

# 経済・金融 フラッシュ

## 米8月ケースシラー住宅価格が続落 ～差し押え物件増等の影響が続く

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10月26日発表した8月のケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比▲0.3%下落、一方、同日発表のFHFA(連邦住宅金融局)による8月住宅価格指数は前月比0.4%の上昇となった。ケース・シラー指数は連月の下落、FHFA指数は3ヵ月ぶりの上昇となる。もっとも、前年比では、ケース・シラー指数が1.7%、FHFAが▲2.4%と逆の動きとなる。

単月の動きは上下が見られたものの、全体的には、住宅減税の終了で販売市場が冷え込んでいる影響で弱めの推移が続いている。割安な価格で売り出される差し押え物件の増加や高水準の在庫が住宅市場を圧迫しており、住宅価格は弱含みの推移が続きそうだ。

### (ケース・シラー指数の動向)

#### 1、8月「20都市指数」が連月の前月比下落～18都市が下落へ

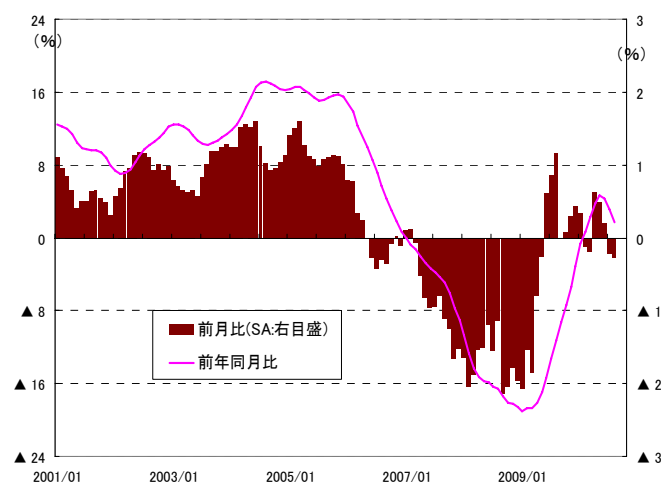
8月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比▲0.3%(7月▲0.2%、NSA=季節調整前の8月は同▲0.2%)と連月の下落となったが、前年比では1.7%(7月3.2%)と3ヵ月連続で伸びを縮めながら本年2月以来続いているプラスを保った。市場予想の前月比は▲0.2%、前年比は2.1%であり、発表値はやや下回った。また、10都市指数は前月比▲0.2%(SA、7月は横ばい)、前年比2.6%(7月4.1%)

だった。都市別の前月比の上昇はゼロで7月の2都市から減少した。S & P社では「失望させる結果だ。ほとんどの都市が下落するなど、8月住宅価格の下落は全米に広がりを見せた。前年比の伸びも縮小するなど減税の効果は無くなりつつある。」とコメントしている。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から8月までの下落率は、20都市指数が▲28.1%、10都市指数が▲28.4%だった(ボトムは昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、8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10月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

(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

たのは 20 都市中で 7 都市となるが、上昇率が大きいのはサンフランシスコ (7.8%)、サンディエゴ (6.9%)、ロスアンゼルス (5.4%) 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▲4.5%)、タンパ (同▲4.1%) 等となる。住宅ブーム時に上昇率の高かった西海岸の都市は、その後の下落幅が大きかった反動もあり、最近では全体の伸び率を押し上げている。ピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲57.0%)、フェニックス (▲52.1%) で、ラスベガスではなお下落が続く。また、ロスアンゼルス (▲35.9%)、サンフランシスコ (▲34.5%) 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 (▲5.6%) だった。

### (FHFA 指数の動向)

## 2、FHFA 月例指数では、前月比 0.4% と 3 ヶ月ぶりの上昇

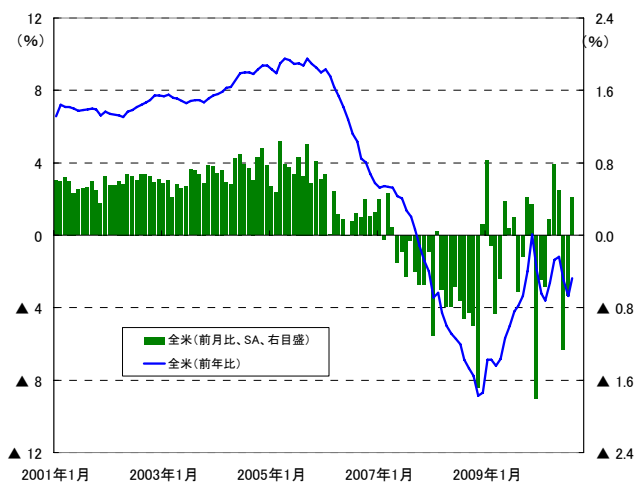
8 月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 0.4% (7 月は同▲0.7%) と 3 ヶ月ぶりの上昇に転じた。前年比では▲2.4% (7 月は同▲3.4%) と 9 ヶ月連続の下落が続いた。同指数のピークである 2007 年 4 月からは▲13.6% の下落となる。

全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、内陸部西南地域が前月比 1.5%、内陸部北西地域が同 1.2%、内陸部北東地域が同 1.2% となるなど 5 地域がプラス、半面、山間部の同▲0.6% など 4 地域がマイナスとなった。一方、前年比のマイナス幅が最大だったのは山間部の▲7.5% で、大西洋岸南部が▲4.9% と続いた。前年比プラス地域は内陸部西南地域の 0.8% のみだった。

前月比は 3 ヶ月ぶりの上昇となったが、7 月の落ち込みを取り戻すほどではなく、全般的に価格軟化から脱しているわけではない。住宅市場の販売不振、差し押え物件増や在庫の積み上がり等の影響を受け、住宅価格は当面弱含みの推移が続きそうだ。

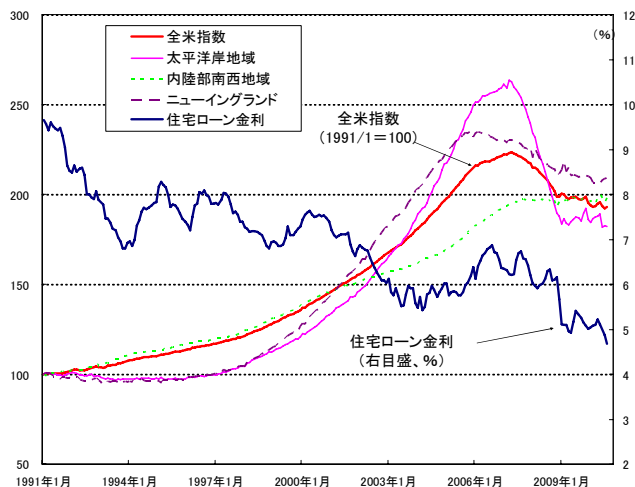
(注：FHFA 住宅価格指数 (=旧 OFHEO 住宅価格指数) はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元としていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等より安定的な動きを見せる)

(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、商務省

(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。