

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12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。

■12月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／10月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にマイナスで推移した。総数のけん引役である持家(注文住宅)と貸家(賃貸アパート&マンション)がふるわなかったことに加え、分譲マンションが減少したことがその要因だ。着工位戸数の基本的推移は、消費税増税後の反動減、その後、底打ちから横ばいが継続していると言えるだろう。但し、10月総数の4,753戸は消費税増税前の今年2月の4,650戸に近いレベルであり、基本は横ばいとしつつも、そのレベルがやや上がりつつあるのでは？と期待させられる。

●先行き／愛知県は2015年3月期決算予想で好調が伝えられるトヨタ自動車の本拠地でもある。そのため、冬のボーナスや春闘の結果が力強く期待できそう。このことは賃金増⇒消費増⇒売り上げ増⇒賃金増の好循環が生まれやすいエリアでもあるということだ。当然、住宅景気も2015年春ごろにかけて期待できそう。特に次回の住宅市場天気図は11月の着工戸数が発表となるが、11月着工戸数は消費税の先送り発表後のデータとなる。貸家、持家がけん引役となり、着工総数を増加させるのか否か、その他の指標も含めて景気・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。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.80 12月号 2014.12.25) ※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。

<p>①回復基調継続</p> <p>③前年同月比、前月比共に減少</p> <p>④消費税増税による影響を除くと+0.9%</p> <p>⑤失業率改善</p> <p>⑤政府の消費税実施判断を受け、やや市場が動き始めるとの判断のようだ。</p> <p>⑪やや弱い動き</p> <p>⑮土地取引件数は年々同月比、前月比共にマイナス</p>	<p>マクロ</p> <p>●月例経済報告 12月 内閣府</p> <p>●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。</p>	<p>倒産件数 帝国データバンク</p> <p>(前月比) 10月→11月 +1.1%→▲15.5%</p> <p>(前年同月比) ▲13.5%→▲18.2%</p> <p>●10月→11月</p>	<p>金融</p> <p>貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)</p> <p>10月→11月 +2.4%→+2.8%</p> <p>国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規)</p> <p>10月 1.198%(ストック) 0.887%(新規)</p> <p>前月比 ▲0.012→▲0.004(ストック) +0.184→▲0.064(新規)</p> <p>9月→10月</p>	<p>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</p> <p>企業 3→2</p> <p>個人 2→3</p>	<p>先行指標</p> <p>●景気動向指数 05年=100 9月→10月 内閣府</p> <p>●CI先行指数 105.6※→104.0 (前月差) +1.2※→▲1.6</p> <p>●愛知県景気動向指数 8月確報→9月速報</p> <p>●CI先行指数 106.8 →110.1</p>	<p>②個人が増加</p>		
	<p>物価</p> <p>●消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数)</p> <p>(前月比 9→10月) ±0.0%→+0.1%</p> <p>(前年同月比9→10月) +3.0%→+2.9%</p>	<p>国内企業物価指数 日銀※</p> <p>(前月比 10月→11月) ▲0.8%→▲0.2%</p> <p>(前年同月比 10月→11月) +2.9%→+2.7%</p>	<p>建築費指数 (住宅W)</p> <p>(前月比 10月→11月) ▲0.03%→+0.04%</p> <p>(前年同月比 10月→11月) +3.54%→+3.67%</p>	<p>⑦マンションの契約率は70%台回復 建売住宅の契約率は40%を回復</p> <p>⑧米国の住宅価格はプラス</p> <p>⑥住宅関連業界は現状、先行き共に50を下回った</p>	<p>※景気動向指数前月の数字は速報値より改定</p> <p>●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</p> <p>▲0.3%→+0.2%</p> <p>⑭微減</p>			
	<p>景気</p> <p>●完全失業率 総務省 9月→10月 (前月比) 3.6%→3.5% ▲0.1ポイント</p> <p>●景気ウォッチャー調査 (10月→11月)</p> <p>●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</p> <p>●景気は、このところ回復に弱さがみられる。先行きについては、物価上昇への懸念等がみられる/11月</p>	<p>●景気 44.0→41.5 (前月差 ▲2.5)</p> <p>●住宅 42.6→39.1 (前月差 ▲3.5)</p> <p>●景気先行き判断DI (2~3ヶ月先) 46.6→44.0 (前月差 ▲2.6)</p> <p>●住宅先行きDI 42.0→38.8 (前月差 ▲3.2)</p> <p>⑨販売台数は回復傾向</p> <p>●要注意</p>	<p>住居景気</p> <p>●住団連景況感調査 見通し H26年7-9月→10-12月</p> <p>●総合 ▲50→+69 注文 ▲66→+59 分譲戸建 ▲54→+41 貸家 ▲46→+54</p> <p>●Home's掲載物件総数 11/19→12/18</p> <p>●5,164,538件→5,367,782件 (+3.94%)</p> <p>●首都圏 10月→11月 契約率</p> <p>●平均価格</p> <p>●不動産経済研究所</p> <p>●マンション 63.3%→78.4%(前月差+15.1、前年同月差▲1.2) 4560万円→5224万円 (前月差+664万円、前年同月比+5.2%)</p> <p>●建売住宅 36.5%→47.3%(前月差+10.8、前年同月差▲0.8) 4409.5万円→4546.7万円 (前月差+137.2万円、前年同月比▲8.4%)</p> <p>●トヨタ自動車販売台数(自販連) (10月→11月)</p> <p>●(前年同月比) 90.7%→92.1%</p> <p>●注意</p> <p>●普通または良</p>					
	<p>エリア景気</p> <p>●景気ウォッチャー調査 10月→11月(前月差)</p> <p>●土地売買移転登記件数 8月→9月(前年同月比)</p> <p>●公示地価 変動率・住宅地</p> <p>●完全失業率 14年4~6月→7~9月</p> <p>●常用労働者の1人平均 月間給与総額</p> <p>●推計人口(単位:人)、世帯数※ 9月→10月(前月差、前年同月差)</p> <p>●国土交通省 新設着工戸数 9月→10月(対前年同月比)</p>	<p>●南関東</p> <p>●東京 8,547→9,760 (▲17.0%→+3.8%)</p> <p>●埼玉 5,599→5,628 (▲15.4%→+0.6%)</p> <p>●神奈川 5,816→6,193 (▲11.8%→▲5.4%)</p> <p>●東海</p> <p>●愛知 4,287→4,269 (▲14.7%→▲2.5%)</p> <p>●岐阜 1,574→1,712 (▲5.6%→+21.3%)</p> <p>●三重 1,261→1,323 (▲6.3%→▲3.6%)</p> <p>●近畿</p> <p>●大阪 5,089→5,348 (▲12.1%→▲2.4%)</p> <p>●兵庫 3,744→4,127 (▲8.0%→+7.8%)</p> <p>●奈良 799→875 (▲10.9%→+0.8%)</p>	<p>●東京圏 25年 →26年 ▲0.7% →+0.7%</p> <p>●名古屋圏 25年 →26年 0.0% →+1.1%</p> <p>●大阪圏 25年 →26年 ▲0.9% →▲0.1%</p>	<p>●東京都 3.8%→4.0% (前期差:+0.2)</p> <p>●愛知県 2.8%→2.4% (前期差:▲0.4)</p> <p>●大阪府 4.8%→4.2% (前期差:▲0.6)</p>	<p>●東京都 14年8月→9月 339,423円→349,959円 (前月比:+3.10%)</p> <p>●13年9月→14年9月 346,790円→349,959円 (前年同月比:+0.91%)</p> <p>●愛知県 14年8月→9月 274,744円→276,590円 (前月比:+0.67%)</p> <p>●13年9月→14年9月 272,985円→276,590円 (前年同月比:+1.32%)</p> <p>●大阪府 14年8月→9月 279,616円→279,539円 (前月比:▲0.03%)</p> <p>●13年9月→14年9月 278,482円→279,539円 (前年同月比:+0.38%)</p>	<p>●東京都 人口 13,370,548→13,378,584 (前月差:+8,036、前年同月差:+91,849)</p> <p>●世帯数 6,839,873→6,845,781 (前月差:+5,908、前年同月差:+80,872)</p> <p>●愛知県 人口 7,443,186→7,444,513 (前月差:+1,327、前年同月差:+9,517)</p> <p>●世帯数 3,026,156→3,027,867 (前月差:+1,711、前年同月差:+33,378)</p> <p>●大阪府 人口 8,850,042→8,850,607 (前月差:+565、前年同月差:▲9,673)</p> <p>●世帯数 3,938,758→3,940,446 (前月差:+1,688、前年同月差:+28,826)</p>	<p>●首都圏</p> <p>●総数 25,914(▲10.6%)→28,455(+3.2%)</p> <p>●持家 5,022(▲24.7%)→5,076(▲25.9%)</p> <p>●貸家 9,661(▲8.9%)→11,237(+3.5%)</p> <p>●分譲戸建 4,477(▲14.1%)→4,795(▲12.2%)</p> <p>●マンション 6,023(▲4.3%)→7,102(+85.0%)</p> <p>●東京都</p> <p>●総数 12,340(▲2.8%)→14,072(+15.0%)</p> <p>●持家 1,480(▲17.7%)→1,545(▲28.4%)</p> <p>●貸家 4,813(▲2.6%)→5,763(+5.1%)</p> <p>●分譲戸建 1,560(▲9.9%)→1,781(▲2.5%)</p> <p>●マンション 4,050(▲1.4%)→4,870(+95.7%)</p> <p>●中部圏</p> <p>●総数 8,986(▲10.9%)→8,664(▲19.6%)</p> <p>●持家 3,904(▲20.4%)→3,847(▲26.6%)</p> <p>●貸家 2,948(+2.0%)→3,171(▲11.6%)</p> <p>●分譲戸建 1,350(▲9.8%)→1,230(▲19.3%)</p> <p>●マンション 756(+1.5%)→325(▲17.3%)</p> <p>●愛知県</p> <p>●総数 5,101(▲10.5%)→4,753(▲23.0%)</p> <p>●持家 1,796(▲14.8%)→1,718(▲31.4%)</p> <p>●貸家 1,892(+2.4%)→1,907(▲12.8%)</p> <p>●分譲戸建 838(▲15.9%)→837(▲22.7%)</p> <p>●マンション 554(▲22.7%)→239(▲39.2%)</p> <p>●近畿圏</p> <p>●総数 11,707(▲14.0%)→10,816(▲27.3%)</p> <p>●持家 3,005(▲19.0%)→2,863(▲29.6%)</p> <p>●貸家 4,984(+4.2%)→4,421(▲25.2%)</p> <p>●分譲戸建 1,943(▲15.7%)→1,794(▲23.2%)</p> <p>●マンション 1,733(▲36.5%)→1,629(▲33.3%)</p> <p>●大阪府</p> <p>●総数 5,444(▲18.0%)→5,015(▲28.6%)</p> <p>●持家 858(▲20.1%)→898(▲24.6%)</p> <p>●貸家 2,609(+4.1%)→2,301(▲35.1%)</p> <p>●分譲戸建 881(▲22.5%)→875(▲20.2%)</p> <p>●マンション 1,076(▲43.5%)→911(▲23.3%)</p>	<p>⑮前年同月比、前月比共にプラス</p> <p>※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</p> <p>⑯人口、世帯数共に前月差増、前年同月差増。</p>

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/10月の着工戸数は総数で前年同月比、前月比共にマイナスで推移した。総数のけん引役である持家(注文住宅)と貸家(賃貸アパート&マンション)がふるわなかったことに加え、分譲マンションが減少したことがその要因だ。着工戸数の基本的推移は、消費税増税後の反動減、その後、底打ちから横ばいが継続していると言えるだろう。但し、10月総数の4,753戸は消費税増税前の今年2月の4,650戸に近いレベルであり、基本は横ばいとしつつも、そのレベルがやや上がりつつあるのでは?と期待させられる。

●先行き/愛知県は2015年3月期決算予想で好調が伝えられるトヨタ自動車の本拠地でもある。そのため、冬のボーナスや春闘の結果が力強く期待できそう。このことは賃金増⇒消費増⇒売り上げ増⇒賃金増の好循環が生まれやすいエリアでもあるということだ。当然、住宅景気も2015年春ごろにかけて期待できそう。特に次回の住宅市場天気図は11月の着工戸数が発表となるが、11月着工戸数は消費税の先送り発表後のデータとなる。貸家、持家がけん引役となり、着工総数を増加させるのか否か、その他の指標も含めて景気・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。予めご了承ください。

⑯総数は前年同月比、前月比共にマイナス。愛知県は貸家と持家が総数をけん引するという構図になっているが、10月はこの二つがふるわず、分譲マンションも減少したので総数がいまいちであった。

■ 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
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/ivoho/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