

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

## 2013年8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。

### ■8月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／持家(注文住宅)、分譲戸建、分譲マンション、貸家(賃貸マンション、アパート)の全てで前年同月比、前月比共に増加した。製造業の回復傾向による完全失業率の低下、歴史的低金利、消費税増税前の駆け込み需要等が影響していると考えられる。

●先行き／愛知県は製造業回復にけん引され、景気ウォッチャー調査の先行き判断DIも増加している。低金利や消費税増税前の駆け込み需要で、住宅市場は今後しばらくは好調と考えられる。但し、9～10月頃には消費税に関する最終決定や財政再建策の方向性決定が予定される。さらに、米国でも金融緩和縮小に関する具体的方向性の提示が予想されるなど、景気・経済に影響を与える決定が目白押しとなっている。住宅市場でどのような展開が発生するのか細心の注意が必要だろう。経済・金融・景気動向にますます目が離せなくなりそうだ。

※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。予めご了承ください。

(文責：小間幸一)

# 住宅市場天気図 (NO.64 8月号 2013.8.23) ※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。逆に緑が目立れば、「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基調判断 上方修正	マクロ	● 月例経済報告 8月 内閣府	● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲4.6%→+5.1% (前年同月比) +1.1%→+1.0%	● 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 6月→7月 +2.2%→+2.3%	● 国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 6月 1.303%(ストック) 0.856%(新規) 前月比 ▲0.005→▲0.016(ストック) ▲0.140→▲0.011(新規)	● 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 5→3 個人 14→18	● 先行指標 景気動向指数 05年=100 5月→6月 内閣府 110.7※→107.0 (前月差) +3.0※→▲3.7	● 愛知県景気動向指数 4月→5月 CI先行指数 98.7→104.1	● ②やや増
	③前年同月比増、前月比減	● 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 5→6月) +0.2%→±0.0% (前年同月比 5→6月) ±0.0%→+0.4%	● 国内企業物価指数 日銀※ (前月比 6月→7月) +0.1%→+0.5% (前年同月比 6月→7月) +1.2%→+2.2%	● 建設物価建築費 (住宅W) (前月比 5月→6月) +0.10%→+0.92 (前年同月比 5月→6月) +2.20%→+3.23%	● ⑥高水準ではあるが、高額品販売の伸びにやや一服感	● ⑧米国の住宅価格はプラスへ	● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2012年第4四半期→2013年第1四半期 ※▲0.4%→+1.2%	● ④微減	
④消費者物価指数は横ばい、企業物価はプラス	● 完全失業率 総務省 5月→6月 (前月比) 4.1%→3.9% ▲0.2ポイント	● 景気ウォッチャー調査 (6月→7月)	● 景気は、このところ持ち直しのテンポが緩やかになっている/6月→景気は、緩やかに持ち直している/7月	● 景気 現状判断DI 53.0→52.3 (前月差 ▲0.7) 景気先行判断DI (2~3ヶ月先) 53.6→53.6 (前月差 ±0.0)	● 住宅 現状DI (前月差 ▲1.5) 住宅 先行DI (前月差 ▲1.8)	● トヨタ自動車販売台数(自販連) (5月→6月) 81.9%→86.5%	● ⑩	● 要注意	
⑤下降	● 住団連景況感調査 見通し 第2四半期→第3四半期 総合 +81→+97 注文 +81→+97 分譲戸建 +58→+63 貸家 +71→+71	● Home's掲載物件総数 7/11→8/7 4,200,341件→4,278,634件 (+1.86%)	● 首都圏 5月→6月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	● マンション 78.1%→81.6%(前月差+3.5、前年同月差+2.9) 4895万円→4833万円 (前月差▲62万円、前年同月比+7.9%)	● 建売住宅 49.3%→42.0%(前月差▲7.3、前年同月差▲5.4) 4653.5万円→4232.9万円 (前月差▲420.6万円、前年同月比▲2.9%)	● 不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -	● ⑪	● 注意	
⑤注文が大幅増	● 景気ウォッチャー調査 6月→7月(前月差)	● 土地売買移転登記件数 4月→5月(前年同月比)	● 公示地価 住宅地	● 完全失業率 12年10~12月→13年1~3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※ 5月→6月(前月差、前年同月差)	● 国土交通省 新設着工戸数 5月→6月(対前年同月比)	● 普通または良	
⑪東海エリア好調	● 南関東 現状判断DI(各分野計) 52.7→51.8(▲0.9) 先行判断DI(各分野計) 54.4→53.1(▲1.3)	● 東京 14,324→12,317 (+8.6%→+12.4%) 埼玉 7,911→7,306 (+9.3%→+13.1%) 神奈川 8,857→7,799 (▲0.4%→+2.3%)	● 東京圏 24年1/1 →25年1/1 ▲1.6% →▲0.7%	● 東京都 4.2%→4.4% (前期差: +0.2)	● 東京都 13年4月→5月 349,822円→349,559円 (前月比: ▲0.08%) 12年5月→13年5月 343,442円→349,559円 (前年同月比: +1.78%)	● 東京都 人口 13,269,061→13,277,001 (前月差: +7,940、前年同月差: +49,087) 世帯数 6,752,204→6,757,660 (前月差: +5,456、前年同月差: +271,311)	● 首都圏 総数 29,127(+13.6%)→27,667(+10.7%) 持家 5,717(+6.7%)→6,592(+7.9%) 貸家 9,601(+6.3%)→10,341(+13.4%) 分譲戸建 5,142(+9.5%)→5,500(+6.0%) マンション 8,552(+34.0%)→4,983(+16.2%)	● 東京都 総数 13,180(+5.5%)→10,947(▲2.3%) 持家 1,673(+5.9%)→1,813(+8.8%) 貸家 5,238(+8.3%)→4,526(▲1.0%) 分譲戸建 1,890(+6.4%)→1,684(▲6.5%) マンション 4,323(+2.2%)→2,883(▲6.5%)	● ⑫前月比マイナス、前年同月比プラス
⑫東海エリア住景気	● 東海 現状判断DI(各分野計) 51.9→52.4(+0.5) 先行判断DI(各分野計) 52.7→53.2(+0.5)	● 愛知 6,238→5,814 (+13.2%→+19.2%) 岐阜 1,523→1,595 (▲5.1%→+8.5%) 三重 1,546→1,557 (+17.1%→+16.3%)	● 名古屋圏 24年1/1 →25年1/1 ▲0.4% →±0.0%	● 愛知県 3.5%→3.3% (前期差: ▲0.2)	● 愛知県 13年4月→5月 280,762円→276,257円 (前月比: ▲1.60%) 12年5月→13年5月 273,479円→276,257円 (前年同月比: +1.02%)	● 愛知県 人口 7,428,379→7,430,698 (前月差: +2,319、前年同月差: +1,224) 世帯数 2,984,715→2,987,833 (前月差: +3,118、前年同月差: +3,560)	● 中部圏 総数 8,359(+8.6%)→10,878(+32.6%) 持家 4,390(+13.0%)→4,735(+14.4%) 貸家 2,254(+5.3%)→3,649(+56.5%) 分譲戸建 1,305(+13.7%)→1,567(+24.7%) マンション 384(+4.6%)→818(+77.1%)	● 愛知県 総数 4,352(▲2.1%)→6,247(+43.7%) 持家 1,961(+7.3%)→2,260(+23.1%) 貸家 1,264(▲7.2%)→2,220(+67.2%) 分譲戸建 855(+15.7%)→1,012(+27.9%) マンション 265(▲27.8%)→742(+89.8%)	● ⑬愛知県は人口、世帯数共に前年同月差、前月差でプラス、
⑬土地取引件数は年々同月比、前月比共にプラス	● 近畿 現状判断DI(各分野計) 54.9→53.2(▲1.7) 先行判断DI(各分野計) 53.5→52.9(▲0.6)	● 大阪 8,567→6,562 (+19.8%→▲6.5%) 兵庫 6,021→4,771 (+35.2%→+26.1%) 奈良 1,179→926 (+13.7%→+0.3%)	● 大阪圏 24年1/1 →25年1/1 ▲1.3% →▲0.9%	● 大阪府 5.6%→5.4% (前期差: ▲0.2)	● 大阪府 13年4月→5月 291,391円→277,339円 (前月比: ▲4.82%) 12年5月→13年5月 282,824円→277,339円 (前年同月比: ▲1.94%)	● 大阪府 人口 8,861,141→8,861,908 (前月差: +767、前年同月差: ▲4,255) 世帯数 3,901,846→3,904,808 (前月差: +2,962、前年同月差: +15,530)	● 近畿圏 総数 12,403(+30.6%)→12,215(+12.6%) 持家 3,448(+17.7%)→3,590(+8.8%) 貸家 4,759(+67.8%)→3,559(▲13.1%) 分譲戸建 2,216(+9.9%)→2,229(+1.5%) マンション 1,904(+25.3%)→2,768(+157.2%)	● 大阪府 総数 6,560(+72.1%)→5,586(+27.4%) 持家 1,116(+32.2%)→1,102(+17.2%) 貸家 3,162(+129.1%)→1,580(▲13.6%) 分譲戸建 1,163(+20.5%)→1,060(▲4.4%) マンション 1,082(+74.5%)→1,828(+263.4%)	● ⑭総数、持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションで前年同月比、前月比共にプラス。

※国内企業物価指数 先月の数字は速報値より改定

※2012年第4四半期の数値は修正

※平成24年8月から住民基本台帳法改正により、集計方法が変更になりました

## ■愛知県住景気(①~⑭) (文責:小間幸一)

●現状/持家(注文住宅)、分譲戸建、分譲マンション、貸家(賃貸マンション、アパート)の全てで前年同月比、前月比共に増加した。製造業の回復傾向による完全失業率の低下、歴史的に低金利、消費税増税前の駆け込み需要等が影響していると考えられる。

●先行き/愛知県は製造業回復にけん引され、景気ウォッチャー調査の先行き判断DIも増加している。低金利や消費税増税前の駆け込み需要で、住宅市場は今後しばらくは好調と考えられる。但し、9~10月頃には消費税に関する最終決定や財政再建策の方向性決定が予定される。さらに、米国でも金融緩和と縮小に関する具体的方向性の提示が予想されるなど、景気・経済に影響を与える決定が目白押しとなっている。住宅市場でどのような展開が発生するのか細心の注意が必要だろう。経済・金融・景気動向にますます目が離せなくなりそうだ。

※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。予めご了承ください。

⑭総数、持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションで前年同月比、前月比共にプラス。

## ■ 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  
公示地価 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2013/> 平成25年地価公示  
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