



## 在庫不足が改善するも、なお続く売り手市場

NWMLSから、4月の新規登録物件の大幅な増加が発表されたものの(3月比13.6%増)、在庫数は依然として市場の均衡に必要な水準を大きく下回る。MLS上層部によると、不均衡な市場で不安に駆られた買い手の中には、軽率なリスクを取る動きもあるようだ。

ピュージェット湾地域4郡の住宅販売契約件数は8332戸で、過去16年間の4月期売上としては史上3番目に高い販売数を記録した。過去の4月期売上を見ると、先月の販売数を超えたのは2015年と2005年のみ。

地域全体では、4月中に新規登録物件1万1939戸がMLSデータベースに追加されており、1年前の一戸建て・コンドミニアム登録数1万1495から緩やかな回復を見せている。先月の追加物件を加えると、4月末時点の在庫総数に含まれる売り出し中物件は1万4235戸で、12ヶ月前の1万8132戸から大幅ダウン(21.5%減)。

John L. Scott, Inc.のJ. Lennox Scott会長兼CEOは、4月売上を「またもや超好況の住宅販売月」と表現した。また「市場は1年前よりも激化している。いまだに市場に出回る住宅の8割が、最初の30日以内に売れている。」と付け加えた。

(コンドミニアムを除く)一戸建て住宅に限ると、在庫は約21%減、住宅販売契約件数はほぼ前年並み(1.2%増)、また販売価格は前年比約4.7%増の32万ドルから33万5000ドルに上昇した。キング郡の一戸建て住宅価格は、12.5%増に跳ね上がり54万ドル。

NWMLS元会長のDiedre Haines氏は、「買い手の疲弊と究極の不動産ゲームの兆候が高まっている」と語る。プリンスペクションが「新常态」として行われ、また買い手がインスペクション、登記簿の確認、周辺エリアの確認、借入れの取消条件などに関わる多くの権利を放棄している、というのがサウス・スノホミッシュ郡のColdwell Banker Bainでプリンシパル・マネージング・ブローカーを務めるHaines氏は指摘する。

「私の意見としては、これは売り手・買い手双方にとって危険な行為」とHanes氏はコメントする。さらに「買い手はデュー・ディリジェンスに関わる調査を行う必要がある。また売り手は、買い手側の(浅)知恵には用心するべき。つまり、権利放棄をすればオファーが有利になるのでは、得をするのでは、「手間なし」の即決取引ができるのでは、というような考え方に注意すべき」と語った。また同氏は、取引に関わる人々に対し、そのようなリスクが招きかねない結果をよく考えるよう呼びかけた。

今後の見通しについて、オリンピアに拠点を構えるMLS元理事のKen Anderson氏は、不足する新規住宅建設と膨大な繰越需要を考慮すると、当面は売り手市場が続くとの見方を示した。「これはつまり、通常を超える価格上昇を意味するので、買い手は、買えるときに買ったほうが良いということだ」と同氏は語った。

Market Activity Summary for April 2016						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Single Family						
Homes & Condos	Listings	Active				
King	4,236	3,232	3,925	2,886	\$575,039	\$475,000
Snohomish	1,813	1,462	1,836	1,213	\$386,276	\$357,000
Pierce	1,939	2,050	1,987	1,346	\$289,749	\$264,000
Total	7,988	6,744	7,748	5,445	\$417,021	\$365,333

## 住宅トレンド、3つの特徴

The Streetから、この春の住宅トレンドの3つの特徴が先日発表された。1) 売りに有利な在庫状況 - 買い手が限られた在庫を巡り競争を繰り広げており、特に「初めてのマイホーム」となる低価格物件の在庫不足が深刻なため、住宅購入が初めての買い手がなかなか市場参入できない状態。買い手には即決即断が要求される。

2) 新築希望の買い手増加か - 中古住宅の物件不足により、一部の買い手は在庫不足の代替案として、新たに家を建てたり新築住宅を購入する可能性がある。3) 持ち家は賃貸よりも割安 - Freddie Macの最近の調査では、回答者の7割が賃貸料よりも月々の住宅ローン支払額の方が安いと答えている。

## Breakouts! - Residential SOLD Average

Area (Area Code)	April 2016 (King/Snohomish/Piece County) SOLD Average		
	Average \$	Average \$	2016 VS 2015
	Apr. 2016	Apr. 2015	2015
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 345,621	\$ 284,883	21.32%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 401,630	\$ 342,172	17.38%
West Seattle (140)	\$ 550,066	\$ 499,674	10.08%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 497,878	\$ 499,905	-0.41%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 976,455	\$ 940,202	3.86%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 973,165	\$ 883,451	10.15%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 752,070	\$ 536,535	40.17%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 717,710	\$ 610,681	17.53%
North Seattle (710)	\$ 808,900	\$ 679,489	19.05%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 523,475	\$ 510,260	2.59%
Bellevue Downtown (520)	\$ 2,025,688	\$ 2,053,180	-1.34%
Mercer Island (510)	\$ 1,324,129	\$ 1,310,174	1.07%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 906,727	\$ 731,999	23.87%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 503,639	\$ 466,597	7.94%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 797,208	\$ 673,123	18.43%
Kirkland Downtown (560)	\$ 999,319	\$ 864,789	15.56%
Redmond (550)	\$ 731,728	\$ 664,325	10.15%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 748,368	\$ 689,104	8.60%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 657,698	\$ 574,292	14.52%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 553,352	\$ 500,121	10.64%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 467,967	\$ 450,440	3.89%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 417,238	\$ 382,544	9.07%

\*Condominium SOLD Average

## その家、要修理物件(Fixer Upper)ですか？

中古住宅は、屋根の葺き替えからデッキの修理まで、いたるところで手入れが必要になることがあります。

家を買えば、時が経つにつれて家屋に痛みが生じるものです。賢い解決方法は、毎月数百ドルずつを家の修復用に貯めておくことです。そうすれば、修復が必要になっても借金をせずに現金で出費をまかなうことができます。

さらに重要なのは、購入しようとする家のせいで家計が厳しくなるなら、買うのはやめましょう。いたって簡単な解決法ですね。この先どこを修復していきたいか、どうやって費用を工面するかをよく考えましょう。

とりあえずは、マイホームを購入できるなら、ここは楽しみましょう。お金に余裕のある範囲でお手入れをして、5年から7年以上かけて物件を保有し続ければ、先行き上々といえるでしょう。

Gina Brown (NMLS#115337)  
Mortgage Specialist /  
Mortgage Capital Associates  
425-766-5408  
gina@gmgloan.com  
www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
May 11, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.500%	3.250%	2.625%	2.500%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.627%	4.218%	2.847%	2.619%

740 credit score and 20% down payment for conventional  
640 credit score and 3.50% down payment for FHA