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 2014年5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。

■5月の愛知県住景気(①~(fb))

- ●現状/3月の着工戸数は分譲戸建て、分譲マンションを除き、持家(注文住宅)、貸家で前年同月比、前月比共に減少した。総数ベースでは消費税増税前の駆け込み分は全て減少し、2012年夏ごろの水準に戻った。
- ●先行き/今後は4-6月の落ち込みが想定の範囲内に収まるのか、その落ち込みが7-9月まで続くのかが焦点になりそう。それらに影響を与えそうなのが、雇用・夏ボーナスと土地価格や建築費の上振れによる住宅価格の上昇懸念である。住景気が各種景気・経済指標に影響される場面が続きそう。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.73 5月号 2014.5.27) ※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。 ②ほぼ横ばい 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。 国内銀行貸出約定平均金利日銀(ストック&新規) 主要銀行貸出動向アンケート 月例経済報告 5月 景気動向指数 05年=100 愛知県景気動向指数 ①駈込みの反動も (日銀4月)今後3ヶ月の資金需要見通 内閣府 帝国データバンク 日銀(総貸出平残前年比) 2月→3月 内閣府 1月確報→2月速報 あるが回復基調継 景気は、緩やかな回復基調が続いて (前月比) 1.234% (ストック) 3月 **▲**2.7%→+15.3% 企業 口先行指数 108.7%→106.5 8→6 融 いるが、消費税率引上げに伴う駆け 3月→4月 0.848%(新規) 118.9* 3月→4月 +2.3%→+2.2% CI先行指数 ③前年同月比減 込み需要の反動により、このところ弱 (前年同月比) 前月比 ▲0.004→▲0.016 (ストック) →116.0 個人 (前月差) ▲4.6※→▲2.2 € \blacktriangle 11.0% \rightarrow \blacktriangle 5.39 13→▲12 前月比增 い動きもみられる ● 3月→4月 ▲0.079→+0.040(新規) 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) ※景気動向指数前月の数字は速報値より改定 国内企業物価指数 建築費指数 ⑧米国の住宅価格は ⑥住宅関連業界の消費税増税後は反動減だが、 ④消費者物価指数は前 ややマイナス 日銀※ S&Pケース・シラー住宅価格指標 (住宅 W) 年同月比、前月比プラス 先行きはプラス (前月比 2→3月) +0.1%→+0.3% (前月比 3月→4月) ±0.0%→+2.8% (前月比 3月→4月) +0.52%→+0.07% 2013年第3四半期→第4四半期 ⑭減少だが昨年3月 9消費税の駆け込み ⑦マンション 率70%越え、 ※国内企業物価指数 先月 の反動減 (前年同月比 3月→4月) +1.7%→+4.1% (前年同月比 3月→4月) +3.62%→+3.72% 前年同月比 2→3月) +1.3%→+1.3% 建売住宅の契約 をも50%越え (106.4)水準 $+3.1\% \times \rightarrow \triangle 0.3\%$ の数字は速報値より改定 ※ケース・シラー住宅価格指標前期の数字は発表元 57.9→41.6 50.3→44.7\ 景気ウオッチャー 景気は緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆込み需要が強まっている。なお、先行きについては、駆込み需要の反動演等 の影響が見込まれる/3月 ▲トヨタ自動車販売台数(自販連) 景気 総務省 (前月差 ▲16.3) (3月→4月) 現狀割敝DI 現状DI (前月差 ▲5.6) の影響が見込まれる/3月 →景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う 駆込み需要の反動により、このところ類い動きもみられる。先行きにつ いては、緩やかに回復していくと見込まれる/4月 2月→3月 (前月比) 34.7→50.3 3.6%→3.6% 39.5→46.2 景気先行き判断DI 住宅 要注意 (10)(3月→4月) (前年同月比) 111.2%→82.8% ±0.0ポイント (前月差 +15.6) 先行きDI (前月差 +6.7) (2~3ヶ日生) ⑤横ばい Home's掲載物件総数 首都圈 3月→4月 不動産経済研究所 注意 不動産関連 広告折込枚数 Ь 第4四半期→第1四半期 契約率 平均価格 読売IS(首都圏) $4/16 \rightarrow 5/22$ ⑤注文住宅の9月駈込 4,194,088件→4,284,091件 総合 ▲10→▲13 注文 ▲28→▲22 5215万円→4846万円 (前月差▲369万円、前年同月比+2.5% マンション 普通または良 79.8%→74.7%(前月差▲5.1、前年同月差▲3.5) (前年比) 4457.8万円→5119.6万円 (前月差+661.8万円、前年同月比+13.5% み契約の反動は意外 分譲戸建 +38→+46 貸家 ▲19→+12 建売住宅 42.7%→58.2%(前月差+15.5、前年同月差+9.9) (+2.15%)に長期化 分譲戸建は3月までの 景気ウオッチャー調査 土地売買移転登記件数 公示地価 完全失業率 常用労働者の1人平均 推計人口(単位:人)、世帯数※ 国土交通省 新設着工戸数 3月→4月(前月差) 1月→2月(前年同月比) 変動率•住宅地 13年7~9月→10~12月 2月→3月(対前年同月比) 完成引渡しを目指して 月間給与総額 2月→3月(前月差、前年同月差) 南関東 10.185→9.493 14年1月→2月 首都圏 強気 東京圏 東京都 東京都 東京都 13.297.629→13.296.517 $(+12.9\% \rightarrow +4.7\%)$ 25年 338.617円→333.962円 人口 総数 $25.787(+1.1\%) \rightarrow 22.912(43.1\%)$ $10.710(\triangle 2.5\%) \rightarrow 10.587(\triangle 7.5\%)$ 現狀判断DI(各分野計 (前月差:▲1,112、前年同月差:+77,946) $58.5 \rightarrow 44.5 (\triangle 14.0)$ 5.627→5.756 →26年 (前月比:▲1.37%) 持家 $5.177(433\%) \rightarrow 4.796(462\%)$ $1.346(\triangle_{3.5\%}) \rightarrow 1.414(\triangle_{12.2\%})$ 4.3%→3.8% ⑪東海エリア 先行き判断DI(各分野計) $(\triangle 2.8\% \rightarrow +6.2\%)$ (前期差:▲0.5) 13年2月→14年2月 貸家 $9.688_{(+24.9\%)} \rightarrow 9.850_{(+11.3\%)}$ $4.785(+30.5\%) \rightarrow 4.935(+10.9\%)$ 現状は良好だが ▲0.7% 先行きは消費税増税 ▼ 7 37.1→52.8(+15.7 335.554円→333.962円 $1.420(\triangle 14.8\%) \rightarrow 1.630(\triangle 1.9\%)$ $6.690 \rightarrow 6.000$ 6.768.815→6.768.221 分譲戸建 $4.685(A3.8\%) \rightarrow 4.588(A2.6\%)$ **→**+0.7% $(\blacktriangle 3.4\% \rightarrow +4.4\%)$ (前年同月比:▲0.47%) (前月差:▲594、前年同月差:+71,188) $5.676(\triangle_{23.4\%}) \rightarrow 3.507(\triangle_{26.1\%})$ $2,639 (\blacktriangle 36.9\%) \rightarrow 2,502 (\blacktriangle 30.9\%)$ 4.897→4.977 東海 愛知県 14年1月→2月 気 名古屋圏 愛知県 $(\triangle 1.3\% \rightarrow +12.5\%)$ 277.854円→271.801円 $7.434.557 \rightarrow 7.432.687$ 現状判断DI(各分野計 25年 人口 総数 $8.351(\triangle 1.4\%) \rightarrow 8.000(\triangle 7.7\%)$ $4.650(\triangle_{3.4\%}) \rightarrow 4.613(\triangle_{8.4\%})$ 1.524→1.633 (前月差:▲1,870、前年同月差:+9,548) 57.0→43.2(▲13.8) 岐 →26年 3.0%→3.0% (前月比:▲2.18%) 持家 $3.768(\triangle_{3.1\%}) \rightarrow 3.306(\triangle_{16.9\%})$ $1.704(\blacktriangle5.5\%) \rightarrow 1.558(\blacktriangle14.2\%)$ 知 先行き判断D1(各分野計) $(+4.7\% \rightarrow +7.2\%)$ (前期差:±0.0) 13年2月→14年2月 $3.111_{(+33.9\%)} \rightarrow 2.746_{(\blacktriangle9.1\%)}$ $1.817_{(+23.9\%)} \rightarrow 1.587_{(\blacktriangle19.8\%)}$ 貸家 0.0% 県● $34.6 \rightarrow 47.9 (+13.3)$ $1.302 \rightarrow 1.269$ 270.229円→271.801円 2.998.955 - 2.999.397 分譲戸建 $1.154(47.0\%) \rightarrow 1.299(+3.7\%)$ $822(\blacktriangle1.0\%) \rightarrow 868(+4.0\%)$ **→**+1.1% (前月差:+442、前年同月差:+31,971) $(+13.3\% \rightarrow \blacktriangle 3.4\%)$ (前年同月比:+0.58%) $296(\blacktriangle_{68.0\%}) \rightarrow 523(+30.1\%)$ $296(_{53.1\%}) \rightarrow 485(_{+20.6\%})$ 5.362→5.084 大阪圏 大阪府 14年1月→2月 近畿圏 大阪府 近畿 現状判断DI(各分野計 (+18.8%→+8.3%) 271,102円→273,702円 人口 8,854,483 -> 8,850,551 総数 $9,592(\blacktriangle_{13.3\%}) \rightarrow 11,170(+2.5\%)$ 25年 $3.925(\triangle 26.4\%) \rightarrow 5.429(+13.1\%)$ 15土地取引件数は $60.8 \rightarrow 43.6 (\triangle 17.2)$ $3.672 \rightarrow 3.732$ →26年 **4.4%**→**4.2**% (前月比:+0.96%) (前月差:▲3,932、前年同月差:▲7,740) 持家 $2.712(\triangle_{10.3\%}) \rightarrow 2.648(\triangle_{15.7\%})$ $727(\triangle_{17.4\%}) \rightarrow 828(\triangle_{16.2\%})$ 阪府 年々同月比プラス 先行き判断DI(各分野計 $(+0.9\% \rightarrow 4.3\%)$ (前期差:▲0.2) 13年2月→14年2月 貸家 $3,754(+7.3\%) \rightarrow 4,306(+22.9\%)$ $1.788(\triangle_{1.2\%}) \rightarrow 1.909(+20.1\%)$ 、前月比マイナス ▲0.9% $36.0 \rightarrow 51.4 (+15.4)$ 789→914 274.014円→273.702円 3.913.340→3.913.541 分譲戸建 $1.596(\triangle_{12.4\%}) \rightarrow 1.853(\triangle_{12.0\%})$ $611(\triangle_{30.6\%}) \rightarrow 873(\triangle_{9.3\%})$ $\rightarrow \triangle 0.1\%$ (+1.0%→+21.2%) (前年同月比:▲0.11%) (前月差:+201、前年同月差:+27,946) $1.514(_{43.6\%}) \rightarrow 2.338(_{+15.3\%})$ $793(\blacktriangle54.9\%) \rightarrow 1.818(+44.3\%)$ ※平成24年8月から住民基本台帳法改正により、 ⑩前年同月比にプラス ⑬人口は前月差減、前年同月差増。世帯数は前年同月差、前月差共にプラス、 集計方法が変更になりました

■愛知県住景気(①~⑯) (文責:小間幸一)

●先行き/今後は4-6月の落ち込みが想定の範囲内に収まるのか、その落ち込みが7-9月まで続くのかが焦点になりそう。それらに影響を与えそうなのが、雇用・夏ボーナスと土地価格や建築費の上振れによる住宅価格の上昇懸念である。住景気が各種景気・経済指標に影響される場面が続きそう。景気・経済指標にますます目が離せなくなりそうだ。

<u>※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。</u>

④貸家以外は前月比、前年同月比共に減少。 消費税増税前の駆け込みは一段落したという状況。

[●]現状/3月の着工戸数は分譲戸建て、分譲マンションを除き、持家(注文住宅)、貸家で前年同月比、前月比共に減少した。総数ベースでは消費税増税前の駆け込み分は全て減少し、2012年夏ご ろの水準に戻った。

■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 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.htm 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://www.stat.go.jp/data/roudou/ 総務省 労働力調査 自動車販売台数 http://www.stat.go.jp/data/roudou/ 総務省 労働力調査 自動車販売台数 http://www.iada.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.judanren.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://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher_index.html 内閣府 景気ウォッチャー調査 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/jyoho/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-jyose/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 $\frac{\text{http://www.pref.aichi.jp/0000029914.html}}{\text{obs: pref.aichi.jp/0000029914.html}}$ 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/jsuikei/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/iinkou/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)

着上数 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html 国土父連省 建築着上統計調査(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