

経済・金融 フラッシュ

米 7-9 月期住宅価格～季節的 需要期ながら前年比下落は持続

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

ケース・シラー、FHFAの住宅価格指数（四半期、月別）が発表された。7-9 月期ケース・シラー全米指数は2 四半期ぶりに前期比マイナスとなったが、FHFA 指数では 18 四半期ぶりにプラスに転じた。もっとも、前年比では両指数ともマイナスが続いている。7-9 月期は住宅需要期ながら反発力は弱く、下落が弱まる程度の動きに留まった。差し押さえ物件の増加や高水準の在庫が市場を圧迫する構図や貸出し基準の強化が続いているため、住宅価格はなお低迷する動きが続きそうだ。

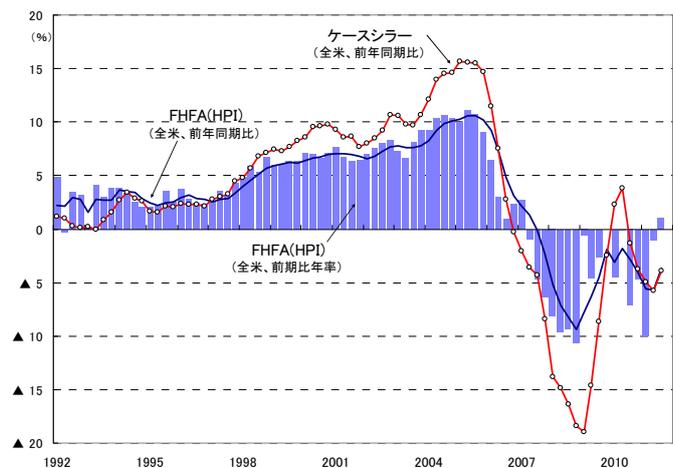
（四半期別、全米指数の動向）

1、「全米」住宅価格指数は、両指数とも前年比での下落が続く

S & P 社発表の 7-9 月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比で▲1.2%（季節調整前は 0.1%）と2 四半期ぶりにマイナスに転じた。4-6 月期は前期比で 0.2%（季節調整前は 3.8%）だった。一方、前年比（季節調整前、以下同様）では▲3.9%と前期（▲5.8%）からマイナス幅を縮めたものの、5 四半期連続のマイナスとなった。全米指数は 2002 年 10-12 月期以来の低水準へと回帰している。

また、FHFA(連邦住宅金融局)発表の 7-9 月期全米住宅価格指数は、前期比で 0.24%（購入指数、季節調整済、年率では 0.96%）と前期の同▲0.25%（年率▲0.99%）からプラスに転じた。前期比での増加は 2007 年 4-6 月期以降はじめてのこととなり、この間の下落率はほぼ 20%になる。一方、前年比では▲3.6%と、ケース・シラー指数と同様にマイナスが続いている。前年比のマイナスは 2007 年 7-9 月期以降、17 四半期連続となった。

（図表 1） 全米住宅指数の推移（四半期別）



（資料） S&P 社、FHFA

(月別ケース・シラー指数の動向)

2、ケース・シラー「20 都市指数」は 12 ヶ月連続の前年比下落

9 月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前月比▲0.6%(季節調整済、市場予想は横ばい、8 月は▲0.3%、季節調整前の9月も▲0.6%)と5 ヶ月連続の下落となった。前年比(季節調整前)では▲3.6%(市場予想は▲3.0%、8 月は▲3.8%)と12 ヶ月連続の下落となった。また、10 都市指数(季節調整済)では、前月比▲0.4%(8 月▲0.2%)、前年比(季節調整前)でも▲3.3%(8 月▲3.5%)と20 都市指数と同様に下落が続いた。

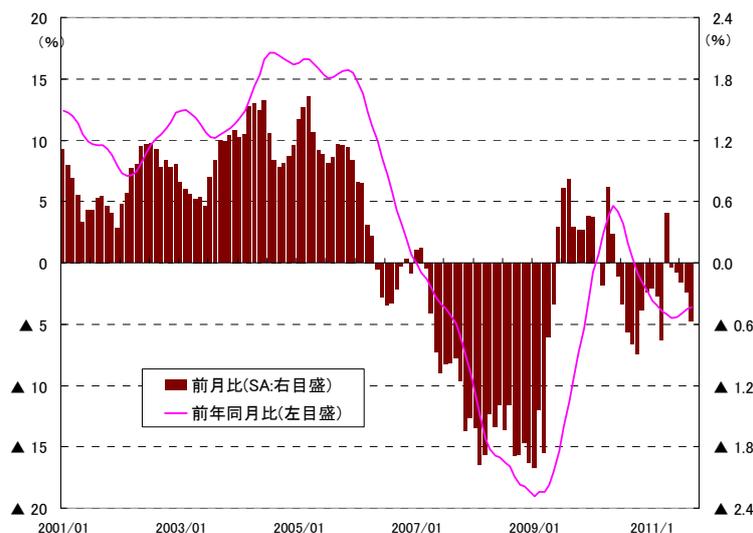
なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から9 月までの下落率は、20 都市指数▲31.3%、10 都市指数▲31.2%となった。20 都市指数のボトムは2011 年3 月の▲33.3%だった。また、9 月指数の水準は、住宅ブーム以前との比較では2003 年6 月と同等の水準となる。

都市別の動きを見ると、前月比で20 都市中上昇したのは5 都市と前月(3 都市)から増加した(季節調整済ベース)。一方、前年比ではデトロイト(前年比3.7%)、ワシントン(同1.0%)を除く18 都市が下落、下落率が大きかったのはアトランタ(同▲9.8%)、ミネアポリス(同▲7.4%)、ラスベガス(同▲7.3%)だった。

ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス(▲60.0%)で、フェニックス(同▲55.9%)、マイアミ(同▲50.2%)も▲50%を超えた。また、ピークからの下落率最小はダラス(▲7.9%)で、次はデンバー(▲10.6%)だった。

S & P 社では、「20 都市中17 都市が前月比で下落、3 都市(アトランタ、ラスベガス、フェニックス)ではピーク後の最安値を更新するなど、住宅価格は低下傾向にある。価格の急落の時期は通過したが、回復に向うにはより強い景気回復が必要とされよう。住宅市場の取引は薄く、取引高の少なさも価格下落を増幅させている」とコメントしている。

(図表2) ケース・シラー20 都市住宅価格指数の推移(月別)



(資料) S&P 社

(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。