

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／6月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にマイナスとなった。全ての住宅種類で前年同月比マイナスであったが、一戸建(持家(注文住宅)、分譲戸建て)と分譲マンションは前月比プラスとなった。一方、貸家(賃貸マンション、アパート)は前月比マイナス幅が大きかった。もう1～2か月様子を見ないと断定はできないが、受注積み上がりや人手不足による着工調整の色合いが強かったようだ。消費税増税による反動減が底打ちし、緩やかな上昇モードのきっかけをつかみ始めたようだ。

●先行き／愛知県はトヨタ自動車を核とする自動車産業に支えられ景気が底堅く推移している。特に堅調な賃金、低い失業率は世帯年収の増加を促進し、それが景気の底堅さを支えているようだ。その結果、今後の着工戸数は穏やかに上昇モードへ切り替わっていくのではないだろうか。但し今後の気になる点は二つ。①地政学リスクが自動車関連の輸出に与える影響、②土地価格や建築費、人件費の上昇が住宅着工や住宅価格及ぼすに影響、の2点である。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。予めご了承ください。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.76 8月号 2014.8.21) ※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	マクロ ● 月例経済報告 7月 内閣府 8/26 ● 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。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲14.6%→+15.6% 6月→7月 (前年同月比) ▲22.8%→▲6.5% ● 6月→7月	金融 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 6月→7月 +2.5%→+2.3%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 6月 1.222%(ストック) 0.905%(新規) 前月比 ▲0.004→▲0.007(ストック) 5月→6月 ▲0.133→+0.126(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 6→3 個人 ▲12→-2	先行指標 ● 景気動向指数 05年=100 5月→6月 内閣府 CI先行指数 104.8※→105.5 (前月差) ▲1.7※→+0.7	愛知県景気動向指数 4月確報→5月速報 CI先行指数 116.0 →110.7	②個人が増加			
③前年同月比減 前月比増	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 5→6月) +2.2%→+0.4% (前年同月比5→6月) +3.2%→+3.4%	国内企業物価指数 日銀※ (前月比 6月→7月) +0.2%→+0.3% (前年同月比 6月→7月) +4.6%→+4.3%	建築費指数 (住宅W) (前月比 6月→7月) +0.43%→▲0.09% (前年同月比 6月→7月) +3.50%→+3.24%	⑥住宅関連業界は現状は50超え	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4四半期→2014年第1四半期 ▲0.3%→+0.2%	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%	⑦マンション契約率70%越えだが、 建売住宅の契約率は40%に	⑨通常モードに回復しつつある	⑩底打ち反転か?
⑤求職者増の影響	完全失業率 総務省 5月→6月 3.5%→3.7% (前月比) +0.2ポイント	景気ウォッチャー調査 (6月→7月)	景気 現状判断DI 47.7→51.3 (前月差 +3.6) 景気先行判断DI 53.3→51.5 (前月差 ▲1.8)	住宅 現状DI 46.6→51.2 (前月差 +4.6) 住宅先行DI 48.8→47.6 (前月差 ▲1.2)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (6月→7月) (前年同月比) 99.6%→97.9%	⑪	⑫	⑫	⑫	⑫	⑫
⑤駆け込み増加の反動減は意外に長引きそう。	住団連景況感調査 見通し 第2四半期→第3四半期 総合 ▲37→▲50 注文 ▲43→▲66 分譲戸建 ▲27→▲54 貸家 ▲20→▲46	Home's掲載物件総数 7/17→8/20 4,616,292件→4,762,512件 (+3.17%)	首都圏 6月→7月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	マンション 76.6%→83.7%(前月差+7.1、前年同月差+2.1) 4830万円→5532万円 (前月差+702万円、前年同月比+7.9%) 建売住宅 46.5%→40.1%(前月差▲6.4、前年同月差▲6.2) 4452.5万円→4550.0万円 (前月差+97.5万円、前年同月比+3.7%)	不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -	⑬	⑬	⑬	⑬	⑬	⑬
⑬土地取引件数は年々同月比、前月比共にマイナス	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 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※ 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)	⑭	⑭	⑭	⑭
⑭東海エリア 現状、先行きも50超え	南関東 現状判断DI(各分野計) 48.4→51.7(+3.3) 先行判断DI(各分野計) 54.2→52.6(▲1.6)	東京 16,637→10,574 (+16.1%→▲14.2%) 埼玉 7,343→6,180 (▲7.2%→▲15.4%) 神奈川 9,149→7,066 (+3.3%→▲9.4%)	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4月→5月 351,652円→347,159円 (前月比:▲1.28%) 13年5月→14年5月 349,559円→347,159円 (前年同月比:▲0.69%)	東京都 人口 13,352,239→13,358,735 (前月差:+6,496、前年同月差:+81,734) 世帯数 6,837,632→6,834,153 (前月差:▲3,479、前年同月差:+76,493)	首都圏 総数 23,068(▲20.8%)→24,931(▲9.9%) 持家 4,494(▲21.4%)→5,079(▲23.0%) 貸家 10,013(+4.3%)→9,812(▲5.1%) 分譲戸建 4,658(▲9.4%)→5,259(▲4.4%) マンション 3,742(▲56.2%)→4,532(▲9.1%)	⑮	⑮	⑮	⑮
⑮	東海 現状判断DI(各分野計) 47.9→50.8(+2.9) 先行判断DI(各分野計) 53.6→53.1(▲0.5)	愛知 6,719→4,597 (+7.7%→▲20.9%) 岐阜 1,652→1,420 (+8.5%→▲11.0%) 三重 1,562→1,260 (+1.0%→▲19.1%)	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4月→5月 279,592円→281,268円 (前月比:+0.60%) 13年5月→14年5月 276,257円→281,268円 (前年同月比:+1.81%)	愛知県 人口 7,437,337→7,439,876 (前月差:+2,539、前年同月差:+9,118) 世帯数 3,017,847→3,020,877 (前月差:+3,030、前年同月差:+33,044)	中部圏 総数 7,972(▲4.6%)→8,623(▲20.7%) 持家 3,354(▲23.6%)→3,647(▲23.0%) 貸家 2,666(+18.3%)→2,865(▲21.5%) 分譲戸建 1,324(+1.5%)→1,479(▲5.6%) マンション 479(+24.7%)→612(▲25.2%)	⑯	⑯	⑯	⑯
⑯	近畿 現状判断DI(各分野計) 47.9→51.4(+3.5) 先行判断DI(各分野計) 54.5→51.9(▲2.6)	大阪 8,614→6,025 (+0.5%→▲8.2%) 兵庫 6,714→4,761 (+11.5%→▲0.2%) 奈良 1,164→851 (▲1.3%→▲8.1%)	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4月→5月 291,900円→279,366円 (前月比:▲4.29%) 13年5月→14年5月 277,339円→279,366円 (前年同月比:+0.73%)	大阪府 人口 8,851,729→8,851,125 (前月差:▲604、前年同月差:▲10,783) 世帯数 3,931,084→3,933,128 (前月差:+2,044、前年同月差:+28,320)	近畿圏 総数 10,095(▲18.6%)→12,018(▲1.6%) 持家 2,557(▲25.8%)→2,898(▲19.3%) 貸家 3,854(▲19.0%)→5,604(+57.5%) 分譲戸建 1,873(▲15.5%)→2,130(▲4.4%) マンション 1,632(▲14.3%)→1,335(▲51.8%)	⑰	⑰	⑰	⑰

●愛知県住景気(①~⑱) (文責:小間幸一)
●現状/6月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にマイナスとなった。全ての住宅種類で前年同月比マイナスであったが、一戸建(持家(注文住宅)、分譲戸建て)と分譲マンションは前月比プラスとなった。一方、貸家(賃貸マンション、アパート)は前月比マイナス幅が大きかった。もう1~2か月様子を見ないと断定はできないが、受注積み上がりや人手不足による着工調整の色合いが強かったようだ。消費税増税による反動減が底打ちし、緩やかな上昇モードのきっかけをつかみ始めたようだ。
●先行き/愛知県はトヨタ自動車を核とする自動車産業に支えられ景気が底堅く推移している。特に堅調な賃金、低い失業率は世帯年収の増加を促進し、それが景気の底堅さを支えているようだ。その結果、今後の着工戸数は穏やかに上昇モードへ切り替わっていくのではないだろうか。但し今後の気になる点は二つ。①地政学リスクが自動車関連の輸出に与える影響、②土地価格や建築費、人件費の上昇が住宅着工や住宅価格及ぼす影響、の2点である。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。予めご了承ください。

■ 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/jvoho/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