

特集 これだけは知っておきたい!

ホームオーナーズ・インシュアランス A to Z



“念願のマイホームを購入した後、水漏れが発生して、下のユニットの天井から壁の中まで水浸しに。保険を使おうと思ったら対象外だと言われ、全額自己負担で修繕することに…”。

こんな事例にならないためにも、保険についてよく理解し、必要なものには入っておくことが大切です。AHTKY保険の姉川さんにお話を伺いました。

ホームオーナーズ・インシュアランスとは?

「ホームオーナーズ・インシュアランス」は、火災や水道管の破裂などの事故による損害を補償する保険で、「ファイヤー・インシュアランス」とも呼ばれます。

任意で入るものですが、ローンを組んで一戸建てを購入する際には、貸し手の銀行が物件の価値を担保するため、購入者に入ることを義務付けています。

保険のカバー範囲

基本プランでカバーされる主な項目は次の通りです。

- ① Dwelling: 住宅の構造・壁やそれに接する屋根、床、窓、トイレ、キッチンシンクなどの基本構造と設備の損傷。
- ② Other Structure: 塀や敷地内のガレージなどの損傷。
- ③ Personal Property: 家具、家電、洋服などの損傷や盗難。
- ④ Loss of Use: 修繕期間中の仮住まいの家賃や引越代など。
- ⑤ Personal Liability: オーナーの不注意や責任で他者が被ったケガの治療や損害(自宅以外での事故も対象)。

補償額は、建物のリプレースメントコストがいくらかかるかで設定されます。何年も前に加入した保険ですと、修繕費用がその補償額ではまかなえないことがありますので、定期的に内容を見直しされることをお勧めします。

ユニット内をカバーする保険「HO6」

コンドミニアムやタウンハウスについては、ホームオーナーズ・アソシエーション(HOA・管理組合)が、集合住宅用の保険(マスター・ポリシー)に入っていますがこれは建物の壁、屋根や敷地内の共用部分が対象となります。

各ユニット内の補償については「HO6」と呼ばれる保険があります。HOAがこれに入っていない場合は、ローンの貸し手

の銀行が購入者に加入を義務付けることが増えてきました。

内容は前述の一戸建ての保険とほぼ同様ですが、②の代わりに、共用部分の破損に対するホームオーナーへの費用負担などがカバーされます。

ホームワランティーとの違いは?

「ホームオーナーズ・インシュアランス」と「ホーム・ワランティー」を混同されることがありますが、後者は主に設備機器の故障の修繕費用を補償する保険です。

ホーム・ワランティーは、水漏れの際に自分のユニット内の修理は対象となりますが、下のユニットの被害は2次損傷(secondary damage)となりカバーされませんのでご注意ください。

* * *

家の修繕費用は予想以上に大きな額となる場合がありますので、事前に情報収集して、必要なものに入っておくことが大切です。



AHTKY Insurance
 あねがわ ゆたか
姉川 寛さん
 (310) 516-0110 Ext. 334
 yutakaa@ahtky.com
 www.ahtky.com

セミナーで詳しく解説!

ホームオーナーズインシュアランス A to Z セミナー

5/12(土) 1:00~3:00pm

講師: AHTKY 保険・姉川寛氏

住宅ローン最前線

リファイナンスは金利だけでなく「コスト」をチェック



下の表は連邦政府の金融機関 Freddie Mac の30年固定金利です。昨年秋から3%台という低金利が続いてきましたが、景

気の回復に伴い3月に入ってから上昇傾向となっています。

この低金利の間にリファイナンスを検討する方は多いかと思えます。できるだけ低い金利を選ばれたいと思いますが、金利だけではなく、リファイナンスにかかるコストを比較検討することも大切です。銀行やローンブローカーごとにコストが随分異なることもあり、たとえ低い金利が設定されていても、よく見ると Discount Point を高く設定していることもあります。

右上の表はリファイナンスに

【リファイナンスにかかるコスト】

- **Discount Points / Origination Fee:**
低い金利を取るために支払う費用で、1ポイント=借入額の1%
(例)借入額30万ドル×0.5ポイント=\$1500
- **Lender Fee, Processing Fee:**
銀行がローンの手続きをする際の費用
- **Appraisal Fee:** 不動産鑑定評価の費用で、価格に応じて設定
- **Escrow:**
リファイナンスの際も、不動産の売買契約と同様にエスクロー会社を通じて書類・決済・登記業務を行う
- **Title Insurance;** 売買契約と同様に必要
- **その他:** ノータリー費用、登記費用等

かかる主なコストの項目ですのでご参照ください。

「Good Faith Estimate」と呼ばれる見積もりを出してもらい、項目ごとの経費を充分お確かめの上、お選びいただくことが大切です。



メダリオン・モーゲージ・カンパニー
 住宅ローンオフィサー 横山貴恵
 310-508-8678
 tmezger@medallionmtg.com

	2010	2011	2012
1月	5.03	4.76	3.92
2月	4.99	4.95	3.89
3月	4.97	4.84	
4月	5.1	4.84	
5月	4.89	4.64	
6月	4.74	4.51	
7月	4.56	4.55	3/1 3.90
8月	4.43	4.27	3/8 3.88
9月	4.35	4.11	3/15 3.92
10月	4.23	4.07	3/22 4.08
11月	4.3	3.99	
12月	4.71	3.96	
年平均	4.69	4.45	

サウスベイ 最新・不動産マーケット

30年固定 4.25%
Prime Rate 3.25 %
3/27/12
現在

2012年の第一四半期、サウスベイ各エリアの販売件数は昨年比並み。価格も横ばい傾向となってきた。

カリフォルニア州の2月の統計では、取引件数の半分がStandard Sale、4分の1がShort Saleで残りの4分の1がREO（銀行差し押さえ物件）となっている。\$500Kまでの市場は買い手の需要が供給を上回っているために価格が安

* South Bay 平均価格の前年比較

エリア	種別	2011/1-2011/3		2011/1-2012/3		変化率 %
		平均価格	件数	平均価格	件数	
Torrance 90501	SFH	474,329	31	466,997	29	-1.5%
Torrance 90503	SFH	609,960	42	651,283	29	6.8%
Torrance 90504	SFH	465,698	34	442,585	41	-5.0%
Torrance 90505	SFH	671,668	37	665,669	40	-0.9%
Redondo B 90277	SFH	886,385	26	1,042,007	29	17.6%
Redondo B 90278	SFH	654,402	42	601,568	32	-8.1%
Source: MRMLS®		TTL 212		TTL 200		-5.7%

サウスベイ・ウエストサイドの不動産なら
DEAI TEAM にお任せください

**無料コンサルテーション
実施中**



Jay



Hiroko

出相ジェイ(一英) 西川(ノーマン)裕子
Deai Team代表 Licensed Assistant Agent
DRE#01208741 DRE#0184852

購入、売却などについてのコンサルテーションを実施しております。ご連絡先と簡単にご相談内容を添えてお申し込みください。

E-mail: info@deaiteam.com
Phone: 310-703-1884

サウスベイ



おすすめ物件情報

気になる物件の情報、見学のご希望、お家の市場価値など、お気軽にご相談ください。

築の新しいプール付シニア物件 薬局、お買物、YMCA徒歩圏内

\$350,000 シニアコンド
2605 Sepulveda Blvd. #125, Torrance 90505
2B2B/1,191sqft
2003年築
MLS#V12025042

Redondo Pier隣、ビーチライフ リゾート気分、リタイヤにも最適

\$559,000 コンドミニアム
650 The Village #117 Redondo Bch 90277
2B2B/938sqft
1974年築
MLS#V12022479

海、Riviera Village徒歩圏内 ショッピングやレストラン豊富

\$588,500 タウンハウス
428 Calle Miramar, Redondo Bch 90277
2B2.5B/1,388sqft
1978年築
MLS#S12034029

Hickory Park近Marble Estates 5寝室、広い敷地、RV Parking

\$729,900 一戸建て
22947 Felbar Ave. Torrance 90505
5B3B/2,388sqft
1963年築
MLS#S12031698

改装済、Bar付ファミリールーム 広い庭、学校・買い物に便利

\$799,000 一戸建て
4717 Macafee Rd. Torrance 90505
4B2.5B/2,432sqft
1956年築
MLS#V12036652

知って得する保険のお話

医療改革における変革の流れ

What's happening with "Health Reform"?

2010年3月23日に施行されたHealth Reform / オバマケアによって、個人向けから法人向けまで、大幅な変革の最中にある医療保険業界。

現在のところ「2014年以降は、個人の医療保険加入を義務付ける」、また「一定の水準を超える未加入者には罰金が課せられる」といった法案が練りこまれています。

しかし、この規制は連邦政府の権限を逸脱している、と連邦高等裁において意見が割れ、

2012年6月末までに判決が下される見込みであるそうです。

2012年7月1日からの大変革

カリフォルニア州で既に決定された医療改革法案における大きな変革の一つが、「2012年7月1日以降より、すべての医療保険のプラン内容に **Maternity coverage** (妊娠・出産時の医療サービス) が含まれる」事です。

特に個人向け医療保険では、Maternity coverageのプランは

常に任意で加入するか否かの選択権がありました。今年の7月1日以降からは、既存の医療保険のプランにもMaternity coverageが組み込まれるほか、新しい医療保険のプランにも、強制的に盛り込まれる予定です。

各種詳細事項に関しては、2012年5月ごろまで各保険会

フリーダイヤル

1-888-717-5552

石和田(イシワダ)直通

E-mail: taka@ishiwada-ins.com
3838 W. Carson St, Suite332
Torrance, CA 90503



社は発表を控えているとの事です。(※2012年3月現在)
ご興味がありましたら、どうぞお気軽にお問い合わせください。



Independent Agent/Broker
CA License #0E97155

Ishiwada Insurance Agency www.ishiwada-ins.com
オンラインで直接見積り&申請可能!

パロスバデス 最新・不動産マーケット

30年固定 4.25%
Prime Rate 3.25 %

3/27/12
現在

2012年の第一四半期、PV・サウスベイ各エリアの販売件数は昨年比並み。価格も横ばい傾向となってきた。

カリフォルニア州の2月の統計では、取引件数の半分が Standard Sale、4分の1が Short Saleで残りの4分の1が REO (銀行差し押さえ物件) となっている。\$500Kまでの市場は買い手の需要が供給を上回っているために価格が安

* Palos Verdes 平均価格の前年比較

エリア	種別	2011/1-2011/3		2011/1-2012/3		変化率 %
		平均価格	件数	平均価格	件数	
Rancho PV	SFH	1,053,796	58	1,032,721	61	-2.0%
PV Estates	SFH	1,819,222	47	1,560,508	38	-14.2%
RHE	SFH	1,024,700	5	1,020,694	16	-0.4%
Torrance 90503	SFH	609,960	42	651,283	29	3.8%
Torrance 90505	SFH	671,668	37	665,669	40	-0.9%
Redondo Beach	SFH	743,101	68	810,957	61	9.1%
Source: MRMLS®		TTL 257		TTL 245		-4.7%

定してきている。しかし1ミリオンを超える物件はまだ価格面で不安定な要素がある。株価を始め経済指数が改善の兆しを見せ、金利も少し上昇傾向。ギリシャ情勢が安定したが、スペイン、ポルトガル、アイルランドなど、ヨーロッパ情勢の成り行きが注目されている。これから夏へかけて一年で最も活動的なシーズンに入る。

パロスバデス



おすすめ物件情報

気になる物件の情報、見学のご希望、お家の市場価値など、お気軽にご相談ください。

Malaga Cove Plaza隣の優良環境 カスタム内装、希少なPVEコンド

\$569,000 コンドミニアム
2525 Via Campesina 2B2B/1,213sqft
#206, PVE 902754 1971年築
MLS#V12033346

City眺望、改装済、日当たり良好 Gateと24時間セキュリティ

\$649,000 23 コンドミニアム
Oaktree Ln. RHE 2B2B/1,325sqft
90274 1974年築
MLS#V12030352

Pcean & Sunset眺望！ 改装済、プール・ジャグジ付

\$1,299,000 一戸建て一戸建て
2557 Via Sanchez 4B2.5B/2,212sqft
PVE 90274 1973年築
MLS#V12025449

改装済、広い5寝室の邸宅 ソーラーシステムで大きな節約

\$1,599,000 一戸建て
3457 Tanglewood 5B5.5B/5,105sqft
Ln RHE 90274 1979年築
MLS#V12032787

Ocean Viewの優良物件 広い敷地、プール・ジャグジ

\$1,649,000 一戸建て
6805 Alta Vista Dr. 5B3.5B/3,650sqft
RPV 90275 1978年築
MLS#V12035537

サウスベイ・ウエストサイドの不動産なら
DEAI TEAM にお任せください

無料コンサルテーション
実施中



Jay

出相ジェイ(一英)
Deai Team代表
DRE#01208741



Hiroko

西川(ノーマン)裕子
Licensed Assistant Agent
DRE#0184852

購入、売却などについてのコンサルテーションを実施しております。ご連絡先と簡単にご相談内容を添えてお申し込みください。

E-mail: info@deaiteam.com
Phone: 310-703-1884

家は、そこに住む人が心地良く過ごし、 元気を取り戻せる空間である

Konni Tanaka Designは、美しく高機能なデザインを通じて、これを実現したいという思いで設立しました。良質なインテリアデザインとは、人と人との調和や温かい人間関係を育みます。

住空間が人のパーソナリティや自己イメージ、家族関係に与える影響は過小評価されがちです。では、なぜ招かれたお客様が居心地が良く長居してしまうのか、なぜ子供たちが休暇になっても家に帰りがたらないのか、その違いはどこから来るのでしょうか？住環境を観察すると答えが見えてくるかもしれません。家具の購入やリモデルは、多くのホームオーナーにとって手に負えない大変なことに思えるかもしれませんが、Konni Tanaka Designでは、お客様と一緒にイメージを明確にしていき、具体的なプランと予算、建築図面を提案し、内装のデザインから家具・小物の調達までをお手伝いいたします。

インテリアデザインを作り上げる過程はワクワクと楽しくてスムーズ。まさに人生を変えていくプロセスです。



Konni Tanaka

シカゴ大学芸術学部卒業後、東京銀座の画廊で作品の展示に励む。インテリアデザインに転向後は日米双方のデザインセンスとエコ素材の利用を得意とし、顧客の要望に合わせた提案で定評が高い

無料コンサルテーション受付中

KONNI TANAKA DESIGN

Palos Verdes Peninsula, CA

Tel: 310-265-3632

Email: design@konnitankad.com

www.konnitankad.com



KT
KONNI TANAKA

ウエストサイド 最新・不動産マーケット

30年固定 4.25%
Prime Rate 3.25 %
3/27/12
現在

第一四半期の販売件数は Marina Del Reyを除き昨年比アップだったが、価格は各エリアともにマイナスとなった。

カリフォルニア州の2月の統計では、取引件数の半分が Standard Sale、4分の1が Short Saleで残りの4分の1が REO (銀行差し押さえ物件) となっている。\$500Kまでの市場は買い手の需要が供給を上回っているために価格が安

定してきている。しかし1ミリオンを超える物件はまだ価格面で不安定な要素がある。株価を始め経済指数が改善の兆しを見せ、金利も少し上昇傾向。ギリシャ情勢が安定したが、スペイン、ポルトガル、アイルランドなど、ヨーロッパ情勢の成り行きが注目されている。これから夏へかけて一年で最も活動的なシーズンに入る。

* Westside 平均価格の前年比較

エリア	種別	2011/1-2011/3		2011/1-2012/3		変化率 %
		平均価格	件数	平均価格	件数	
Mar Vista & Palms	SFH	834,076	46	755,433	51	-9.4%
Marina del Rey	CONDO	724,932	62	633,558	36	-12.6%
Culver City	CONDO	393,235	30	256,004	37	-34.9%
Culver City	SFH	611,601	22	593,793	27	-2.9%
Westchester	SFH	639,624	45	610,389	54	-4.6%
Westwood	CONDO	830,087	92	636,650	108	-23.3%

Source: MRMLS® TTL 297 TTL 313 5.4%

サウスベイ・ウエストサイドの不動産なら
DEAI TEAM にお任せください

**無料コンサルテーション
実施中**



Jay

出相ジェイ(一英)
Deai Team代表
DRE#01208741



Hiroko

西川(ノーマン)裕子
Licensed Assistant Agent
DRE#0184852

購入、売却などについてのコンサルテーションを実施しております。ご連絡先と簡単にご相談内容を添えてお申し込みください。

E-mail: info@deaiteam.com
Phone: 310-703-1884

ウエストサイド



おすすめ物件情報

気になる物件の情報、見学のご希望、お家の市場価値など、お気軽にご相談ください。

マリナデルレイ・Azzurra

ヨットハーバー隣接、90Fwy-LAX至便

\$429,000
13700 Marina Pointe
Dr.#721, MDR
90292
コンドミニアム
1B1B/787sqft
2003年築
MLS#12588361



生活利便性高いMar Vistaのコンド Move-inコンディション、3寝室

\$439,000
12311 Pacific AV # 1
Los Angeles 90066
コンドミニアム
3B3B/1,642sqft
1992年築
MLS#12585935



キッチン、バス、室内フル・リモデル ウエストチェスターの中心部

\$574,900
6470 W 84th PL
Los Angeles 90045
一戸建
3B2B/998sqft
1944年築
MLS#12588499



Playa Del Reyの住宅街 3寝室+Den+ファミリールーム

\$869,000
7554 W 82nd ST,
Playa del Rey
90293
一戸建
3B2.5B/2,544sqft
1986年築
MLS#12573945



キッチン・水回り改装済・土地6325sf 商業施設に近接エリア

\$859,900
2506 Westwood,
Los Angeles
90064
一戸建
3B1B/1,016sqft
1944年築
MLS#12581733

損害保険Q & A

Q

損害保険は
見直しが必要ですか？



10年前、ホームオーナーズ・インシュアランスに入りましたが、友人から補償額が足りないのではないかと言われました。定期的に見直しをしたほうがよいのでしょうか？

A

修繕や改築のコストや内容は変化していますので、数年ごとに保険内容の見直しが必要です。



ホームオーナーズ・インシュアランスの補償額は、火災や事故による損傷を修繕・改築する「リプレースメントコスト」がいくらかになるかで設定します。つまり、スクエアフット当たりの費用で計算しますので、建物の広さに比例して金額が決まってきます。

建築コストは年々上がっていますので、10年前の設定額だと、修繕費用をすべて保険でカバーできないケースがほとんどではないかと思われます。また、行政の建築基準が毎年リニューアルされるため、新たに修繕・改築する際にはその規制に応じたアップグレードも必要となります。保険内容については2、3年おきには見直しされることをお勧めいたします。



姉川 寛

Yutaka Anegawa

ロサンゼルス生まれ。保険エージェンとして10年以上のキャリアを持ち、個人の住宅、自動車から企業向けまで損害保険全般に対応。ホスピタリティーの高さで顧客の信頼を集めている

住宅・火災保険、自動車保険、
損害保険、労災保険 等

日本語・英語で
対応いたします

出相チーム主催
ホームオーナーズ
インシュアランス
A to Z セミナー
5/12(土) 1:00-3:00pm
講師: 姉川寛氏
(詳細は次ページ)

AHTKY

INSURANCE AGENCY, LLC

TEL: (310)516-0110 Ext. 334
1451 W. Artesia Blvd, Suite A,
Gardena, CA 90248

www.ahtky.com

Email: yutakaa@ahtky.com

注目の物件探訪

太平洋の大海原を見晴らす
Palos Verdesのリゾート分譲ヴィラ

TERRANEA RESORT

パロスバーデスの最南端に位置するリゾートホテルTerranea Resort。自然の丘陵地を活かしたランドスケープと太平洋を見晴らすロケーションで、そこから見るサンセットは息を飲むほどの絶景です。

102エーカーの敷地にはホテル・ヴィラ合わせて582の客室と、9ホールゴルフコース(par 3)、3つのプール、8つのレストランがあり、開業以来多くの利用客で賑わっています。

このTerraneaではヴィラの一部が分譲されています。固有の

ユニットを所有しますが、オーナーは1年間で90日を上限に滞在することが可能です。それ以外はホテル側がオーナーに代わって客室として宿泊のマネジメントをしてくれますので、維持費と管理コストが相殺できる仕組みになっています。分譲ヴィラは「OCEAN GOLF VILLAS」と「OCEANFRONT CASITAS」の2カ所で、1800~2800sqft台で価格は\$1.295ミليون~です。

他に類を見ない希少価値のあるリゾートとして注目される物件です。
www.terranearealestate.com



出相チームではTERRANEA購入のお手伝いをしています。お気軽にご相談ください。

Getting to know JAY

私は娘を膝に抱っこして爪を切っあげているとき、中かが喜びと感謝と愛で満たされるんです。その時間が大好きで、しょっちゅう手と足の爪が伸びていないかなあ?と見ていて、ちょっとでも伸びていると「さあ、爪切るよおー」とデレデレのパパになります。

子供たちが大好きで、「幼稚園の先生になりたい」と冗談で思うことがあるくらい。お客さんの子供も可愛くてすぐに仕事を横

に置いて一緒に遊びたくなってしまふ。

この子供たちが成長したときにもっと良い世の中になっているよう、我々が今頑張らなくてはならないとつくづく思う今日この頃です。



Deai Team Websiteにて
出相のブログ更新中!
www.DeaiTeam.com

日本へ帰国後に売却するプロセスは?

米国

日本



日本へ帰国後に売却する場合、帰国前に修繕内容を決め、ディスクローマ書類が準備できれば、それ以降のプロセスはこちらで進めていくことが可能です。Grant Deed(不動産の権利証)だけは、日本国内のアメリカ大使館のノータリーでサインが必要となりますが、それ以外は電子サイン等を使ってスムーズに進めることができます。

♪編集後記
●ひと雨ごとにカリフォルニアらしい爽やかな気候が近づいてきます。季節の変わり目は健康管理に気をつけてくださいな。私も3月に声が出なくなって困りました。住宅市場も最も活動的な季節に入ります。株価の上昇で金利が上がり傾向。購入やリファイナンスはお早めに。(Jay)
●今年もLAマラソンに参加しました。腰を痛めて数ヶ月練習を止めていたため、走るときかギリギリまで悩みました。でも練習を再開して身体を動かせる喜びを感謝したため参加を決意。完走した時はほんとは嬉しかったです。今年は「何にでもチャレンジ」を続けます!(Hiroko)

出相チーム不動産セミナー
ホームオーナーズ・インシュアランス A to Z

これだけは
知っておきたい

ホームオーナーになったら、どんな保険に入ったらいい? 保険をそろそろ見直したほうがいい? そんな疑問にお答えします。

2012年5月12日(土)

1:00pm~3:00pm
集合場所: RE/MAX South Bay 1F
23740 Hawthorne Blvd.
Torrance CA 90505
(無料パーキングあり)

参加費無料・予約制
事前に、お名前・ご連絡先・参加人数をお知らせください

◆プログラム
1:00~1:30pm 「不動産マーケットの最新動向」
出相チーム代表 Jay 出相
1:30~2:30pm 「これだけは知っておきたい
ホームオーナーズインシュアランス
A to Z」
あねがわ ゆたか
講師: AHTKY Insurance 姉川 寛氏
2:30~3:00pm 質疑応答

ご予約・お問い合わせは
310-703-1882 (西川) email: info@deaiteam.com