

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@toshinjuken.co.jp

atsushi-kozaki@toshinjuken.co.jp

ホームページ：http://www.jyuseikatsu.jp/

住宅市場天気図

2012年4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。

■4月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／東海エリアの景気ウォッチャー調査も現状で50を超え、先行きも50には届かなかったものの先月よりプラスで推移した。背景には愛知県を牽引するトヨタ自動車の販売台数の大幅増があるだろう。円安を背景に輸出が回復→トヨタの生産・販売増→プラス景気という流れが戻りつつあると考えられる。このような景気の回復傾向にもかかわらず、住宅着工戸数はふるわない。特に愛知県着工戸数を牽引してきた持家は前月よりやや増加したものの、前年同月比はマイナスのまま、貸家は前月比減、前年同月比は大幅減となっているところが非常に気になる。もともとマンション需要が強くないエリアだけに、持家・貸家の低調は愛知県住宅市場の低調を意味することになるからだ。

●今後／自動車産業の回復の兆し、住宅エコポイント、低金利、減税等が住宅市場の回復につながるのかどうか注意深く見守る必要がありそうだ。

※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.49 4月号 2012.4.17) ※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据え置き	● 月例経済報告 4月 内閣府	● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) +2.6%→+6.6% (2月→3月) (前年同月比) +10.4%→▲0.1% (11年→12年3月)	● 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 2月→3月 +0.8%→+0.9%	● 国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック) 2月 1.442% (前月比:1月→2月) (±0.0→▲0.010)	● 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 企業 2→3 個人 0→1	● 景気動向指数 05年=100 1月→2月 内閣府 94.5※→96.6 (前月差) +1.1※→+2.1	● 愛知県景気動向指数 12月→1月 CI先行指数 97.1→99.4
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 1→2月) ▲0.2%→+0.2% (前年同月比 1→2月) ▲0.1%→+0.1%	● 国内企業物価指数 日銀 (前月比 2月→3月) +0.2%→+0.6% (前年同月比 2月→3月) +0.6→+0.6%	● 建設物価建築費 (個人住宅工事原価W) (前月比 2→3月) +0.02%→+2.50% (前年同月比 2月→3月) +1.22%→+3.16%	● ⑥現状は50を越え 住宅景気は現状、先行き共に50超え	● ⑧米国の住宅価格は前期比マイナスに	● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2011年第3四半期→第4四半期 ※▲0.1%→▲3.8%	● ⑭先行きやや改善
④消費者物価指数、国内企業物価指数、建設物価建築費ともに前月比、前年同月比から上昇	● 完全失業率※ 総務省 1月→2月 (前月比) 4.6%→4.5% ▲0.1ポイント	● 景気ウォッチャー調査 (2月→3月) 依然として円高の影響が残るものの、緩やかに持ち直している/2月→持ち直している/3月	● 景気 現状判断DI 45.9→51.8 (前月差 +5.9) 景気先行き判断DI (2~3ヶ月先) 50.1→49.7 (前月差 ▲0.4)	● 住宅 現状DI 46.0→53.0 (前月差 +7.0) 先行きDI 48.8→50.3 (前月差 +1.5)	● トヨタ自動車販売台数(自販連) (2月→3月) (前年同月比) 137.1%→201.7%	● ※2011年第3四半期の数値は修正	● ⑩マイナス継続
⑤やや下落	● 住団連景況感調査 見通し 第4四半期→第1四半期 総合 +50→+39 注文 +44→+28 分譲戸建 +21→+17 貸家 +36→+45	● Home's掲載物件総数 3/15→4/9 3,656,145件→3,417,857件 (▲6.52%)	● 首都圏 2月→3月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	● マンション 75.3%→79.2% (前月差+3.9、前年同月差▲0.5) 4475万円→4668万円 (前月差+193万円、前年同月比▲0.1%)	● 建売住宅 51.8%→58.3% (前月差+6.5、前年同月差+12.3) 4615.7万円→4098.0万円 (前月差▲517.7万円、前年同月比▲16.1%)	● 不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏 1月→2月) (前年比) ▲2.2%→+0.6%	● ⑨トヨタ自動車は前年同月比激増
⑤総合、注文、貸家で減速気味だがプラス、分譲戸建はマイナスからプラスへ	● 景気ウォッチャー調査 2月→3月(前月差)	● 土地売買移転登記件数 12月→1月(前年同月比)	● 公示地価 住宅地	● 完全失業率 11年7~9月→10~12月	● 常用労働者の1人平均 月間給与総額	● 推計人口(単位:人)、世帯数※ 2月→3月(前月差、前年同月差)	● 国土交通省 着工数 1月→2月(対前年同月比)
⑩景況感は現状で50を超えた	● 南関東 現状判断DI(各分野計) 45.7→51.3(+5.6) 先行き判断DI(各分野計) 50.4→50.9(+0.5)	● 東京 10,912→8,717 (+7.3%→+3.6%) 埼玉 6,582→5,392 (▲6.2%→+8.6%) 神奈川 8,114→6,259 (+20.0%→+12.0%)	● 東京圏 23年1/1 →24年1/1 ▲1.7% →▲1.6%	● 東京都 5.0%→4.5% (前期差:▲0.5)	● 東京都 11年12月→12年1月 735,779円→347,630円 (前月比:▲52.75%) 11年1月→12年1月 347,849円→347,630円 (前年同月比:▲0.06%)	● 東京都 人口 13,182,509→13,178,458 (前月差:▲4,051、前年同月差:+23,393) 世帯数 6,435,430→6,435,107 (前月差:▲323、前年同月差:+45,543)	● 首都圏 総数 24,131(▲5.3%)→26,349(+13.1%) 持家 5,093(▲10.0%)→5,305(▲2.2%) 貸家 9,042(+4.1%)→8,954(+15.9%) 分譲戸建 4,614(▲0.1%)→5,016(+8.9%) マンション 5,275(▲17.7%)→6,950(+27.4%)
⑮土地取引件数は前月比プラスへ	● 東海 現状判断DI(各分野計) 46.8→52.7(+5.9) 先行き判断DI(各分野計) 48.1→49.2(+1.1)	● 愛知 4,971→4,368 (▲0.9%→+0.7%) 岐阜 1,791→1,375 (+3.4%→▲0.1%) 三重 1,644→1,087 (▲1.6%→▲14.2%)	● 名古屋圏 23年1/1 →24年1/1 ▲0.6% →▲0.4%	● 愛知県 3.3%→3.3% (前期差:±0.0)	● 愛知県 11年12月→12年1月 587,552円→未 (前月比:未) 11年1月→12年1月 587,552円→未 (前年同月比:未)	● 愛知県 人口 7,422,170→7,420,946 (前月差:▲1,224、前年同月差:+11,566) 世帯数 2,962,896→2,963,511 (前月差:+615、前年同月差:+27,036)	● 中部圏 総数 7,516(▲14.3%)→7,951(▲4.8%) 持家 3,417(▲14.8%)→3,690(▲0.5%) 貸家 2,459(▲11.4%)→2,247(▲24.8%) 分譲戸建 1,132(▲6.5%)→1,125(+8.6%) マンション 469(▲23.9%)→838(+38.5%)
⑮土地取引件数は前月比プラスへ	● 近畿 現状判断DI(各分野計) 47.6→52.0(+4.4) 先行き判断DI(各分野計) 51.3→49.1(▲2.2)	● 大阪 6,826→4,396 (+4.9%→▲2.7%) 兵庫 4,325→3,610 (▲6.6%→+13.1%) 奈良 995→862 (▲11.9%→+4.7%)	● 大阪圏 23年1/1 →24年1/1 ▲2.4% →▲1.3%	● 大阪府 (前期差:未)	● 大阪府 11年12月→12年1月 619,128円→281,035円 (前月比:▲54.61%) 11年1月→12年1月 281,239円→281,035円 (前年同月比:▲0.07%)	● 大阪府 人口 8,861,443→8,860,011 (前月差:▲1,432、前年同月差:+794) 世帯数 3,867,688→3,868,895 (前月差:+1,207、前年同月差:+32,469)	● 近畿圏 総数 10,864(+14.1%)→9,578(+3.4%) 持家 2,833(+5.7%)→2,772(▲4.1%) 貸家 3,413(+13.8%)→3,157(+20.9%) 分譲戸建 2,038(+13.9%)→1,825(▲5.2%) マンション 2,564(+37.9%)→1,811(+5.8%)

⑫前月比プラス、前年同月比プラスへ ※推計人口、世帯数は平成22年国勢調査(確報値)を元に遡って修正。 ⑬愛知県は世帯数共に前月差、前年同月差共にプラス 人口は前月差はマイナス、前年同月差はプラス

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
 ●現状/東海エリアの景気ウォッチャー調査も現状で50を超え、先行きも50には届かなかったものの先月よりプラスで推移した。背景には愛知県を牽引するトヨタ自動車の販売台数の大幅増があるだろう。円安を背景に輸出が回復→トヨタの生産・販売増→プラス景気という流れが戻りつつあると考えられる。このような景気の回復傾向にもかかわらず、住宅着工戸数はふるわない。特に愛知県着工戸数を牽引してきた持家は前月よりやや増加したものの、前年同月比はマイナスのまま、貸家は前月比減、前年同月比は大幅減となっているところが非常に気になる。もともとマンション需要が強くないエリアだけに、持家・貸家の低調は愛知県住宅市場の低調を意味することになるからだ。
 ●今後/自動車産業の回復の兆し、住宅エコポイント、低金利、減税等が住宅市場の回復につながるのかどうか注意深く見守る必要がある。
 ※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前月比では持家、マンションのみプラス、前年同月比では分譲戸建住宅のみプラス。

■ 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
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/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