

関係者各位

東京証券取引所 TOKYO PRO Market
(証券コード：3456)

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：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 2015年7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／5月の着工戸数は総数で前年同月比減だが、前月比増であった。持家(主に注文住宅)が2カ月連続で増加し、分譲マンションも増えたのが要因。加えて貸家が前年同月比、前月比減であったものの、高めの水準に留まったことが下支えしたようだ。分譲戸建市場は、販売に注力したためか、販売数が増加したものの着工数はふるわなかった。

●先行き／愛知県は全国的にも雇用が非常に安定し、それが景気下支えの原動力となっている。愛知県景気に影響の強い自動車産業はここにきて輸出が今一步だが、トヨタ自動車の国内販売もようやく前年同月比を超える水準になってきている。個人消費も堅調な中、着工数のけん引役である持家(主に注文住宅)が増加傾向にある。夏以降の分譲戸建市場に注目したい。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.87 7月号 2015.7.30) ※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 7月 内閣府 景気は、緩やかな回復基調が続いている。	倒産件数 帝国データバンク (前月比) ▲2.9%→+9.9% 5月→6月 (前年同月比) ▲3.3%→▲8.0% ● 5月→6月	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 5月→6月 +2.7%→+2.6%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 5月 1.153%(ストック) 0.801%(新規) 前月比 ▲0.001→▲0.0014(ストック) 4月→5月 +0.001→▲0.062(新規)	主要銀行貸出動向アンケート (日銀7月)今後3ヶ月の資金需要見通 企業 0→3 ● 個人 1→1	先行指標	景気動向指数 05年=100 4月→5月 内閣府 CI先行指数 106.4※→106.2 (前月差) +1.2※→▲0.2	愛知県景気動向指数 3月確報→4月速報 CI先行指数 105.9 →108.7				
	③前月比増、前年同月比減	④ややプラス	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 4→5月) +0.3%→+0.2% (前年同月比4→5月) +0.3%→+0.1%	国内企業物価指数 日銀※ (前月比 5月→6月) +0.2%→▲0.2% (前年同月比 5月→6月) ▲2.2%→▲2.4%	建築費指数 (住宅W) (前月比 5月→6月) +0.002%→+0.07% (前年同月比 5月→6月) +1.82%→+1.46%	⑦マンションの契約率は70%を越え、価格上昇 建売住宅の契約率は50%台回復だが、価格下落	⑧米国の住宅価格はプラス	※景気動向指数前月の数字は速報値より改定 S&Pケース・シナリオ住宅価格指標 前月比 2015年3月→4月 +0.8%→+1.1%	②企業が増加	⑩販売台数は上昇				
⑤低失業率継続	景気	完全失業率 総務省 4月→5月 3.3%→3.3% (前月比) ±0ポイント	景気ウォッチャー調査 (5月→6月) ● 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のの、夏のボーナス及び賞上げ、外国人観光需要への期待等がみられる/5月 →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のの、夏のボーナス、外国人観光需要、プレミアム付商品券への期待等がみられる/6月	景気 53.3→51.0 現状判断DI (前月差 ▲2.3)	住宅 52.8→49.1 現状DI (前月差 ▲3.7)	⑥住宅関連業界は現状、先行き共に足踏み状況	⑨販売台数は上昇	⑤分譲戸建の見通しは今一歩	住景気	住団連景況感調査 見通し H27年1-3月→4-6月 総合 +53→+50 注文 +56→+56 分譲戸建 +27→+18 貸家 +67→+50	Home's掲載物件総数 6/18→7/24 5,150,968件→5,189,228件 (+0.74%)	首都圏 5月→6月 不動産経済研究所 平均価格 マンション 71.1%→78.7%(前月差+7.6、前年同月差+2.1) 4812万円→5815万円 (前月差+1003万円、前年同月比+20.4%) 建売住宅 44.9%→57.7%(前月差+12.8、前年同月差+11.2) 4395.3万円→4213.7万円 (前月差▲181.6万円、前年同月比▲5.4%)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (5月→6月) (前年同月比) 99.5%→104.4%	新聞広告量(電通) 不動産・住宅設備(4月→5月) (前年同月比) ▲8.0% →+3.3%
⑪回復基調だが、やや足踏み状況	エリア景気・エリア住景気	景気ウォッチャー調査 5月→6月(前月差) 南関東 54.2→52.6(▲1.6) 先行き判断DI(各分野計) 55.6→53.8(▲1.8)	土地売買移転登記件数 3月→4月(前年同月比) 東京 13,400→16,355 (+3.7%→▲1.7%) 埼玉 8,175→7,452 (+5.1%→+1.5%) 神奈川 8,641→9,665 (▲2.2%→+5.6%)	公示地価 変動率・住宅地 東京圏 26年 →27年 +0.7% →+0.5%	完全失業率 14年10~12月→15年1~3月 東京都 3.7%→3.8% (前期差:+0.1)	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」 15年3月→4月 326,492円→330,441円 (前月比:+1.21%) 14年4月→15年4月 336,958円→330,441円 (前年同月比:▲1.93%)	推計人口(単位:人)、世帯数※ 4月→5月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,428,618→13,461,531 (前月差:+32,913、前年同月差:+109,292) 世帯数 6,892,433→6,924,820 (前月差:+32,387、前年同月差:+87,188)	国土交通省 新設着工戸数 4月→5月(対前年同月比) 首都圏 総数 27,703(+11.1%)→25,258(+9.5%) 持家 5,052(+3.5%)→4,366(▲2.8%) 貸家 10,803(▲5.0%)→10,174(+1.6%) 分譲戸建 4,678(▲9.4%)→4,107(▲11.8%) マンション 6,986(+125.5%)→6,469(+72.9%)	要注意	⑫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。	注意	普通または良	
⑫土地取引件数は年々同月比、前月比共に増加	東海 現状判断DI(各分野計) 53.2→50.3(▲2.9) 先行き判断DI(各分野計) 54.7→52.7(▲2.0)	愛知 5,695→5,774 (+1.2%→▲14.1%) 岐阜 2,205→1,689 (+6.7%→+2.2%) 三重 1,865→1,578 (+0.6%→+1.0%)	名古屋圏 26年 →27年 +1.1% →+0.8%	愛知県 2.7%→2.2% (前期差:▲0.5)	愛知県 人口 7,441,315→7,451,924 (前月差:+10,609、前年同月差:+14,587) 世帯数 3,042,984→3,054,460 (前月差:+11,476、前年同月差:+36,613)	愛知県 15年3月→4月 274,876円→276,751円 (前月比:+0.68%) 14年4月→15年4月 273,461円→276,751円 (前年同月比:+1.20%)	愛知県 人口 8,841,490→8,847,838 (前月差:+6,348、前年同月差:▲3,891) 世帯数 3,953,222→3,962,382 (前月差:+9,160、前年同月差:+31,298)	近畿圏 総数 9,823(▲20.9%)→10,416(+3.2%) 持家 2,660(+0.6%)→2,452(▲4.1%) 貸家 3,845(▲23.7%)→3,812(▲1.1%) 分譲戸建 1,662(▲14.3%)→1,609(▲14.1%) マンション 1,638(▲38.5%)→2,469(+51.3%)	⑫総数は前年同月比増だが、前月比減。持家、分譲戸建といった一戸建系が健闘したが、分譲マンションが大幅減少し、貸家も振るわなかった。					
⑬土地取引件数は年々同月比、前月比共に増加	近畿 現状判断DI(各分野計) 53.1→53.3(+0.2) 先行き判断DI(各分野計) 53.7→54.2(+0.5)	大阪 8,108→8,966 (+16.8%→+4.1%) 兵庫 5,768→5,031 (+4.4%→▲25.1%) 奈良 1,263→1,036 (+19.6%→▲11.0%)	大阪圏 26年 →27年 ▲0.1% →±0.0%	大阪府 4.3%→4.4% (前期差:+0.1)	大阪府 15年3月→4月 272,573円→275,774円 (前月比:+1.17%) 14年4月→15年4月 274,422円→275,774円 (前年同月比:+0.49%)	大阪府 人口 8,841,490→8,847,838 (前月差:+6,348、前年同月差:▲3,891) 世帯数 3,953,222→3,962,382 (前月差:+9,160、前年同月差:+31,298)	近畿圏 総数 9,823(▲20.9%)→10,416(+3.2%) 持家 2,660(+0.6%)→2,452(▲4.1%) 貸家 3,845(▲23.7%)→3,812(▲1.1%) 分譲戸建 1,662(▲14.3%)→1,609(▲14.1%) マンション 1,638(▲38.5%)→2,469(+51.3%)	大阪府 総数 4,491(▲34.0%)→3,882(▲19.2%) 持家 718(▲2.8%)→597(▲18.4%) 貸家 1,920(▲38.2%)→1,640(▲18.4%) 分譲戸建 782(▲11.2%)→758(▲18.5%) マンション 1,057(▲46.6%)→820(▲16.5%)						

※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

■愛知県住景気(①~⑬) (文責:小間幸一)
●現状/5月の着工戸数は総数で前年同月比減だが、前月比増であった。持家(主に注文住宅)が2ヵ月連続で増加し、分譲マンションも増えたのが要因。加えて貸家が前年同月比、前月比減であったものの、高めの水準に留まったことが下支えしたようだ。分譲戸建市場は、販売に注力したためか、販売数が増加したものの着工数はふるわなかった。
●先行き/愛知県は全国的にも雇用が非常に安定し、それが景気下支えの原動力となっている。愛知県景気に影響の強い自動車産業はここに来て輸出が今一歩だが、トヨタ自動車の国内販売もようやく前年同月比を超える水準になってきている。個人消費も堅調な中、着工数のけん引役である持家(主に注文住宅)が増加傾向にある。夏以降の分譲戸建市場に注目したい。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。



■ 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
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/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/jvoho/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/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