

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11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。

■11月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／中国向けを中心とした自動車産業の生産調整や消費税増税や電力問題、穀物値上げ傾向等が消費者心理に影響してか、着工戸数の動向は横ばい傾向が続いている。

●今後／年明け過ぎには、トヨタ自動車の国内生産台数も新車投入等で回復が見込まれ、米国景気や一部新興国の景気も堅調なことから、景気も徐々に回復する可能性が高いとの経済観測も見られる。愛知県住宅景気も年末から年明けにかけてやや鈍化する可能性が高いが、春以降、回復基調にもどるのではないだろうか。住宅景気を探るため、欧米、中国、新興国の経済・景気情報や日本国内の景気情報にますます目が離せない状況が続きそうだ。

※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。予めご了承ください。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.55 11月号 2012.11.9) ※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景気後退局面か?	●月例経済報告 10月 内閣府	●倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲9.8%→+0.1% (8月→9月) (前年同月比) ▲12.2%→+0.6% (11年→12年9月)	●貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 9月→10月 +1.2%→+1.1%	●国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック&新規) 8月11/26 1.401%(ストック) 0.944%(新規) 前月比 ▲0.006→▲0.002(ストック) 7月→8月 ▲0.071→▲0.114(新規)	●主要銀行貸出動向アンケート (日銀10月)今後3ヶ月の資金需要見通 企業 1→0 個人 4→7	●先行指標 景気動向指数 05年=100 8月→9月 内閣府 93.2※→91.7 (前月差) +0.2※→▲1.5	●愛知県景気動向指数 7月→8月 CI先行指数 96.9→98.7
③前年同月比、前月比増	●消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 8→9月) +0.2%→+0.2% (前年同月比 8→9月) ▲0.3%→▲0.1%	●国内企業物価指数 日銀※ (前月比 8月→9月) +0.2%→+0.3% (前年同月比 8月→9月) ▲1.9%→▲1.4%	●建設物価建築費 (住宅W) (前月比 8→9月) ▲0.19%→+0.60% (前年同月比 8月→9月) +2.75%→+2.75%	⑥住宅現状、先行き共に50を下回る	⑧米国の住宅価格はプラスへ	●S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2012年第1四半期→第2四半期 ※▲1.7%→+6.9%	●愛知県景気動向指数は発表元改定
④消費者物価指数と企業物価指数は前月比のみプラス、建築物価指数は前年同月比、前月比共にプラス	●完全失業率 総務省 8月→9月 (前月比) 4.2%→4.2% ±0ポイント	●景気ウォッチャー調査 (8月→9月) ●これまで緩やかに持ち直してきたが、弱い動きがみられる/8月→このところ弱まっている/9月	●景気 現状判断DI 43.6→41.2 (前月差 ▲2.4) 景気先行判断DI (2~3ヶ月先) 43.6→43.5 (前月差 ▲0.1)	●住宅 現状DI 51.2→48.5 (前月差 ▲2.7) 住宅先行DI 53.7→47.9 (前月差 ▲5.8)	●トヨタ自動車販売台数(自販連) (9月→10月) (前年同月比) 91.6%→92.9%	●S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2012年第1四半期→第2四半期 ※▲1.7%→+6.9%	⑭先行き減
⑤横ばい	●住団連景況感調査 見通し 第3四半期→第4四半期 総合 +53→+54 注文 +47→+50 分譲戸建 +42→+42 貸家 +38→+58	●Home's掲載物件総数 10/9→11/8 3,944,275件→4,073,337件 (+3.27%)	●首都圏 8月→9月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	●マンション 80.5%→69.3%(前月差▲11.2、前年同月差▲8.4) 4774万円→4120万円 (前月差▲654万円、前年同月比▲3.4%)	●建売住宅 38.2%→40.9%(前月差+2.7、前年同月差+2.1) 4865.2万円→4360.8万円 (前月差▲504.4万円、前年同月比+4.9%)	●不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -	⑩ 要注意
⑥総合で先回とほぼ同様のプラスだが、貸家でやや弱含みの動き	●景気ウォッチャー調査 8月→9月(前月差) 南関東 現状判断DI(各分野計) 42.4→38.5(▲3.9) 先行判断DI(各分野計) 43.5→41.7(▲1.8)	●土地売買移転登記件数 7月→8月(前年同月比) 東京 10,177→10,236 (+16.1%→+14.9%) 埼玉 7,332→7,072 (+28.2%→+8.7%) 神奈川 6,848→7,116 (+14.7%→+15.4%)	●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 12年1~3月→4~6月 東京都 4.4%→4.8% (前期差:+0.4)	●常用労働者の1人平均 月間給与総額 12年7月→8月 437,695円→341,203円 (前月比:▲22.05%) 11年8月→12年8月 340,831円→341,203円 (前年同月比:+0.11%)	●推計人口(単位:人)、世帯数※ 8月→9月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,212,226→13,215,048 (前月差:+2,822、前年同月差:+29,950) 世帯数 6,696,478→6,697,274 (前月差:+796、前年同月差:+260,152)	●国土交通省 着工数 8月→9月(対前年同月比) 首都圏 総数 28,561(▲4.5%)→26,184(+11.3%) 持家 6,483(▲1.3%)→6,287(+10.6%) 貸家 10,363(▲2.0%)→9,684(+26.4%) 分譲戸建 5,400(+6.4%)→4,874(+0.4%) マンション 6,027(▲16.2%)→5,186(+15.0%)
⑦東海	●東海 現状判断DI(各分野計) 42.4→39.1(▲3.3) 先行判断DI(各分野計) 42.7→40.6(▲2.1)	●愛知 4,341→4,701 (+4.2%→+5.2%) 岐阜 1,643→1,498 (+6.3%→▲7.9%) 三重 1,520→1,319 (+14.3%→▲1.0%)	●名古屋圏 23年1/1 →24年1/1 ▲0.6% →▲0.4%	●愛知県 12年7月→8月 428,224円→278,601円 (前月比:▲34.94%) 11年8月→12年8月 278,223円→278,601円 (前年同月比:+0.14%)	●愛知県 人口 7,423,211→7,425,062 (前月差:+1,851、前年同月差:+5,638) 世帯数 2,961,195→2,963,404 (前月差:+2,209、前年同月差:+5,971)	●中部圏 総数 9,153(▲11.0%)→8,027(+2.3%) 持家 4,304(▲15.7%)→4,110(+4.8%) 貸家 2,653(▲18.0%)→2,147(+3.3%) 分譲戸建 1,230(▲12.8%)→1,063(+5.9%) マンション 849(+74.7%)→691(+11.3%)	
⑧近畿	●近畿 現状判断DI(各分野計) 44.2→43.4(▲0.8) 先行判断DI(各分野計) 44.6→41.9(▲2.7)	●大阪 5,886→5,862 (+6.5%→▲1.9%) 兵庫 4,161→4,001 (+8.6%→+1.5%) 奈良 918→911 (+9.2%→+13.7%)	●大阪圏 23年1/1 →24年1/1 ▲2.4% →▲1.3%	●大阪府 5.3%→5.4% (前期差:▲0.1)	●大阪府 人口 8,863,714→8,863,324 (前月差:▲860、前年同月差:▲2,124) 世帯数 3,881,176→3,882,686 (前月差:▲125、前年同月差:+18,715)	●近畿圏 総数 11,675(▲1.0%)→10,066(+2.9%) 持家 3,223(▲15.3%)→3,252(+5.9%) 貸家 3,785(▲0.2%)→3,198(+27.1%) 分譲戸建 2,125(▲10.7%)→2,140(+8.1%) マンション 2,488(+43.8%)→1,354(▲37.9%)	
⑨土地取引件数は年々同月比プラス、前月比マイナス	⑫前月比マイナス、前年同月比プラス	⑬愛知県は人口、世帯数共に前月差及び前年同月差でプラス	⑭総数では前月比マイナス、前年同月比プラス。個別では全てで前月比マイナス、前年同月比は持家、分譲戸建とマンションはプラス。貸家はマイナス。ここ13ヶ月は上ぶれ月もあったが全体的には横ばい傾向が顕著に。				

■愛知県住景気(①~⑭) (文責:小間幸一)

- 現状/中国向けを中心とした自動車産業の生産調整や消費税増税や電力問題、穀物値上げ傾向等が消費者心理に影響してか、着工戸数の動向は横ばい傾向が続いている。
- 今後/年明け過ぎには、トヨタ自動車の国内生産台数も新車投入等で回復が見込まれ、米国景気や一部新興国の景気も堅調なことから、景気も徐々に回復する可能性が高いとの経済観測も見られる。愛知県住宅景気も年末から年明けにかけてやや鈍化する可能性が高いが、春以降、回復基調にもどるのではないだろうか。住宅景気を探るため、欧米、中国、新興国の経済・景気情報や日本国内の景気情報にますます目が離せない状況が続く。

※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 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

※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