



## ピュージェット湾周辺の住宅販売と価格、引き続き上昇中

ワシントン州西部周辺の10月住宅販売数は、またもや新規登録物件を上回り、希少在庫の争奪戦と価格上昇に拍車をかけるかたちとなった。前月の販売状況へコメントを寄せたNWMLSのブローカーたちによると、季節要因による一定の景気後退は依然として予測されており、また11月8日の大統領選挙の影響も考えられるとのことだ。

MLSメンバーから報告された10月の住宅販売契約件数は9950戸だが、新たに追加された新規登録物件はわずか7591戸で、1月以降最低の数字となった。前年と比較した住宅販売契約件数を見ると、先月の双方合意済契約数は12ヶ月前より633戸多く6.8%増。

販売件数はこれをさらに上回り、前年の販売数7769戸から先月は8554戸に増加した(10.1%増)。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は「11月に入るにつれて、恒例の季節的な停滞感が強まる。春夏と比べると、市場に出回る新規登録物件は毎月半減していく」と指摘する。同氏はまた、それでも住宅購入者は存在する、と強調した。Scott氏は「昨年冬と同じ条件下で今年も冬を迎えつつある。つまり、在庫不足、買い手余り、歴史的な低金利である」と述べ、また「最高の10月販売記録」に引き続き「この冬は、季節を通じて在庫が厳しい中、強気な市場となる」と予測した。

システム全体の一戸建て住宅およびコンドミニアムの(合算)価格は、前年から8.2%近く上昇し31万8000ドルから34万4000ドル。ピュージェット湾地域4郡では、キング郡が最大の上昇率と最高価格を記録した。価格は前年比で14.5%も急上昇し、43万2750ドルから49万5500ドル。

一戸建て住宅(コンドミニウムを除く)の価格は、1年前から9.2%上昇し、キング郡では上昇率が14.6%近くにおよび、48万ドルから55万ドル。キング郡全体の中央価格は9月(53万8000ドル)より高いものの、過去1年間で最高値だった6月の57万3522ドルは下回った。

Coldwell Banker Bainの社長兼COOのMike Grady氏は、好調な地域経済指標と水曜日のFRB利上げ見送りが、売り手と買い手にとって売り時、買い時の合図となったと言及。「これは絶好の機会になるかもしれない」と同氏は語った。

Market Activity Summary for October 2016						
Single Family	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of Closings	Average Price	Median Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	2,746	3,667	3,576	3,272	\$596,900	\$495,500
Snohomish	1,161	1,788	1,561	1,364	\$398,234	\$369,950
Pierce	1,333	2,548	1,779	1,339	\$313,540	\$275,000
<b>Total</b>	<b>5,240</b>	<b>8,003</b>	<b>6,916</b>	<b>5,975</b>	<b>\$436,225</b>	<b>\$380,150</b>

## シアトル地域の失業率4%未満に

シアトル・タイムズによると、シアトル地域の失業率は4%未満まで減少した。シアトル・ベルビュー・エバレット地域が記録した9月失業率3.9%は、前月の4.1%、また1年前の4.6%からも減少した。失業率が4%を下回ったのは、2008年6月以降は今回が初めて。全米の大都市圏で失業率が6%を下回る都市は他に無い。9月には、国勢調査局がシアトルの所得増加率は全米最高だと伝えている。州全体の9月失業率は5.6%に減少した。州内では、9月に前月からさらに2万件多い雇用者数を記録、2000年の春以降で最も高い数字となった。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

October 2016 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average			
Area (Area Code)	Average \$	Average \$	2016 VS
	Oct. 2016	Oct. 2015	2015
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 366,859	\$ 329,996	11.17%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 404,168	\$ 353,345	14.38%
West Seattle (140)	\$ 589,918	\$ 486,200	21.33%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 525,319	\$ 498,129	5.46%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 990,258	\$ 882,720	12.18%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 974,644	\$ 861,186	13.17%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 745,293	\$ 638,984	16.64%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 680,011	\$ 629,180	8.08%
North Seattle (710)	\$ 890,268	\$ 702,957	26.65%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 518,657	\$ 593,066	-12.55%
Bellevue Downtown (520)	\$ 1,943,662	\$ 2,264,997	-14.19%
Mercer Island (510)	\$ 1,456,932	\$ 1,393,958	4.52%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 961,575	\$ 814,967	17.99%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 509,126	\$ 451,819	12.68%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 830,631	\$ 753,242	10.27%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,059,400	\$ 909,896	16.43%
Redmond (550)	\$ 792,995	\$ 746,725	6.20%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 797,737	\$ 684,540	16.54%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 691,629	\$ 568,195	21.72%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 575,151	\$ 504,132	14.09%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 485,779	\$ 458,571	5.93%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 410,997	\$ 405,939	1.25%

\*Condominium SOLD Average

## 住宅購入の心得10か条

以下の心得に従い、大きなトラブルを未然に防ぎましょう。

1. 売買契約書は入念に精査する
2. 物件の内装と外装は自分自身で検査する
3. 近隣住区のチェック
4. 売主の情報開示説明書を確認する
5. ホームインスペクターを雇う
6. 該当する場合は、害虫調査報告書を確認する
7. 道路、公共事業、区画規制の管轄機関に連絡する
8. 物件が正しく調査されており、隠れた地役権がないことを確認する
9. 現金決済の場合は権原保険を購入する。住宅ローンを利用する場合は加入が必須
10. 口頭による合意内容はすべて文書化する

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
November 11, 2016	30-Yr	30-Yr	15-Yr	5/1
Regional Breakdown	FNMA	FHA	FNMA	ARM
Average Rates	3.75%	3.00%	3.00%	2.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	3.879%	4.513%	3.225%	2.99%

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

