんの植樹や、プールエリア、プライバシーのあるスパなど、共用エリアも充実しています。海沿いのレストラン、ショッピングエリア、お食事のフルサービスが利用できる Dine in Theater、レクリエーション施設の充実したパークやサイクリングロードなど、Marina del Rey コミュニティの魅力的な場所にすぐそばの絶好ロケーションです。

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。 © 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

2020 年度における医療保険・メディケアの変更点

1. California 州を含む 5 つの州で、無保険者に対する Tax Penalty が復活
2. （65 歳以上の方が対象）Medicare Supplement Plan F の新規の販売が終了

Will you pay a tax for being uninsured?
（無保険者に対して、TAX ペナルティーが課されるのでしょうか？）
2019：No　2020：Yes

1 医療保険の未加入者に対する Tax Penalty は、2019 年 度のみ排除されました。その影響で「税収減 & 更なる医療費の高騰を招いた理由」などから、California を含む 5 つの州で無保険者に対する罰則（※ Tax Penalty）を、改めて 2020 年以降から課されます。US 国内で販売される正規の医療保険に加入していなければ、大人 1 人あたり「695 ドル」（＊子供 1 人あたり 347.50 ドル）か、世帯収入の 2.50% のいずれか大きい額がペナルティーとして徴収されます。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。個人や家族向け医療保険は、この期間中に対応が可能ですので、必ず加入されるようご対応なさって下さい。

2 もう 1 点、2020 年度における重要な変更点は、65 歳以上（※または障害者）に向けた「Medicare Supplement Plan で 最も充実したカバレッジの Plan F」は、2020 年以降、販売終了となります。＊今年議会で通過した Medicare Access and CHIP Reauthorization Act of 2015 (MACRA) による影響です。

★すでに加入済みの Medicare Supplement Plan F に関しては、2020 年以降も継続的に保持し続ける事が出来ます。

Plan F がカバーし、他のプランがカバーしない内容とは「Medicare Part B」の Deductible（免責額）です。この Part B の Deductible は「198 ドル」(＊2020 年）となる見込みです。つまり、2020 年以降に Medicare Supplement Plan に加入される新規加入者は、医療サービスを受ける際、毎回この Part B の Deductible にかかる費用を負担しなくてはいけなくなります。懸念される点は、Part B の Deductible は、物価上昇率（※インフレ）と共に今後も上がり続ける事です。通院頻度が低い方には大きな影響はありませんが、通院頻度が高い方にとっては、医療費の負担が引き上がる深刻な問題となり得ます。Plan F に次く優れたプランの「Plan G」を検討される方が増えると思われますが、Plan G ではかかる医療費の全てがカバーされません。今後の動向を注視し、対応策を模索したいと思います。

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

財産設計信託（Estate Planning Trust）とは【前編】

信託を作成するには二つの方法があります。一つは、遺言信託（Testamentary Trust）といい、遺言状の中に組み入れる方法で、信託は本人の死後でなければ有効になりません。もう一つの方法は、生存中に生存者信託（Living Trust）を作成し、財産を信託に入れる方法です。生存者信託は、通常解除することが可能です。つまり、夫婦二人とも生存中に信託財産の一部、あるいは全部を引き出すことができるという意味です。遺言信託（遺言状に組み入れた信託）と生存者信託の一番大きな違いは、生存者信託では検認手続費用の支払いを避けることができるのに対し、遺言信託ではそれができないことです。そして、財産設計信託を利用すれば、多額の相続税を節約することができます。この種の信託は通常 A ・ B 信託と呼ばれ、遺言信託でも生存者信託でも作ることができます。例えば、$10,000, それぞれは委託者であり、信託管理人であり、受益者でもあるとして、二人が生きている間、信託は解除可能、つまり取り消すことができます。ところが、夫婦のどちらかが死亡した場合、信託は解除不可能となります。夫が亡くなったと仮定しますと、夫の死後でも、妻は信託 A（共有財産のうちの半分、妻が所有する分）から生じる収入の全てを得、またその基本財産（元本）を引き出すことができます。ただし、信託 B については、通常、妻はそこから生じる収入を得ることはできますが、基本財産を引き出す権利は制限されています。妻は自分の死後に信託 A の財産を相続する者を指定することも含めて、基本的には信託 A の全ての財産を管理することができますが、信託 B については、夫が生存中に決定した信託に関する指示に従って管理されます。通常、妻の死後、信託 B の財産は子供たちに残すと規定されています。（続く）

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