

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12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/10月着工戸数は前月の増加から減少した。貸家(主に賃貸マンション、アパート)と分譲マンションの動向が大きく影響したと思われる。

但し、総数で5,000戸を超える水準(10月:5,092戸)は消費税増税前の駆け込み着工が始まる以前(平成25年3月:5,035戸)の状態に戻ってきているといえるだろう。回復もそろそろ一巡して終了というところか。

●先行き/愛知県では分譲戸建住宅が季節的要因もあり増加傾向にある。(11月)但し建築条件付き土地の価格が上昇傾向(11月)なのが要注意と言えそう。(TSON住宅データ室調べ)

愛知県は低い完全失業率(2.6%)に代表されるように雇用環境は非常に良好。自動車産業を中心に冬のボーナスの増加(トヨタ 38.5歳平均109万円)も期待できる。特に来年はトヨタ自動車の新型プリウスが本格生産を開始予定で、すそ野が広い産業だけに経済効果が楽しみだ。来年の住宅購入に向けた環境は整いつつある。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.92 12月号 2015.12.21) ※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 12月 内閣府 景気は、このところ一部に弱さもみられるが、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) +20.7%→▲6.3% 10月→11月 (前年同月比) ▲7.4%→+2.7% ●10月→11月	金融	貸出残高 日銀(総貸出平残前年比) 10月→11月 +2.5%→+2.3%	国内銀行貸出約定平均金利 日銀(ストック&新規) 10月 1.125%(ストック) 0.817%(新規) 前月比 ▲0.010→±0.000(ストック) 9月→10月 +0.065→▲0.052(新規)	主要銀行貸出動向アンケート (日銀10月)今後3ヶ月の資金需要見通 企業 3→3 個人 1→0	先行指標	景気動向指数 05年=100 9月→10月 内閣府 CI先行指数 101.6※→102.9 (前月差) ▲1.9※→+1.3	愛知県景気動向指数 8月速報→9月速報 CI先行指数 103.7 →102.6
	③前月比増、前年同月比減	④微減	消費者物価指数 (生鮮食品除総合指数) (前月比 9→10月) ±0.0%→+0.1% (前年同月比9→10月) ▲0.1%→▲0.1%	国内企業物価指数 日銀 (前月比 10月→11月) ▲0.6%→▲0.1% (前年同月比 10月→11月) ▲3.8%→▲3.6%	建築費指数 (住宅W) (前月比 10月→11月) ▲0.04%→▲0.04% (前年同月比 10月→11月) +0.91%→+0.84%	⑦マンション契約率は再び70%越えへ、価格上昇 建売住宅の契約率は40%台ではほぼ横ばい、価格は低下	⑧米国の住宅価格はプラス	⑨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8月→9月 +0.3%→+0.2%	⑩増加
⑤低下	景気	完全失業率 総務省 9月→10月 3.4%→3.1% (前月比) ▲0.3ポイント	景気ウォッチャー調査 (10月→11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、冬のボーナスへの期待等がみられるものの、中国経済の情勢や物価上昇への懸念等がみられる/10月	景気 48.2→46.1 現状判断DI (前月差 ▲2.1)	住宅 48.7→49.1 現状DI (前月差 +0.4)	⑨販売台数は前年同月比増	景気先行判断DI (2~3ヶ月先) 49.1→48.2 (前月差 ▲0.9)	住宅先行DI (前月差 +1.2)	
⑤貸家を中心に低下9-10月実績が低下し、やや慎重な見方へ	住景気	住団連景況感調査 見通し H27年7-9月→10-12月 総合+57→+37 注文+56→+41 分譲戸建+46→+40 貸家+54→+27	Home's掲載物件総数 11/25→12/16 5,829,327件→6,113,931件 (+4.88%)	首都圏 10月→11月 不動産経済研究所 契約率 平均価格	マンション 68.8%→82.1(前月差+13.3、前年同月差+3.7) 5364万円→6328万円 (前月差+964万円、前年同月比+21.1%) 建売住宅 43.0%→43.5%(前月差+0.5、前年同月差▲3.8) 5480.2万円→4528.3万円 (前月差▲951.9万円、前年同月比▲0.4%)	トヨタ自動車販売台数(自販連) (10月→11月) (前年同月比) 103.2%→102.6%	新聞広告量(電通) 不動産・住宅設備(9月→10月) (前年同月比) +6.9% →▲4.1%			
⑩低下	エリア景気	景気ウォッチャー調査 10月→11月(前月差)	土地売買移転登記件数 9月→10月(前年同月比)	基準地価 変動率・住宅地	完全失業率 15年4~6月→7~9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※ 9月→10月(前月差、前年同月差)	国土交通省 新設着工戸数 9月→10月(対前年同月比)	要注意	
⑮土地取引件数は前年同月比、前月比共に増加	南関東	東京 10,505→13,775 (+7.6%→+12.6%) 埼玉 6,521→7,296 (+15.9%→▲7.8%) 神奈川 6,422→8,307 (+3.7%→+3.4%)	東京圏 26年 →27年 +0.6% →+0.5%	東京都 3.5%→3.3% (前期差:▲0.2)	東京都 15年8月→9月 325,134円→325,497円 (前月比:+0.11%) 14年9月→15年9月 330,812円→325,497円 (前年同月比:▲1.61%)	東京都 人口 13,482,040→13,490,558 (前月差:+8,518、前年同月差:+111,974) 世帯数 6,938,048→6,946,487 (前月差:+8,439、前年同月差:+100,706)	東京都 総数 25,366(▲2.1%)→24,763(▲13.0%) 持家 5,367(+6.9%)→4,858(▲4.3%) 貸家 11,566(+19.7%)→11,372(+1.2%) 分譲戸建 4,548(+1.6%)→4,452(▲7.2%) マンション 3,602(▲40.2%)→3,721(▲47.6%)	注意		
	東海	愛知 4,332→5,616 (+1.5%→+9.0%) 岐阜 1,597→1,648 (▲6.7%→▲0.5%) 三重 1,357→1,529 (+2.6%→+3.0%)	名古屋圏 26年 →27年 +0.9% →+0.7%	愛知県 2.7%→2.6% (前期差:▲0.1)	愛知県 15年8月→9月 270,687円→272,050円 (前月比:+0.50%) 14年9月→15年9月 272,744円→272,050円 (前年同月比:▲0.25%)	愛知県 人口 7,459,295→7,460,529 (前月差:+1,234、前年同月差:+16,016) 世帯数 3,064,153→3,066,678 (前月差:+2,525、前年同月差:+38,811)	愛知県 総数 9,354(+4.1%)→8,799(+1.6%) 持家 3,556(▲8.9%)→3,851(+0.1%) 貸家 3,452(+17.1%)→3,313(+4.5%) 分譲戸建 1,167(▲13.6%)→1,236(+0.5%) マンション 1,131(+49.6%)→355(+9.2%)	普通または良		
	近畿	大阪 5,656→6,712 (+5.8%→▲12.0%) 兵庫 3,772→4,431 (▲8.6%→▲6.0%) 奈良 811→949 (▲7.3%→▲5.4%)	大阪圏 26年 →27年 ▲0.1% →±0.0%	大阪府 4.2%→4.7% (前期差:+0.5)	大阪府 15年8月→9月 272,710円→273,226円 (前月比:+0.19%) 14年9月→15年9月 272,466円→273,226円 (前年同月比:+0.28%)	大阪府※ 人口 世帯数	近畿圏 総数 11,697(▲0.1%)→12,872(+19.0%) 持家 3,114(+3.6%)→3,149(+10.0%) 貸家 5,191(+4.2%)→4,941(+11.8%) 分譲戸建 2,045(+5.2%)→1,770(▲1.3%) マンション 1,316(▲24.1%)→2,725(+67.3%)	⑮世帯数、人口共に前月差増、前年同月差増。		

⑮前月比共にプラス、前年同月比マイナス

※大阪府の推計人口及び世帯数は平成28年2月頃予定の平成27年国勢調査の速報値が公表された以降に行われます

⑮世帯数、人口共に前月差増、前年同月差増。

■愛知県住景気(①~⑮) (文責:小間幸一)
●現状/10月着工戸数は前月の増加から減少した。貸家(主に賃貸マンション、アパート)と分譲マンションの動向が大きく影響したと思われる。但し、総数で5,000戸を超える水準(10月:5,092戸)は消費税増税前の駆け込み着工が始まる以前(平成25年3月:5,035戸)の状態に戻ってきているといえるだろう。回復もそろそろ一巡して終了というところか。
●先行き/愛知県では分譲戸建住宅が季節的要因もあり増加傾向にある。(11月)但し建築条件付き土地の価格が上昇傾向(11月)なのが要注意と言えそう。(TSON住宅データ室調べ)
愛知県は低い完全失業率(2.6%)に代表されるように雇用環境は非常に良好。自動車産業を中心に冬のボーナスの増加(トヨタ 38.5歳平均109万円)も期待できる。特に来年はトヨタ自動車の新型プリウスが本格生産を開始予定で、すそ野が広い産業だけに経済効果が楽しみだ。来年の住宅購入に向けた環境は整いつつある。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。

⑮分譲戸建を除いて、前年同月比はプラスとなった。消費税増税後の回復は、一服感が漂う



■ 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

【お問い合わせ先】

株式会社TSON 住宅市場データ室

担当者:小間(こま)・小崎(こざき)

Tel:052-589-6055 Fax:052-589-6056



■本データを含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品サービスまたは権利の販売その他の取引の申し込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。

■本データを含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。

■本データ、資料の全ての著作権は株式会社TSONに属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。

■本データ、資料の全部または一部を引用・転載して利用する場合は、事前に株式会社TSONの許諾を必要とします。

■本データ、資料、リリース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。