

経済・金融 フラッシュ

米4月住宅価格は前年比 12.1%と7年ぶり高率～今後は金利上昇の影響を注視へ

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

4月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後で前月比1.7%と15ヵ月連続で上昇、前年比では12.1%と7年ぶりの高い伸びとなった。一方、4月FHFA月例指数は前月比0.7%、前年比7.4%と上昇、前月・前年比とも15ヵ月連続の上昇を見せた。

堅調な住宅関連指標を背景に、価格上昇は加速し全米的な広がりを見せている。ただ、最近の住宅ローン金利の上昇が上昇傾向を弱める可能性もあり、今後の動向が注目される。

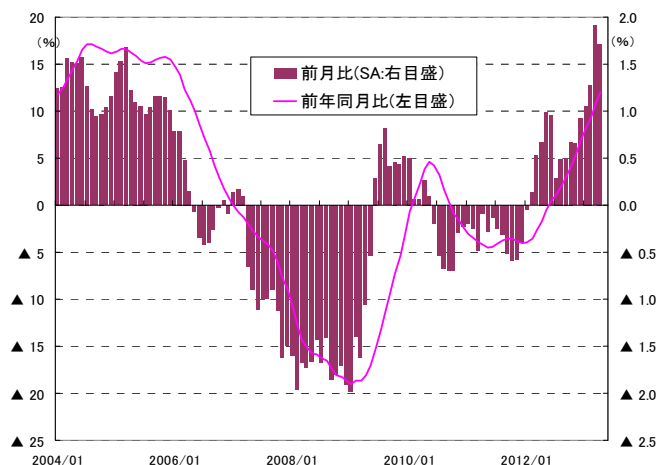
1、ケース・シラー指数は前月比1.7%、前年比12.1%の上昇

S&P社発表の4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1.7%と市場予想（1.2%）を上回った。15ヵ月連続の上昇で、連続上昇期間は住宅ブーム時の2006年4月以来となる。また“季節調整前(NSA)”値では同2.5%と前月（同1.4%）から伸びを高めた。

前年比(NSA)でも12.1%と前月（10.9%）から上昇、2006年3月以来の高い伸びとなった。10都市指数でも前月比1.8%（SA、3月2.0%）、前年比11.6%（NSA、3月10.2%）と上昇した。

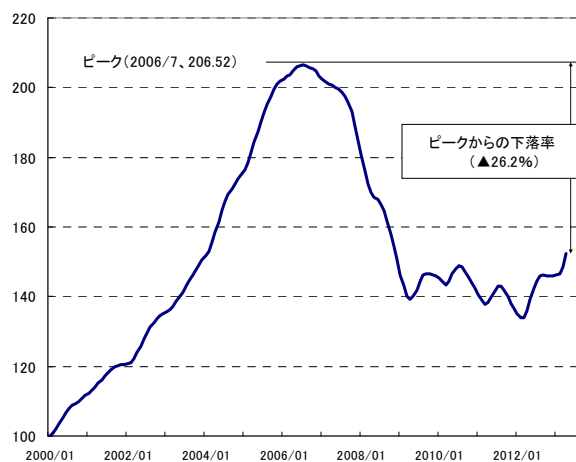
都市別では、20都市全てが前月比(SA)、前年比で上昇、4月の前月比上昇率が最も大きかったのはサンディエゴ(2.8%)で、サンフランシスコ、ロスアンゼルス、ミネアポリスが2.7%と続いた。前年比では、サンフランシスコ(23.9%)の上昇率が最も高く、ラスベガス(22.3%)、フェニックス(21.5%)が続き、半面、

(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

前年比伸び率の最低はニューヨーク(3.2%)だった。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から4月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲26.2%とボトムの2012年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、また、4月20都市指数の水準は、住宅ブーム初期の2004年2月と同程度となる。都市別でピークからの下落率が大きかったのはラスベガス(▲52.7%)、マイアミ(▲43.2%)等で、ピークからの下落率の最小はダラス(▲1.1%)だった。

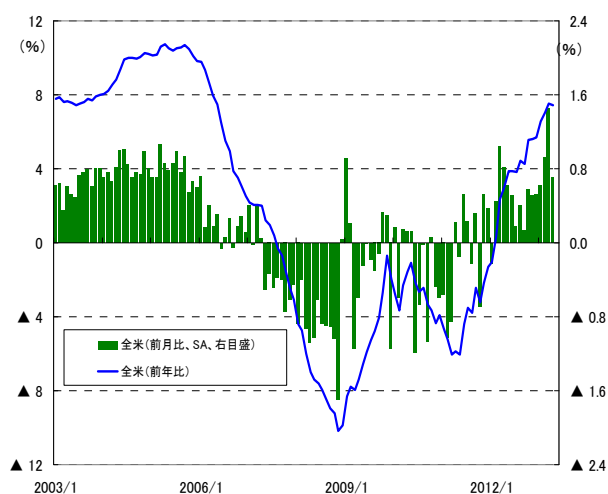
発表元のS&P社では「前年比では20都市全てで4ヵ月連続の上昇となった。20都市指数の前月比(NSA)2.5%は過去最大で、前年比でも7年ぶりの高水準。住宅の販売・在庫等、他の住宅関連指標も住宅市場の強い回復を裏付ける。最近のローン金利の上昇が住宅市場の回復に影響する懸念があるが、住宅バブル崩壊後は信用引き締めの方が金利以上に重視されている。最近では信用引き締めの緩和も指摘されており、この点を考慮すれば、住宅市場の回復も持続的と思われる」とコメントしている。

2、FHFA 月例指数では前月比 0.7%に留まる

FHFA(連邦住宅金融局)発表の4月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.7%と、前月(1.5%)、市場予想(1.1%)には届かなかった。前年比でも7.4%と前月(7.5%)を下回った。ただ、前月の伸びは、前月比では公表されている1991年以降で最大、前年比も2006年5月(7.5%)以来、ほぼ7年ぶりの高水準だった。4月は、前月比・前年比とも15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。

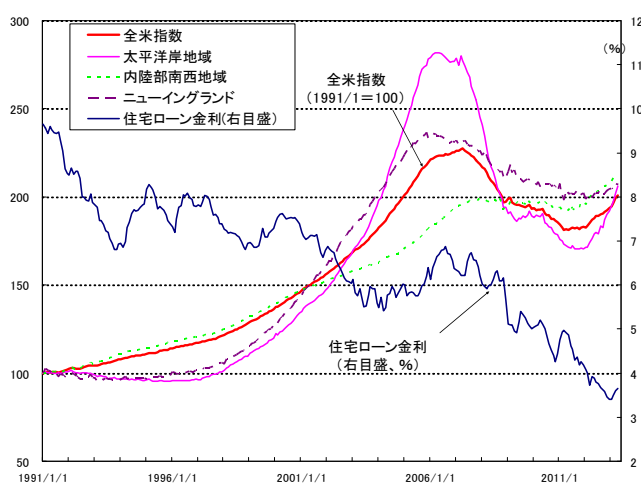
全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数では、前月比では6地域が上昇の半面、3地域が下落、山間部が2.2%と最も上昇率が高く、内陸部西南地域が▲0.2%等と下落した。前年比では全地域で上昇、太平洋岸地域の17.1%が最も高く、最も伸び率が低かったのは大西洋岸中部地域(2.9%)だった。住宅ローン金利の上昇や地域毎の上昇力の相違はあるものの、全米の伸び率が高水準に上昇しており、今の所、住宅価格の上昇傾向は持続的と見込まれる。

(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、HPI:1991/1=100

(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。