

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12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。

■12月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／景気は後退局面に入ったといわれているが、自動車産業の年明け過ぎの生産回復を見越してか、愛知県の完全失業率は非常に低い水準にある。さらにトヨタ自動車販売台数も前年同月比を上回った。愛知県景気は底堅さを見せている。そのような中、住宅エコポイントの駆け込み着工や低金利の住宅ローンに支えられ住宅着工戸数は大幅に増加した。総数で前年同月比プラスは5月以来、5ヶ月ぶりであった。

●今後／トヨタ自動車の国内生産台数も新車投入等で年明け以降の回復が見込まれている。さらに堅調さを示す米国景気や一部新興国景気、大幅金融緩和による低金利に牽引され、来年は景気が穏やかに回復する可能性が高いのではないだろうか。それに加え、住宅では消費税増税による駆け込み需要の発生も予想される。但し、EUや中国などの経済・金融動向によっては緊張する場面も考えられる。住宅動向を見る上でも、世界の経済・金融・景気動向にますます目が離せなくなりそうだ。

※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。予めご了承ください。

(文責：小間幸一)

住宅市場天気図 (NO.56 12月号 2012.12.10) ※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。

<p>①景気後退局面</p> <p>③前年同月比、前月比増</p> <p>④消費者物価指数、企業物価指数、建築物価指数はデフレ傾向継続</p> <p>※貸出残高前月の数値は発表元修正</p> <p>※国内企業物価指数 先月の数字は速報値より改定</p> <p>⑤横ばい</p> <p>⑤総合、注文、貸家で50を越える動き</p> <p>⑪景況感は現状、先行きで50を下回り、さらに下落へ</p> <p>⑮土地取引件数は年々同月比プラス、前月比マイナス</p>	<p>● 月例経済報告 11月 内閣府</p> <p>● 倒産件数 帝国データバンク (前月比) 9月→10月 +0.1%→+12.8% (前年同月比) +0.6%→+6.1% ●11年→12年10月</p> <p>● 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 9→10月) +0.2%→±0.0% (前年同月比 9→10月) ▲0.1%→±0.0%</p> <p>● 国内企業物価指数 日銀※ (前月比 9月→10月) +0.2%→▲0.3% (前年同月比 9月→10月) ▲1.5%→▲1.0%</p> <p>● 建設物価建築費 (住宅W) (前月比 9→10月) +0.60%→▲0.02% (前年同月比 9月→10月) +2.75%→+2.91%</p> <p>● 完全失業率 総務省 9月→10月 (前月比) 4.2%→4.2% ±0ポイント</p> <p>● 景気ウォッチャー調査 (9月→10月)</p> <p>● 住団連景況感調査 見通し 第3四半期→第4四半期</p> <p>● Home's掲載物件総数 11/8→12/7</p> <p>● 景気ウォッチャー調査 9月→10月 (前月差) 南関東 38.5→37.6(▲0.9) 東海 39.1→35.9(▲3.2) 近畿 43.4→40.8(▲2.6)</p> <p>● 土地売買移転登記件数 8月→9月 (前年同月比) 東京 10,236→9,318 (+14.9%→+11.9%) 埼玉 7,072→5,696 (+8.7%→+0.7%) 神奈川 7,116→6,015 (+15.4%→+2.0%) 愛知 4,701→4,022 (+5.2%→▲7.9%) 岐阜 1,498→1,399 (▲7.9%→▲11.0%) 三重 1,319→1,250 (▲1.0%→▲3.0%) 大阪 5,862→4,888 (▲1.9%→+0.5%) 兵庫 4,001→4,001 (+1.5%→+15.2%) 奈良 911→856 (+13.7%→+1.9%)</p>	<p>● 貸出残高 日銀 (総貸出平残前年比) 10月→11月 +1.1%→+1.3%</p> <p>● 国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック&新規) 10月 1.383% (ストック) 1.031% (新規) 前月比 ▲0.016→▲0.002 (ストック) 9月→10月 +0.028→+0.049 (新規)</p> <p>● 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</p> <p>● 住宅現況、先行き共に50をさらに下回る</p> <p>● ⑦マンションは契約率は80%を下回る、建売は50%を下回り共に弱含み 販売価格はマンション、建売共にプラス</p> <p>● ⑧米国の住宅価格はプラス</p> <p>● ⑨トヨタ自動車は前年同月比プラスへ</p> <p>● 景気 41.2→39.0 (前月差 ▲2.2) 住宅 48.5→45.2 (前月差 ▲3.3) 景気先行き判断DI 43.5→41.7 (前月差 ▲1.8) 住宅先行きDI 47.9→43.6 (前月差 ▲4.3)</p> <p>● トヨタ自動車販売台数(自販連) (10月→11月) (前年同月比) 92.9%→101.2%</p>	<p>● 先行指標 景気動向指数 05年=100 9月→10月 内閣府 91.5※→90.6 (前月差) ▲2.0※→▲0.9</p> <p>● 愛知県景気動向指数 8月→9月 CI先行指数 98.7→94.8</p> <p>● S&Pケース・シラー住宅価格指標 前期比 2012年第2四半期→第3四半期 ※+7.1%→+2.2%</p> <p>● ⑩</p>	<p>● 首都圏 9月→10月 不動産経済研究所 平均価格</p> <p>● 不動産関連 広告折込枚数 読売IS (首都圏) (前年比) -</p> <p>● 推計人口(単位:人)、世帯数※ 9月→10月 (前月差、前年同月差)</p> <p>● 国土交通省 着工数 9月→10月 (対前年同月比)</p>	<p>②下降</p> <p>要注意</p> <p>注意</p> <p>普通または良</p>
---	---	---	--	---	---

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)

●現状/景気は後退局面に入ったといわれているが、自動車産業の年明け過ぎの生産回復を見越してか、愛知県の完全失業率は非常に低い水準にある。さらにトヨタ自動車販売台数も前年同月比を上回った。愛知県景気は底堅さを見せている。そのような中、住宅エコポイントの駆け込み着工や低金利の住宅ローンに支えられ住宅着工戸数は大幅に増加した。総数で前年同月比プラスは5月以来、5ヶ月ぶりであった。

●今後/トヨタ自動車の国内生産台数も新車投入等で年明け以降の回復が見込まれている。さらに堅調さを示す米国景気や一部新興国景気、大幅金融緩和による低金利に牽引され、来年は景気が穏やかに回復する可能性が高いのではないだろうか。それに加え、住宅では消費税増税による駆け込み需要の発生も予想される。但し、EUや中国などの経済・金融動向によっては緊張する場面も考えられる。住宅動向を見る上でも、世界の経済・金融・景気動向にますます目が離せなくなりそうだ。

※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。

⑮総数、持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションの全てで前月比、前年同月比プラスへ。前年同月比プラスは5月以来の5ヶ月ぶり。

■ 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