

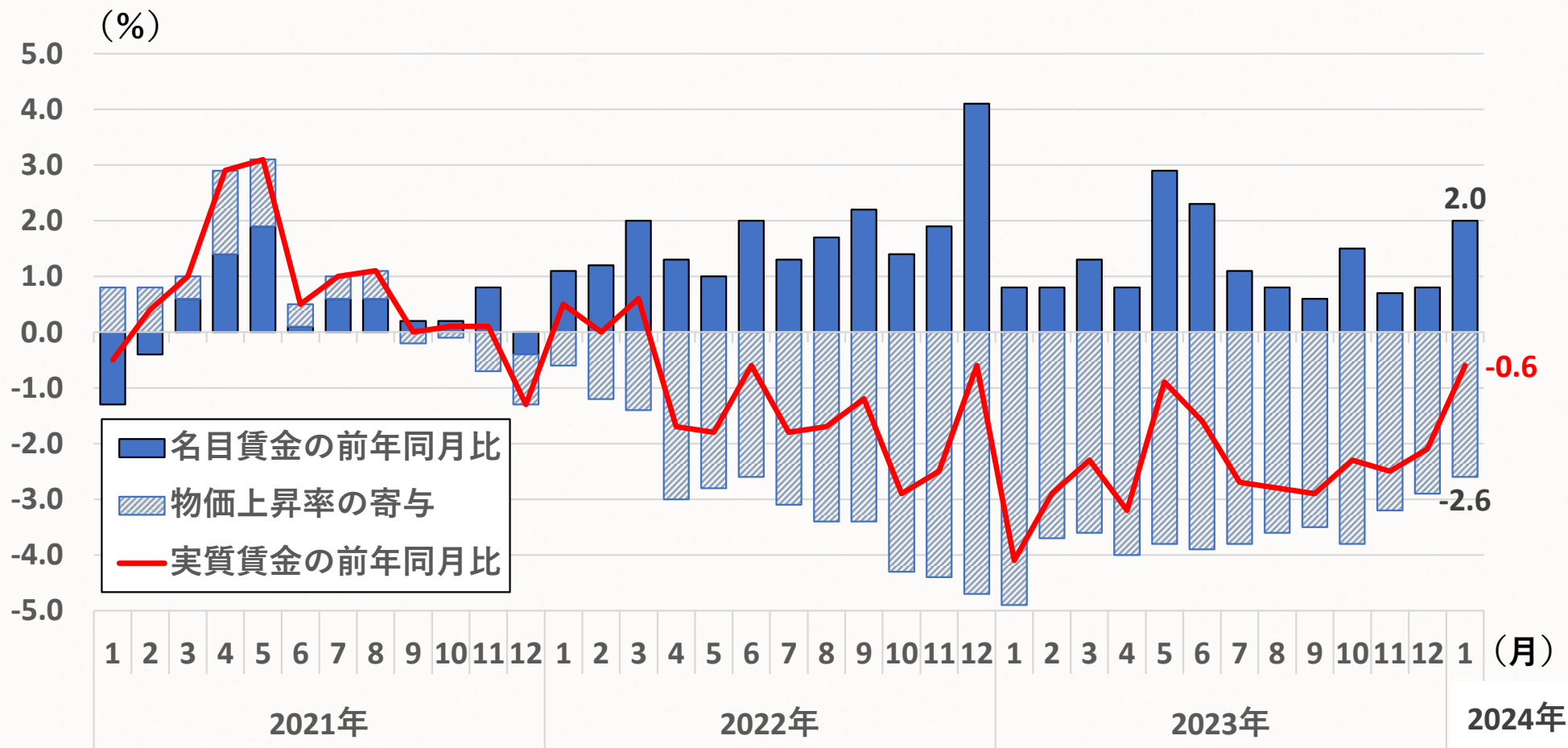
# JHF information

- 毎月勤労統計調査（2024年1月）（P. 2）
- 住宅着工見通し（2023～2025年度）（P. 3）
- 長期金利見通し（2023～2025年度）（P. 4）
- 10年物国債流通利回り（2024年3月）（P. 5～）
- 住宅ローン金利（2024年3月）（P. 8）
- 主要国10年債利回り（2024年2月）（P. 9）

# 実質賃金（現金給与総額）

2024年1月の名目賃金は前年同月比+2.0%で、25か月連続でプラスが続いている。  
物価上昇率を考慮した実質賃金は同-0.6%で、22か月連続でマイナスが続いている。

## 実質賃金（現金給与総額）の前年同月比の要因分解



(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出している。

# 住宅着工見通し(2023・2024・2025年度)

2/15内閣府公表の2023年10-12月期GDP1次速報を踏まえた各機関の新設住宅着工戸数見通し

- ・ 2023年度 平均 80.7万戸、最大 80.9万戸、最小 80.3万戸 [cf. 2022年度実績 86.1万戸]
- ・ 2024年度 平均 80.5万戸、最大 82.5万戸、最小 78.9万戸
- ・ 2025年度 平均 80.7万戸、最大 84.0万戸、最小 77.9万戸

単位: 万戸

出所、機関名 (全10機関)	公表日	2023年度※1		2024年度※1					2025年度※1				
		1~3月 (予測)	計 (予測)	4~6月 (予測)	7~9月 (予測)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	計 (予測)	4~6月 (予測)	7~9月 (予測)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	計 (予測)
三菱総合研究所	2/16	—	80.3	—	—	—	—	78.9	—	—	—	—	77.9
富国生命	2/21	—	80.9	—	—	—	—	79.4	—	—	—	—	78.9
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/16	79.9	80.5	80.0	80.0	79.9	79.8	79.9	79.6	79.5	79.3	79.2	79.3
三井住友信託銀行調査部	2/28	80.6	80.6	80.2	80.0	79.9	80.1	80.0	—	—	—	—	—
浜銀総合研究所	2/21	80.3	80.6	上半期	80.4	下半期	80.6	80.5	上半期	80.8	下半期	81.1	81.0
ニッセイ基礎研究所	2/16	80.4	80.6	80.7	80.7	80.4	80.9	80.7	80.8	80.7	80.6	80.8	80.7
アジア太平洋研究所※2	2/19	80.4	80.6	80.8	80.8	80.8	80.4	80.7	80.4	80.8	80.8	81.2	80.8
日本経済研究センター	2/27	81.1	80.7	80.9	80.6	80.8	80.9	80.7	81.9	82.5	83.0	83.3	82.6
みずほリサーチ&テクノロジーズ	2/27	80.9	80.8	81.5	81.8	81.9	81.8	81.8	81.6	81.5	81.3	81.0	81.4
東レ経営研究所	2/16	—	80.9	—	—	—	—	82.5	—	—	—	—	84.0
平均		80.6	80.7	80.6	80.6	80.6	80.6	80.5	80.9	81.0	81.0	81.1	80.7
最大		81.1	80.9	81.5	81.8	81.9	81.8	82.5	81.9	82.5	83.0	83.3	84.0
最小		79.9	80.3	80.0	80.0	79.9	79.8	78.9	79.6	79.5	79.3	79.2	77.9

※1 四半期・半期は年率換算値

※2 当機構にて四半期の予測値を4倍して年率換算値を算出

## <参考> 利用関係別の見通し

出所、機関名	公表日	2023年度(万戸)					2024年度(万戸)					2025年度(万戸)				
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計
三菱UFJリサーチ&コンサルティング※1	2/16	21.8	34.0	0.6	24.1	80.5	21.1	33.6	0.5	24.7	79.9	21.0	33.0	0.6	24.7	79.3
日本経済研究センター※2	2/27	21.8	34.3	24.8		80.7	21.7	33.9	24.8		80.7	23.6	34.2	24.9		82.6
住宅生産団体連合会※3	2/9	23.6	34.3	0.5	24.5	83.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※1 給与住宅は計から持家・貸家・分譲住宅の差引により当機構にて算出

※2 給与住宅と分譲住宅は、両者の合計

※3 一般社団法人住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査(令和5年度第4回)報告」による令和5年度の予測アンケート結果(回答数14社)

資料: 各機関ホームページ、国土交通省「住宅着工統計」を基に作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 長期金利見通し(2023・2024・2025年度)

2/15内閣府公表の2023年10-12月期GDP1次速報を踏まえた各機関の長期金利(10年国債利回り)見通し

- ・ 2023年度 平均 0.62%、最高 0.65%、最低 0.60% [cf. 2022年度実績 0.296%(店頭基準気配0.292%)]
- ・ 2024年度 平均 0.97%、最高 1.16%、最低 0.81%
- ・ 2025年度 平均 1.14%、最高 1.45%、最低 0.98%

単位:%

出所、機関名 (8機関)	公表日	2023年度		2024年度					2025年度				
		1~3月 (予測)	平均 (予測)	4~6月 (予測)	7~9月 (予測)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	平均 (予測)	4~6月 (予測)	7~9月 (予測)	10~12月 (予測)	1~3月 (予測)	平均 (予測)
農林中金総合研究所	2/20	0.80	0.64	0.80	0.80	0.80	0.85	0.81	0.90	0.95	1.00	1.05	0.98
三井住友信託銀行調査部	2/28	0.71	0.63	0.81	0.84	0.86	0.89	0.85	—	—	—	—	—
アジア太平洋研究所	2/19	0.704	0.631	0.830	0.884	0.906	0.957	0.894	0.980	1.012	1.015	1.070	1.020
ニッセイ基礎研究所*	2/16	0.7	0.6	0.8	0.9	1.0	1.0	0.9	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/16	0.68	0.613	0.88	1.00	1.05	1.05	0.996	1.10	1.10	1.20	1.20	1.150
三菱総合研究所	2/16	—	0.65	—	—	—	—	1.05	—	—	—	—	1.45
三菱UFJ銀行	2/29	0.7	0.6	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	—	—	—	—	—
日本経済研究センター*	2/27	0.648	0.605	1.197	1.162	1.134	1.126	1.156	1.110	1.110	1.116	1.122	1.115
平均		0.71	0.62	0.90	0.96	0.98	1.00	0.97	1.02	1.03	1.09	1.11	1.14
最大		0.80	0.65	1.20	1.16	1.13	1.13	1.16	1.11	1.11	1.20	1.20	1.45
最小		0.65	0.60	0.80	0.80	0.80	0.85	0.81	0.90	0.95	1.00	1.05	0.98

\* ニッセイ基礎研究所・日本経済研究センターは、店頭基準気配

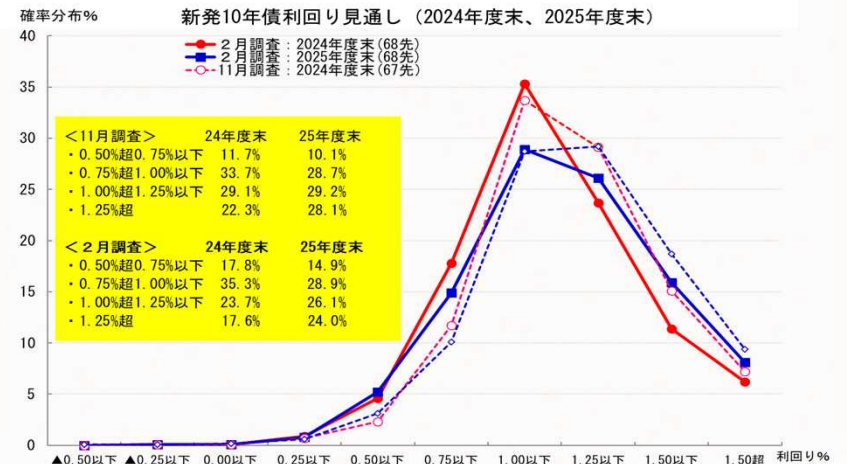
## <参考>長期金利(新発10年国債利回り)の先行き見通し

出所、機関名	公表日等	2023年度末	2024年度				2025年度末
			6月末	9月末	12月末	3月末	
日本銀行金融機構局 債券市場サーベイ<2024年2月調査>	3/1	平均値	0.82	0.91	0.95	0.98	1.09
		中央値	0.80	0.90	0.95	1.00	1.10

※調査対象先:国債売買オペ対象先のうち調査協力を得られた先、及び大手機関投資家(生命保険会社、損害保険会社、投資信託委託会社等)、新発10債利回りの回答先数は70先

### 参考:長期金利の先行き見通し(右図Y軸の確率分布)

- ・2024年度末:0.75%超~1.25%以下となる確率:62.8%→59.0%、1.25%超となる確率:22.3%→17.6%
- ・2025年度末: " :57.9%→55.0%、 " :28.1%→24.0%



資料:各機関ホームページ、日本経済新聞社、日本銀行を基に作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 長期金利(10年国債流通利回り)の推移

■日銀によるイールドカーブ・コントロール(YCC)導入とその後の変遷【長期金利の誘導水準「ゼロ%程度」は導入以降維持】

- ・2016/9/21 YCC導入(変動幅明示せず、指値オペの導入)
- ・2018/7/31 長期金利の変動幅拡大(±0.2%程度)
- ・2021/3/19 変動幅の明確化(±0.25%程度)
- ・2022/4/28 連続指値オペ運用の明確化(0.25%の利回りでの指値オペを毎営業日実施)
- ・2022/12/20 YCC運用の一部見直し(変動幅±0.50%程度、0.5%の利回りでの指値オペを毎営業日実施)
- ・2023/7/28 YCCの運用柔軟化(変動幅±0.50%程度、1.0%の利回りでの指値オペを毎営業日実施)
- ・2023/10/31 YCC運用のさらなる柔軟化(長期金利の上限は1.0%を目途とし、指値オペの利回りは金利の実勢等を踏まえて適宜決定)





# 【参考】長期金利(10年国債流通利回り)の推移(足下の状況)

## 長期金利(10年物国債流通利回り)

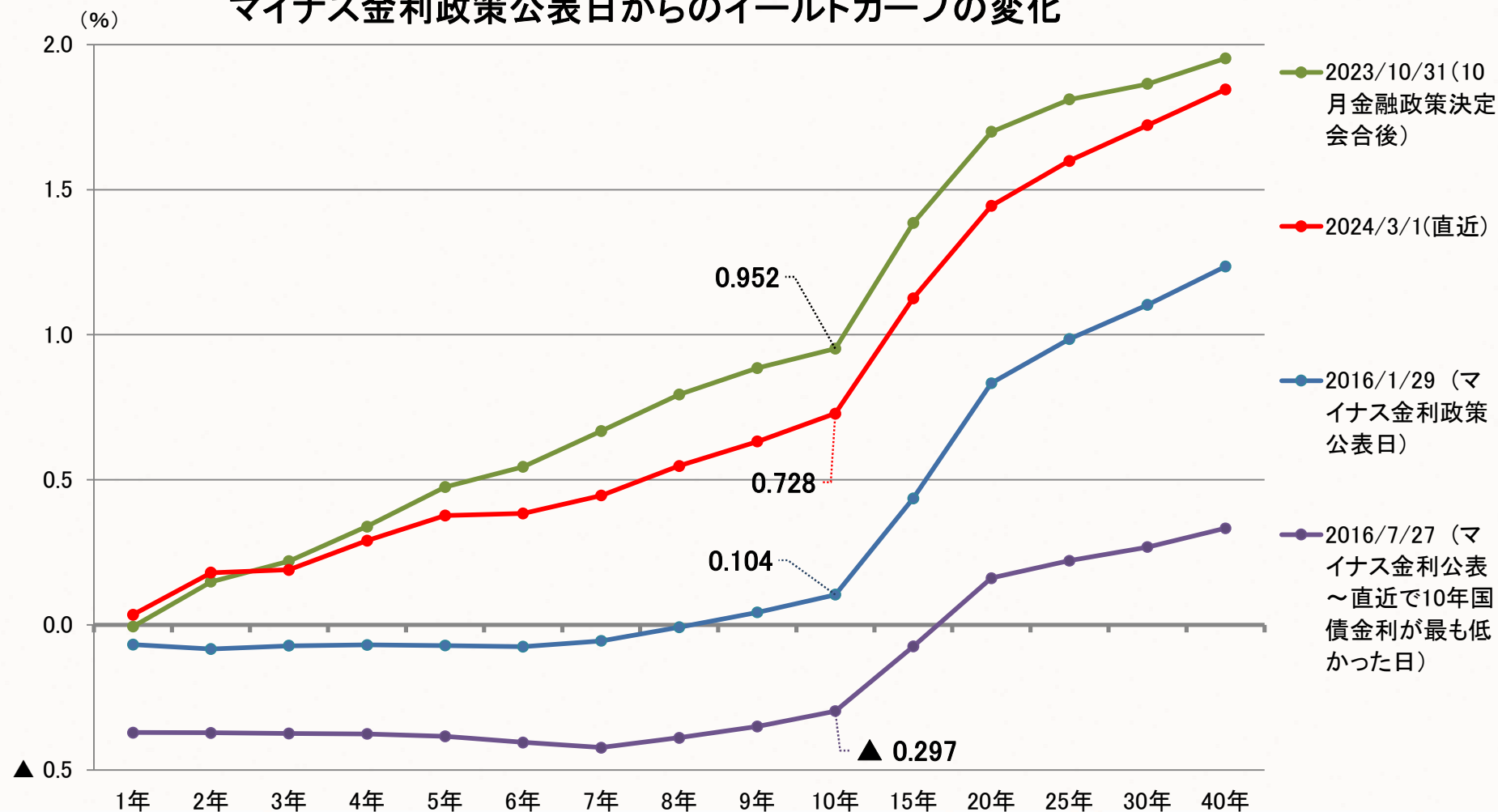


# マイナス金利政策公表日からのイールドカーブの変化

2016年1月のマイナス金利付き量的・質的金融緩和(マイナス金利政策)の導入以降、金融市場において金融政策の変更が意識され、10年国債が最も低下した2016年7月を経て、同年9月に日銀はイールドカーブ・コントロール(YCC)を導入した。

以降YCCの運用方針を変更するのに伴いイールドカーブは上方にシフトしてきたが、足下では米国金利の大幅低下が波及し、2023年10月の金融政策決定会合時よりイールドカーブ全体が金利低下している。

## マイナス金利政策公表日からのイールドカーブの変化

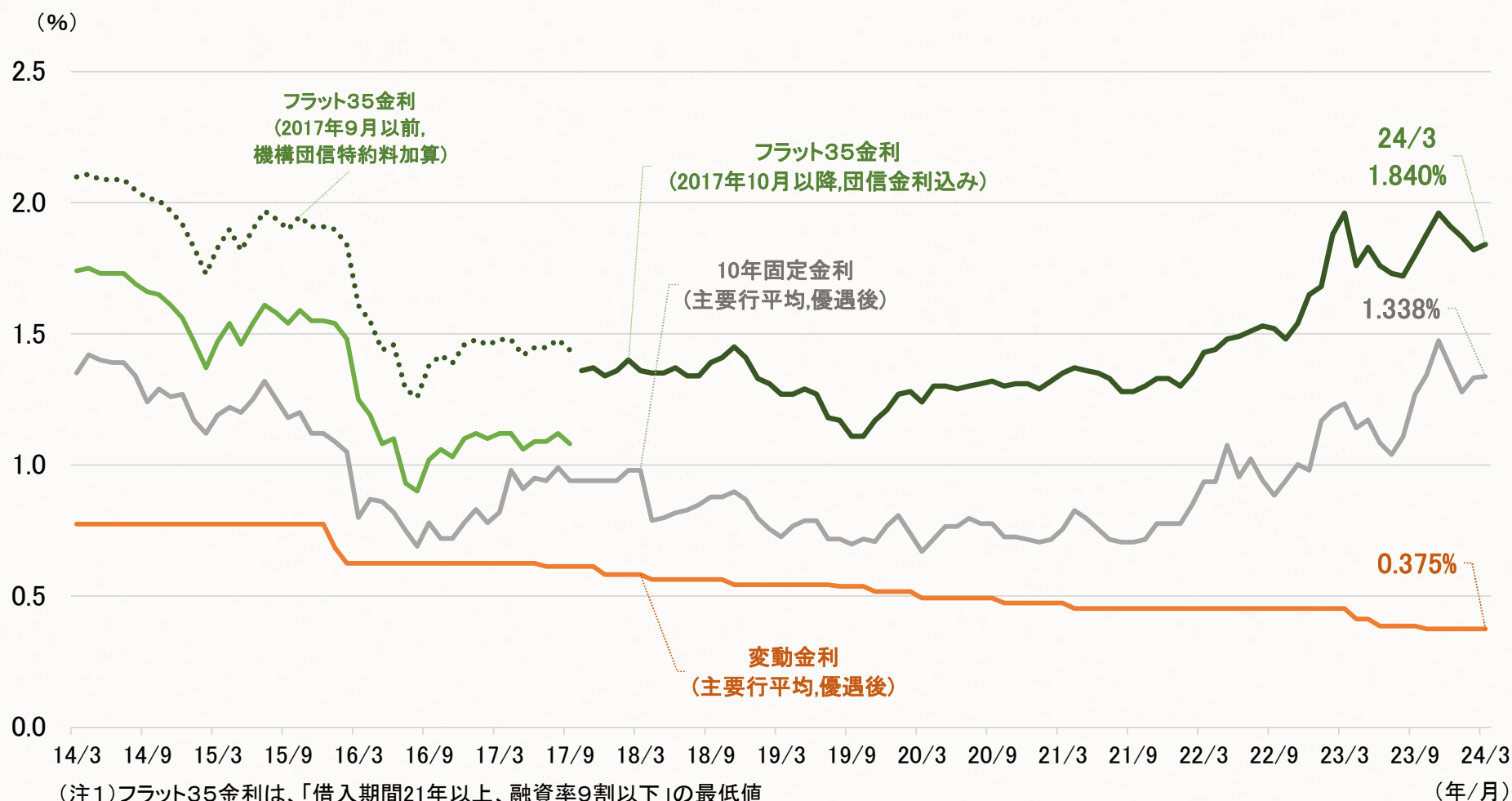


# 住宅ローン金利の推移

## (フラット35、10年固定型、変動金利型) (2024年3月適用分)

- フラット35の最低・最多金利は、前月の年1.820%から0.02%上昇し、年1.840%
- 10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後)は、前月の年1.332%から0.006%上昇し、年1.338%
- 変動金利型の平均金利(主要行平均、優遇後)は、前月の年0.375%から変わらず

住宅ローン金利の推移



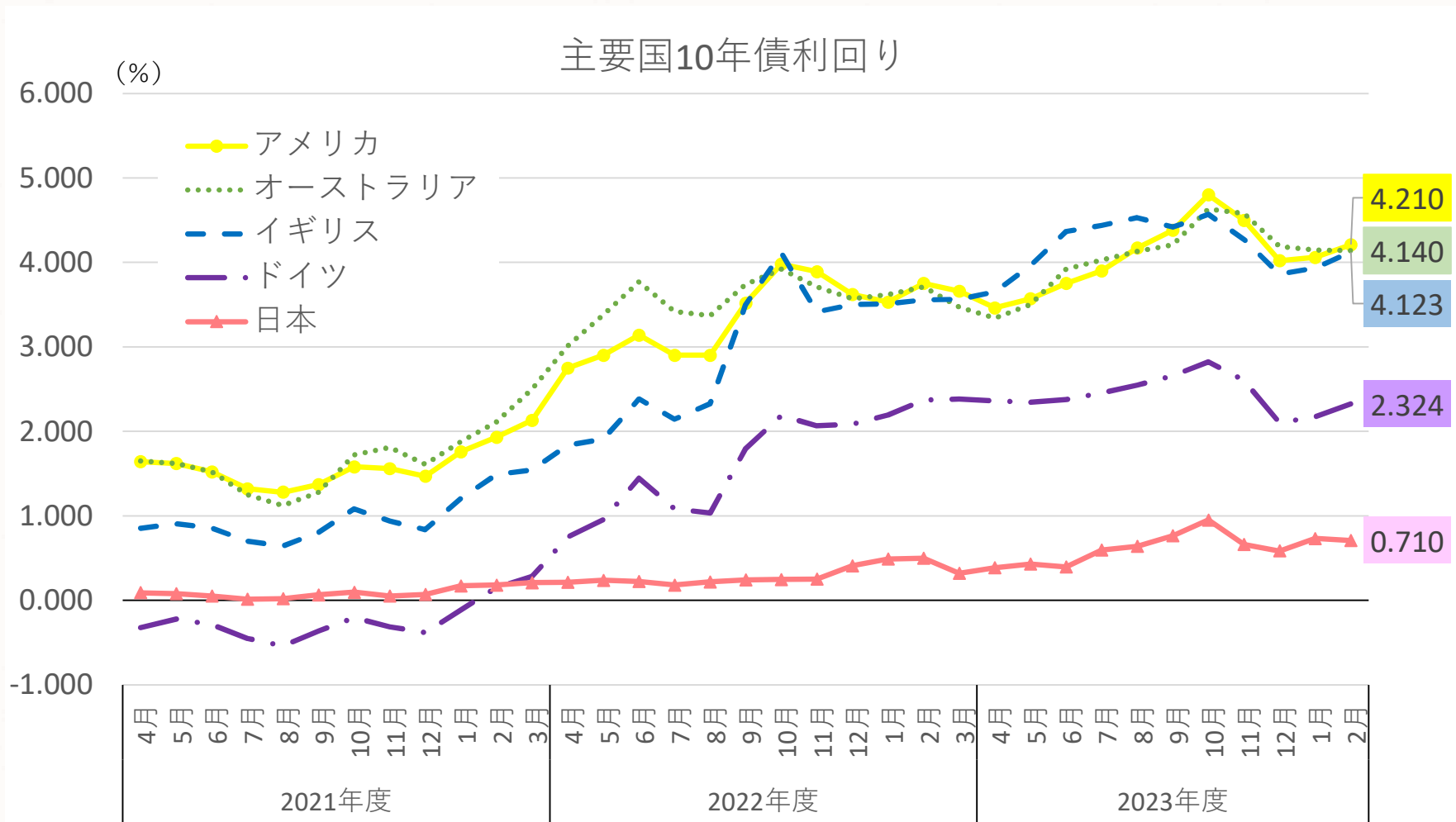
(注1)フラット35金利は、「借入期間21年以上、融資率9割以下」の最低値

(注2)フラット35金利(2017年9月以前、機構団信特約料分加算)は、団信特約料相当分(0.358%)を加算した参考金利



# 主要国10年債利回り

2月の主要国10年債利回りは、日本以外の国では高い水準が続いている。  
 なお、前月と比較すると、アメリカは0.15%ポイント、イギリスは0.19%ポイント、ドイツは0.15%ポイント  
 上昇し、オーストラリアは0.01%ポイント、日本は0.02%ポイント低下している。



(資料)「OECD Data Explorer」の「Long-term interest rates」を元に作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
**住宅金融支援機構**