

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@toshinjyuken.co.jp
atsushi-kozaki@toshinjyuken.co.jp
ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

住宅市場天気図 2010年1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。

■1月の愛知県の住景気コメント(住宅市場天気図の①～⑨を参照)

●現状

景気全般は持ち直し傾向とはいえ、高失業率と給与水準低調の中、土地取引数や着工数の減少が目立ち、力強さに欠ける点は否めない。

●今後

愛知県の人口、世帯の増加傾向、トヨタの更なる回復や政府各種施策(住宅版エコポイント等)等の好材料はあるものの、今後の推移を注意深く見守る必要がある。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.22 1月号 2010.1.22) ※出典は次ページ参照 東新住建 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 1月 内閣府	倒産件数 帝国データバンク	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック)	主要銀行貸出動向アンケート (日銀1月)今後3ヶ月の資金需要見通		要注意	
	景気は持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。(デフレ宣言継続)	(前月比) ▲6.5%→+2.1% 11月→12月 (前年同月比) ▲1.0%→▲11.0% 08年→09年12月		11月→12月 +0.1%→▲1.2%	11月 1.674%	企業 ▲1→▲5 個人 ▲10→▲13	注意		
物価	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数、2005年=100)	国内企業物価指数 日銀	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡)		S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2009年第2四半期→2009年第3四半期 +3.1%→+3.1% ※09年第2四半期の数値は修正				
	(前月比 10→11月) ▲0.1%→▲0.2% (前年同月比 11月) ▲1.7%	(前年同月比) ▲5.0%→▲3.9% 11月→12月)	(前月比 11月→12月) +0.02%→▲1.85% (前年同月比 11月→12月) ▲1.84%→▲3.72%						
景気	完全失業率 総務省	景気ウォッチャー調査 12月 内閣府	トヨタ自動車新車販売台数(自販連) (11月→12月)						
	10月→11月 5.1%→5.2% (前月比) +0.1ポイント	景気は下げ止まっていたものの、引き続き弱い動きがみられる	(前年同月比) 141.3%→155.6%						
住居	住団連景況感調査 見通し 21年第3四半期→第4四半期	Home's掲載物件総数 11/23→1/21	首都圏 11月→12月(前年同月比) 不動産経済研究所		平均価格		不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 10月→11月)		
	総合 ▲12→+19 注文 ▲3→+30 分譲戸建 ▲38→▲13 貸家 ▲30→+18	1,393,339件→1,457,805件 (+4.6%)	マンション 68.8%→68.6% (+6.7ポイント) 建売住宅 57.6%→58.1% (+5.9ポイント)		4647万円→4597万円 (+7.4%) 5229.5万円→4938.5万円 (+8.1%)		(前年比) ▲7.7%→▲12.0%		
エリア 景気・ エリア 住居	地方経済天気 11月→12月	土地売買移転登記件数 10月→11月(前年同月比)	平均路線価 対前年変動率	完全失業率 09年4~6月→7~9月	常用労働者の1人平均 月間給与総額	推計人口、世帯数 11月→12月(増減)	国土交通省 着工数 10月→11月(対前年同月比)		
	関東 下げ止まり →持ち直し	東京 10,460→8,027 (+0.3%→▲1.5%) 埼玉 6,284→5,497 (▲15.9%→+3.3%) 神奈川 7,360→6,135 (▲10.7%→▲2.0%)	東京圏 08年7/1 →09年7/1 +1.6% →▲6.5%	東京都 4.8%→5.2% (前期比: +0.4)	東京都 09年 9月→10月 339,419円→342,028円 (前月比: +0.77%) 08年10月→09年10月 349,457円→342,028円 (前年同月比: ▲2.13%)	東京都 12,993,920→12,993,440 (前月比: ▲480人) 世帯数 6,247,680→6,246,351 (前月比: ▲1,329世帯)	首都圏 総数 22,273(▲25.1%)→22,868(▲21.6%) 持家 5,869(▲1.1%)→6,127(+6.1%) 貸家 10,233(▲25.2%)→10,426(▲16.2%) 分譲戸建 3,756(▲6.0%)→4,014(▲0.8%) マンション 1,602(▲73.5%)→2,260(▲66.0%)		
	東海 下げ止まりの動き →持ち直し	愛知 4,792→4,281 (▲10.9%→+0.7%) 岐阜 1,736→1,546 (▲9.1%→▲8.2%) 三重 1,527→1,395 (▲12.6%→▲2.1%)	名古屋圏 08年7/1 →09年7/1 +1.5% →▲4.5%	愛知県 5.1%→5.0% (前期比: ▲0.1)	愛知県 09年 9月→10月 271,904円→276,351円 (前月比: +1.64%) 08年10月→09年10月 290,487円→276,351円 (前年同月比: ▲4.87%)	愛知県 7,415,342→7,416,131 (前月比: +789人) 世帯数 2,949,026→2,950,127 (前月比: +1,101世帯)	中部圏 総数 8,925(▲33.6%)→8,343(▲29.9%) 持家 4,275(▲1.9%)→4,101(+10.0%) 貸家 3,496(▲51.7%)→3,140(▲49.4%) 分譲戸建 954(▲9.2%)→875(+1.3%) マンション 135(▲80.5%)→216(▲79.0%)		
	近畿 下げ止まり →持ち直し	大阪 5,871→5,107 (▲10.3%→+7.9%) 兵庫 4,500→3,729 (+1.2%→▲4.9%) 奈良 1,008→893 (▲16.5%→+2.9%)	大阪圏 08年7/1 →09年7/1 1.0% →▲4.2%	大阪府 6.2%→7.7% (前期比: +1.5)	大阪府 09年 9月→10月 286,481円→288,069円 (前月比: +0.55%) 08年10月→09年10月 292,832円→288,069円 (前年同月比: ▲1.63%)	大阪府 8,841,961→8,841,903 (前月比: ▲58人) 世帯数 3,826,933→3,828,628 (前月比: +1,695世帯)	近畿圏 総数 10,746(▲21.8%)→9,998(▲19.8%) 持家 3,367(+1.8%)→3,329(+15.1%) 貸家 3,363(▲34.3%)→3,484(▲31.3%) 分譲戸建 2,053(▲11.6%)→1,859(▲7.6%) マンション 1,783(▲38.9%)→1,230(▲47.5%)		

①物価下落は継続

②トヨタは回復基調継続

③マンションは契約率、価格とも安定

④建売は契約率が今一步、価格も安定せず

⑤注文、次いで貸家見通しが強気。分譲はマイナス幅が縮小。総合でもプラスへ。

⑨前月比では全般的に低調、前年同月比で分譲戸建のみがかるうじてプラス

⑥土地取引が減少傾向

⑦給与水準は横ばい

⑧愛知県は人口、世帯数も増加

■愛知県住居景気(①~⑨)

・現状

景気全般は持ち直し傾向とはいえ、高失業率と給与水準低調の中、土地取引数や着工数の減少が目立ち、力強さに欠ける点は否めない。

・今後

愛知県の人口、世帯の増加傾向、トヨタの更なる回復や政府各種施策(住宅版エコポイント等)等の好材料はあるものの、今後の推移を注意深く見守る必要がありそう。

■ 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
- ・ 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.vomiuri-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
地方経済天気 http://www.chiginkyo.or.jp/03_keizai/index.shtml 社団法人全国地方銀行協会 地方経済天気図
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
基準地標準価格 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2009/index.html> 国土交通省 都道府県地価調査
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/kovo-situgvo-jyose/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)
- ・ 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