

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@toshinjuuken.co.jp

atsushi-kozaki@toshinjuuken.co.jp

ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

住宅市場天気図

2011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月の愛知県住景気(①～⑯)

- 現状／景気ウォッチャー調査(東海)の現状判断DIは50を切る結果となった。震災からの急復旧が一段落といったところか。一方、住宅エコポイント終了に伴った駆け込み需要で住宅着工数は大幅なプラスとなった。
- 今後／ざっと見た感じでは、失業率増加、労働者一人当たり賃金の前年比減少、住宅エコポイント終了とマイナス要素が目立つ。しかし、賃金景気ウォッチャー調査(東海)の先行判断DIは50を切っているもののマイナス幅は南関東や近畿と比較して小幅になっており、かつ水準も高い。(先行判断DI48.8(▲1.1))。トヨタ自動車販売台数も前年同月比を割り込んでいるが改善が見られる。総合すると、トヨタ自動車の秋以降の回復状況、住宅エコポイントに変わる政策を政府が打ち出せるかどうか住景気に大きく影響することになりそうだ。

※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.42 9月号 2011.9.16) ※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。

①先月と同じ	● 月例経済報告 9月 内閣府 ● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲5.9%→+0.4% 7月→8月 (前年同月比) +5.1%→+0.5% ● 10年→11年8月	● 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 7月→8月 ▲0.6%→▲0.5%	● 国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 7月 1.501% (前月比:6月→7月) (▲0.004→▲0.007)	● 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 14→3 個人 ▲11→▲3	● 景気動向指数 05年=100 6月→7月 内閣府 CI先行指数 103.3※→106.0 (前月差) +3.8※→+2.7	● 愛知県景気動向指数 5月→6月 CI先行指数 92.0→101.3
③前月比、前年同月比増へ	● 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 6→7月) ▲0.3%→±0.0% (前年同月比 6→7月) ▲0.2%→+0.1%	● 国内企業物価指数 日銀 (前月比 7月→8月) ※+0.3%→▲0.2% (前年同月比 7月→8月) +2.9%→+2.6%	● 建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡) (前月比 6→7月) ▲0.10%→▲0.11% (前年同月比 6月→7月) +1.01%→+0.81%	● ⑥景気現状、先行き共にマイナスで50を切る状態、住宅は現状マイナスだが先行きプラス、共に50に届かず ● ⑦マンションは契約率は70%をやや下回ったが供給数の減少もあり来月の動向も見守る必要がありそう、建売は契約率50%を超えた ● ⑧米国の住宅価格は前期比プラスに ● ⑨トヨタ自動車は前年同月比マイナスがやや改善	● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2011年第1四半期→第2四半期 ※▲4.1%→+3.6%	● ⑭さらなる急回復の見通し
④消費者物価指数は前月比、前年同月比ともに0以上、企業物価は前月比減だが前年同月比はプラス	● 完全失業率※ 総務省 6月→7月 4.6%→4.7% (前月比) +0.1ポイント	● 景気ウォッチャー調査 (7月→8月) ● 東日本大震災の影響が残るもの、持ち直している/7月 ● 東日本大震災の影響が残る中で、このところ持ち直しのテンポが緩やかになっている/8月	● 景気 現状判断DI 52.6→47.3 (前月差 ▲5.3) ● 住宅 現状DI 47.8→47.3 (前月差 ▲0.5) ● トヨタ自動車販売台数(自販連) (7月→8月) 64.3%→76.9%	● ⑩減少継続	● ⑮要注意	● ⑯注意
⑤やや増	● 住団連景況感調査 見通し 第1四半期→第3四半期※ 総合 +36→+54 注文 +47→+56 分譲戸建 +5→▲5 貸家 +15→+41	● Home's掲載物件総数 8/5→9/12 3,032,785件→3,285,685件 (+8.33%)	● 首都圏 7月→8月 不動産経済研究所 平均価格 ● マンション 76.2%→69.9%(前月差▲6.3、前年同月差▲4.9) 4558万円→5116万円 (前月差+548万円、前年同月比+15.6%) ● 建売住宅 43.5%→51.6%(前月差+8.1、前年同月差+4.3) 4565.1万円→4968.9万円 (前月差+403万円、前年同月比+11.3%)	● 不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 6月→7月) (前年比) ▲2.3%→▲1.0%	● ⑰普通または良	
⑥第一四半期との比較だが、注文、貸家で回復、分譲戸建はマイナスへ	● 景気ウォッチャー調査 7月→8月(前月差) ● 土地売買移転登記件数 5月→6月(前年同月比)	● 地価調査 住宅地 ● 完全失業率 11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※ 7月→8月(前月差、前年同月差)	● 国土交通省 着工数 6月→7月(対前年同月比)	● 住宅エコポイント実施状況 7月→8月	
⑧景況感は現状で50超え、先行き不透明	● 南関東 東京 8,319→8,684 (▲8.1%→▲8.8%) 埼玉 5,059→5,523 (▲4.8%→▲11.9%) 神奈川 5,862→6,452 (▲2.5%→+0.8%)	● 東京圏 09年7/1 →10年7/1 ▲6.5% →▲3.0%	● 東京都 11年5月→6月 359,684円→612,530円 (前月比: +70.30%) 10年6月→11年6月 627,308円→612,530円 (前年同月比: ▲2.36%)	● 東京都 人口 13,190,383→13,185,502 (前月差: ▲4,881、前年同月差: +31,036) 世帯数 6,445,202→6,443,947 (前月差: ▲1,255、前年同月差: -)	● 首都圏 総数 26,886(+14.1%)→28,498(+21.4%) 持家 6,298(▲3.0%)→6,932(+7.9%) 貸家 9,575(+3.1%)→11,207(+20.8%) 分譲戸建 5,150(+8.5%)→4,840(▲1.0%) マンション 5,581(+92.4%)→5,322(+106.8%)	● 東京都 新築 3,299戸→3,785戸 リフォーム 1,978件→2,841件
⑩土地取引件数は前月比減、前年同月比プラス	● 東海 愛知 4,373→4,362 (+4.6%→+0.2%) 岐阜 1,368→1,603 (▲1.1%→▲0.6%) 三重 1,260→1,425 (+4.1%→▲6.3%)	● 名古屋圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.2% →▲1.3%	● 愛知県 11年5月→6月 268,169円→431,271円 (前月比: +60.82%) 10年6月→11年6月 437,118円→431,271円 (前年同月比: ▲1.34%)	● 愛知県 人口 7,414,725→7,415,267 (前月差: +542、前年同月差: -) 世帯数 2,954,568→2,955,506 (前月差: +938、前年同月差: -)	● 中部圏 総数 8,549(▲8.3%)→10,352(+22.5%) 持家 4,361(▲1.2%)→5,089(+18.8%) 貸家 2,380(▲17.2%)→3,094(+9.9%) 分譲戸建 1,089(+16.7%)→1,241(+30.2%) マンション 681(▲24.7%)→889(+208.7%)	● 愛知県 新築 2,139戸→2,870戸 リフォーム 1,418件→1,908件
	● 近畿 大阪 5,307→5,669 (▲1.3%→▲0.0%) 兵庫 3,834→4,109 (+5.4%→+1.2%) 奈良 816→1,051 (+3.4%→+22.2%)	● 大阪圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.5% →▲3.6%	● 大阪府 11年5月→6月 282,548円→490,042円 (前月比: +73.44%) 10年6月→11年6月 489,893円→490,042円 (前年同月比: +0.03%)	● 大阪府 人口 8,862,896→8,862,030 (前月差: ▲866、前年同月差: -) 世帯数 3,859,105→3,860,206 (前月差: +1,101、前年同月差: -)	● 近畿圏 総数 10,706(+5.9%)→12,610(+18.3%) 持家 3,268(▲7.1%)→3,790(+15.9%) 貸家 3,837(+16.9%)→4,157(+9.7%) 分譲戸建 2,251(+2.9%)→2,385(+10.9%) マンション 1,300(+18.7%)→2,257(+61.6%)	● 大阪府 新築 1,676戸→1,192戸 リフォーム 1,367件→1,517件

※国内企業物価指数7月の値は発表元修正

※東日本大震災の影響により、岩手・宮城・福島県において調査の実施が困難な状況となっており、当面当該3県を除く全国の結果を公表。

※住団連景況感調査 平成23年4月調査は実施せず。

⑫6月はボーナスの影響があるので前年同月比で比較するとマイナスへ

※東京都、愛知県の推計人口、世帯数は平成22年国勢調査(速報値)を元に遡って修正。大阪府はH23年10月の確定値公表後に修正予定のため、前年同月差は未算定。

⑬愛知県は前月差で人口、世帯数共にプラス。東京はマイナスへ。大阪は前月差で世帯数のみプラスへ

■愛知県住景気(①~⑭) (文責:小間幸一)

●現状/景気ウォッチャー調査(東海)の現状判断DIは50を切る結果となった。震災からの急復旧が一段落といったところか。一方、住宅エコポイント終了に伴った駆け込み需要で住宅着工数は大幅なプラスとなった。

●今後/ざっと見た感じでは、失業率増加、労働者一人当たり賃金の前年比減少、住宅エコポイント終了とマイナス要素が目立つ。しかし、賃金景気ウォッチャー調査(東海)の先行判断DIは50を切っているもののマイナス幅は南関東や近畿と比較して小幅になっており、かつ水準も高い。(先行判断DI48.8(▲1.1))。トヨタ自動車販売台数も前年同月比を割り込んでいるが改善が見られる。総合すると、トヨタ自動車の秋以降の回復状況、住宅エコポイントに変わる政策を政府が打ち出せるかどうか住景気に大きく影響することになりそうだ。

※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。

⑮総数、持家、貸家、分譲マンションの全てが前月比、前年同月比共にプラスへ。住宅エコポイント終了への駆け込みが影響したものとと思われる。

■ 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 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

※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