

経済・金融 フラッシュ

改善続く米住宅価格～ケース・シラー、FHFAとも4ヵ月連続の上昇

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

5月ケース・シラー20都市指数は、季節調整前値で前月比2.2%と記録的な大幅上昇を見せ、季節調整後も同0.9%と4ヵ月連続で上昇した。前年比では▲0.7%と下落が続くものの、下落率は5ヵ月連続で縮小しておりプラス転換を視野に入れるところまで持ち直した。

一方、FHFA月例指数（季節調整後）では前月比0.8%、前年比では3.7%と、いずれも4ヵ月連続の上昇となり、より明確な改善傾向を見せている。

ただし、最近の住宅価格改善には住宅市場の需要期入りに伴うところも大きく、今後、住宅市場が低迷を脱し本格的な回復に進むには、需要期を過ぎてもなお価格上昇傾向を維持できるかを確認する必要があるようだ。

（ケース・シラー指数の動向）

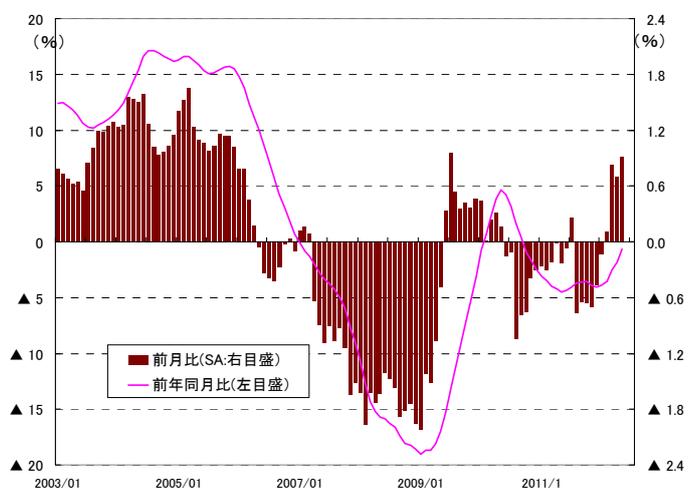
1、前月比では4ヵ月連続の上昇～前年比では下落幅縮小が続く

S&P社発表の5月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整後：SA）は、前月比0.9%と市場予想（同0.4%）を上回り、4ヵ月連続の上昇となった。また、“季節調整前(NSA)”値では同2.2%と急伸、2000年からの当指数発表以来となる大幅上昇を記録した。前年比では▲0.7%（4月▲1.8%）と20ヵ月連続の下落となったが、下落幅は5ヵ月連続で縮小、あと一步でプラスに転じる水準となっている。一方、10都市指数は前月比0.9%（SA、4月0.7%）、前年比▲1.0%（4月▲2.2%）だった。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比の上昇は18都市（SA）で前月に同じ、また、前年比の上昇は12都市でフェニックスが急伸（11.5%）、ミネアポリス（4.7%）、ダラス（3.8%）、デンバー（3.7%）と続いた。半面、下落率が大きかったのは、アトランタ（▲14.5%）で、ラスベガス（▲3.2%）、シカゴ（▲3.0%）等が続く。

2006年央の住宅価格ピーク時から5

（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

月までの下落率 (NSA) は 20 都市指数 ▲32.7%、10 都市指数では▲32.9%と、2 月にこれまで最大となる下落率(それぞれ▲35.1%、▲35.2%)を記録したのち縮小を見せている。また、5 月 20 都市指数は、住宅ブーム以前との比較では 2003 年 4 月と同程度の水準となる。なお、都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲60.6%)、フェニックス(▲50.8%)、マイアミ(▲49.0%)等で、ピークからの下落率の最小はダラスの▲6.2%だった。

S & P 社では「春先からの上昇トレンドが続いている。住宅価格は、前月比、前年比ともに全般的な改善を見せている。ただ、春から夏にかけては季節的に買い需要の強い時期であり、秋に入ってもこうしたトレンドが続くことが必要だ。最近の住宅関連指標はまちまちながら、前年比では改善を見せている。今後、数ヶ月の動向が、一段と注目されよう」とコメントしている。

(FHFA 指数の動向)

2、FHFA 月例指数は上昇指向を強める展開

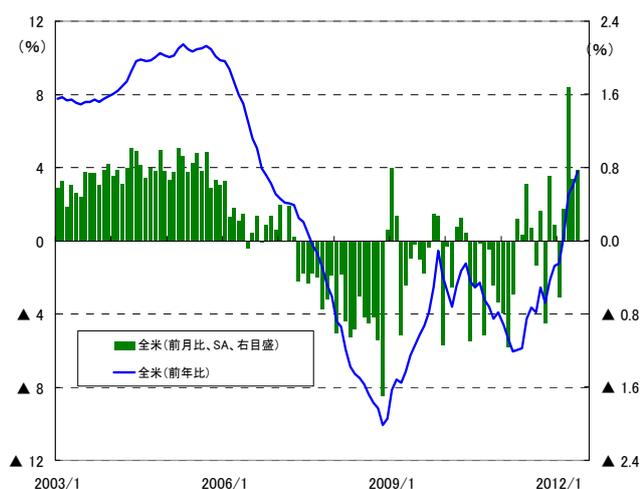
FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 5 月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比 0.8%と市場予想 (0.5%)を上回り、3 月 (同 1.7%)、4 月 (同 0.7%) に続き高い伸びを保った。前年比では 3.7%と 4 ヶ月連続の上昇、2006 年 9 月 (4.0%)以来約 5 年半ぶりの上昇率となった。

また、全米を 9 地域に分けた地域別住宅価格指数で前月比を見ると、太平洋岸が同 1.7%、内陸部北東地域が同 1.5%、ニューイングランドが同 1.4%、山間部が同 1.3%と 4 地域で 1%以上の高い上昇率となった。半面、下落したのは内陸部南西地域の▲1.0%に留まる。

一方、前年比では山間部が 6.3%と高く、太平洋岸が同 4.4%、内陸部北東地域が同 4.4%、内陸部南西地域が同 3.9%と続いた。また、伸び率が最も低かったのはニューイングランド地域の横ばいで、減少した地域はなかった。

下記のグラフで見ると、前年比では 2012 年 2 月に 4 年半ぶりのプラス転換を果たし、その後も急速な改善を見せるなど、底打ち反転の動きを一段と明確にしつつある。

(図表2) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(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いて、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。