

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(稲沢準備室)

メール: <u>kouichi-koma@tson.co.jp</u> atsushi-kozaki@tson.co.jp

ホームページ: http://www.jyuseikatsu.jp/

住宅市場天気図 2015年6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(①~⑥) (文責:小間幸一)

- ●現状/4月の着工戸数は総数で前年同月比増だが、前月比減であった。持家(主に注文住宅)、分譲戸建住宅といった一戸建系の健闘が目立つ一方、分譲マンションが前月比べ一スで大幅に減らしたことや、貸家がやや低調であったことで総数が伸び悩んだ。
- ●先行き/愛知県の自動車産業を中心に夏の賞与が期待できそうだ。名古屋では百貨店の5月売上も前年同月比でプラス8.1%となり、それ以外の消費動向も回復傾向が見られる。住宅についても着工数のけん引役である持家(主に注文住宅)がここに来て底堅い動きを示している。そのため、夏から秋にかけて持家、続いて分譲戸建の動きに回復が期待できそうな状況となっている。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。

(文責:小間幸一)

住宅市場天気図(NO.86 6月号 2015.6.25)※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。 ②個人が増加 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。 貸出残高 月例経済報告 6月 倒產件数 国内銀行貸出約定平均金利 主要銀行貸出動向アンケート 景気動向指数 05年=100 愛知県景気動向指数 ①回復基調継続 内閣府 帝国データバンク 日銀(総貸出平残前年比) 日銀(ストック&新規) (日銀4月)今後3ヶ月の資金需要見る **3**月→4月 内閣府 2月確報→3月速報 (前月比) 1.157% (ストック) 4月 企業 CI先行指数 106.0_%→107.2 $\blacktriangle 13.8\% \rightarrow \blacktriangle 2.9\%$ 3→0 € 融 景気は、緩やかな回復基調が続いて 4月→5月 0.863% (新規) 109.9 CI先行指数 4月→5月 **+2.7%→+2.6%** ③前月比、前年 いる。 (前年同月比) 前月比 ▲0.015→▲0.001 (ストック) → 106.8 **▲**14.9%→**▲**3.3 個人 (前月差) +0.7_{*}→+1.2 同月比減 4月→5月 +0.057→+0.001 (新規) 消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) ※景気動向指数前月の数字は速報値より改定 国内企業物価指数 建築費指数 8米国の住宅価格に (7)マンションの契約率は70%を越えるも、価格は下落 ④ややプラスの S&Pケース・シラー住宅価格指標 (住宅 W) 日銀※ プラス 建売住宅の契約率は40%台で低調、価格も下落 横ばい状況 (前月比 3→4月) +0.4%→+0.3% (前月比 4月→5月) +0.1%→+0.3% (前月比 4月 \rightarrow 5月) +0.01% \rightarrow +0.0029 2015年2月→3月 ※国内企業物価指数 ⑭増加 ⑥住宅関連業界は現状、先行き共にプラス (前年同月比 4月→5月) ▲2.1%→▲2.1% (前年同月比3→4月) +2.2%→+0.3% (前年同月比 4月→5月) +1.75%→+1.82% +0.1%→+0.8% 先月の数字は速報値よ 改定 表調が続いている。先行きについては、物価上昇への懸念等がみられるもの 53.6→53.3 住宅 52.7→52.8 景気ウオッチャー の、賃上げへの期待や外国人観光需要への期待等がみられる/4月 総務省 (前月差 +0.1) 現状判断DI (前月差 ▲0.3) ⑨販売台数は 現状DI 調査 →景気は、**緩やかな回復基調**が続いている。先行きについては、物価上昇への懸念等がみられるも 49.4→50.9 3.4%→3.3% 54.2→54.5 景気先行き判断DI 上昇 3月→4月 住宅 **●**(前月比) (4月→5月) のの、夏のボーナス及び賃上げ、外国人観光需要への期待等がみられる/5月 ▲0.1ポイント (前月差 +0.3) 先行きDI (前月差 +1.5) (2~3ヶ月先) ⑤低失業率 住団連景況感調査 見通し Home's掲載物件総数 首都圏 4月→5月 不動産経済研究所 トヨタ自動車販売台数(自販連) 新聞広告量(電通) 不動産・住宅設備(3月→4月) H27年1-3月→4-6月 契約率 平均価格 $(3月\rightarrow 4月)$ $5/20 \rightarrow 6/18$ 5,131,997件→5,150,968件 総合 +53→+50 注文 +56→+56 5305万円→4812万円 (前月差▲493万円、前年同月比▲6.79 マンション **▲** 5.5% 75.5%→71.1%(前月差▲4.4、前年同月差▲7.8) (前年同月比) 111.2%→99.5% (前年同月比) 4469.8万円→4395.3万円 (前月差▲74.5万円、前年同月比▲7.69 分譲戸建 +27→+18 貸家 +67→+50 建売住宅 39.8%→44.9%(前月差+5.1、前年同月差+0.1) **→ ▲**8.0% (+0.37%)⑤分譲戸建の見通 しは今一歩 公示地価 完全失業率 常用労働者の1人平均月間現金給与額 景気ウオッチャー調査 土地売買移転登記件数 推計人口(単位:人)、世帯数※ 国土交通省 新設着工戸数 変動率•住宅地 14年10~12月→15年1~3 3月→4月(対前年同月比) 4月→5月(前月差) 2月→3月(前年同月比) うち「決まって支給する給与」 3月→4月(前月差、前年同月差) 要注意 南関東 15年2月→3月 9.283→13.400 東京圏 東京都 $(\triangle 2.2\% \rightarrow +3.7\%)$ 26年 324.087円→326.492円 $13.392.041 \rightarrow 13.428.618$ $24.102(+5.2\%) \rightarrow 27.703(+11.1\%)$ 人口 総数 $11,299(+6.7\%) \rightarrow 12,169(+15.4\%)$ 現狀判断DI(各分野計 (前月差:+36,577、前年同月差:+107,171) 注意 $53.2 \rightarrow 54.2 (+1.0)$ 5.454→8.175 →27年 3.7%→3.8% (前月比:+0.74%) 持家 $4.549(_{\$5.2\%}) \rightarrow 5.052(_{+3.5\%})$ $1,360(\triangle_{3.8\%}) \rightarrow 1,348(\triangle_{7.1\%})$ 京都 先行き判断DI(各分野計 $(\blacktriangle 5.2\% \rightarrow +5.1\%)$ (前期差:+0.1) 14年3月→15年3月 貸家 $11.261_{(+14.3\%)} \rightarrow 10.803_{(\blacktriangle 5.0\%)}$ $5.630_{(+14.1\%)} \rightarrow 5.145_{(+1.3\%)}$ ⑪緩やかな回復 +0.7% 6,852,396 -- 6,892,433 54.0→55.6 (+1.6) 331.515円→326.492円 分讓戸建 $4.602(+0.3\%) \rightarrow 4.678(\triangle 9.4\%)$ $1.721_{(+5.6\%)} \rightarrow 1.342_{(\blacktriangle32.6\%)}$ $5.908 \rightarrow 8.641$ 世帯粉 **→+0.5**% $(\triangle 1.5\% \rightarrow \triangle 2.2\%)$ (前年同月比:▲1.52%) (前月差:+40,037、前年同月差:+93,412) $3.506 (+0.0\%) \rightarrow 6.986 (+125.5\%)$ 普通または良 $2.527(+1.0\%) \rightarrow 4.285(+126.2\%)$ ● 東海 4.167→5.695 愛知県 15年2月→3月 名古屋圏 $(\triangle 16.3\% \rightarrow +1.2\%)$ 272.027円→274.876円 7.443.884 -> 7.441.315 現状判断DI(各分野計 26年 人口 総数 $8.415(+5.2\%) \rightarrow 8.188(\blacktriangle5.1\%)$ $4,944_{(+7.2\%)} \rightarrow 4,745_{(+0.5\%)}$ (前月差: ▲2,569、前年同月差:+13,79 $52.5 \rightarrow 53.2 + 0.7$ 岐 $1.768 \rightarrow 2.205$ →27年 2.7%→2.2% (前月比:+1.05%) 持家 $3.269(\triangle_{1.1\%}) \rightarrow 3.374(\triangle_{8.8\%})$ $1.385(\triangle_{11.1\%}) \rightarrow 1.460(\triangle_{6.3\%})$ 知 $(+8.3\% \rightarrow +6.7\%)$ (前期差:▲0.5) 14年3月→15年3月 $2.971 (+8.2\%) \rightarrow 2.884 (+7.2\%)$ 先行き判断の(各分野計) 貸家 $1.877 (+18.3\%) \rightarrow 1.818 (+9.2\%)$ +1.1% $54.2 \rightarrow 54.7 (+0.4)$ 271.203円→274.876円 $1.120(\triangle_{13.8\%}) \rightarrow 1.272(\triangle_{7.6\%})$ $730(\blacktriangle_{15.9\%}) \rightarrow 817(\blacktriangle_{6.9\%})$ $1.443 \rightarrow 1.865$ 3.033.450→3.042.984 分譲戸建 →+0.8% (前月差:+9,534、前年同月差:+35,915) $(+13.7\% \rightarrow +0.6\%)$ (前年同月比:+1.35%) $976(+86.6\%) \rightarrow 433(48.0\%)$ $889(+83.3\%) \rightarrow 433(\triangle 29.5\%)$ 近畿圏 4.866→8.108 大阪圏 大阪府 15年2月→3月 近畿 大阪府 (4.3% +16.8%)270,504円→272,573円 8,843,906 -> 8,841,490 $10,832(\blacktriangle3.0\%) \rightarrow 9,823(\blacktriangle20.9\%)$ 現状判断DI(各分野計) 26年 人口 総数 $5.285(\triangle 2.7\%) \rightarrow 4.491(\triangle 34.0\%)$ $54.9 \rightarrow 53.1 (\triangle 0.8)$ $3.444 \rightarrow 5.768$ →27年 4.3%→4.4% (前月比:+0.76%) (前月差:▲2,416、前年同月差:▲3,266) 持家 $2.593(\triangle 2.1\%) \rightarrow 2.660(+0.6\%)$ $773(\blacktriangle_{6.6\%}) \rightarrow 718(\blacktriangle_{2.8\%})$ 15土地取引件数は 阪府 $(\blacktriangle 7.7\% \rightarrow +4.4\%)$ (前期差:+0.1) 14年3月→15年3月 貸家 $4.517_{(+4.9\%)} \rightarrow 3.845_{(\triangle 23.7\%)}$ $2.427(+27.1\%) \rightarrow 1.920(\triangle 38.2\%)$ 年々同月比、前月 先行き判断DI(各分野計 ▲0.1% 比共に増加 270.696円→272.573円 分譲戸建 $1.829(\triangle_{1.3\%}) \rightarrow 1.662(\triangle_{14.3\%})$ $880_{(+0.8\%)} \rightarrow 782_{(\blacktriangle11.2\%)}$ $56.1 \rightarrow 53.7(\triangle 2.4)$ $806 \rightarrow 1.263$ 3.943.687→3.953.222 $\rightarrow \pm 0.0\%$ (前月差:+9,535、前年同月差:+32,049) $(\triangle 11.8\% \rightarrow +19.6\%)$ (前年同月比:+0.69%) $1.771(\triangle 24.3\%) \rightarrow 1.638(\triangle 38.5\%)$ $1.190(\triangle 34.5\%) \rightarrow 1.057(\triangle 46.6\%)$ ※平成24年8月から住民基本台帳法改正により、 ⑩前年同月比、前月比共にプラス ⑬世帯数は前月差増、前年同月差増。 集計方法が変更になりました ④総数は前年同月比増た ■愛知県住景気(①~⑯) (文責:小間幸一) K、前月比減。持家、分額 ●現状/4月の着工戸数は総数で前年同月比増だが、前月比減であった。持家(主に注文住宅)、分譲戸建住宅といった一戸建系の健闘が目立つ一方、分譲マンションが前月比べースで大幅に減ら 「建といった一戸建系が したことや、貸家がやや低調であったことで総数が伸び悩んだ 建闘したが、分譲マンショ ●先行き/愛知県の自動車産業を中心に夏の賞与が期待できそうだ。名古屋では百貨店の5月売上も前年同月比でプラス8.1%となり、それ以外の消費動向も回復傾向が見られる。住宅についても着 /が大幅減少し、貸家も振 らわなかった。 工数のけん引役である持家(主に注文住宅)がここに来て底堅い動きを示している。そのため、夏から秋にかけて持家、続いて分譲戸建の動きに回復が期待できそうな状況となっている。景気・経済指 標にますます目が離せなくなりそうだ。

<u>※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</u>はありません。予めご了承願います。

TSON

■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

- 余融

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 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.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://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher_index.html 内閣府 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 http://www.moj.go.jp/TOUKEI/ichiran/touki.html 法務省 登記統計統計表公示地価 http://www.moj.go.jp/TOUKEI/ichiran/touki.html 法務省 登記統計統計表公示地価 http://www.moj.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/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.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/jsuikei/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