

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11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。

■11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／経済全体がおどり場の一方で住宅着工数は回復基調を見せ始めている。温度差の異なる二つの現象が背中合わせになっているという不思議な状況だ。住宅着工数の回復基調はエコポイントや減税が背景にあるのはもちろんだが、直接的にはマンションの供給増と地価下落幅の緩和が大きいと考えられる。

●今後／住宅エコポイント制度は延長するものの、エコカー補助金終了、家電エコポイント制度の12月見直しという具合に各種景気対策が一段落する中、今後の景気がどちらに振れるのか。政府、日銀、業界、企業、個人の次の一手が今後を決めていくという、緊張感のある状態がしばらく続きそうだ。特にマンションや分譲戸建といった先行投資を伴う商品を供給するディベロッパーは、より緊張感が要求されるだろう。情報収集と分析が一層重要になりそうだ。

※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.32 11月号 2010.11.29) ※出典は次ページ参照。東新住建株式会社 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 11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10月)今後3ヶ月の資金需要見通	景気動向指数 05年=100 8月→9月 内閣府	愛知県景気動向指数 6月→7月
	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。	(前月比) ▲2.2%→+1.8% 9月→10月 (前年同月比) ▲0.3%→▲10.3% 09年→10年10月	金融	9月→10月 ▲1.8%→▲2.0%	9月 1.565% (前月比:8月→9月) (▲0.009→▲0.023)	企業 ▲2→▲5 個人 ▲1→▲1	CI先行指数 99.5※→98.9 (前月差) ▲0.5※→▲0.6
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 日銀	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡)	⑤総合は現状、先行きともにマイナス 住宅は現状、先行き共にマイナス		⑦米国の住宅価格は上昇へ	
	(前月比 8→9月) +0.1%→±0.0% (前年同月比 8→9月) ▲1.0%→▲1.1%	(前月比 9月→10月) ±0.0%→+0.2% (前年同月比 9月→10月) ▲0.1%→+0.9%	(前月比 9→10月) ▲0.16%→±0.0% (前年同月比 9月→10月) ▲1.87%→▲1.78%	⑥マンションは契約率上昇、平均価格は下落傾向 建売住宅は契約率、平均価格共に上昇		⑧トヨタ自動車は前年同月比激減	
景気	完全失業率 総務省	景気ウォッチャー調査(10月)	景気現状判断DI	住宅現状DI	トヨタ自動車販売台数(自販連)	⑨マイナス幅拡大へ	
	8月→9月 5.1%→5.0% (前月比) ▲0.1ポイント	→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 →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/10月	41.2(9月)→40.2(10月) (前月差 ▲1.0)	40.5(9月)→39.0(10月) (前月差 ▲1.5)	9月→10月 (前年同月比) 93.3%→74.8%	※10年第1四半期の数値は修正	
住景気	住団連景況感調査 見通し 22年第3四半期→第4四半期	Home's掲載物件総数 10/8→11/10	首都圏 9月→10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 8月→9月)
	総合 +36→+50 注文 +47→+47 分譲戸建 ▲10→+18 貸家 +10→+25	1,815,509件→2,432,555件 (+33.98%)	マンション 74.9%→78.8%(前月差+3.9、前年同月差+9.8) 建売住宅 59.9%→63.3%(前月差+3.4、前年同月差+6.0)	5024万円→4512万円 (前月差▲512万円、前年同月比▲2.3%) 4396.2万円→4915.2万円 (前月差+519万円、前年同月比+0.6%)		(前年比) ▲2.8%→▲4.0%	

エリア景気	景気ウォッチャー調査 9月→10月(前月差)	土地売買移転登記件数 8月→9月(前年同月比)	地価調査 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 9月→10月(前月差、前年同月差)	国土交通省 着工数 8月→9月(対前年同月比)	住宅エコポイント実施状況 9月→10月	
	南関東 現状判断DI(各分野計) 38.1→39.1(+1.0) 先行き判断DI(各分野計) 41.0→39.7(▲1.3)	東京 8,944→8,812 (▲2.8%→+1.2%) 埼玉 6,517→6,172 (+25.0%→+21.3%) 神奈川 6,280→5,963 (+7.3%→▲1.1%)	東京圏 09年7/1 →10年7/1 ▲6.5% →▲3.0%	東京都 6.3%→5.7% (前期比:▲0.6)	東京都 10年7月→8月 450,833円→345,022円 (前月比:▲23.47%) 09年8月→10年8月 345,230円→345,022円 (前年同月比:▲0.06%)	東京都 13,047,270→13,048,873 (前月差:+1,603、前年同月差:+60,076)	総数 25,072(+19.9)→27,804(+34.6) 持家 7,003(+13.9)→6,634(+7.7) 貸家 9,852(+20.0)→9,167(+9.5) 分譲戸建 4,865(+35.6)→4,958(+38.3) マンション 3,236(+13.2)→6,897(+216.4)	首都圏 9,267(+21.5)→12,417(+49.0) 東京都 1,890(+8.4)→1,831(+11.2) 3,838(+15.0)→4,584(+18.3) 1,300(+13.4)→1,729(+63.0) 2,177(+63.7)→4,165(+185.7)	東京都 新築 1,495戸→2,062戸 リフォーム 1,839件→1,580件
	東海 現状判断DI(各分野計) 39.9→38.7(▲1.2) 先行き判断DI(各分野計) 39.3→40.6(+1.3)	愛知 4,313→3,774 (+14.4%→+4.3%) 岐阜 1,604→1,488 (+10.4%→+12.7%) 三重 1,353→1,353 (▲2.0%→+8.2%)	名古屋圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.2% →▲1.3%	愛知県 4.8%→ (前期比: -)	愛知県 10年7月→8月 411,751円→281,762円 (前月比:▲31.57%) 09年8月→10年8月 279,376円→281,762円 (前年同月比:+0.85%)	愛知県 7,418,054→7,416,873 (前月差:▲1,181、前年同月差:+2,775)	総数 8,255(+10.9)→9,263(+22.0) 持家 4,404(+16.1)→4,552(+18.0) 貸家 2,555(▲6.3)→2,566(▲5.8) 分譲戸建 1,028(+41.2)→903(+38.1) マンション 203(+10.3)→1,203(+250.7)	中部圏 4,578(+16.6)→5,424(+30.8) 愛知県 2,099(+21.8)→2,082(+12.8) 1,609(▲0.4)→1,630(+7.1) 676(+51.2)→614(+43.5) 147(+8.9)→1,070(+212.0)	愛知県 新築 1,532戸→2,026戸 リフォーム 1,076件→998件
	近畿 現状判断DI(各分野計) 42.8→41.2(▲1.6) 先行き判断DI(各分野計) 44.2→44.5(+0.3)	大阪 5,918→5,189 (+11.5%→▲0.3%) 兵庫 3,812→3,715 (▲0.5%→▲6.1%) 奈良 806→856 (▲6.5%→▲4.9%)	大阪圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.5% →▲3.6%	大阪府 6.3%→ (前期比: -)	大阪府 10年7月→8月 394,603円→288,209円 (前月比:▲26.96%) 09年8月→10年8月 288,373円→288,209円 (前年同月比:▲0.06%)	大阪府 8,839,640→ - ※ (前月差: -、前年同月差: -)	総数 11,304(+25.9)→10,532(+0.6) 持家 3,523(+12.7)→3,281(+6.2) 貸家 3,577(+14.1)→3,350(+6.6) 分譲戸建 2,163(+11.2)→2,125(▲3.0) マンション 1,946(+155.0)→1,715(+4.6)	近畿圏 4,936(+20.7)→4,671(+1.8) 大阪府 1,078(+15.3)→1,064(+17.4) 1,450(▲5.5)→1,424(+3.3) 1,115(+9.7)→1,077(▲8.7) 1,286(+114.3)→1,104(▲1.5)	大阪府 新築 853戸→1,091戸 リフォーム 1,076件→900件

※愛知県、大阪府の当期完全失業率は未公表
 ⑩前年同月比で見るとプラス。※前月比はマイナスだがボーナス月の影響によると思われる。
 ※大阪府の推計人口、世帯数の平成22年10月～23年2月分までは国勢調査結果公表を待って23年3月に公表予定
 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(①～⑤) (文責:小間幸一)
 ●現状/経済全体がおどりの一方で住宅着工数は回復基調を見せ始めている。温度差の異なる二つの現象が背中合わせになっているという不思議な状況だ。住宅着工数の回復基調はエコポイントや減税が背景にあるのはもちろんだが、直接的にはマンションの供給増と地価下落幅の緩和が大きいと考えられる。
 ●今後/住宅エコポイント制度は延長するものの、エコカー補助金終了、家電エコポイント制度の12月見直しという具合に各種景気対策が一段落する中、今後の景気がどちらに振れるのか。政府、日銀、業界、企業、個人の次の一手が今後を決めていくという、緊張感のある状態がしばらく続きそうだ。特にマンションや分譲戸建といった先行投資を伴う商品を提供するディベロッパーは、より緊張感が要求されるだろう。情報収集と分析が一層重要になりそうだ。

※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、前月比プラス。個別では持家・分譲戸建は前月比やや減だが前年同月比プラス。貸家は前月比、前年同月比共にプラス。マンションは前月比、前年同月比共に激増。マンションが増加したことで回復基調に期待できそう。

■ 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
地価調査 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2010/00.html> 平成22年都道府県地価調査
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/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 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