

JHF information

(2024年12月号)



<資料構成>

I 経済環境	1. 実質GDP成長率(2024年7-9月期) 2. 月例経済報告(2024年11月) 3. 賃金(2024年10月) 4. 消費者物価指数(2024年10月)
II 住宅市場	1. 住宅着工戸数(2024年10月)(利用関係別) 2. 首都圏新築マンション(2024年10月) 3. 近畿圏新築マンション(2024年10月) 4. 首都圏中古マンション(2024年10月) 5. 近畿圏中古マンション(2024年10月) 6. 首都圏中古戸建(2024年10月) 7. 近畿圏中古戸建(2024年10月) 8. 不動産価格指数(2024年8月) 9. 【住団連】経営者の住宅景況判断指数(2024年7-9月) 10. 住宅着工見通し(~2025年度)
III 金融市場・住宅ローン市場	1. 金融政策の見通し(2024年末、2025年末) 2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年) 3. 住宅ローン金利の推移(直近10年) 4. 長期金利見通し(~2025年度)
IV 米国の市場動向	1. 米国経済 2. 米国政策金利・消費者物価指数(2024年9月) 3. 米国長期金利(2024年10月) 4. 米国住宅ローン金利・新設住宅着工数(2024年10月)



I . 經濟環境

1. 実質GDP成長率(2024年7-9月期)

・2024年7-9月期の実質GDP成長率(1次速報・季調値前期比・年率換算値)は+0.9%と2期連続プラス。

四半期別GDP

(実質国内総支出は季節調整済前期比の年率換算値、それ以外は寄与度)

(%)

	2021年度	2022年度				2023年度				2024年度		2022年	2023年
	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月		
実質国内総支出	▲2.0	+4.5	▲1.2	+1.6	+5.0	+2.6	▲4.0	+0.4	▲2.4	+2.2	+0.9	+1.2	+1.7
国内需要	▲1.0	+3.9	+1.7	+0.3	+5.4	▲4.3	▲2.9	▲0.4	▲0.6	+3.5	+2.5	+1.7	+0.7
民間需要	▲0.7	+4.0	+1.7	▲0.7	+4.9	▲3.3	▲3.0	+0.1	▲0.6	+2.5	+2.2	+1.8	+0.6
民間最終消費支出	▲2.6	+4.2	+0.2	+0.5	+1.7	▲1.7	▲0.8	▲0.6	▲1.3	+1.4	+1.9	+1.2	+0.3
民間住宅	▲0.1	▲0.4	+0.0	+0.1	+0.1	+0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.4	+0.2	+0.0	▲0.1	+0.0
民間企業設備	+0.2	+1.5	+1.4	▲0.8	+1.6	▲1.5	▲0.1	+1.4	▲0.3	+0.7	▲0.1	+0.5	+0.4
民間在庫変動	+1.8	▲1.1	▲0.2	▲0.3	+1.4	▲0.2	▲2.3	▲0.1	+1.1	▲0.5	+0.5	+0.3	▲0.1
公的需要	▲0.4	+0.0	+0.0	+1.0	+0.5	▲0.9	+0.1	▲0.4	+0.1	+0.9	+0.3	▲0.1	+0.1
政府最終消費支出	+0.5	+0.8	+0.0	+0.5	+0.0	▲1.0	+0.5	▲0.1	+0.3	+0.1	+0.4	+0.4	+0.0
公的固定資本形成	▲0.8	▲0.9	+0.2	+0.2	+0.5	+0.2	▲0.4	▲0.4	▲0.2	+0.8	▲0.2	▲0.5	+0.1
財貨・サービスの純輸出	▲1.0	+0.3	▲2.6	+1.1	▲0.2	+6.7	▲0.7	+0.3	▲1.7	▲0.5	▲1.6	▲0.5	+1.0
財貨・サービスの輸出	+2.3	+1.3	+1.3	+0.6	▲1.9	+2.6	+0.2	+2.6	▲4.0	+2.2	+0.3	+1.0	+0.6
財貨・サービスの輸入	▲3.3	▲1.0	▲3.8	+0.5	+1.6	+4.1	▲0.9	▲2.3	+2.3	▲2.7	▲1.9	▲1.5	+0.4

※「国内需要」、「民間需要」及び「公的需要」の寄与度は、下位内訳項目の寄与度計とは一致しない。

2. 月例経済報告(2024年11月)

・景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。(2024年11月月例)

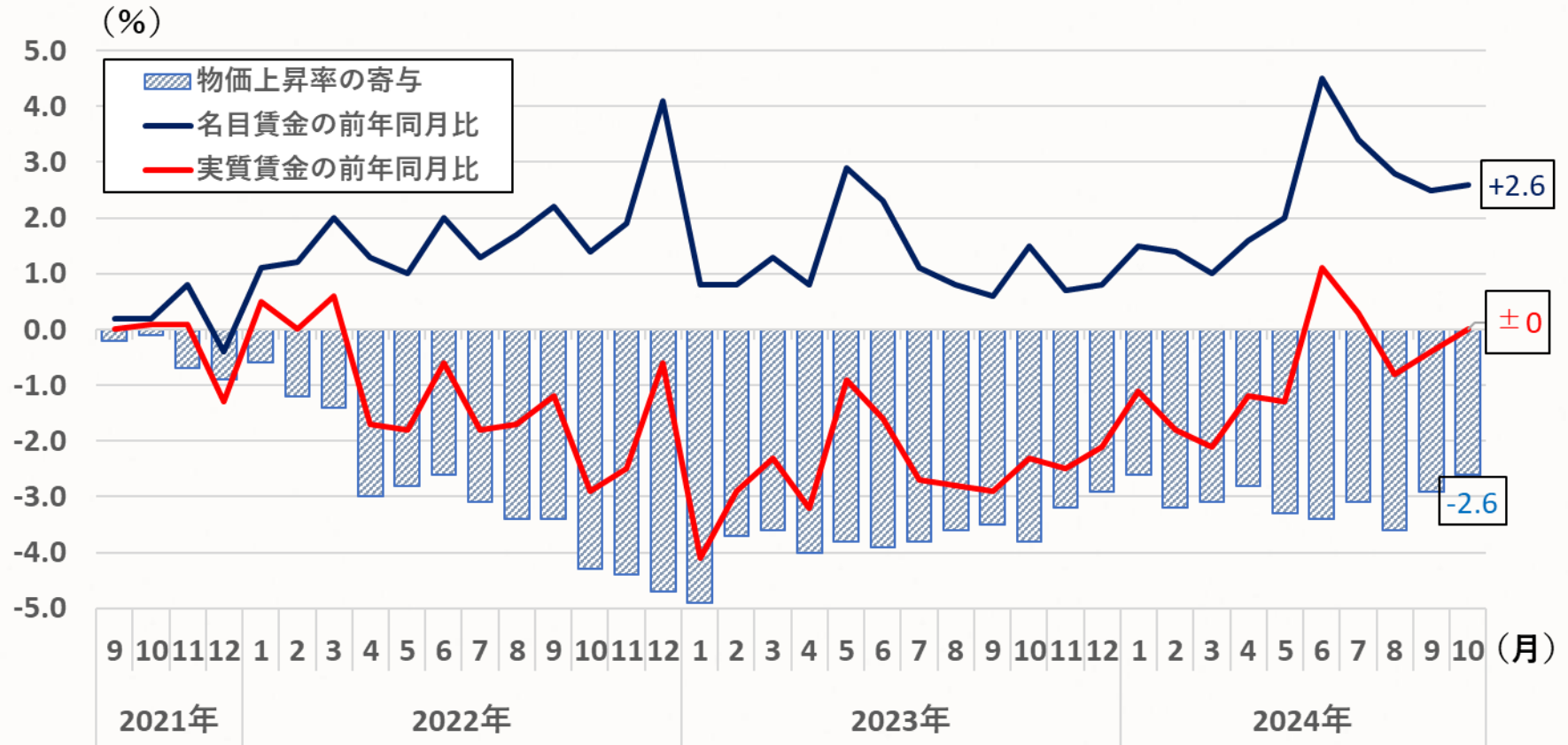
	10月月例	11月月例
基調判断	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、 <u>アメリカの今後の政策動向</u> 、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。
個人消費	一部に足踏みが残るものの、 <u>このところ</u> 持ち直しの動きがみられる	一部に足踏みが残るものの、持ち直しの動きがみられる
設備投資	持ち直しの動きがみられる	持ち直しの動きがみられる
住宅建設	おおむね横ばいとなっている	おおむね横ばいとなっている
輸出	おおむね横ばいとなっている	おおむね横ばいとなっている
生産	このところ横ばいとなっている	このところ横ばいとなっている
企業収益	総じてみれば改善している	総じてみれば改善している
業況判断	改善している	改善している
倒産件数	<u>このところ</u> 増勢が鈍化している	増勢が鈍化している
雇用情勢	改善の動きがみられる	改善の動きがみられる
消費者物価	緩やかに上昇している	<u>このところ</u> 上昇している

(下線部は前月から変更された部分)

3. 賃金(2024年10月)

- ・2024年10月の名目賃金:前年同月比+2.6%(34ヶ月連続で前年同月比プラス)
- ・2024年10月の実質賃金:前年同月比±0%(3ヶ月ぶりに前年同月比マイナスを脱却)

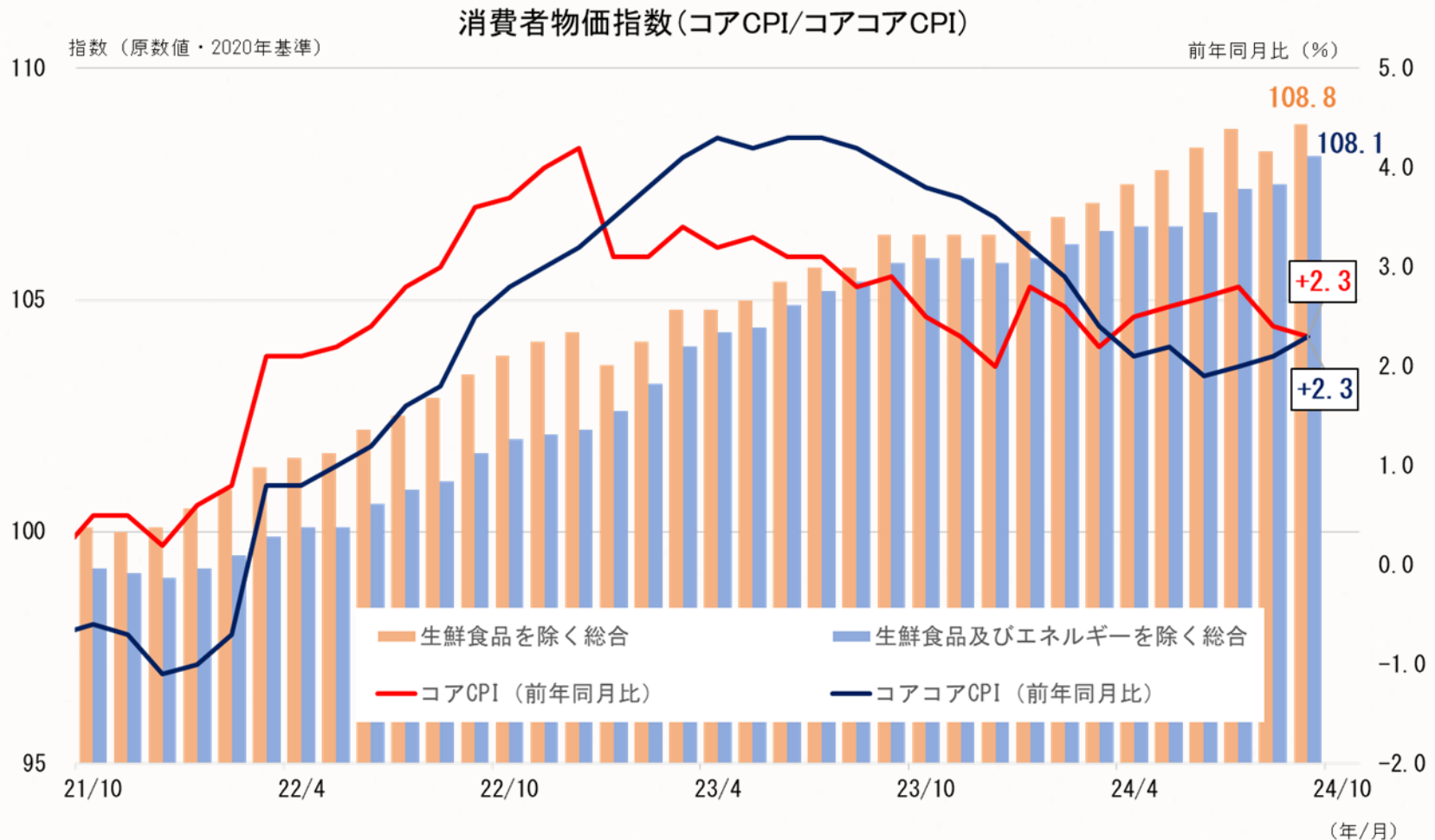
実質賃金（現金給与総額）の前年同月比の要因分解



(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。

4. 消費者物価指数(2024年10月)

- ・2024年10月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 108.8(前年同月比+2.3%)
- ・2024年10月の消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く指数、コアコアCPI) : 108.1(前年同月比+2.3%)

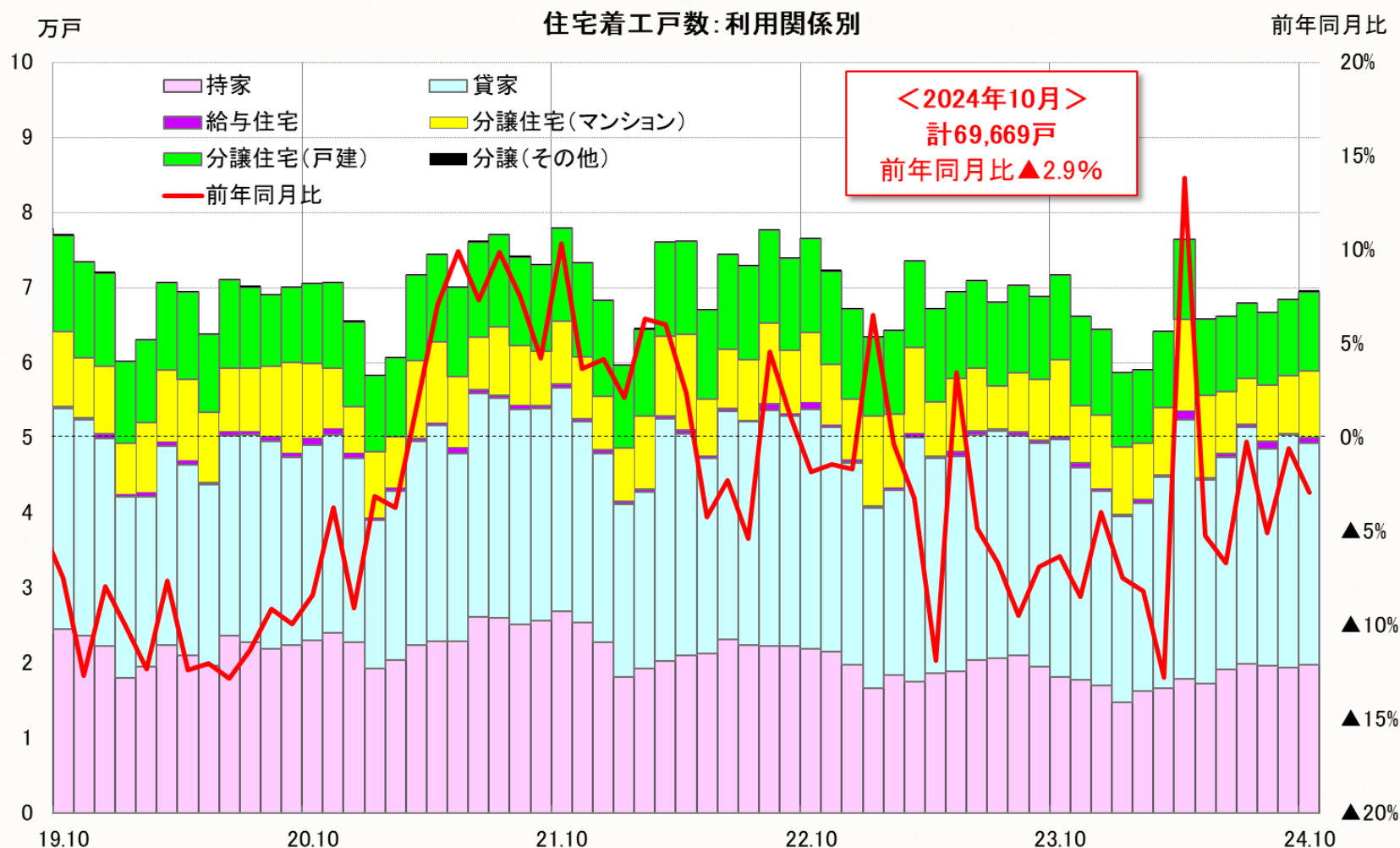




Ⅱ．住宅市場

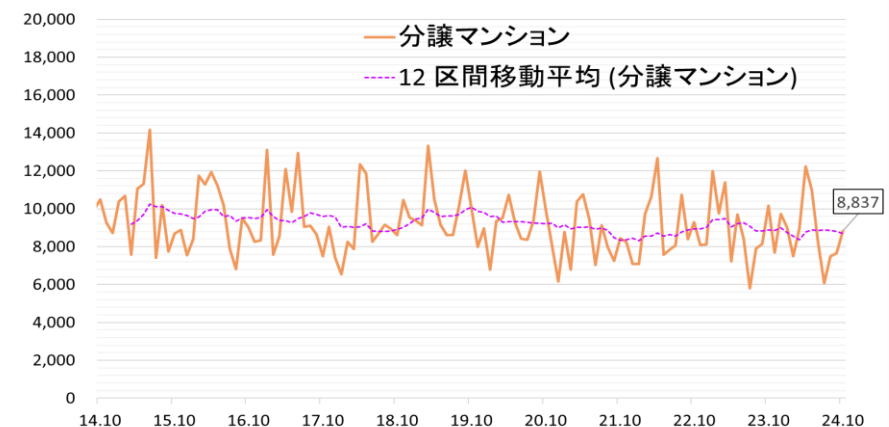
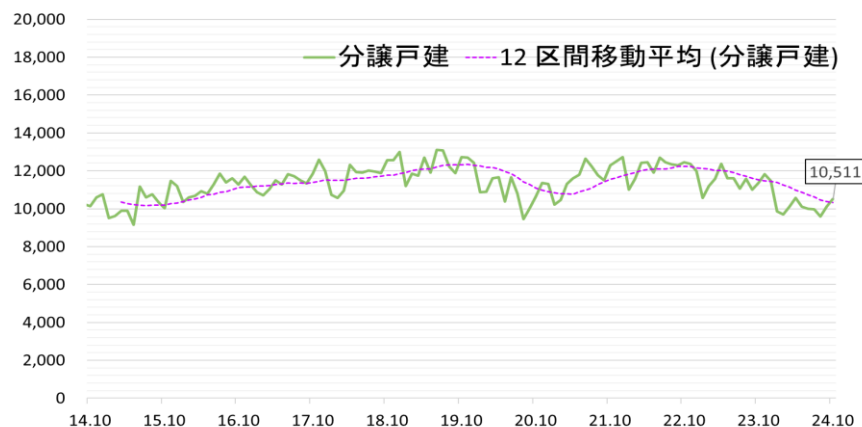
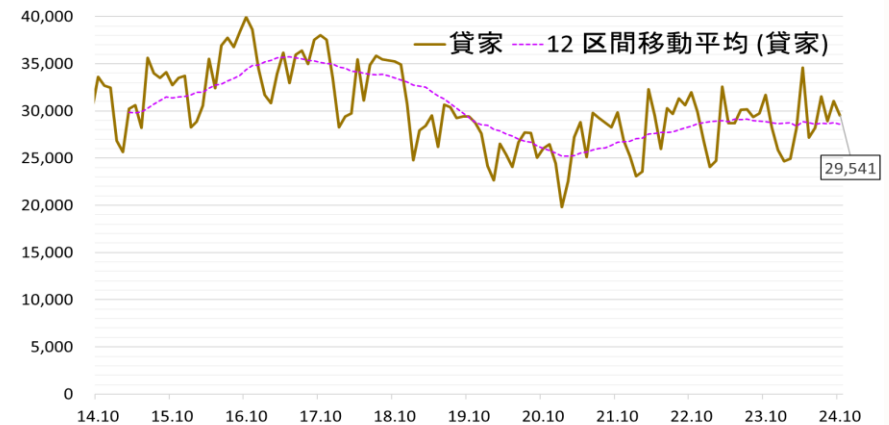
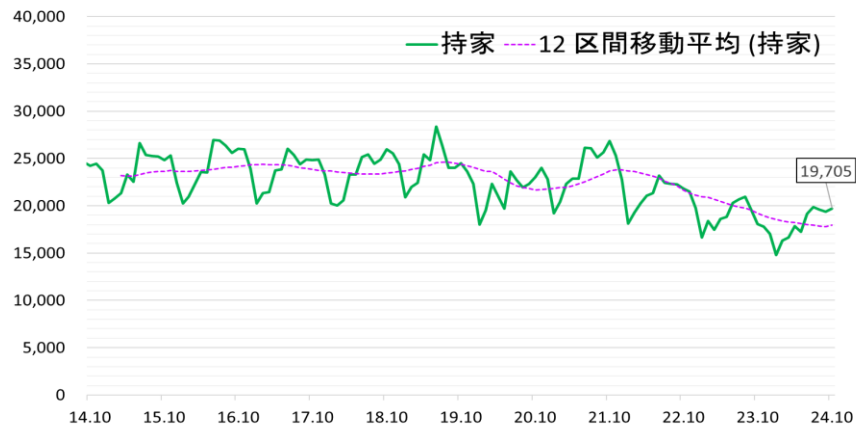
1. 住宅着工戸数(2024年10月)(利用関係別)

- ・2024年10月の新設住宅着工戸数:69,669戸(前年同月比▲2.9%、6か月連続前年同月比マイナス)
- ・季節調整値(年率換算):778,716戸(2023年度の新設住宅着工数:800,176戸)



1. (参考)住宅着工戸数(2024年10月)(利用関係別)

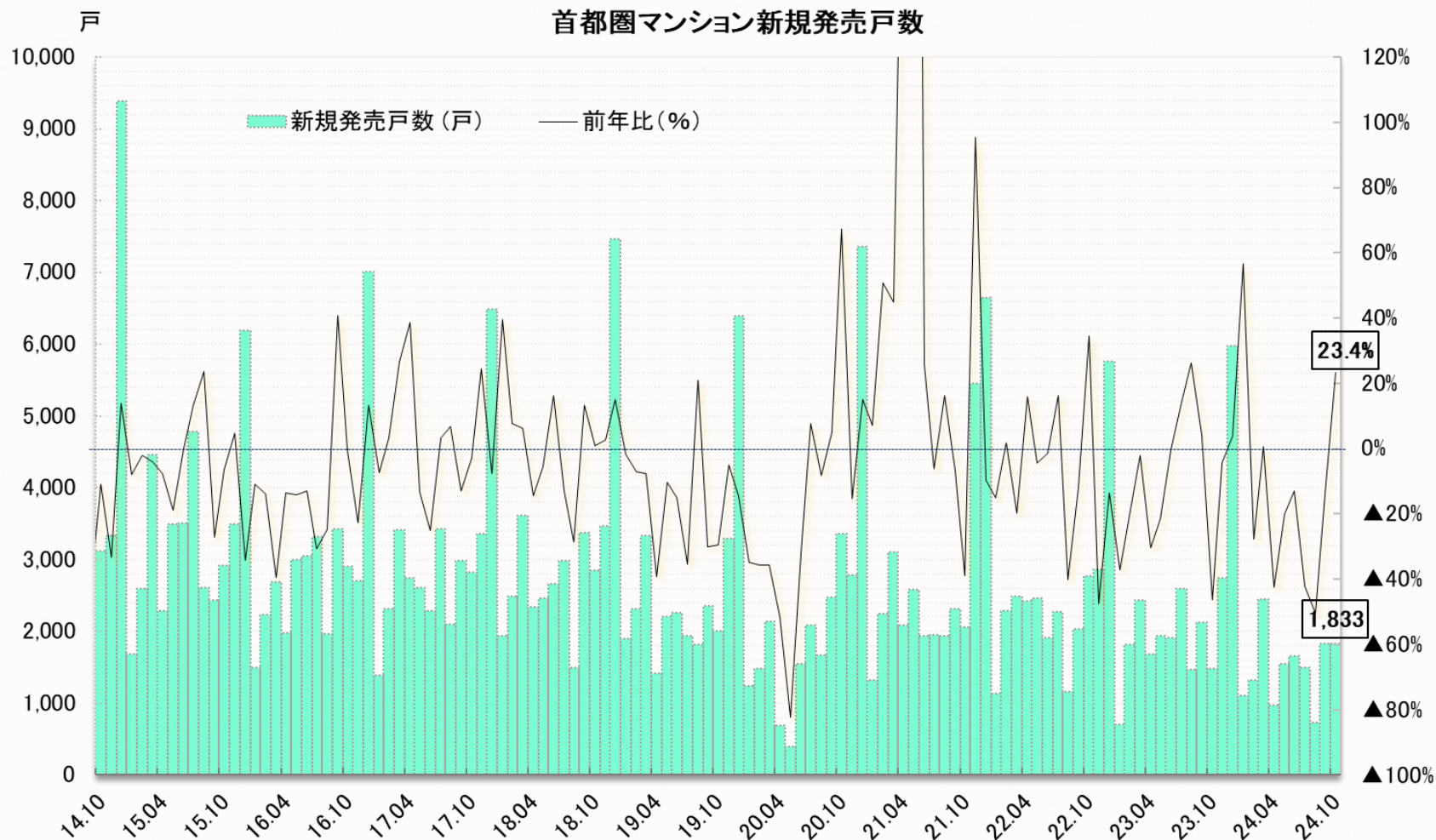
- ・ 2024年10月の持家戸数: 19,705戸(前年同月比+9.0%、35か月ぶり前年同月比プラス)
- ・ 2024年10月の貸家戸数: 29,541戸(前年同月比▲6.7%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2024年10月の分譲戸建戸数: 10,511戸(前年同月比▲7.5%、24か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年10月の分譲マンション戸数: 8,837戸(前年同月比▲13.1%、3か月連続前年同月比マイナス)



2. 首都圏新築マンション(2024年10月)①新規発売

2024年11月20日公表

・2024年10月の新規発売戸数:1,833戸(前年同月比+23.4%、7か月ぶり前年同月比プラス)
(首都圏の調査対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいう。以下同じ。)

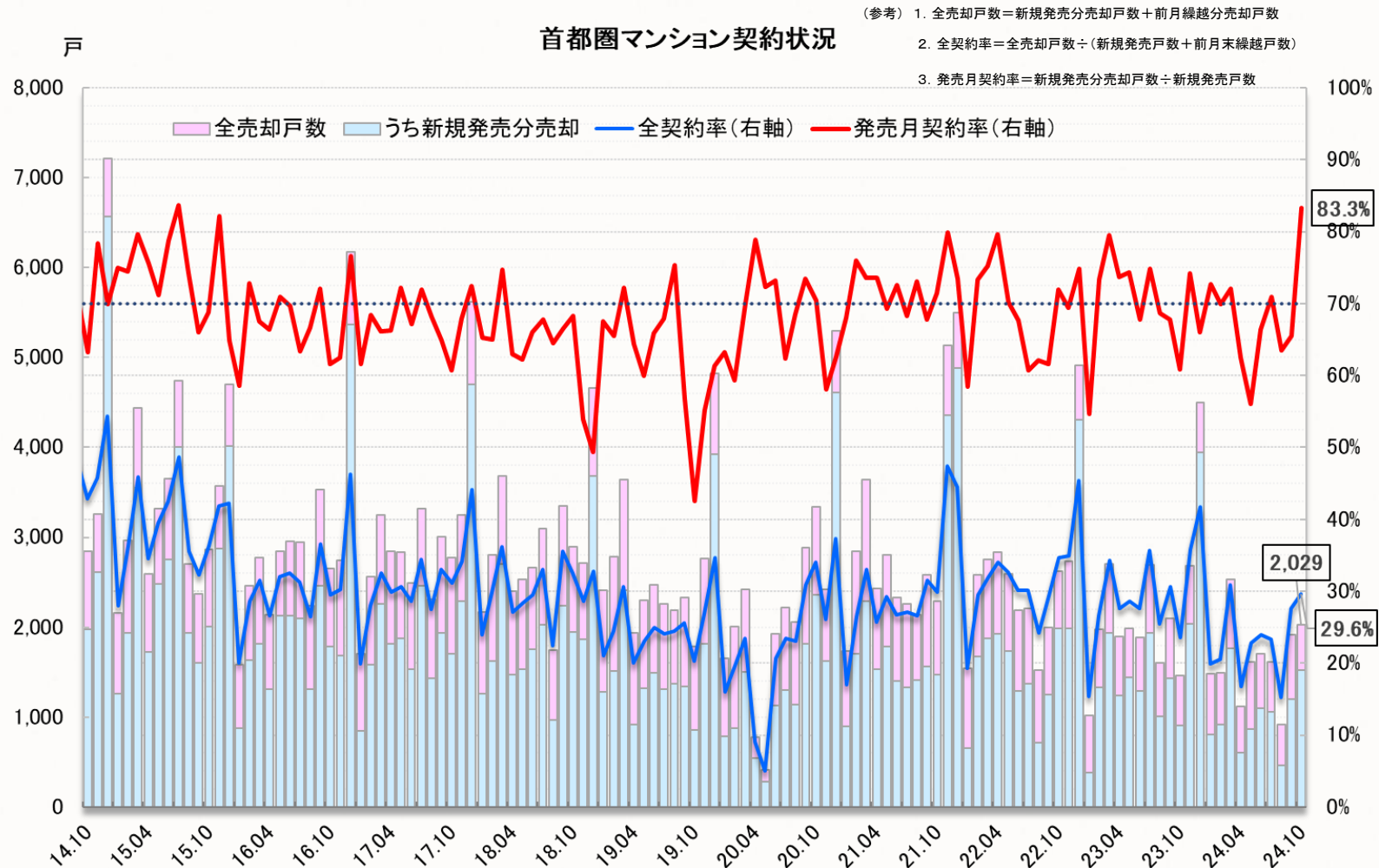


資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

2. 首都圏新築マンション(2024年10月)②契約状況

・2024年10月の発売月契約率:83.3%

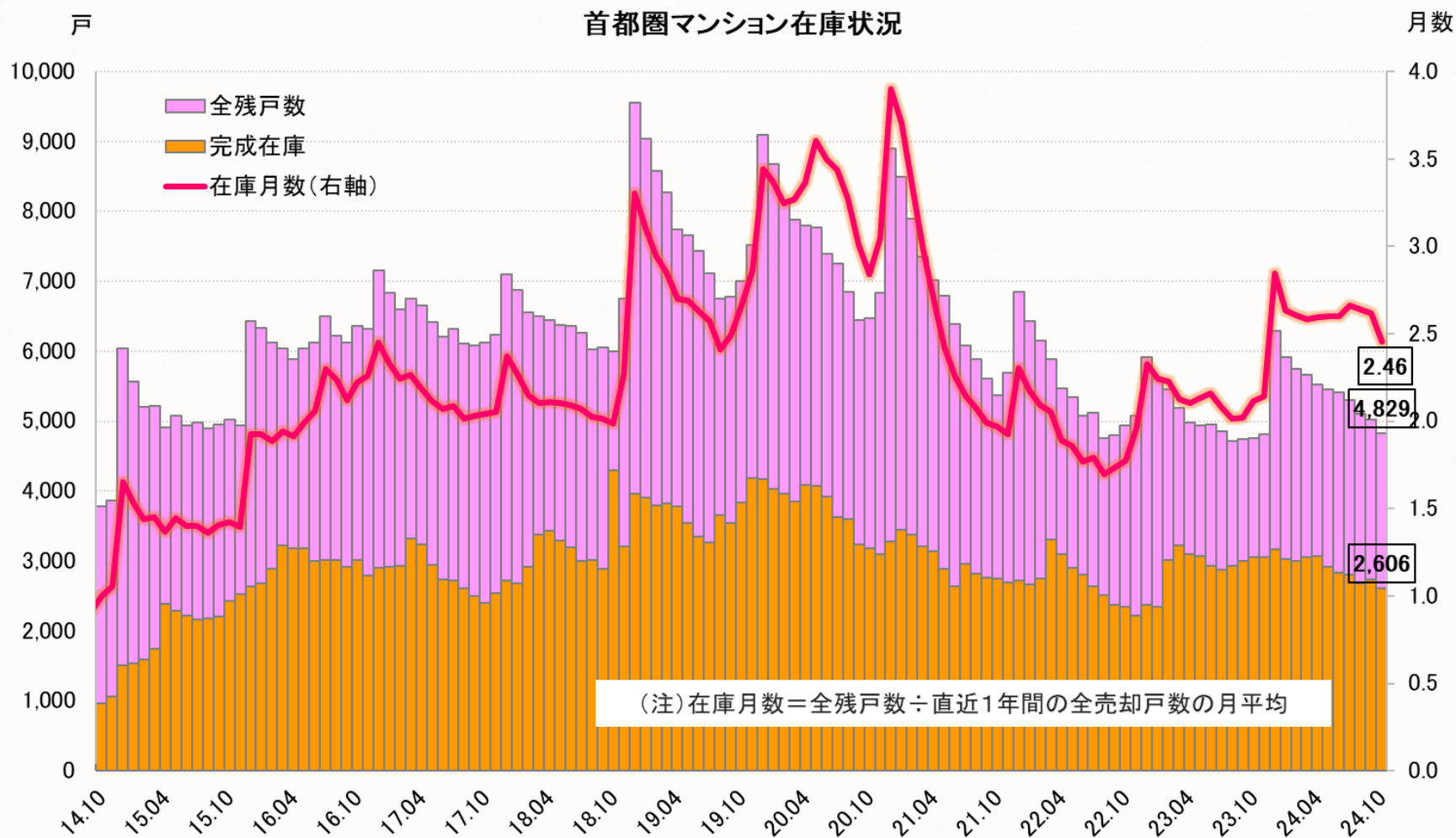
(地域別契約率)23区84.2%、都下43.4%、神奈川84.2%、埼玉77.0%、千葉86.9%



2. 首都圏新築マンション(2024年10月)③在庫状況

2024年11月20日公表

- ・2024年10月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):4,829戸(うち完成在庫:2,606戸)
- ・2024年10月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の2.46か月分に相当



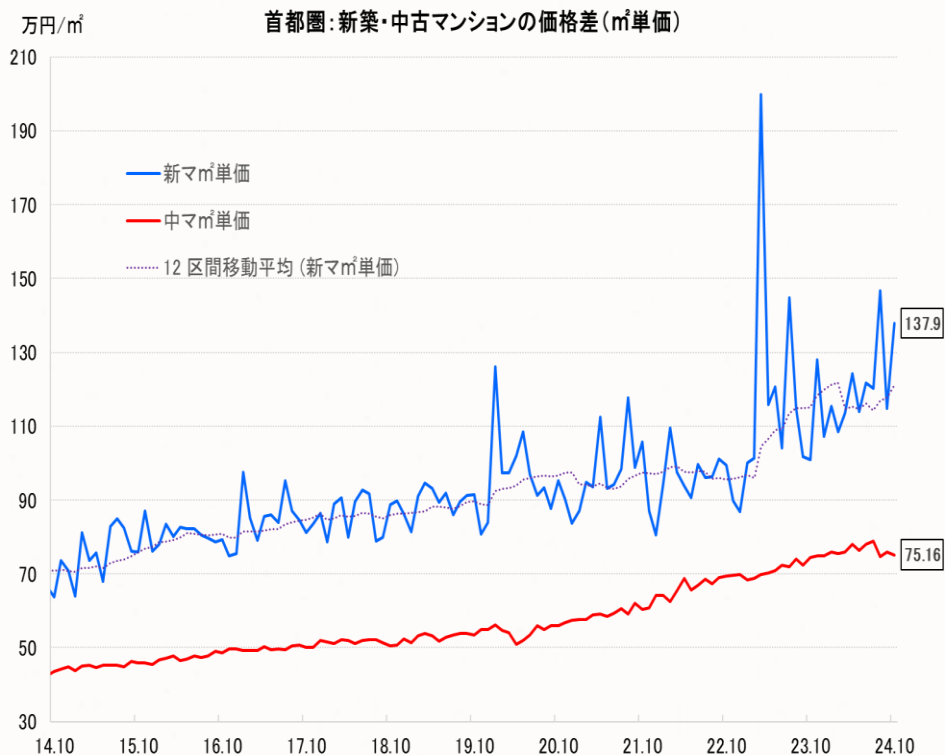
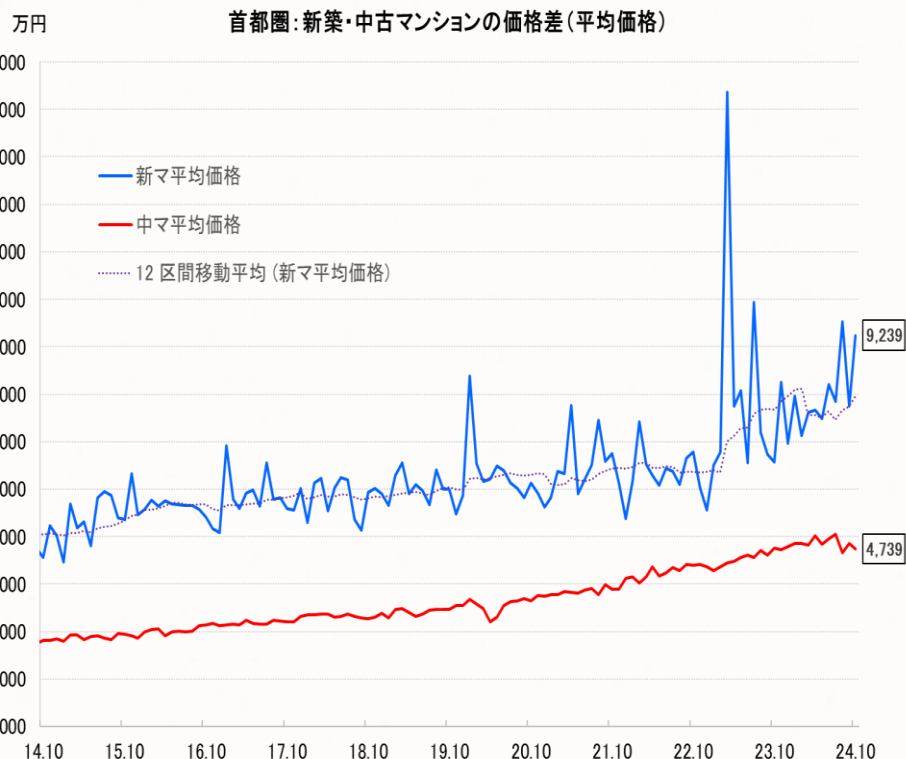
2. 首都圏マンション(2024年10月)④平均価格

2024年11月20日公表

・2024年10月の平均価格:

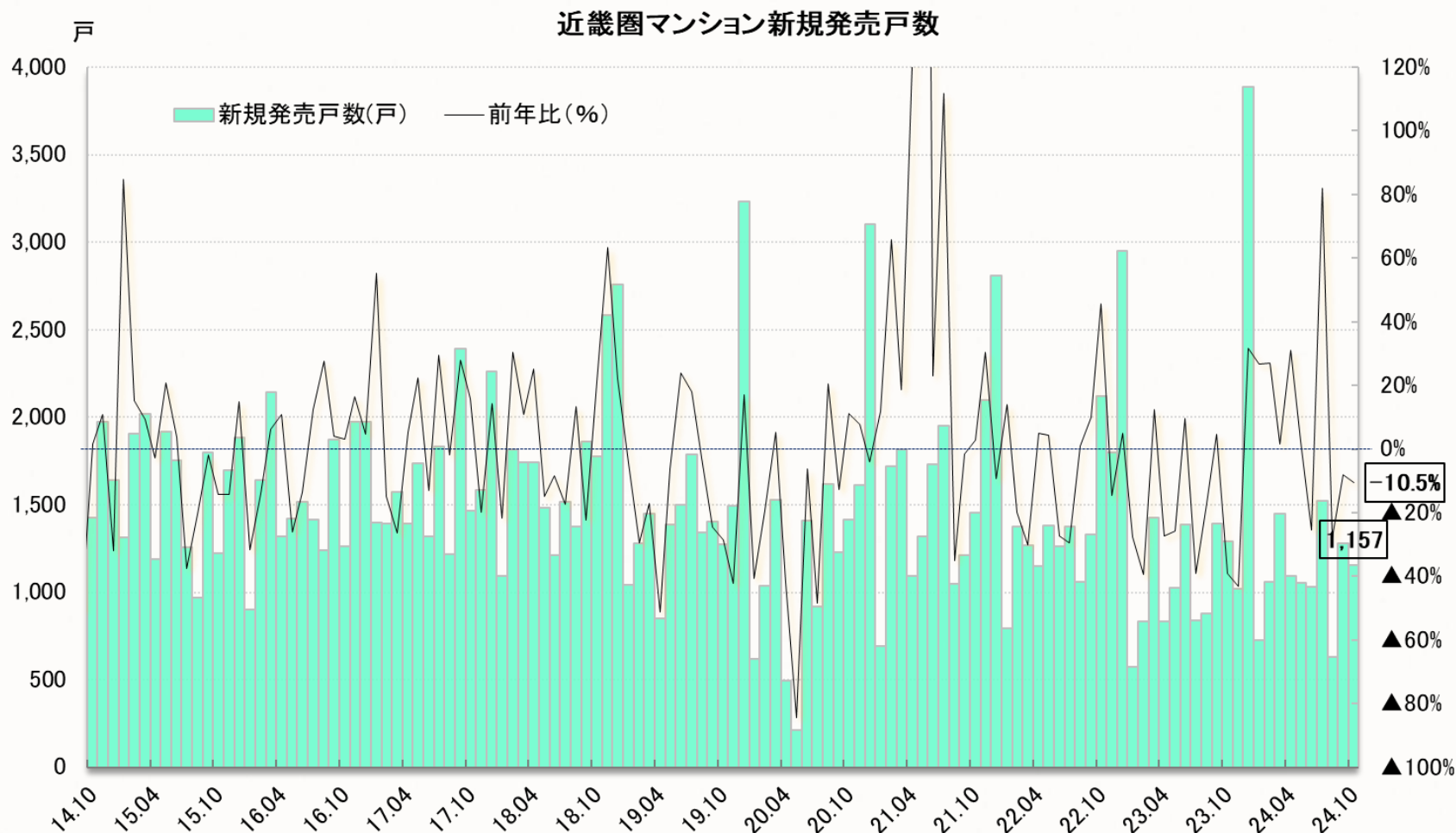
(平均価格)9,239万円(前年同月比+40.7%、3か月連続前年同月比プラス) cf.中古4,739万円

(㎡単価)137.9万円/㎡(前年同月比+36.5%、3か月連続前年同月比プラス) cf.中古75.16万円/㎡



3. 近畿圏新築マンション(2024年10月)①新規発売

・2024年10月の新規発売戸数:1,157戸(前年同月比▲10.5%、3か月連続前年同月比マイナス)
(近畿圏の調査対象地域は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県をいう。以下同じ。)

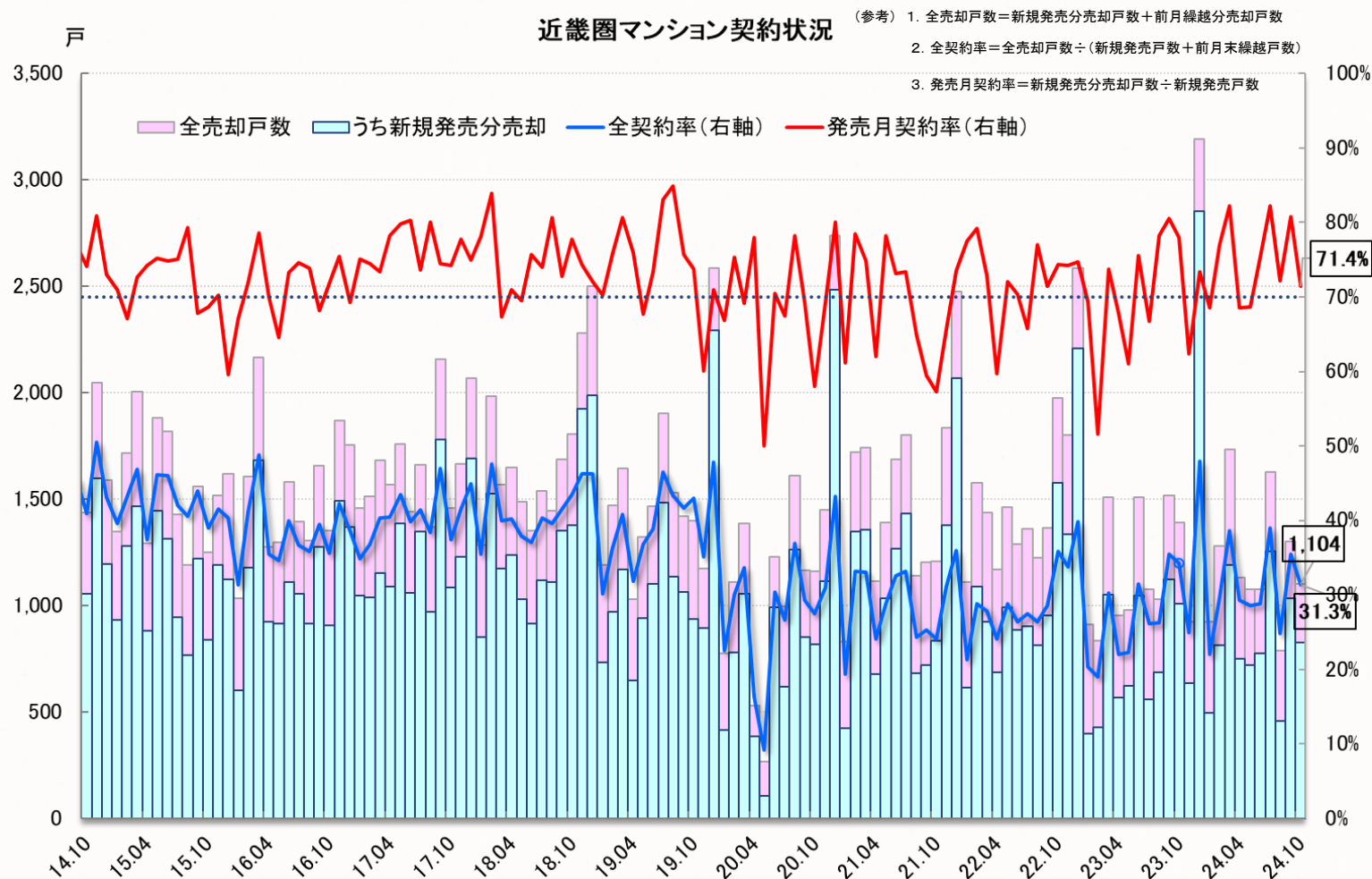


3. 近畿圏新築マンション(2024年10月)②契約状況

2024年11月20日公表

・ 2024年10月の発売月契約率: 71.4%

(地域別契約率) 大阪市部70.7%、大阪府下56.2%、神戸市部72.0%、兵庫県下85.7%、京都市部85.1%、京都府下80.0%、奈良県100%、滋賀県70.6% 和歌山県ー(発売なし)

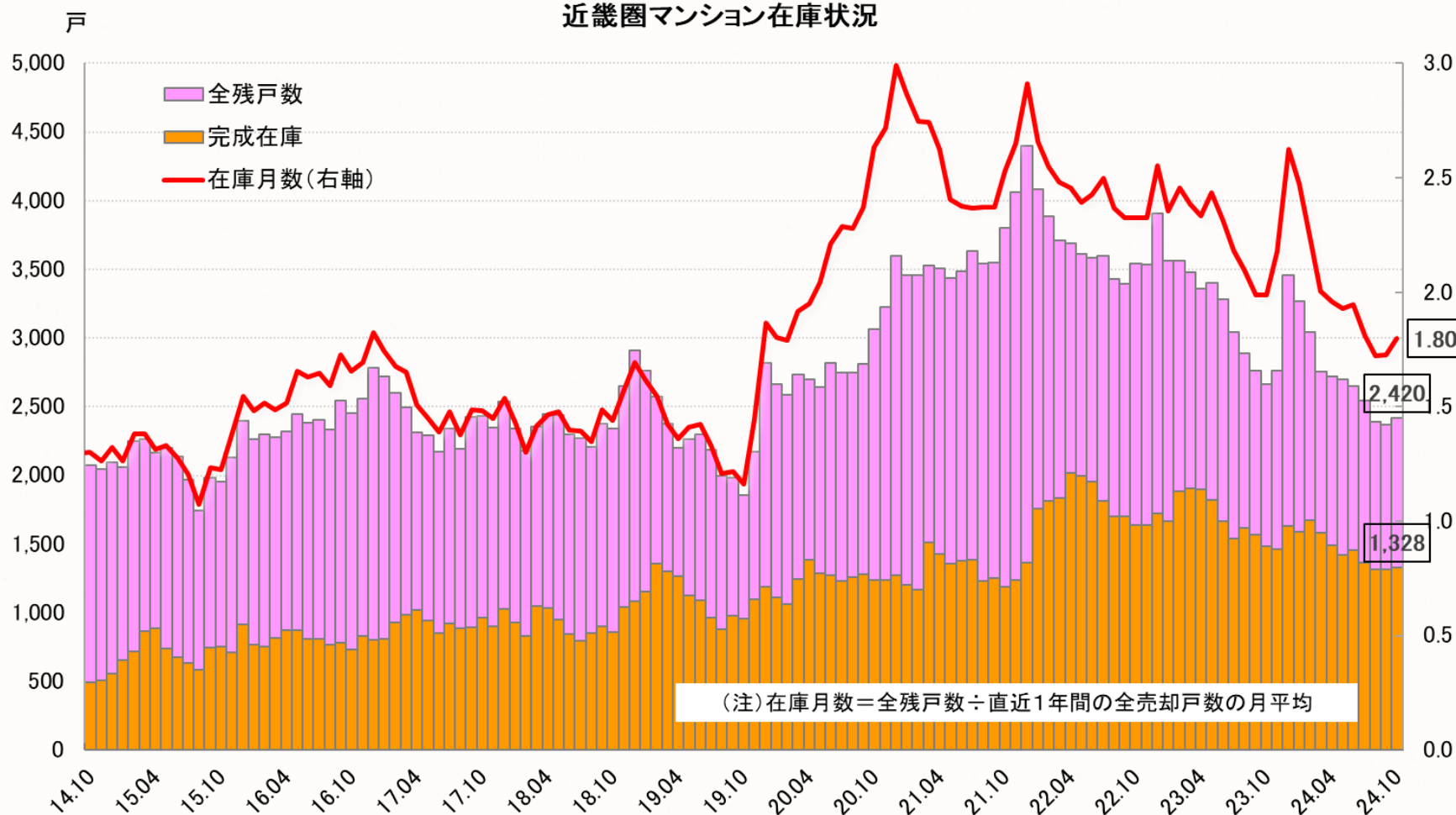


3. 近畿圏新築マンション(2024年10月)③在庫状況

2024年11月20日公表

- ・2024年10月の全残戸数(全在庫=販売在庫):2,420戸(うち完成在庫:1,328戸)
- ・2024年10月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の1.80か月分に相当

近畿圏マンション在庫状況



3. 近畿圏マンション(2024年10月)④平均価格

2024年11月20日公表

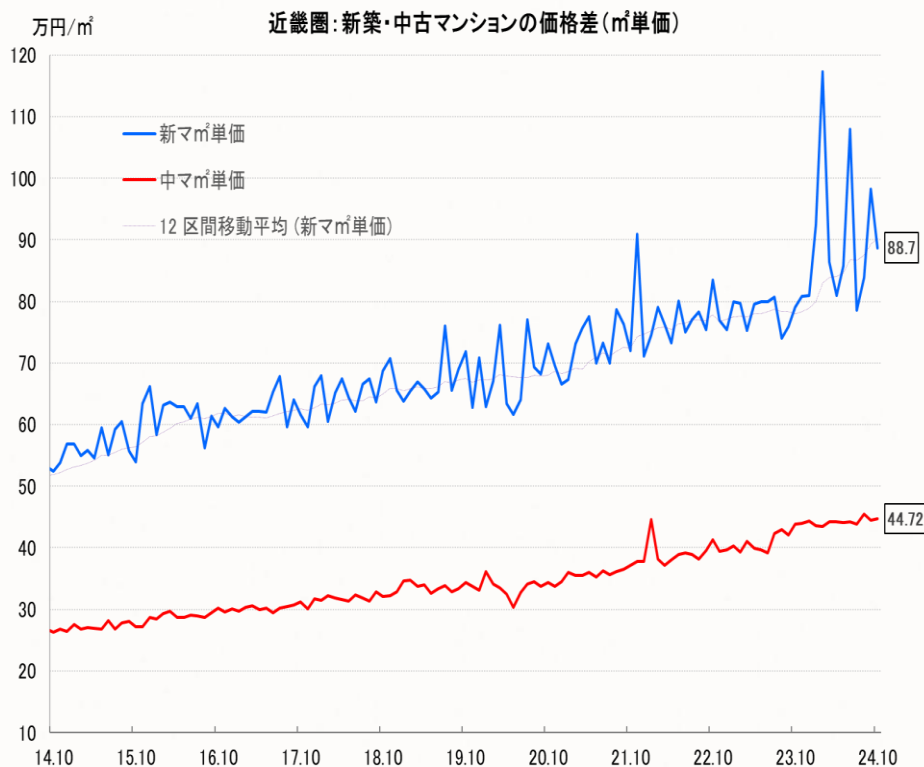
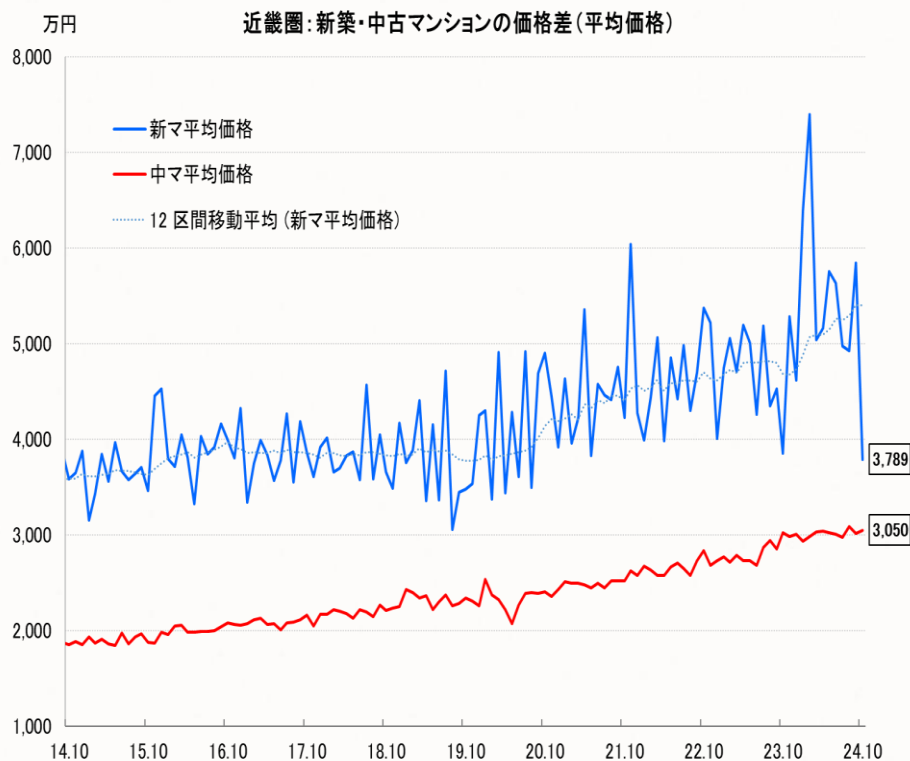
・2024年10月の平均価格:

(平均価格)3,789万円(前年同月比▲1.6%、3か月ぶり前年同月比マイナス)

cf.中古3,050万円

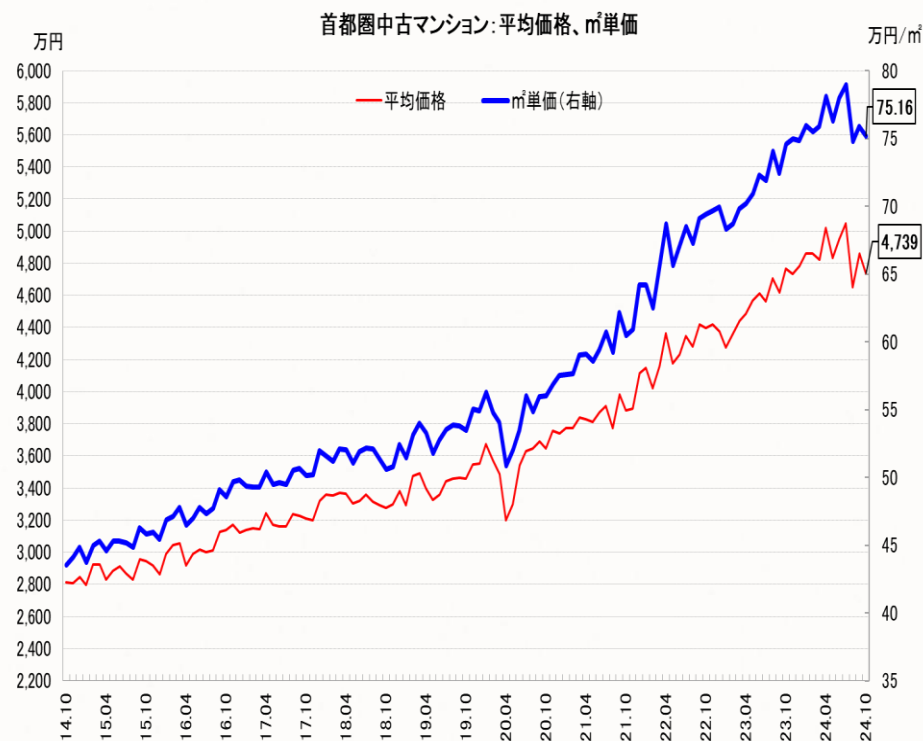
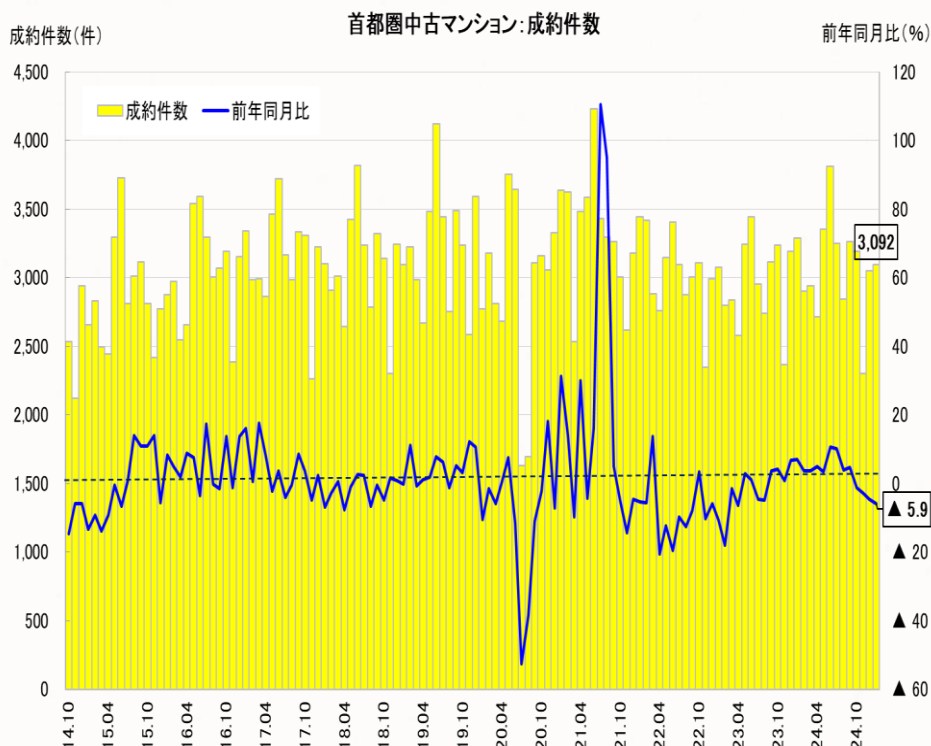
(㎡単価)88.7万円/㎡(前年同月比+12.3%、3か月連続前年同月比プラス)

cf.中古44.72万円/㎡



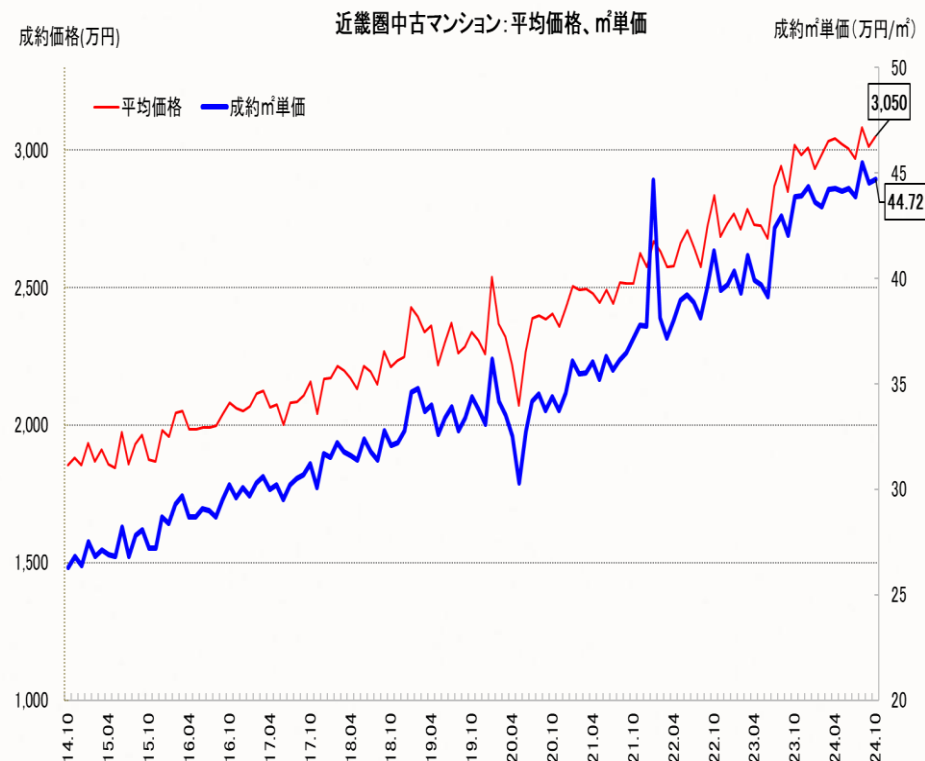
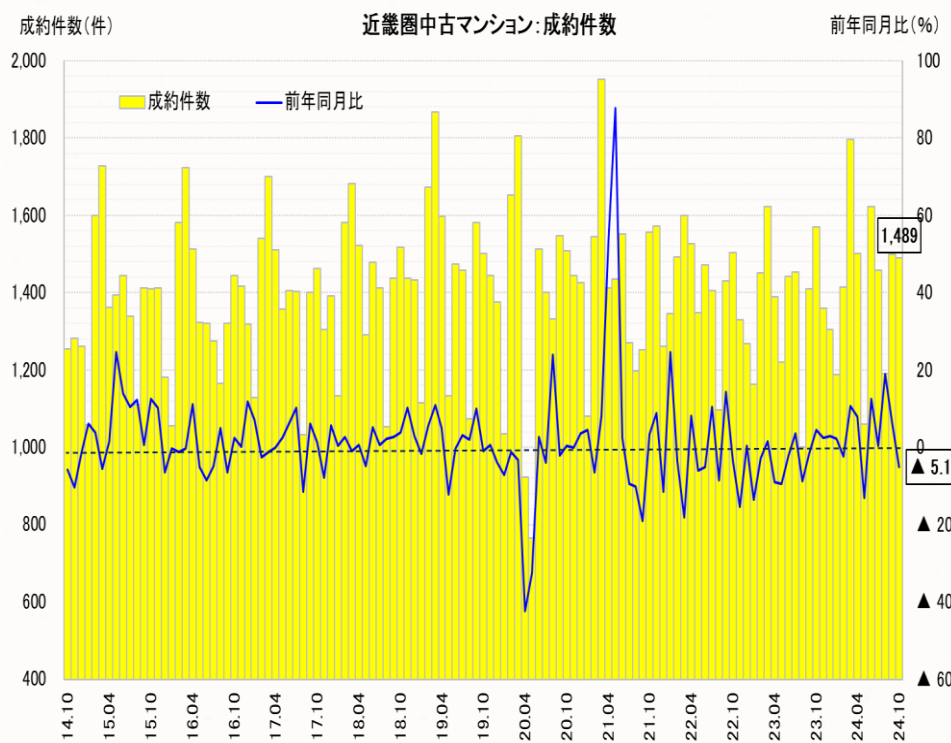
4. 首都圏中古マンション(2024年10月)

- ・2024年10月の成約件数:3,092件(前年同月比▲5.9%、4か月連続前年同月比マイナス)
- ・2024年10月の平均価格:4,739万円(前年同月比▲0.5%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
(㎡単価)75.16万円/㎡(前年同月比+0.8%、54か月連続前年同月比プラス)



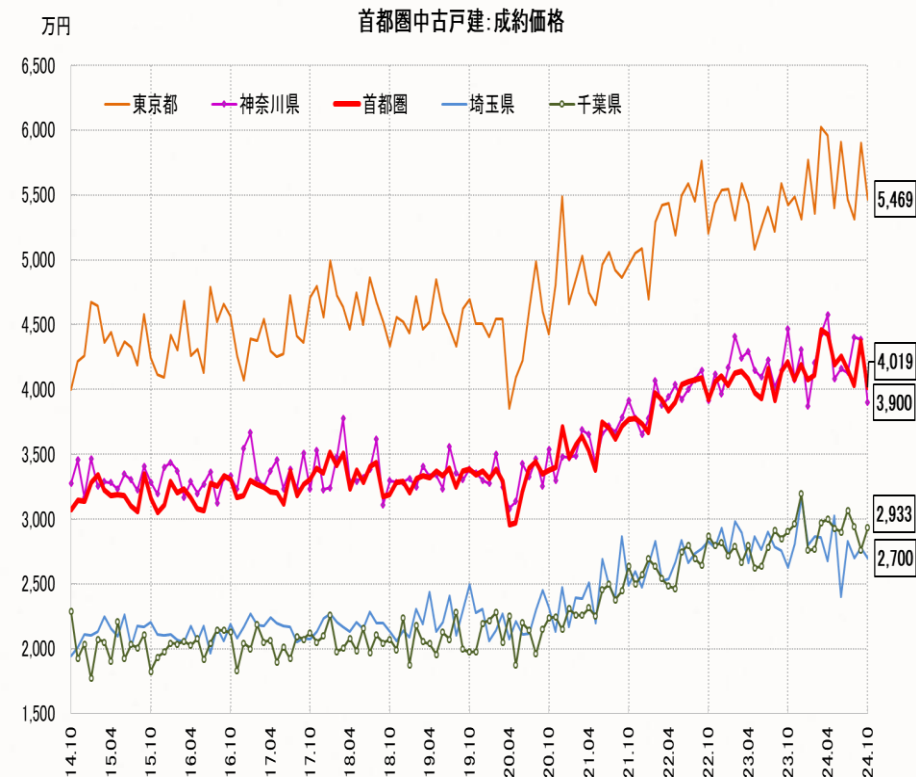
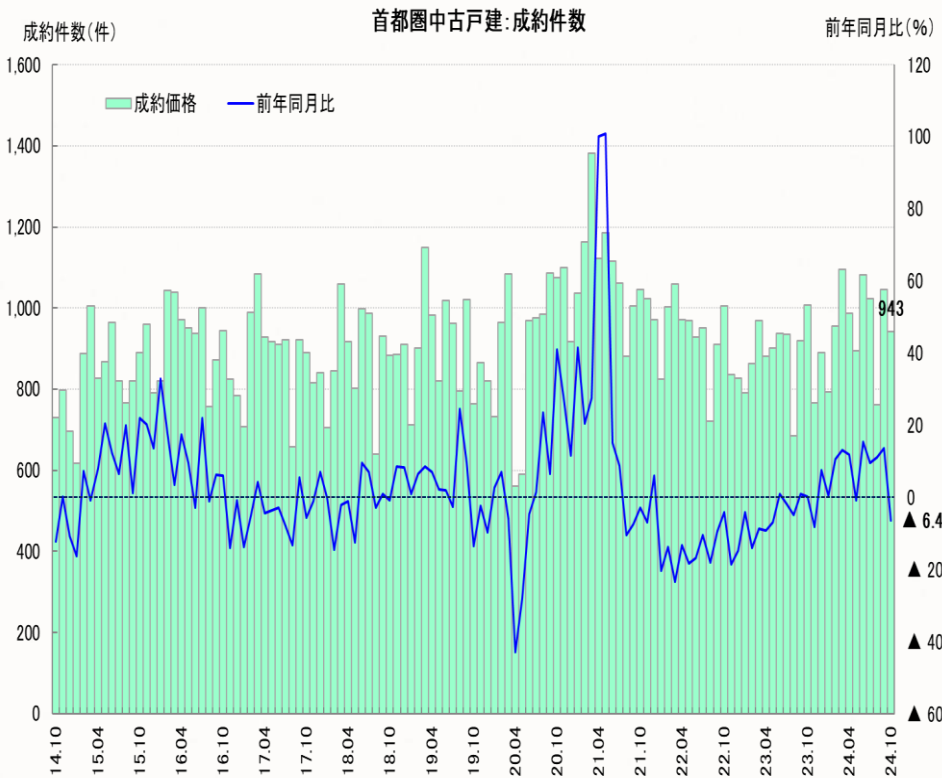
5. 近畿圏中古マンション(2024年10月)

- ・2024年10月の成約件数: 1,489件(前年同月比▲5.1%、5か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・2024年10月の平均価格: 3,050万円(前年同月比+1.0%、16か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)44.72万円/㎡(前年同月比+1.9%、16か月連続前年同月比プラス)



6. 首都圏中古戸建(2024年10月)

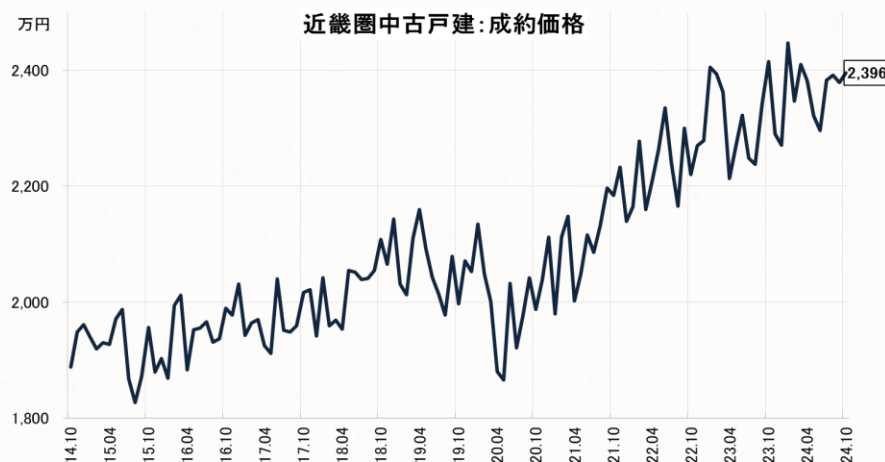
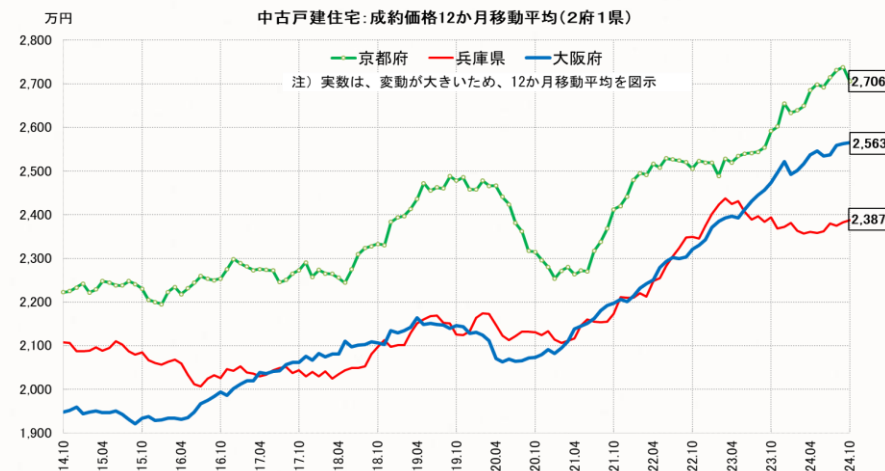
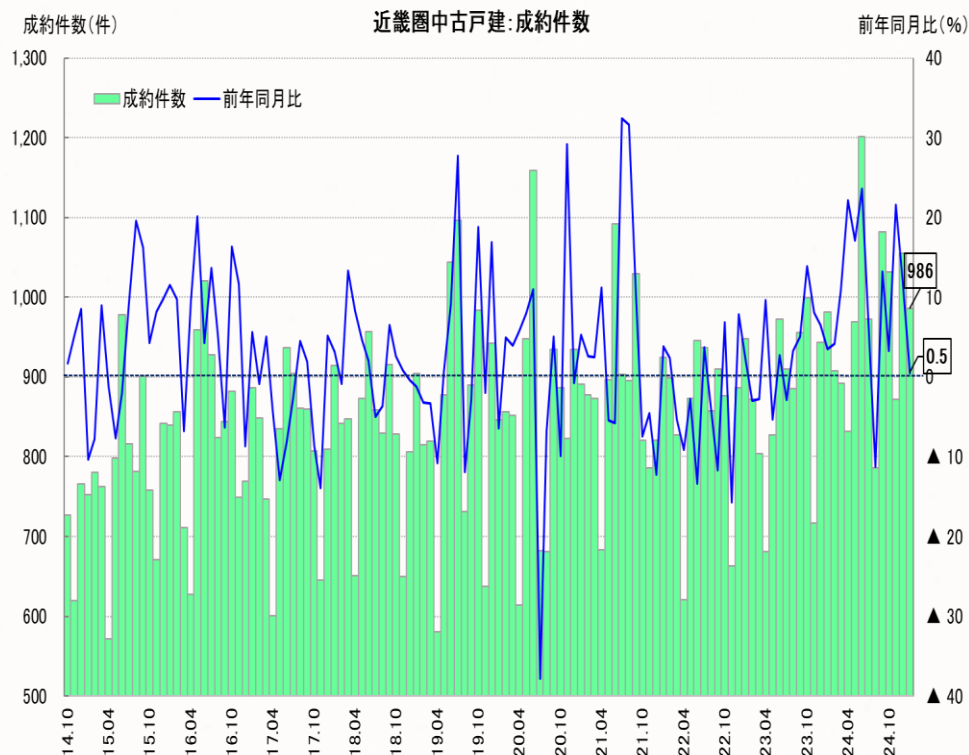
- ・2024年10月の成約件数: 943件(前年同月比▲6.4%、5か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・2024年10月の成約価格: 4,019万円(前年同月比▲4.6%、3か月ぶり前年同月比マイナス)



7. 近畿圏中古戸建(2024年10月)

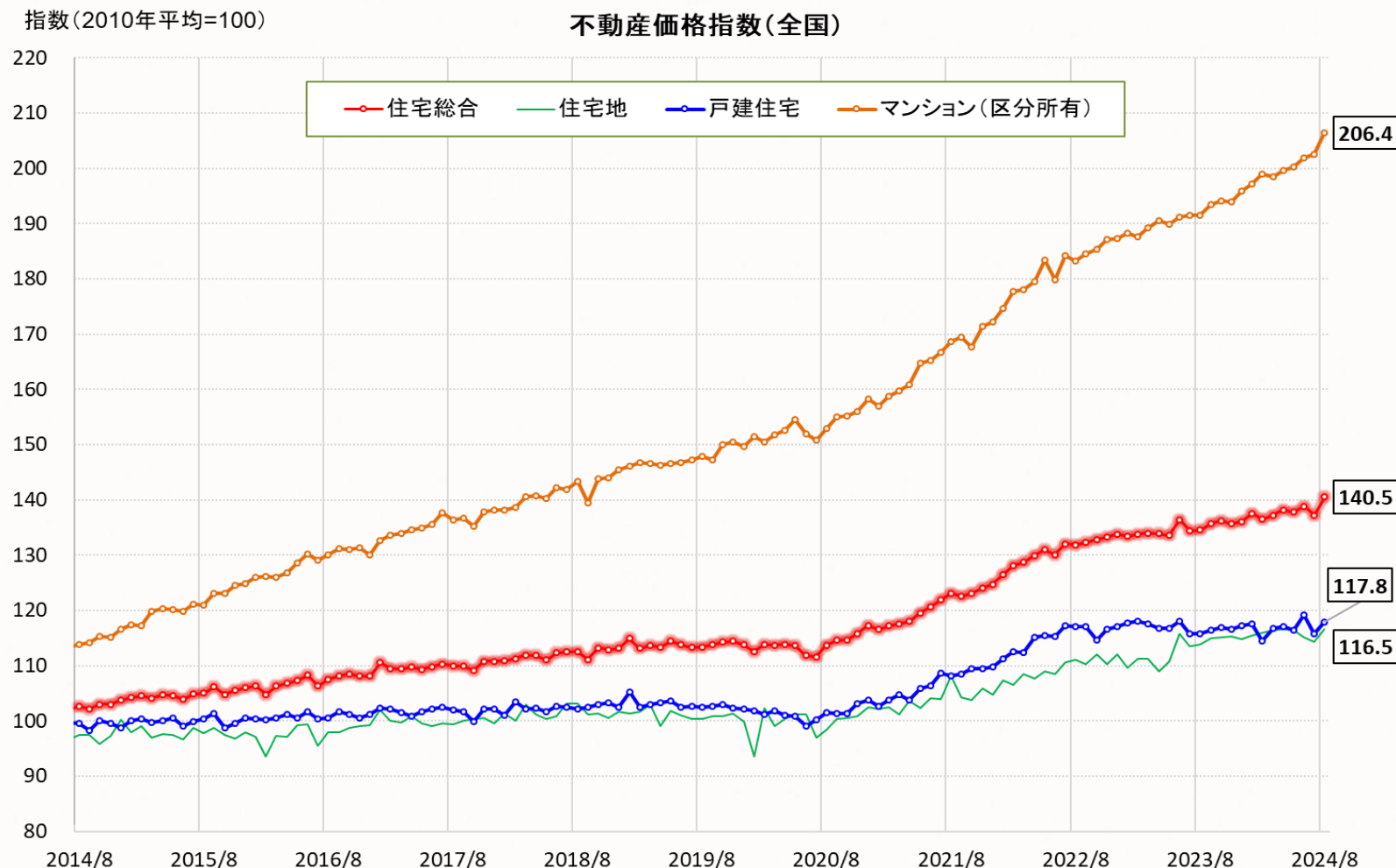
2024年11月20日公表

- ・2024年10月の成約件数:986件(前年同月比+0.5%、5か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年10月の成約価格:2,396万円(前年同月比▲0.8%、4か月ぶり前年同月比マイナス)



8. 不動産価格指数(2024年8月)

・2024年8月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)140.5(前月比+2.4%)、住宅地:116.5(前月比+2.0%)、戸建住宅:117.8(前月比+1.8%)、マンション:206.4(前月比+1.9%)



資料: 国土交通省「不動産価格指数」

※各数値は速報値であり、初回公表後3ヶ月間は改訂を行う。

2024年11月18日公表

- 25

10.住宅着工見通し(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年7～9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
 - ・ 2024年度 平均 79.5万戸、最大 80.1万戸、最小 78.4万戸
 - ・ 2025年度 平均 78.8万戸、最大 82.2戸、最小 75.4万戸

2024年7～9月期GDP(一次速報値)を踏まえた住宅着工見通し

出所、機関名 (全10機関)	公表日	2024年度(万戸)※1					2025年度(万戸)※1				
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	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)
農林中金総合研究所	11/20	上半期	80.1	下半期	76.8	78.4	上半期	75.8	下半期	75.0	75.4
浜銀総合研究所	11/21	上半期	80.1	下半期	78.1	79.1	上半期	78.1	下半期	78.2	78.1
東レ経営研究所	11/18	81.9	78.3	—	—	79.9	—	—	—	—	80.2
日本経済研究センター	11/27	81.9	78.3	79.7	80.5	80.0	81.2	82.1	82.8	83.4	82.2
アジア太平洋研究所※2	11/18	81.9	78.3	80.0	79.6	79.9	79.6	78.0	78.4	79.2	78.8
ニッセイ基礎研究所	11/18	81.9	78.3	79.1	79.1	79.7	78.2	77.5	77.5	77.4	78.3
三菱UFJリサーチ & コンサルティング	11/19	上半期	80.1	下半期	79.6	79.8	上半期	79.8	下半期	79.5	79.5
富国生命	11/21	81.9	78.3	—	—	80.1	—	—	—	—	80.3
三菱総合研究所	11/21	81.9	78.3	—	—	79.0	—	—	—	—	77.7
三井住友信託銀行	11/22	81.9	78.3	78.3	78.7	79.3	78.6	78.8	78.1	77.5	77.7
平 均		—	—	78.8	78.9	79.5	78.8	78.6	78.5	78.6	78.8
最 大		—	—	80.0	80.5	80.1	81.2	82.1	82.8	83.4	82.2
最 小		—	—	76.8	76.8	78.4	75.8	75.8	75.0	75.0	75.4

※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



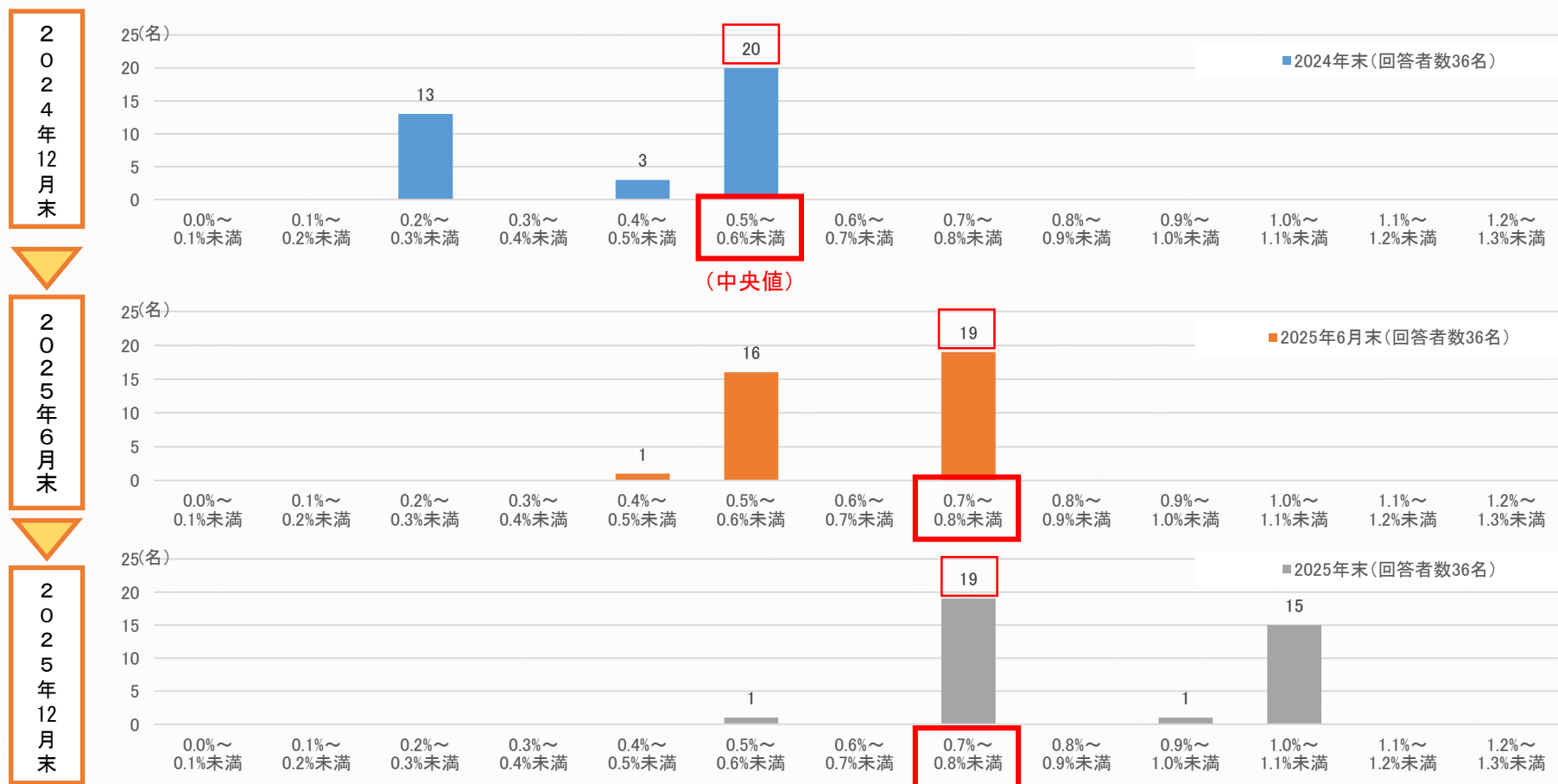
Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

1. 金融政策の見通し(2024年末、2025年末)

・ESPフォーキャスト調査(2024年12月)における政策金利(無担保コール翌日物)の見通し(中央値)
 2024年12月末「0.4%～0.5%未満」 2025年6月末「0.7%～0.8%未満」 2025年12月末「0.7%～0.8%未満」

■政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

※回答期間:12/3～12/10



資料:公益社団法人日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」(2024年12月)

2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)

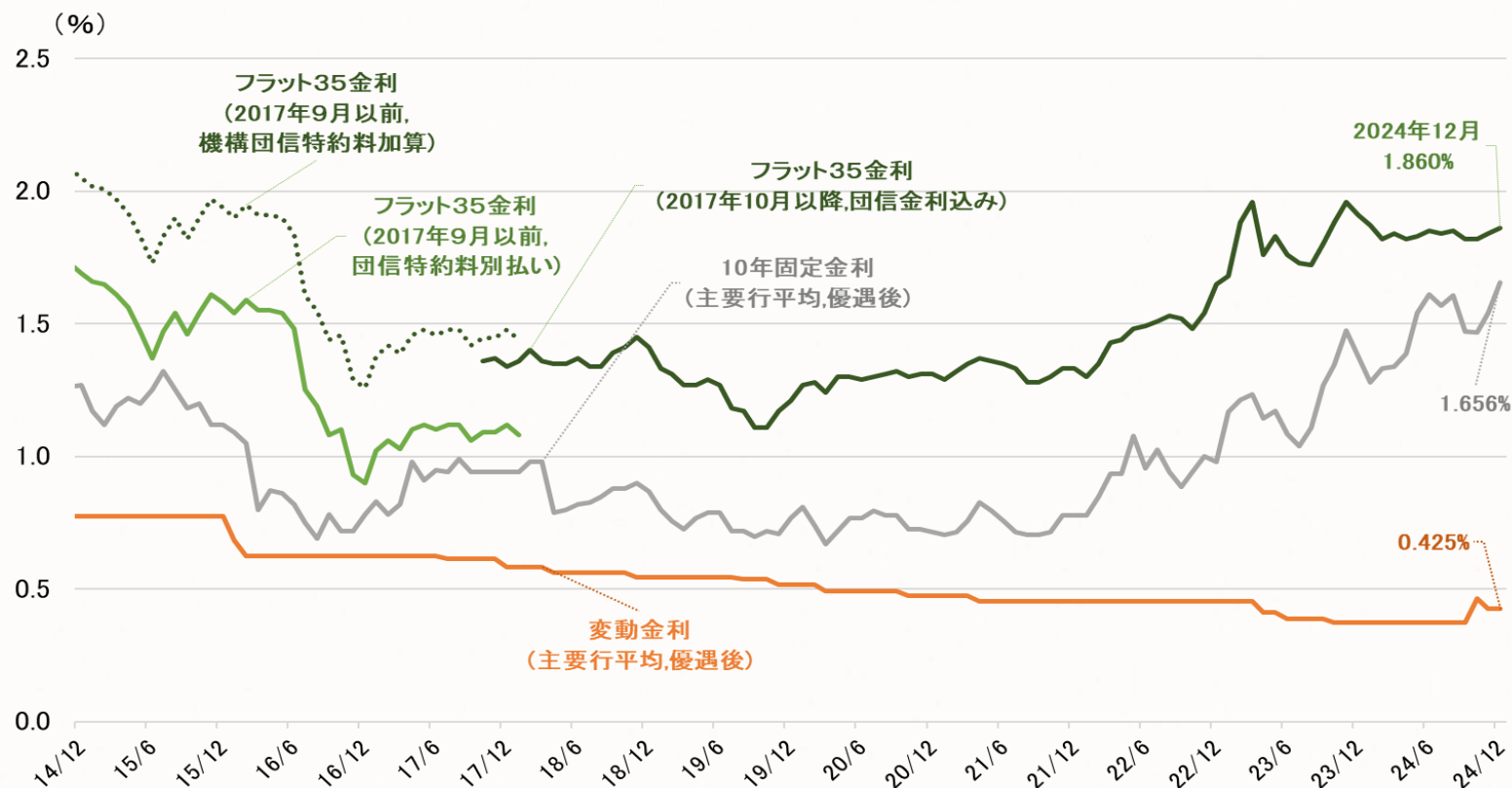
・2024年11月29日時点の10年国債流通利回りは1.064%(前月比+0.117%)。



3. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2024年12月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利: 年1.860%(前月比+0.020%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後): 年1.656%(前月比+0.114%)
- ・変動金利型の平均金利(主要行平均、優遇後): 年0.425%(前月比±0%)

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

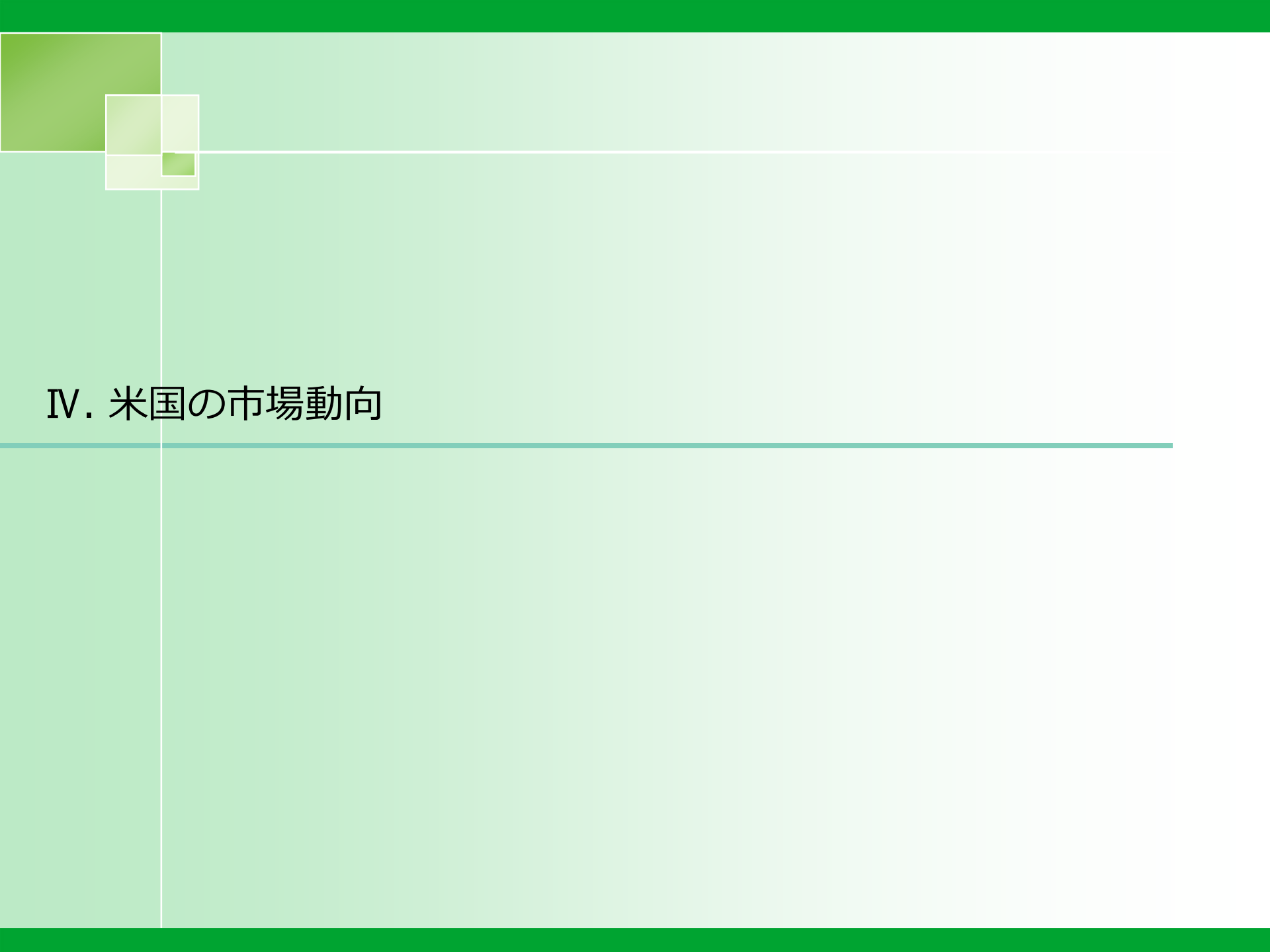
4. 長期金利見通し(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年7-9月期GDP1次速報を踏まえた各機関の長期金利の見通し
 - 2024年度 平均 1.06%、最高 1.11%、最低 0.99%
 - 2025年度 平均 1.31%、最高 1.58%、最低 1.15%

2024年7～9月期GDP(一次速報値)を踏まえた長期金利見通し

出所、機関名 (全7機関)	公表日	長期金利:新発10年国債利回り(%)									
		2024年度					2025年度				
		4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	平均	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	平均
		(実績)	(実績)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)	(予測)
農林中金総合研究所	11/20	0.93	0.93	1.05	1.15	1.10	1.20	1.30	1.40	1.40	1.33
三井住友信託銀行調査部	11/22			0.93	1.05	0.99	1.11	1.14	1.16	1.19	1.15
アジア太平洋研究所	11/18			1.001	1.018	1.01	1.067	1.169	1.222	1.387	1.21
ニッセイ基礎研究所	11/18			1.00	1.10	1.05	1.10	1.20	1.30	1.40	1.25
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/19			1.05		1.05	1.23		1.30		1.27
三菱総合研究所	11/21			—	—	1.04	—	—	—	—	1.45
三菱UFJ銀行	11/29			1.00	1.20	1.10	1.30	1.50	1.70	1.80	1.58
日本経済研究センター	11/27			1.100	1.118	1.11	1.193	1.250	1.325	1.393	1.29
平 均		—	—	1.02	1.09	1.06	1.21	1.28	1.36	1.42	1.31
最 大		—	—	1.10	1.20	1.11	1.30	1.50	1.70	1.80	1.58
最 小		—	—	0.93	1.02	0.99	1.07	1.14	1.16	1.19	1.15

※実績は期中平均値



IV. 米国の市場動向

1. 米国経済

■総括(「月例経済報告(2024年11月)」抜粋)

アメリカでは、景気は拡大している。

先行きについては、拡大が続くことが期待される。

ただし、高い金利水準の継続に伴う影響による下振れリスク、今後の政策動向による影響に留意する必要がある。

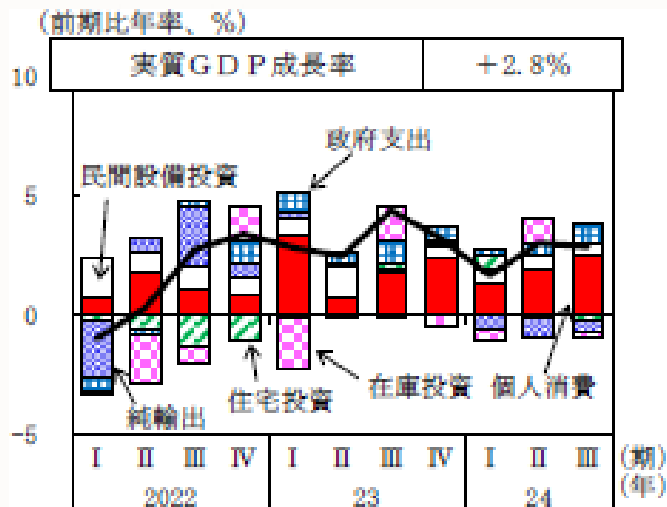
■内容等(「月例経済報告(2024年11月)」抜粋)

2024年7－9月期のGDP成長率(第1次推計値)は、個人消費や設備投資が増加し、前期比で0.7%増(年率2.8%増)となった。

足下をみると、消費は増加している。設備投資は緩やかに増加している。住宅着工は弱い動きがみられる。生産はおおむね横ばいとなっている。非製造業景況感はこのところ上昇している。雇用面では、雇用者数は緩やかに増加しており、失業率はおおむね横ばいとなっている。物価面では、コア物価上昇率はおおむね横ばいとなっている。貿易面では、財輸出は緩やかに増加している。

11月6日～7日に開催された連邦公開市場委員会(FOMC)では、政策金利の誘導目標水準を0.25%ポイント引き下げ、4.50%から4.75%の範囲とすることが決定された。

実質GDP成長率(前期比)



【2024年7-9月期(寄与度)】

民間設備投資: +0.5

政府支出: +0.9

純輸出: ▲0.6

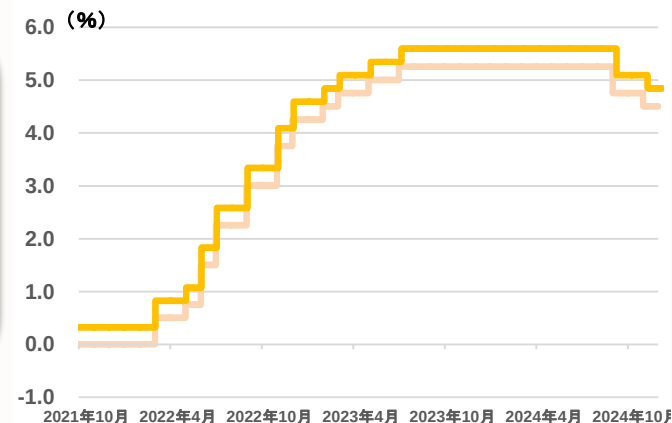
住宅投資: ▲0.2

在庫投資: ▲0.2

個人消費: +2.5

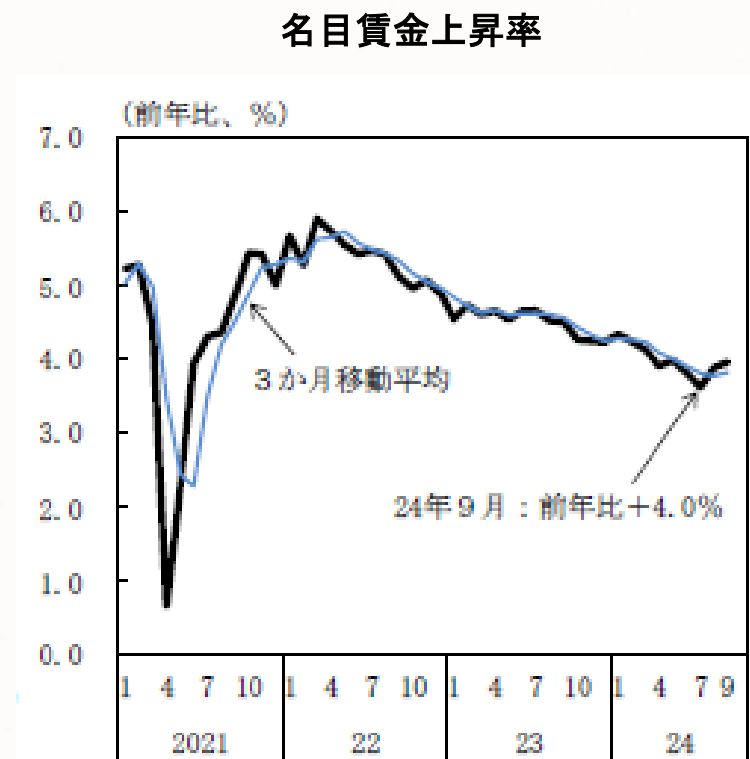
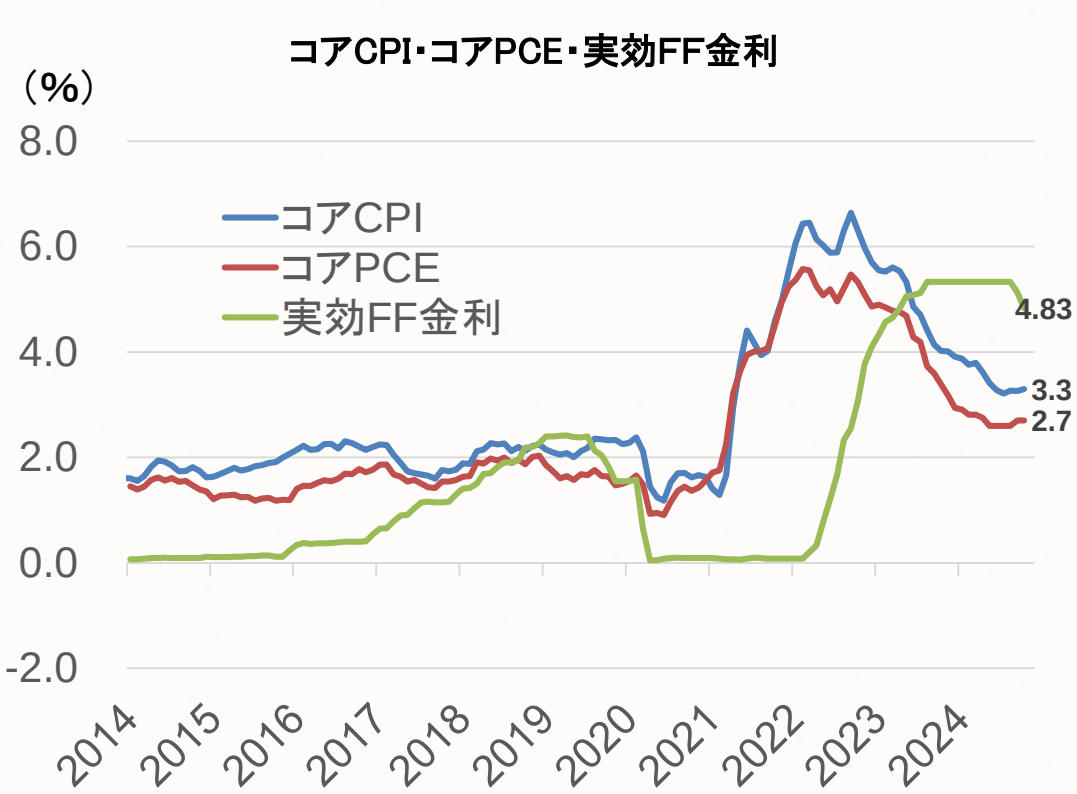
実質GDP成長率: +2.8%

(参考)米国の政策金利(上限・下限)



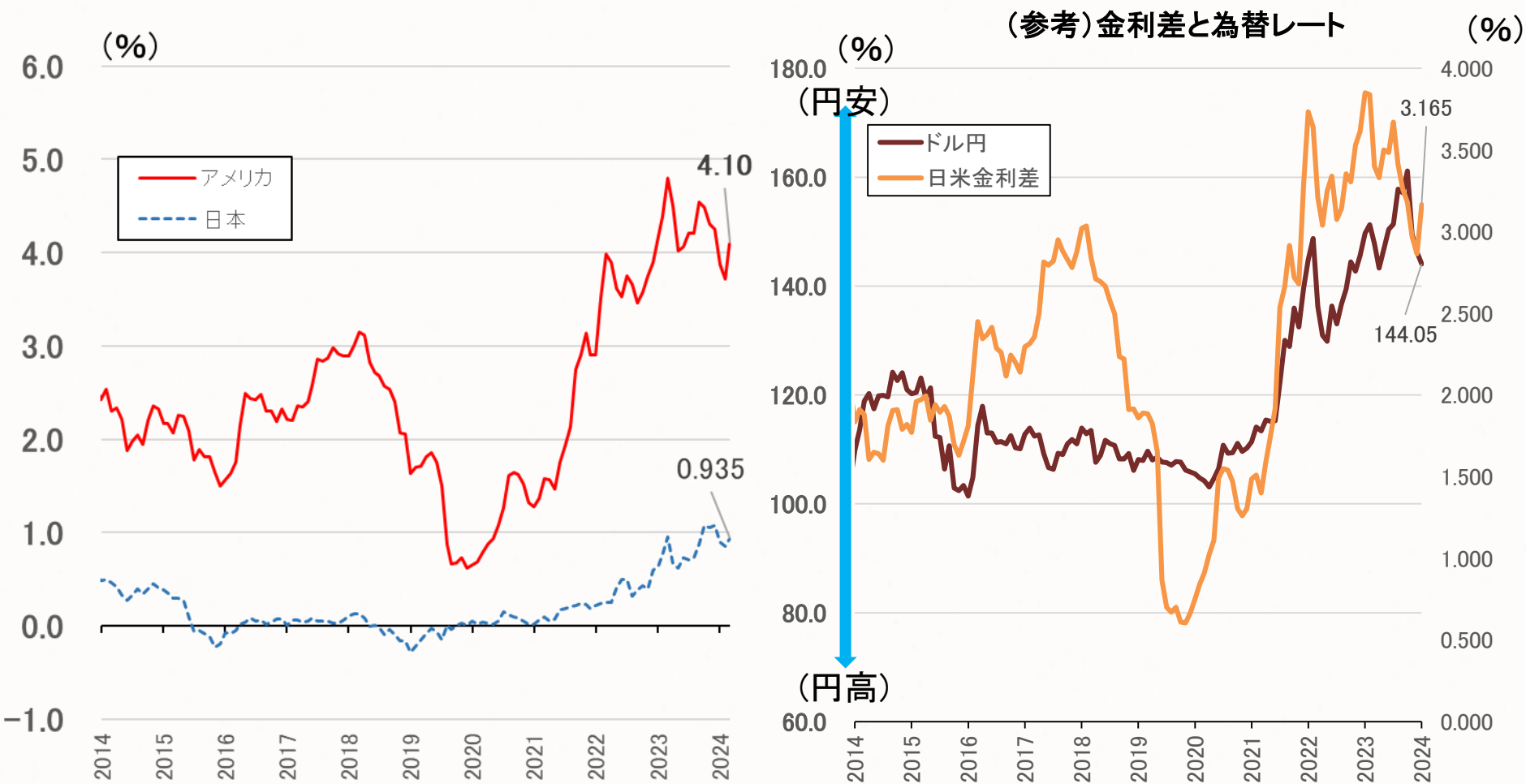
2. 米国政策金利・消費者物価指数(2024年9月)

- ・2024年9月のアメリカの実効FF金利は4.83%
- ・2024年9月のアメリカの消費者物価指数(コアCPI)は前年同月比+3.3%
- ・2024年9月のアメリカの個人消費支出価格指数(コアPCE)は前年同月比+2.7%
- ・2024年9月のアメリカの名目賃金上昇率は前年同月比+4.0%



3. 米国長期金利(2024年10月)

・2024年10月のアメリカの長期金利(月平均)は4.10%



4. 米国住宅ローン金利・新設住宅着工数(2024年10月)

- ・ 2024年10月のアメリカの住宅ローン金利(30年固定金利)は6.43%(前月比+0.25%)
- ・ 2024年10月のアメリカの新設住宅着工戸数の季節調整値(年率換算)は131.1万戸(前月比▲3.1%)

