



DEAI TEAM

出相チーム Newsletter

RE/MAX
Palos Verdes Realty

June 2011

サウスベイ・ウエストサイドの
不動産購入・売却 専門チーム

www.DeaiTeam.com

特集

55歳以上の人のコミュニティ アクティブシニア向けコンドミニアム

子供が卒業・独立し、リタイア後のライフスタイルを考える際に、大きな庭付きの一戸建てより都心の便利な立地で暮らしたい。こういったニーズに応じて、ここ数年でシニア向けコンドミニアムが急増してきました。

このシニア・コンドミニアムの特徴や購入する際のポイントについてご紹介いたします。

入居者の年齢制限 55歳以上

シニア向けのコンドミニアムは「55+ Condo」などと表記されるように入居者の年齢制限は55歳以上です。もう少し詳しい条件は次の通りです。

①入居者は55歳以上で、夫婦の場合はどちらかがその対象者であれば可能。

②55歳以下の人と一緒に住めるのは配偶者のみ(子供や親族は対象外)。

※例外としてケアギバー(介護人)は承認後入居が可能

③購入者の年齢制限はなく、子供が購入して親が住むということも可能

④通常の物件同様に売買や相続で所有権を移すことが可能

便利なエリアに点在 介護サービスはなし

通常の物件との違いですが、建物内にハンディキャップ用の動線が確保され、階段などを利用しないフラットなフロアプランになっています(一部除く)。

ただし、健康なアクティブシニアを対象にしていることもあり、室内の間取りや浴室などの仕様は通常のコンドミニアムとあまり違いのない物件がほとんどで、介護サービスなども付いていません。

サウスベイにあるシニア・コンドミニアムは、買い物や病院などの生活諸施設が近くあって、生活に便利な点が人気です。また、多くの物件は築年数が新しく、価格的にも通常のコンドミニアムより低い設定のものが多いため、対象の方にとっては求めやすい物件かと思われます。

	Name	City	Year	Unit
A	The Montecito	RB	2009	48
B	Breakwater Village	RB	2008	191
C	Village Court	TR	2005	112
D	Courtyard Villa Estates	TR	2007	42
E	Pacific Village	TR	2002	61
F	New Horizons	TR	1963-1964	600
G	Tradewinds	TR	2003	91
H	Parkview Court	TR	2008	59
I	The Meridian At Cabrillo	TR	2006	44
J	Rolling Hills Villas	RHE	2008	41

※RB=Redondo Beach, TR=Torrance, RHE=Rolling Hills Estates

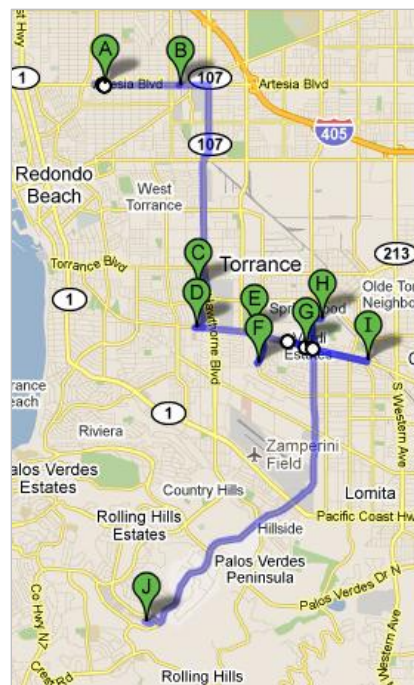


シニア・コンドミニアム見学会

6/25 Sat. 10am-12pm

詳しくは4ページをご覧ください。

【South Bay Senior Condo MAP】



住宅ローン最前線

エクイティーが足りなくても リファイナンス可能なプログラム

リファイナンスする際には、持ち家のエクイティーが2割が基準となりますが、近年のForeclosureの増加を受けて、政府が救済措置プログラムとして「Making Home Affordable(MHA)」を実施しました。

これは住宅ローン(第一抵当)の額が、現在の家の価値の105%までを対象とするもので、昨今の低金利を利用して毎月の支払い額を減らせる可能性があります。

このプログラムを利用できる条件は次の通りです。

- 現在のローンと同じ銀行でのリファイナンスであること
- 2009年1月までにローンが組まれていること
- ローンの保有者が政府系のインベスター(Fannie Mae, Freddie Mac)であること
- 過去12カ月間に支払いが30日以上遅れていないこと

また、返済額が現在の支払いよりも20%増えない場合は、通常のリファイナンスに必要な査定や収入証明等の書類の提出も免除されます。このプログラムを利用して多くの方が、高い金利や変動型のローンから固定型にリファイナンスされています。今年の12月末までの受付可能ですので、エクイティーが足りずにあきらめていた方は、ぜひお問い合わせください。

Aさんの
事例

初めての家を2006年に45万ドルのコンドミニアムを10%の頭金で購入。
10年変動型・6.125%・インタレスト・オンリーのローンを組む
●現在家の価値: 36万ドル
●ローン残高: 36万ドル(1stローン)
4万5千ドル(2ndローン)

拒否

<Aさんの希望>

- 家の価格は落ちたが何とか家族のために家を持ち続けたい
- 5年後の利子アップが心配なので固定形に組み替えたい

M
H
A
申
請

<リファイン>

1stローン
36万ドルを**30年固定**の**4.875%**に組み替え
2nd ローン
4万5千ドルは継続

バンクオブアメリカ
住宅ローンオフィサー
横山貴恵
310-508-8678
takae.mezger@bankofamerica.com

販売中

シニア・コンドミニアム情報

サウスベ이의中心部の便利な立地にシニア向けコンドミニアムが点在しています。



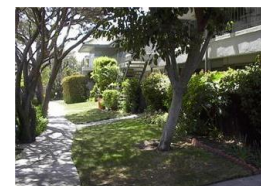
モダンな都市型がこの価格 ショッピング・モール徒歩圏内

\$199,900 シニア・コンド
Breakwater Village 2Bd 1Ba
2750 Artesia Blvd. #360 828sqf
Redondo Beach 90278 2008年築



お手頃価格のシニアコンド オリエンタル・マーケットに隣接

\$219,000 シニア・コンド
Pacific Village 2Bd 2Ba
3120 Sepulveda Blvd. 727sqf
#101 Torrance 90505 2002年築



サウスベイ最大のコミュニティー ゴルフ場付、アクティビティー豊富

\$339,000 シニア・コンド
New Horizons 3Bd 2Ba
23029 Maple Ave. #A 1,117sqf
Torrance 90505 1963年築



好立地のシニアコンド YMCAとWilson Parkが徒歩圏内

\$349,000 シニア・コンド
Tradewinds 2Bd 2Ba
2605 Sepulveda Blvd. 1,191sqf
#202 Torrance 90505 2003年築



ラグジュアリーな設備仕様 マルカイまで歩いてすぐ

\$499,900 シニア・コンド
Courtyard Villa Estates 2Bd 2Ba
3790 Sepulveda Blvd. 1,500sqf
#306 Torrance 90505 2007年築

最新・不動産マーケット

30年固定 4.625%
Prime Rate 3.25 %

5/20/11
現在

最近の特徴は、①現金一括の購入者が史上最も多い。②お買い得感のある物件へは複数のオファーが短期間で入るが、価格設定が高い物件は動かない。③買主のローン審査が通らずに契約キャンセルの件数が増えている。

購入では、頭金が20%以上ないと良い物件で複数のバイヤーとの競合に勝つのは難しい状態である。また売主はローン審査の確実性を重視す

るため、モーゲージブローカーよりも大手のDirect Lender (Bank of America、Wells Fargoなど) のローンが優遇されることも多い。売却では、現在の市場を理解した価格設定を最初から行うかどうかが明暗を分けている。

数年前の異常な状態から、バランスの取れた普通の不動産マーケットへ戻ってきている。

* 平均価格の前年比較

エリア	種別	2010/3-5月		2011/3-5月		変化率 %
		平均価格	件数	平均価格	件数	
Torrance	SFH	615,418	173	582,774	138	-5.3%
Redondo Beach	SFH	813,082	73	810,105	67	-0.4%
Palos Verdes	SFH	1,367,439	135	1,582,333	125	15.7%
Mar Vista&Palms	SFH	781,963	66	831,149	63	6.3%
Marina del Rey	CONDO	574,471	57	749,925	51	30.5%
Culver City	CONDO	342,127	37	328,030	30	-4.1%

Source: MRMLS®

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。ご連絡先と簡単なご相談内容を添えてお申し込みください。

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

知って得する保険のお話

コツコツが実る貯蓄計画 ～生命保険を利用したプランニング



失業率は回復を見せる反面、個人消費は依然衰える一方のアメリカ経済。消費が経済発展の起爆剤となり得る点は十分考慮した上でも、まだまだ米国における貯蓄率は、世界平均と比較しても実に低いのが現実です。

そんな不透明な時代だからこそ、具体的な貯蓄プランをいくつか持つことは、将来に向けての大きな助けとなるはずです。今回ご案内させていただく生命保険を利用した貯蓄プランは

なるべく短い投資期間で、複利の恩恵を得ることができる節税面と、貯蓄面の両面が1つのプランで得られる内容です。

お金のかかり時に備えて、7年間の投資のみで積立金額は大きく膨らみます。生命保険を利用する為、加入時に健康診断の審査を受けていただく事になりますが、費用は一切かかりません。

ご興味がございましたら、ご相談はお気軽にお願致します。

Example: Male, Standard Non-Tabacco, \$100,000 Face Amount.

Age	Monthly Premium	7 Years TTL Premium	Cash Value			
			At Age 65		At Age 70	
			①	②	①	②
30	\$225.49	\$18,941	\$89,889	\$45,859	\$116,966	\$53,468
35	\$268.49	\$22,553	\$81,194	\$45,859	\$105,624	\$53,468
40	\$320.24	\$26,900	\$73,120	\$45,859	\$95,093	\$53,468
45	\$381.40	\$32,038	\$65,749	\$45,859	\$85,479	\$53,468

① Current Interest Rate **5.4%** as of 5/1/2011. ② Guaranteed Minimum Interest Rate **3.5%**. Approval of premium rate is subject to underwriting.

フリーダイヤル

1-888-717-5552

石和田(イシワダ)まで

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

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!



手持ちのお金をどのくらい
頭金に入れたらいい?

リタイアメントの資金は
どのくらい確保する?

お家を買う前に考えておきたい 将来設計とファイナンシャルプラン

住宅購入の頭金は、2割が目安となっています(*)。ではどのくらい手元に残しておく必要があるのでしょうか? ファイナンシャルアドバイザーの森絹代さんにうかがいました。

* * *

お家を購入される際は、購入後の必要経費や経済状況を考える必要があります。

■お金のリザーブ

家のメンテナンスや修繕では一度に大きな額の費用が必要です。ゆとりを持った資金のリザーブをお勧めします。

■購入後の家計

住宅ローンの他、HOA費、保険、固定資産税、家のメンテナンスや修繕などの費用を確保しておく必要があります。

* Conventional Loan(政府保証を付けない一般の住宅ローン)の場合

■支払い不能時への備え

様々な理由でローンの支払いが不可能になってしまうことに備えては、ローン額をカバーするだけの生命保険や、disabilityの保険などを検討されるとよいでしょう。

なお、住宅ローンの利子は税金の控除を受けられますので、収入が多い世帯の方は住宅ローンを持つことでメリットがあります。また子供の教育やセカンドハウス購入の計画、リタイアメント後のライフスタイルなど、それぞれに応じた貯蓄が必要です。

お家の購入の際には、将来の経済目標やリタイアメントを踏まえたファイナンシャルプランを考えておくことが大切です。

6月4日(土) 無料・要予約
10:00am~12:00pm

場所: RE/MAX
マリナデルレイ/ベニスオフィス
155 Washington Blvd.
Marina Del Rey CA 90292
申込み: info@deaiteam.com
310-703-1882 (西川)

不動産購入のための ファイナンシャルプラン ワークショップ

ファイナンシャル・アドバイザーの森絹代さんと、住宅ローンオフィサーの横山貴恵さんをお招きして、不動産購入とファイナンシャルプラン、住宅ローンの準備について、解説していただきます。

Getting to know JAY



あなたは最近スキップしたことがありますか? 私は小学校の遠征で心が躍って歩かずにスキップしたのを覚えている。それが最後かも知れない。スキップは、心がワクワクして無意識に体を動かすことなのだろう。

私の娘がスキップするんです。それを見ている私の心がチクチクするほど温かくなり、幸せで満たされる。今度、娘と一緒にスキップしてみようと思う。

一緒にワクワクして、それを見た人の心へハッピーが伝染する。ワクワクを忘れたくない。そして多くの人たちへそれを分け与え、また自分も受けとれたらとても素晴らしい。

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



家を貸す場合の経費はどのくらい?

●貸す際の収支(ローンを完済している場合)

	内容	例(1カ月)
収入	家賃収入	\$ 2,500
支出	空き室リスク	25%で計算 \$ 625
	固定資産税	\$ 625
	HOA、火災保険等	\$ 100
	庭やプールの手入れ等	\$ 100
	家の維持管理	管理費(委託する場合) \$ -
	家の修繕費用	\$ 100
	テナント募集	年間家賃の6% \$ 150
収支		\$ 800

家を貸し出す場合、経費を事前にしっかり把握することが大切です。

●家賃収入: 空き室リスクは通常25%で想定します。
●経費: 家主は、テナントがその家で快適に居住できるように維持管理する責任を持ちます。維持管理と修繕に備えての資金をキープしておく必要があります。

♪編集後記

●挫折して止めたのに、また始めてしまったゴルフ...。様々なスポーツをしてきたけど、止まっているボールを打つのに、ここまで難しく、奥が深く、中毒性のあるスポーツはないと思う。昔、駅のホームでおじさんが傘でバターの練習をしている気持ちがわかる。やばい! (Jay)

●1年半前からお茶を習っている。手順や動作がなかなか覚えられず何度も落第しかけたが、着物を着て畳の上で過ごす時間の素晴らしさと、先生方の忍耐強いご指導のおかげで何とか続いている。パロスパデスの本格茶室で日本文化に触れてみたい方、ぜひ一緒にしましょう。(Hiroko)

デザインと機能が豊富に 進化したキッチン設備の素材

キッチンの素材は、これまで選択肢が限られていましたが、機能性とデザイン性の両方を兼ね備えた新素材が登場してきました。

シンクの素材として注目を浴びている"Granite Composite"は、陶器の「シミが付きやすい」という点と、ステンレスの「水シミが残る」という問題を解消するもの。手入れがしやすいと人気が高まっています。

カウンタートップではGraniteが定番ですが、マットな質感や色のバリエーションに対するニーズに応じて"Quartz Counter"が登場。自然石を粉砕して固めた素材で、石の模様から無地まで豊富なデザインと高い機能性が評価されています。

使いやすくて素敵なキッチン、リモデルで実現してみませんか?



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

KONNI TANAKA DESIGN

Palos Verdes Peninsula, CA

Tel: 310-265-3632

Email: design@konnitana.com

www.konnitanaka.com



参加無料
予約制

RE/MAX PV Realty 出相チーム シニア・コンドミニアム見学会 開催

2011年6月25日(土)

10:00am～12:30pm

集合場所: RE/MAX South Bay 1F

23740 Hawthorne Blvd., Torrance CA 90505

サウスベイのシニア向けコンドミニアムの見学ツアーを開催します。
室内から共用施設を一緒に回りながら、各物件の特徴や立地
環境などについて解説いたします。お気軽にご参加ください。



<スケジュール>

- 10:00 RE/MAX サウスベイ・オフィス集合
車に分乗して現地へ
- 10:15
| 4-5物件を見学
- 12:30
- 12:30 現地にて解散

<見学予定の物件>

●Village Court :

BenihanaやDouble TreeホテルのあるTorrance Blvd
とHawthorne Blvdの角のモール内の立地。

●Courtyard Villa Estates :

Sepulveda Blvd沿いのマルカイまで徒歩圏。総戸数
42戸の落ち着いたコンドミニアム。

●Tradewinds :

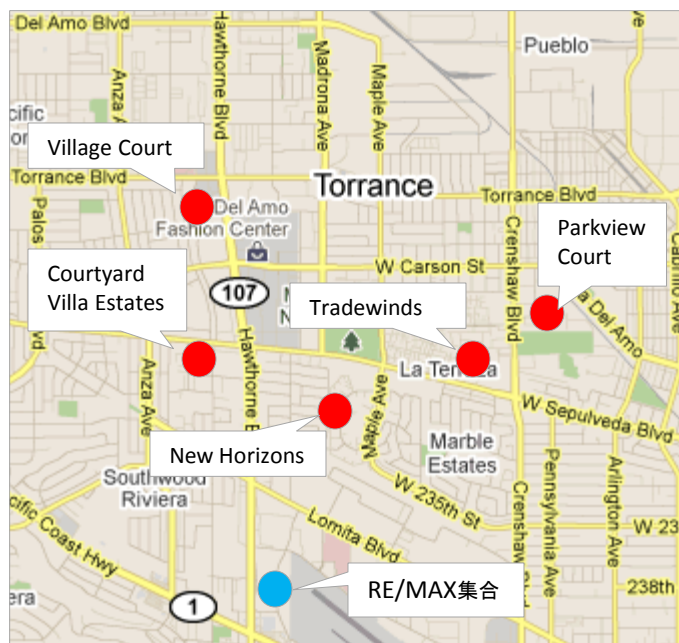
SepulvedaにあるYMCAの向かい。Courtyardまり夫
ホテル、Plaza Del Amoの住宅街に隣接したエリア。

●New Horizons :

ゴルフ場やプール、遊技場などの共用施設が充実
したサウスベイ最大のシニアコミュニティ。

●Parkview Court :

築2008年の新しいコンドミニアム。週2回ファーマー
ズマーケットが開催されるWislon Parkに隣接。



- ご自身の車で直接移動していただくことも可能です。
- 弊社の車に乗車ご希望の方は、先着順となりますのでお早めにお申し込みください。
- 見学先の物件は販売状況等によって、変更となることもあります。ご了承ください。

ご予約・お問い合わせは

Phone: 310-703-1882 (西川)

E-mail: info@deaiteam.com

