

# 経済・金融 フラッシュ

## 米 12 月住宅価格は上昇持続 ～前年比 6.8%と6年ぶりの上昇率

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

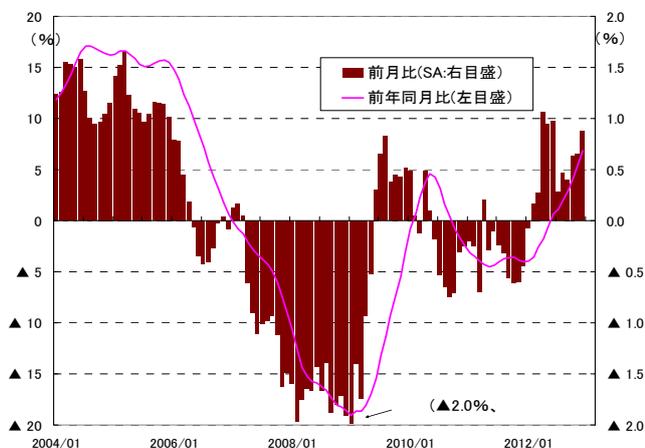
昨年 12 月のケース・シラー 20 都市指数は、季節調整後では前月比 0.9%と 11 ヶ月連続で上昇、前年比でも 6.8%と伸びを高めた。一方、12 月 F H F A 月例指数は前月比 0.6%、前年比 5.8%と上昇、前月・前年比とも 11 ヶ月連続の上昇を見せた。季節的に住宅需要期を過ぎている中で、価格上昇は全米的な広がりを見せ、また、その他の住宅関連指標も概ね高水準を維持し販売在庫が減少を見せるなど、住宅価格の上昇は今後も持続的なものと思われる。

### 1、ケース・シラー指数～前月比は 11 ヶ月、前年比では 7 ヶ月連続の上昇に

S & P 社が 2/26 発表した 12 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（0.7%）を上回った。11 ヶ月連続の上昇となるが、これは住宅ブーム時の 2006 年 4 月以来となる。また“季節調整前(NSA)”値でも同 0.2%と 3 ヶ月ぶりに上昇、季節的な需要期が過ぎた 12 月前月比の上昇は 2005 年以來のこととなる。なお、前年比(NSA)では 6.8%と前月（5.4%）から伸びを高め、2006 年 7 月（7.2%）以來の伸びとなった。10 都市指数でも前月比 0.9%（SA、11 月 0.5%）、前年比 6.0%（NSA、11 月 4.4%）と上昇している。

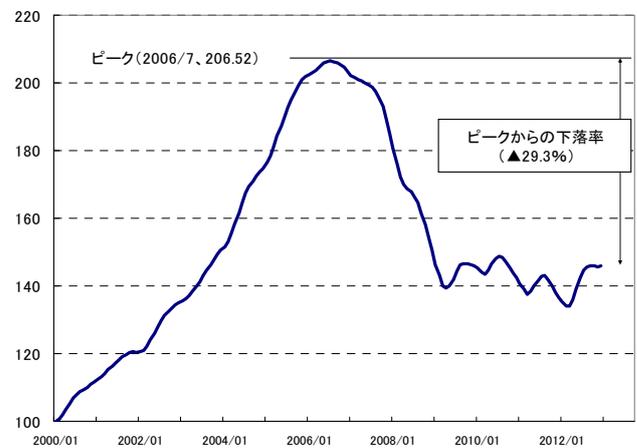
20 都市中、前月比(SA)での下落はなく、上昇率が大きかったのは、ラスベガス(2.0%)、ロスアンゼルス(1.7%)、サンフランシスコ(1.6%)となる。前年比では 19 都市が上昇、フェニックス(23.0%)の上昇率

(図表1) ケース・シラー 20 都市指数の推移①



(資料) S&P 社

(図表2) ケース・シラー 20 都市指数の推移②



(資料) S&P 社

が突出しているが、サンフランシスコ(14.4%)、デトロイト(13.6%)、ラスベガス(12.9%)等でも高い伸びを見せた。前年比の下落はニューヨーク(▲0.5%)のみだった。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から12月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲29.3%と、ボトムの2012年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、また、12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月と同程度となる。都市別でピークからの下落率が高いのはラスベガス(▲56.4%)、マイアミ(▲45.8%)、フェニックス(▲44.9%)等で、ピークからの下落率の最小はデンバー(▲4.4%)だった。一方、同日発表の10-12月期の全米価格指数は、前期比2.0%(SA)、前年比7.3%だった。発表元のS&P社では「10-12月期は住宅投資が経済を牽引、2012年末の住宅価格は堅調だった。12月は都市別の前年比でもニューヨークを除く19都市が上昇した。こうした動きは、他の住宅関連指標の動きとも一致しており、過去の強さを取り戻すべく上昇過程にあることを示唆している」とコメントしている。

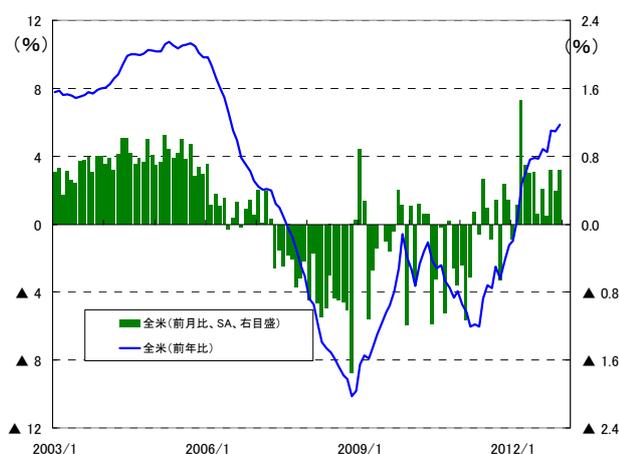
## 2、FHFA 月例指数でも、11ヵ月連続の上昇

FHFA(連邦住宅金融局)2/26発表の12月の月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.6%と市場予想に一致、前年比では5.8%(前月は5.5%)と伸びを高めた。前月比・前年比とも11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、内陸部南東地域の2.3%、ニューイングランドの1.6%、太平洋岸地域の1.2%、など幅広く上昇した一方、大西洋岸中部が▲0.1%と唯一の下落地域となった。

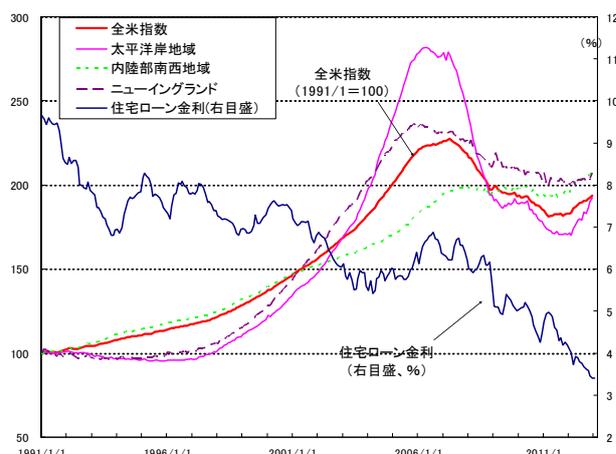
また、前年比では山間部が14.7%と高く、太平洋岸地域が12.6%、内陸部北西地域が6.6%、となるなど全ての地域で上昇、伸び率が最も低かったのは大西洋岸中部地域(1.6%)だった。上昇力の弱い地域も見られるが、全般的に住宅価格は上昇傾向を強め、全米へと広がりを見せている。

(図表3) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(資料) FHFA

(図表4) FHFA 地域別 HPI の推移(%)



(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。