

# 経済・金融 フラッシュ

## 改善続く米住宅価格 ～10月前月比は9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

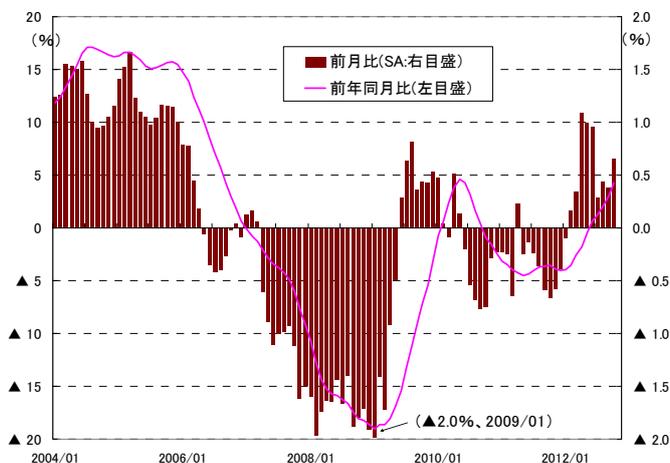
10月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後では前月比0.7%と9ヵ月連続で上昇、前年比でも4.3%と伸びを高めた。一方、10月FHFA月例指数は前月比0.5%、前年比5.6%と上昇し、いずれも9ヵ月連続の上昇を見せた。その他の住宅関連指標の改善も続いており、住宅市場は回復への歩みを強めている。

### 1、ケース・シラー指数～前月比は9ヵ月、前年比では5ヵ月連続の上昇

S&P社が12/26発表した10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0.7%と市場予想（同0.5%）を上回り、9ヵ月連続の上昇となった。9ヵ月連続の上昇は2010年2月以来となる。“季節調整前(NSA)”の値では同▲0.1%と7ヵ月ぶりに下落したが、前年比(NSA)では4.3%（9月3.0%）と伸び率を高めた。一方、10都市指数も前月比0.6%（SA、9月0.3%）、前年比(NSA)3.4%（9月2.1%）と上昇した。

20都市中、前月比(SA)で上昇したのは17都市で、上昇が大きかったのは、ラスベガス(2.4%)、サンディエゴ(1.7%)、アトランタ(1.4%)。半面、下落はシカゴ(同▲0.7%)、ボストン(同▲0.3%)、ニューヨーク(同▲0.2%)の3都市で、前月の2都市から増加した。前年比では18都市が上昇、フェニックス(21.7%)とデトロイト(10.0%)では二桁の上昇を見せた。なお、下落は、シカゴ(▲1.3%)、ニューヨーク(▲1.2%)

(図表1) ケース・シラー20都市指数の推移(前月・前年比)



(資料) S&P 社

(図表2) ケース・シラー20都市指数の推移



(資料) S&P 社

の2都市だった。また、2006年央の住宅価格ピーク時から10月までの下落率（NSA）は20都市指数で▲29.3%と、これまで最大の本年3月の下落率（▲35.1%）から縮小、10月20都市指数の水準は、住宅ブーム以前との比較では2003年8月と同程度となった。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス（▲57.3%）、マイアミ（▲46.6%）、フェニックス（▲46.2%）等で、ピークからの下落率の最小はデンバーの▲4.5%だった。なお、発表元のS&P社のコメントは以下の通り。

「10月の住宅価格には季節的な弱さが見られ、季節調整前では12都市が前月から下落、20都市指数も前月比▲0.1%と下落した。ただ、前年比では18都市で上昇、20都市指数も4.3%と高い伸びを見せた。季節調整前値の前月比は、秋・冬に下落することが多いため、前年比で見た方が住宅価格のパフォーマンスをよく表している。このことは、季節調整済指数で前月比の下落が3都市に留まったことでもわかる（注：同社では季節調整前指数を優先指標として用いている）。

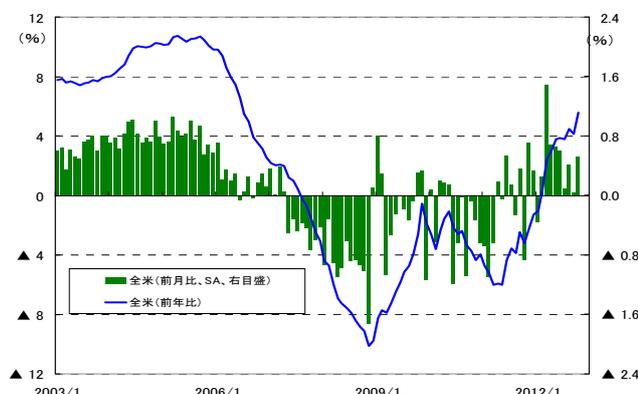
今回のデータの他に、住宅着工・販売等の指標を考慮すると、住宅市場は回復を強めていると思われる。特に、住宅バブル崩壊の影響が大きかった南西部やカリフォルニア州の回復は、住宅の景気への寄与を確かなものとしている。7-9月期GDPでも住宅投資は二桁の伸びを見せている」

## 2、FHFA 月例指数でも、9ヵ月連続の上昇

FHFA（連邦住宅金融局）12/20発表の10月の月例住宅価格指数（FHFA Monthly HPI, SA）は前月比0.5%と市場予想（0.3%）を上回り、前年比では5.6%（前月は4.1%）と伸長した。前月比・前年比とも9ヵ月連続の上昇となり、連続上昇期間は、前月比では2006年5月、前年比では2007年7月以来となる。

全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数の前月比は、太平洋岸地域が2.0%、山間部が0.8%等、5地域で上昇した一方、大西洋岸中部地域の▲1.3%、等2地域で下落した。前年比では山間部が13.1%と高く、太平洋岸地域が9.6%、内陸部南西地域が6.2%と、ほとんどの地域で上昇、下落したのはニューイングランド（▲0.1%）のみだった。大西洋岸地域等では上昇力の弱い地域も見られるが、住宅価格は上昇傾向を強めており、また全米へと広がりを見せている。

（図表3）FHFA 月例 HPI の推移(%)



（資料）FHFA

（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としている。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としてい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）

（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。