© Mariko Mitsui Real Estate

MARIKO MITSUI

What's in Style?

Your Style Your Dream Your Home

Volume 5 2019 Issue

NWMLSの4月住宅販売報告、買い手に朗報の兆し

在庫の継続的回復、多地域にわたる価格上昇率の鈍化（一部の郡では価格下落も）、そして住宅ローン低金利の持続により、4月の住宅販売市況はワシントン州西部の買い手に朗報を告げるものとなった。

先月のNWMLSの統計データによると、前年同月比で売り出し中物件は 28.5% 増、販売契約件数 5.8% 増、また4月に引き渡し済みの戸建て住宅およびマンションの中央価格は 2.4% 増となった。販売件数はわずかに減少した（1.9% 減）。

「登録物件が、4 月の花々のごとくあちこちに現れ、その開花が活気ある健全な市場を生み出した」と語るのは、Coldwell Banker Bain のプリンシパル・マネージング・ブローカーであるJohn Deely氏。「登録物件在庫の増加、低金利、好景気により、買い手は今が買い時という信頼感を抱いている」と同氏は語る一方で、買い手の多くは他の買い手との競争には加わらないと指摘した。

「今年は、買い手と売り手がより慎重な姿勢で市場に臨んでおり、ここ何年も支配的だった感情的なアプローチではなく分析的なアプローチを重視している」とDeelyは述べた。

NWMLSのブローカーは、4 月中に 1 万 1697 戸の新規登録物件を在庫に加え、前年比で 3.8% 近く増加した。同月中にブローカーが報告した販売契約件数は 1 万 1188 戸で（新規登録物件より 509 戸少ない）、多くの郡で売り出し中物件が純増したものの、在庫の増減はMLS対象地域郡内でまだら模様となった。

7 つの郡では在庫が1年前から二桁増となり、筆頭はキング郡（78.5% 増）とスノホミッシュ郡（ほぼ57% 増）。NWMLS のデータによると、キング郡および NWMLS 管轄地域 23 郡全体の在庫月数はいずれも約 1.7ヶ月分。

「好調な春市場を迎えたところで、これからは住宅市場サイクルの初夏の段階に進む。ここでは在庫は増えるが買い手同士の競争も激化するのが恒例だ」と語るのは、John L. Scott Real Estate 会長兼 CEO の J. Lennox Scott 氏。同氏は、市場の勢いは「雇用増加、低金利、米国の好景気に連動して」継続すると予測するが、価格上昇は夏に向けて横ばいになると見る。「この夏は新規登録物件 1 件ごとに万人の注目が集まることになるだろうが、より手頃な中価格帯物件が増える中で購入競争が行われることから、買い手にとっては嬉しい光景だろう」と Scott 氏は語った。

Market Activity Summary for April 2019

	Listings		Pending	Closing Sales		
Single Family Homes & Condos	New Listings	Total Active		# of Closings	Average Price	Median Price
King	4,365	4,624	3,988	2,739	$753,845	$625,000
Snohomish	1,746	1,554	1,714	1,201	$512,566	$479,000
Pierce	1,711	1,502	1,847	1,286	$386,988	$355,000
Total	7,822	7,680	7,549	5,226	$551,133	$486,333

ワシントン州で最も安全な都市、サマミッシュ

SafeHome.org の調査をもとに KOMO News が伝えたところによると、サマミッシュ（Sammamish）はワシントン州で最も安全な都市に選ばれた。当機関は、FBI および人口4万6000人以上の市町村を管轄する数千か所の警察機関の犯罪記録を使用した。項目には、窃盗犯罪件数、凶悪犯罪の動向、凶悪犯罪件数および窃盗犯罪の動向などが含まれると調査員は記している。サマミッシュはワシントン州で第 1 位、さらに全米でも 78 位で、トップ 100 位入りした唯一の都市となった。カークランド（Kirkland）は第 2 位に続き、パスコ（Pasco）、ショアライン（Shoreline）、リッチランド（Richland）が上位 5 位を収めた。ケニウィック（Kennewick）はトリシティズ（Tri-Cities）の好成績を締めくくり、第 7 位につけた。

Breakouts! – Residential SOLD Average

April 2019 (King/Snohomish/Pierce County) SOLD Average

Area (Area Code)	Average $ Apr. 2019	Average $ APr. 2018	2019 VS 2018
Auburn-Federal Way (110-310)	$ 431,040	$ 407,053	5.89%
Kent-Maple Valley (320-340)	$ 510,801	$ 509,831	0.19%
West Seattle (140)	$ 729,797	$ 719,274	1.46%
SODO-Beacon Hill (380-385)	$ 684,607	$ 725,057	-5.58%
E.lake-Madison-Capital Hill (390)	$ 1,146,072	$ 1,270,565	-9.80%
Queen Anne-Magnolia (700)	$ 1,230,592	$ 1,150,016	7.01%
*Belltown-Downtown Seattle(701)	$ 689,974	$ 792,177	-12.90%
Ballard-Greenlake (705)	$ 856,725	$ 938,212	-8.69%
North Seattle (710)	$ 1,030,633	$ 1,055,824	-2.39%
Shoreline/Richmond Beach (715)	$ 806,269	$ 711,662	13.29%
Bellevue Downtown (520)	$ 3,078,582	$ 2,983,424	3.19%
Mercer Island (510)	$ 1,788,183	$ 2,175,031	-17.79%
Bellevue South-Newcastle (500)	$ 1,091,274	$ 1,124,528	-2.96%
Renton Highlands-Downtown (350)	$ 646,993	$ 649,726	-0.42%
Microsoft-Bellevue East (530)	$ 1,116,189	$ 1,090,433	2.36%
Kirkland Downtown (560)	$ 1,530,097	$ 1,395,958	9.61%
Redmond (550)	$ 978,132	$ 937,060	4.38%
Issaquah-Sammamish (540)	$ 987,404	$ 989,425	-0.20%
Juanita-Bothell-Woodinville (600)	$ 843,032	$ 890,718	-5.35%
Bothell North-Mill Creek (610)	$ 713,129	$ 738,154	-3.39%
Edmonds-Lynnwood (730)	$ 604,079	$ 653,290	-7.53%
Everett-Mukilteo-Snohomish (740)	$ 523,046	$ 527,409	-0.83%

*Condominium SOLD Average

マンション向け住宅ローンビジネス、急伸の構え

マンション向けの住宅ローンは、住宅ローン全体の 8 %を占めるに過ぎず、数年にわたりその割合はかなり安定している。しかしCoreLogic によれば、これがより大きな役割を果たす構えだというJacqueline Doty 氏は同社のブログ「Insights」の中で、このローンは圧倒的にコンベンショナルローン（80%）であるが、ここ最近は利益を享受していると伝えている。

変化は特にジャンボローン部門で顕著であり、2009 年以来、100 万ドル以上の価格帯のマンション販売が着実に伸びている。

これに加えて 25 ～ 27歳の若手世代の住宅市場参入が迫りつつあり、マンション需要の増加は必至と見られる。

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

MORTGAGE RIGHT
Powered by TJC Mortgage Inc.

Weekly Primary Mortgage Market Survey® (PMMS®)				
May 10, 2019 Regional Breakdown	30-Yr FNMA	30-Yr FHA	15-Yr FNMA	5/1 ARM
Average Rates	3.875%	3.50%	3.375%	3.875%
Fees & Points	*All loans are with a one point origination fee.			
APR	4.010%	4.534%	3.613%	4.009%

** 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
John L. Scott REAL ESTATE
11040 Main Street, Suite 200
Bellevue, WA 98004