

関係者各位



株式会社TSON 住宅市場データ室

問合せ先：小間 幸一、小崎 敦史

Tel：052-589-6055(本社)

0587-23-7461(稲沢営業所)

メール：kouichi-koma@tson.co.jpatsushi-kozaki@tson.co.jpホームページ：<http://www.jyuseikatsu.jp/>

住宅市場天気図 2018年11月号

株式会社TSON 住宅市場データ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。

■愛知県住景気(①～⑬) (文責：小間幸一)

- 現状／9月着工戸数は貸家、持家、分譲戸建が減少し、その影響で総数も減少しました。やや一服感という状況ですが、季節的要因もあると考えられます。
- 先行き／月例経済報告では穏やかな回復基調が続いているとのこと。景気ウォッチャー調査でも穏やかな回復基調です。但し、通商問題へのリスク懸念が指摘されています。今後、住宅着工数が秋冬商戦に向けて盛り上がるかどうかについては、通商問題をはじめとする世界景気の影響も避けられないということです。住宅業界も世界の景気・経済指標にますます目が離せなくなりそうです。

※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.127 11月号 2018.12.3) ※出典は次ページ参照。株式会社TSON 住宅市場データ室 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株式会社TSON 住宅市場データ室で作成しました。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、緩やかに回復している。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) 9月→10月 ▲13.1%→+27.0% (前年同月比) 9月→10月 ▲9.3%→▲3.6%	金融 ●貸出預金動向 日銀(総貸出平残前年比) 10月 0.912%(ストック) 9月→10月 2.3%→+2.2%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 10月 0.746%(新規) 前月差 ▲0.005→±0.0(ストック) 9月→10月 ▲0.057→+0.061(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 2→2 個人 ▲2→0	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 104.5※→103.9 (前月差) +0.6%→▲0.6	愛知県景気動向指数 8月確報→9月速報 CI先行指数 119.3 →116.5	②企業+2、個人±0
③前月比増、前年同月比減	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 9→10月) +0.1%→+0.2% ●前年同月比9→10月 +1.0%→+1.0%	国内企業物価指数 日銀 (前月比9月→10月) +0.3%→+0.3% (前年同月比 9月→10月) +3.0%→+2.9%	建築費指数 (住宅W) (前月比 9月→10月) 0.0%→0.0% (前年同月比9月→10月) +1.6%→+1.5%	⑦マンション/契約率は前月差、前年同月差共にプラスだが 良い・悪いの分岐点である70%を下回る 価格は前月差、前年同月比共にプラス	⑧米国の住宅価格は 上昇	⑥前月差増	※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 前月比 2018年8月→2018年9月 +0.2%→+0.1%	⑭前月比減
④前月比微増 前年同月比横ばい	完全失業率 総務省 9月→10月 2.3%→2.4% (前月比) +0.1ポイント	景気ウォッチャー調査 (9月→10月) ●緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、災害からの復旧等への期待がみられる。/9月 ●緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、コストの上昇、通商問題の動向等に対する懸念もある一方、年末商戦等への期待がみられる。/10月	景気 47.3→47.7 現状判断DI (前月差+0.4)	住宅 46.4→50.7 現状DI (前月差+4.3)	景気先行き判断DI (2~3ヶ月先) 50.7→49.9 (前月差 ▲0.8)	住宅先行きDI (前月差 ▲1.4)	⑨販売台数は前年同月比増	
⑤微増	住団連景況感調査 見通し H30年7-9月→10-12月 ●総合+41→+38 注文+27→+30 分譲戸建+13→+31 貸家+18→+4	Home's掲載物件総数 10/29→12/3 ●6,528,494件→6,641,722件 (+1.73%)	首都圏 9月→10月 不動産経済研究所 ●平均価格 マンション 66.5%→67.5%(前月差+1.0、前年同月差+6.8%) 5136万円→5946万円 (前月差+809万円、前年同月比+6.4%) 建売住宅 39.0%→47.5%(前月差+8.5、前年同月差+18.4) 4654.1万円→5798.9万円 (前月差+1144.8万円、前年同月比+25.5%)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (9月→10月) (前年同月比) 92.9%→106.1%	●新開広告量(電通) 不動産・住宅設備(9月→10月) (前年同月比) ▲12.1% →▲13.7%			
⑤注文、分譲戸建増加、貸家は減少	景気ウォッチャー調査 9月→10月(前月差) ●南関東 現状判断DI(各分野計) 48.6→48.6(±0) 先行き判断DI(各分野計) 50.7→51.0(+0.3)	土地売買移転登記件数 8月→9月(前年同月比) ●東京 11,050→9,642 (+0.5%→▲7.4%) 埼玉 6,803→5,313 (▲0.3%→▲14.8%) 神奈川 7,135→6,048 (▲1.9%→▲9.8%)	地価調査 変動率・住宅地 ●東京圏 29年 →30年 2.9%→2.4% (前期差: ▲0.5) 0.7% →1.0%	完全失業率 18年1月~3月→18年4月~6月 ●東京都 2.9%→2.4% (前期差: ▲0.5)	常用労働者の1人平均月間現金給与額のうち「決まって支給する給与」 ●東京都 18年7月→8月 328,072円→327,138円 (前月比: ▲0.28%) 17年8月→18年8月 326,467円→327,138円 (前年同月比: +0.21%)	推計人口(単位:人)、世帯数※ 9月→10月(前月差、前年同月差) ●東京都 人口 13,839,910→13,843,403 (前月差:+3,493、前年同月差:+100,497) 世帯数 7,006,494→7,010,271 (前月差:+3,777、前年同月差:+98,702)	国土交通省 新設着工戸数 8月→9月(対前年同月比) ●首都圏 総数 27,498(▲2.4%)→28,239(+0.5%) 持家 4,765(▲1.0%)→5,271(+1.5%) 貸家 12,653(▲5.6%)→12,569(▲7.3%) 分譲戸建 5,212(+0.1%)→5,282(+4.4%) マンション 4,654(+3.0%)→4,791(+21.0%)	要注意▲▲
⑩現状、先行き共に50を上回る	●東海 現状判断DI(各分野計) 48.1→47.3(▲0.8) 先行き判断DI(各分野計) 49.9→49.5(▲0.4)	●愛知 5,602→4,479 (▲2.5%→▲5.5%) 岐阜 1,772→1,409 (▲0.4%→▲12.3%) 三重 1,871→1,268 (+27.9%→▲7.1%)	名古屋圏 29年 →30年 0.6% →0.8%	●愛知県 1.6%→1.8% (前期差: +0.2)	●愛知県 18年7月→8月 277,140円→274,081円 (前月比: ▲1.10%) 17年8月→18年8月 271,776円→274,081円 (前年同月比: +0.85%)	●愛知県 人口 7,539,212→7,539,185 (前月差: ▲27、前年同月差:+12,274) 世帯数 3,192,509→3,193,816 (前月差:+1,307、前年同月差:+41,741)	●中部圏 総数 10,634(+19.5%)→9,664(▲0.02%) 持家 3,852(+6.7%)→3,508(+6.0%) 貸家 4,473(+38.9%)→3,923(▲4.6%) 分譲戸建 1,675(+8.6%)→1,503(+4.3%) マンション 469(▲6.8%)→683(▲2.0%)	注意▲
⑮土地取引件数は前年同月比、前月比共に増	●近畿 現状判断DI(各分野計) 47.3→49.9(+2.6) 先行き判断DI(各分野計) 52.6→53.3(+0.7)	●大阪 5,786→4,685 (▲5.1%→▲11.5%) 兵庫 4,251→3,673 (+2.7%→▲6.9%) 奈良 906→790 (▲2.8%→▲9.0%)	大阪圏 29年 →30年 0.0% →0.1%	●大阪府 3.1%→3.4% (前期差: +0.3)	●大阪府 18年7月→8月 275,017円→273,549円 (前月比: ▲0.53%) 17年8月→18年8月 272,089円→273,549円 (前年同月比: +0.54%)	●大阪府 人口 8,825,396→8,826,783 (前月差:+1,387、前年同月差: ▲4,859) 世帯数 4,036,386→4,042,232 (前月差:+5,846、前年同月差:+42,052)	●近畿圏 総数 11,768(▲0.2%)→12,545(+10.5%) 持家 2,965(+3.0%)→3,058(+0.2%) 貸家 4,482(▲3.2%)→5,408(+9.1%) 分譲戸建 1,856(+4.4%)→1,900(+5.7%) マンション 2,372(▲4.4%)→1,906(+25.6%)	普通または良

⑫前月比、前年同月比共にマイナス ※東京都・愛知県・大阪府の推計人口及び世帯数は平成27年国勢調査の速報値が基準と変更されました。

⑬世帯数は前月差、前年同月差共に増。

⑭分譲マンションは前月比増、前年同月比では持家のみマイナス

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/9月着工戸数は貸家、持家、分譲戸建が減少し、その影響で総数も減少しました。やや一服感という状況ですが、季節的要因もあると考えられます。
●先行き/月例経済報告では穏やかな回復基調が続いているとのことです。景気ウォッチャー調査でも穏やかな回復基調です。但し、通商問題へのリスク懸念が指摘されています。今後、住宅着工数が秋冬商戦に向けて盛り上がるかどうかについては、通商問題をはじめとする世界景気の影響も避けられないということです。住宅業界も世界の景気・経済指標にますます目が離せなくなりそうです。
※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
新聞広告量 不動産・住宅設備 http://www.dentsu.co.jp/knowledge/ad_amount.html 電通総研 マスコミ4媒体広告量

・ 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/2017/> 平成29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-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
着工戸数 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)

・ 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 株式会社TSON 住宅市場データ室にて作成