

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10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。

■10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／月例経済報告も1年8ヶ月ぶりに下方修正された。円高・株安、エコカー補助金終了の影響がじわりと出始めているようだ。愛知県でもトヨタ自動車販売台数は前年同月比大幅マイナスとなった。そのような中、愛知県の持家・分譲戸建着工数は堅調に増加したが、貸家は前年同月比・前月比共に減少し、分譲マンションは前年同月比・前月比共に増加したもののボリュームは相変わらず小さい。給与についても前年同月比ではマイナスとなっており、消費者の購買意欲もすぐには改善しそうにない。

●今後／政府の景気的大幅テコ入れや円高・株安動向、トヨタ自動車販売台数の来月以降の動向、給与動向等に注目したい。

※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.31 10月号 2010.10.21) ※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。

マクロ	月例経済報告 10月 内閣府 景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) +5.0%→▲2.2% 8月→9月 (前年同月比) ▲7.5%→▲0.3% 09年→10年9月	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 8月→9月 ▲2.0%→▲1.8%	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 8月 1.588% (前月比:7月→8月) (▲0.002→▲0.009)	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 企業 ▲5→▲2 個人 ▲7→▲1	先行指標	景気動向指数 05年=100 7月→8月 内閣府 CI先行指数 100.0※→99.1 (前月差) ▲0.3※→▲0.9	愛知県景気動向指数 6月→7月 CI先行指数 111.2→120.8
	物価	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 7→8月) ▲0.3%→+0.1% (前年同月比 7→8月) ▲1.1%→▲1.0%	国内企業物価指数 日銀 (前月比 8月→9月) ±0.0%→±0.0% (前年同月比 8月→9月) ±0.0%→▲0.1%	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡) (前月比 8→9月) +0.25%→▲0.16% (前年同月比 8月→9月) ▲2.24%→▲1.87%	⑤総合は現状マイナス、先行きプラス 住宅は現状、先行き共にプラス		⑦米国の住宅価格は上昇へ	※景気動向指数7月の値は発表元修正 S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2010年第1四半期→第2四半期 ※▲2.8%→+4.4%	
景気	完全失業率 総務省 7月→8月 5.2%→5.1% (前月比) ▲0.1ポイント	景気ウォッチャー調査(9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なっている。8月→9月 これまで緩やかに持ち直してきたが、このところ弱い動きがみられる。9月	景気現状判断DI 45.1(8月)→41.2(9月) (前月差 ▲3.9)	住宅 現状DI 39.2(8月)→40.5(9月) (前月差 +1.3)	住宅 先行きDI 39.2(8月)→41.8(9月) (前月差 +2.6)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (8月→9月) (前年同月比) 143.6%→93.3%	※10年第1四半期の数値は修正 ⑨再びマイナスへ		要注意
住景気	住団連景況感調査 見通し 22年第2四半期→第3四半期 総合 +35→+36 注文 +43→+47 分譲戸建 ▲4→▲10 貸家 +35→+10	Home's掲載物件総数 9/13→10/8 (+6.13%)	首都圏 8月→9月 不動産経済研究所 契約率		平均価格		不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 7月→8月) (前年比) +3.5%→▲2.8%		注意
エリア景気	景気ウォッチャー調査 8月→9月(前月差)	土地売買移転登記件数 6月→7月(前年同月比)	地価公示 住宅地	完全失業率 10年1~3月→4~6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 8月→9月(前月差、前年同月差)	国土交通省 着工数 7月→8月(対前年同月比)		住宅エコポイント実施状況 8月→9月
南関東	東京 41.9→38.1(▲3.8) 先行き判断DI(各分野計) 39.2→41.0(+1.8)	東京 9,524→9,358 (▲2.2%→▲7.2%) 埼玉 6,267→6,321 (+2.8%→▲4.9%) 神奈川 6,403→6,302 (▲13.7%→▲16.5%)	東京圏 09年1/1→10年1/1 ▲4.4% →▲4.9%	東京都 5.0%→6.3% (前期比:+1.3)	東京都 10年6月→7月 627,308円→450,833円 (前月比:▲28.13%) 09年7月→10年7月 455,605円→450,833円 (前年同月比:▲1.05%)	東京都 人口 13,044,818→13,047,270 (前月差:+2,452、前年同月差:+62,243) 世帯数 6,292,296→6,294,329 (前月差:+2,033、前年同月差:+48,313)	総数 23,454(+1.0)→25,072(+19.9) 持家 6,425(+0.2)→7,003(+13.9) 貸家 9,255(▲9.4)→9,852(+20.0) 分譲戸建 4,888(+39.6)→4,865(+35.6) マンション 2,574(▲3.1)→3,236(+13.2)	東京都 9,396(+6.8)→9,267(+21.5) 1,850(+7.4)→1,890(+8.4) 4,022(▲9.2)→3,838(+15.0) 1,627(+50.8)→1,300(+13.4) 1,764(+19.4)→2,177(+63.7)	東京都 新築 1,228戸→1,495戸 リフォーム 1,773件→1,839件
東海	44.1→39.9(▲4.2) 先行き判断DI(各分野計) 37.6→39.3(+1.7)	愛知 4,354→4,647 (▲1.5%→+1.8%) 岐阜 1,612→1,599 (+7.5%→▲5.8%) 三重 1,520→1,496 (+8.6%→+3.4%)	名古屋圏 09年1/1→10年1/1 ▲2.8% →▲2.5%	愛知県 4.7%→4.8% (前期比:+0.1)	愛知県 10年6月→7月 437,118円→411,751円 (前月比:▲5.80%) 09年7月→10年7月 420,441円→411,751円 (前年同月比:▲2.07%)	愛知県 人口 7,417,378→7,418,054 (前月差:+676、前年同月差:+3,331) 世帯数 2,965,369→2,966,427 (前月差:+1,058、前年同月差:+19,017)	総数 8,449(▲3.0)→8,255(+10.9) 持家 4,283(+5.7)→4,404(+16.1) 貸家 2,893(▲20.7)→2,555(▲6.3) 分譲戸建 953(+24.9)→1,028(+41.2) マンション 288(+27.4)→203(+10.3)	愛知県 4,538(+4.3)→4,578(+16.6) 2,002(+15.2)→2,099(+21.8) 1,783(▲10.7)→1,609(▲0.4) 657(+41.0)→676(+51.2) 93(▲31.6)→147(+8.9)	愛知県 新築 1,634戸→1,532戸 リフォーム 1,019件→1,076件
近畿	46.1→42.8(▲3.3) 先行き判断DI(各分野計) 41.2→44.2(+3.0)	大阪 5,669→5,549 (▲0.1%→▲13.2%) 兵庫 4,060→4,084 (▲1.6%→▲2.4%) 奈良 860→932 (▲8.4%→▲17.1%)	大阪圏 09年1/1→10年1/1 ▲2.0% →▲4.8%	大阪府 6.3%→6.7% (前期比:+0.4)	大阪府 10年6月→7月 489,893円→394,603円 (前月比:▲19.45%) 09年7月→10年7月 403,091円→394,603円 (前年同月比:▲2.11%)	大阪府 人口 8,839,168→8,839,640 (前月差:+472、前年同月差:▲636) 世帯数 3,852,332→3,854,393 (前月差:+2,061、前年同月差:+32,321)	総数 10,656(+3.2)→11,304(+25.9) 持家 3,269(▲0.5)→3,523(+12.7) 貸家 3,791(▲7.7)→3,577(+14.1) 分譲戸建 2,150(+5.4)→2,163(+11.2) マンション 1,397(+95.9)→1,946(+155.0)	大阪府 4,402(▲0.9)→4,936(+20.7) 1,021(▲3.9)→1,078(+15.3) 1,628(▲10.3)→1,450(▲5.5) 1,075(▲0.8)→1,115(+9.7) 674(+100.0)→1,286(+114.3)	大阪府 新築 820戸→853戸 リフォーム 1,002件→1,076件

①判断は1年8ヶ月(2009年2月)ぶりに下方修正

②前年同月比減、前月比共に減少

③消費者物価指数、国内企業物価指数、建設物価建築費共に前年同月比マイナス

④失業率はやや下落傾向だが、高止まり

⑩景況感は現状マイナス、先行きは微増

⑮愛知県微増へ

⑪前年同月比で見るとマイナスとなっており、減少傾向。

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

⑬総数で前年同月比、前月比プラス。個別では持家・分譲戸建は前月比、前年同月比ともに堅調。貸家は前月比、前年同月比共にやや減、マンションは前月比、前年同月比共にやや増だが低調。

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/月例経済報告も1年8ヶ月ぶりに下方修正された。円高・株安、エコカー補助金終了の影響がじわりと出始めているようだ。愛知県でもトヨタ自動車販売台数は前年同月比大幅マイナスとなった。そのような中、愛知県の持家・分譲戸建着工数は堅調に増加したが、貸家は前年同月比・前月比共に減少し、分譲マンションは前年同月比・前月比共に増加したもののボリュームは相変わらず小さい。給与についても前年同月比ではマイナスとなっており、消費者の購買意欲もすぐには改善しそうにない。
●今後/政府の景気的大幅テコ入れや円高・株安動向、トヨタ自動車販売台数の来月以降の動向、給与動向等に注目したい。

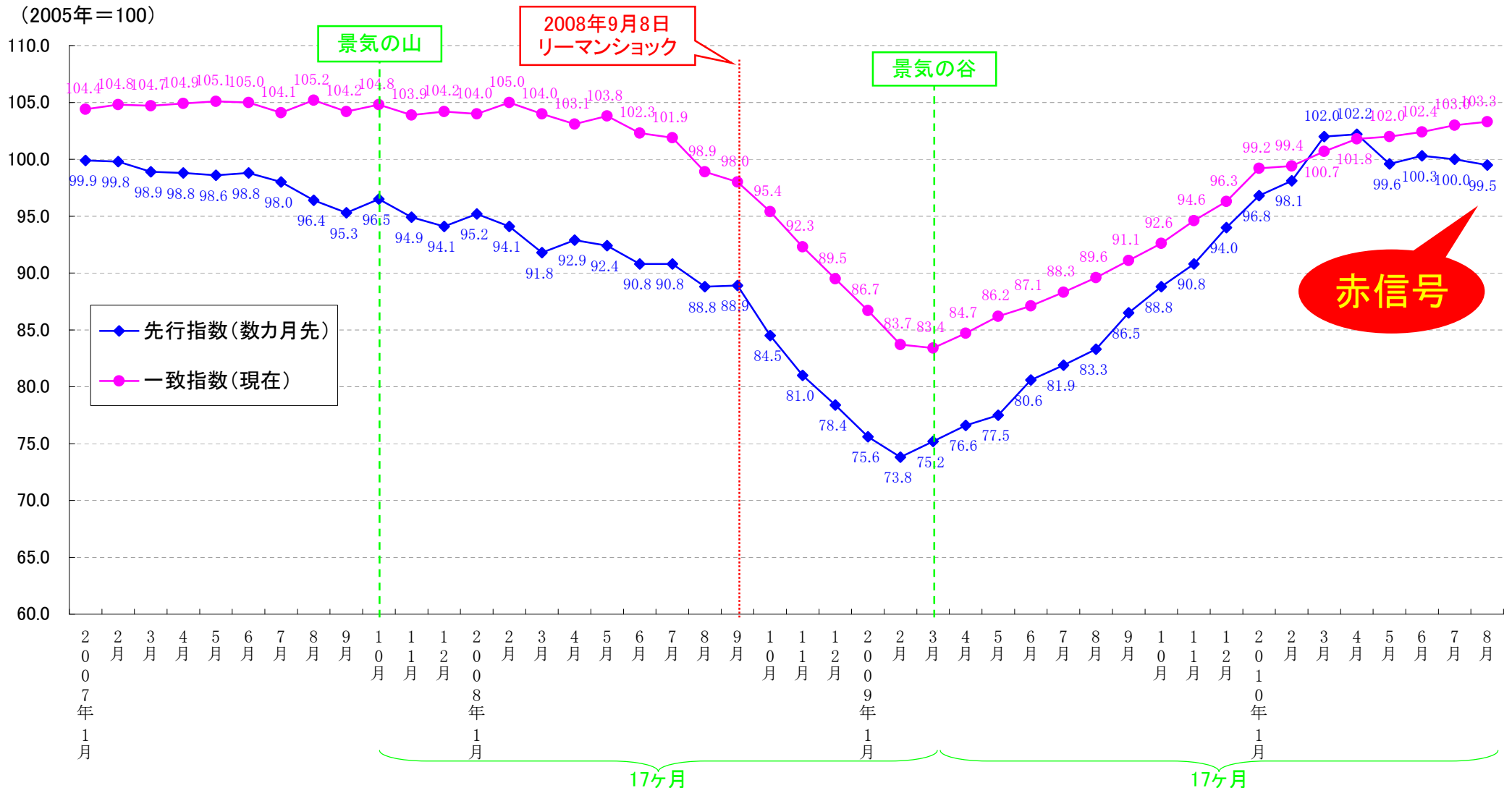
※本稿の内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承ください。

景気動向指数推移グラフ/景気動向指数は内閣府が毎月公表する景気の総合指標です。複数の指標を合成して作成されています。一致指数は現在の景気、先行指数は数ヶ月先の景気を想定しています。

※先行指数のもととなる指標/最終需要財在庫率指数、鉱工業生産財在庫率指数、新規求人数(除学卒)、実質機械受注

(船舶・電力を除く民需)、新設住宅着工床面積、耐久消費財出荷指数、消費者態度指数、日経商品指数(42種総合)、長短金利差、東証株価指数、投資環境指数(製造業)、中小企業売上げ見通しD、I。

※一致指数のもととなる指標/生産指数(鉱工業)、鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、稼働率指数(製造業)、所定外労働時間指数(製造業)、投資財出荷指数(除輸送機械)、商業販売額(小売業)、商業販売額(卸売業)、営業利益(全産業)、中小企業売上高(製造業)、有効求人倍率(除学卒)



※内閣府経済社会総合研究所景気統計部 <http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/di/di.html> 景気動向指数 より住宅市場研究室にて作成

■ 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