



© Mariko Mitsui Real Estate

Your Style

Your Dream

Your Home

MARIKO MITSUI

# What's in Style?

Volume 12 2016 Issue

## 不動産ブローカー、年末休暇返上の多忙ぶり中

NWMLSの最新データによると、11月の住宅販売契約件数は過去最高記録を達成した。またワシントン州23郡を対象としたレポートは、新規登録物件数が過去11ヶ月間で最低水準と伝えた。そのためMLS首脳陣は、購入希望者が3月以来最低水準にある在庫に殺到することから、住宅用不動産市場は多忙な冬を迎えると予測している。

「昨年の休暇シーズンは、売り手が冬に活動を中断する一方で、買い手が粘り強く動き続けたため、結果的にキング郡周辺では住宅を売却する絶好のタイミングとなった。住宅供給量は景気後退以降で最低水準にある。これまでのところ、今年の市況は昨年冬のトレンドと酷似している」と語るのは、NWMLS理事でシアトルを拠点とする Prospera Real Estateオーナー兼ブローカーのRobert Wasser氏。

11月の数値を昨年同月期と比較すると、一戸建て住宅とコンドミニアムの在庫は13.2%減少、一方で住宅販売契約件数は9.4%増、販売件数は31.3%と急増、販売価格は11%増。

住宅販売契約件数（双方合意済み契約）は8217戸で、新規登録物件数（5779戸）を2438戸上回る。この不均衡により在庫全体が枯渇し、売出し中物件数は一年前から13.2%減の1万3303戸まで落ち込んだ。

「キング郡、スノホミッシュ郡、ピアース郡、キトサップ郡の4郡地域では、11月の住宅販売契約件数が2005年以降の最高記録に達した。販売契約件数は新規登録物件数を44%上回る」と語る John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、市況をちょっとした電力サージ状態だと表現する。「金利が0.5%上昇するたびに、焦る買い手の駆け込み需要でこのような急な伸びが見られる。ただ過去の金利を踏まえれば、現在の金利はまだ魅力的」と同氏は語る。

NWMLS理事会副理事長のJohn Deely氏によれば、シアトルの住宅用不動産市場は年末に一息つく間も無い忙しさだ。シアトルを拠点とする Coldwell Banker Bainのプリンシパル・マネージング・ブローカーでもあるDeely氏は「購入意欲も購買力もある買い手が絶え間なく現れては、残された在庫を次々と購入し続けている。この需給バランスの不均衡により、今後もオファー合戦と価格上昇が加速する」と語る。さらに同氏は、賃金水準の高いテクノロジー産業の雇用が需要を加熱させており、また「エクイティの増加と金利上昇が売り手にとって市場参入の呼び水になっている」と語った。

一戸建て住宅（コンドミニアムを除く）の販売価格は、一年前から10.9%増で35万500ドル。キング郡では一戸建て住宅の中央価格が最高値の55万ドル（前年比10%増）を記録した。

Market Activity Summary for November 2016						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos						
King	1,960	2,803	2,856	2,911	\$607,743	\$497,500
Snohomish	939	1,451	1,314	1,270	\$408,418	\$379,950
Pierce	1,017	2,173	1,518	1,298	\$312,301	\$280,370
<b>Total</b>	<b>3,916</b>	<b>629</b>	<b>5,688</b>	<b>5,479</b>	<b>\$442,821</b>	<b>\$385,940</b>

## WeWork, ベルビューに新しいワークスペース

Puget Sound Business Journal誌が伝えたところによると、ギグ・エコノミー（ネット経由で単発の仕事を受け負う働き方）の広がりはとどまるどころを知らず、WeWorkはこのトレンドは継続すると断言している。同社はベルビューのリンカーン・スクエア内の高層ビルに、8万平方フィートのコワーキングスペースを開設することを10月に発表した。2017年初めにオープン予定の新施設は、同地域で4ヶ所目のWeWork拠点だが、Seattle以外では今回が初となる。

**Gina Brown (NMLS#115337)**  
Mortgage Specialist /  
Mortgage Capital Associates

425-766-5408  
gina@gmgloan.com  
www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
December 6, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.99%	3.00%	3.25%	3.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.121%	4.513%	3.477%	3.375%

\*\* Owner Occupied /Single Family Residence  
740 credit score and 20% down payment for conventional  
640 credit score and 3.50% down payment for FHA

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2015 VS 2014
	Nov. 2016	Nov. 2015	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 347,836	\$ 307,426	13.14%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 397,518	\$ 369,077	7.71%
West Seattle (140)	\$ 530,089	\$ 546,502	-3.00%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 538,652	\$ 520,981	3.39%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 886,003	\$ 802,388	10.42%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,042,711	\$ 943,114	10.56%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 887,046	\$ 755,201	17.46%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 687,176	\$ 640,805	7.24%
North Seattle (710)	\$ 718,918	\$ 719,443	-0.07%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 589,255	\$ 634,217	-7.09%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,430,207	\$ 2,338,701	3.91%
Mercer Island (510)	\$ 1,738,560	\$ 1,855,456	-6.30%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 839,861	\$ 768,480	9.29%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 523,642	\$ 443,400	18.10%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 995,780	\$ 771,044	29.15%
Kirkland Downtown (560)	\$ 976,371	\$ 863,341	13.09%
Redmond (550)	\$ 828,106	\$ 685,783	20.75%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 800,920	\$ 724,951	10.48%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 698,205	\$ 601,002	16.17%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 582,693	\$ 503,235	15.91%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 494,079	\$ 426,246	15.91%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 415,149	\$ 373,775	11.07%

\*Condominium SOLD Average

## まだまだ魅力的な金利

実の多くの人々が、金利の上昇を心配しています。過去数年間の超低金利を振り返り、その上で現在の金利を見るとします。

金利は依然として歴史的な低水準にあります。金利上昇を理由に住宅購入をためらってははいけません。現在の金利はまだ魅力的です。はるか昔（1980年代）を思い出すと、あの頃の金利は18%前後でした。私たちは依然として、非常にお得な低金利に恵まれています！

2017年1月より、ローンの借入限度額の引き上げが実施されます。コンフォーミング・ローン（ファニーメイやフレディマックの買取基準を満たす適合型ローン）の場合、限度額が42万4100ドルまで引き上げられます。ハイバランス・コンフォーミング・ローンは、59万2250ドルへと引き上げられます。またFHAローンも59万2250ドルへ引き上げとなります。FHAローンの頭金はわずか3.5%ですむので、この限度額引き上げは嬉しい限りです。

