



マックス水田の ラスベガス不動産レポート



Live Life to the Fullest in LAS VEGAS!

1ST PRIORITY REALTY
4009 Spring Mountain Rd
Las Vegas NV 89102
Tel: (702) 835-8855

毎月発行するラスベガス不動産市場のニュースレターです。相場の動向からお住まいに関したトピックスなど不動産を所有するオーナーさんへ日本語でご案内します。



発行者：水田一哉 Email: max@lasvegasfudosan.com



Kazuya "Max" Mizuta
不動産スペシャリスト
ビジネスブローカー
直通: (702) 498-3461

2013年7月 *** こんにちは！真夏の真っ最中です。お元気してますか？ *** 第004号

エアコンが全力稼働している毎日ですがお変わりありませんか？毎日の暑さによって体力を消耗しがちの中、私はエアコンだけに頼らず自分の体を快適にできるように努力しています。たとえば、食べ物ではできるだけ体温を上げないようなものを食しています。朝はアイスコーヒーで始まり、昼は冷麦、ざるそばなどですまし、夕食は冷たい抹茶粥、冷やし中華、冷やしスープなどのあっさり系などを多く摂るようにしています。もちろん冷えたビールは欠かせません。また、就寝前には水風呂につかり体温を冷やし、休日には涼を求めてMt. Charleston やZion などにハイキングやキャンプに行くのが夏の恒例です。皆さんも創意工夫しながら酷暑を過ごされていることと思いますが、この夏は皆様にとりまして思い出深い“楽しい夏”となりますことを祈念いたしております。 水田“マックス”一哉

* * * * *

ホットタブ付の家を買う場合の長所と短所

ラスベガスは今が真夏の盛りです。そんな暑い毎日を楽しく過ごさせてくれるのがホットタブです。仕事を終えて自宅にもどり冷たい飲み物を片手にタブに浸かってゆっくり体をほごしたり、家族や友だちと一緒に入って楽しいひと時を過ごしたりなど健康管理やレクリエーションなどに最適です。我が家にはありませんが、あれば十分活用したいです。

ところがこのホットタブに対する見方は人によってまちまちです。詳しく言いますと、“好き”または“嫌い”がはっきりしており、“どちらでもいいや”という中間層は少ないようです。

ホットタブ付の家を売った経験はいくつもありますが、それらの家を見学した買主の意見をまとめると、購入するかしないかの大きな判断材料のひとつがホットタブです。つまりホットタブ付物件の場合、まるでボーナスを得たかのように喜び買主と、逆にそれを厄介物と感じる買主のどちらかなのです。

買主の目から見た長所、短所を下記にまとめました。皆さんはどちらに同意しますか？

長所：(1) リラックスエーション(2) エンターテインメント(3) 家族の和を深めたり、友人との付き合いの場(4) 健康的、などです。 短所：(1) メンテナンスが頻繁に必要(2) 修理費が高い(3) 高額な維持費(4) 皮膚病または他の黴菌が発生するので非健康的、などです。

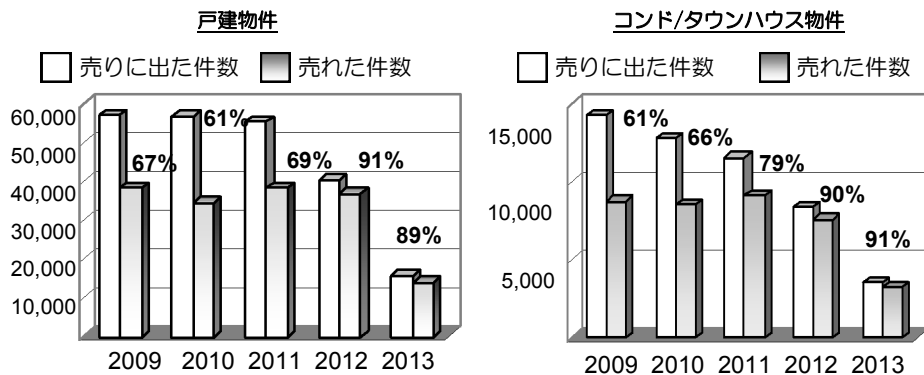
ホットタブが不動産価値にプラスになるかどうかはホットな議題として議論されていますが明確な答えはありません。もしホットタブ付の家を売る場合は、それがいつでも“使用可能”、“綺麗な水質”、“良い見栄え”であれことを心がけて下さい。そうすれば、どのタイプの買主にでも好印象を与えます。

\$
ご所有不動産の現在の価値がいくらなのかを知りたい方は水田へお気軽にお尋ね下さい
?

| | 戸建中間価格 | コンド/タウンハウス中間価格 | 売りに出たから成約までの日数(中間値) |
|----------|-----------|----------------|---------------------|
| ノースラスベガス | \$152,500 | \$78,500 | 13日間 |
| ラスベガス | \$175,000 | \$77,000 | 18日間 |
| ヘンダーソン | \$218,000 | \$117,456 | 15日間 |

- ラスベガス不動産協会MLSの検索結果を基に作成 -

売りに出た件数 vs 売れた件数の比率 (%)



ラスベガス不動産レーダー

2002年～2012年における不動産相場の上昇率が郵便番号別でわかる資料を入手したので本誌の3と4ページに載せました。これを見ますとラスベガスの不動産相場のトレンドが良く把握できます。エリアによって上下幅が大きく異なりますが、2003年から本格的な上昇が始まり、2004&5年でピークに達しました。翌年もある程度の上昇で相場は持ちこたえましたが2007年から下落が始まり、この頃からサブプライムローンの焦げ付きがあらわらで発生し始めました。銀行所有の不動産物件がまるで雨の後の竹の子のようにいるところまで出現して相場の落ち込みを長期化しました。リーマンショックの2008年で下落はさらに加速し、翌年2009年には相場の底辺まで落ち込んだのです。2010年・2011年はエリアごとの“調整”が始まりましたが、全体としては横ばい状態で推移しました。この時期にプラスになるか、またはマイナスが続いたかの違いは2012年の上昇率に反映されています。この年はまだ3箇所のエリアでマイナス上昇率が続きましたが2013年度は全てのエリアで上昇が確実視されています。2004・5年のピーク時までたどり着くかどうかは定かではありませんが暗いトンネルを抜けたことは確かです。情報元：First American Title Company



そこが知りたい 不動産のABC

今回のテーマ： 不動産の売却

質問： 自宅を売りたいのですがその経費はどのくらいですか？

回答： 不動産を売る時に発生するコストは売却額や住宅ローンの有無、その他によって千差万別ですからどの状況にも当てはまる万能方程式というものはありません。しかし英語で” Rule of Thumb ” という言葉があるように “ おおよそ ” の金額を見積もることは簡単にできます。具体的に言いますと売却額の8%前後です。もし売却額がミリオンダラーのように高額であればコストは減少し、逆に低いと8%以上になります。

ちなみにご自宅の現在価値はインターネットの不動産サイトでおおよその金額が把握できます。この方法は売却を “ 検討する段階 ” で有効な手段と言えます。

つぎに “ 売却を決心した段階 ” では、正確なコストの見積もり、さらに実際の受取金がいくらになるかを算出します。それには詳しい費用や経費のリストアップをし、そしてそれをご自宅に照らし合わせる作業が必要になります。この段階では最新情報を駆使した市場価値の見積もり作業が必要なので、不動産エージェントに相談されるのが良いです。

不動産売却に伴う費用や経費は下記が挙げられます。(1) エージェントへのコミッション (2) タイトル保険 (3) 不動産譲渡税 (4) 修理費 (5) 不動産査定料 (6) エスクロー手数料と登記代 (7) ホームワランティー、(8) 自治会の名義変更料 (9) 自治会資料の申請料 (10) 通信費/書類の郵送費 (11) 固定資産税、自治会費、下水道代、ゴミの回収費などの固定経費を譲渡日をベースにして日割り計算し、そこで発生する未払い分や不足分の金額 (過払い金は返還されます) (12) ローン残高返済とその経費 (13) 買主の費用を売主が負担する場合の金額 (例えば買値の3%) などです。

これらの費用はそれぞれの不動産によって異なり、また交渉などで増減しますので詳細はエージェントにお尋ねください。

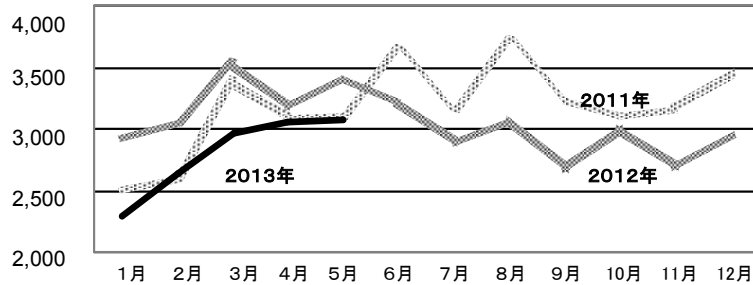
質問： 自宅を売却して得た収入に対して課税されますか？

私は税金の専門家ではないので詳しく申せませんが、ご自宅の所有期間によって大きく異なります。例えば1年以内でしたら短期キャピタルゲイン税が発生し、それ以上でしたら長期キャピタルゲイン税が適用されます。また過去5年間に2年以上所有している場合は最大25万ドル (ご夫婦の場合は50万ドル) まで課税免除になります。税率や課税免除に関する詳しいことは税理士または公認会計士にお尋ねください。ところで非居住外国人 (例えばアメリカ国籍や永住権をお持ちでない日本人) が不動産を売却する場合は上記とは別のルールが適用されます。

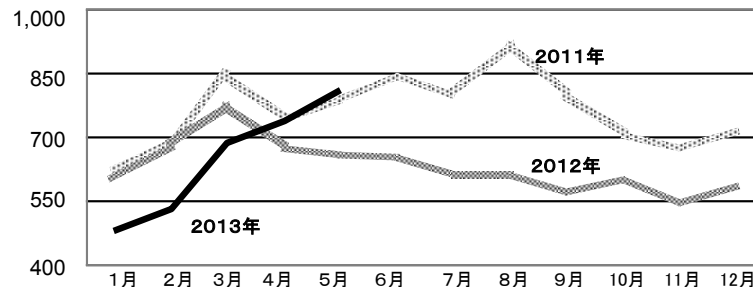
過去3年間のラスベガス不動産統計

今年の第一四半期は戸建とコンド/タウンハウスの売買件数は右肩上がりで推移しましたが、第2四半期に入り戸建物件の需要は安定した水準でいるのに対してコンド/タウンハウスは継続的に上昇しております。4月に入りコンド/タウンハウスの供給数が30%以上の上昇となっているので、戸建物件よりも購入しやすい状態であるのが影響しています。レンタル市場ではリース件数がリスティング件数よりも大きく上回っているのが特徴です。この現象は過去数年続いていますが、今年の入居率は異常とも言える数値で推移しています

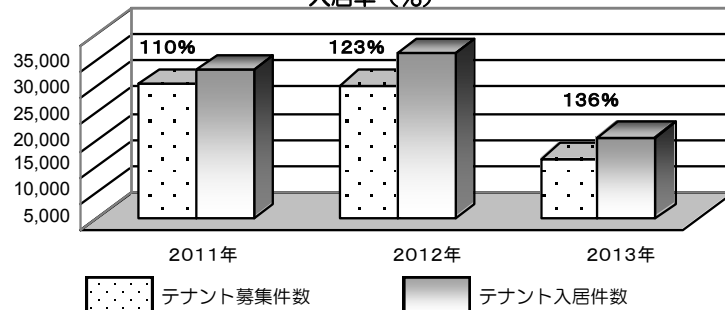
戸建物件が売れた件数



コンド/タウンハウスが
売れた件数



テナント募集件数 VS テナント入居件数
入居率 (%)



不動産の売買をお考えでしたらまずは **マックス** までご相談ください

- Bilingual Japanese / English -

水田 “マックス” 一哉 CBI, CRS, GRI, ABR

ブローカーセールスマン、公認ビジネスブローカー、不動産管理士
不動産上級教育課程修了、公認住宅スペシャリスト

Northeastern 大学卒、北海道室蘭市出身

直通: (702) 498-3461

E-mail: max@lasvegasfudosan.com



1ST PRIORITY REALTY

4009 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89102

2002年～2012年における郵便番号別の不動産上昇率（％）

- 数値は前年度対比です

資料提供：First American Title Company

| 郵便番号 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 89002 | | | | | | -18 | -23 | -23 | -12 | -9 | -1.1 |
| 89011 | -17 | 25 | 31 | 22 | 4 | 19 | -38 | -31 | -13 | -7 | 8.7 |
| 89012 | 4 | 42 | 45 | 13 | 3 | -15 | -13 | -24 | -10 | -12 | 4.3 |
| 89014 | -2 | 21 | 35 | 17 | 0 | -9 | -31 | -31 | -9 | -9 | 4.2 |
| 89015 | 7 | 24 | 35 | 20 | 2 | -16 | -24 | -30 | -17 | -14 | 10 |
| 89030 | 2 | 15 | 18 | 36 | 18 | -12 | -64 | -16 | 11 | -10 | 21.1 |
| 89031 | 5 | 33 | 47 | 20 | 1 | -12 | -35 | -19 | -4 | -12 | 11.1 |
| 89032 | 4 | 25 | 41 | 22 | 3 | -13 | -36 | -21 | -1 | -13 | 8.8 |
| 89044 | | | | 16 | -4 | -6 | -17 | -16 | -2 | -14 | 8.1 |
| 89052 | 10 | 43 | 44 | 11 | 5 | -19 | -23 | -17 | -7 | -9 | 20.8 |
| 89074 | 14 | 33 | 37 | 17 | 3 | -10 | -26 | -21 | -11 | -10 | 5.6 |
| 89081 | | | | 9 | 0 | -13 | -30 | -19 | -5 | -13 | 3.8 |
| 89084 | | | 54 | 9 | -2 | -7 | -22 | -14 | -10 | -8 | 3.5 |
| 89085 | | | | | | -20 | -34 | -16 | 1 | -9 | -3.5 |
| 89086 | | | | 10 | -1 | 1 | -26 | -12 | -3 | -13 | 2.9 |
| 89101 | 3 | 14 | 19 | 44 | 13 | -14 | -57 | -25 | 6 | -7 | 7.2 |
| 89102 | 1 | 13 | 20 | 28 | 11 | -12 | -46 | -17 | 0 | -14 | 13.3 |
| 89103 | | 12 | 15 | 5 | 18 | 4 | -42 | -28 | 1 | -1 | 8.8 |
| 89104 | 2 | 16 | 21 | 36 | 13 | -12 | -45 | -40 | 1 | -14 | 10 |
| 89106 | 2 | 21 | 26 | 39 | 2 | -15 | -47 | -41 | 4 | -14 | 12.2 |
| 89107 | 2 | 17 | 27 | 22 | 9 | -11 | -50 | -10 | 6 | -17 | 14.8 |
| 89108 | 4 | 21 | 32 | 26 | 3 | -16 | -43 | -14 | 0 | -10 | 14.3 |
| 89109 | 5 | 14 | 19 | 69 | 5 | 46 | -37 | -60 | 11 | 4 | 3.4 |
| 89110 | 3 | 14 | 21 | 29 | 8 | -10 | -41 | -20 | 2 | -9 | 11.3 |
| 89113 | 10 | 46 | 45 | 15 | 1 | -16 | -32 | -17 | -6 | -11 | 10.6 |
| 89115 | 1 | 14 | 22 | 37 | 11 | -16 | -45 | -24 | 1 | -15 | 15.1 |
| 89117 | 12 | 40 | 41 | 19 | -2 | -12 | -29 | -26 | -12 | -3 | 6.9 |
| 89118 | 10 | 21 | 36 | 23 | 3 | -18 | -28 | -29 | 5 | -14 | 12.2 |
| 89119 | 0 | 12 | 16 | 29 | 8 | 2 | -30 | -20 | -24 | -6 | 14.5 |
| 89120 | 5 | 15 | 15 | 23 | 8 | -7 | -35 | -24 | 1 | -17 | 9.3 |
| 89121 | 2 | 17 | 22 | 31 | 8 | -12 | -36 | -17 | -4 | -13 | 15.6 |
| 89122 | 5 | 32 | 27 | 28 | 9 | -15 | -32 | -19 | -5 | -15 | -2 |

- 世界最大級の日本語ラスベガス不動産ウェブサイト -

www.lasvegasfudosan.com

リアルタイムの物件案内や知りたい情報が山盛り。 まずはご覧下さい！

困った時は **ラスベガスSOSサービス** にお電話下さい

(702) 498-0721

Email: mika@lasvegasmyhome.com

竹腰美香がお手伝いします

Chaminade University of Honolulu Criminal Justice 卒
パラリーガル コース修了(UNLV)

- ・お留守番見回りサービス（別荘などの空き家を月2回チェック）
- ・免許、公共サービスの申請/付き添い・賃貸契約書の和訳・お掃除サービス
- ・仏式葬儀・年忌供養（高野山真言宗）・ペット供養の手配・その他

2002年～2012年における郵便番号別の不動産上昇率 (%)

- 数値は前年度対比です -

資料提供：First American Title Company

| 郵便番号 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 89123 | 8 | 37 | 43 | 16 | 6 | -15 | -28 | -10 | -7 | -9 | 9.5 |
| 89128 | 8 | 25 | 36 | 20 | 5 | -14 | -37 | -15 | -13 | 2 | 12.4 |
| 89129 | 5 | 35 | 41 | 17 | 3 | -13 | -34 | -15 | -9 | -8 | 8.7 |
| 89130 | 9 | 35 | 46 | 18 | 0 | -11 | -24 | -19 | -8 | -12 | 10.1 |
| 89131 | 13 | 48 | 56 | 15 | 3 | -13 | -27 | -20 | -8 | -17 | 8.6 |
| 89134 | 5 | 34 | 35 | 11 | 2 | -10 | -19 | -17 | -8 | -10 | 0.6 |
| 89135 | 20 | 42 | 45 | 13 | -1 | -5 | -27 | -11 | 3 | -14 | 18.3 |
| 89138 | | 40 | 36 | 10 | -1 | -4 | -29 | -12 | -8 | -7 | 9.3 |
| 89139 | 8 | 11 | 4 | 14 | -2 | -16 | -31 | -16 | -3 | -10 | 8.7 |
| 89141 | 13 | 33 | 32 | 10 | 5 | -16 | -29 | -18 | -8 | -8 | 9.3 |
| 89142 | 6 | 16 | 29 | 25 | 0 | -9 | -37 | -23 | -6 | -15 | 12.7 |
| 89143 | 3 | 46 | 46 | 14 | 0 | -15 | -32 | -32 | -8 | -10 | 14.4 |
| 89144 | 3 | 45 | 47 | 14 | -2 | -7 | -22 | -28 | -12 | -11 | 17.2 |
| 89145 | 2 | 22 | 36 | 22 | 3 | -10 | -40 | -43 | -2 | -15 | 8.6 |
| 89146 | 7 | 23 | 27 | 35 | 13 | -22 | 3 | -57 | 0 | 5 | 17 |
| 89147 | 6 | 30 | 41 | 19 | 0 | -15 | -29 | -16 | -2 | -12 | 12.5 |
| 89148 | 3 | 21 | 31 | 10 | -3 | -14 | -23 | -23 | -5 | -11 | 6.1 |
| 89149 | 6 | 35 | 32 | 14 | 0 | -19 | -27 | -27 | -7 | -11 | 9.1 |
| 89156 | 6 | 22 | 28 | 28 | 7 | -13 | -42 | -30 | -4 | -13 | 7.6 |
| 89166 | | | | 11 | 5 | -15 | -28 | -29 | -7 | -6 | 9.8 |
| 89169 | | | | | | -24 | -45 | -31 | 0 | -28 | 13.6 |
| 89178 | | | | | | -7 | -27 | -33 | -9 | -8 | 4.7 |
| 89179 | | | | | | -15 | -35 | -27 | -12 | -6 | 4.1 |
| 89183 | | | | | | -11 | -29 | -17 | -8 | -12 | 7.5 |

つい誰かに伝えたくなる話

アラスカ購入でコケにされた国務長官

ロシアが領有宣言していたアラスカは1867年にアメリカに売却されましたが実はイギリスも欲しがっていました。しかしクリミア戦争（1853年～1856年）でロシアはイギリスと敵対していたため、防備が手薄なアラスカを敵国・イギリスに盗られてはたまらないと当時ヨーロッパでの戦争に対して中立政策を貫いていたアメリカに売却を打診したのが1853年のことです。当時のアメリカはアラスカ購入には批判が多く、購入交渉を進めたスワード国務長官は「巨大な冷

蔵庫を買った男」としてコケにされました。その後アラスカの各地で金鉱脈が発見され19世紀末にはゴールドラッシュに沸きました。さらに動力船の時代になるとアラスカは水産基地として繁栄、東西冷戦の時代には対ソ連の国防最前線として弾道ミサイル早期警戒システムのレーダー基地網が建設され、1950年代には油田も発見されたりと、今から見れば720万ドルは超破格値の買い物だったのです。スワード国務長官は「先見の明があった」ということになり、現在のアラスカではスワード・ディという祝日もあります。(Seward's Day)

座右の銘にしたい四文字熟語

敢為邁往（かんいまいおう）

目標に向かって困難をものともせず、自ら思い切って、まっしぐらに進んでいくこと。辛い苦境の中で自分自身を失いそうになった時、この文字を思い出したいです。

こっそり教えたい美味しいお店

ラーメンがアメリカやカナダで大流行しているのをご存知ですか？ラスベガスにもいくつかありますが、チャイナタウンにある“SORA”という店で美味しいラーメンを食しました。座席数が広いので待ち時間が少ないのが嬉しい。炒飯もある。値段は10ドル以内から。

不動産売買の手数料・コミッションのお支払いにご利用下さい

\$250.00 OFF

このクーポンは1st Priority Realty のマックス水田がお世話するお客様のみにご利用いただけます。他のエージェントをご利用の場合はこのクーポンは無効です。不動産売買の決済時にお支払いする費用に対してこのクーポンに明記した金額分を割引いたします。もし決済が出来ない場合はご利用いただけません。不動産売買以外の目的には無効です。詳細はマックス水田にお尋ね下さい。

*** 有効期限：2013年1月1日から2013年12月31日までご利用いただけます ***

1ST PRIORITY REALTY 4009 Spring Mountain Rd., Las Vegas, NV 89102 (702) 835-8855

Approved and Accepted by Kazuya "Max" Mizuta (702) 498-3461