

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@toshinjyuken.co.jp

atsushi-kozaki@toshinjyuken.co.jp

ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

住宅市場天気図

2012年7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。

■7月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／6月はギリシャ問題、スペインの銀行救済、EUの流動的な対応が景気全体に模様眺めの雰囲気を作り出したようだ。景気ウォッチャー調査もやや低調。但し、愛知県はエコカー補助金によるトヨタ自動車の良好な販売、低失業率、堅調な賃金や人口動向、住宅エコポイント等も影響し、住宅着工戸数は総数でやや増加。しかし分譲マンションはプラスになったが数的には満足できる水準ではない。

●今後／住宅エコポイントは終了し(7/4)、エコカー補助金も近々終了すると景気には一時的マイナス要因となる。しかし、金融機関の低金利、低下傾向の失業率、景気動向の先行きも微増だがプラスとなっている。EUがそれなりの均衡を保ち、中国経済も大幅なてこ入れが入り、輸出が増加すれば日本の景気も持続的な動きに移行できる可能性が高い。そうなれば着工戸数、特に分譲マンションの増加が期待できるのではないだろうか。動向を注目したい。

※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。

※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.52 7月号 2012.7.13) ※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穏やかな回復	マクロ	● 月例経済報告 7月 内閣府 景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。	● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) +14.6%→▲11.5% 5月→6月 (前年同月比) +5.1%→▲12.6% ● 11年→12年6月	● 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 5月→6月 +0.4%→+0.8%	● 国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック&新規) 5月 1.421%(ストック) 0.948%(新規) 前月比 ▲0.004→▲0.003(ストック) 4月→5月 0.055→▲0.127(新規)	● 主要銀行貸出動向アンケート (日銀4月)今後3ヶ月の資金需要見通 企業 3→3 個人 2→2	● 先行指標 景気動向指数 05年=100 4月→5月 内閣府 CI先行指数 95.6※→95.9 (前月差) ▲1.0※→+0.3	● 愛知県景気動向指数 3月→4月 CI先行指数 104.7→108.3
③前年同月比、前月比減	物価	● 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 4→5月) +0.2%→▲0.2% (前年同月比 4→5月) +0.2%→▲0.1%	● 国内企業物価指数 日銀※ (前月比 5月→6月) ▲0.5%→▲0.6% (前年同月比 5月→6月) ▲0.4→▲0.7%	● 建設物価建築費 (住宅W) (前月比 5→6月) ▲0.01%→▲0.11% (前年同月比 5月→6月) ▲0.20%→▲0.06%	⑥住宅先行き以外は現状、先行きともに減少	⑧米国の住宅価格はマイナス幅がやや縮小	● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2011年第4四半期→2012年第1四半期 ※▲3.9%→▲2.0%	※景気動向指数4月の値は速報値から修正 ※愛知県景気動向指数は発表元改定
④消費者物価指数、国内企業物価指数、建設物価建築費ともに前月比、前年同月比から下降	景気	● 完全失業率※ 総務省 4月→5月 4.6%→4.4% (前月比) ▲0.2ポイント	● 景気ウォッチャー調査 (5月→6月) ● 持ち直しのテンポが緩やかになっている/5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/6月	● 景気 現状判断DI 47.2→43.8 (前月差 ▲3.4) ● 住宅 50.0→49.1 (前月差 ▲0.9) ● 景気先行き判断DI 48.1→45.7 (前月差 ▲2.4) ● 住宅 49.7→49.7 (前月差 ±0.0)	● トヨタ自動車販売台数(自販連) (5月→6月) (前年同月比) 227.0%→167.6%	● ⑨トヨタ自動車は前年同月比大幅増	※2011年第4四半期の数値は修正	⑩
⑤下降	住景気	● 住団連景況感調査 見通し 第1四半期→第2四半期 総合 +39→+54 注文 +28→+57 分譲戸建 +17→+46 貸家 +45→+50	● Home's掲載物件総数 6/6→7/6 3,662,160件→3,667,404件 (+0.14%)	● 首都圏 4月→5月 不動産経済研究所 平均価格 マンション 81.8%→75.6%(前月差▲6.2、前年同月差▲3.6) 4414万円→4696万円 (前月差+282万円、前年同月比▲0.5%) 建売住宅 52.1%→48.7%(前月差▲3.4、前年同月差+7.1) 4225.5万円→4352.6万円 (前月差+127.1万円、前年同月比▲1.9%)	● 不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -	⑪	要注意	
⑤総合、注文、分譲で大幅増へ	エリア景気	● 景気ウォッチャー調査 5月→6月(前月差) 南関東 45.5→42.9(▲2.6) 先行き判断DI(各分野計) 45.4→44.0(▲1.4)	● 土地売買移転登記件数 3月→4月(前年同月比) 東京 11,437→13,187 (▲11.0%→+4.0%) 埼玉 6,907→7,239 (▲7.9%→+8.6%) 神奈川 8,052→8,889 (▲1.1%→+2.3%)	● 公示地価 住宅地 東京圏 23年1/1 →24年1/1 ▲1.7% →▲1.6%	● 完全失業率 11年10~12月→12年1~3月 東京都 4.5%→4.4% (前期差:▲0.1)	● 常用労働者の1人平均 月間給与総額 12年3月→4月 358,287円→349,593円 (前月比:▲2.43%) 11年4月→12年4月 352,187円→349,593円 (前年同月比:▲0.74%)	● 推計人口(単位:人)、世帯数※ 5月→6月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,221,169→13,227,914 (前月差:+6,745、前年同月差:+38,332) 世帯数 6,479,471→6,486,349 (前月差:+6,878、前年同月差:+51,088)	● 国土交通省 着工数 4月→5月(対前年同月比) 首都圏 総数 25,431(+0.8%)→25,651(▲0.3%) 持家 4,988(▲6.9%)→5,360(+1.7%) 貸家 8,755(+9.3%)→9,029(+6.2%) 分譲戸建 4,242(▲13.9%)→4,698(+5.2%) マンション 7,194(+6.3%)→6,383(▲13.7%)
⑩景況感は現状、先行きで50を下回り、さらに下落へ	エリア景気	● 東海 現状判断DI(各分野計) 48.0→45.7(▲2.3) 先行き判断DI(各分野計) 49.9→45.2(▲4.7)	● 愛知県 5,113→5,510 (▲18.1%→+0.7%) 岐阜 1,820→1,605 (▲14.3%→+1.2%) 三重 1,687→1,320 (▲2.6%→▲9.7%)	● 名古屋圏 23年1/1 →24年1/1 ▲0.6% →▲0.4%	● 愛知県 3.3%→3.7% (前期差:+0.4)	● 愛知県 12年3月→4月 282,550円→278,403円 (前月比:▲1.47%) 11年4月→12年4月 275,797円→278,403円 (前年同月比:+0.94%)	● 愛知県 人口 7,425,791→7,429,474 (前月差:+3,683、前年同月差:+13,520) 世帯数 2,980,520→2,984,273 (前月差:+3,753、前年同月差:+30,469)	● 中部圏 総数 7,678(▲3.2%)→7,700(+5.3%) 持家 3,526(▲10.4%)→3,886(+6.7%) 貸家 2,721(+18.5%)→2,140(+5.1%) 分譲戸建 1,062(+1.5%)→1,148(+18.2%) マンション 352(▲36.7%)→367(▲34.5%)
⑮土地取引件数は前月比プラスへ	エリア景気	● 近畿 現状判断DI(各分野計) 48.2→43.2(▲5.0) 先行き判断DI(各分野計) 46.9→48.1(+1.2)	● 大阪 7,472→7,149 (▲8.0%→+1.5%) 兵庫 5,114→4,455 (▲20.1%→▲4.8%) 奈良 1,126→1,037 (▲17.1%→+0.6%)	● 大阪圏 23年1/1 →24年1/1 ▲2.4% →▲1.3%	● 大阪府 - (前期差:-)	● 大阪府 12年3月→4月 291,808円→293,551円 (前月比:+0.60%) 11年4月→12年4月 293,283円→293,551円 (前年同月比:+0.09%)	● 大阪府 人口 8,864,118→8,866,163 (前月差:+2,045、前年同月差:+1,109) 世帯数 3,885,776→3,889,278 (前月差:+3,502、前年同月差:+32,622)	● 近畿圏 総数 12,934(+37.6%)→9,498(+17.3%) 持家 2,914(+6.4%)→2,930(+2.6%) 貸家 3,795(+3.4%)→2,836(+12.7%) 分譲戸建 2,055(+14.0%)→2,016(+11.9%) マンション 4,158(+260.0%)→1,520(+183.1%)
⑫前月比マイナス、前年同月比プラスへ	※推計人口、世帯数は平成22年国勢調査(確報値)を元に遡って修正。		⑬愛知県は人口、世帯数共に前年同月比、前月比共にプラスへ					

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/6月はギリシャ問題、スペインの銀行救済、EUの流動的な対応が景気全体に模様眺めの雰囲気を作り出したようだ。景気ウォッチャー調査もやや低調。但し、愛知県はエコカー補助金によるトヨタ自動車の良好な販売、低失業率、堅調な賃金や人口動向、住宅エコポイント等も影響し、住宅着工戸数は総数でやや増加。しかし分譲マンションはプラスになったが数的には満足できる水準ではない。
●今後/住宅エコポイントは終了し(7/4)、エコカー補助金も近々終了すると景気には一時的マイナス要因となる。しかし、金融機関の低金利、低下傾向の失業率、景気動向の先行きも微増だがプラスとなっている。EUがそれなりの均衡を保ち、中国経済も大幅な回復が見え入り、輸出が増加すれば日本の景気も持続的な動きに移行できる可能性が高い。そうなれば着工戸数、特に分譲マンションの増加が期待できるのではないだろうか。動向を注目したい。
※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すべての項目で前年同月比、前月比共にプラス。但し、前年同月比プラスは昨年5月が3.11東日本大震災の影響で大幅に落ち込んでいたことの影響で反動である点に注意が必要。

■ 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