

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月の愛知県住景気(①～⑯)

●現状／東海エリアは景気全体を示す景気ウォッチャー調査の(東海)で現状・先行き共に50を下回った。個別指標でも失業率がやや増加したり、常用労働者の月間給与総額が前年同月比でマイナスになるなど、やや経済回復のテンポの穏やさを示す指標が並ぶ。トヨタ自動車の販売台数の急激な伸張、増加傾向の人口や世帯数、低金利、低失業率と着工戸数を押し上げる背景は整っているにもかかわらず、住宅着工戸数は今一歩盛り上がらない状況が続いている。

●今後／着工総数全体が盛り上がらないのは分譲マンション着工戸数が少なすぎる事、持家(注文住宅)や貸家が横ばい傾向から抜けきれないことが大きな要因となっている。エコカー補助金や住宅エコポイントも夏ごろには当初予算を消化してしまうかもしれない中、住宅各社の魅力的な新商品の開発に大いに期待したい。

※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.51 6月号 2012.6.22) ※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穏やかな回復	マクロ	● 月例経済報告 6月 内閣府 景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。	● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) 4月→5月 ▲15.0%→+14.6% (前年同月比) ▲7.5%→+5.1% ● 11年→12年5月	● 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 4月→5月 +0.4%→+0.4%	● 国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック&新規) 4月 1.424%(ストック) 1.075%(新規) 前月比 ▲0.014→▲0.004(ストック) 3月→4月 0.100→0.055(新規)	● 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 3→3 個人 2→2	● 先行指標 景気動向指数 05年=100 3月→4月 内閣府 CI先行指数 96.4※→95.1 (前月差) +0.3※→▲1.3	● 愛知県景気動向指数 2月→3月 CI先行指数 97.9→105.4
	③前月比増、前年同月比増	● 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 3→4月) +0.5%→+0.2% (前年同月比 3→4月) +0.2%→+0.2%	● 国内企業物価指数 日銀※ (前月比 4月→5月) +0.2%→▲0.4% (前年同月比 4月→5月) ▲0.3→▲0.5%	● 建設物価建築費 (住宅W) (前月比 4→5月) ▲0.02%→▲0.01% (前年同月比 4月→5月) +0.24%→▲0.20%	● ⑥現状、先行きともに50を下回った住宅景気は現状は50超えだが、先行きは50を越えれず	● ⑧米国の住宅価格はマイナス継続	● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2011年第4四半期→2012年第1四半期 ※▲3.9%→▲2.0%	● ⑭先行き微減
④消費者物価指数、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 3月→4月 4.5%→4.6% (前月比) +0.1ポイント	● 景気ウォッチャー調査 (4月→5月)	● 持ち直している/4月→持ち直しのテンポが緩やかに なっている/5月	● 景気 現状判断DI 50.9→47.2 (前月差 ▲3.7) 景気先行判断DI (2~3ヶ月先) 50.9→48.1 (前月差 ▲2.8)	● 住宅 現状DI 50.3→50.0 (前月差 ▲0.3) 住宅 先行きDI 48.7→49.7 (前月差 +1.0)	● トヨタ自動車販売台数(自販連) (4月→5月) (前年同月比) 290.2%→227.0%	● ※2011年第4四半期の数値は修正	● ⑩プラスへ
⑤上昇	● 住団連景況感調査 見通し 第1四半期→第2四半期 総合 +39→+54 注文 +28→+57 分譲戸建 +17→+46 貸家 +45→+50	● Home's掲載物件総数 5/10→6/6 3,572,449件→3,662,160件 (+2.51%)	● 首都圏 3月→4月 不動産経済研究所 契約率 マンション 79.2%→81.8%(前月差+2.6、前年同月差+5.7) 建売住宅 58.3%→52.1%(前月差▲6.2、前年同月差+5.0)	● 平均価格 4668万円→4414万円 (前月差▲254万円、前年同月比▲5.3%) 4098.0万円→4225.5万円 (前月差+127.5万円、前年同月比▲1.9%)	● 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%	● ⑮普通または良		
⑥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 4月→5月(前月差) 南関東 現状判断DI(各分野計) 49.7→45.5(▲4.2) 先行判断DI(各分野計) 51.1→45.4(▲5.7)	● 土地売買移転登記件数 2月→3月(前年同月比) 東京 9,017→11,437 (+12.1%→▲11.0%) 埼玉 5,762→6,907 (+12.6%→▲7.9%) 神奈川 6,033→8,052 (+11.6%→▲1.1%)	● 公示地価 住宅地 東京圏 23年1/1 →24年1/1 ▲1.7% →▲1.6%	● 完全失業率 11年10~12月→12年1~3月 東京都 4.5%→4.4% (前期差:▲0.1)	● 常用労働者の1人平均 月間給与総額 12年2月→3月 335,975円→358,287円 (前月比: +6.64%) 11年3月→12年3月 359,225円→358,287円 (前年同月比: ▲0.26%)	● 推計人口(単位:人)、世帯数※ 4月→5月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,195,704→13,221,169 (前月差:+25,465、前年同月差:+36,697) 世帯数 6,457,223→6,479,471 (前月差:+22,248、前年同月差:+49,859)	● 国土交通省 着工数 3月→4月(対前年同月比) 首都圏 総数 23,234(+2.9%)→25,431(+0.8%) 東京都 10,739(+11.9%)→11,333(▲8.2%) 持家 5,149(▲1.5%)→4,988(▲6.9%) 貸家 8,128(+5.1%)→8,755(+9.3%) 分譲戸建 4,803(+3.8%)→4,242(▲13.9%) マンション 4,853(▲1.3%)→7,194(+6.3%) 3,666(+44.3%)→3,972(▲18.7%)	
⑦東海	● 東海 現状判断DI(各分野計) 50.8→48.0(▲2.8) 先行判断DI(各分野計) 50.8→49.9(▲0.9)	● 愛知 4,372→5,113 (▲1.1%→▲18.1%) 岐阜 1,496→1,820 (▲4.0%→▲14.3%) 三重 1,404→1,687 (▲1.4%→▲2.6%)	● 名古屋圏 23年1/1 →24年1/1 ▲0.6% →▲0.4%	● 愛知県 12年2月→3月 271,717円→282,550円 (前月比: +3.39%) 11年3月→12年3月 284,117円→282,550円 (前年同月比: ▲0.55%)	● 愛知県 人口 7,414,863→7,425,791 (前月差:+10,928、前年同月差:+11,064) 世帯数 2,969,372→2,980,520 (前月差:+11,148、前年同月差:+28,078)	● 中部圏 総数 8,266(▲1.1%)→7,678(▲3.2%) 愛知県 4,893(+6.7%)→4,126(▲10.5%) 持家 3,463(▲14.3%)→3,526(▲10.4%) 貸家 2,602(+6.3%)→2,721(+18.5%) 分譲戸建 1,092(+8.2%)→1,062(+1.5%) マンション 982(+16.1%)→352(▲36.7%) 792(+37.0%)→211(▲56.0%)		
⑧近畿	● 近畿 現状判断DI(各分野計) 53.3→48.2(▲5.1) 先行判断DI(各分野計) 51.2→46.9(+4.3)	● 大阪 5,301→7,472 (+18.5%→▲8.0%) 兵庫 3,800→5,114 (+7.4%→▲20.1%) 奈良 846→1,126 (+11.5%→▲17.1%)	● 大阪圏 23年1/1 →24年1/1 ▲2.4% →▲1.3%	● 大阪府 12年2月→3月 281,035円→291,808円 (前月比: +3.65%) 11年3月→12年3月 295,212円→291,808円 (前年同月比: ▲1.15%)	● 大阪府 人口 8,856,530→8,864,118 (前月差:+7,588、前年同月差:▲404) 世帯数 3,875,994→3,885,776 (前月差:+9,782、前年同月差:+31,824)	● 近畿圏 総数 11,616(+3.8%)→12,934(+37.6%) 大阪府 6,106(+8.0%)→7,477(+71.6%) 持家 2,760(▲8.7%)→2,914(+6.4%) 貸家 3,771(+0.7%)→3,795(+3.4%) 分譲戸建 1,974(▲5.0%)→2,055(+14.0%) マンション 3,052(+52.7%)→4,158(+260.0%) 1,865(+35.8%)→3,327(+923.7%)		

※国内企業物価指数4月の数値は速報値から修正

⑪景況感は現状、先行きで50を下回る

⑫土地取引件数は前月比プラスへ

⑬前月比プラス、前年同月比マイナスへ

※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。

⑭愛知県は人口、世帯数共に前年同月比、前月比共にプラスへ

■愛知県住景気(①~⑭) (文責:小間幸一)  
●現状/東海エリアは景気全体を示す景気ウォッチャー調査の(東海)で現状・先行き共に50を下回った。個別指標でも失業率がやや増加したり、常用労働者の月間給与総額が前年同月比でマイナスになるなど、やや経済回復のテンポの穏やかを示す指標が並ぶ。トヨタ自動車の販売台数の急激な伸張、増加傾向の人口や世帯数、低金利、低失業率と着工戸数を押し上げる背景は整っているにもかかわらず、住宅着工戸数は今一歩盛り上がらない状況が続いている。  
●今後/着工総数全体が盛り上がらないのは分譲マンション着工戸数が少なすぎる事、持家(注文住宅)や貸家が横ばい傾向から抜けきれないことが大きな要因となっている。エコカー補助金や住宅エコポイントも夏ごろには当初予算を消化してしまうかもしれない中、住宅各社の魅力的な新商品の開発に大いに期待したい。  
※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。

⑮総数で前年同月比、前月比共にマイナス。分譲マンションの落ち込みが目立つ。又、持家も低調。

## ■ 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/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