 © 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 3 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

市場物件数は継続して大きく減少

カリフォルニア州不動産協会が 1 月の市況データを発表しました。一年前の 2019 年 1 月は、先行き不透明感や政府機関の閉鎖などで市場が停滞しました。それに比べ、2020 年はスタートから市場が活発な動きとなっています。南カリフォルニア地区の取引件数は 15.7% 増。この前年比データは、その停滞期との比較となっていることを念頭に置いてご覧ください。中間価格は前月比で下がっていますが、その理由は低い価格帯の取引が主だったことが挙げられます。前年比を見ると、LA カウンティーは 9.1% 増と着実に上昇を維持しています。市場物件数は前年比 26.9% 減で、2013 年 4 月以来最大の減少率となりました。新型コロナウィルスの影響で金利は低く、購入への追い風となっています。1 月の平均固定金利は 3.62% で、前年の 4.46% を大きく下回っています。コロナウィルス騒動により中国のサプライチェーンに大打撃が起こっており、これが長引くと世界経済の減速という事態もありえます。実は、私の母が一日違いでダイヤモンドプリンセス号に横浜から乗船予定でしたので、船上隔離や感染拡大のニュースを他人事とは思えませんでした。早期鎮静を心から願っています。

1 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 $1,050K (+9%), A:37 件 (-41%), P:33 件 (+6%), S:29 件 (+53%) ＊ Marina del Rey $1,145K (+16%), A:92 件 (-8%), P:25 件 (+14%), S:25 件 (+47%) ＊ Hermosa Beach $1,650K (-30%), A:43 件 (0%), P:15 件 (+50%), S:13 件 (+30%) ＊ Redondo Beach $1,011K (+3%), A:59 件 (-41%), P:43 件 (-36%), S:30 件 (-25%) ＊ Torrance $905K (+16%), A:64 件 (-33%), P:76 件 (+17%), S:49 件 (-36%) ＊ PV Estates $2,338K (-35%), A:42 件 (-5%), P:9 件 (-31%), S:8 件 (+167%) ＊ Rancho PV $1,325K (+69%), A:86 件 (-4%), P:39 件 (+26%), S:31 件 (+82%)

January 2020	Median Sold Price of Existing Single-Family Homes					Sales	
State/Region/County	January 2020	December 2019	January 2019	Price MTM% Chg	Price YTY% Chg	Sales MTM% Chg	Sales YTY% Chg
CA SFH (SAAR)	$575,160	$614,880 r	$536,830 r	-6.5%	7.1%	-0.7%	10.3%
CA Condo/Townhomes	$467,000	$477,000	$435,000	-2.1%	7.4%	-25.6%	15.9%
Los Angeles County	$617,520	$641,340	$566,010	-3.7%	9.1%	-22.3%	16.7%

*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

Prejudice（偏見）

我々は偏見の固まりである。知らないこと、よく理解していないこと、それらを自分の主観で無責任に結論づける悪い傾向がある。かつてメディアで話題になった話。元オリンピックの金メダリストであった男性が、「自分の内面は女性なのです。いままでの人生では、仮の自分をずっと演じて来た。勇気を出して女性になる決意をした」私はこの話を聞いたとき、「精神病の人なのだろう」と一笑した。先日、珍しくテレビを観ていたら、その人物が女装で出演し自分の経緯を話していた。私の最初の反応は、「頭のおかしい人。話には興味もない」しかし他にテレビを観ていた人がいたので、勝手にチャンネルを変えることもできず、仕方なしに画面を観ていた。そして、いつの間にか、その人物の話に聞き入っていた。男性として生まれながら、内面は女性であるということ。私が今まで生きて来た人生では、まったく縁もなく、理解のできないことである。「そういう境遇の人たちもこの世にいるんだ。知らなかった。。。」わかりもしないのに、理解しようともせずに、偏見で勝手に決めつけるのは罪だ！自分がその人物に対して思っていたことを大きく反省した。偏見は人を傷つけ、恨みや怒りを生む。偏見は“違う”というだけで、一部の人たちを差別し追い込む。追い込まれた人たちは、精神病になったり、犯罪に走ったり、また自殺する人も多いそうだ。“違い”を否定せず、尊重する大切さを教えられた。

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

Manhattan Beach, CA

3 寝室、2 浴室、1,504 sf、Lot 5,063 sf、1951 年築、
$1,399,900、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、2 浴室、1,374 sf、1962 年築、HOA $560/mo、
$980,000、Condominium

物件詳細ついては中面ページをご覧下さい。

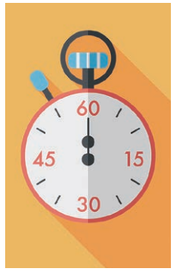
Palos Verdes Estates, CA

5 寝室、5 浴室、4,200 sf、Lot 8,773 sf、2012 年築、
$2,995,000、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」4 月・5 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

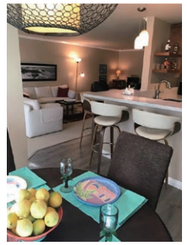
今月のおすすめ物件

Manhattan Beach, CA

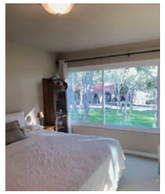
Manhattan Beach ライフをぜひこの住宅で始めてください。キッチンとバスルーム、大きなマスターベッドルームはリモデルされたばかりです。こちらの物件は East Manhattan Beach に位置し、Aviation Blvd と Sepulveda Blvd に挟まれたエリアになります。間取りは3寝室、2浴室で、Pennekamp Elementary まで２ブロック、Mira Costa High までも5ブロックと近いため、ファミリーにとてもお勧めの物件です。Manhattan Beach は米国内でもトップクラスの優良学校区とされています。建物の中心位置にあたる場所に中庭が造られており、リラックスタイムを過ごしたり、ゲストを招いてパーティを開催したりするプライベートなスペースとして活用できます。裏庭にはトロピカルフルーツが実り、西側の窓を開けると心地よい潮風が家の中を通り抜けます。

Manhattan Beach において、オープンで風通しが良く、採光の良いこちらの物件のような住宅を手に入れるのは千載一遇のチャンスであり、さらに価格もお手頃です。

Redondo Beach, CA



ゲート付きコミュニティでのリゾートライフを実現させてくれるコンドミニアム物件です。海まですぐのロケーションにあるゴージャスな住まいをご案内します。この物件はコミュニティ内でも最良のユニットの一つで、建物の中で海に最も近い場所にあるため、リゾート感を最大限に満喫できることでしょう。キッチンは真新しくなっており、オーナーがハイエンドな設備を整えました。美しいキャビネット、クウォーツカウンタートップ、ラミネートウッドフロア、パントリー、ダブルオーブン、コンロ、電子レンジ、ステンレス製アプライアンス類、ビルトインデスク、追加のシーティングエリアとしても使える大きなバーカウンターなどが設置されており、リビングルームへとオープンな造りとなっています。また、配電盤も新しくなっています。スムーズシーリングを備えた広々としたリビングルームには、大きな窓が設置されているので、外の景色を室内に居ながら眺められるようになっています。木々を擁する眺めがリラックスを促してくれる上に、こちらのユニットからはチラリとオーシャンビューをも楽しむことができるようになっています。寝室もまた大きな窓を備えており、こちらからも外の光景を眺めることができます。HOA からの許可があれば、オーナーの希望によってはウッドフロアのフローリングを導入することも可能です。ペットフレンドリーなコミュニティですので、ペットとお住まいになれる物件をお探しの方にもおすすめです。2つのパーキングスペースが割り当てられており、1つはロック付きのキャビネットを備えた屋内ガレージの場所、もう1つは屋外になります。こちらのコミュニティはリゾートスタイル感をとても大切にしており、木の生い茂るガーデンや、オーシャンビューの大きな温水プールは常にきちんとメンテナンスが行われています。クラブハウスもリモデルされたばかりで、屋内 BBQ 設備、キッチン、大画面テレビなどを備えています。各戸のオーナーは、主催するパーティなどのために予約したり、他の住人と楽しむために使用したりすることができます。コミュニティから海に行くためのプライベートな小径があり、気軽に泳ぎに行ったり、浜辺を散歩しに出かけたりできます。ベンチに腰かけて、波の動きやカタリナ島からマリブまでの眺めを楽しむのも良いですね。Redondo Beach の Riviera Village まで歩いてすぐの場所なので、お買い物やレストランでのお食事、カフェに行くのにも便利な立地です。



Palos Verdes Estates, CA

ゴージャスなサンタバーバラミッションスタイルの住宅です。Doug Leach によるデザインで、2012 年に建築されたこちらの物件は、細部にまでこだわりぬいた造りと多彩な機能性に溢れています。敷地面積は 8773 スクエアフィートあり、4200 スクエアフィートの床面積に、5寝室、5浴室という間取り。ドライブウェイゲートやセキュリティエントリーゲートなどは錬鉄製のカスタムメイドとなっており、とても重厚な雰囲気。Lompoc stone を使用した歩道やパティオなど、外の建造物も質の高い造りです。広いポーチを通って中に入ると、薪の暖炉を備えた大きな中庭があります。中庭に面したチャーミングな離れがあり、ベッドルームとバスルームを1つずつ備えています。メインフロアには、キッチンと暖炉を備えたダイニングエリア、オフィススペースにもできるゲスト用バスルームとベッドルームがあります。シェフキッチンには Wolf のコンロ、ボトル 150 本を収容できる sub zero のワインクーラー、大きなアイランドが備えられており、ビルトインデスクのあるリビングエリアへとオープンな造りになっています。ドアと窓は Kolbe ブランドのものです。階下には、スクリーンとシアターシートを備えた広いメディアルームがあります。上階には、暖炉を備えた広々としたマスタースイートがあり、中庭を一望できるようになっています。ビルトインシェルフのあるアルコーブスペース、2つのベッドルームと2つのバスルームも上階にあり、それぞれのベッドルームにそれぞれのバルコニーがあるため、各寝室から庭の木々を眺められるようになっています。全てのバスルームで、白大理石とカルカッタゴールド大理石が使用されています。また、床は幅の広いホワイトオーク材の板が使用されています。裏庭にはパーゴラスペース、カスタムプールとスパが備えられています。まさにエンターテイナーのドリームホームを実現した一軒です。

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

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 2020 年も開催いたします。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：2020年5月30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

生命保険に追加出来る Rider (特約) について

そもそも生命保険とは、被保険者 (※保険加入者) が万が一にお亡くなりになった際に、Beneficiary (※受取人) に死亡保障金を残すことが出来るファイナンシャルプランです。文明の進化につれて、販売される生命保険の種類も爆発的に増え、一部の商品は専門家の我々でもすぐには理解し難いほどに複雑化しております。私が思う「生命保険が複雑に思われがちな理由」は、生命保険のプランによっては、加入時に Option として追加出来る Rider (※特約) が増えている事と、それぞれの特約が担う役割が簡単に理解出来ない点だと思っています。すぐに頭から出てくる Rider だけを一覧に挙げてみました。(実際はもっとあります)

Accidental death & dismemberment	Critical illness	Return of premium
Accelerated death benefit	Guaranteed insurability	Spousal
Child	Living benefits	Short-Term No Lapse Guarantee
Chronic illness	Long term care	Term conversion
Conversion	No Lapse Guarantee (NLG)	Waiver of premium for, disability

ここでお伝えしたい私個人のアドバイスですが、検討される生命保険に沢山の Rider を追加出来る場合、ご自身が本当に必要と思える内容以外の Rider は極力加入しない事をお勧めします。例えば、「万が一の死亡時に、大切な方に少しでも多くの死亡保障金を残せればそれで十分」とお考えの方は、特約を追加しない方が得策です。Rider (※特約) とは、言わば「追加出来る保証」である事を忘れてはいけません。アイスクリームやハンバーガーを買う時にも、色々なトッピングを追加出来ますよね？ 本当に美味しいアイスやバーガーほど、何もトッピングをしなくても美味いはずです。人様が求めるニーズは様々ですので、追加出来る特約内容は多い方が保険商品として売りやすいのです。気を付けたい点は、不必要な Rider を追加されていたり、自身でも追加したりする事です。私自身、複数の生命保険を所有していますが、本当に価値があると判断出来た特約しか追加していません。Rider (※特約) を追加すること自体が無駄で、勿体ないとは言い切りませんが、多くの場合、Rider を追加すると、加入者が負担する保険料が引き上がったり、総合的にみて、ベネフィットが下がる場合がある点に気を付けて下さい。この点を見極めることは、保険エージェントでも、ごく僅かの人しか理解していないと感じています。適切な表現か分かりませんが、保険のみに関わらず、求めるサービスの相場を正しく読み取り、「適正価格」で購入する事がとても大切だと思っています。

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【後編】

近親者を信託管理人に指名することが望ましくないというのは、信託管理人が信託財産を浪費したり悪用したりする可能性があるからです。あるいは、不適当もしくは軽率な投資を行うことも考えられます。通常の信託は裁判所により監督されることがないために、責任ある正直な信託管理人を指名することが非常に重要となります。そこで、法人の信託管理人が指名されることが少なくありません。通常は、信託管理を専門に行う信託部門を持つ銀行がその役割を担います。大きな銀行の信託部門は、一般に専門的で適切な信託業務を行っています。法人の信託管理人を利用するメリットは、公平で専門的なサービスを受けられる点です。法人の信託管理人が、残された配偶者、あるいは成人した子供と共に、共同信託管理人として指名される場合もあります。これは、残された配偶者や成人した子供が、株、不動産といった信託財産の管理経験がない場合、特に有効です。継承する信託管理人は夫と妻の意向により決定され、その決定は信託契約書内に表記されます。

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。