 © 2020 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 24 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。

2020 年 1 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

住宅ローンは早めに返済すべきか？

「住宅ローン残高をなるべく早く返済したい」というお話をお客様から聞くことがあります。毎月ステートメントを受け取ると、そこに多額の元金（Principal Balance）が明記されており「少しでも早くこれを減らしたい」と思うのは私も同じで、皆さまのお気持ちは充分に理解できます。住宅ローンの金利は Good Debt（良い債務）と言われており、金利負担分は控除対象となることが多いです。賢いファイナンシャル計画の観点から、住宅ローンを追加で返す前に以下の 7 つの項目を優先してください。

1. クレジットカードや車のローンなど、より金利の高い債務の残高を無くす：これらの債務は通常控除対象になりません。
2. 住宅ローン額をカバーする生命保険を持つ：できれば終身保険、そして最もお金が必要な期間を守る掛け捨ての双方を持つことをお勧めします。
3. IRA などのリタイヤメント貯蓄をしっかりと行う：これは節税効果もあります。
4. 子供がいる場合は学資積立を行う：教育は素晴らしい将来への投資です。
5. 予期しない出費のためのエマージェンシー貯蓄を持つ：目安として住宅維持費の一年分をお勧めします。
6. 家のメンテナンスや改装費用を蓄える：屋根交換、外装ペイント、キッチンリモデルなど。
7. 人生をエンジョイするための資金を確保する：バケーションなど人生を大いに楽しむこともお忘れなく。項目別の口座にして、それぞれ目的に合わせた名前を付けておくと貯蓄の良いモチベーションになります。

これらの 7 項目をしっかり行った上で資金にゆとりがある場合に、初めて住宅ローンの元金の追加返済へ回します。この優先順序を間違えると、大切なお金の有効性が大きく減少してしまいます。これは私も実行しています。税務に関することでもありますので、必ず会計士さんへもご相談の上、最も効率の良い方法を選択なさってください。

不動産市況

2020年 カリフォルニア住宅市場予想

あけましておめでとうございます。昨年もたくさんの方々の不動産取引をお手伝いすることができ、感謝しております。2020 年もどうぞよろしくお願いいたします。さて、今回の不動産市況情報は、年始ということで、カリフォルニア不動産協会が発表した 2020 年市場予想をお伝えします。ご提示したデータを見ていただくとわかりますが、低金利、低い失業率、人口増加が来年も継続し、住宅市場は安定を維持すると予想されています。

経済へ影響を与える主な要素として、以下が挙げられます。

1. 北朝鮮の非核化交渉の期限が 12 月 31 日で切れた後で大陸間弾道弾の試射を再開し米国が強硬な手段に出た場合、オリンピックを控えた日本経済へ大きなダメージを与える可能性がある。
2. 英国は保守党の勝利で EU 離脱が確実となり、香港問題への介入、米国との経済面と軍事面での提携を強めて対中国政策を強める。
3. イランやシリアなどの中東情勢。
4. アメリカ大統領選挙の行方。
5. 更なる金利の引き下げの可能性。

また、2020 年のコンフォーミングローン上限額は、$510,400 へ増えました。2020 年 2 月 22 日（土）には、Union Bank とのジョイントセミナーを開催し、今年の市場予想のお話をします。是非ともご参加ください。

U.S. economic outlook

	2015	2016	2017	2018	2019p	2020f
US GDP	2.6%	1.6%	2.3%	2.9%	2.2%	1.6%
Nonfarm Job Growth	2.1%	1.8%	1.4%	1.6%	1.3%	0.8%
Unemployment	5.3%	4.9%	4.4%	3.9%	3.7%	3.9%
CPI	0.1%	1.4%	2.0%	2.4%	2.0%	2.0%
Real Disposable Income, % Change	3.4%	2.7%	2.1%	2.9%	2.8%	2.5%

California economic outlook

	2015	2016	2017	2018	2019p	2020f
Nonfarm Job Growth	2.7%	2.3%	1.6%	2.0%	1.5%	1.0%
Unemployment	6.2%	5.5%	4.8%	4.2%	4.3%	4.5%
CA Population (Million)	39.0	39.2	39.5	39.7	39.9	40.1
Population Growth	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%	0.5%	0.4%

2020 California Housing Market Forecast

	2015	2016	2017	2018	2019p	2020f
SFH Resales (000s)	409.4	417.7	424.9	402.8	390.2	393.5
%Change	7.0%	2.0%	1.7%	-5.2%	-3.1%	0.8%
Median Price ($000s)	$476.3	$502.3	$537.9	$570.0	$593.2	$607.9
%Change	6.6%	5.4%	7.1%	6.0%	4.1%	2.5%
Housing Affordability Index	31%	31%	29%	28%	32%	32%
30-Yr FRM	3.9%	3.6%	4.0%	4.5%	3.9%	3.7%

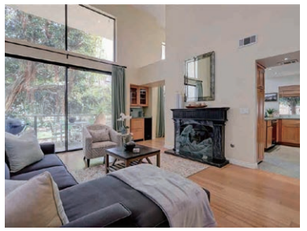
出相 一英 Jay K. Deai

幸せ

「どういう人生を過ごしたいですか？」お金持ちになりたい、健康で長生きしたい、スポーツで活躍してオリンピックに出たい、仕事で成功したい、素敵なパートナーと出会いたい、趣味や好きな分野の勉強に打ち込みたい、愛のある家庭を持ちたい、等々。しかし「何故ですか？」と問い続けると、物も、地位や名誉も、欲も通り超えて、最終的に「幸せになりたい」へたどり着くそうです。一国の独裁者や傲慢な政治家も、テロリストや犯罪者も、気難しい上司や無気力の同僚も、あなたが人生で出会うすべての人たちが、「幸せな人生を過ごしたい」と心の底で思っている。不幸になりたいと思って毎日を過ごしている人はいない。この当然のことに気付かされたとき、目から鱗。。。みんな幸せになりたいのだから、みんなの幸せを願うことが、真の幸せを得るための最善の方法ではないか！と思った。人間は、一人だけで幸せを感じることはない。幸せな人たちは、周囲にそれを共有する人の和を持っている。みんなの幸せを願わない人に、真の幸せは存在しない。

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。 © 2020 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

2 寝室、2 浴室、1,800 sf、1985 年築、HOA $555/mo、$1,100,000、Condominium

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Torrance, CA

4 寝室、2 浴室、1,690 sf、Lot 8,396 sf、1958 年築、$1,199,000、Single Family Residence

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

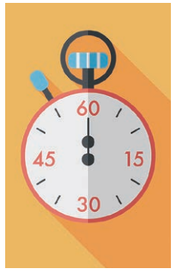
Rancho Palos Verdes, CA

3 寝室、2 浴室、1,894 sf、Lot 8,248 sf、1962 年築、$1,250,000、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」2 月・3 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

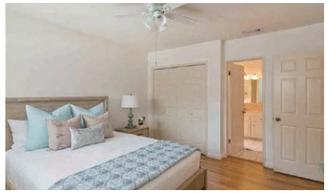
 © 2020 DEAI TEAM All Rights Reserved

今月のおすすめ物件

Redondo Beach, CA

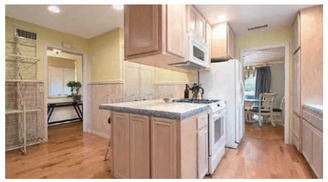
South Redondo Beach のラグジュアリーなコンドミニアムの、非常にきれいな角ユニット物件、ロフト付きです。ビーチまですぐそばなので、Redondo Beach Pier まで散歩に行ったり、ビーチ沿いの遊歩道をサイクリングしたりと、気軽にお出かけできるロケーションです。玄関を入ると、リビングルームとダイニングがあり、天井の高さが 17 フィートと非常に高いので、とても開放感のある空間となっています。2009 年に大幅なリモデルが行われており、キッチンとバスルームも綺麗になっています。天井から床面まで続く高さの窓が設置されているので、自然光がとても明るく室内を照らしてくれます。マスターベッドルームは一階にあり、ジャクージタブを備えたエンスイートバスルームがあります。もう一つのベッドルームも十分な広さがあり、こちらも専用のバスルームを備えています。大きなロフトスペースは、オフィスやエンターテインメントルームとして、もしくは、3つ目のベッドルームとしても使うことができます。このコンプレックスの共用設備として、素晴らしいオーシャンビューを備えたプールもあります。ビーチに近いのはもちろん、大きな公園、スーパーマーケット、ファーマーズマーケット、レストラン、ショッピングモール、バラエティに富んだ様々な有名レストランやバーなどにも近い便利な立地です。好立地の人気コンドミニアム物件、しかも希少なコーナーユニット物件です。お見逃しなく！

Torrance, CA



眺めの良さを備えた平屋建ての決定版ともいうべき物件。Torrance で人気の Hollywood Riviera 地区に建つこちらの住宅は、非常に静かなカルデサックの立地で、しかも、LA ハーバーから Santa Monica までの美しい夜景を一望できるようになっています。4寝室、2浴室という間取りで、ハードウッドフロアの床、両面式暖炉が設置されています。パティオドアを開けると裏庭に出ることができます。レンガ敷きのパティオは、アウトドアからもシティライツを十分に堪能できるよう整えられています。熱効率の良い樹脂枠の窓や引き戸や、Forced Air 方式の冷暖房も導入済みで、他にも便利なアップグレードがいくつか行われています。前庭も広々としており、木々や芝生が生い茂る様子は、とてもプライベートで心落ち着くムードにあふれています。

Rancho Palos Verdes, CA



Rancho Palos Verdes に建つ、素晴らしい平屋建て物件です。Palos Verdes Peninsula にアクセスしやすい場所である上に、ショッピング、学校、エンターテインメント施設などにも近く便利な立地。リビングとダイニングはオープンフロアプランで使いやすく、緑豊かな裏庭を一望できるようにもなっています。ファミリールームとキッチンが続くレイアウトになっており、暖炉、ガーデンウィンドウ、ガスコンロ、ブレックファストバンケットが設置されています。間取りは、3寝室、リモデル済みの2浴室に加え、ドレッシングエリアと暖炉を備えた豪華なマスタースイートという構成。また、マスタースイートの隣にも部屋があり、エクササイズルームやオフィス、キッズ用スペースなどに活用できます。

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。 © 2020 DEAI TEAM All Rights Reserved

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

セミナー開催のお知らせ

現在、下記の2つのセミナーの開催を予定しています。どちらも 2020 年に不動産取引をご検討なさっている方にとって必見の内容です。お申し込みはお早めに！

Union Bank ジョイントセミナー
日時：2020年2月22日(土)午前10時~
場所：Union Bank Gardena支店 二階会議室
15800 S. Western Ave. Gardena CA 90247

買い替えセミナー2020
日時：2020年3月7日(土)午前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

メディケアサプリメント最良のプラン F が買える最後のチャンス！

65 歳以上の方に向けた朗報！ 2020 年以降から販売が出来なくなる Medicare Supplement Plan F。今現在、Medicare Supplement の Plan F をお持ちで無い方に対してのみ、100% 希望される Medicare Supplement Plan F に加入出来るキャンペーンを行っています。（★ 2019 年 12 月 1 日～ 2020 年 2 月 15 日の期間限定のプロモーションです。）申し込めば 100% 受理されるキャンペーンは、ごく稀に保険会社が実施する事があります。すでに 2020 年以降、Congress（米議会）で Medicare Supplement Plan F の販売が終了することが決定しています。つまり、この Medicare Supplement Plan Fに100%加入出来る機会は、おそらく最後のチャンスとなりますので、くれぐれもお見逃しなく対応をなさって下さい。

『U/W Holiday キャンペーン』(Underwriting Holiday とは…?)

通常、保険のプラン申請時には、申請者の過去の病歴やお薬の処方箋履歴などが考慮され、保険会社の審査を経て加入出来るか否かが決定します。64 歳から 65 歳になる際の新規申請であったり、65 歳以上の方が勤務先の法人向け医療保険からメディケアに切り替える場合は、こういった加入審査はなされません。しかし、新規申請や、職場の保険から切り替える条件以外で、メディケアの保険申請を行う場合は、加入申請時や変更の際に健康状況が審査されるのです。Underwriting Holiday のキャンペーンとは、保険会社の審査部はお休みのイベント！という意味です。申請者に対する加入審査無しで 100% 受理するといった大盤振る舞いのイベントです。このキャンペーンが終わると、メディケア関連保険で最も充実したカバレージの「Plan F や、Plan F Extra」は購入することが出来なくなるのです。Plan F がカバーし、他のプランがカバーしない内容とは「Part B」の Deductible（免責額）です。この Part B の Deductible は「198 ドル」(*2020 年）となります。つまり、2020 年以降に Medicare Supplement Plan に加入される新規加入者は、毎年、この Part B の Deductible にかかる費用を負担する必要があります。メディケアを知り尽くした私自身が 65 歳以上になったら、絶対に加入したいと思える最良のプランが Medicare Supplement Plan F です。ご自身はもちろん、身内の方で 65 歳以上の方がおられる方は、その方が Medicare Supplement Plan F、または、F Extra に加入されている状況か？ 確認をなさって下さい。

Copyright 2020 © 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【後編】

なぜ財産設計信託を作成するのでしょうか？それは税金のためです。夫婦が前回（$10,000,000 の財産を A・B 信託によって半分の $5,000,000 ずつ、夫婦それぞれが所有と管理の権利を持つ）のように信託を設定した場合、夫の死後、残された妻も亡くなった時点で、信託 B に対して税金がかからないからです。（詳しくは 2016 年 5 月号の「共有財産」をご参照ください。）信託が無ければ、夫が亡くなった時に夫の財産は妻のものになり、妻の財産は $10,000,000 になります。特別な相続税に関する規定（婚姻控除）により、夫の死亡時に相続税は発生しませんが、その後の妻の死亡時には $5,430,000（2015 年以降）を超える財産については、全額、相続税がかかります。この例ですと、$4,570,000 が相続税の対象になってしまうわけです。これに対する税金はおよそ $1,830,000 となります。これはかなりの金額です。ただし、A・B 信託を作成しておけば、税金を支払わずに済みます。つまり、約 2 百万ドルの節約になるのです。また、生存者信託を作成すれば、約 30 万ドル以上の検認手続費用を節約することができますので、どちらも行うことでおよそ 230 万ドルを節約できる可能性があるのです。国税庁 (IRS) への税金及び検認手続費用として支払われるはずだった約 230 万ドルを子供たちに残すことができるのです。しかし、信託には欠点もあります。夫婦の一方が亡くなった後は、信託について別途税務申告書を提出する必要があります。また、会計士、弁護士への費用、管理費用といった、信託の維持に対する費用がかかります。ただ、多額の税金を節約できる利点を考えれば、信託の総合的な利点は、こうした些細な欠点を大きく上回るものであると言えます。

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。

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