

経済・金融 フラッシュ

米4月住宅価格指数は、底這い 圏ながら上昇の動きも

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

S & P社が6月29日発表した4月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整後）は前月比▲0.1%下落、一方、FHFA（連邦住宅金融局）による4月住宅価格指数（季節調整後）は同0.8%上昇した。ケース・シラー指数は10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、住宅価格でも底這いの推移が続いた。

（ケース・シラー指数の動向）

1、季節調整前値の4月20都市指数は前月比0.7%と9ヵ月ぶりの上昇

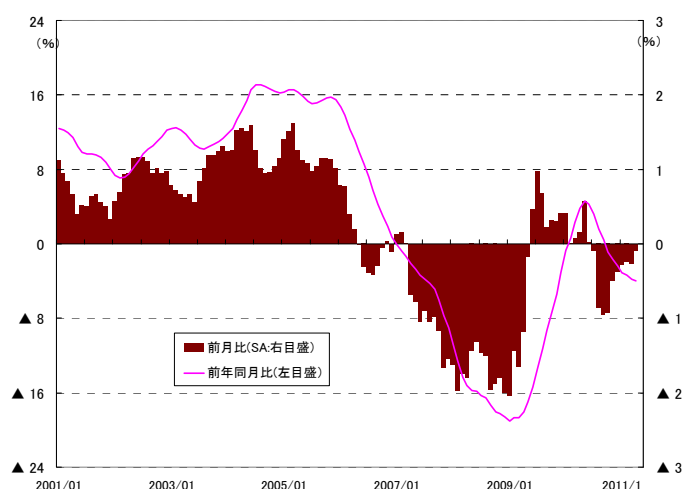
4月ケース・シラー20都市住宅価格指数（SA＝季節調整後）は、前月比▲0.1%（3月▲0.3%、NSA＝季節調整前の4月は同0.7%）と10ヵ月連続の下落となった。前年比でも▲4.0%（3月▲3.8%）と7ヵ月連続の下落となった。市場予想の前月比は▲0.2%、前年比は▲4.0%だった。20都市中、前月比の上昇は8都市で3月と同数だった。また、10都市指数は前月比横ばい（NSA、3月▲0.1%）、前年比▲3.1%（3月▲3.1%）の下落となった。

S & P社では「季節調整前値では住宅購入のシーズン入りで前月比0.7%と9ヵ月ぶりの上昇となったが、昨年4月の前月比0.9%よりは小幅の上昇に留まった。また、季節調整後の前月比は低下しており、好ましい天候要因もあって価格の底打ちかどうかを判断するには早すぎる。その他の住宅関連指標も底這い圏にあり、差し押さえは高水準で、銀行貸出は引き締められている。価格の底打ちを判断するには、数ヵ月連続での上昇が必要だ」とコメントしている。

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▲32.8%、10都市指数▲32.6%だった。また、4月20都市指数は、住宅ブーム前との比較では2003年4月とほぼ同水準となる。

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（4.0%）の

（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

1都市のみで、半面、下落が大きいのは、ミネアポリス（▲11.1%）、ポートランド（▲9.2%）、フェニックス（▲8.8%）、シカゴ（▲8.6%）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（▲58.9%）、フェニックス（▲55.9%）、マイアミ（▲51.2%）等で、半面、ピークからの下落率最小はダラスの▲10.4%だった。

（FHFA 指数の動向）

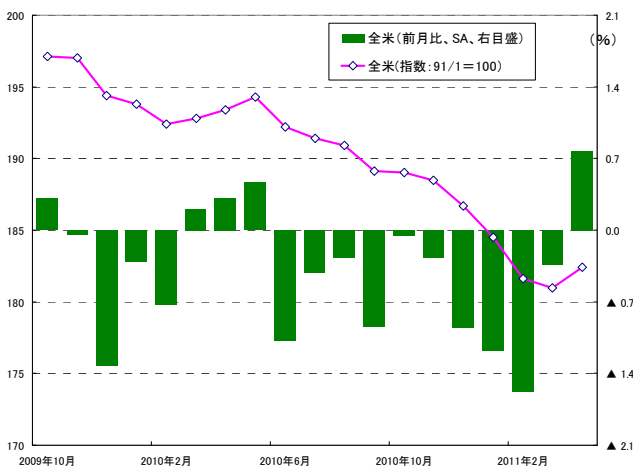
2、FHFA 月例指数は前月比で 0.8%と 11 ヶ月ぶりの上昇に

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▲0.4%)と 11 ヶ月ぶりのプラスに転じ、市場予想 (同▲0.3%)を覆した。

全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、6 地域がプラスとなり、前月の 3 地域から倍増した。プラス幅が最大だったのはニューイングランドの前月比 2.2%で、内陸部西南地域が同 2.1%と続き、マイナス幅が最大となったのは山間部の同▲1.3%、内陸部北西地域が同▲0.6%と続いた。一方、前年比では全地域がマイナスとなったが、マイナス幅が最大だったのは山間部の▲10.9%で、大西洋岸南部が▲8.6%、太平洋岸地域が▲7.7%と続き、マイナス幅が最小なのは内陸部西南地域の▲0.7%だった。

前月までの前月比マイナスは 10 ヶ月連続となったが、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、2007 年ピークからの下落率は▲19.3%となる。また、今月の水準はほぼ 2004 年 1 月の水準となる。住宅市場では、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販売不振が続いており、この点、住宅価格が底入れしたとは言いがたい状況にある。

（図表2） FHFA 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にしてること等の理由により、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。