

東新住建株式会社 住宅市場研究室

問合せ先：小間 幸一、小崎 敦史

Tel：0587-23-7461(直通)

0587-23-0011(代表)

メール：kouichi-koma@toshinjuken.co.jp

atsushi-kozaki@toshinjuken.co.jp

ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

# 住宅市場天気図

## 2010年4月号

東新住建株式会社 住宅市場研究室では表記の資料を作成しましたのでご案内申し上げます。

### ■住宅市場天気とは

住宅市場天気図は、住宅市場の動向を総合的に見る上で必要な指標を毎月まとめたものです。マクロ景気、物価、エリアの住景気等の各種指標をまとめて表示するとともに、「赤：要注意、黄色：注意、緑：普通又は良」という具合に色分けで表示しておりますので、一目でチェックできます。エリアについても全国、関東圏、東海圏、近畿圏と広範に扱っております。ぜひ、ご活用ください。

### ■4月の愛知県の住景気コメント(住宅市場天気図の①～⑨を参照)

#### ●現状

愛知県ではトヨタ自動車の販売台数は好調で、それが景況感の現状DIのプラス傾向に寄与していると思われる。それらのことは、月間給与総額、推計人口や世帯数の前年同月比増からもうかがえる。但し、着工数が貸家の低調に引きずられる形で前年同月比減になるなど、回復基調だが力強さに今一步といえるだろう。

#### ●今後

全国の住宅関連景況感の先行きDIも+0.3で、総合先行きDIの+2.2と比べて見劣りする状況だ。東海エリアの景況感(各分野計)の先行きもプラスとはいえず50には届いていない。経済がこれといった決め手に欠く現状では、トヨタ自動車の動向(売上げや賃金等の動向に加え、特にリコール問題の影響)や住宅版エコポイントの効果を引き続き注視する必要があると思われる。

(文責：小間幸一)

# 住宅市場天気図 (NO.25 4月号 2010.4.20) ※出典は次ページ参照。今回より全国地方銀行協会の地方経済天気図に替えて内閣府の景気ウォッチャー調査の景気判断DIを加えました。 東新住建 住宅市場研究室 小間、小崎

■住宅市場天気図は次ページ記載のインターネットサイトに定期的に掲載されるデータをもとに東新住建株式会社 住宅市場研究室で作成しました。色分けに関しては各指標の変化に応じ、「要注意」、「注意」、「普通又は良」に分けております。全体を見渡したときに「要注意」の赤が多ければ住宅市場が厳しいといえます。逆に緑が目立てば、「普通又は良」の状態ですので住宅市場は安心できる状態といえます。

マクロ	月例経済報告 4月 内閣府	倒産件数 帝国データバンク	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック)	主要銀行貸出動向アンケート (日銀1月)今後3ヶ月の資金需要見通	要注意		
	景気は、着実に持ち直しているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。(デフレ宣言継続)	(前月比) 2月→3月 +1.8%→+18.8% (前年同月比) 09年→10年3月 ▲14.6%→▲5.6%	2月→3月 ▲1.6%→▲2.0%	2月 1.641%	企業 ▲1→▲5 個人 ▲10→▲13	注意		
物価	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数)	国内企業物価指数※1 日銀	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡)	S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2009年第3四半期→2009年第4四半期		普通または良		
	(前月比 1→2月) ▲0.6%→±0.0% (前年同月比 1→2月) ▲1.3%→▲1.2%	(前月比 2月→3月) 0.1%→0.2% (前年同月比 2月→3月) ▲1.6%→▲1.3%	(前月比 2月→3月) ▲0.04%→▲0.10% (前年同月比 2月→3月) ▲3.20%→▲2.83%	+3.3%→▲1.1%				
景気	完全失業率 総務省	景気ウォッチャー 調査(3月)	総合現状判断DI 42.1(2月)→47.4(3月) (前月差+5.3)	住宅 現状DI 39.7(2月)→47.6(3月) (前月差+7.9)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (2月→3月)	※09年第3四半期の数値は修正		
	1月→2月 (前月比) 4.9%→4.9% ±0.0ポイント	厳しいながらも下げ止まっている/2月 →厳しいながらも持ち直しの動きが見られる/3月	総合先行き判断DI 44.8(2月)→47.0(3月) (2~3ヶ月先) (前月差+2.2)	住宅 先行きDI 43.4(2月)→43.7(3月) (前月差+0.3)	(前年同月比) 150.6%→153.4%	④マンションは契約率も80%台へ、価格も上昇。		
住景気	住団連景況感調査 見通し 21年第4四半期→22年第1四半期	Home's掲載物件総数 3/19→4/13	首都圏 2月→3月 不動産経済研究所		不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 1月→2月)	平均価格		
	総合 +19→+54 注文 +30→+43 分譲戸建 ▲13→+15 貸家 +18→+45	1,443,168件→1,401,638件 (▲2.87%)	マンション 70.7%→82.8%(前月差+12.1、前年同月差+4.5)	4772万円→5070万円 (前月差+298万円、前年同月比+6.8%)	契約率		(前年比) ▲6.6%→▲7.3%	
エリア 景気 ・ エリア 住景気	景気ウォッチャー調査 2月→3月(前月差)	土地売買移転登記件数 1月→2月(前年同月比)	地価公示 住宅地	完全失業率 09年7~9月→10~12月	常用労働者の1人平均 月間給与総額	推計人口(単位:人)、世帯数 2月→3月(前月差、前年同月差)	国土交通省 着工数 1月→2月(対前年同月比)	
	南関東 ・現状判断DI(各分野計) 38.8→45.0(+6.2) ・先行き判断DI(各分野計) 43.9→46.2(+2.3)	東京 7,383→7,825 (▲0.8%→+2.2%) 埼玉 4,713→4,884 (+0.6%→▲7.5%) 神奈川 5,670→5,167 (▲4.3%→▲5.9%)	東京圏 09年1/1 →10年1/1 ▲4.4% →▲4.9%	東京都 5.2%→4.8% (前期比:▲0.4)	東京都 09年12月→10年1月 741,115円→344,335円 (前月比:▲53.54%) 09年1月→10年1月 349,644円→344,335円 (前年同月比:▲1.52%)	東京都 人口 12,989,726→12,984,660 (前月差:▲5,066、前年同月差:+75,804) 世帯数 6,243,486→6,240,937 (前月差:▲2,549、前年同月差:▲2,802)	首都圏 総数 26,269(+1.2%)→18,572(▲13.4%) 持家 5,750(+12.9%)→5,170(+6.9%) 貸家 11,319(+2.6%)→7,131(▲9.7%) 分譲戸建 4,036(+10.3%)→3,879(+27.7%) マンション 4,907(▲18.4%)→2,272(▲58.4%)	東京都 9,304(▲6.3%)→6,936(▲21.2%) 1,542(+26.0%)→1,444(+12.4%) 4,073(▲0.6%)→2,852(▲21.2%) 1,217(+9.5%)→1,381(+26.9%) 2,244(▲33.6%)→1,197(▲56.5%)
	東海 ・現状判断DI(各分野計) 43.9→47.8(+3.9) ・先行き判断DI(各分野計) 42.4→46.0(+3.6)	愛知 4,083→4,510 (+8.3%→▲0.7%) 岐阜 1,312→1,434 (▲19.9%→▲23.0%) 三重 1,318→1,294 (▲14.6%→▲23.0%)	名古屋圏 09年1/1 →10年1/1 ▲2.8% →▲2.5%	愛知県 5.0%→4.2% (前期比:▲0.8)	愛知県 09年12月→10年1月 584,903円→282,618円 (前月比:▲51.68%) 09年1月→10年1月 280,210円→282,618円 (前年同月比:+0.86%)	愛知県 人口 7,413,739→7,411,956 (前月差:▲1,783、前年同月差:+10,045) 世帯数 2,948,841→2,948,078 (前月差:▲763、前年同月差:+1,452)	中部圏 総数 4,907(▲19.9%)→8,162(▲2.9%) 持家 3,595(+2.0%)→3,641(+5.4%) 貸家 3,801(▲26.5%)→2,893(▲21.0%) 分譲戸建 790(▲6.6%)→985(+58.9%) マンション 474(▲61.2%)→635(+8.2%)	愛知県 5,084(▲6.7%)→4,669(▲6.3%) 1,574(+8.6%)→1,694(+4.7%) 2,512(▲2.4%)→1,623(▲30.9%) 544(▲6.4%)→718(+62.8%) 431(▲43.4%)→631(+19.3%)
	近畿 ・現状判断DI(各分野計) 44.6→49.5(+4.9) ・先行き判断DI(各分野計) 47.2→48.9(+1.7)	大阪 4,283→4,523 (▲7.3%→▲0.7%) 兵庫 3,523→3,242 (+5.7%→▲2.3%) 奈良 835→866 (▲3.7%→▲9.0%)	大阪圏 09年1/1 →10年1/1 ▲2.0% →▲4.8%	大阪府 — ※2	大阪府 09年12月→10年1月 604,019円→284,600円 (前月比:▲52.88%) 09年1月→10年1月 291,826円→284,600円 (前年同月比:▲2.48%)	大阪府 人口 8,838,704→8,836,345 (前月差:▲2,359、前年同月差:+4,023) 世帯数 3,828,909→3,829,471 (前月差:+562、前年同月差:+12,922)	近畿圏 総数 9,405(▲4.1%)→9,607(▲11.9%) 持家 2,650(+10.9%)→2,914(+5.2%) 貸家 3,191(▲18.1%)→2,915(▲26.7%) 分譲戸建 1,996(+24.3%)→1,924(+15.3%) マンション 1,531(▲15.0%)→1,280(▲44.7%)	大阪府 3,860(▲17.3%)→3,641(▲26.5%) 929(+23.7%)→897(+14.7%) 1,356(▲21.4%)→1,031(▲55.1%) 1,146(+33.1%)→941(+13.5%) 425(▲67.9%)→659(▲33.6%)

①物価下落の勢いは弱くなりつつある

②総合は現状、先行きともにプラス。  
住宅は現状は大幅プラスだが先行きは微増。  
③トヨタ自動車は回復基調が継続  
⑤建売は安定せず

⑥景況感は現状、先行きともにプラス  
※今回より地方経済天気図に替えて掲載

⑨前月比では持家、分譲戸建、マンションで増加。  
前年同月比では総数で微減、貸家で大幅減。  
全体としては回復の力強さは今一歩。

⑦給与は前年同月比で増加  
・前月比の大幅マイナスは、前月にボーナスが含まれているため  
⑧人口、世帯数ともに前年同月差は増加、前月差では減少

## ■愛知県住景気(①~⑨) (文責:小間幸一)

### ●現状

愛知県ではトヨタ自動車の販売台数は好調で、それが景況感の現状DIのプラス傾向に寄与していると思われる。それらのことは、月間給与総額、推計人口や世帯数の前年同月比増からもうかがえる。但し、着工数が貸家の低調に引きずられる形で前年同月比減になるなど、回復基調だが力強さに今一歩といえるだろう。

### ●今後

全国の住宅関連景況感の先行きDIも+0.3で、総合先行きDIの+2.2と比べて見劣りする状況だ。東海エリアの景況感(各分野計)の先行きもプラスとはいえず50には届いていない。経済がこれといった決め手に欠く現状では、トヨタ自動車の動向(売上げや賃金等の動向に加え、特にリコール問題の影響)や住宅版エコポイントの効果を引き続き注視する必要があると思われる。

## ■ 出典

### ・ マクロ

内閣府 月例経済報告 <http://www5.cao.go.jp/keizai3/getsurei.html> 内閣府 月例経済報告  
帝国データ 倒産件数 <http://www.tdb.co.jp/report/index.html> 帝国データバンク 倒産集計

### ・ 金融

貸出残高 <http://www.boj.or.jp/theme/research/stat/dl/zan/kashi/index.htm> 日本銀行 貸出・資金吸収動向等  
国内銀行貸出約定平均利率 [http://www.boj.or.jp/type/stat/boj\\_stat/yaku/index.htm](http://www.boj.or.jp/type/stat/boj_stat/yaku/index.htm) 日本銀行 貸出約定平均金利  
主要銀行貸出アンケート <http://www.boj.or.jp/theme/research/stat/dl/zan/loos/index.htm> 日本銀行 主要銀行貸出動向アンケート調査

### ・ 物価

消費者物価指数 <http://www.stat.go.jp/data/cpi/1.htm> 総務省 消費者物価指数  
国内企業物価指数 <http://www.boj.or.jp/theme/research/stat/pi/cgpi/index.htm> 日本銀行 企業物価指数  
建物物価建築費 [http://www.kensetu-navi.com/bunseki/shisu\\_kentiku/index.html](http://www.kensetu-navi.com/bunseki/shisu_kentiku/index.html) 財団法人建物物価調査会 建築費指数

### ・ 景気

完全失業率 <http://www.stat.go.jp/data/roudou/> 総務省 労働力調査  
景気ウォッチャー調査 [http://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher\\_index.html](http://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher_index.html) 内閣府 景気ウォッチャー調査  
自動車販売台数 <http://www.jada.or.jp/contents/data/type/index01.php> 社団法人日本自動車販売協会連合会 新車販売台数

### ・ 住景気

住団連景況感調査 <http://www.iudanren.or.jp/activity/chosa/report01/201001/index.html> 社団法人住宅生産団体連合会 経営者の住宅景況感調査  
Home's掲載物件総数 <http://www.homes.co.jp/> Home's  
首都圏マンション、分譲住宅契約率および平均価格 <http://www.fudousankeizai.co.jp/> 株式会社不動産経済研究所 首都圏マンション・建売市場動向  
不動産関連広告折込枚数 <http://www.vomiuri-is.co.jp/orikomidb/> 株式会社読売インフォメーションサービス 折込広告出稿動向

### ・ エリア景気・エリア住景気

~~地方経済天気 [http://www.chiginkyo.or.jp/03\\_keizai/index.shtml](http://www.chiginkyo.or.jp/03_keizai/index.shtml) 社団法人全国地方銀行協会 地方経済天気~~

2010年3月号(No.24)にて掲載中止
-----------------------

景気ウォッチャー調査 [http://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher\\_index.html](http://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher_index.html) 内閣府 景気ウォッチャー調査

2010年4月号(No.25)より掲載
---------------------

土地売買移転登記件数 <http://www.moj.go.jp/TOUKEI/ichiran/touki.html> 法務省 登記統計統計表

地価公示 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2010/index.html> 平成22年地価公示

完全失業率 東京都 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/roudou/rd-index.htm> 東京都 東京の労働力

完全失業率 愛知県 <http://www2.aichi-rodo.go.jp/jyoho/docs/anteika01.html> 愛知労働局 最近の雇用情勢

完全失業率 大阪府 <http://www.pref.osaka.jp/rosei/koyo-situgyo-jyose/index.html> 大阪府 大阪の雇用失業情勢

常用労働者の一人平均月間給与総額 東京都 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/maikin/mk-index.htm> 東京都 毎月勤労統計調査地方調査結果

常用労働者の一人平均月間給与総額 愛知県 <http://www.pref.aichi.jp/0000029914.html> 愛知県 愛知県の勤労

常用労働者の一人平均月間給与総額 大阪府 <http://www.pref.osaka.jp/toukei/maikin/index.html> 大阪府 大阪の賃金、労働時間及び雇用の動き

推計人口、世帯数 東京都 <http://www.toukei.metro.tokyo.jp/jsuikai/js-index.htm> 東京都 東京都の人口(推計)

推計人口、世帯数 愛知県 <http://www.pref.aichi.jp/0000029691.html> 愛知県 愛知県人口動向調査結果(月報)

推計人口、世帯数 大阪府 <http://www.pref.osaka.jp/toukei/jinkou/index.html> 大阪府 大阪の毎月推計人口

着工数 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html) 国土交通省 建築着工統計調査(月報)

### ・ 米国住宅景気

S&Pケース・シラー住宅価格指標 <http://www.standardandpoors.com/> STANDARD&POOR'S Case-Shiller Home Price Indices

※上記資料をもとに 東新住建株式会社 住宅市場研究室にて作成