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 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(①~⑥)

- ●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。

(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。

②下降

①景気後退局面 月例経済報告 11月 内閣府	倒産件数 帝国データバンク	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比)	国内銀行貸出約定平均利率 日銀(ストック&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	景気動向指数 05年=100 5月→10月 内閣府	愛知県景気動向指数 8月→9月
③前年同月比、前 月比増 景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。	(前月比) 9月→10月 (前年同月比) •11年→12年10月 +0.6%→+6.1%	金融 10月→11月 +1.1%→+1.3%	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)	企業 1→0 個人 4→7	行 指 信 (前月差) ▲2.0 _* →▲0.9	● CI先行指数 98.7→94.8
④消費者物価指数、企業物価指数、建築物価指数 (生鮮食品除総合指数) 物価 (前月比 9→10月) +0.2%→±0.0% ※貸出残高前月の数値は発	国内企業物価指数 日銀※ (前月比 9月→10月) +0.2%→▲0.3%	建設物価建築費 (住宅 W) (前月比 9→10月) +0.60%→▲0.02%	⑦マンションは契約率は80%を下回る、建売	では50%を下回 ②トヨタ自動車は	※景気動向指数5月の値は速報値か 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	※愛知県景気動向指数 は発表元改定
表元修正 ※国内企業物価指数 先月 (前年同月比 9→10月) ▲0.1%→±0.0% 完全失業率	(前年同月比 9月→10月) ▲1.5%→▲1.0% 景気ウオッチャー	(前年同月比 9月→10月) +2.75%→+2.91% 景気	販売価格はマンション、建売共に 41.2→39.0 住宅	プラス 前年同月比プラスへ 48.5→45.2	※+7.1%→+2.2% 売台数(自販連) ※2012年第2	④先行き減四半期の数値は修正
の数字は速報値より改定 景 気 9月→10月 4.2%→4.2% (前月比) ±0ポイント	調木 し このところ弱さ	まっている/9月 弱まっている/10月 景気先行き判断DI (2~3ヶ月先)	(前月差 ▲2.2) 現状DI 43.5→41.7 住宅 (前月差 ▲1.8) 先行きDI	(前月差 ▲3.3) \ (10月- 47.9→43.6 (前月差 ▲4.3) (前年同月比)	→11月) 92.9%→101.2%	要注意
住団連景況感調査 見通し 住 第3四半期→第4四半期	Home's掲載物件総数 11/8→12/7		都圏 9月→10月 不動産経済研究 約率	所 平均価格	不動産関連 広告折込枚数 ◆ 読売IS(首都圏)	注意
⑤総合、注文、貸家で 50を越える動き				→4218万円 (前月差+98万円、前年同月比▲4.0%) 4537.1万円 (前月差▲176.3万円、前年同月比▲2.2%)	(前年比) -	普通または良
景気ウオッチャー調査 土地売買移転登 9月→10月(前月差) 8月→9月(前年同 南関東 東 10,236→5	引月比) 住宅地 12年4~6月→7~9月 9,318 東京圏 東京都	12年 8月 → 9月	推計人口(単位:人)、世帯数※ 9月→10月(前月差、前年同月差) 東京都	9月→10月(対 首都圏	東京都	
 ①景況感は現状、先行きでで50を下回り、さらに下落へ 型状判断DI(各分野計) 現状判断DI(各分野計) 第 (+14.9%→+7) 本 (+14.9%→+7)	,696 ,0.7%) ,015 →24年1/1 ▲1.7% →▲1.6% (前期差:±0)	東京都 341,203円→345,885円 (前月比:+1.37%) 11年 9月 → 12年 9月 340,439円→345,885円	人口 13,215,048→13,216,221 (前月差:+1,173、前年同月差:+29,659) 世帯数 6,697,274→6,698,941 (前月差:+1,667、前年同月差:+261,478)	総数 26,184(+11.3%)→28,075(持家 6,287(+10.6%)→6,164(+ 貸家 9,684(+26.4%)→11,144(+ 分譲戸建 4,874(+0.4%)→5,160(+1	8.3%) $1,690 (+12.8\%) \rightarrow 1,784 (+13.6\%)$ $4,315 (+30.8\%) \rightarrow 5,989 (+51.5\%)$ $6.9\%)$ $1,539 (+0.7\%) \rightarrow 1,743 (+13.4\%)$	
景	,022 名古屋圏 愛知県 7.9%) 23年1/1 ,399 →24年1/1 4.2%→3.2% (前期美・▲10)	(前年同月比:+1.60%) 12年 8月 → 9月 278,601円→271,799円 (前月比:▲2.44%) 11年 9月 → 12年 9月	愛知県 7,425,062→7,425,952 (前月差:+890、前年同月差:+5,737)	マンション 5,186(+15.0%)→5,437(+2 中部圏 総数 8,027(+2.3%)→10,070(+ 持家 4,110(+4.8%)→4,541(+1 貸家 2,147(+3.3%)→3,126(+2	愛知県 4,525(+0.0%)→5,706(+26.4%) 1,912(+1.2%)→2,098(+11.0%)	
ア 40.6 40.0(▲0.6) 三 1,319→1 住 重 (▲1.0%→▲	3.0%) → Δ 0.4%	県 ◆ 275,033円→271,799円 (前年同月比:▲1.18%)	世帯数 2,963,404→2,964,640 (前月差:+1,236、前年同月差:+5,954) 大阪府	八字一件 1000 11000	2.2%) 755 (+6.5%) →895 (+17.3%)	
(⑤土地取引件数は 年々同月比プラス、 前月比マイナス (★1.9%→+ 43.4→40.8(★2.6) 先行き判断DI(各分野計) 41.9→45.0(+3.1) 奈 911→8 良 (+13.7%→+	0.5%) ,001 5.2%) 56 23年1/1 →24年1/1 5.4%→5.6% (前期差:+0.2)	大阪府 11年 9月 → 12年 9月 287,398円→280,573円 (前年同月比: ▲2.37%)	人口 8,864,184→8,863,324 (前月差:▲860、前年同月差:▲2,124) 世帯数 3,882,811→3,882,686 (前月差:▲125、前年同月差:+18,715)	総数 10,066 (+2.9%) → 12,429 (+5.9%) → 3,539 (+1.9%) → 3,539 (+1.9%) → 4,616 (+2.1%) → 2,102 (▲2.140 (+8.1%) → 2,102 (▲2.140 (▲37.9%) → 2,144 (▲37.9%) → 2,144 (▲37.9%) → 2,144 (▲37.9%) → 2,144 (▲37.9%) → 2,144 (▲37.9%)	$\begin{array}{lll} +12.2\% & 4,483 (\blacktriangle 4.7\%) \longrightarrow 5,885 (+5.3\%) \\ 5.6\% & 1,012 (\blacktriangle 6.4\%) \longrightarrow 1,151 (+24.8\%) \\ 32.9\% & 1,576 (+26.2\%) \longrightarrow 2,392 (+21.7\%) \\ 6.7\% & 973 (\blacktriangle 9.1\%) \longrightarrow 1,015 (\blacktriangle 8.5\%) \end{array}$	
	⑫前月比マイナス、前年同月比プラス	※平成24年8月から 集計方法が変更に	主民基本台帳法改正により、なりました	③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	

■愛知県住景気(①~⑯) (文責:小間幸一)

●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<u>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。</u>

④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。

[●]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。

■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/theme/research/stat/boj_stat/yaku/index.htm 日本銀行貸出約定平均金利 主要銀行貸出列向アンケート調査

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 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.htm 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://www.stat.go.jp/data/roudou/ 総務省 労働力調査 自動車販売台数 http://www.iada.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.judanren.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.ip/ 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.ip/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

元主大条字 朱京師 http://www.touker.metro.tokyo.jp/roudou/rd=index.ntml 朱京師 朱京の万関刀 今久生業家 悉知目 http://www.g.gighi-rodo.go.jp/jyoho/dogo/ontgilgo01.html 悉知労働員 是近の屋田/

完全失業率 愛知県 http://www2.aichi-rodo.go.jp/jyoho/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-jyose/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.htm 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 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/iinkou/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