

関係者各位



株式会社TSON 住宅市場データ室

問合せ先: 小間 幸一、小崎 敦史

Tel: 052-589-6055(本社)

0587-23-7461(稲沢営業所)

メール: kouichi-koma@tson.co.jpatsushi-kozaki@tson.co.jpホームページ: <http://www.jyuseikatsu.jp/>

住宅市場天気図 2019年2月号

株式会社TSON 住宅市場データ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。

■愛知県住景気(①~⑬) (文責:小間幸一)

●現状/12月着工戸数は貸家が前年同月比、前月比共に大きく減少し、その影響で総数も減少しました。但し、持家、分譲戸建、マンションは共に前年同月比増となり堅調に推移しています。

●先行き/月例経済報告でも穏やかな回復基調が続いているとのこと。愛知県を含む東海エリアの景気ウォッチャー調査では現状は50を下回っていますが、先行きは50を上回りました。雇用は良好で、景気自体を支えていると考えられます。今後の動向に要注意です。住宅業界も景気・経済指標にますます目が離せなくなりそうです。

※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.130 2月号 2019.2.28) ※出典は次ページ参照。株式会社TSON 住宅市場データ室 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株式会社TSON 住宅市場データ室で作成しました。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回復基調継続	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) 12月→1月 ▲11.2%→+10.6% (前年同月比) ▲9.9%→+12.8% ● 12月→1月	金融	貸出預金動向 日銀(総貸出平残前年比) 12月→1月 2.4%→+2.4%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 12月 0.901%(ストック) 0.730%(新規) 前月差 ▲0.003→0.008(ストック) 11月→12月 ▲0.087→+0.071(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 2→4 個人 0→3	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 99.1※→97.9 (前月差) ▲0.7→▲1.2	愛知県景気動向指数 10月確報→11月速報 CI先行指数 117.6 →114.8	②企業+4、個人+3
③前月、前年同月比共に増	物価	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 12→1月) ▲0.1%→+0.2% ●前年同月比12→1月 +0.7%→+0.8%	国内企業物価指数 日銀 (前月比12月→1月) ▲0.6%→▲0.6% (前年同月比 12月→1月) +1.5%→+0.6%	建築費指数 (住宅W) (前月比 12月→1月) 0.0%→+0.0% (前年同月比12月→1月) +1.4%→+1.4%	⑦マンション/契約率は前月差、前年同月差共にプラスで良い・悪いの分岐点である70%を下回る価格は前月差マイナス、前年同月比プラス 建売住宅/契約率は前月差マイナス、前年同月差プラス			⑧米国の住宅価格は下降	⑨S&Pケース・シーラー住宅価格指標 前月比 2018年11月→2018年12月 0.0%→▲0.1%	⑩前月比減	
④微増	景気	完全失業率 総務省 11月→12月 2.5%→2.4% (前月比) ▲0.1ポイント	景気ウォッチャー調査 (12月→1月) →緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、海外情勢等に対する懸念もある一方、改元や大型連休等への期待がみられる。/1月	緩やかな回復基調が続いているものの、一服感がみられる。先行きについては、海外情勢や金融資本市場の動向等に対する懸念がみられる。/12月			景気 48.2→44.8 現状判断DI (前月差 ▲3.4)	住宅 49.3→46.3 現状DI (前月差 ▲3.0)	⑪販売台数は前年同月比微増		
⑤微減	住景気	住団連景況感調査 見通し H30年10-12月→H31年1-3月 総合+38→+46 注文+30→+47 分譲戸建+31→+31 貸家+4→+27	Home's掲載物件総数 1/30→2/25 5,766,654件→5,484,290件 (▲4.90%)	首都圏 12月→1月 不動産経済研究所 平均価格	マンション 49.4%→67.5%(前月差+18.1、前年同月差+2.3) 5896万円→5653万円 (前月差▲243万円、前年同月比+6.8%) 建売住宅 55.2%→26.0%(前月差▲29.2、前年同月差+1.3) 5606.9万円→4969.6万円 (前月差▲637.3万円、前年同月比+7.9%)		トヨタ自動車販売台数(自販連) (12月→1月) (前年同月比) 89.0%→103.9%	新聞広告量(電通) 不動産・住宅設備(11月→12月) (前年同月比) ▲11.4% →▲12.4%			
⑤注文、貸家は増加 分譲戸建は横ばい	エリア景気	景気ウォッチャー調査 12月→1月(前月差)	土地売買移転登記件数 10月→11月(前年同月比)	地価調査 変動率・住宅地 29年	完全失業率 18年4月~6月→18年7月~9月	常用労働者の1人平均月間現金給与額 うち「決まって支給する給与」	推計人口(単位:人)、世帯数※ 12月→1月(前月差、前年同月差)	国土交通省 新設着工戸数 11月→12月(対前年同月比)		要注意▲▲	
⑩現状は50を上回る	南関東	東京 11,104→12,740 (▲3.2%→▲6.3%) 埼玉 6,707→7,123 (▲4.9%→▲6.4%) 神奈川 7,173→7,927 (+8.4%→+0.5%)	東京圏 29年 →30年 0.7% →1.0%	東京都 2.7%→2.4% (前期差:▲0.3)	東京都 18年10月→11月 329,820円→331,374円 (前月比:+0.47%) 17年11月→18年11月 329,272円→331,374円 (前年同月比:+0.64%)	東京都 18年10月→11月 13,859,764→13,857,443 (前月差:▲2,321、前年同月差:+103,384)	東京都 総数 29,908(+3.3%)→26,100(▲1.5%) 持家 5,198(+0.9%)→4,724(+6.8%) 貸家 12,511(▲6.5%)→10,532(▲16.4%) 分譲戸建 5,464(▲4.7%)→5,591(+8.1%) マンション 6,338(+44.3%)→5,073(+24.2%)	首都圏 総数 14,964(+32.4%)→10,963(▲12.2%) 持家 1,463(+17.2%)→1,312(+2.7%) 貸家 6,531(+11.8%)→5,025(▲25.1%) 分譲戸建 1,714(▲4.6%)→1,751(+0.8%) マンション 5,203(+127.6%)→2,804(+4.4%)	注意▲		
⑮土地取引件数は前年同月比、前月比共に増	東海	愛知 5,354→6,669 (+0.5%→+1.1%) 岐阜 1,801→2,083 (+5.5%→▲14.5%) 三重 1,614→1,907 (+1.7%→+4.4%)	名古屋圏 29年 →30年 0.6% →0.8%	愛知県 1.6%→1.8% (前期差:+0.2)	愛知県 18年10月→11月 279,878円→279,576円 (前月比:▲0.11%) 17年11月→18年11月 275,388円→279,576円 (前年同月比:+1.52%)	愛知県 18年10月→11月 7,544,204→7,543,393 (前月差:▲811、前年同月差:+12,887)	愛知県 総数 9,705(▲6.9%)→9,509(+11.1%) 持家 3,841(+1.9%)→3,649(+0.9%) 貸家 3,457(▲9.5%)→3,273(+7.9%) 分譲戸建 1,675(▲2.6%)→1,658(+5.1%) マンション 717(▲33.9%)→767(+166.3%)	中部圏 総数 5,873(▲9.5%)→5,433(+13.6%) 持家 1,850(▲1.3%)→1,605(▲2.9%) 貸家 2,289(▲10.2%)→2,080(+2.5%) 分譲戸建 1,119(▲7.1%)→1,038(+0.3%) マンション 609(▲27.8%)→556(+149.3%)	普通または良		
⑮土地取引件数は前年同月比、前月比共に増	近畿	大阪 6,162→7,307 (+4.8%→+2.8%) 兵庫 4,075→5,332 (▲11.8%→▲0.5%) 奈良 912→2,390 (+2.1%→+107.6%)	大阪圏 29年 →30年 0.0% →0.1%	大阪府 3.1%→3.4% (前期差:+0.3)	大阪府 18年10月→11月 275,425円→274,965円 (前月比:▲0.17%) 17年11月→18年11月 275,501円→274,965円 (前年同月比:▲0.19%)	大阪府 18年10月→11月 8,825,545→8,823,885 (前月差:▲1,660、前年同月差:▲7,070)	大阪府 総数 12,329(+4.8%)→11,360(+11.1%) 持家 3,255(+5.0%)→3,231(+12.2%) 貸家 5,263(+1.9%)→4,330(+4.8%) 分譲戸建 1,853(▲5.6%)→1,904(+5.9%) マンション 1,803(+22.2%)→1,828(+31.5%)	近畿圏 総数 6,729(+9.9%)→5,398(+22.3%) 持家 1,086(+10.5%)→1,028(+31.1%) 貸家 3,455(+11.4%)→2,264(+3.6%) 分譲戸建 895(▲5.6%)→887(+16.6%) マンション 1,198(+10.1%)→1,167(+75.0%)	⑫前月比マイナス、前年同月比プラス		
⑫前月比マイナス、前年同月比プラス	⑬世帯数は前月差、前年同月差共に増。		⑭貸家が前年同月比マイナス		※東京都・愛知県・大阪府の推計人口及び世帯数は平成27年国勢調査の速報値が基準と変更されました。						

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/12月着工戸数は貸家が前年同月比、前月比共に大きく減少し、その影響で総数も減少しました。但し、持家、分譲戸建、マンションは共に前年同月比増となっており堅調に推移しています。
●先行き/月例経済報告でも穏やかな回復基調が続いているとのことです。愛知県を含む東海エリアの景気ウォッチャー調査では現状は50を下回っていますが、先行きは50を上回りました。雇用は良好で、景気自体を支えていると考えられます。今後の動向に要注意です。住宅業界も景気・経済指標にますます目が離せなくなりそうです。
※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.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.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
 - 新聞広告量 不動産・住宅設備 http://www.dentsu.co.jp/knowledge/ad_amount.html 電通総研 マスコミ4媒体広告量
- ・ 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/2017/> 平成29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/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-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
 - 着工戸数 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)
- ・ 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 株式会社TSON 住宅市場データ室にて作成