

経済・金融 フラッシュ

米4月住宅価格、前月比 0.4%上昇 ～減税期限の影響大きく一時的か

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

S & P社が6月29日発表した4月のケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比0.4%上昇、先週発表のFHFA(連邦住宅金融局)による4月住宅価格指数も前月比0.8%と上昇した。両指数とも最近の数値が悪化した後の上昇となるが、4月末を期限とした住宅減税(議会では9月末への延長を議決)の影響が大きいと見られ、一時的な上昇となる可能性も強い。差押え物件の増加や高水準の在庫が住宅市場を圧迫する状況には変わりがなく、今後についても不透明感が色濃い状況にある。

(ケース・シラー指数の動向)

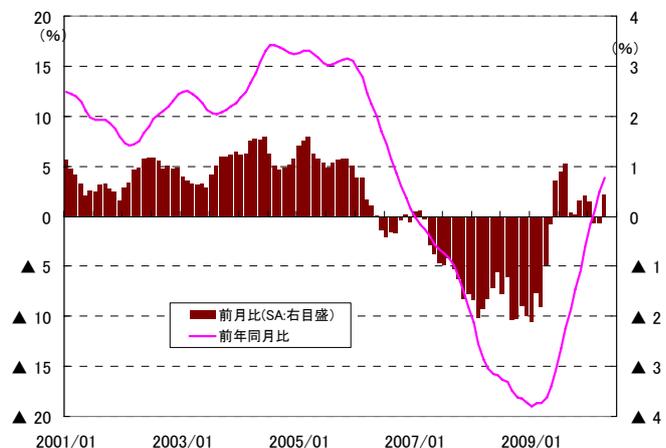
1、4月「20都市指数」が、前月比で3ヵ月ぶりに上昇

4月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比0.4%(3月▲0.2%、NSA=季節調整前の4月は同0.8%)と3ヵ月ぶりに上昇に転じた。前年比では3.8%(3月2.3%)と3ヵ月連続でプラスを保った。市場予想の前月比は▲0.1%、前年比は3.4%であり、いずれも実績が上回った。また、10都市指数でも前月比0.3%(SA、3月は0.1%)、前年比4.6%(3月3.1%)と回復した。ただし、4月の上昇には、4月末を期限とする住宅減税の駆け込み需要の影響が大きかったと見られ、前月比で上昇した都市も3月の8都市から18都市へと広がりを見せた。S & P社では「住宅減税期限後の反動により、5月住宅関連指標では、住宅販売が不振、在庫や差押えも改善していない。景気が住宅を含め持続的な成長軌道に乗るのは来年まで待たなければならないだろう」としている。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から4月までの下落率は、20都市指数が▲30.0%、10都市指数が▲30.5%だった(ボトムは昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、4月価格指数の水準は、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。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇したのは20都市中で11都市となるが、上昇率が大きいのはサンフランシスコ(18.0%)、サンディエゴ(11.7%)、ロスアンゼルス(7.8%)

(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

等、カリフォルニア州に多く、半面、下落が大きいのはラスベガス（同▲8.5%）で次順位のデトロイト（同▲3.0%）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、その後の下落も大きかったが、最近では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高いのはラスベガス（▲56.2%）、フェニックス（▲51.6%）で、ロスアンゼルス（▲37.3%）、サンフランシスコ（▲36.0%）等も依然全体を上回る下落率となっている。半面、ピークからの下落率の最小はダラス（▲6.6%）となる。

（FHFA 指数の動向）

2、FHFA 月例指数では、前月比 0.8%と連月のプラスに

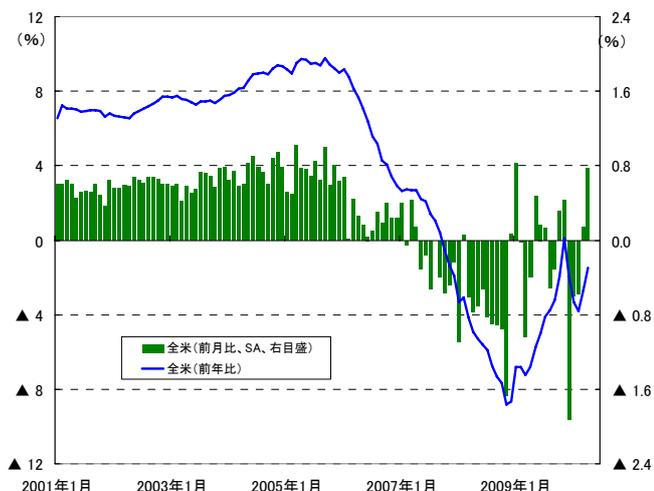
4 月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 0.8% (3月は同 0.1%) と連月で上昇した。FHFA でも住宅減税の影響による上昇と見ている。一方、前年比では ▲1.5% (3月は同▲2.7%) と 5 ヶ月連続の下落が続いた。また、同指数のピークである 2007 年 4 月からは ▲12.8% の下落となる。

全米を九地域に分けた各住宅価格指数では、内陸部北東地域が前月比 2.4%、内陸部北西地域が同 1.7%、山間部が同 1.7% となるなど 5 地域がプラスとなり、大西洋岸中部が同 ▲1.3% と下落するなど 3 地域がマイナスとなった。なお、前年比のプラス幅が最大だったのは、太平洋岸地域の 3.2%、前年比でマイナスが最も大きかったのは山間部の ▲5.4% だった。

太平洋岸地域では、前年 4 月までの 1 年間の下落率が ▲17.4% 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 7 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。

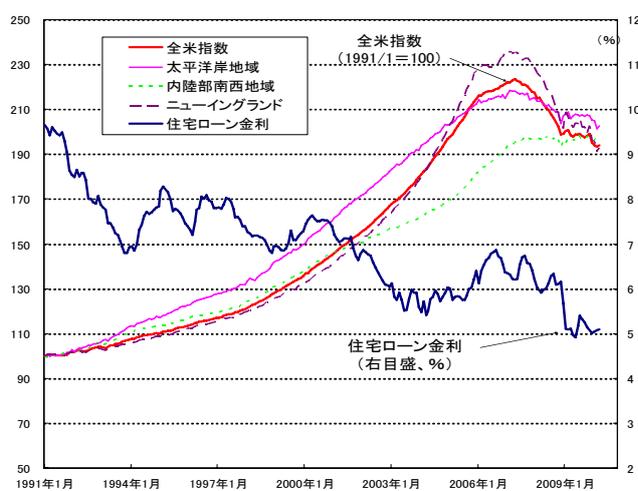
（注：FHFA 住宅価格指数 (=旧 OFHEO 住宅価格指数) はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元としていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等よりも安定的な動きとなる）

（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。