

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

2014年2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。

■2月の愛知県住景気(①～⑬)

●現状／12月の着工戸数は持家(注文住宅)、貸家で前年同月比、前月比共に下回った。特に持家(注文住宅)は昨年9月までに積みあがった駆け込み契約の後処理的な着工戸数増が一服という感じである。分譲戸建は前月比増となっている。これは3月末の完成引き渡しを目指しての着工戸数増と考えられる。

●先行き／愛知県の今後の着工戸数はゆるやかな減少がしばらく続くと思われる。その第一の理由は3月中の完成引き渡しを考えると分譲戸建の残り時間が少ないこと、持家(注文住宅)は12月で早くも一服感が漂っていること等から減少モードに入ると予想される。第二の理由は政府の所得税減税の大幅拡充、現金給付等の対策で消費税増税後の減少がマイルドになると考えられること。但し、大局的に最も注意すべきは愛知県を支える自動車産業の消費税増税後の反動減が予想以上に深刻な場合である。さらに建築費、人件費、土地価格等の上昇も要注意だ。どちらにせよ景気・経済指標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.70 2月号 2014.2.20) ※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ほぼ横ばい

①回復継続	マクロ ● 月例経済報告 2月 内閣府 ● 景気は、緩やかに回復している。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲11.5%→+11.4% 12月→1月 (前年同月比) ▲11.9%→▲5.3% ● 12月→1月	金融 貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 12月→1月 +2.6%→+2.5%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 12月 1.256%(ストック) 0.863%(新規) 前月比 ▲0.006→▲0.0015(ストック) 11月→12月 ▲0.116→+0.025(新規)	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 5→8 個人 18→13	先行指標 景気動向指数 05年=100 11月→12月 内閣府 CI先行指数 111.0※→112.1 (前月差) +1.3※→+1.1	愛知県景気動向指数 10月速報→11月速報 CI先行指数 119.5→120.3							
③前年同月比減 前月比増	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 11→12月) ±0.0%→±0.0% (前年同月比 11→12月) +1.2%→+1.3%		国内企業物価指数 日銀※ (前月比 12月→1月) +0.3%→+0.1% (前年同月比 12月→1月) +2.5%→+2.4%		建築費指数 (住宅W) (前月比 12月→1月) +0.84%→+0.19% (前年同月比 12月→1月) +3.13%→+3.61%		※景気動向指数前月の数字は速報値より改定 S&Pケース・シーラー住宅価格指標 前期比 2013年第2四半期→第3四半期 +7.1%→+3.2%							
④消費者物価指数は前年同月比プラス	完全失業率 総務省 11月→12月 4.0%→3.7% (前月比) ▲0.3ポイント		景気ウォッチャー調査 (12月→1月) ● 景気は、緩やかに回復している/12月→景気は、緩やかに回復している。ただし、先行きについては、消費税率引上げ後の需要の反動減等の影響が見込まれる/1月		景気 現状判断DI (前月差 ▲1.0) 住宅 46.8→50.0 (前月差 +3.2) 先行きDI (前月差 ▲2.4)		トヨタ自動車販売台数(自販連) (12月→1月) (前年同月比) 112.1%→119.2%							
⑤低下	住団連景況感調査 見通し 第4四半期→第1四半期 総合 ▲10→▲13 注文 ▲28→▲22 分譲戸建 +38→+46 貸家 ▲19→+12		Home's掲載物件総数 1/14→2/17 4,590,743件→4,573,096件 (▲-0.38%)		首都圏 12月→1月 不動産経済研究所 契約率 平均価格 マンション 76.1%→78.6%(前月差+2.5、前年同月差+9.4) 5338万円→4637万円 (前月差▲701万円、前年同月比▲1.8%) 建売住宅 55.2%→38.4%(前月差▲16.8、前年同月差+11.6) 4973.6万円→4401.2万円 (前月差▲572.4万円、前年同月比+14.3%)		不動産関連 広告折込枚数 読売IS(首都圏) (前年比) -							
⑤注文住宅の9月駆け込み契約の反動は意外に長期化 分譲戸建は3月までの完成引渡しを目指して強気	景気ウォッチャー調査 12月→1月(前月差) 南関東 55.6→55.3(▲0.3) 先行き判断DI(各分野計) 54.6→49.9(▲4.7)		土地売買移転登記件数 10月→11月(前年同月比) 東京 12,617→10,816 (▲2.7%→+1.3%) 埼玉 7,223→6,357 (▲0.3%→▲4.5%) 神奈川 8,984→7,466 (+12.2%→+9.3%)		地価調査 住宅地 24年7/1 東京圏 →25年7/1 ▲1.0% →▲0.1%		完全失業率 13年4~6月→7~9月 東京都 4.2%→4.3% (前期差:+0.1)		常用労働者の1人平均 月間給与総額 13年10月→11月 341,629円→348,027円 (前月比:+1.87%) 12年11月→13年11月 344,514円→348,027円 (前年同月比:+1.02%)		推計人口(単位:人)、世帯数※ 11月→12月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,296,050→13,296,019 (前月差:▲31、前年同月差:+67,107) 世帯数 6,771,350→6,769,999 (前月差:▲1,351、前年同月差:+63,706)		国土交通省 新設着工戸数 11月→12月(対前年同月比) 首都圏 総数 30,315(+6.8%)→29,259(+10.6%) 持家 7,231(+13.6%)→6,757(+14.4%) 貸家 12,264(+17.0%)→12,001(+27.4%) 分譲戸建 5,856(+17.8%)→5,466(+8.6%) マンション 4,788(▲24.8%)→4,884(▲18.7%)	
⑩東海エリア 現状は良好だが先行きは消費税増税	東海 58.4→56.6(▲1.8) 先行き判断DI(各分野計) 56.2→46.6(▲9.6)		名古屋圏 24年7/1 →25年7/1 ▲0.2% →+0.7%		愛知県 3.4%→3.0% (前期差:▲0.4)		愛知県 人口 7,436,707→7,436,857 (前月差:+150、前年同月差:+7,237) 世帯数 2,996,915→2,998,287 (前月差:+1,372、前年同月差:+29,231)		愛知県 総数 10,629(+17.3%)→10,174(+11.5%) 持家 5,365(+21.6%)→4,842(+15.0%) 貸家 3,132(+10.5%)→3,235(+10.1%) 分譲戸建 1,352(▲7.1%)→1,362(+1.4%) マンション 762(+120.9%)→708(+40.8%)		愛知県 総数 5,947(+24.4%)→5,254(▲2.1%) 持家 2,576(+25.6%)→2,027(▲1.1%) 貸家 1,985(+32.2%)→1,780(▲0.3%) 分譲戸建 909(▲13.0%)→936(▲5.3%) マンション 470(+165.5%)→505(+16.1%)			
⑮土地取引件数は年々同月比プラス、前月比マイナス	近畿 56.1→55.6(▲0.5) 先行き判断DI(各分野計) 57.3→49.9(▲7.4)		大阪圏 24年7/1 →25年7/1 ▲1.0% →▲0.4%		大阪府 5.2%→4.4% (前期差:▲0.8)		大阪府 人口 8,861,037→8,859,276 (前月差:▲1,761、前年同月差:▲5,936) 世帯数 3,913,214→3,913,695 (前月差:+481、前年同月差:+27,367)		近畿圏 総数 13,938(+37.9%)→14,737(+33.1%) 持家 4,370(+33.5%)→4,130(+22.5%) 貸家 4,538(+50.9%)→5,340(+49.2%) 分譲戸建 2,384(+6.9%)→2,565(+13.5%) マンション 2,572(+62.2%)→2,653(+47.8%)		大阪府 総数 6,119(+46.2%)→5,998(+30.9%) 持家 1,286(+37.8%)→1,131(+20.7%) 貸家 2,301(+52.2%)→2,743(+54.1%) 分譲戸建 1,068(+1.9%)→1,228(+18.6%) マンション 1,461(+111.7%)→861(+4.7%)			
⑫前月比、前年同月比共にプラス				※平成24年8月から住民基本台帳法改正により、集計方法が変更になりました				⑬愛知県は人口、世帯数共に前年同月差、前月差でプラス、						

※国内企業物価指数 先月の数字は速報値より改定

⑤注文住宅の9月駆け込み契約の反動は意外に長期化
分譲戸建は3月までの完成引渡しを目指して強気

⑩東海エリア
現状は良好だが先行きは消費税増税

⑮土地取引件数は年々同月比プラス、前月比マイナス

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
 ●現状/12月の着工戸数は持家(注文住宅)、貸家で前年同月比、前月比共に下回った。特に持家(注文住宅)は昨年9月までに積みあがった駆け込み契約の後処理的な着工戸数増が一服という感じである。分譲戸建は前月比増となっている。これは3月末の完成引き渡しを目指しての着工戸数増と考えられる。
 ●先行き/愛知県の今後の着工戸数はゆるやかな減少がしばらく続くと思われる。その第一の理由は3月中の完成引き渡しを考えると分譲戸建の残り時間が少ないこと、持家(注文住宅)は12月でも一服感が漂っていること等から減少モードに入ると予想される。第二の理由は政府の所得税減税の大幅拡充、現金給付等の対策で消費税増税後の減少がマイルドになると考えられること。但し、大局的に最も注意すべきは愛知県を支える自動車産業の消費税増税後の反動減が予想以上に深刻な場合である。さらに建築費、人件費、土地価格等の上昇も要注意だ。どちらにせよ景気・経済指標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持家、貸家という請負系商品は前年同月比、前月比に減少。昨年9月までの駆け込み契約の後処理的な着工も一服か
 分譲戸建は3月完成引き渡しを目指した着工で前年同月比、前月比共に減

■ 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
公示地価 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2013/> 平成25年地価公示
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