

# 経済・金融 フラッシュ

## 改善見せる米住宅価格～FHFA 指数では前年・前月比とも上昇

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

3月の住宅価格はケース・シラー、FHFA住宅価格指数がともに上昇した。特に、FHFA指数では3月指数の急伸で1-3月期の同指数が前年比で5年ぶりとなるプラスに浮上した。FHFAでは「購入余裕度上昇と住宅在庫減の影響」と見ている。ただし、住宅市場では差し押え物件や長期延滞物件が山積し住宅価格の重石となっている。ケース・シラー指数の発表元であるS&P社では未だ上昇に転じたと言うには時期尚早と慎重な姿勢を崩していない。

(月別ケース・シラー指数の動向)

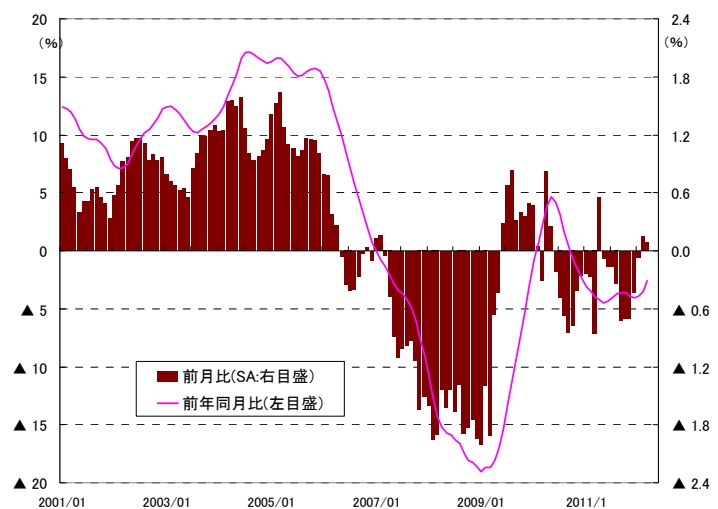
### 1、ケース・シラー「月別20都市指数」は連月の上昇～前年比の下落は持続

3月ケース・シラー20都市住宅価格指数は、前月比0.1%(季節調整済、市場予想は0.2%、前月は0.2%、季節調整前の3月は横ばい)と連月の上昇となったが、前年比(季節調整前)では▲2.6%と市場予想に一致、18ヵ月連続の下落となった。10都市指数(季節調整済)も前月比0.1%(前月同0.1%)と上昇したものの、前年比(季節調整前)では▲2.8%と下落が続いた。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から3月までの下落率は、20都市指数、10都市指数でそれぞれ▲35.1%、▲35.2%とこれまでの最低水準にある。また、3月指数は、住宅ブーム以前との比較では2002年10月以来の低水準となる。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比で上昇したのは15都市と前月(12都市)から増加した(季節調整済ベース)。一方、前年比で上昇したのは7都市だった。最近の月別上昇率でトップが続くフェニックスが前年比でも6.1%と最上位にあり、ミネアポリス(同3.3%)、デンバー(同2.6%)と続く。半面、下落率が大きかったのはアトランタ(同▲17.7%)、ラスベガス(同▲7.5%)、シカゴ(同▲7.1%)となる。

(図表1) ケース・シラー20都市価格指数の推移(月別)



(資料) S&P 社

また、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス（▲61.7%）で、フェニックス（同▲53.2%）、マイアミ（同▲49.9%）と続く。一方、ピークからの下落率最小はダラス（▲9.5%）で、次はデンバー（▲11.8%）だった。

S & P社では、「季節調整前では、全米、20都市、10都市指数といった3指数、及び5都市がピーク後の最低値を更新したが、前月の9都市からは減少している。また、前月比の下落都市数が前月から半減、前年比では7都市が上昇するなど改善の動きが見られる。ただし、持続的な上昇には、多くの都市で前月比、前年比の一致した上昇が見られることが必要であり、そのタイミングで上昇に転じたとの判断が出来よう」とコメントしている。

#### （四半期別、全米指数の動向）

### 2、1-3月期「全米」住宅価格指数では、前期比が改善

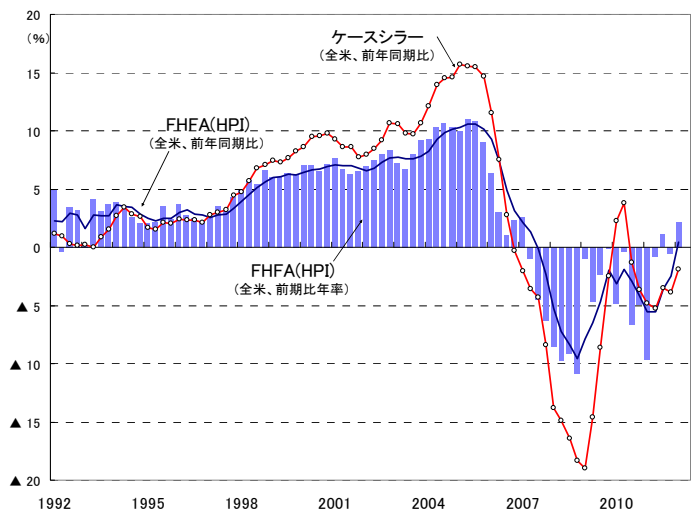
S & P社発表の1-3月期ケース・シラー「全米」住宅価格指数は、前期比で1.1%（季節調整済、年率では4.6%）と3四半期ぶりにプラスに転じた。また、伸び率では2009年7-9月期（同1.9%）以来2年半ぶりの高率となる。ただし、季節調整前では前期比▲2.0%、前年比▲1.9%とマイナスが続いた。特に前年比では7四半期連続のマイナスとなり、同指数は2002年4-6月期以来の低水準となった。

一方、FHFA(連邦住宅金融局)発表の1-3月期全米住宅価格指数は、前期比で0.55%（購入指数、季節調整済、年率では2.2%）となった。昨年7-9月期にも同0.28%（年率1.1%）とプラスをつけたが、今回はそれを上回り2007年1-3月期以来の伸び率となった。なお、ピークとなった2007年1-3月期からの下落率は▲19.4%となる。

また、前年比でも0.5%と2007年4-6月期以来となる上昇を見せ、ケース・シラー指数に先行した形でプラスに転じた。なお、月別指数では3月の前月比が1.8%と急伸（2月は同0.3%）、3月前年比では

2.7%の上昇だった。FHFAでは、「1-3月期は強めの上昇となったが、3月の上昇が大きかった。購入余裕度の高まりと住宅在庫減の影響を受けたと見られる」とコメントしている。

（図表2） 全米住宅指数の推移（四半期別）



（資料） S&P社、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。