

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9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。

### ■9月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／7月の着工戸数は総数で前年同月比マイナスだが、前月比はプラスで推移した。先月、大幅減であった貸家も予想通りに最近の下限である1,200戸台に下げ止まりを見せた。持家や分譲戸建といった一戸建も微減だが、ほぼ横ばいとなった。分譲マンションは前年同月比、前月比共にプラスとなっている。弱いながら緩やかな上昇モードへと徐々に変化しつつあるのではないだろうか。

●先行き／愛知県は製造業がけん引して失業率が低くとどまる等、全国的にも良好な雇用環境となっている。今後は、自動車関連の輸出動向、地価や建築費の上昇動向、人手不足や人件費の上昇動向が住宅着工や住宅価格及ぼすに影響に注意を払う必要があるだろう。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。予めご了承ください。

(文責：小間幸一)

# 住宅市場天気図 (NO.77 9月号 2014.9.18) ※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。

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	● 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		先行指標	● 景気動向指数 05年=100 6月→7月 内閣府	● 愛知県景気動向指数 4月確報→5月速報
	● 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) +15.6%→▲19.1% (前年同月比) ▲6.5%→▲13.4% ● 7月→8月	7月→8月 +2.3%→+2.3%	7月 1.219%(ストック) 0.916%(新規)	企業 6→3 個人 ▲12→-2	CI先行指数 105.9※→106.5 (前月差) +1.1※→+0.6	CI先行指数 110.7 →109.6				
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)		● ⑦マンション契約率70%を19か月ぶりに下回る、建売住宅の契約率は40%に		● ⑧米国の住宅価格はプラス		● 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		● ⑭2か月連続上昇
	(前月比 6→7月) ±0.0%→+0.1% (前年同月比6→7月) +3.3%→+3.3%	(前月比 7月→8月) +0.4%→▲0.2% (前年同月比 7月→8月) +4.3%→+3.9%	(前月比 7月→8月) ▲0.09%→▲0.05% (前年同月比 7月→8月) +3.24%→+3.25%	▲0.09%→▲0.05%		⑥住宅関連業界は現状、先行き共に50を下回るも、先行きは+2.1となった		▲0.3%→+0.2%		※景気動向指数前月の数字は速報値より改定	
景気	● 完全失業率 総務省	● 景気ウォッチャー調査 (7月→8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け込み需要の反動減の影響も薄れつつある。7月		● 景気 現状判断DI (前月差 ▲3.9)		● 住宅 現状DI (前月差 ▲1.8)		● ⑨消費税駆け込みの受注残が無くなった様子		● 要注意
	6月→7月 (前月比) 3.7%→3.8% +0.1ポイント	→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減の影響も薄れつつある。ただし、天候要因の影響がみられるほか、先行きについては、燃料価格の上昇への懸念等がみられる/8月	● 景気先行き判断DI (2~3ヶ月先) (前月差 ▲1.1)		住宅先行きDI (前月差 +2.1)						● 注意
住景気	● 住団連景況感調査 見通し 第2四半期→第3四半期	● Home's掲載物件総数 8/20→9/16	● 首都圏 6月→7月 契約率		● 不動産経済研究所 平均価格		● トヨタ自動車販売台数(自販連) (7月→8月)				● 普通または良
	総合 ▲37→▲50 注文 ▲43→▲66 分譲戸建 ▲27→▲54 貸家 ▲20→▲46	4,762,512件→4,811,314件 (+1.02%)	マンション 83.7%→69.6%(前月差▲14.1、前年同月差▲11.9) 建売住宅 40.1%→37.1%(前月差▲3.0、前年同月差▲16.9)		5532万円→5685万円 (前月差+153万円、前年同月比+18.5%) 4550.0万円→4639.2万円 (前月差+89.2万円、前年同月比+1.3%)		97.9%→87.6%				
エリア・景気・住景気	● 景気ウォッチャー調査 7月→8月(前月差)	● 土地売買移転登記件数 5月→6月(前年同月比)	● 公示地価 変動率・住宅地	● 完全失業率 14年1~3月→4~6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※ 6月→7月(前月差、前年同月差)	● 国土交通省 新設着工戸数 6月→7月(対前年同月比)				
	● 南関東 現状判断DI(各分野計) 51.7→47.3(▲4.4) 先行き判断DI(各分野計) 52.6→51.8(▲0.8)	● 東京 10,574→10,081 (▲14.2%→+2.6%) 埼玉 6,180→5,759 (▲15.4%→▲7.3%) 神奈川 7,066→6,711 (▲9.4%→▲4.4%)	● 東京圏 25年 →26年 ▲0.7% →+0.7%	● 東京都 3.6%→3.8% (前期差:+0.2)	● 東京都 14年5月→6月 347,159円→638,102円 (前月比:+83.81%) 13年6月→14年6月 625,422円→638,102円 (前年同月比:+2.03%)	● 東京都 人口 13,358,735→13,363,004 (前月差:+4,269、前年同月差:+86,853) 世帯数 6,834,153→6,836,452 (前月差:+2,299、前年同月差:+78,695)	● 首都圏 総数 24,931(▲9.9%)→25,387(▲9.4%) 持家 5,079(▲23.0%)→5,081(▲24.2%) 貸家 9,812(▲5.1%)→9,757(▲12.8%) 分譲戸建 5,259(▲4.4%)→5,194(▲0.6%) マンション 4,532(▲9.1%)→4,697(+4.0%)				
	● 東海 現状判断DI(各分野計) 50.8→49.2(▲1.6) 先行き判断DI(各分野計) 53.1→50.1(▲3.0)	● 愛知 4,597→4,375 (▲20.9%→▲6.5%) 岐阜 1,420→1,527 (▲11.0%→+0.4%) 三重 1,260→1,381 (▲19.1%→+8.0%)	● 名古屋圏 25年 →26年 0.0% →+1.1%	● 愛知県 2.8%→2.8% (前期差:±0.0)	● 愛知県 14年5月→6月 281,268円→433,573円 (前月比:+54.15%) 13年6月→14年6月 432,892円→433,573円 (前年同月比:+0.16%)	● 愛知県 人口 7,439,876→7,441,127 (前月差:+1,251、前年同月差:+9,966) 世帯数 3,020,877→3,023,051 (前月差:+2,174、前年同月差:+33,852)	● 中部圏 総数 8,623(▲20.7%)→7,911(▲22.5%) 持家 3,647(▲23.0%)→3,427(▲32.3%) 貸家 2,865(▲21.5%)→2,433(▲19.3%) 分譲戸建 1,479(▲5.6%)→1,301(▲16.3%) マンション 612(▲25.2%)→731(+38.7%)				
	● 近畿 現状判断DI(各分野計) 51.4→49.3(▲2.1) 先行き判断DI(各分野計) 51.9→51.9(±0.0)	● 大阪 6,025→6,093 (▲8.2%→+9.4%) 兵庫 4,761→3,901 (▲0.2%→+4.0%) 奈良 851→814 (▲8.1%→▲7.1%)	● 大阪圏 25年 →26年 ▲0.9% →▲0.1%	● 大阪府 4.9%→4.8% (前期差:▲0.1)	● 大阪府 14年5月→6月 279,366円→465,599円 (前月比:+66.66%) 13年6月→14年6月 457,984円→465,599円 (前年同月比:+1.66%)	● 大阪府 人口 8,851,125→8,850,899 (前月差:▲226、前年同月差:▲9,666) 世帯数 3,933,128→3,935,560 (前月差:+2,432、前年同月差:+29,492)	● 近畿圏 総数 12,018(▲1.6%)→10,038(▲20.5%) 持家 2,898(▲19.3%)→2,667(▲27.6%) 貸家 5,604(+57.5%)→3,908(▲7.0%) 分譲戸建 2,130(▲4.4%)→1,835(▲18.1%) マンション 1,335(▲51.8%)→1,596(▲35.4%)				

①反動減は和らぎつつある

③前年同月比、前月比共に減少

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+1.3%

※国内企業物価指数 先月の数字は速報値より改定

⑤求職者増の影響

⑤駆け込み増加の反動減は意外に長引きそう。

⑩東海エリア 現状、先行きも50超え

⑮土地取引件数は年々同月比、前月比共にマイナス

⑫前年同月比マイナス、前月比プラス

※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

⑬人口、世帯数共に前月差増、前年同月差増。

⑭総数は前年同月比マイナス、前月比プラス。個別には持家、分譲戸建は前年同月比マイナスだが、前月比は微減。貸家は前年同月比マイナス、前月比プラス。分譲マンションは前年同月比、前月比共にプラス。穏やかだが横ばいから昇モードに替わりつつあるよ

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/7月の着工戸数は総数で前年同月比マイナスだが、前月比はプラスで推移した。先月、大幅減であった貸家も予想通りに最近の下限である1,200戸台に下げ止まりを見せた。持家や分譲戸建といった一戸建も微減だが、ほぼ横ばいとなった。分譲マンションは前年同月比、前月比共にプラスとなっている。弱いながら緩やかな上昇モードへと徐々に変化しつつあるのではないだろうか。

●先行き/愛知県は製造業がけん引して失業率が低くとどまる等、全国的にも良好な雇用環境となっている。今後は、自動車関連の輸出や国内販売動向、地価や建築費の上昇動向、人手不足や人件費の上昇動向等が住宅着工や住宅価格及ぼすに影響に注意を払う必要があるだろう。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](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/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](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