

経済・金融
フラッシュ2月米住宅価格は続落の動きに
～住宅減税終了後の動向には懸念も

経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail: doihara@nli-research.co.jp

米国の住宅市場では、3月の住宅販売が、低金利・住宅価格下落等を受け住宅購入余裕度指数が高水準にある中、新規住宅購入者向け税控除等の期限（4月末）を前にした駆け込みの需要もあって、やや急な回復を見せた。こうした中、昨日発表された2月ケース・シラー20都市価格指数（季節調整前）では5ヵ月連続の前月比マイナスとなるなど、住宅価格底打ちの見方に再び警戒感を高めた。今後、4月の減税期限に向けた需要増により、価格面でも下支えされるものと思われるが、その後の状況については、失業率の高止まり、FRBの住宅ローン担保証券の買取り終了等のマイナス要因もあって不透明感が拭えない状況と言えよう。（注:3月住宅販売については、[4/26 付「経済・金融フラッシュ」](#)を参照下さい）

（ケース・シラー指数）

1、2月ケース・シラー20都市指数は続落、ただし前年比では約3年ぶりに増加

S & P社が4月27日発表した2月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整前、以下も同じ）は、前月比▲0.9%（1月▲0.4%、季節調整後の2月は▲0.1%）と5ヵ月連続の下落となった。前年比では0.6%（1月▲0.7）と2006年12月以来約3年ぶりにプラスに転じたが、市場予想は前月比▲0.3%、前年比1.3%でありいずれも下回った。また、10都市指数でも、前月比▲0.6%（1月▲0.2%）、前年比では1.4%（1月▲0.1%）と20都市指数と同様に前月比のマイナスが続いた。昨年2月頃は4月のボトムに向け急落が続いたため、当面、前年比のプラスは維持されようが、前月比での下落が続いていることから、今後も前年比でのプラスが維持されるかについては不安が残る展開である。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から2月までの下落率では、20都市指数が▲30.3%、10都市指数が▲30.7%となった（ボトムはそれぞれ、昨年4月の▲32.6%、▲33.5%）。また、2月指数の水準としては、住宅ブームが本格化に向かう前の2003年の秋口頃と同等の水準にある。

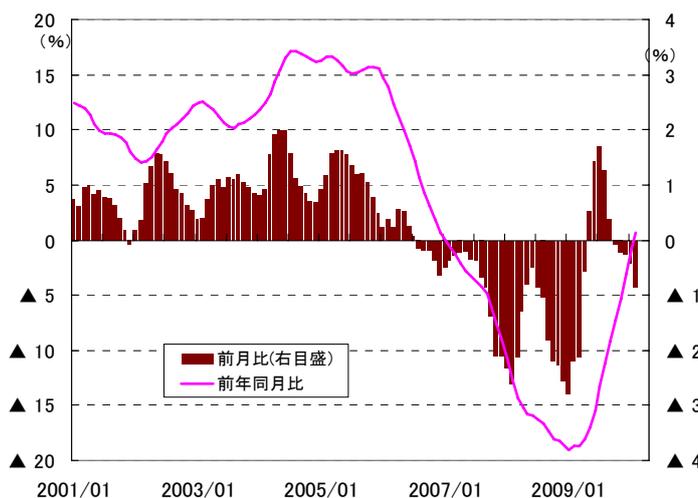
都市別の動きを見ると、20都市中で上昇したのは、前月比では1月の2都市から1都市（サンディエゴのみ）に減少したが、前年比では9都市が上昇した。前年比の上昇が大きかったのはサンフランシスコ（11.9%）、サンディエゴ（7.6%）、ロスアンゼルス（5.3%）で、半面、下落が大きかったのはラスベガス（同▲14.6%）であり、次順位のタンパ（同▲6.0%）の下落率を大きく引き離している。

住宅ブーム時に上昇率の高かった西海岸の都市では、その後の下落が大きかったものの、2月

は、前年比で上昇した上位3都市がいずれも西海岸の都市となるなど、全体の伸び率を押し上げる状況が続いた。なお、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス（▲56.0%）、フェニックス（同▲51.6%）で、ロスアンゼルス▲37.3%、サンフランシスコ▲38.3%等も依然全体を上回る下落率を見せている。半面、ピークからの下落率の最小はダラス（▲8.9%）で、唯一、一桁のマイナスに留まった。

S&P社では、「2月は前月比で20都市中の19都市が下落、6都市（シャルロット、ラスベガス、ニューヨーク、ポートランド、シアトル、タンパ）では、2月にピークからの下落幅が最大となるなど依然底を探る状態が続いており、住宅価格が下げ止まったとは言えない。1年前に比し下落ペースは緩和しているものの、住宅市場が回復していると判断するには時期尚早である」とコメントしている。また、今後についても「住宅販売等は、住宅減税の影響で好調であるが、住宅ローンの延滞率が過去5年で最高水準にあり、延滞による処分物件が売りに出されれば、住宅価格をさらに引き下げられるかもしれない」と警戒感を見せている。

(図表1) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P 社

(FHFA 指数)

2、FHFA 住宅価格月例指数は前月比▲0.2%と3ヵ月連続のマイナス

4月22日発表の2月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI)は前月比▲0.2%（1月は同▲0.6%）と3ヵ月連続の下落となった。前年比では▲3.4%（1月は同▲3.2%）とこちらも3ヵ月連続での下落となる。また、同指数のピークである2007年4月からでは▲13.3%の下落となる。

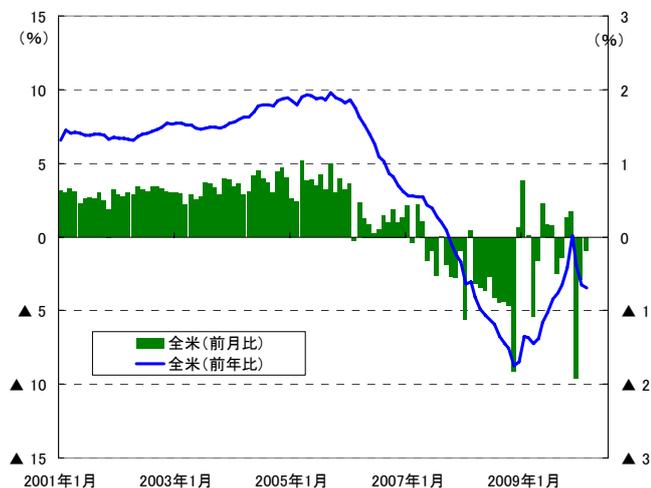
なお、全米を九地域に分けた各住宅価格指数では、大西洋岸中部が前月比1.9%、太平洋岸地域が同0.8%となるなど四地域がプラスとなり、大西洋岸南部が前月比▲1.7%、内陸部東南地域が同▲1.3%と下落するなど五地域がマイナスとなった。なお、前年比でもっともマイナスが大きかったのは大西洋岸南部で前年比▲7.5%、山間部同▲7.4%と続き、前年比がプラスとなったのは、太平洋岸地域の同0.6%、内陸部西南地域の同0.2%と二地域に限られた。

前年比がプラスとなった太平洋岸地域では、前年2月までの1年間の下落率が▲19.8%と九地域の中でもっとも大きく、その分、いち早く底打ちの動きを見せた形となっている。しかし、他の地域では、前年比のマイナスが前年2月までの1年間を上回る地域も多く、全体としては、未だ底を探る動きに留まっている。

(注：FHFA 住宅価格指数(=旧 OFHEO 住宅価格指数)はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅の購入または保証契約のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大き

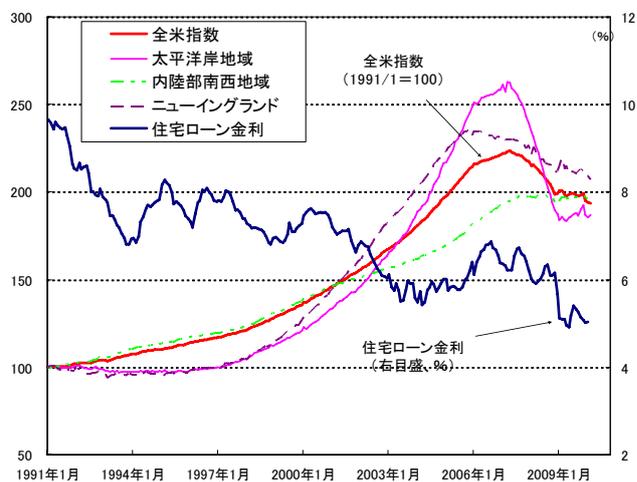
い高価格物件の影響を受けにくいこと、すべての州のデータを元に行っていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等よりも安定的な動きとなる)

(図表2) 全米月例 HPI の推移(前年比、前月比)



(資料) FHFA

(図表3) 地域別月例 HPI の推移



(資料) FHFA

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。