 © 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 2 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

家の市場価格はどのくらいなのか？このエリアの住宅売買の動向は？

ホームオーナーにとって、自分の家の価値はいつも気になるものです。家の価値を見積もるインターネットサイトはいくつかありますが、果たしてどの程度当てになるのか？そんな皆様へ、出相チームから新しい無料サービスをお届けします！出相チームでは、住宅ローンを出す銀行の 8 割が参考にする CoreLogic 社のデータを使っています。

題して「ePropertyWatch」

毎月一回、あなたのお家の市場価値とそのエリアの詳しい市場動向がメールで届きます。住宅ローンの情報をインプットすると、Equity（価値からローン残高を差し引いた額）も表記されます。今すぐ売却の予定がなくても、おおよその資産価値を理解しておくことはとても大切です。なお、この無料情報提供にセールスは一切ありませんので どうぞご安心ください。

＜お申し込み方法＞

お名前、お家のご住所、E メールアドレス、「ePropertyWatch 希望」を明記の上、下記までお知らせください。

info@deaiteam.com

（ロサンゼルス近郊の物件に限らせていただきます）

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 2019 年 12 月の市況データを発表しました。州の中間価格は $615,090 で前月比 4.3% 増、前年比は 10.3% 増と、2014 年 5 月以来最大の前年比上昇率。 Los Angeles County の中間価格も前月比 7.8%、前年比 9% 上昇と、低金利そして過去 7 年間で最小の売り物件数（州平均：前月比 26.5% 減）の影響で、通常はスローダウンする 12 月において着実な価格上昇が起こりました。30 年固定金利の平均値は 3.72% で前年同期の 4.64% から見てかなりお手頃になっています。心配されていた中東情勢、米中貿易摩擦、朝鮮半島情勢なども小康状態を保っています。安定した住宅市場と低金利が続く中、一時は様子見をしていた購入者層の意欲が再度高まり、2020 年も順調なスタートを切っています。DEAI TEAM でも購入、売却、買い替えなど多くの依頼をいただいています。

12 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 $921K (0%), A:26 件 (-54%), P:28 件 (+27%), S:38 件 (+19%)

＊ Marina del Rey $972K (-21%), A:63 件 (-28%), P:24 件 (+26%), S:36 件 (+80%)

＊ Hermosa Beach $1,730K (-9%), A:30 件 (-33%), P:16 件 (+129%), S:27 件 (+170%)

＊ Redondo Beach $1,150K (+10%), A:60 件 (-44%), P:34 件 (+3%), S:59 件 (+5%)

＊ Torrance $861K (+3%), A:61 件 (-29%), P:43 件 (-32%), S:89 件 (+35%)

＊ PV Estates $1,633K (-14%), A:47 件 (+2%), P:8 件 (+60%), S:17 件 (+55%)

＊ Rancho PV $1,115K (-19%), A:73 件 (-23%), P:32 件 (+52%), S:39 件 (+50%)

December 2019	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes					Sales	
State/Region/County	December 2019	November 2019	December 2018	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$615,090	$589,770	$557,740 r	4.3%	10.3%	-1.0%	7.4%
CA Condo/Townhomes	$477,000	$485,110	$453,740 r	-1.7%	5.1%	7.2%	29.5%
Los Angeles County	$641,340	$594,840	$588,140	7.8%	9.0%	3.3%	11.9%

*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

損得

誰でも、損をするより、得する方がいい。多くの人たちにとって「損」とは、物、お金、地位、名誉など、持っているものを失うこと、それらを得られないこと。多くの人たちにとって「得」とは、それらを得ること、もっと増やすこと。私は家という高額資産に関わる仕事をしているため、この観点での「損得」に毎日接している。長年の経験を通して、多くの人が考える「損得」とは、異なる「損得」が見えてきたような気がする。本人が「得」を追求している状況で、私から見ると大きな「損」へ突き進んでいることがある。それは何か？人生を踏み外し、大きな観点から「大損」する最大の要因は、“Greed（強欲）”。物やお金や地位へ盲目になり、お金で買えないものを失っている。そして、それを失っていることすら気付かない。売買の最中に“Greed”によって、夫婦関係が悪化し、離婚の話しになったり、親子関係に大きな亀裂が入ったり、契約相手や関係業者と揉めたり、私からお手伝いを辞退したケースもある。「損得」の基準をどこに置くか？自分が息を引き取るとき、人生を振り返り「得」だったと思えること。そこに“Greed”はないはず。

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

Culver City, CA

3 寝室、3 浴室、1,400 sf、1975 年築、HOA $800/mo、$825,000、Condominium

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

Redondo Beach, CA

4 寝室、3 浴室、2,600 sf、Lot 3,058 sf、1998 年築、$1,279,000、Townhouse

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

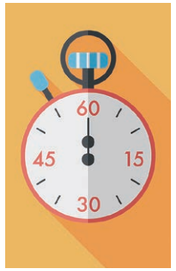
Rancho Palos Verdes, CA

2 寝室、2 浴室、1,506 sf、1964 年築、HOA $616/mo、$1,489,000、Condominium

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」3 月・4 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

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

今月のおすすめ物件

Culver City, CA

非常に静かな通りに建つ、3寝室、2.5浴室のコンドミニアム物件。池や植物が絵画のような美しさを演出する、素晴らしい眺めを備えたこちらのユニットは非常に希少で、このコンプレックス内でも最良の物件です。リビングエリアは明るく広いオープンフロアプランで、一階と二階の両方に広いパティオが備えられています。一階は、全ての部屋の床が新しいハードウッドフロアになっています。リビングルームは天井まで20フィートと非常に高さがあり、リモデル済みの広いキッチンには、新しいアプライアンス類とキャビネットが備えられています。一階には他に、ダイニングルーム、オフィス／Denエリア、独立タイプのランドリールームがあります。二階には、カーペットを新調した2つの明るい寝室と、広さのあるマスターベッドルームがあります。マスターベッドルームには、大きなウォークインクローゼットと、眺めの良い専用パティオが付いています。クローゼットスペースが豊富な上に、大きな屋根裏スペースもあります。

並列パーキングのガレージにはストレージスペースも付いています。敷地の中央に建物が配置され、建物周辺は公園のような自然環境が整備されていて、とてもペットフレンドリーなコンドミニアムです。しかも、Sony や Kenneth Hahn Park、流行の中心地である Culver City のダウンタウンエリアにも近い便利なロケーション。HOA 費には、24 時間セキュリティ、常駐マネージャー、地震保険、3つのプールとスパ、2つのサウナ、バーベキューエリア、フィットネスクラブ、クラブハウス、ゲスト用パーキングのサービスが含まれています。Culver City の優良学校にも至近です。

Redondo Beach, CA

Forced Air 方式の暖房設備の他、Central Air 方式の冷房も備えたタウンハウス物件です。専用の庭が付いた独立タイプのタウンハウスなので、まるで一戸建てのような感覚で住むことができます。Spencer Street と N. Irena Avenue の両方にアクセスできる便利な立地。4寝室に加え、オフィススペースも付いています。ファミリールームとマスターベッドルームからアクセスできる広いパティオに加え、庭にもパティオスペースがあります。リビングのある一階はハードウッドフロアの床で、インターコム、二重窓、セキュリティシステムが導入済み。各寝室はアーチ天井、リビングルームとダイニング＆ファミリールームは凝った梁出し天井となっています。2つある暖炉はマーブルで造られています。イートインスペースのあるキッチンには、グラナイトカウンターや、ダブルコンベクションオーブンをはじめとするステンレス製アプライアンス類が揃えられています。陽当たりも良く、非常に明るい室内空間。2台収容ガレージにはストレージキャビネットも付いています。タウンハウスながら毎月の HOA 費はかかりません。近隣環境も良く、Parras Middle School や Redondo Union High School に近いので、通学に便利な立地。条件の良いタウンハウス物件をお探しの方に最適の物件です。

Rancho Palos Verdes, CA

驚異の180度パノラマオーシャンビューを備えた、海の目の前に建つコンドミニアムのペントハウス（エンドユニット）物件。海はもちろん、海岸線、白い波、カタリナ島、夕陽が海に沈む様などを含む、息を呑むような絶景をお楽しみください。また、波の音や、クジラやイルカが泳いでくる光景は、住む人の心を十分に癒してくれます。住宅は美しくアップデートが施されており、品質も仕上がりも完璧なものとなっています。デザイナーキッチンには、カスタムキャビネット、ハイエンドアプライアンス類、ゴージャスな風合いのマーブルカウンターが揃えられています。広々としたマスタースイートもまた素晴らしい眺めで、暖炉、シダーウッドの板が貼られたウォークインクローゼットとビルトインシェルフ、ソーキングタブを備えたアップグレード済みのマスターバスルームという仕様。他にも、2つの電気式暖炉、一枚板で作られたドアやビルトイン家具、屋根があって取り外し可能なスライドガラス窓を備えたパティオが2か所、豊富なストレージスペースが付いた2台並列タイプの駐車スペース、2面のテニスコート、2つのプールとスパ、綺麗に整備されたグラウンド、コミュニティ居住者専用のプライベートトレイルとプライベートビーチエリアなど、様々なアップグレード、魅力的な設備や機能が満載です。ウォーキングトレイルや Terranea Resort、Trump International ゴルフコースなどへもとても近く、ロケーションの良さも魅力です。一年を通じて見事な眺めを楽しめる、非常に希少な、即入居可のリゾートスタイル物件です。

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。

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

”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

やるべき事のチェックリストを作ろう

誰しも毎日続けている習慣があるはずです。私も、毎日同じ時間に起き、シャワーを浴び、同じ時間に出勤して、クタクタになって帰宅…といったある種、伝書鳩のような生活をしています。程度の差こそあれ、同じ活動を同じリズムで続けることは、生活を規則正しく送る上で効果的だと思います。何か新しいことをやろうと思っても、普段の生活のリズムを崩してまで無理を重ねても、良い結果が生まれにくいと考えます。人生における日々のリズムを最効率化することが出来れば、おのずと結果も素晴らしいものとなるでしょう。日々のリズムを形作る要素とは、「やるべき事と、実際にやっている事の積み重ね」です。真面目な方ほど、やるべき事を着実にこなすでしょう。 人生における「やるべき事のチェックリスト」は、万人が作る必要があり、そのリスト次第で人生や運命は決定していくと言っても過言では無いと思います。保険とは、想定している当たり前の状況が、想定外の事態になった際に困らないように対応する為の手段です。

「健康だから健康保険は要らない？」「若いから生命保険は不必要？」「子供の学資まで考えが及ばない？」

生きている限り、何かしらの不安や心配はつきものです。この不安要素があるが故に、人は努力したり、自分で考えるのでは無いでしょうか？ 保険を上手に活用すれば、想定外を想定し、万が一の際に対応することが可能です。

「人生は急がば回れ」

急いで事を成し遂げようとする時は、危険を含む近道を行くよりも、安全確実な道を行く方がかえって得策という場合があります。人間誰しも最善策を講じたいと考えるものです。 しかし、私は常に、”次善の策”を重んじたアドバイスを念頭に、人様や社会と向き合っていきたいと考えております。

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

信託管理人の選択【前編】

典型的な合有生存者選択（Joint Living Trust）を作成する際は、通常夫と妻が最初の信託管理人となります。夫婦は信託管理人として信託財産を完全に管理します。夫婦のどちらか一人が亡くなった場合、残った配偶者が唯一の信託管理人となるのが一般的です。夫と妻が共に死亡した場合は、通常、信託は解消され、信託財産はこの夫と妻の間の成人した子供達に与えられます。夫婦が共に死亡した時点で子供が未成年の場合は、通常、信託は継続されます。また夫と妻の死亡後、成人した子供が 30 歳あるいは 35 歳といった一定の年齢に達するまで継続する信託もあります。夫と妻が亡くなった後も信託が継続する場合は、後継する信託管理人が指名されなければなりません。後継する信託管理人は通常夫と妻により前もって決められ、信託契約書内に表記されています。兄弟姉妹のような近親者が選ばれることが多く、場合によっては夫婦の成人した子供が指名されることもあります。しかし、信託は個人的なものであり、原則として裁判所の審査を受ける事がないため、近親者や成人した子供を信託管理人に指名するのは望ましくない事もあります。（後編へ続く）

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。