2014年7月24日

関係者各位

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（①～⑯）

●現状／5月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にプラスとなった。個別には貸家（賃貸アパート・マンション）と分譲戸建住宅で前年同月比、前月比を共に上回り、分譲マンションで前年同月比プラス、前月比マイナスとなった。持家（注文住宅）でも前年同月比はマイナスであったが前月比ではプラスとなった。消費税増税による反動減が底打ちし、緩やかな増加モードが戻ってきたような感じだ。
●先行き／全国的に着工戸数は底打ち～横ばいで推移する中、愛知県は堅調な自動車産業に支えられ、着工戸数が穏やかな上昇モードを期待させる動きとなってきている。今後、気になる点は大きくは二つ。一つは自動車関連の輸出が増加するかどうか？もう一つは土地価格や建築費の上振れによる住宅価格の上昇がどの程度発生するのか？である。それらを的確に把握するためにも景気・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.75　7月号　2014.7.24）

※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。

①6か月ぶりに景気基調判断の引上げ

③前年同月比減
前月比増

④消費者物価指数は前年同月比で消費税増税による影響を除いても+1.4%

※国内企業物価指数　先月の数字は速報値より改定

⑤減少

⑤駆け込み増加の反動減は意外に長引きそう。特に注文で顕著。

⑪東海エリア
現状もプラスで推移、
先行きは良好

⑮土地取引件数は年々同月比プラス
、前月比マイナス

②個人が増加

⑥住宅関連業界は先行きはプラスで、50が近い

⑦マンション契約率70%越えだが、
建売住宅の契約率も50%を割り込んでいる

⑧米国の住宅価格は
プラス

⑨通常モードに回復しつつある

⑩

⑫前年同月比マイナス、前月比プラス

⑬人口、世帯数共に前月差増、前年同月差増。

⑭ほぼ横ばい

⑭貸家と分譲戸建は前年同月比、前月比共にプラス。持家は前年同月比マイナスだが、前月比プラス。分譲マンションは前年同月比プラスで前月比マイナスとなった。全体として底打ちから緩やかな上昇

要注意

注意

普通または良

マクロ

月例経済報告　7月 内閣府	倒産件数 帝国データバンク
景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。	（前月比） 5月→6月　▲14.6%→+15.6% （前年同月比） 5月→6月　▲22.8%→▲6.5%

金融

貸出残高 日銀（総貸出平残前年比）	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 （日銀7月）今後3ヶ月の資金需要見通
5月→6月　+2.4%→+2.5%	5月　1.229%（ストック） 0.779%（新規） 前月比　▲0.001→▲0.004（ストック） 4月→5月　+0.065→▲0.133（新規）	企業　6→3 個人　▲12→2

先行指標

景気動向指数　05年＝100 4月→5月　内閣府	愛知県景気動向指数 3月確報→4月速報
CI先行指数　106.5※→105.7 （前月差）　▲0.9※→▲0.8	CI先行指数　114.7※→116.0

※景気動向指数前月の数字は速報値より改定

物価

消費者物価指数 （生鮮食品除総合指数）	国内企業物価指数 日銀※	建築費指数 （住宅 W）
（前月比　4→5月）　+2.2%→+0.4% （前年同月比4→5月）　+3.2%→+3.4%	（前月比 5月→6月）　+0.3%→+0.2% （前年同月比 5月→6月）　+4.4%→+4.6%	（前月比 5月→6月）　+0.02%→+0.43% （前年同月比 5月→6月）　+3.86%→+3.50%

S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2013年第4四半期→2014年第1四半期
▲0.3%→+0.2%

景気

完全失業率 総務省	景気ウオッチャー調査 （5月→6月）		住宅 現状DI	トヨタ自動車販売台数（自販連） （5月→6月）
4月→5月 （前月比）　3.6%→3.5% ▲0.1ポイント	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、このところ弱い動きもみられる。先行きについては、緩やかに回復していくと見込まれる/5月 →景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆込み需要の反動減の影響も薄れつつある。/6月	景気 現状判断DI 45.1→47.7 （前月差 +2.6） 景気先行き判断DI （2～3ヶ月先） 53.8→53.3 （前月差 ▲0.5）	43.4→46.6 （前月差 +3.2） 住宅 先行きDI 47.8→48.8 （前月差 +1.0）	（前年同月比）　91.3%→99.6%

住景気

住団連景況感調査　見通し 第1四半期→第2四半期	Home's掲載物件総数 6/20→7/17	首都圏　5月→6月　不動産経済研究所 契約率	平均価格	不動産関連　広告折込枚数 読売IS（首都圏）
総合 ▲13→▲37　注文 ▲22→▲43 分譲戸建 +46→▲27　貸家 +12→▲20	4,336,497件→4,616,292件 （+6.45%）	マンション　78.9%→76.6%（前月差▲2.3、前年同月差▲5.0） 建売住宅　44.8%→46.5%（前月差+1.7、前年同月差+4.5）	5156万円→4830万円（前月差▲326万円、前年同月比▲0.1%） 4754.8万円→4452.5万円（前月差▲302.3万円、前年同月比+5.2%）	（前年比）　-

エリア景気・エリア住景気

	景気ウオッチャー調査 5月→6月（前月差）	土地売買移転登記件数 3月→4月（前年同月比）	公示地価 変動率・住宅地	完全失業率 13年10～12月→14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※ 4月→5月（前月差、前年同月差）	国土交通省　新設着工戸数 4月→5月（対前年同月比）	
南関東	現状判断DI（各分野計） 47.8→48.4（+0.6） 先行き判断DI（各分野計） 54.3→54.2（▲0.1）	東京　12,920→16,637（▲0.3%→+16.1%） 埼玉　7,775→7,343（+4.5%→▲7.2%） 神奈川　8,837→9,149（+8.7%→+3.3%）	東京圏 25年 →26年 ▲0.7% →+0.7%	東京都 3.8%→3.6% （前期差：▲0.2）	東京都 14年3月→4月 360,385円→351,652円 （前月比：▲2.42%） 13年4月→14年4月 349,822円→351,652円 （前年同月比：+0.52%）	東京都 人口　13,321,447→13,352,239 （前月差：+30,792、前年同月差：+83,178） 世帯数　6,799,021→6,837,632 （前月差：+38,611、前年同月差：+85,428）	首都圏	東京都
							総数　24,927（▲9.1%）→23,068（▲20.8%）	10,546（▲10.7%）→11,842（▲10.2%）
							持家　4,879（▲19.8%）→4,494（▲21.4%）	1,451（▲11.7%）→1,404（▲16.1%）
							貸家　11,372（+13.0%）→10,013（+4.3%）	5,081（+8.9%）→5,402（+3.1%）
							分譲戸建　5,163（▲2.2%）→4,658（▲9.4%）	1,992（+11.5%）→1,682（▲11.0%）
							マンション　3,098（▲47.1%）→3,742（▲56.2%）	1,894（▲47.5%）→3,266（▲24.5%）
東海	現状判断DI（各分野計） 44.9→47.9（+3.0） 先行き判断DI（各分野計） 53.8→53.6（▲0.2）	愛知　5,629→6,719（+1.8%→+7.7%） 岐阜　2,066→1,652（+7.6%→+8.5%） 三重　1,853→1,562（+7.8%→+1.0%）	名古屋圏 25年 →26年 0.0% →+1.1%	愛知県 3.0%→2.8% （前期差：▲0.2）	愛知県 14年3月→4月 280,577円→279,592円 （前月比：▲0.35%） 13年4月→14年4月 280,762円→279,592円 （前年同月比：▲0.42%）	愛知県 人口　7,427,518→7,437,337 （前月差：+9,819、前年同月差：+8,958） 世帯数　3,007,069→3,017,847 （前月差：+10,778、前年同月差：+33,132）	中部圏	愛知県
							総数　8,626（+0.1%）→7,972（▲4.6%）	4,723（+8.1%）→4,814（+10.6%）
							持家　3,698（▲11.9%）→3,354（▲23.6%）	1,558（▲8.7%）→1,586（▲19.1%）
							貸家　2,691（+5.8%）→2,666（+18.3%）	1,665（+22.4%）→1,880（+48.7%）
							分譲戸建　1,376（+20.2%）→1,324（+1.5%）	878（+20.3%）→895（+4.7%）
							マンション　833（+15.9%）→479（+24.7%）	614（+7.3%）→390（+47.2%）
近畿	現状判断DI（各分野計） 45.9→47.9（+2.0） 先行き判断DI（各分野計） 54.1→54.5（+0.4）	大阪　6,941→8,614（+3.6%→+0.5%） 兵庫　5,523→6,714（▲0.9%→+11.5%） 奈良　1,056→1,164（+1.8%→▲1.3%）	大阪圏 25年 →26年 ▲0.9% →▲0.1%	大阪府 4.2%→4.9% （前期差：+0.7）	大阪府 14年3月→4月 290,684円→291,900円 （前月比：+0.42%） 13年4月→14年4月 291,391円→291,900円 （前年同月比：+0.17%）	大阪府 人口　8,844,756→8,851,729 （前月差：+6,973、前年同月差：▲9,412） 世帯数　3,921,173→3,931,084 （前月差：+9,911、前年同月差：+29,238）	近畿圏	大阪府
							総数　12,424（+16.9%）→10,095（▲18.6%）	6,802（+36.4%）→4,804（▲26.8%）
							持家　2,645（▲17.8%）→2,557（▲25.8%）	739（▲13.2%）→773（▲30.7%）
							貸家　5,041（+53.4%）→3,854（▲19.0%）	3,107（+74.4%）→2,011（▲36.4%）
							分譲戸建　1,939（+0.8%）→1,873（▲15.5%）	881（▲4.4%）→930（▲20.0%）
							マンション　2,664（+25.4%）→1,632（▲14.3%）	1,981（+42.9%）→982（▲9.2%）

※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（①～⑯）（文責：小間幸一）

●現状／5月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にプラスとなった。個別には貸家（賃貸アパート・マンション）と分譲戸建住宅で前年同月比、前月比を共に上回り、分譲マンションで前年同月比プラス、前月比マイナスとなった。持家（注文住宅）でも前年同月比はマイナスであったが前月比ではプラスとなった。消費税増税による反動減が底打ちし、緩やかな増加モードが戻ってきたような感じだ。

●先行き／全国的に着工戸数は底打ち～横ばいで推移する中、愛知県は堅調な自動車産業に支えられ、着工戸数が穏やかな上昇モードを期待させる動きとなってきている。今後、気になる点は大きくは二つ。一つは自動車関連の輸出が増加するかどうか？もう一つは土地価格や建築費の上振れによる住宅価格の上昇がどの程度発生するのか？である。それらを的確に把握するためにも景気・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。

■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.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://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 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/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/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

※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