

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.ivuseikatsu.jp/>

住宅市場天気図 2015年9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／7月の着工戸数は総数で前月に引き続き前年同月比、前月比共に増加した。これは消費税増税前の駆け込み着工がピークであった平成25年11月(5,947戸)に迫る数字である。回復は順調といえる。貸家は前月よりやや減少したが、持家、分譲戸建、分譲マンションは増加した。特に分譲マンションの増加が目立つ。

●先行き／全国的にも雇用と賃金が非常に良好な愛知県だが、ここにきて住宅着工水準が増税前の駆け込み着工時に近づくなど回復が鮮明になってきている。但し販売現場では分譲戸建、建築条件付き土地(住宅)の価格上昇が目立ってきている点が気がかりだ。(TSON2015年9月17日ニュースリリース

http://www.tson.co.jp/pdf/marketing_report20150918aichi.pdf 参照) 景気は回復傾向の中でやや踊り場とも言われているが、9月発表の基準地価で見られるように地価上昇が景気回復とともに本格化すると住宅景気にも水を差すことになりかねない。気になるところだが、今後の動向に注目したい。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.89 9月号 2015.9.29) ※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 9月 内閣府 景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、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) 7月→8月 ▲1.8%→▲18.3% (前年同月比) 7月→8月 ▲9.4%→▲8.5%	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 7月→8月 +2.7%→+2.8%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 7月 1.137%(ストック) 0.915%(新規) 前月比 ▲0.012→▲0.004(ストック) 6月→7月 +0.128→▲0.014(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 6月→7月 内閣府 CI先行指数 106.5※→104.9 (前月差) +0.5※→▲1.6	愛知県景気動向指数 5月速報→6月速報 CI先行指数 108.7 →109.2
	③前月比減、前年同月比減	④横ばい	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 6→7月) ±0.0%→±0.0% (前年同月比6→7月) +0.1%→±0.0%		国内企業物価指数 日銀 (前月比 7月→8月) ▲0.3%→▲0.6% (前年同月比 7月→8月) ▲3.1%→▲3.6%	建築費指数 (住宅W) (前月比 7月→8月) ▲0.0%→▲0.02% (前年同月比 7月→8月) +1.39%→+1.65%	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30%台後半に低下、価格も低下	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・シラー住宅価格指標 前月比 2015年5月→6月 +1.2%→+1.0%
⑤低失業率さらに改善	景気	完全失業率 総務省 6月→7月 (前月比) 3.4%→3.3% ▲0.1ポイント	景気ウォッチャー調査 (7月→8月) →景気は、中国経済に係る動向の影響等がみられるが、緩やかな回復基調が続いている。先行きについては、シルバーウィーク、プレミアム付商品券への期待等がみられる一方、中国経済の情勢や物価上昇への懸念等がみられる/8月	景気 51.6→49.3 現状判断DI (前月差 ▲2.3)	住宅 44.8→47.3 現状DI (前月差 +2.5)	⑨販売台数は前年同月比増	⑥回復基調の中の踊り場か?		
⑤分譲戸建の回復傾向は鮮明	住景気	住団連景況感調査 見通し H27年4-6月→7-9月 総合 +50→+57 注文 +56→+56 分譲戸建 +18→+46 貸家 +50→+54	Home's掲載物件総数 8/25→9/26 5,386,539件→5,559,201件 (+3.21%)	首都圏 7月→8月 契約率 平均価格	不動産経済研究所	トヨタ自動車販売台数(自販連) (7月→8月) (前年同月比) 93.6%→104.6%	新聞広告量(電通) 不動産・住宅設備(6月→7月) (前年同月比) +0.1% →▲0.9%		
⑪やや足踏み状況	エリア景気	景気ウォッチャー調査 7月→8月(前月差) 南関東 現状判断DI(各分野計) 50.5→49.1(▲1.4) 先行き判断DI(各分野計) 52.6→48.0(▲4.6)	土地売買移転登記件数 5月→6月(前年同月比) 東京 11,381→12,047 (+7.6%→+19.5%) 埼玉 5,911→6,728 (▲4.4%→+16.8%) 神奈川 6,437→7,350 (▲8.9%→+9.5%)	基準地価 変動率・住宅地 東京圏 26年 →27年 +0.6% →+0.5%	完全失業率 15年1~3月→4~6月 東京都 3.8%→3.5% (前期差: ▲0.3)	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5月→6月 東京都 324,703円→328,171円 (前月比: +1.07%) 14年6月→15年6月 330,826円→328,171円 (前年同月比: ▲0.80%)	推計人口(単位:人)、世帯数※ 6月→7月(前月差、前年同月差) 東京都 人口 13,466,927→13,474,454 (前月差: +7,527、前年同月差: +111,450) 世帯数 6,929,406→6,934,372 (前月差: +4,966、前年同月差: +97,920)	国土交通省 新設着工戸数 6月→7月(対前年同月比) 首都圏 東京都 総数 28,849(+15.7%)→26,410(+4.0%) 持家 5,404(+6.4%)→5,362(+5.5%) 貸家 11,077(+12.9%)→12,016(+23.2%) 分譲戸建 4,914(▲6.6%)→4,982(▲4.1%) マンション 7,225(+59.4%)→3,580(▲23.8%)	要注意
⑮土地取引件数は前年同月比、前月比共に増加	エリア景気	● 東海 現状判断DI(各分野計) 51.6→49.2(▲2.4) 先行き判断DI(各分野計) 51.1→47.1(▲4.0)	愛知 4,551→4,845 (▲1.0%→+10.7%) 岐阜 1,402→1,615 (▲1.3%→+5.8%) 三重 1,177→1,525 (▲6.6%→+10.4%)	名古屋圏 26年 →27年 +0.9% →+0.7%	愛知県 2.2%→2.7% (前期差: +0.5)	愛知県 15年5月→6月 人口 7,454,361→7,456,113 (前月差: +1,752、前年同月差: +14,986) 世帯数 3,057,408→3,059,737 (前月差: +2,329、前年同月差: +36,686)	愛知県 中部圏 総数 9,503(+10.2%)→9,453(+19.5%) 持家 3,826(+4.9%)→3,921(+14.4%) 貸家 3,765(+31.5%)→3,329(+36.8%) 分譲戸建 1,540(+4.1%)→1,320(+1.5%) マンション 360(▲41.2%)→837(+14.5%)	注意	
	エリア景気	近畿 現状判断DI(各分野計) 52.4→51.4(▲1.0) 先行き判断DI(各分野計) 52.6→47.3(▲5.3)	大阪 5,789→5,909 (▲3.9%→▲3.0%) 兵庫 3,915→4,774 (▲17.8%→+22.4%) 奈良 946→883 (+11.2%→+8.5%)	大阪圏 26年 →27年 ▲0.1% →±0.0%	大阪府 4.4%→4.2% (前期差: ▲0.2)	大阪府 15年5月→6月 人口 8,847,812→8,848,315 (前月差: +503、前年同月差: ▲2,584) 世帯数 3,964,629→3,967,181 (前月差: +2,552、前年同月差: +31,621)	大阪府 近畿圏 総数 14,330(+19.2%)→10,210(+1.7%) 持家 3,148(+8.6%)→2,950(+10.6%) 貸家 5,634(+0.5%)→4,163(+6.5%) 分譲戸建 2,031(▲4.6%)→1,735(▲5.4%) マンション 3,471(+160.0%)→1,301(▲18.5%)	普通または良	

⑫前年同月比、前月比共にプラス

※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世帯数は前月差増、前年同月差増。

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/7月の着工戸数は総数で前月に引き続き前年同月比、前月比共に増加した。これは消費税増税前の駆け込み着工がピークであった平成25年11月(5,947戸)に迫る数字である。回復は順調といえる。貸家は前月よりやや減少したが、持家、分譲戸建、分譲マンションは増加した。特に分譲マンションの増加が目立つ。
●先行き/全国的にも雇用と賃金が非常に良好な愛知県だが、ここに来て住宅着工水準が増税前の駆け込み着工時に近づくなど回復が鮮明になってきている。但し販売現場では分譲戸建、建築条件付き土地(住宅)の価格上昇が目立ってきている点が気かりだ。(TSON2015年9月17日ニュースリリース参照)景気は回復傾向の中でやや踊り場とも言われているが、9月発表の基準地価で見られるように地価上昇が景気回復とともに本格化すると住宅景気にも水を差すことになりかねない。気になるところだが、今後の動向に注目したい。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。

⑯総数は前年同月比、前月比共に増加。持家、分譲戸建、分譲マンションで同様の傾向が見られた。分譲マンション増加が今後も継続するのかがどうか注目したい。



■ 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
基準地価 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/chousa/2015/> 平成27年地価調査
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
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