

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 2011年5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。

### ■5月の愛知県住景気(①～⑮)

●現状／愛知県着工総数は4,584戸と前月より約10%減少。住宅エコポイントのリフォームも東京・愛知・大阪で減少した。震災の影響による部材・設備等の供給不足や景気動向指数の低下が示すような景気マインドの低下が原因か。

●今後／現状ではトヨタ自動車販売台数は激減している。今後はトヨタ自動車社決算発表(5/11)で示されたシナリオ通りに、夏以降の生産回復がスムーズに実施されるかどうか愛知県住宅景気を大きく左右することになると考えられる。動向に注目したい。

※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.38 5月号 2011.5.25) ※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。

①下方修正	<b>マクロ</b> 月例経済報告 5月 内閣府 景気は、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、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。	<b>倒産件数</b> 帝国データバンク (前月比) 3月→4月 ▲25.7%→▲8.2% (前年同月比) 10年→11年4月 ▲9.3%→▲0.6%	<b>金融</b> 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 3月→4月 ▲1.7%→▲0.9%	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 3月 1.519% (前月比:2月→3月) (▲0.008→▲0.020)	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 企業 ▲1→14 個人 ▲3→▲11	<b>先行指標</b> 景気動向指数 05年=100 2月→3月 内閣府 CI先行指数 104.0※→99.5 (前月差) +2.6※→▲4.5 愛知県景気動向指数 1月→2月 CI先行指数 97.4→101.5
③消費者物価指数(前月比)上昇、国内企業物価指数(前月比、前年同月比)上昇	<b>物価</b> 消費者物価指数(生鮮食品除総合指数) (前月比 2→3月) ▲0.1%→+0.5% (前年同月比 2→3月) ▲0.3%→▲0.1%	国内企業物価指数 日銀 (前月比 3月→4月) +0.6%→+0.9% (前年同月比 3月→4月) +2.0%→+2.5%	建設物価建築費 (個人住宅工事原価W125㎡) (前月比 3→4月) +0.19%→+0.02% (前年同月比 3月→4月) +0.56%→+0.48%	⑤景気先行きDI、住宅先行きDIともにプラス、今後の期待含みか ⑥マンション・建売住宅は契約率、価格共に様子見といったところ、特にマンションにその傾向が強い	⑦米国の住宅価格の下落幅拡大 ⑧トヨタ自動車は前年同月比激減	※景気動向指数2月の値は速報値から修正 S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2010年第3四半期→第4四半期 ※▲1.9%→▲3.9% ⑭景気動向指数は前月比大幅マイナス過去最大の落ち込み
④横ばい	<b>景気</b> 完全失業率※ 総務省 2月→3月 (前月比) 4.6%→4.6% ±0ポイント 景気ウォッチャー調査(4月) 東日本大震災の影響で急激に厳しい状況になっている/3月→東日本大震災の影響により厳しい状況が続いている/4月	景気現状判断DI 27.7(3月)→28.3(4月) (前月差+0.6) 景気先行き判断DI 26.6(3月)→38.4(4月) (2~3ヶ月先) (前月差+11.8)	住宅 32.9(3月)→29.4(4月) (前月差▲3.5) 住宅先行きDI 22.8(3月)→33.4(4月) (前月差+10.6)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (3月→4月) (前年同月比) 54.6%→31.2%	※10年第3四半期の数値は修正 ⑨大幅減	要注意
⑩景況感	<b>住景気</b> 住団連景況感調査 見通し 22年第4四半期→23年第1四半期 総合 +50→+36 注文 +47→+47 分譲戸建 +18→+5 貸家 +25→+15	Home's掲載物件総数 4/14→5/10 2,868,751件→2,848,198件 (▲0.71%)	参考/東京都区部 マンション発売戸数 前年同月比27%減(4月は10~15%減予想) 首都圏 3月→4月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	マンション 79.7%→76.0%(前月差▲3.7、前年同月差▲3.9) 4674万円→4663万円 (前月差▲11万円、前年同月比+1.0%) 建売住宅 46.0%→47.1%(前月差+1.1、前年同月差▲7.2) 4883.9万円→4306.1万円 (前月差▲577.8万円、前年同月比+2.6%)	不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 2月→3月) (前年比) +3.3%→▲26.8%	注意

⑩景況感 マイナス	<b>エリア景気</b> 景気ウォッチャー調査 2月→3月(前月差) 南関東 現状判断DI(各分野計) 21.3→26.1(+4.8) 先行き判断DI(各分野計) 25.8→38.4(+12.6)	土地売買移転登記件数 1月→2月(前年同月比) 東京 8,416→8,043 (+14.0%→+2.8%) 埼玉 4,966→5,115 (+5.4%→+4.7%) 神奈川 5,587→5,407 (▲1.5%→+4.6%)	地価調査 住宅地 東京圏 09年7/1 →10年7/1 ▲6.5% →▲3.0%	完全失業率 10年7~9月→10~12月 東京都 5.7%→4.8% (前期差:▲0.9)	常用労働者の1人平均 月間給与総額 11年 1月→2月 347,849円→338,554円 (前月比:▲2.67%) 10年 2月→11年 2月 337,773円→338,554円 (前年同月比:+0.23%)	推計人口(単位:人)、世帯数※ 3月→4月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,157,428→13,175,079 (前月差:+17,651、前年同月差:+62,523) 世帯数 6,399,015→6,421,194 (前月差:+22,179、前年同月差:-)	国土交通省 着工数 2月→3月(対前年同月比) 首都圏 総数 23,290(+25.4%)→22,588(+0.0%) 持家 5,423(+4.9%)→5,227(▲3.1%) 貸家 7,726(+8.3%)→7,733(▲14.8%) 分譲戸建 4,606(+18.7%)→4,626(+5.2%) マンション 5,454(+140.1%)→4,918(+40.8%)	住宅エコポイント実施状況 2月→3月 東京都 新築 3,210戸→4,173戸 リフォーム 3,366件→2,389件
⑮土地取引件数は前月比プラスで、前年同月比マイナス	●東海 現状判断DI(各分野計) 30.1→27.8(▲2.3) 先行き判断DI(各分野計) 28.2→37.0(+8.8)	愛知 4,337→4,420 (+6.2%→▲2.0%) 岐阜 1,377→1,558 (+5.0%→+8.6%) 三重 1,267→1,424 (▲3.9%→+10.0%)	名古屋圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.2% →▲1.3%	愛知県 11年 1月→2月 278,011円→274,805円 (前月比:▲1.15%) 10年 2月→11年 2月 273,410円→274,805円 (前年同月比:+0.51%)	愛知県 人口 7,407,160→7,402,882 (前月差:▲4,278、前年同月差:-) 世帯数 2,936,137→2,942,039 (前月差:+5,902、前年同月差:-)	中部圏 総数 8,352(+2.3%)→8,357(▲2.7%) 持家 3,707(+1.8%)→4,042(+6.0%) 貸家 2,989(+3.3%)→2,447(▲17.3%) 分譲戸建 1,036(+5.2%)→1,009(+11.5%) マンション 605(▲4.7%)→846(▲4.8%)	愛知県 総数 5,138(+10.0%)→4,584(▲9.4%) 新築 1,795(+6.0%)→1,757(+4.7%) リフォーム 2,107(+29.8%)→1,592(▲18.4%) 700(▲2.5%)→650(+4.8%) 534(▲15.4%)→578(▲28.4%)	愛知県 新築 2,633戸→2,719戸 リフォーム 1,802件→1,519件
⑮前年同月比プラス、前月比マイナス	●近畿 現状判断DI(各分野計) 31.5→28.9(▲2.6) 先行き判断DI(各分野計) 28.8→40.2(+11.4)	大阪 4,518→4,475 (+5.5%→▲1.1%) 兵庫 3,191→3,539 (▲9.4%→+9.2%) 奈良 823→759 (▲1.4%→▲12.4%)	大阪圏 09年7/1 →10年7/1 ▲4.5% →▲3.6%	大阪府 11年 1月→2月 281,239円→283,423円 (前月比:+0.78%) 10年 2月→11年 2月 284,417円→283,423円 (前年同月比:▲0.35%)	大阪府 人口 8,856,868→8,856,175 (前月差:▲693、前年同月差:-) 世帯数 3,836,359→3,844,664 (前月差:+8,305、前年同月差:-)	近畿圏 総数 9,260(▲3.6%)→11,195(▲6.8%) 持家 2,890(+0.8%)→3,022(+8.4%) 貸家 2,611(▲10.4%)→3,743(+13.0%) 分譲戸建 1,925(+0.1%)→2,077(+23.2%) マンション 1,711(+33.7%)→1,999(▲37.3%)	大阪府 総数 4,414(+21.2%)→5,653(+6.4%) 新築 923(+2.9%)→947(+6.8%) リフォーム 1,456(+41.2%)→2,123(+33.4%) 1,054(+12.0%)→1,055(+17.2%) 870(+32.0%)→1,373(▲28.9%)	大阪府 新築 1,412戸→1,477戸 リフォーム 1,763件→1,535件

※東京都、愛知県の推計人口、世帯数は平成22年国勢調査(速報値)を元に遡って修正。大阪府はH23年10月の確定値公表後に修正予定のため、前年同月差は未算定。

## ■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/愛知県着工総数は4,584戸と前月より約10%減少。住宅エコポイントのリフォームも東京・愛知・大阪で減少した。震災の影響による部材・設備等の供給不足や景気動向指数の低下が示すような景気マインドの低下が原因か。

●今後/現状ではトヨタ自動車販売台数は激減している。今後はトヨタ自動車社決算発表(5/11)で示されたシナリオ通りに、夏以降の生産回復がスムーズに実施されるかどうか愛知県住宅景気を大きく左右することになると考えられる。動向に注目したい。

※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。

⑯総数で前年同月比、前月比共にマイナス。個別では持家は前年同月比プラス、前月比マイナス。貸家は前年同月比、前月比共にマイナス。分譲マンションで前年同月比マイナス、前月比プラス。分譲戸建では前年同月比プラス、前月比マイナス。貸家の落ち込みが総数に影響した。震災後の動向に着目したい。

## ■ 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
  - 地価調査 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2010/00.html> 平成22年都道府県地価調査
  - 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/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/jsuikei/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