

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6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。

### ■6月の愛知県の住景気コメント(住宅市場天気図の①～⑩を参照)

●現状／世界経済の影響による株安や円高を不安視する声の増大からか景況感はマイナスへ転じた。但し、倒産件数の減少傾向や給与総額の増加、トヨタ自動車の好調もあり景気の腰折れの危険は薄いようだ。愛知県住宅着工数も総合では前月比では減少したが、前年同月比ではプラスを維持しており底堅さを感じさせる。

●今後／国内企業物価指数が上昇する一方、消費者物価にはなかなか転嫁されにくい状況が続いており、原価管理の厳しさが一層増すと考えられる。今後はトヨタグループの夏のボーナス等の影響がようやく安定し始めた住宅着工数の更なる底上げにつながるかどうか注目したい。

※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.27 6月号 2010.6.21) ※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。

<p>①依然として厳しいとしながらも、自立的回復への期待をにじませた</p> <p>②前年同月比、年月比ともに倒産件数が減少</p> <p>③国内企業物価指数はプラスへ転じたが、消費者物価指数はマイナスのまま</p>	<p>マクロ</p> <p>月例経済報告 6月 内閣府</p> <p>景気は、着実に持ち直してきており、自立的回復への基盤が整いつつあるが、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。</p>	<p>倒産件数 帝国データバンク</p> <p>(前月比) ▲16.2%→▲8.6%</p> <p>(前年同月比) ▲17.7%→▲16.8%</p> <p>09年→10年5月</p>	<p>金融</p> <p>貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)</p> <p>4月→5月 ▲1.9%※→▲2.1%</p>	<p>国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック)</p> <p>4月 1.618%</p> <p>(前月比:3月→4月) (▲0.018→▲0.005)</p>	<p>主要銀行貸出動向アンケート (日銀4月)今後3ヶ月の資金需要見通</p> <p>企業 ▲5→▲5</p> <p>個人 ▲13→▲7</p>	<p>要注意</p> <p>注意</p> <p>普通または良</p>	<p>⑩前月比では持家のみ増加。前年同月比では貸家以外は増加。確実に底上げはしているが力強さを実感するには少し時間がかかりそう。</p>		
	<p>消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数)</p> <p>(前月比 3→4月) +0.3%→▲0.3%</p> <p>(前年同月比 3→4月) ▲1.2%→▲1.5%</p>	<p>国内企業物価指数 日銀</p> <p>(前月比 4月→5月) +0.5%※→+0.1%</p> <p>(前年同月比 4月→5月) ▲0.1%※→0.4%</p>	<p>建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡)</p> <p>(前月比 4→5月) +0.07%→+0.05%</p> <p>(前年同月比 4月→5月) ▲2.45%→▲2.21%</p>	<p>※貸出残高(総貸出平残前年比 4月の数値は発表元修正)</p> <p>④総合、住宅ともに現状、先行きともにマイナス</p> <p>⑤トヨタ自動車は回復基調が継続</p>		<p>S&amp;Pケース・シナリオ住宅価格指標 前期比</p> <p>2009年第4四半期→2010年第1四半期</p> <p>※▲1.1%→▲3.2%</p>			
	<p>完全失業率 総務省</p> <p>3月→4月 5.0%→5.1%</p> <p>(前月比) +0.1ポイント</p>	<p>景気ウォッチャー調査(5月)</p> <p>厳しいながらも、持直しの動きがみられる/4月</p> <p>→厳しいながらも、持直しの動きが見られる/5月</p>	<p>景気現状判断DI 49.8(4月)→47.7(5月)</p> <p>(前月差 ▲2.1)</p> <p>景気先行き判断DI 49.9(4月)→48.7(5月)</p> <p>(2~3ヶ月先) (前月差 ▲1.2)</p>	<p>住宅 45.8(4月)→44.4(5月)</p> <p>(前月差 ▲1.4)</p> <p>住宅 47.1(4月)→44.7(5月)</p> <p>(前月差 ▲2.4)</p>	<p>トヨタ自動車販売台数(自販連) (4月→5月)</p> <p>(前年同月比) 151.2%→139.1%</p>	<p>※09年第4四半期の数値は修正</p> <p>⑥2007年8月以来、32ヶ月ぶりにプラスに</p>			
	<p>住団連景況感調査 見通し 22年第1四半期→第2四半期</p> <p>総合 +54→+35 注文 +43→+43</p> <p>分譲戸建 +15→▲4 貸家 +45→+35</p>	<p>Home's掲載物件総数 5/13→6/14</p> <p>1,412,526件→1,483,229件 (+5.00%)</p>	<p>首都圏 4月→5月 不動産経済研究所</p> <p>契約率 平均価格</p>		<p>マンション 79.9%→77.0%(前月差▲2.9、前年同月差+6.4)</p> <p>4616万円→4663万円 (前月差47万円、前年同月比+2.5%)</p> <p>建売住宅 54.3%→54.9%(前月差+0.6、前年同月差+15.6)</p> <p>4196.0万円→4596.3万円 (前月差+400.3万円、前年同月比+0.8%)</p>	<p>不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 3月→4月)</p> <p>(前年比) ▲5.5%→+0.5%</p>			
<p>⑦景況感は現状、先行きともにマイナス</p>	<p>景気ウォッチャー調査 4月→5月(前月差)</p> <p>南関東 現状判断DI(各分野計) 46.6→46.2(▲0.4)</p> <p>先行き判断DI(各分野計) 48.0→47.1(▲0.9)</p>	<p>土地売買移転登記件数 2月→3月(前年同月比)※</p> <p>東京 7,825→11,521 (+2.2%→▲10.1%)</p> <p>埼玉 4,884→7,214 (▲7.5%→+4.1%)</p> <p>神奈川 5,167→7,672 (▲5.9%→+1.1%)</p>	<p>地価公示 住宅地</p> <p>東京圏 09年1/1 →10年1/1</p> <p>▲4.4%</p> <p>→▲4.9%</p>	<p>完全失業率 09年10~12月→10年1~3月</p> <p>東京都 4.8%→5.0% (前期比: +0.2)</p>	<p>常用労働者の1人平均 月間給与総額</p> <p>10年 2月→3月 337,773円→368,031円 (前月比: +8.96%)</p> <p>09年 3月→10年 3月 359,238円→368,031円 (前年同月比: +2.45%)</p>	<p>推計人口(単位:人)、世帯数 4月→5月(前月差、前年同月差)</p> <p>東京都 人口 13,010,279→13,038,856 (前月差: +28,577、前年同月差: +63,920)</p> <p>世帯数 6,264,939→6,286,594 (前月差: +21,655、前年同月差: +40,578)</p>	<p>国土交通省 着工数 3月→4月(対前年同月比)</p>		<p>住宅エコポイント実施状況 4月→5月</p>
	<p>東海 現状判断DI(各分野計) 51.0→47.6(▲3.4)</p> <p>先行き判断DI(各分野計) 50.9→47.1(▲3.8)</p>	<p>愛知 4,510→5,667 (▲0.7%→▲2.6%)</p> <p>岐阜 1,434→2,186 (▲23.0%→+1.7%)</p> <p>三重 1,294→1,795 (▲23.0%→▲5.9%)</p>	<p>名古屋圏 09年1/1 →10年1/1</p> <p>▲2.8%</p> <p>→▲2.5%</p>	<p>愛知県 4.2%→4.7% (前期比: +0.5)</p>	<p>10年 2月→3月 273,410円→288,306円 (前月比: +5.45%)</p> <p>09年 3月→10年 3月 278,430円→288,306円 (前年同月比: +3.55%)</p>	<p>愛知県 人口 7,406,210→7,415,757 (前月差: +9,547、前年同月差: +4,599)</p> <p>世帯数 2,953,099→2,963,089 (前月差: +9,990、前年同月差: +15,679)</p>	<p>中部圏</p> <p>総数 8,591(▲1.8%)→8,335(+1.0%)</p> <p>持家 3,813(▲1.1%)→3,946(+13.1%)</p> <p>貸家 2,959(▲18.1%)→2,960(▲15.4%)</p> <p>分譲戸建 905(+40.5%)→832(+19.4%)</p> <p>マンション 889(+49.2%)→559(+23.1%)</p>	<p>愛知県</p> <p>総数 5,062(+14.9%)→4,109(+8.4%)</p> <p>持家 1,678(+3.4%)→1,843(+26.1%)</p> <p>貸家 1,951(+5.2%)→1,474(▲12.8%)</p> <p>分譲戸建 620(+52.0%)→549(+29.2%)</p> <p>マンション 807(+58.5%)→232(+36.5%)</p>	<p>愛知県</p> <p>新築 19戸→137戸</p> <p>リフォーム 109件→635件</p>
	<p>近畿 現状判断DI(各分野計) 50.2→49.4(▲0.8)</p> <p>先行き判断DI(各分野計) 50.9→50.2(▲0.7)</p>	<p>大阪 4,523→7,299 (▲0.7%→+5.7%)</p> <p>兵庫 3,242→5,663 (▲2.3%→▲2.0%)</p> <p>奈良 866→1,248 (▲9.0%→▲2.1%)</p>	<p>大阪圏 09年1/1 →10年1/1</p> <p>▲2.0%</p> <p>→▲4.8%</p>	<p>大阪府 7.2%→-※ (前期比: -)</p>	<p>10年 2月→3月 284,417円→298,213円 (前月比: +4.85%)</p> <p>09年 3月→10年 3月 284,417円→298,213円 (前年同月比: ▲1.07%)</p>	<p>大阪府 人口 8,832,955→8,840,055 (前月差: +7,100、前年同月差: +3,182)</p> <p>世帯数 3,836,157→3,846,304 (前月差: +6,686、前年同月差: +16,537)</p>	<p>近畿圏</p> <p>総数 12,018(+5.6%)→10,204(+4.6%)</p> <p>持家 2,789(+5.4%)→2,840(+6.9%)</p> <p>貸家 3,311(▲15.7%)→2,970(▲7.1%)</p> <p>分譲戸建 1,686(+5.8%)→2,011(+15.9%)</p> <p>マンション 3,190(+36.4%)→2,161(+38.1%)</p>	<p>大阪府</p> <p>総数 5,311(▲5.0%)→4,903(+19.9%)</p> <p>持家 887(+14.0%)→831(+2.1%)</p> <p>貸家 1,591(▲21.3%)→1,193(▲19.0%)</p> <p>分譲戸建 900(+12.9%)→973(+6.6%)</p> <p>マンション 1,932(+31.5%)→1,906(+124.0%)</p>	<p>大阪府</p> <p>新築 11戸→87戸</p> <p>リフォーム 125件→667件</p>

※国内企業物価指数 4月の数値は発表元修正  
 ※完全失業率 大阪府の数値は未発表  
 ※土地売買移転登記件数 4月分(法務省)は公表日延期

⑧給与は前年同月比、前月比プラス

⑨人口は前年同月比、前月差で増加、世帯も前年同月比と前月比で増加

## ■愛知県住景気(①~⑩) (文責:小間幸一)

●現状/世界経済の影響による株安や円高を不安視する声の増大からか景況感はマイナスへ転じた。但し、倒産件数の減少傾向や給与総額の増加、トヨタ自動車の好調もあり景気の腰折れの危険は薄いようだ。愛知県住宅着工数も総合では前月比では減少したが、前年同月比ではプラスを維持しており底堅さを感じさせる。

●今後/国内企業物価指数が上昇する一方、消費者物価にはなかなか転嫁されにくい状況が続いており、原価管理の厳しさが一層増すと考えられる。今後はトヨタグループの夏のボーナス等の影響がようやく安定し始めた住宅着工数の更なる底上げにつながるかどうか注目したい。

※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
- ・ 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.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  
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  
地価公示 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2010/index.html> 平成22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/iyoho/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-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