

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@toshinjuuken.co.jp

atsushi-kozaki@toshinjuuken.co.jp

ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

# 住宅市場天気図

## 2014年11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。

### ■11月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／9月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にプラスで推移した。持家(注文住宅)と貸家(賃貸アパート&マンション)が目に見えて増加し、貸家は前年同月比プラスとなった。但し、持家と貸家は請負の性質を持っており、積み上がった受注残をここに来て一気に着工したというのが実態のようだ。従って急激な回復というわけではないようだ。これらのことを総合すると、反動減の底打ち横ばいが継続しているといえそうだ。

●先行き／消費税10%実施が2017年4月に先送りされ(2014.11.19現在)、住宅市場は2016年春ごろまでは通常モードに戻ったといえる。そこで改めて愛知県を眺めると、失業率が非常に低く、雇用が堅調に推移している。トヨタ自動車の中間決算発表でも今期の純益増加が見込まれ、トヨタ系会社の冬ボーナス&春闘に期待できそうだ。雇用増⇒所得増⇒売り上げ増の好循環が全国でも最も早く着実に定着するのではないだろうか。着工戸数も底堅い推移が期待できる。景気・経済指標からそのあたりを先んじて読み取れるかどうか、企業の栄枯盛衰の決め手になりそうだ。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.79 11月号 2014.11.26) ※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。

①回復基調継続	マクロ	月例経済報告 11月 内閣府 景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) +14.9%→+1.1% 9月→10月 (前年同月比) ▲3.9%→▲13.5% ●9月→10月	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 9月→10月 +2.4%→+2.5%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 9月 1.202%(ストック) 0.951%(新規) 前月比 ▲0.005→▲0.012(ストック) 8月→9月 ▲0.149→+0.184(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→2 個人 2→3	先行指標	景気動向指数 05年=100 8月→9月 内閣府 CI先行指数 104.4※→105.6 (前月差) ▲1.1※→+1.2	愛知県景気動向指数 7月確報→8月速報 CI先行指数 107.8 →106.8	②個人が増加
	③前年同月比、前月比共に減少	④消費税増税による影響を除外と+1.1%	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 8→9月) +0.1%→±0.0% (前年同月比8→9月) +3.3%→+3.1%	国内企業物価指数 日銀※ (前月比 8月→9月) ±0.0%→▲0.8% (前年同月比 8月→9月) +3.6%→+2.9%	建築費指数 (住宅W) (前月比 9月→10月) +0.99%→▲0.03% (前年同月比 9月→10月) +3.64%→+3.54%	⑦マンションの契約率は70%を超え 建売住宅の契約率は40%を回復	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半期→2014年第1四半期 ▲0.3%→+0.2%	⑨販売台数は回復傾向	⑩プラス回復	⑪要注意
⑤求職者増加の影響か	景気	完全失業率 総務省 8月→9月 (前月比) 3.5%→3.6% +0.1ポイント	景気ウォッチャー調査 (9月→10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。ただし、先行きについては、エネルギー価格の上昇への懸念等がみられる/9月 →景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、エネルギー価格の上昇等による物価上昇への懸念等がみられる/10月	景気 現状判断DI (前月差 ▲3.4)	住宅 現状DI (前月差 ▲4.2)	⑫注意				
⑤12月の消費税増税判断を受けて、やや市場が動き始めるとの判断のようだ。	住景気	住団連景況感調査 見通し H26年7-9月→10-12月 総合 ▲50→+69 注文 ▲66→+59 分譲戸建 ▲54→+41 貸家 ▲46→+54	Home's掲載物件総数 10/22→11/19 4,953,218件→5,164,538件 (+4.27%)	首都圏 9月→10月 契約率 マンション 71.6%→63.3%(前月差▲8.3、前年同月差▲16.3) 建売住宅 45.1%→36.5%(前月差▲8.6、前年同月差▲18.3)	不動産経済研究所 平均価格 4764万円→4560万円 (前月差▲204万円、前年同月比▲7.1%) 4545.2万円→4409.5 (前月差▲135.7万円、前年同月比▲2.3%)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (9月→10月) (前年同月比) 94.6%→90.7%	⑬普通または良				
⑪やや弱い動き	エリア景気	景気ウォッチャー調査 9月→10月(前月差)	土地売買移転登記件数 6月→7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※ 8月→9月(前月差、前年同月差)	国土交通省 新設着工戸数 8月→9月(対前年同月比)			
⑮土地取引件数は年々同月比、前月比共にマイナス	エリア景気	南関東 現状判断DI(各分野計) 48.0→42.3(▲5.7) 先行き判断DI(各分野計) 50.2→45.5(▲4.7)	東京 11,145→8,547 (▲10.8%→▲17.0%) 埼玉 7,002→5,599 (▲3.5%→▲15.4%) 神奈川 6,919→5,816 (▲7.7%→▲11.8%)	東京圏 25年 →26年 ▲0.7% →+0.7%	東京都 14年7月→8月 455,463円→339,423円 (前月比: ▲25.48%) 13年8月→14年8月 341,429円→339,423円 (前年同月比: ▲0.59%)	東京都 8月→9月 人口 13,370,198→13,370,548 (前月差:+350、前年同月差:+87,323) 世帯数 6,840,606→6,839,873 (前月差:▲733、前年同月差:+78,278)	首都圏 総数 24,822(▲15.8%)→25,914(▲10.6%) 持家 5,296(▲22.2%)→5,022(▲24.7%) 貸家 9,542(▲10.9%)→9,661(▲8.9%) 分譲戸建 4,806(▲14.3%)→4,477(▲14.1%) マンション 4,940(▲20.3%)→6,023(▲4.3%)				
	エリア景気	東海 現状判断DI(各分野計) 48.0→44.5(▲3.5) 先行き判断DI(各分野計) 49.4→45.5(▲3.9)	愛知 4,591→4,287 (▲18.0%→▲14.7%) 岐阜 1,492→1,574 (▲15.8%→▲5.6%) 三重 1,493→1,261 (▲8.6%→▲6.3%)	名古屋圏 25年 →26年 0.0% →+1.1%	愛知県 14年7月→8月 450,900円→274,744円 (前月比: ▲39.07%) 13年8月→14年8月 279,809円→274,744円 (前年同月比: ▲1.81%)	愛知県 8月→9月 人口 7,442,651→7,443,186 (前月差:+535、前年同月差:+9,208) 世帯数 3,024,745→3,026,156 (前月差:+1,411、前年同月差:+33,187)	中部圏 総数 7,867(▲24.0%)→8,986(▲10.9%) 持家 3,415(▲27.1%)→3,904(▲20.4%) 貸家 2,499(▲23.2%)→2,948(+2.0%) 分譲戸建 1,287(▲16.5%)→1,350(▲9.8%) マンション 624(▲26.5%)→756(+1.5%)				
	エリア景気	近畿 現状判断DI(各分野計) 49.4→47.4(▲2.4) 先行き判断DI(各分野計) 51.5→50.0(▲1.5)	大阪 6,279→5,089 (▲1.5%→▲12.1%) 兵庫 4,722→3,744 (+4.4%→▲8.0%) 奈良 925→799 (▲8.5%→▲10.9%)	大阪圏 25年 →26年 ▲0.9% →▲0.1%	大阪府 14年7月→8月 409,440円→279,616円 (前月比: ▲31.71%) 13年8月→14年8月 280,107円→279,616円 (前年同月比: ▲0.18%)	大阪府 8月→9月 人口 8,850,791→8,850,042 (前月差:▲749、前年同月差:▲10,446) 世帯数 3,937,576→3,938,758 (前月差:+1,182、前年同月差:+28,607)	近畿圏 総数 12,764(+10.6%)→11,707(▲14.0%) 持家 2,924(▲19.5%)→3,005(▲19.0%) 貸家 4,983(+27.7%)→4,984(+4.2%) 分譲戸建 1,847(▲18.6%)→1,943(▲15.7%) マンション 2,937(+81.4%)→1,733(▲36.5%)				

⑫前年同月比、前月比共にマイナス ※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、貸家、分譲マンションは前月比プラス。しかし、貸家のみが前年同月比プラスとなった。貸家の前年同月比プラスは6-8月の着工減で受注残がたまっていったものを一気に着工した模様で、着工数の劇的回復とは性質が異なりそう。

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/9月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にプラスで推移した。持家(注文住宅)と貸家(賃貸アパート&マンション)が目に見えて増加し、貸家は前年同月比プラスとなった。但し、持家と貸家は請負の性質を持っており、積み上がった受注残をここに来て一気に着工したというのが実態のようだ。従って急激な回復というわけではないようだ。これらのことを総合すると、反動減の底打ち横ばいが継続しているといえそう。

●先行き/消費税10%実施が2017年4月に先送りされ(2014.11.19現在)、住宅市場は2016年春ごろまでは通常モードに戻ったといえる。そこで改めて愛知県を眺めると、失業率が非常に低く、雇用が堅調に推移している。トヨタ自動車の中間決算発表でも今期の純益増加が見込まれ、トヨタ系会社の冬ボーナス&春闘に期待できそう。雇用増⇒所得増⇒売り上げ増の好循環が全国でも最も早く着実に定着するのではないだろうか。着工戸数も底堅い推移が期待できる。景気・経済指標からそのあたりを先んじて読み取れるかどうか、企業の栄枯盛衰の決め手になりそう。景気・経済指標にますます目が離せなくなりそう。

※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](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