

# 経済・金融 フラッシュ

## 米2月ケース・シラー住宅価格指数は8ヵ月連続で下落

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4月26日発表した2月ケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比▲0.2%下落、一方、21日発表のFHFA(連邦住宅金融局)による2月住宅価格指数は同▲1.6%下落した。ケース・シラー指数は8ヵ月連続の下落となる。住宅市場では全般的に底這い圏の動きが続く中、高水準の在庫や差し押え物件が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、2月20都市指数は前月比▲0.2%下落

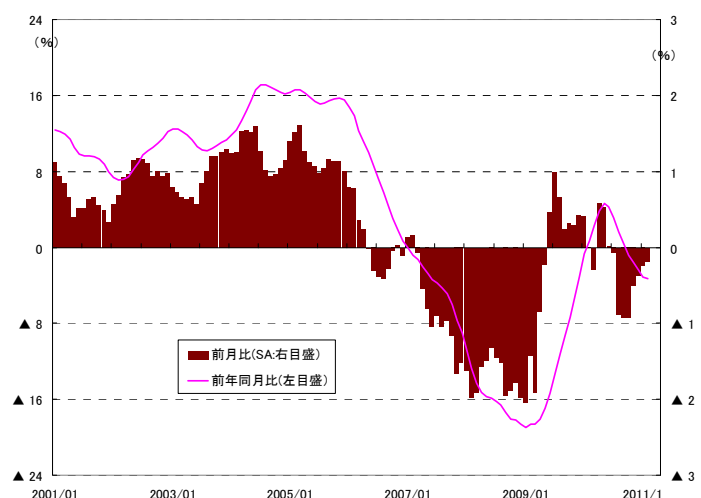
2月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比▲0.2%(1月▲0.3%、NSA=季節調整前の2月は同▲1.1%)と8ヵ月連続の下落となった。前年比でも▲3.3%(1月▲3.1%)と5ヵ月連続の下落となった。市場予想の前月比は▲0.3%、前年比は▲3.3%だった。また、10都市指数は前月比▲0.2%(SA、1月▲0.3%)、前年比▲2.6%(1月▲2.2%)の下落となった。20都市中、前月比の上昇は5都市で1月の10都市から半減した。

S & P社では「住宅市場にとってよいニュースはほとんどない。価格の下落が続き、販売や建設は失望させる。1月に最低値に落ち込んだ11都市の殆んどが2月はさらに下落した。20都市指数ではほぼ二番底を形成しつつある」とコメントしている。

2006年央の住宅価格ピーク時から2月までの下落率は、20都市指数▲32.6%、10都市指数▲32.5%だった。これまでのボトムは2009年4月の▲32.6%、▲33.5%であり、20都市指数はこれまでの最低値と同水準まで低下、上記コメントのように二番底の形となった。また、2月20都市指数は、住宅ブーム前との比較では2003年4月と同等の水準となる。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇したのは20都市中ワシントン(2.7%)の1都市のみで、半面、下落が大きいのは、

(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

フェニックス (▲8.4%)、ミネアポリス (▲8.3%)、シカゴ (▲7.6%) 等となる。また、ピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲58.1%)、フェニックス (▲55.7%)、マイアミ (▲50.7%)、等で半面、ピークからの下落率の最小はダラスの▲10.0%だった。

### (FHFA 指数の動向)

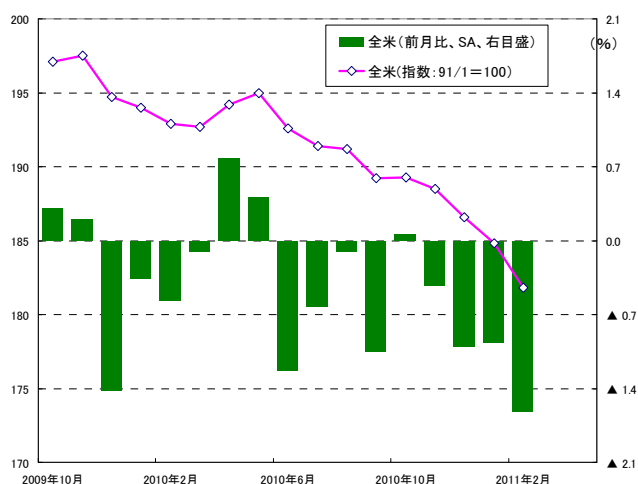
## 2、FHFA 月例指数は前月比▲1.6%、前年比▲5.7%と下落

2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▲1.6%(1月は同▲1.0%)と前月、市場予想(同▲0.3%)をともに下回り4ヵ月連続のマイナス、前年比では▲5.7%となった。

全米を9地域に分けた各住宅価格指数では、全地域が前月比・前年比ともにマイナスとなった。マイナス幅が最も小幅だったのは内陸部東南地域の前月比▲0.6%で、内陸部西北地域が同▲0.7%と続き、マイナス幅が最大となったのは山間部の同▲3.7%、内陸部北東地域が同▲2.6%と続いた。一方、前年比のマイナス幅が最大だったのは山間部の▲11.8%で、太平洋岸地域が▲8.7%、大西洋岸中央部が▲6.1%と続き、マイナス幅が最小なのは内陸部東南地域の▲2.9%だった。

前月比のマイナスは4ヵ月連続ながら、下記のグラフで見るとそれ以前から全米価格指数の低下傾向が続いており、最近では下落が加速しているようにも見受けられる。住宅市場の販売不振が続き、高失業率を背景とした差し押え物件が途絶えず、在庫水準も高いこと等から、住宅価格は引き続き弱含みの推移が続きそうだ。

(図表2) 全米月例 HPI の推移(前月比、%)



(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にしており、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中心としているため、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にしており、一般的にはケース・シラーの全米価格指数より安定的な動きを見せる傾向が指摘されている)

(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。