

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9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。

■9月の愛知県の住景気コメント(住宅市場天気図の①～⑮を参照)

●現状／円高・株安に自動車エコカー補助金終了を先読みしてか、景気指標は軒並み低下傾向へと推移した。そのような中、愛知県の持家・分譲戸建着工数は堅調に推移したが、分譲マンションは大幅減となりマンション市場がいまだ回復途上であることを印象づけた。

●今後／トヨタ自動車販売台数の来月以降の動向、政府の景気的大幅テコ入れ、住宅エコポイント継続の有無等に注目したい。

※本稿の内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.30 9月号 2010.9.16) ※出典は次ページ参照。 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。

<p>①判断は先月から据え置きつつも厳しさを強調</p> <p>②前年同月比減、前月比共に減少</p> <p>③消費者物価、国内企業物価、建設物価建築費は一進一退</p> <p>④失業率はやや下落傾向だが、高止まり</p>	<p>●月例経済報告 9月 内閣府</p> <p>●倒産件数 帝国データバンク</p> <p>●貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)</p> <p>●国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック)</p> <p>●主要銀行貸出動向アンケート (日銀7月)今後3ヶ月の資金需要見通</p>	<p>●消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数)</p> <p>●国内企業物価指数 日銀</p> <p>●建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡)</p>	<p>●景気ウオッチャー調査(8月)</p> <p>●景気現状判断DI 49.8(7月)→45.1(8月)</p> <p>●住宅DI 45.6(7月)→39.2(8月)</p> <p>●トヨタ自動車販売台数(自販連)</p>	<p>●先行指標</p> <p>●S&Pケース・シラー住宅価格指標</p> <p>●2010年第1四半期→第2四半期</p> <p>●※景気動向指数6月の値は発表元修正</p>	<p>●景気動向指数 05年=100</p> <p>●6月→7月 内閣府</p> <p>●CI先行指数 99.0※→98.2</p> <p>●(前月差) +0.4※→▲0.8</p> <p>●愛知県景気動向指数 5月→6月</p> <p>●CI先行指数 122.0→111.2</p>
<p>⑩景況感は現状、先行き共にマイナス</p> <p>⑪愛知県マイナスへ</p>	<p>⑤総合は現状、先行きともにマイナス</p> <p>⑥マンション契約率は前月差マイナス、前年同月差プラス、建売契約率は前月差、前年同月差ともにマイナス</p> <p>⑦米国の住宅価格は上昇へ</p> <p>⑧トヨタ自動車は前年比大幅増</p> <p>⑨再びプラスへ</p>				
<p>●完全失業率 総務省</p> <p>●6月→7月 5.3%→5.2%</p> <p>●(前月比) ▲0.1ポイント</p>		<p>●景気ウオッチャー調査(8月)</p> <p>●厳しいながらも、持直しの動きがみられる(7月→引き続き厳しい中で、持ち直しの動きがこのところ緩やかにになっている/8月)</p>		<p>●景気先行判断DI 46.6(7月)→40.0(8月)</p> <p>●(2~3ヶ月先) (前月差 ▲6.6)</p>	
<p>●住団連景況感調査 見通し</p> <p>●22年第2四半期→第3四半期</p> <p>●総合 +35→+36 注文 +43→+47</p> <p>●分譲戸建 ▲4→▲10 貸家 +35→+10</p>		<p>●Home's掲載物件総数</p> <p>●8/9→9/13</p> <p>●1,691,054件→1,710,598件 (+1.16%)</p>		<p>●首都圏 7月→8月 不動産経済研究所</p> <p>●契約率</p> <p>●マンシヨ 78.2%→74.8%(前月差▲3.4、前年同月差+5.5)</p> <p>●建売住宅 57.0%→47.3%(前月差▲9.7、前年同月差▲4.1)</p>	
<p>●平均価格</p> <p>●4732万円→4424万円 (前月差▲308万円、前年同月比+2.5%)</p> <p>●4966.4万円→4462.7万円 (前月差▲493.7万円、前年同月比▲3.5%)</p>		<p>●不動産関連 広告折込枚数</p> <p>●読売IS(首都圏 6月→7月)</p> <p>●(前年比) ▲1.1%→+3.5%</p>		<p>●要注意</p> <p>●注意</p> <p>●普通または良</p>	

エリア	景況感	土地売買転登記件数	地価公示	完全失業率	常用労働者の1人平均	推計人口(単位:人)、世帯数	国土交通省 着工数	住宅エコポイント実施状況
	7月→8月(前月差)	5月→6月(前年同月比)	住宅地	10年1~3月→4~6月	月間給与総額	7月→8月(前月差、前年同月差)	6月→7月(対前年同月比)	7月→8月
南関東	現状判断DI(各分野計)	東京 9,055→8,524 (▲10.7%→▲2.2%)	東京圏 09年1/1→10年1/1 ▲4.4%	東京都 5.0%→6.3% (前期比:+1.3)	10年 5月→6月 349,198円→627,308円 (前月比:+79.64%)	東京都 13,043,441→13,044,818 (前月差:+1,377、前年同月差:+59,593)	首都圏 総数 23,557(+12.8)→23,454(+1.0)	東京都 新築 722戸→1,228戸
	先行判断DI(各分野計)	埼玉 5,314→6,267 (+1.2%→+2.8%)	▲4.4%		09年 6月→10年 6月 594,176円→627,308円 (前年同月比:+5.58%)	世帯数 6,292,192→6,292,296 (前月差:+104、前年同月差:+45,945)	東京都 持家 6,490(+10.8)→6,425(+0.2)	リフォーム 1,925件→1,773件
	先行判断DI(各分野計)	神奈川 6,011→6,403 (▲8.2%→▲13.7%)	→▲4.9%				東京都 貸家 9,291(+4.2)→9,255(▲9.4)	
東海	現状判断DI(各分野計)	愛知 4,181→4,354 (+6.3%→▲1.5%)	名古屋圏 09年1/1→10年1/1 ▲2.8%	愛知県 4.7%→4.8% (前期比:+0.1)	10年 5月→6月 280,367円→437,118円 (前月比:+55.91%)	愛知県 7,417,232→7,417,378 (前月差:+146、前年同月差:+3,043)	中部圏 総数 9,319(▲2.0)→8,449(▲3.0)	愛知県 新築 1,103戸→1,634戸
	先行判断DI(各分野計)	岐阜 1,383→1,612 (+6.7%→+7.5%)	▲2.8%		09年 6月→10年 6月 413,227円→437,118円 (前年同月比:+5.78%)	世帯数 2,964,959→2,965,369 (前月差:+410、前年同月差:+15,242)	愛知県 持家 4,412(+9.4)→4,283(+5.7)	リフォーム 1,033件→1,019件
	先行判断DI(各分野計)	三重 1,210→1,520 (+2.8%→8.6%)	→▲2.5%				愛知県 貸家 2,874(▲24.0)→2,893(▲20.7)	
近畿	現状判断DI(各分野計)	大阪 5,376→5,669 (+13.9%→▲0.1%)	大阪圏 09年1/1→10年1/1 ▲2.0%	大阪府 -※ (前期比:-)	10年 5月→6月 283,662円→489,893円 (前月比:+72.70%)	大阪府 8,839,418→8,839,168 (前月差:-250、前年同月差:+▲48)	近畿圏 総数 10,105(▲1.5)→10,656(+3.2)	大阪府 新築 547戸→820戸
	先行判断DI(各分野計)	兵庫 3,639→4,060 (▲5.7%→▲1.6%)	▲2.0%		09年 6月→10年 6月 488,116円→489,893円 (前年同月比:+0.36%)	世帯数 3,850,360→3,852,332 (前月差:+1,972、前年同月差:+23,704)	近畿圏 持家 3,519(+5.3)→3,269(▲0.5)	リフォーム 1,056件→1,002件
	先行判断DI(各分野計)	奈良 789→860 (▲16.1%→▲8.4%)	→▲4.8%				近畿圏 貸家 3,282(▲19.1)→3,791(▲7.7)	

※国内企業物価指数 7月の数値は発表元修正
 ※完全失業率 大阪府の数値は未発表

⑪給与はボーナス月ということもあり前年同月比、前月比ともにプラス

⑫人口は前年同月比、前月差で増加、世帯も前年同月比と前月比で増加

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/円高・株安に自動車エコカー補助金終了を先読みしてか、景気指標は軒並み低下傾向へと推移した。そのような中、愛知県の持家・分譲戸建着工数は堅調に推移したが、分譲マンションは大幅減となりマンション市場がまだ回復途上であることを印象づけた。

●今後/トヨタ自動車販売台数の来月以降の動向、政府の景気的大幅テコ入れ、住宅エコポイント継続の有無等に注目したい。

※本稿の内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承願います。

⑬総数で前年同月比プラス、前月比マイナス。個別ではマンションが前年同月比・前月比ともに大幅減。持家・分譲戸建は堅調。

■ 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 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

先行指数

内閣府 景気動向指数 <http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/di/di.html> 内閣府 景気動向指数結果
愛知県景気動向指数 <http://www.pref.aichi.jp/0000033251.html> 愛知県 あいちの景気動向

・ 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 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 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.yomiuri-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

景気ウォッチャー調査 http://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher_index.html 内閣府 景気ウォッチャー調査
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/ivoho/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-iyose/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/jsuikei/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 国土交通省 建築着工統計調査(月報)
住宅エコポイント実施状況 <http://jutaku.eco-points.jp/> 住宅エコポイント事務局

・ 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