

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月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／景気ウォッチャー調査(東海)の現状判断DIは50を切る状態が今月も継続し、さらに下落した。震災からの本格復興を前に欧州、米国の財政・金融・景気問題、さらには円高とタイの洪水被害が製造業の多い東海エリアの景気を不安定にしているといった状況か。

●今後／トヨタ自動車のタイ洪水からの生産回復や円高克服により、販売台数の前年同月比越えが高水準で維持できるかが今後の住景気を考える上でポイントになりそうだ。又、今国会で審議中の第三次補正予算に含まれている住宅エコポイントの年内復活やフラット35sの金利引き下げ幅拡充などの政策効果にも注目したい。

※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.44 11月号 2011.11.18) ※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改善	マクロ	●月例経済報告 10月 内閣府 ●景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。	●倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲12.6%→+7.0% 9月→10月 (前年同月比) ▲10.2%→▲5.6% ●10年→11年10月	●貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 9月→10月 ▲0.3%→+0.1%	●国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 9月 1.473% (前月比:8月→9月) (▲0.005→▲0.023)	●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 3→2 個人 ▲3→0	●先行指標 ●景気動向指数 05年=100 8月→9月 内閣府 CI先行指数 93.8※→91.6 (前月差) ▲1.0※→▲2.2	●愛知県景気動向指数 7月→8月 CI先行指数 102.1→96.4	
	③前月比増加へ	●消費者物価指数(生鮮食品除総合指数) (前月比 8→9月) +0.1%→±0.0% (前年同月比 8→9月) +0.2%→+0.2%	●国内企業物価指数 日銀 (前月比 9月→10月) ▲0.1→▲0.7% (前年同月比 9月→10月) +2.5%→+1.7%	●建設物価建築費(個人住宅工事原価W) (前月比 9→10月) ▲0.01%→▲0.18% (前年同月比 9月→10月) +0.84%→+1.76%	⑥景気現状、先行き共にマイナスで50を切る状態	⑧米国の住宅価格は前期比プラスに	●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先行きが低下	
④消費者物価指数はほぼ横ばい、デフレ継続	●完全失業率※ 総務省 8月→9月 4.3%→4.1% (前月比) ▲0.4ポイント	●景気ウォッチャー調査 (9月→10月)	●円高の影響もあり、持ち直しのテンポが緩やかに なっている/9月 →円高の影響もあり、持ち直しのテンポが緩やかに なっている/10月	●景気 現状判断DI 45.3→45.9 (前月差+0.60)	●住宅 現状DI 43.8→42.6 (前月差 ▲1.2)	●トヨタ自動車販売台数(自販連) (9月→10月)	※2011年第1四半期の数値は修正	⑩プラスへ	要注意
⑤さらに改善	●住団連景況感調査 見通し 第3四半期→第4四半期 総合 +54→+50 注文 +56→+44 分譲戸建 ▲5→+21 貸家 +41→+36	●Home's掲載物件総数 10/15→11/11 3,570,540件→3,641,741件 (+1.99%)	●首都圏 9月→10月 不動産経済研究所 契約率 マンション 77.7%→70.6%(前月差▲7.1、前年同月差▲8.2) 建売住宅 38.8%→35.0%(前月差▲3.8、前年同月差▲28.3)	●平均価格 4265万円→4396万円 (前月差+131万円、前年同月比▲2.6%) 4155.3万円→4641.1万円 (前月差+485.8万円、前年同月比▲5.6%)	●不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 8月→9月) (前年比) ▲2.8%→+1.0%	⑮プラスへ	注意	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 9月→10月(前月差)	●土地売買移転登記件数 7月→8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※ 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 8月→9月	
⑪景況感は現状、先行き共にマイナス	●南関東 現状判断DI(各分野計) 42.0→44.2(+2.2) 先行き判断DI(各分野計) 43.3→42.9(▲0.4)	●東京 8,764→8,906 (▲6.3%→▲0.4%) 埼玉 5,717→6,505 (▲9.6%→▲0.2%) 神奈川 5,970→6,164 (▲5.3%→▲1.8%)	●東京圏 10年7/1 →11年7/1 ▲3.0% →▲1.9%	●東京都 4.7%→4.9% (前期差:+0.2)	●東京都 11年7月→8月 455,655円→340,831円 (前月比:▲25.20%) 10年8月→11年8月 345,022円→340,831円 (前年同月比:▲1.21%)	●東京都 人口 13,187,461→13,188,925 (前月差:+1,464、前年同月差:+27,174) 世帯数 6,443,947→6,446,914 (前月差:+341、前年同月差:+43,695)	●首都圏 総数 29,921(+19.3%)→23,524(▲15.4%) 持家 6,570(▲6.2%)→5,685(▲14.3%) 貸家 10,578(+7.4%)→7,663(▲16.4%) 分譲戸建 5,073(+4.3%)→4,857(▲2.0%) マンション 7,190(+122.2%)→4,509(▲34.6%)	●東京都 13,935(+50.4%)→9,451(▲23.9%) 1,799(▲4.8%)→1,498(▲18.2%) 4,694(+22.3%)→3,300(▲28.0%) 1,690(+30.0%)→1,528(▲11.6%) 5,668(+160.4%)→2,427(▲41.7%)	●東京都 新築 3,785戸→3,708戸 リフォーム 2,841件→2,347件
⑫前月比、前年同月比共にマイナスへ	●東海 現状判断DI(各分野計) 47.7→45.8(▲1.9) 先行き判断DI(各分野計) 47.8→45.3(▲2.5)	●愛知 4,166→4,470 (▲10.4%→+3.6%) 岐阜 1,546→1,627 (▲3.3%→+1.4%) 三重 1,330→1,332 (▲11.1%→▲1.6%)	●名古屋圏 10年7/1 →11年7/1 ▲1.3% →▲0.7%	●愛知県 3.7%→4.0% (前期差:+0.3)	●愛知県 11年7月→8月 434,326円→278,223円 (前月比:▲35.94%) 10年8月→11年8月 281,762円→278,223円 (前年同月比:▲1.26%)	●愛知県 人口 7,417,204→7,420,215 (前月差:+791、前年同月差:+9,496) 世帯数 2,957,095→2,958,686 (前月差:+1,253、前年同月差:+24,884)	●中部圏 総数 10,287(+24.6%)→7,847(▲15.3%) 持家 5,106(+15.9%)→3,923(▲13.8%) 貸家 3,236(+26.7%)→2,079(▲19.0%) 分譲戸建 1,411(+37.3%)→1,004(+11.2%) マンション 486(+139.4%)→621(▲48.4%)	●愛知県 5,287(+15.5%)→4,526(▲16.6%) 2,096(▲0.1%)→1,890(▲9.2%) 1,734(+7.8%)→1,375(▲15.6%) 960(+42.0%)→709(+15.5%) 486(+230.6%)→340(▲68.2%)	●愛知県 新築 2,870戸→2,807戸 リフォーム 1,908件→1,420件
⑬愛知県は人口、世帯数共に前月差、前年同月差共にプラス。	●近畿 現状判断DI(各分野計) 46.5→44.1(▲2.4) 先行き判断DI(各分野計) 47.5→46.6(▲0.9)	●大阪 5,527→5,975 (▲0.4%→+1.0%) 兵庫 3,833→3,942 (▲6.1%→+3.4%) 奈良 841→801 (▲9.8%→▲0.6%)	●大阪圏 10年7/1 →11年7/1 ▲3.6% →▲1.8%	●大阪府 4.4%→5.0% (前期差:+0.6)	●大阪府 11年7月→8月 395,925円→285,021円 (前月比:▲28.01%) 10年8月→11年8月 288,209円→285,021円 (前年同月比:▲1.11%)	●大阪府 人口 8,863,280→ (前月差:-、前年同月差:-) 世帯数 3,862,544→ (前月差:-、前年同月差:-)	●近畿圏 総数 11,791(+4.3%)→9,786(▲7.1%) 持家 3,805(+8.0%)→3,072(▲6.4%) 貸家 3,793(+6.0%)→2,517(▲24.9%) 分譲戸建 2,380(+10.0%)→1,979(▲6.9%) マンション 1,730(▲11.1%)→2,179(+27.1%)	●大阪府 4,688(▲5.0%)→4,704(+0.7%) 1,054(▲2.2%)→1,081(+1.6%) 1,603(+10.6%)→1,249(▲12.3%) 1,175(+5.4%)→1,070(▲0.6%) 782(▲39.2%)→1,273(+15.3%)	●大阪府 新築 1,192戸→1,807戸 リフォーム 1,517件→1,604件

※東日本大震災の影響により、8月の値は岩手・宮城・福島県を除く全国の結果。9月は全国値。

⑪景況感は現状、先行き共にマイナス

⑬土地取引件数は前月比、前年同月比共にプラスへ

⑫前月比、前年同月比共にマイナスへ

※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12月中に修正後公表予定。

⑬愛知県は人口、世帯数共に前月差、前年同月差共にプラス。

■愛知県住景気(①~⑬) (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を切る状態が今月も継続し、さらに下落した。震災からの本格復興を前に欧州、米国の財政・金融・景気問題、さらには円高とタイの洪水被害が製造業の多い東海エリアの景気を不安定にしているといった状況か。  
●今後/トヨタ自動車のタイ洪水からの生産回復や円高克服により、販売台数の前年同月比越えが高水準で維持できるかが今後の住景気を考える上でポイントになりそうだ。又、今国会で審議中の第三次補正予算に含まれている住宅エコポイントの年内復活やフラット35sの金利引き下げ幅拡充などの政策効果にも注目したい。  
**※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。**

⑭分譲戸建のみ前年同月比プラスだが、それ以外は全て前月比、前年同月比共にマイナス

## ■ 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](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](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](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](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](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