



© Mariko Mitsui Real Estate

What's in Style?

MARIKO MITSUI

Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style Your Style

Dream Your Dream 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 Your Home Your Home

Volume 1 2019 Issue

賢い買い手なら出会える「お買い得物件と話の分かる売り手」

ワシントン州西部不動産ブローカーにとって12月は、休暇シーズンや金利変動、不安定な消費者マインドなどによる販売低迷で驚きの少ないものとなった。NWMLSの複数社のリーダーたちは、2018年を住宅用不動産の転換の年と表現した。

MLSの新たな統計データによると、23郡のマーケットエリアの在庫は7月以来初めて2ヶ月分を下回った。新規登録物件数、住宅販売契約件数および販売件数が全面的に前年割れを示した一方で、価格は前年同月から上昇した。

ブローカーが12月に追加した一戸建て住宅およびコンドミニアムの新規登録物件は3631戸で（1年前から10.4%減）、売り出し中物件を1年前の8553戸から1万2275戸へと押し上げた。住宅販売契約件数は、12ヶ月前から約8.4%減少（6198戸から5677戸）、また販売件数は16.6%近く落ち込んだ（7642戸から6374戸）。

2018年にNWMLSのブローカーが記録した販売件数は9万2555戸で、2017年の販売件数9万9345戸と比較すると約6.8%減少。昨年販売された一戸建て住宅およびコンドミニアムを合算した中央価格は40万2000ドルで、2017年から3万2000ドル（8.64%）上昇した。

年末時点のMLSデータベース上の売り出し中物件は1万2275戸で、11月の在庫数1万5830戸から減少、また2018年のピークを迎えた9月末の1万9526戸からも減少した。別の見方として12月末の在庫月数は1.93ヶ月だが、通常は4~6ヶ月分が均衡市場の目安とされる。1年前の在庫はわずか1.12ヶ月分だった。

「引き続き市場の均衡化が見られるが、この地域の雇用形成や在庫不足により、市場はまだ売り手寄り」と語るのはColdwell Banker Bain社長兼COOのMike Grady氏。同氏は「不動産市場の悲観論にも関わらず」、自身の計算によれば「好景気」が始まった2014年12月以降、住宅の価値はインフレ率よりも4倍の速さで上昇したと語る。

John L. Scott Real Estate会長兼CEOのJ. Lennox Scott氏は、シアトルとイーストサイドでは買い手にとって好ましい市場が戻りつつあると話す。「2018年春以降の金利低下および住宅価格調整で、住宅取得能力が改善したことが牽引役となるだろう」と同氏は語り、さらに「売り出し中の住宅在庫はまだ不足状態とされるが、売れ残り住宅の増加に新規登録物件が加わることで、この先1年は価格上昇が抑制されるだろう」と付け加えた。

Market Activity Summary for December 2018						
Single Family Homes & Condos	Listings		Pending	Closing Sales		
	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	1,035	3,690	1,770	2,157	\$728,616	\$597,000
Snohomish	529	1,562	899	1,021	\$511,598	\$454,900
Pierce	680	1,728	1,056	1,134	\$379,457	\$339,838
Total	2,244	6,980	3,725	4,312	\$539,890	\$463,913

シアトル、全米学園都市ランキングで4位

シアトルエリア周辺には多くの大学が存在するが、そこに通う学生たちは全米有数の学園都市で生活していることが、新たな調査で明らかになった。WalletHubの調査では、シアトルは大都市中で4位、また全体で11位にランクインした。本調査は、全米400以上の都市の大学教育・社会・経済の成長性を30の主要指標に基づき比較した。これらのデータは、生活費から高等教育の質、犯罪率など多岐にわたる。シアトルが 高い評価を得たのは、ナイトライフの充実（208都市中6位）のほか、「頭脳流出」の低さで15位、都市のアクセスの良さで24位、高等教育の質で32位だった。

シアトルの評価がまいちだったのは、空室の賃貸物件（154位）と高等教育の費用（163位）だった。これは、ピュージェット湾地域には賃貸物件に投資する絶好の機会があることを示している。

Breakouts! – Residential SOLD Average

Area (Area Code)	Average \$		2018 VS 2017
	Dec. 2018	Dec. 2017	
Auburn-Federal Way (110-310)	\$ 419,495	\$ 395,155	6.16%
Kent-Maple Valley (320-340)	\$ 507,472	\$ 476,734	6.45%
West Seattle (140)	\$ 706,478	\$ 706,784	-0.04%
SODO-Beacon Hill (380-385)	\$ 625,398	\$ 628,702	-0.53%
E.lake-Madison-Capitol Hill (390)	\$ 1,234,469	\$ 1,216,882	1.45%
Queen Anne-Magnolia (700)	\$ 1,127,151	\$ 1,128,447	-0.11%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	\$ 916,000	\$ 854,663	7.18%
Ballard-Greenlake (705)	\$ 786,922	\$ 816,839	-3.66%
North Seattle (710)	\$ 855,036	\$ 848,655	0.75%
Shoreline/Richmond Beach (715)	\$ 695,651	\$ 630,912	10.26%
Bellevue Downtown (520)	\$ 3,253,063	\$ 2,806,006	15.93%
Mercer Island (510)	\$ 2,994,470	\$ 2,012,359	48.80%
Bellevue South-Newcastle (500)	\$ 1,127,982	\$ 1,125,431	0.23%
Renton Highlands-Downtown (350)	\$ 629,167	\$ 612,660	2.69%
Microsoft-Bellevue East (530)	\$ 1,269,264	\$ 1,063,325	19.37%
Kirkland Downtown (560)	\$ 1,375,846	\$ 1,324,142	3.90%
Redmond (550)	\$ 985,448	\$ 889,720	10.76%
Issaquah-Sammamish (540)	\$ 953,776	\$ 943,592	1.08%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	\$ 929,903	\$ 813,853	14.26%
Bothell North-Mill Creek (610)	\$ 763,641	\$ 730,517	4.53%
Edmonds-Lynnwood (730)	\$ 598,138	\$ 580,646	3.01%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	\$ 489,391	\$ 451,077	8.49%

*Condominium SOLD Average

住宅メンテナンスのアドバイス

住宅を所有する皆さまの多くは、何か壊れるまで住宅のメンテナンスのことは考えないものですが、それはマイホーム管理の最善策ではありません。次の3つのアドバイスは、あなたの投資を守り、この先何年も物件を良好な状態に保つのに役立つでしょう。

- 住宅メンテナンスのスケジュールを作成・遵守しましょう。
- すべての住宅設備は定期的に点検しましょう。
- クリーニングのスケジュールを守りましょう。家をいつも掃除しておくことも同じように重要です。

Gina Brown (NMLS#115337)
 Senior Loan Officer
 425-766-5408
 gina@gmgloan.com
 www.loansbygina.com



Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
January 10, 2019	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Regional Breakdown				
Average Rates	4.25%	3.75%	3.625%	4.25%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.387%	4.574%	3.862%	4.387%

** Owner Occupied /Single Family Residence
740 credit score and 20% down payment for conventional
620 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