

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

2011年1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。

■1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／マンション着工数が最低水準から脱し始めているため、住宅着工数全体が増加傾向を維持している。但し着工数全体はリーマンショック前と比べるとまだ低い水準にあるので、回復動向を注意深く見守る必要があるようだ。又、建設物価建築費が前年同月比でややプラス、企業物価指数がプラスになるなど、住宅の原価が上昇する要因が散見されるが、愛知県の購入者側の給与総額にプラスといえ劇的に変化が生じているわけではない。原価高の中で住宅価格の下げ圧力が逆に強まる可能性もあり、供給側と需要側のシビアなやり取りもありそうだ。

●今後／全国の景気動向の先行指数はやや持ち返しているが、トヨタ自動車の販売台数をみれば景気が足踏み状況にあることを気づかされる。そのような中、愛知県は他エリアと比べると景況判断、給与、人口・世帯数、着工数ともにとりあえずプラス傾向にある。上記で指摘したような住宅価格や原価の動向も含めて、景気動向の指標をより注意深く見守る必要があるようだ。

※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.34 1月号 2011.1.31) ※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。

②低下しつつも100をキープ

①景気判断は現状維持だが、一部持ち直しの動きがみられるなど明るい兆しも

マクロ	月例経済報告 1月 内閣府 景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) 11月→12月 ▲2.6%→+1.5% (前年同月比) 09年→11年12月 ▲6.5%→▲7.1%
-----	--	--

金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 11月→12月 ▲2.0%→▲1.9%	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 11月 1.566% (前月比:10月→11月) (+0.004→▲0.003)	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 企業 ▲2→▲5 個人 ▲1→▲1
----	--	--	---

先行指標	景気動向指数 05年=100 10月→11月 内閣府 CI先行指数 97.7※→101.0 (前月差) ▲1.4※→+3.3	愛知県景気動向指数 9月→10月 CI先行指数 110.9→100.5
------	---	---

③前年同月比では消費者物価はマイナスだが、国内企業物価、建設物価建築共にプラス

物価	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 10→11月) +0.4%→▲0.1% (前年同月比 10→11月) ▲0.6%→▲0.5%	国内企業物価指数 日銀 (前月比 11月→12月) 0.1%→0.4% (前年同月比 11月→12月) 0.9%→1.2%	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡) (前月比 11→12月) +0.08%→▲0.03% (前年同月比 11月→12月) ▲1.67%→+0.18%
----	---	---	--

⑤総合は現状、先行きでプラス、住宅は現状プラス、先行き横ばい
⑥マンションは契約率、平均価格も前年同月比で上昇、建売住宅は契約率上昇、平均価格も前年同月比でやや低下
⑦米国の住宅価格は再び下落へ
⑧トヨタ自動車は前年同月比激減が継続

先行指標	S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2010年第2四半期→第3四半期 ※4.7%→▲2.0%
------	---

④失業率は横ばい

景気	完全失業率 総務省 10月→11月 5.1%→5.1% (前月比) ±0ポイント	景気ウォッチャー調査(12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/11月 →景気は、このところ持ち直しの動きがみられる/12月	景気現状判断DI 43.6(11月)→45.1(12月) (前月差+1.5) 景気先行判断DI 41.4(11月)→43.9(12月) (前月差+2.5)
----	--	--	--

住宅	住宅 39.0(10月)→43.4(11月) 現状DI (前月差+4.4) 住宅 39.6(10月)→39.6(11月) 先行きDI (前月差0.0)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (11月→12月) (前年同月比) 64.4%→66.0%
----	--	---

先行指標	※10年第2四半期の数値は修正 ⑨プラス継続
------	---------------------------

⑩景況感は現状、先行き共にプラス

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 総合 +36→+50 注文 +47→+47 分譲戸建 ▲10→+18 貸家 +10→+25	Home's掲載物件総数 11/10→1/12 2,682,263件→2,626,350件 (▲2.08%)
-----	--	---

住景気	首都圏 11月→12月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	マンション 80.4%→78.6%(前月差▲1.8、前年同月差+10.0) 4867万円→4706万円 (前月差▲161万円、前年同月比+2.4%) 建売住宅 64.1%→54.3%(前月差▲9.8、前年同月差▲3.8) 5062.5万円→4802.0万円 (前月差▲260.5万円、前年同月比▲2.8%)
-----	----------------------------------	--

住景気	不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 10月→11月) (前年比) 0.1%→1.3%
-----	---

⑮土地取引件数は前年同月比プラス

エリア景気	景気ウォッチャー調査 11月→12月(前月差) 南関東 現状判断DI(各分野計) 43.3→42.5(▲0.8) 先行き判断DI(各分野計) 41.6→43.1(+1.5) 東海 現状判断DI(各分野計) 42.5→47.0(+4.5) 先行き判断DI(各分野計) 41.1→44.3(+3.2) 近畿 現状判断DI(各分野計) 47.0→46.7(▲0.3) 先行き判断DI(各分野計) 44.3→45.0(+0.7)	土地売買移転登記件数 10月→11月(前年同月比) 東京 10,475→8,659 (+0.1%→+7.9%) 埼玉 5,947→6,230 (▲5.4%→+13.3%) 神奈川 7,405→6,375 (+0.6%→+3.9%) 愛知 4,514→4,572 (▲5.8%→+6.8%) 岐阜 1,694→1,557 (▲2.4%→+0.7%) 三重 1,571→1,396 (+2.9%→+0.1%) 大阪 6,389→5,681 (+8.8%→+11.2%) 兵庫 4,039→3,947 (▲10.2%→+5.8%) 奈良 965→917 (▲4.3%→+2.7%)	地価調査 住宅地 東京圏 09年7/1 →10年7/1 ▲6.5% →▲3.0% 名古屋圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.2% →▲1.3% 大阪圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.5% →▲3.6%	完全失業率 10年4→6月→7→9月 東京都 6.3%→5.7% (前期比:▲0.6) 愛知県 4.8%→3.9% (前期比:▲0.9) 大阪府 6.7%→ (前期比: -)	常用労働者の1人平均 月間給与総額 10年9月→10月 東京都 344,297円→345,719円 (前月比: +0.41%) 09年10月→10年10月 342,028円→345,719円 (前年同月比: +1.08%) 愛知県 274,705円→278,591円 (前月比: +1.41%) 09年10月→10年10月 276,351円→278,591円 (前年同月比: +0.81%) 大阪府 290,747円→287,001円 (前月比: ▲1.29%) 09年10月→10年10月 288,069円→287,001円 (前年同月比: ▲0.37%)	推計人口(単位:人)、世帯数 10月→11月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,051,965→13,053,011 (前月差:+1,046、前年同月差:+59,571) 世帯数 6,295,131→6,295,334 (前月差:+203、前年同月差:+48,983) 愛知県 人口 7,418,170→7,418,898 (前月差:+728、前年同月差:+2,767) 世帯数 2,968,265→2,969,486 (前月差:+1,221、前年同月差:+19,359) 大阪府 人口 (前月差: -、前年同月差: -) 世帯数 (前月差: -、前年同月差: -)	国土交通省 着工数 10月→11月(対前年同月比) 首都圏 総数 24,559(+10.3)→25,702(+12.4) 持家 6,009(+2.4)→6,025(▲1.7) 貸家 9,056(▲11.5)→9,274(▲11.0) 分譲戸建 4,539(+20.8)→4,587(+14.3) マンション 4,744(+196.1)→5,779(+155.7) 東京都 11,148(+22.6)→10,491(+30.3) 1,673(+5.2)→1,644(+8.3) 4,562(+4.5)→4,114(+3.5) 1,556(+20.7)→1,400(+16.7) 3,245(+179.5)→3,312(+147.7) 中部圏 総数 9,777(+9.5)→9,061(+8.6) 持家 4,724(+10.5)→4,364(+6.4) 貸家 3,069(▲12.2)→2,841(▲9.5) 分譲戸建 1,116(+17.0)→1,035(+18.3) マンション 743(+450.4)→751(+247.7) 愛知県 5,009(+4.2)→5,543(+30.5) 2,098(+2.6)→2,189(+21.6) 1,638(▲15.6)→1,831(+6.8) 752(+14.6)→718(+17.5) 407(+201.5)→751(+520.7) 近畿圏 総数 10,493(▲2.4)→10,013(+0.2) 持家 3,623(+7.6)→3,500(+5.1) 貸家 3,298(▲1.9)→3,276(▲6.0) 分譲戸建 2,327(+13.3)→2,055(+10.5) マンション 1,213(▲32.0)→1,090(▲11.4) 大阪府 4,836(+1.9)→4,479(+4.3) 1,113(+6.8)→1,017(+16.1) 1,753(+26.9)→1,483(▲6.0) 1,219(+13.3)→1,067(+14.4) 750(▲30.6)→909(+3.8)	住宅エコポイント実施状況 11月→12月 東京都 新築 2,775戸→3,495戸 リフォーム 1,439件→2,306件 愛知県 新築 2,335戸→2,479戸 リフォーム 857件→1,318件 大阪府 新築 1,293戸→1,729戸 リフォーム 922件→1,308件
-------	--	--	--	--	--	---	---	---

⑪前年同月比、前月比ともにプラス

※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(①～⑮) (文責:小間幸一)
●現状/マンション着工数が最低水準から脱し始めているため、住宅着工数全体が増加傾向を維持している。但し着工数全体はリーマンショック前と比べるとまだ低い水準にあるので、回復動向を注意深く見守る必要がありそうだ。又、建設物価建築費が前年同月比でややプラス、企業物価指数がプラスになるなど、住宅の原価が上昇する要因が散見されるが、愛知県の購入者側の給与総額にプラスといえ劇的に変化が生じているわけではない。原価高の中で住宅価格の下げ圧力が逆に強まる可能性もあり、供給側と需要側のシビアなやり取りもありそうだ。
●今後/全国の景気動向の先行指数はやや持ち返しているが、トヨタ自動車の販売台数をみれば景気が足踏み状況にあることを気づかされる。そのような中、愛知県は他エリアと比べると景況判断、給与、人口・世帯数、着工数ともにとりあえずプラス傾向にある。上記で指摘したような住宅価格や原価の動向も含めて、景気動向の指標をより注意深く見守る必要がありそうだ。
※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、前月比共にプラス。個別では持家・貸家・マンションで前月比、前年同月比共にプラス。分譲戸建では前月比で微減だが、前年同月比でプラスとなった。マンションの水準が底上がってきていることが総数のプラスに大きく影響している。

■ 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 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/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