



© Mariko Mitsui Real Estate

# What's in Style?

Volume 9 2017 Issue

## 8月不動産販売、「好調」と「停滞」まだら模様

住宅需要と価格に沈静化の兆候がほとんど見えない中、NWMLSの最新データは停滞と好調が混在する市場を伝えた。

8月中のエリア全体の住宅販売契約件数は1万1867戸で、同月中に追加された新規登録物件1万1781戸を合わせて上回る程度だった。月末時点におけるMLSデータベース上の売り出し中物件は1万5987戸で、1年前から12.8%減少した。

在庫不足が住宅販売契約件数の横ばい要因と見られ、地域全体の住宅販売契約件数は対前年比で0.09%減少（1万1867戸に対し1万1878戸）。NWMLSが報告する23郡のうち、15郡では双方合意済み契約件数が12ヶ月前を下回った。前月の双方合意済み契約件数は7月の1万1800戸から微増した。

季節の移り変わりで新規登録物件は減少すると思われると指摘するのは、夏場の市況には楽観的な J. Lennox Scott氏である。「6月、7月、8月に史上最多の取引件数を記録し、過去最高の夏季販売実績を達成した」と John L. Scott会長兼CEOの Scott氏は語った。同氏は、好調な雇用増と魅力的な金利（「昨年11月以来の最低水準」）が販売増に寄与したと述べた。

「より手頃な価格帯物件は、依然として市場が熱狂している」と同氏は語る一方で、同時に高級住宅部門も昨年の市場を「大幅」上回るペースで伸びているという。

システム全体では、今年に入ってからの8ヶ月間で、100万ドル以上の一戸建て住宅が3727戸売れている。これは昨年同期間中の販売戸数2456戸から52%近い急増ぶりだ。

第4四半期にさらなる在庫減少が予想される中、Scott氏をはじめとする業界エキスパートは、販売活動は今後も急ペースで展開すると見ている。

「これから秋を迎えるにつれ、9月と10月は新規登録在庫が夏季から2割減少すると見られる。そのため、今後2ヶ月間は住宅購入希望者を選択肢と在庫が与えられる絶好のチャンスとなるだろう」とScott氏は述べた。「11月になると、新規登録物件は冬場にかけてさらに3割減少する」と同氏は付け加えた。

MLS対象エリア全域で8.3%増となる価格の上昇傾向について、Coldwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏は「当然ながら、需要と供給の大原則が働いている」とコメントした。同氏は、このトレンドはMLS対象エリア全体で一貫していると述べ、また「キング郡の極めて急速な価格上昇により（17%増）、その波及効果がまずは隣接する郡からしだいに地域全体に及び、価格を押し上げ続けている」と付け加えた。

Market Activity Summary for August 2017						
	Listings		Pending	Closing Sales		
	New	Total		# of	Average	Median
Single Family				Closings	Price	Price
Homes & Condos	Listings	Active				
King	3,933	3,329	4,003	3,571	\$700,066	\$585,000
Snohomish	1,886	1,830	1,885	1,648	\$460,490	\$430,000
Pierce	1,959	2,555	2,123	1,763	\$341,579	\$306,000
Total	7,778	7,714	8,011	6,982	\$500,712	\$440,333

## シアトル、全米最大の企業城下町に

シアトル・タイムズの記事によると、Amazon社の驚異的な成長はシアトルを全米最大の企業城下町に変貌させた。いまやAmazonは、市内全体の一等地オフィススペースのなんと19%を占めており、全米主要都市の企業では最大規模だ。シアトルにおけるAmazonの敷地面積は、他企業がその他の米国大都市で占める面積の2倍を超える。Amazonは、市内で同社に続く大企業上位40社の敷地面積の合計

Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style  
Your Dream Your Dream Your Dream Your Dream Your Dream Your Dream Your Dream Your Dream  
Your Home Your Home Your Home Your Home Your Home Your Home Your Home Your Home

よりも広いスペースを占める。同社の810万平方フィート（約75.2万平方メートル）に及ぶ敷地面積は、今後5年間に1200万平方フィート（約111.5万平方メートル）以上に拡張予定。

## Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	August 2017 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average		
	Average \$	Average \$	2017 VS
	August 2017	August 2016	2016
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 396,988	\$ 349,563	13.57%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 464,793	\$ 410,510	13.22%
West Seattle (140)	\$ 636,971	\$ 599,913	6.18%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 691,692	\$ 558,203	23.91%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	\$ 1,134,931	\$ 863,910	31.37%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,110,081	\$ 1,004,571	10.50%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 745,905	\$ 951,758	-21.63%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 836,867	\$ 675,937	23.81%
North Seattle (710)	\$ 894,846	\$ 735,474	21.67%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 706,741	\$ 530,087	33.33%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,360,915	\$ 2,463,804	36.41%
Mercer Island (510)	\$ 1,636,663	\$ 1,570,450	4.22%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,030,364	\$ 860,038	19.80%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 587,418	\$ 506,062	16.08%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 928,224	\$ 819,709	13.24%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,180,566	\$ 981,403	20.29%
Redmond (550)	\$ 862,830	\$ 789,062	9.35%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 900,658	\$ 804,535	11.95%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 772,620	\$ 674,757	14.50%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 658,471	\$ 562,228	17.12%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 550,944	\$ 494,484	11.42%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 480,308	\$ 434,386	10.57%

\*Condominium SOLD Average

## ホームワランティ(住宅保障)は細則をしっかりと読みましょう

ある調査によると、住宅購入者の79%がホームワランティを重要な意思決定事項と考えています。

しかし、ホームワランティの内容は千差万別です。例えば、住宅の「既存欠陥 (preexisting conditions)」は保証対象外となります。サビや腐食などのありがちな悩ましい問題も、通常は最初の30日間は請求が禁止されています。カビはどうでしょう？ こちらも保証対象外です。

ホームワランティの内容を精査すると、故障箇所の「修理前」に保証会社に連絡したり、写真撮影しておくことが必要だとお分かりになるでしょう。そうすることで請求の効力を強めることができます。

ところでホームワランティの目的とは何でしょうか？ よくまとめられたワランティは、定期的な住宅メンテナンスを怠る目的で利用しない限り、実は非常に役立つ保証です。日常的な手間を省くためではなく、大掛かりな修理のために用意されているのです。

Gina Brown (NMLS#115337)

Mortgage Specialist / Mortgage Capital Associates

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



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
September 18, 2017 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	3.875%	3.25%	3.00%	3.00%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.004%	4.512%	3.224%	3.122%

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

Mariko Mitsui CRS, ABR  
Certified Residential Specialist  
Five Star Agent 2009-2013  
2013 Chairman's Circle Award



425-765-8742  
marikom@johnlscott.com

www.marikomitsui.com



11040 Main Street, Suite 200  
Bellevue, WA 98004