

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

2014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月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／11月の着工戸数は持家(注文住宅)、分譲マンションで前年同月比、前月比共に上回った。9月までの駆け込み契約増が影響していると考えられる。分譲戸建に関しても3月までの引き渡して、現行消費税の適用を目指しての高水準の着工戸数が続いている。

●先行き／愛知県は自動車関連企業が消費税増税の駆け込み、その後の新商品投入を見込んでの強気の採用を展開しており、失業率も低下している。給与、人口数も増加傾向にある。持家や貸家の9月までの駆け込み成約による着工戸数増加に3月までの引き渡しを想定しての分譲戸建の着工増が重なり、12月いっぱいには着工戸数が強気に推移する可能性が高い。しかし、年明け以降はその反動で着工減、さらには着工ラッシュで建築費上昇が危惧される。政府の各種施策(住宅ローン減税拡充、現金給付)や製造業の賃金上昇等がどこまで反動減を穏やかにできるか注目したい。景気・経済指標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。予めご了承願います。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.69 1月号 2014.1.23) ※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ほぼ横ばい

①上方修正	マクロ	月例経済報告 1月 内閣府 景気は、緩やかに回復している。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲10.7%→▲11.5% 11月→12月 (前年同月比) ▲12.6%→▲11.9% ●11月→12月	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 11月→12月 +2.4%→+2.6%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 11月 1.271%(ストック) 0.838%(新規) 前月比 ±0.000→▲0.006(ストック) 10月→11月 +0.031→▲0.116(新規)	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→5 個人 18→18	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 109.8※→110.8 (前月差) +0.7→+1.0	愛知県景気動向指数 9月速報→10月速報 CI先行指数 117.7※→119.5
	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 10→11月) +0.2%→±0.0% (前年同月比 10→11月) +0.9%→+1.2%	国内企業物価指数 日銀※ (前月比 11月→12月) ±0.0%→+0.3% (前年同月比 11月→12月) +2.6%→+2.5%	建築費指数 (住宅W) (前月比 11月→12月) ▲0.02%→+0.84% (前年同月比 11月→12月) +2.46%→3.13%	⑥9月までの駆け込み後、やや一服状態	⑧米国の住宅価格はプラス	※景気動向指数前月の数字は速報値より改定	S&Pケース・シナリオ住宅価格指標 前期比 2013年第2四半期→第3四半期 +7.1%→+3.2%	⑭増加
④消費者物価指数はプラス	景気	完全失業率 総務省 10月→11月 4.0%→4.0% (前月比) ±0.0ポイント	景気ウォッチャー調査 (11月→12月) ●景気は、緩やかに回復しつつある/11月 →景気は、緩やかに回復している/12月	景気 現状判断DI 53.5→55.7 (前月差 +2.2) 景気先行判断DI 54.8→54.7 (前月差 ▲0.1)	住宅 現状DI 45.5→46.8 (前月差 +1.3) 住宅 先行DI 48.7→48.1 (前月差 ▲0.6)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (11月→12月) (前年同月比) 100.9%→112.1%	⑩	⑮要注意		
⑤横ばい	住景気	住団連景況感調査 見通し 第3四半期→第4四半期 総合 +97→▲10 注文 +97→▲27 分譲戸建 +63→+38 貸家 +71→▲19	Home's掲載物件総数 12/13→1/14 4,562,747件→4,590,743件 (+0.61%)	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 79.6%→76.1%(前月差▲3.5、前年同月差▲3.4) 4967万円→5338万円 (前月差+371万円、前年同月比+18.2%) 建売住宅 48.1%→55.2%(前月差+7.1、前年同月差▲16.2) 4965.1万円→4973.6万円 (前月差+8.5万円、前年同月比▲11.5%)	不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -	⑯普通または良			
⑤9月を区切りに駆け込み需要は一服感の予想	エリア景気・エリア住景気	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) 51.3→55.6(+4.3) 先行判断DI(各分野計) 53.3→54.6(+1.3) ●東海 現状判断DI(各分野計) 56.2→58.4(+2.2) 先行判断DI(各分野計) 53.1→56.2(+3.1) 近畿 現状判断DI(各分野計) 55.8→56.1(+0.3) 先行判断DI(各分野計) 58.5→57.3(▲1.2)	土地売買移転登記件数 9月→10月(前年同月比) 東京 9,399→12,617 (+0.9%→▲2.7%) 埼玉 5,595→7,223 (▲1.8%→▲0.3%) 神奈川 6,547→8,984 (+8.8%→+12.2%) ●愛知 4,379→5,438 (+8.9%→+0.6%) 岐阜 1,411→1,708 (+0.9%→▲10.4%) 三重 1,373→1,645 (+9.8%→+6.8%) 大阪 5,480→6,526 (+12.1%→▲6.3%) 兵庫 3,828→5,191 (▲4.3%→+5.7%) 奈良 868→1,044 (+1.4%→+2.1%)	地価調査 住宅地 東京圏 24年7/1 →25年7/1 ▲1.0% →▲0.1% 名古屋圏 24年7/1 →25年7/1 ▲0.2% →+0.7% 大阪圏 24年7/1 →25年7/1 ▲1.0% →▲0.4%	完全失業率 13年4~6月→7~9月 東京都 4.2%→4.3% (前期差:+0.1) 愛知県 3.4%→3.0% (前期差:▲0.4) 大阪府 5.2%→4.4% (前期差:▲0.8)	常用労働者の1人平均 月間給与総額 13年9月→10月 東京都 346,790円→341,629円 (前月比:▲1.49%) 12年10月→13年10月 341,199円→341,629円 (前年同月比:+0.13%) 愛知県 272,985円→278,940円 (前月比:+2.18%) 12年10月→13年10月 271,928円→278,940円 (前年同月比:+2.58%) 大阪府 278,482円→282,308円 (前月比:+1.37%) 12年10月→13年10月 285,815円→282,308円 (前年同月比:▲1.23%)	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 13,286,735→13,296,050 (前月差:+9,315、前年同月差:+68,846) 世帯数 6,764,909→6,771,350 (前月差:+6,441、前年同月差:+64,888) 愛知県 人口 7,434,996→7,436,707 (前月差:+1,711、前年同月差:+7,938) 世帯数 2,994,489→2,996,915 (前月差:+2,426、前年同月差:+29,552) 大阪府 人口 8,860,280→8,861,037 (前月差:+757、前年同月差:▲4,845) 世帯数 3,911,620→3,913,214 (前月差:+1,594、前年同月差:+27,797)	国土交通省 新設着工戸数 10月→11月(対前年同月比) 首都圏 総数 27,566(▲1.8%)→30,315(+6.8%) 持家 6,854(+11.2%)→7,231(+13.6%) 貸家 10,855(▲2.6%)→12,264(+17.0%) 分譲戸建 5,462(+5.9%)→5,856(+17.8%) マンション 3,839(▲29.4%)→4,788(▲24.8%) 愛知県 総数 10,770(+7.0%)→10,629(+17.3%) 持家 5,241(+15.4%)→5,365(+21.6%) 貸家 3,589(+14.8%)→3,132(+10.5%) 分譲戸建 1,524(+12.2%)→1,352(▲7.1%) マンション 393(▲60.4%)→762(+120.9%) 近畿圏 総数 14,873(+19.7%)→13,938(+37.9%) 持家 4,069(+15.0%)→4,370(+33.5%) 貸家 5,911(+28.1%)→4,538(+50.9%) 分譲戸建 2,336(+11.1%)→2,384(+6.9%) マンション 2,443(+13.9%)→2,572(+62.2%)	⑰東海エリア 現状・先行共に 堅調に推移	⑱愛知県は人口、世帯数共に前年同月差、前月差でプラス、

※国内企業物価指数 先月の数字は速報値より改定

⑰東海エリア 現状・先行共に 堅調に推移

⑱土地取引件数は 年々同月比、前月比共にプラス

⑲前月比、前年同月比共にプラス

※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

⑲愛知県は人口、世帯数共に前年同月差、前月差でプラス、

■愛知県住景気(①~⑱) (文責:小間幸一)
●現状/11月の着工戸数は持家(注文住宅)、分譲マンションで前年同月比、前月比共に上回った。9月までの駆け込み契約増が影響していると考えられる。分譲戸建についても3月までの引き渡しが、現行消費税の適用を目指しての高水準の着工戸数が続いている。
●先行き/愛知県は自動車関連企業が消費税増税の駆け込み、その後の新商品投入を見込んでの強気の採用を展開しており、失業率も低下している。給与、人口数も増加傾向にある。持家や貸家の9月までの駆け込み成約による着工戸数増加に3月までの引き渡しを想定しての分譲戸建の着工増が重なり、12月いっぱいには着工戸数が強気に推移する可能性が高い。しかし、年明け以降はその反動で着工減、さらには着工ラッシュで建築費上昇が危惧される。政府の各種施策(住宅ローン減税拡充、現金給付)や製造業の賃金上昇等がどこまで反動減を穏やかにできるか注目したい。景気・経済指標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。予めご了承願います。

⑲持家、マンションは前月差、前年同月差共に増加が継続。
持家は9月までの駆け込みの影響が続いているようだ。分譲戸建についても先月よりも低下したが、高水準の着工戸数が続いている。

■ 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
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 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