

経済・金融 フラッシュ

米5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7月26日発表した5月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整後）は前月比横ばい、一方、FHFA（連邦住宅金融局）による5月住宅価格指数（季節調整後）は同0.4%上昇した。ケース・シラー指数では季節調整前の5月指数が連月で上昇しており、シーズン入り需要の存在が窺われるものの強くない。依然、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ていると言えよう。

（ケース・シラー指数の動向）

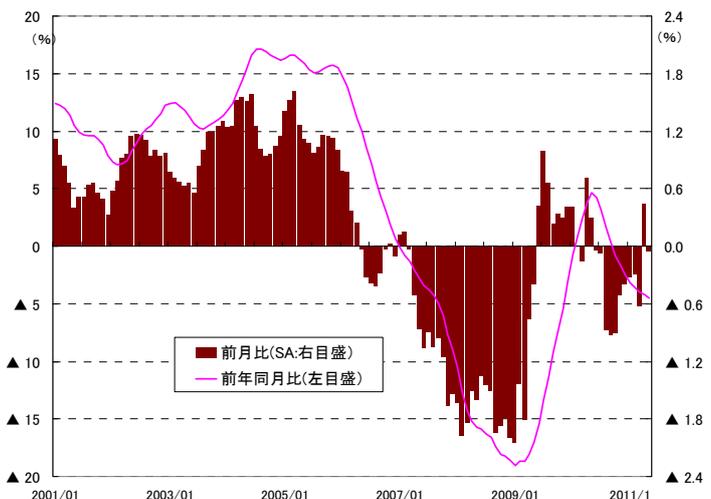
1、季節調整前値の5月20都市指数が前月比1.0%と連月の上昇

5月ケース・シラー20都市住宅価格指数（SA=季節調整後）は、前月比横ばい（4月0.4%）となった。4月は11ヵ月ぶりの上昇となったがあとが続かなかった。ただし、季節調整前の5月は同1.0%と連月の上昇（4月0.6%）となった。一方、前年比では▲4.5%（4月▲4.2%）と8ヵ月連続の下落となった。市場予想とは前月比、前年比とも一致した。20都市中、前月比の上昇は9都市で4月の10都市から減少した。また、10都市指数は前月比0.1%（SA、4月0.4%）、前年比▲3.6%（4月▲3.5%）の下落だった。

2006年央の住宅価格ピーク時から5月までの下落率は、20都市指数▲32.3%、10都市指数▲32.1%となった。また、5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（1.3%）の1都市のみで、半面、下落が大きいのは、ミネアポリス（▲11.7%）、フェニックス（▲9.5%）、タンパ（▲9.5%）、デトロイト（▲9.3%）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（▲59.3%）、フェニックス（▲55.9%）、マイアミ（▲50.7%）等で、半面、ピーク

（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

からの下落率最小はダラスの▲9.6%だった。

S & P 社では「季節的に住宅需要が高まる時期であり、季節調整前値では予想通りの上昇となった。ただし、前年比では一都市を除きマイナスとなっており、この上昇が季節的なものに終わる懸念が残る。また、昨冬以降、住宅ローンのデフォルトは低下しているが、貸出し基準の引き締めにより、金利低下にもかかわらず借り入れが難しくなっている。住宅市場の本格回復に向けては、数ヶ月にわたる価格上昇や前年比での改善等が必要であり、相当な時間を要しそうだ。」としている。

(F H F A 指数の動向)

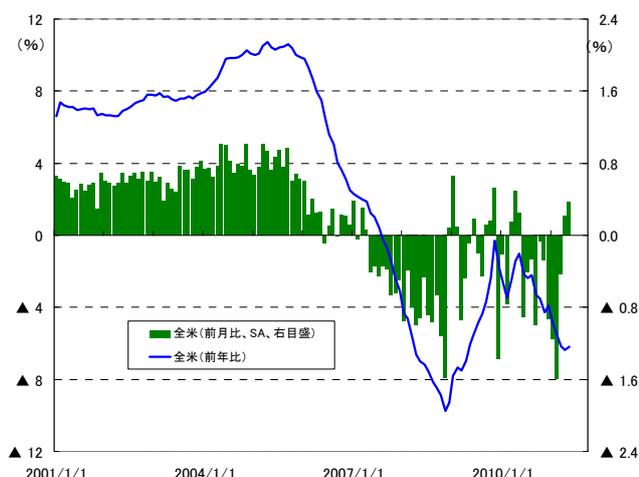
2、FHFA 月例指数は前月比 0.4%と連月の上昇に

5 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%と 4 月 0.2%に続き連月の上昇、市場予想(同 0.1%)を上回った。なお、3 月までは 10 ヶ月連続のマイナスを記録していた。前年比では▲6.3%と、マイナスが 2007 年 7 月以来続いている。

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 5 地域から増加した。プラス幅が最大だったのは山間部の同 2.0%で、内陸部東南地域の 1.3%と続く。マイナスとなったのは 2 地域で内陸部西南地域の▲1.0%、大西洋岸中部が▲0.8%だった。一方、前年比では全地域でマイナスとなったが、マイナス幅が最大だったのは太平洋岸地域の▲9.9%で、山間部が▲9.2%、大西洋岸南部が▲7.7%と続き、マイナス幅が最小なのはニューイングランドの▲2.6%だった。

下記のグラフで見ると、前年比のマイナスは 2010 年の年初にマイナス幅を縮小したものの、再び拡大傾向が続いており、同指数のピークである 2007 年 4 月からの下落率は▲19.6%となる。また、今月の水準は住宅ブームが始まろうとしていた 2003 年 12 月以来の低水準となる。2 ヶ月連続の前月比プラスは明るい材料ながら、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、住宅価格が底入れしたとは言いがたい。

(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。