

# 経済・金融 フラッシュ

## 米住宅価格は、概ね続落の動き ～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

一時期は回復の動きも見られた米国の住宅価格であるが、最近では、前期比ないし前月比の数値が再びマイナスに転ずるなど、先行きに懸念が生じている。5月は、ケースシラー指数についても、本年1-3月期の「全米の四半期別データ」が発表されたが、やはり、そうした傾向が窺われる。差し押さえ物件の増加や高水準の在庫が市場を圧迫していると見られ、4月の減税期限後の状況については不透明感が拭えない。

### (四半期別、全米データの動向)

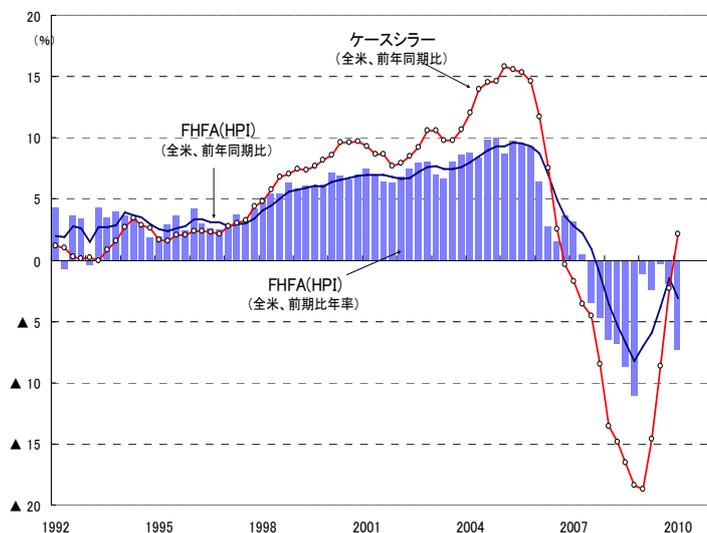
#### 1、1-3月期ケース・シラー「全米」住宅価格指数は、前年比では2006年以来のプラスに

S&P社が5月25日発表した1-3月期ケース・シラー全米住宅価格指数(季節調整済)は、前年比2.1%と2006年7-9月期(同2.5%)以来のプラスに転じた。ただし、前期比では▲1.3%(季節調整前は▲3.2%)と4四半期ぶりにマイナスに転落した。

同じく5月25日発表のFHFA(連邦住宅金融局)発表の1-3月期全米住宅価格指数(購入指数、季節調整済)は、前年比▲3.1%と2007年10-12月期以来のマイナスが続いた。また、前期比でも▲1.9%と2007年7-9月期以来のマイナスが続いた。

両指数とも2008年をボトムに前年比の数値が改善傾向にある一方、前期比の数値が悪化しており、回復傾向持続には懸念が生じている。

(図表1) 全米住宅指数の推移(四半期別、季節調整済)



(資料) S&P社、FHFA

(月別指数の動向：ケース・シラー指数)

## 2、3月ケース・シラー「20都市指数」が続落、ただし前年比ではプラスを維持

3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▲0.5%(2月▲0.9%、季節調整後の3月は▲0.05%)と6ヵ月連続の下落となった。前年比では2.3%(2月0.7%)と前月に続き約3年ぶりのプラスを保ったが、市場予想の前年比2.5%には届かなかった。また、10都市指数でも、前月比▲0.4%(2月▲0.6%)、前年比では3.1%(2月1.4%)と20都市指数と同様に前月比のマイナスと前年比のプラスが続いた。昨年は4月のボトムに向けた急落が続いたため、目先は前年比のプラスが維持されようが、今後も前月比での下落が続くのであれば、前年比のマイナス転落も時間の問題となろう。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から3月までの下落率は、20都市指数が▲30.6%、10都市指数が▲31.0%となった(ボトムはそれぞれ、昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、3月指数の水準は、住宅ブームが本格化に向かう前の2003年の夏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2月の1都市から6都市に増加、前年比では10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(16.2%)、サンディエゴ(10.8%)、ロスアンゼルス

(6.0%)等で、半面、下落が大きかったのはラスベガス(同▲12.0%)であり、次順位のデトロイト(同▲4.6%)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、最近では、西海岸の都市が全体の伸び率を押し上げる状況が続いている。なお、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス(▲56.3%)、フェニックス(同▲51.8%)で、ロスアンゼルス▲37.7%、サンフランシスコ▲36.0%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(▲8.5%)で、唯一、一桁のマイナスに留まった。

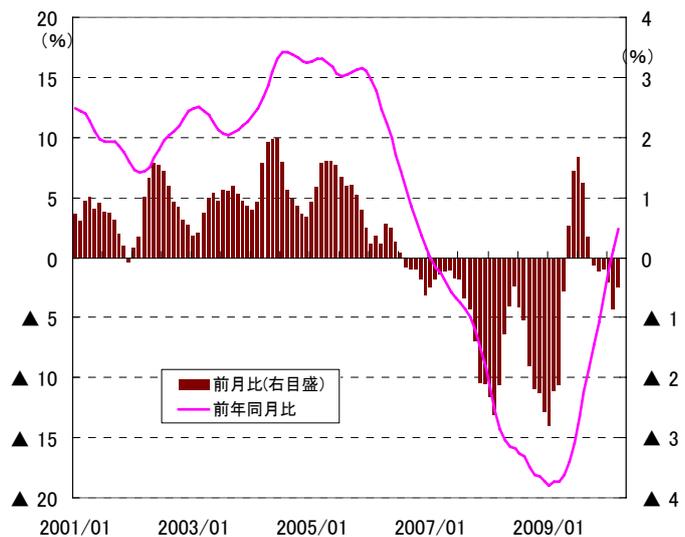
S&P社では、「住宅市場が昨年より回復を見せる中、住宅価格には再び弱い兆候が見られる。4月末に減税期限を迎え、需要の力強い回復は期待できない。」とコメントしている。

(月別指数の動向：FHFA指数)

## 3、FHFA住宅価格月例指数では、前月比0.3%と4ヵ月ぶりのプラスに

3月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI、以下季節調整済)は前月比0.3%(2月は同▲0.4%)と4ヵ月ぶりに上昇した。前年比では▲2.2%(2月は同▲3.7%)と

(図表2) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P 社

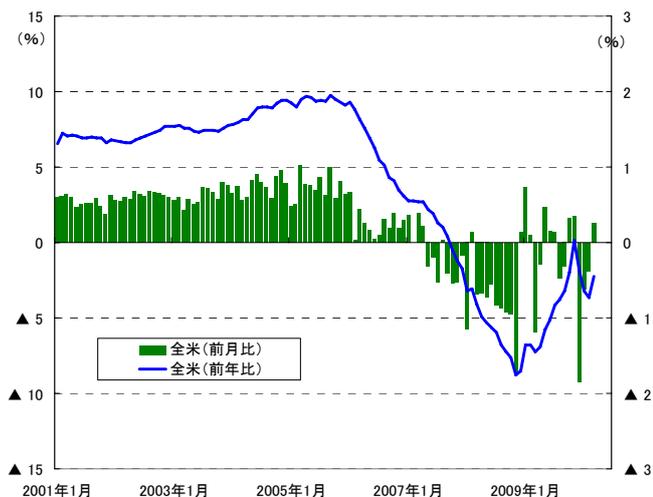
こちらは4ヵ月連続の下落となる。また、同指数のピークである2007年4月からは▲13.2%の下落となった。

全米を九地域に分けた各住宅価格指数では、内陸部東南地域が前月比2.5%、太平洋岸地域が同1.1%、山間部が同0.7%となるなど6地域がプラスとなり、大西洋岸中部が同▲1.0%と下落するなど3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山間部の▲5.9%、内陸部北東地域が▲3.9%と続き、前年比がプラスとなったのは、太平洋岸地域の3.1%だけだった。

太平洋岸地域では、前年3月までの1年間の下落率が▲18.8%と大きく、その分より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続くなど、全体としては、未だ底を探る動きに留まっている。

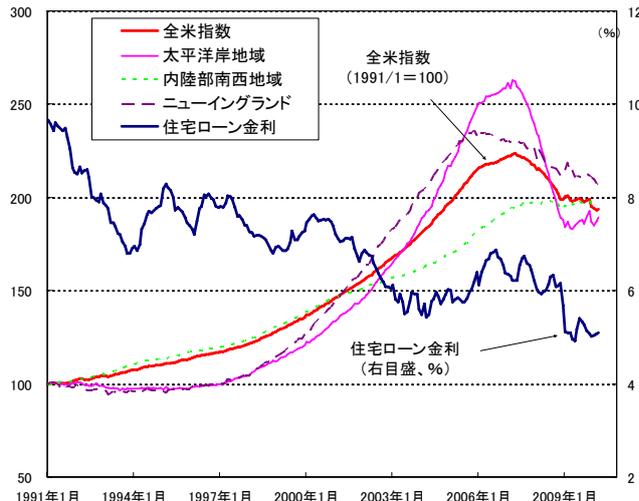
(注：FHFA住宅価格指数(=旧OFHEO住宅価格指数)はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元としていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等よりも安定的な動きとなる)

(図表3) 全米月例 HPI の推移(前年比、前月比)



(資料) FHFA

(図表4) 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。