

JHF information

(2024年4月号)



<資料構成>

I 経済環境	<u>1. 月例経済報告(2024年3月)</u> <u>2. 日銀短観:業況判断(建設・不動産)(2024年3月)</u> <u>3. 実質GDP成長率(2023年10-12月期)</u> <u>4. 完全失業率・有効求人倍率(2024年1月)</u> <u>5. 名目賃金・実質(2024年2月)</u> <u>6. 消費者物価(2024年2月)</u> <u>7. 実質GDP・コアCPIの見通し(～2025年度)</u>
II 住宅市場	<u>1. 住宅着工戸数(2024年2月)</u> <u>2. 日本銀行・地域経済報告[さくらレポート](2024年4月)</u> <u>3. 不動産価格指数(2023年12月)</u> <u>4. (首都圏)新築マンション(2024年2月)</u> <u>5. (近畿圏)新築マンション(2024年2月)</u> <u>6. (首都圏)中古マンション(2024年2月)</u> <u>7. (近畿圏)中古マンション(2024年2月)</u> <u>8. (首都圏)中古戸建て(2024年2月)</u> <u>9. (近畿圏)中古戸建て(2024年2月)</u> <u>10. 【住団連】経営者の住宅景況判断指数(2023年10-12月)</u> <u>11. 住宅着工見通し(～2025年度)</u>
III 金融市場・住宅ローン市場	<u>1. 日本銀行・金融政策の枠組みの見直し(2024年3月)</u> <u>2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(足下の状況)</u> <u>3. 住宅ローン金利の推移(2024年4月)</u> <u>4. 金融政策の見通し(2024年末、2025年末)</u> <u>5. 長期金利見通し(～2025年度)</u>

※下線は今回新たに更新又は作成を行った資料



I . 經濟環境

1. 月例経済報告(2024年3月)

- 景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。(2024年3月)

	2月月例	3月月例
基調判断	景気は、このところ足踏みもみられるが、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、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。	景気は、このところ足踏みもみられるが、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、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。
個人消費	持ち直しに足踏みがみられる	持ち直しに足踏みがみられる
設備投資	持ち直しに足踏みがみられる	持ち直しの動きがみられる
住宅建設	弱含んでいる	弱含んでいる
輸出	<u>このところ</u> 持ち直しの動きに足踏みがみられる	持ち直しの動きに足踏みがみられる
生産	持ち直しに向かっていたものの、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響により、このところ生産活動が低下している	持ち直しに向かっていたものの、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響により、このところ生産活動が低下している
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	増加がみられる	増加がみられる
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	<u>このところ</u> 緩やかに上昇している	緩やかに上昇している

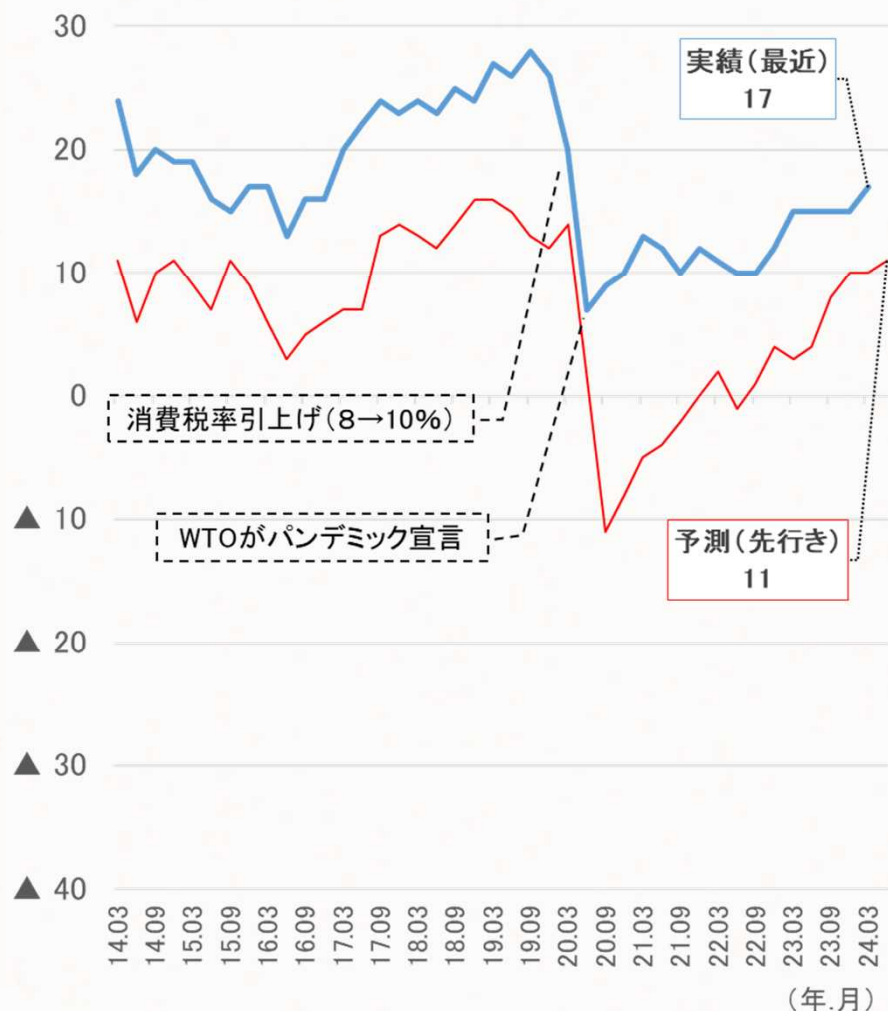
(下線部は前月から変更された部分)

2. 日銀短観：業況判断(建設・不動産)(2024年3月)

- ・【建設業】(実績)前回調査より2ポイント改善(15→17)、(先行き)今回実績より6ポイント低い予測(17→11)
- ・【不動産業】(実績)前回調査より1ポイント改善(25→26)、(先行き)今回実績より6ポイント低い予測(26→20)

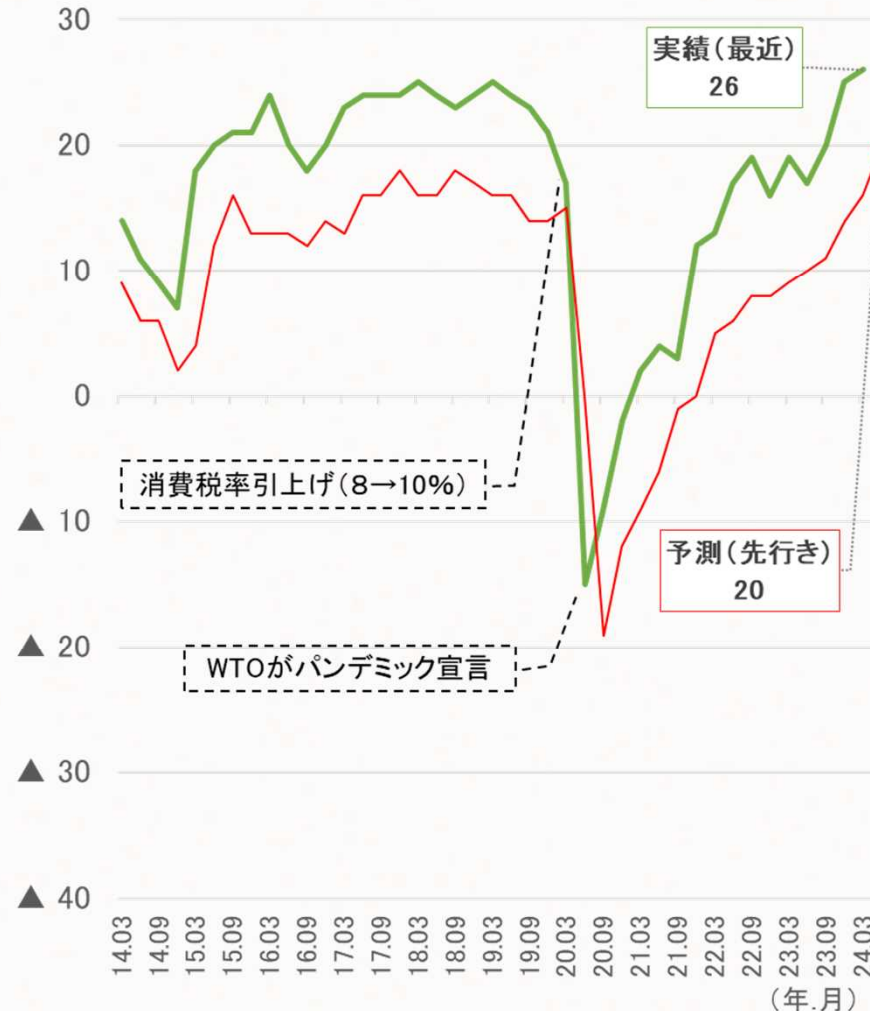
業況判断D.I.(建設:全規模)

「良い」-「悪い」



業況判断D.I.(不動産:全規模)

「良い」-「悪い」



3. 実質GDP成長率(2023年10-12月期)

2024年3月11日公表

・2023年10-12月期の実質GDP成長率(2次速報・季調値前期比・年率換算値)は**+0.4%**(1次速報値から上方改定)

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)

(%)

	2020年度		2021年度				2022年度				2023年度			2022年	2023年
	10-12月	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	10-12月		
実質国内総支出	+7.7	+0.9	+1.6	▲1.9	+5.0	▲2.9	+4.8	▲0.7	+1.8	+4.0	+4.2	▲3.2	+0.4	+1.0	+1.9
国内需要	+5.5	+0.3	+2.7	▲2.7	+4.8	▲1.0	+4.2	+1.5	+0.0	+5.4	▲2.6	▲3.1	▲0.2	+1.5	+0.9
民間需要	+4.7	+0.4	+1.5	▲3.0	+6.3	▲0.6	+4.0	+1.4	▲0.9	+5.0	▲2.9	▲3.1	+0.1	+1.6	+0.6
民間最終消費支出	+4.1	▲3.0	+0.7	▲2.5	+6.5	▲2.5	+4.3	+0.1	+0.3	+1.7	▲1.5	▲0.7	▲0.6	+1.2	+0.4
民間住宅	+0.0	+0.2	+0.3	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲0.4	+0.1	+0.1	+0.0	+0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.1	+0.0
民間企業設備	+0.9	+0.7	+0.8	▲0.9	+0.0	+0.1	+1.5	+1.3	▲0.8	+1.4	▲1.0	▲0.1	+1.4	+0.3	+0.4
民間在庫変動	▲0.2	+2.3	▲0.3	+0.6	+0.1	+2.0	▲1.3	+0.0	▲0.5	+1.9	▲0.6	▲2.2	▲0.6	+0.3	▲0.1
公的需要	+0.8	+0.0	+1.2	+0.3	▲1.6	▲0.4	+0.2	+0.1	+0.9	+0.4	+0.2	+0.0	▲0.3	▲0.2	+0.3
政府最終消費支出	+0.7	▲0.1	+1.4	+1.1	▲0.9	+0.6	+0.5	+0.1	+0.6	+0.1	▲0.1	+0.2	▲0.1	+0.4	+0.2
公的固定資本形成	+0.3	+0.0	▲0.3	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲0.4	+0.2	+0.0	+0.4	+0.5	▲0.2	▲0.2	▲0.5	+0.1
財貨・サービスの純輸出	+2.1	+0.7	▲1.1	+0.8	+0.1	▲2.0	+0.5	▲2.2	+1.8	▲1.4	+6.8	▲0.1	+0.6	▲0.5	+1.0
財貨・サービスの輸出	+5.7	+2.0	+2.2	▲0.4	▲0.1	+1.2	+1.7	+1.6	+1.1	▲3.1	+3.2	+0.8	+2.3	+1.0	+0.7
財貨・サービスの輸入	▲3.6	▲1.4	▲3.2	+1.2	+0.2	▲3.2	▲1.1	▲3.8	+0.7	+1.7	+3.6	▲0.9	▲1.6	▲1.5	+0.3

※「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。

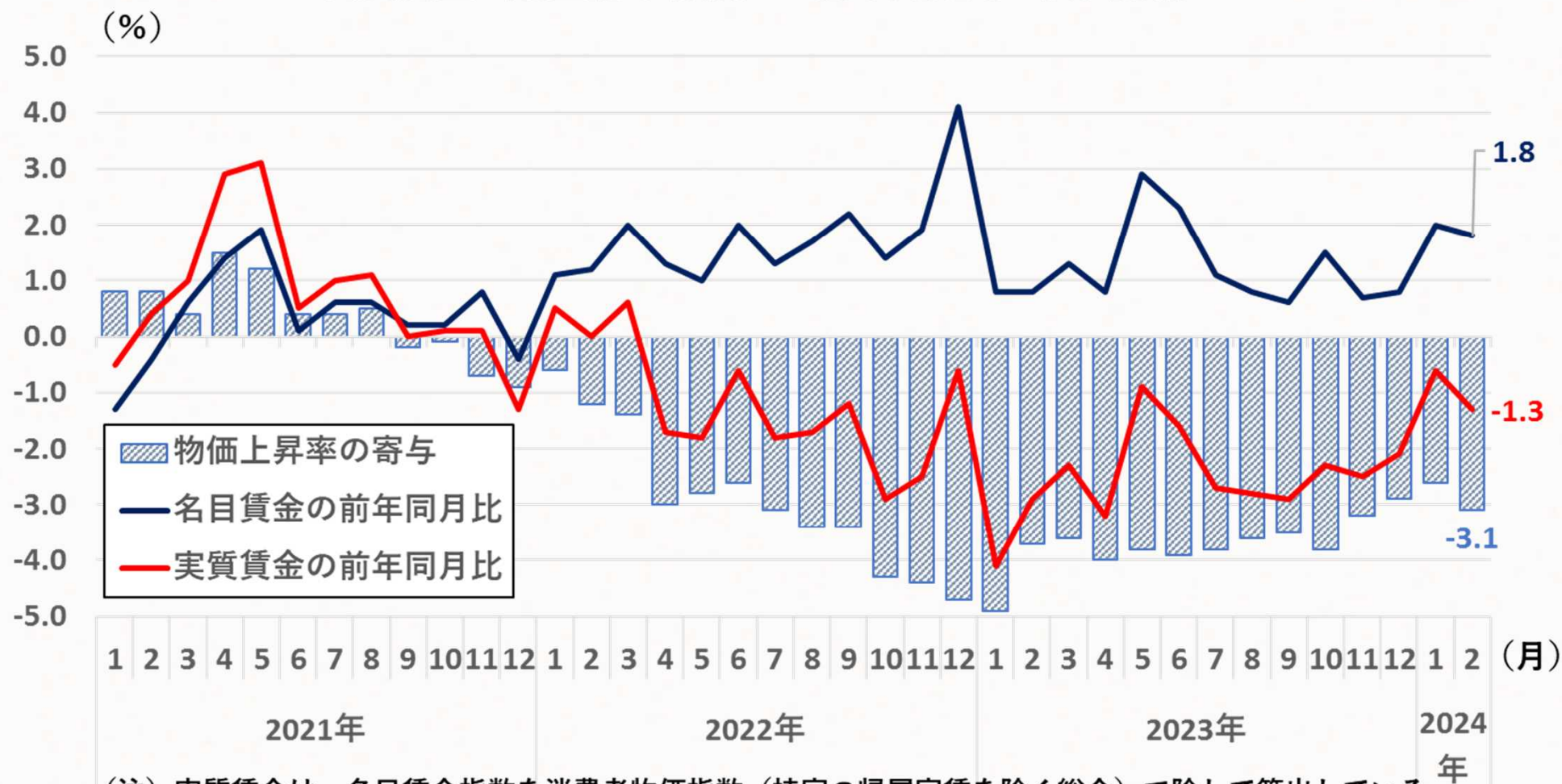
- ## 完全失業率と有効求人倍率



5. 名目賃金・実質（2024年2月）

- ・2024年2月の名目賃金：前年同月比＋1.8％（26か月連続で前年同月比プラス）
- ・2024年2月の実質賃金：前年同月比▲1.3％（23か月連続で前年同月比マイナス）

実質賃金（現金給与総額）の前年同月比の要因分解

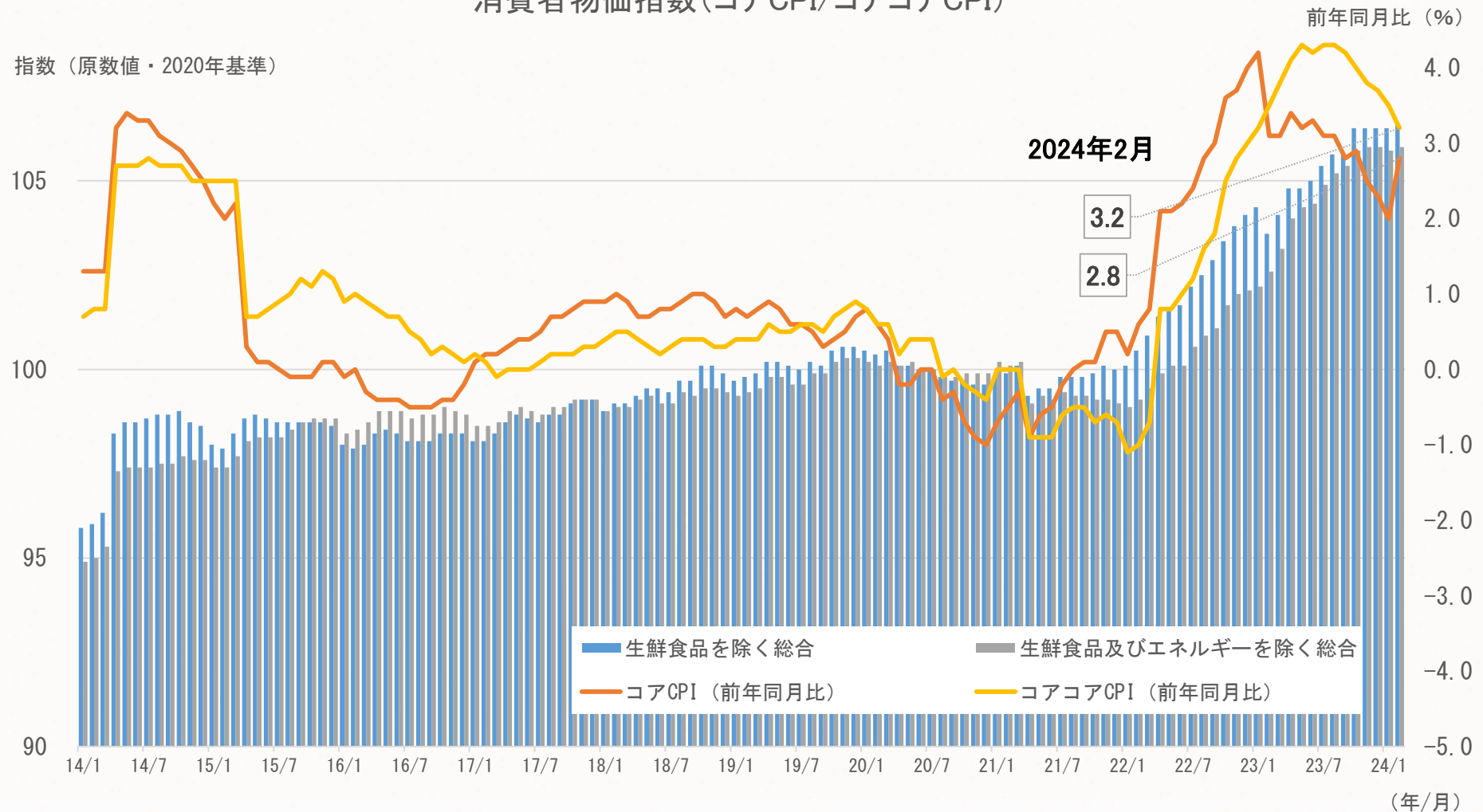


(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出している。

6. 消費者物価指数(2024年2月)

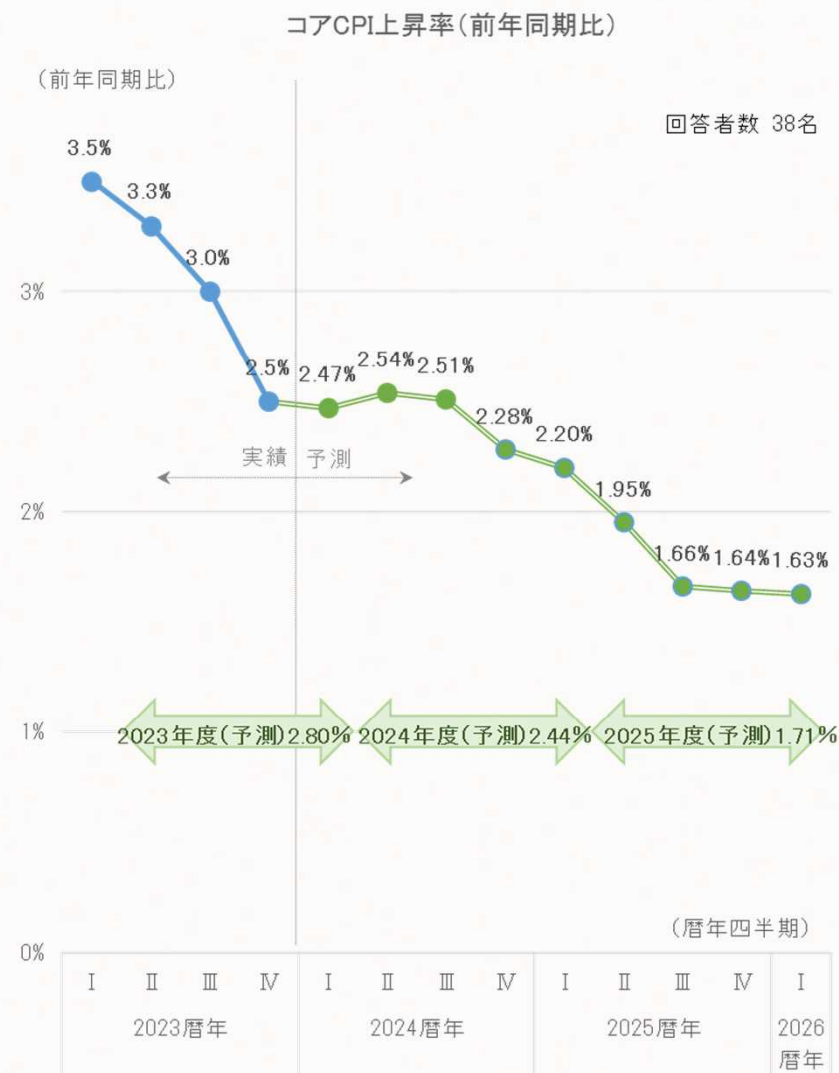
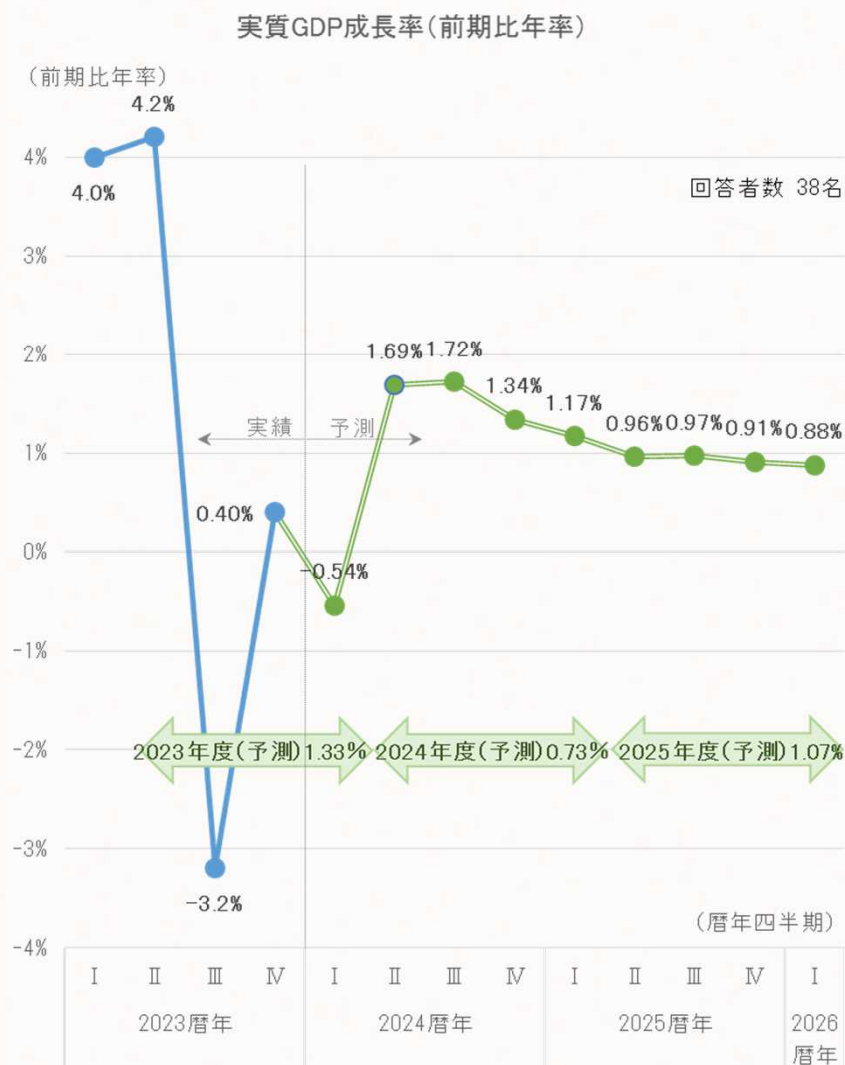
- ・2024年2月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI):106.5(前年同月比+2.8%)
- ・2024年2月の消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く指数、コアコアCPI):105.9(前年同月比+3.2%)

消費者物価指数(コアCPI/コアコアCPI)



7. 実質GDP成長率・コアCPIの見通し(～2025年度)

【実質GDP成長率】(前期比・年率)：(2023年度)+1.33% (2024年度)+0.73% (2025年度)+1.07%
 【コアCPI上昇率】(前年同期比)：(2023年度)+2.80% (2024年度)+2.44% (2025年度)+1.71%





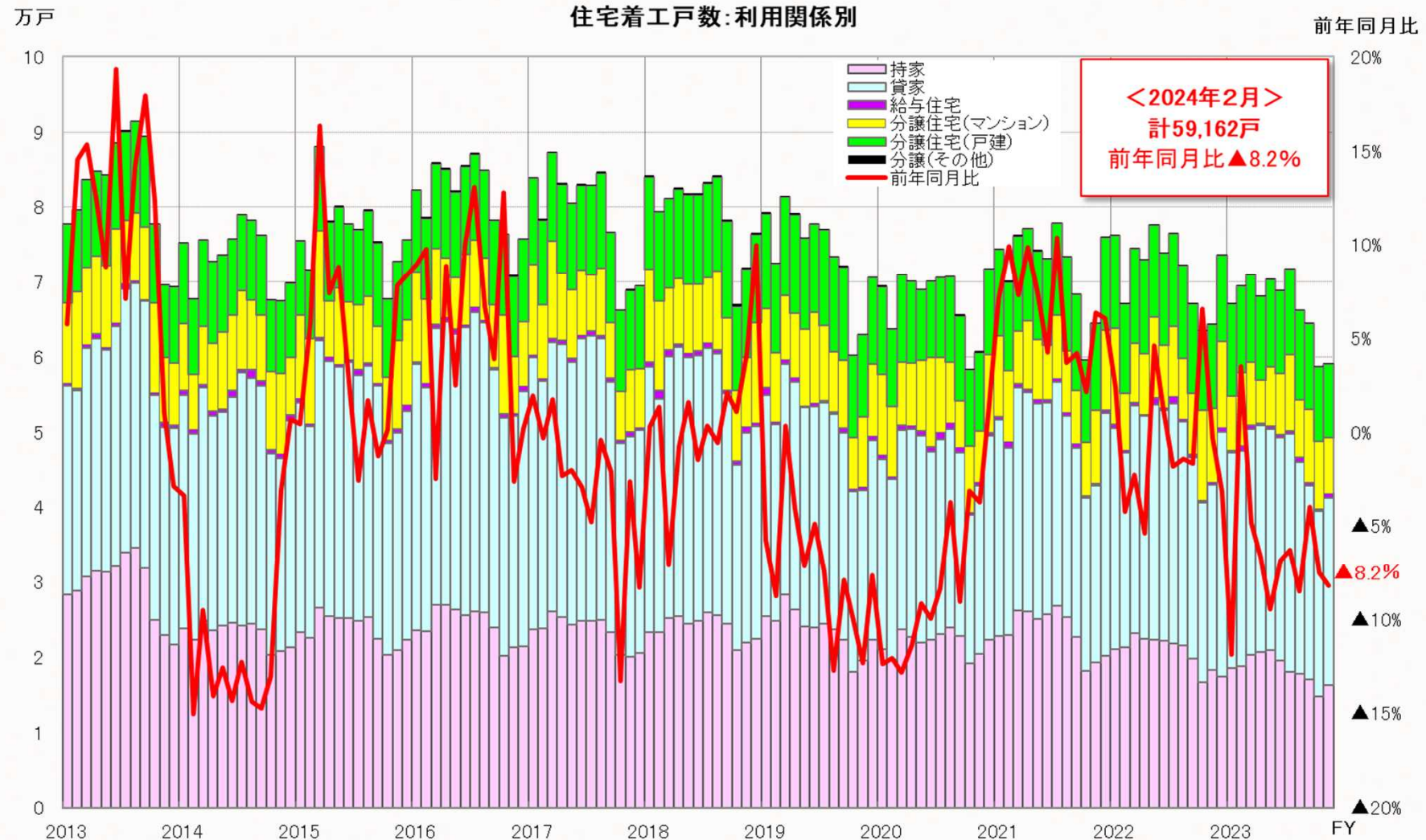
Ⅱ．住宅市場

1. 住宅着工戸数(2024年2月)

・2024年2月の新設住宅着工戸数:59,162戸(前年比▲8.2%、9か月連続前年割れ) [参考]2023年度累計:735,911戸(前年比▲6.5%)

(内訳)

持家16,307戸・前年比▲11.2%:27か月連続前年割れ、貸家24,934戸・前年比+1.0%:2か月連続前年超え、給与住宅594戸・前年比+95.4%:2か月連続前年超え、分譲住宅17,327戸・前年比▲17.7%:2か月連続前年割れ(マンション7,483戸・前年比▲23.3%:2か月連続前年割れ、戸建9,710戸・前年比▲13.3%:16か月連続前年割れ)



資料:国土交通省「住宅着工統計」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

2. 日本銀行・地域経済報告[さくらレポート] (2024年4月)

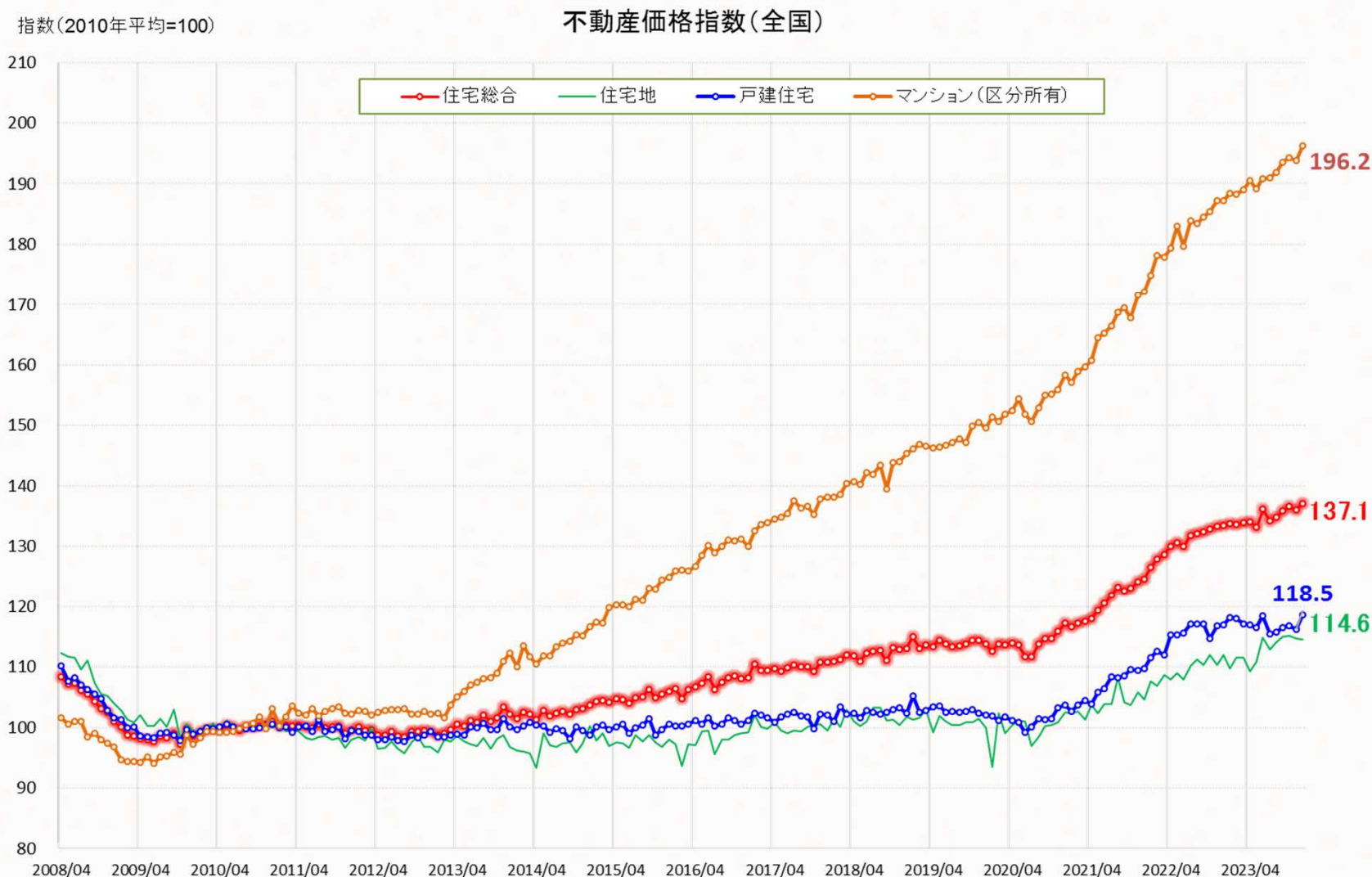
・2024年4月の住宅投資の判断: 前回と比較して、中国及び九州・沖縄で引き下げられた。

	住宅投資			
	【前回】 2024年1月	前回と の比較	【今回】 2024年4月	判断と企業等の主な声
北海道	減少している		減少している	・資材価格の高騰に伴う住宅価格の上昇により、分譲住宅の価格が従前の約1.5倍に上昇しており、購入を控える顧客が散見される(函館)。 ・持家は価格高騰から販売件数が減少している。一方、貸家は、住宅購入を控える動きもあって高い入居率が期待されることから、建設コスト上昇により利回りが低下するもとでも緩やかに持ち直している(札幌)。
東北	弱い動きとなっている		弱い動きとなっている	・資材価格の高騰に伴う住宅価格の上昇や、物価高による消費者の購入マインドの低下を背景に、注文住宅の新規受注は引き続き低迷している(青森)。 ・物件価格の上昇から、分譲戸建住宅の販売は引き続き低調に推移。在庫に過剰感がみられるため、2024年度は新規分譲を抑制して在庫調整を行う(仙台)。
北陸	減少している		先行きは復旧需要等が見込まれるものの、足もとは減少している	・能登半島地震を受けて、耐震性の高い住宅に対して、新規需要だけでなく建て替え需要もみられている(金沢)。 ・能登半島地震を受け、生活を再建するまでの一時的な拠点として、家族で居住可能な広めの賃貸住宅の需要が強まっている(金沢)。 ・貸家では、建築コストの高まりによる投資利回りの低下に加え、能登半島地震により被害が生じた既存物件の修繕を優先せざるを得ない状況にあるため、新規物件への投資マインドが弱まっている(金沢)。 ・液状化の被害が大きかった地域では、まずは地盤改良を施す必要があるが、こうした措置には相当の時間を要する見通しにあり、住宅の再建にめどが立てられない状況にある(金沢)。
関東 甲信越	弱めの動きとなっている		弱めの動きとなっている	・資材高や人件費上昇に伴う建築費の高騰から住宅取得を諦める顧客が増えており、住宅需要は弱含んでいる(前橋)。
東海	弱い動きとなっている		弱い動きとなっている	・資材価格の上昇がひと頃と比べて一服する中でも、既往の労務費や物流費の上昇分の転嫁を受けた販売価格の引き上げが嫌気されていることから、持家の受注は前年割れが続いている(名古屋)。
近畿	横ばい圏内で推移している		横ばい圏内で推移している	・持家の受注は、コロナ禍での生活様式の変化を受けた需要増加の反動や、資材高等による住宅価格上昇の影響から、足もと逆風が強まっている(大阪)。 ・分譲マンションは、販売価格の上昇によってファミリー層の購入意欲が低下しているものの、富裕層を中心に需要は堅調である(大阪)。
中国	横ばい圏内の動きとなっている		弱めの動きとなっている	・持家の着工は、住宅価格の上昇等を背景とした購入マインドの減退から、低水準で推移している(岡山)。 ・建築コストの高騰に加え、金融機関からの借入金利が上昇していることから、投資利回りが低下しており、貸家に対する投資家のスタンスはこのところ慎重化している(広島)。
四国	弱めの動きとなっている		弱めの動きとなっている	・資材価格や人件費の上昇を背景に住宅価格を引き上げているもとで、受注は弱い動きが続いており、当面、住宅取得ニーズが改善することは期待できない(松山)。
九州・ 沖縄	横ばい圏内の動きとなっている		弱含んでいる	・半導体関連企業の集積地域では賃貸物件への旺盛な入居需要がみられており、2024年度も高水準の賃貸物件の新設を進めるが、土地価格高騰や土地不足などを背景に、2023年度を上回るペースでの建設は難しいとみている(熊本)。 ・建築コストの上昇により、低価格を売りにしていた建売住宅メーカーでも販売価格を引き上げており、販売戸数は弱含んでいる(大分)。 ・資材価格や人件費等の建設コストが増加する中、住宅仕様の簡素化や間取りの狭小化等を通じた販売価格の維持に腐心している(那覇)。

3. 不動産価格指数(2023年12月)

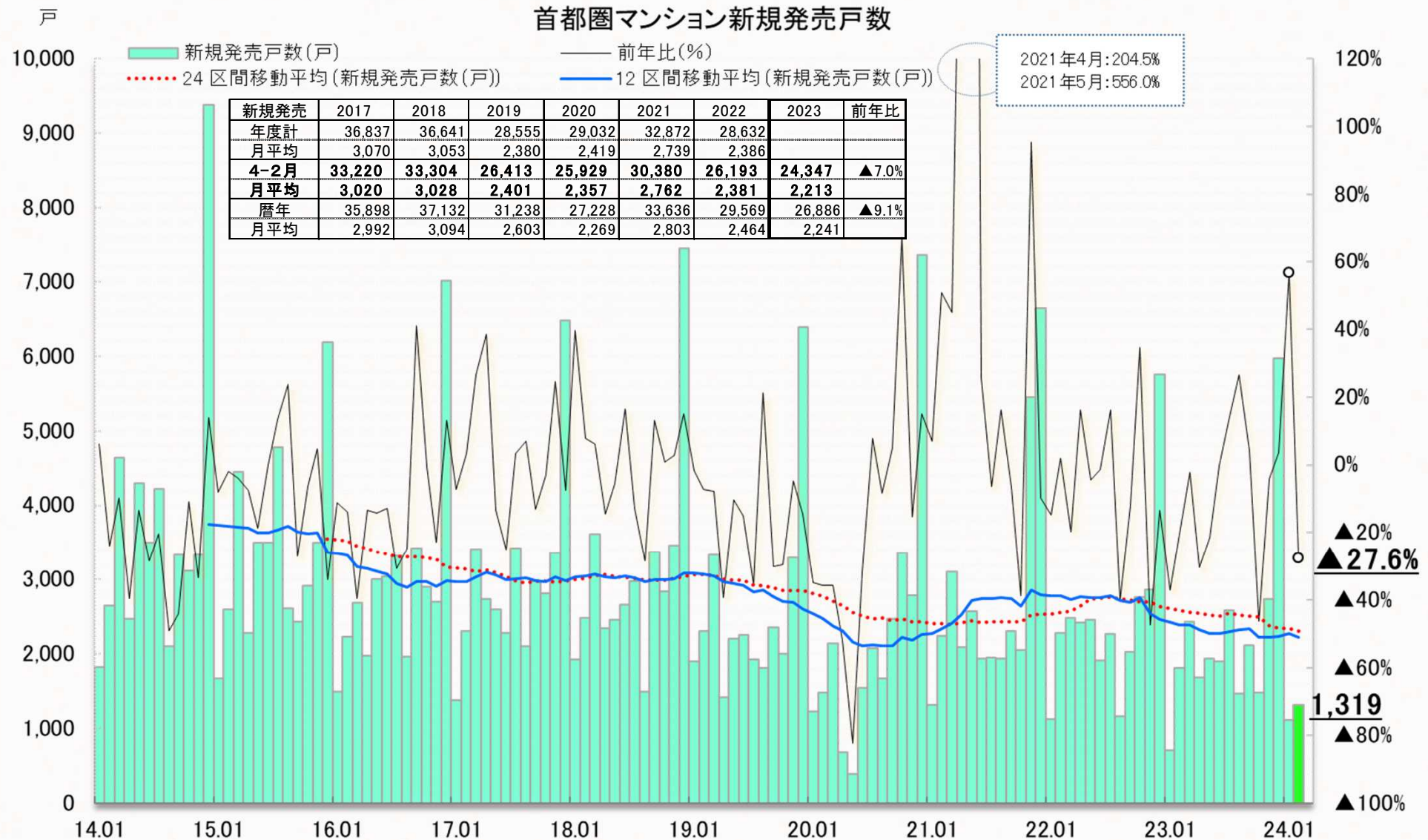
・2023年12月の不動産価格指数:

(住宅総合)137.1(前月比+0.9%)、住宅地:114.6(前月比▲0.1%)、戸建:118.5(前月比+2.0%)、マンション:196.2(前月比+1.2%)



4. 首都圏新築マンション(2024年2月)①新規発売

・2024年2月の新規発売戸数:1,319戸(前年比▲27.6%、3か月ぶり前年割れ)
(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1都3県をいう。以下同じ。)



4. 首都圏新築マンション(2024年2月)②契約状況

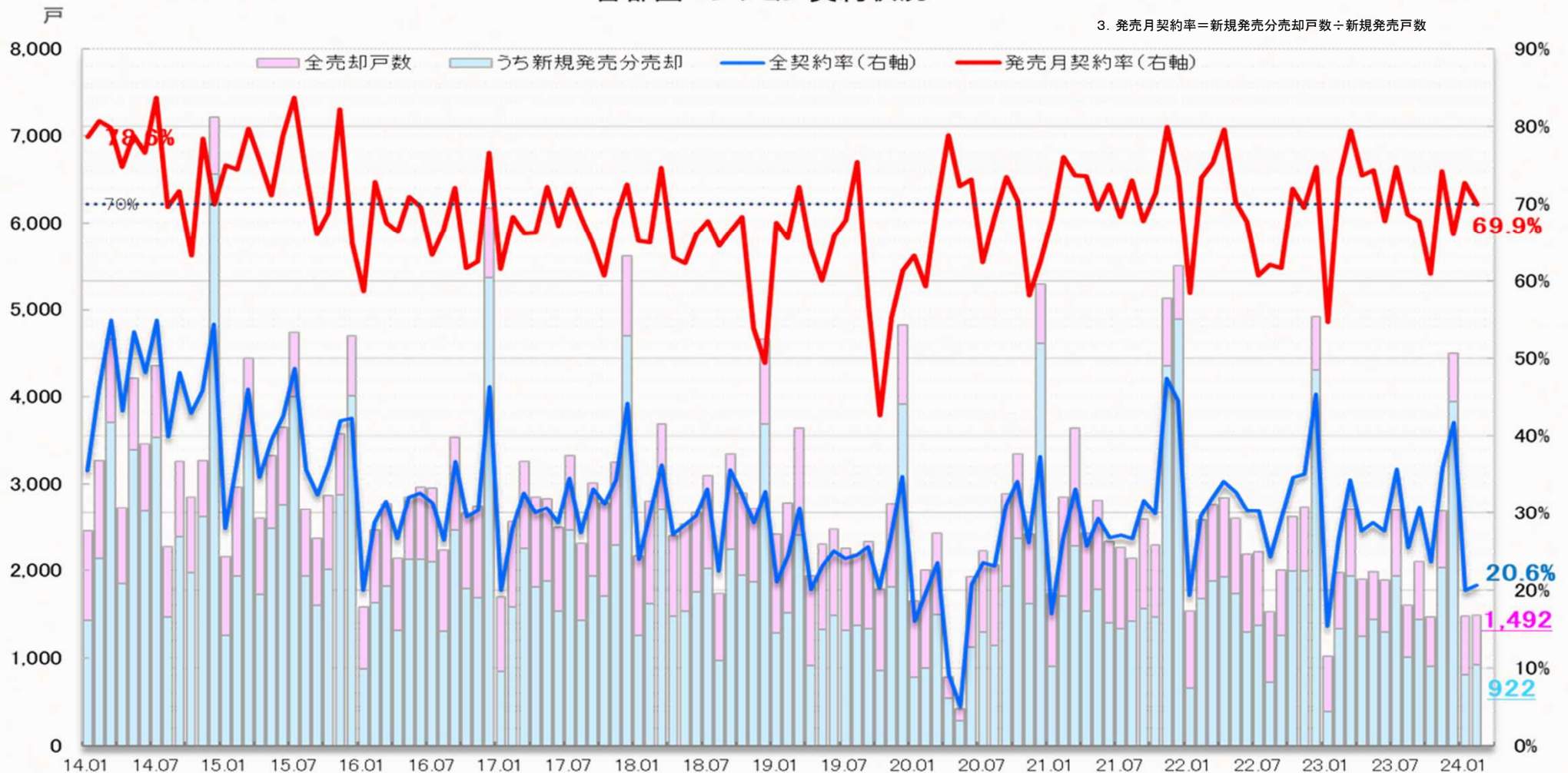
・2024年2月の発売月契約率:69.9%(2か月ぶりに70%割れ)
(地域別契約率)23区67.8%、都下63.5%、神奈川70.1%、埼玉63.6%、千葉85.1%

首都圏マンション契約状況

(参考) 1. 全売却戸数=新規発売分売却戸数+前月末繰越売却戸数

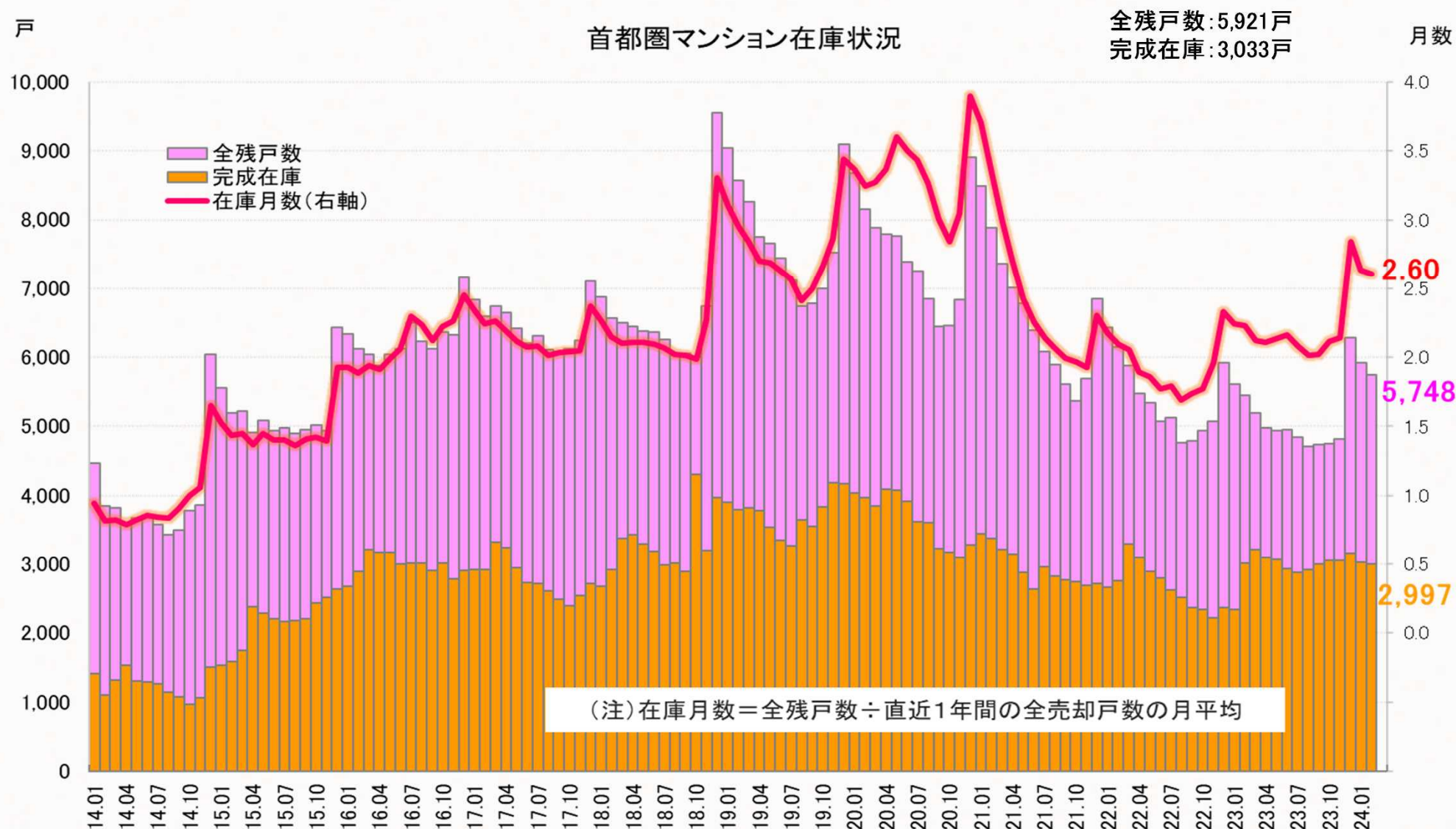
2. 全契約率=全売却戸数÷(新規発売戸数+前月末繰越戸数)

3. 発売月契約率=新規発売分売却戸数÷新規発売戸数



4. 首都圏新築マンション(2024年2月)③在庫状況

- ・2024年2月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):5,748戸(うち完成在庫:2,997戸)
- ・2024年2月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の2.60か月分に相当

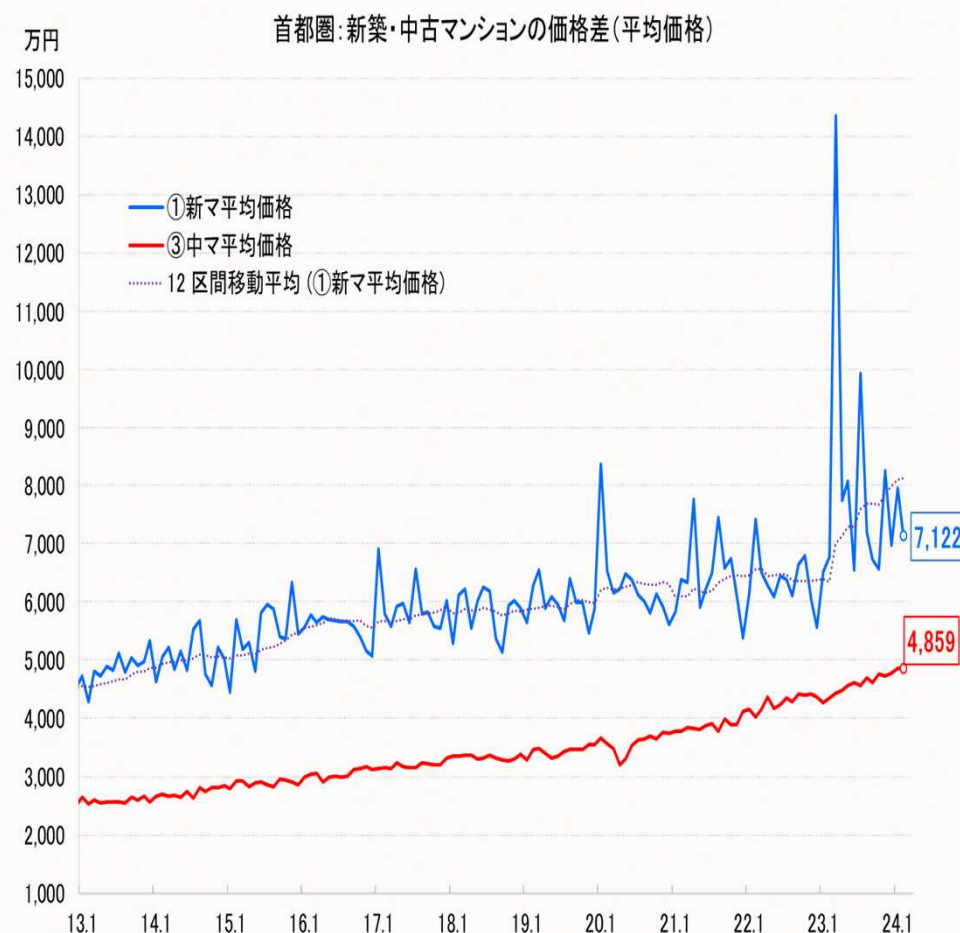
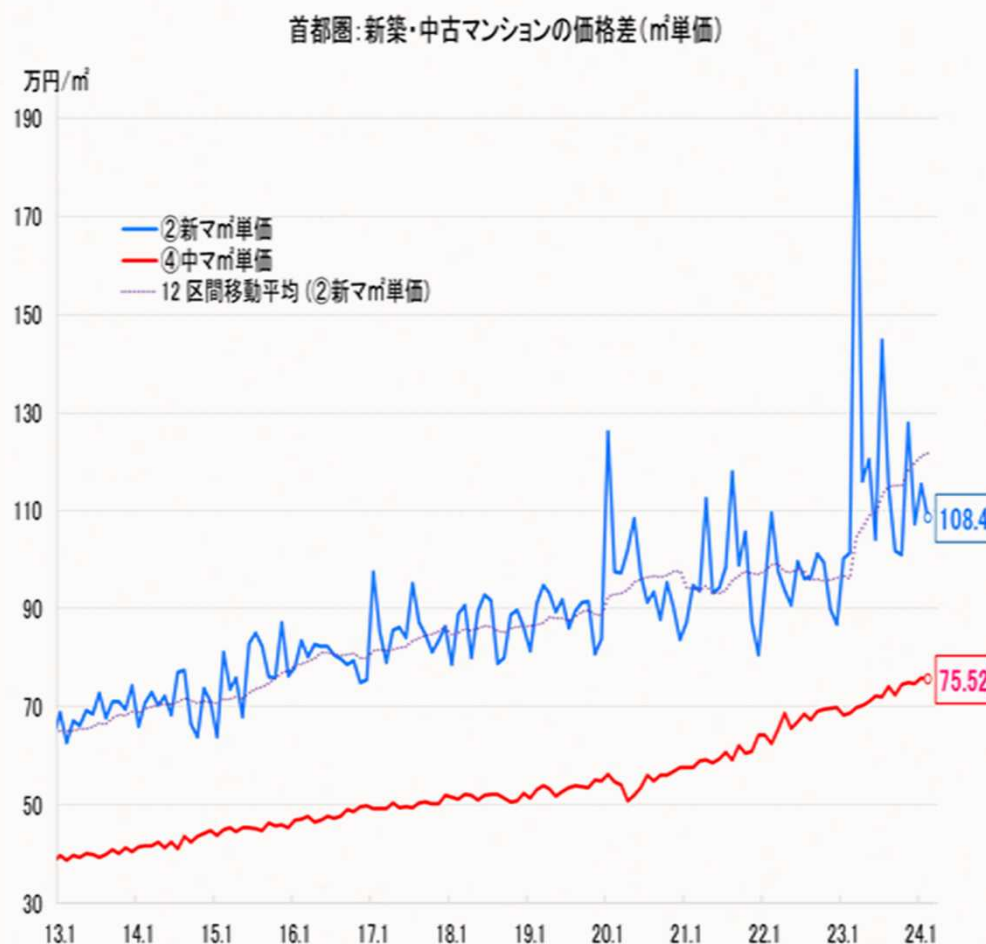


4. 首都圏マンション(2024年2月)④平均価格

・2024年2月の平均価格:

(m^2 単価)108.4万円/ m^2 (前年比+6.9%、12か月連続前年超え) cf.中古:75.52万円/ m^2

(平均価格)7,122万円(前年比+5.1%、4か月連続前年超え) cf.中古4,859万円

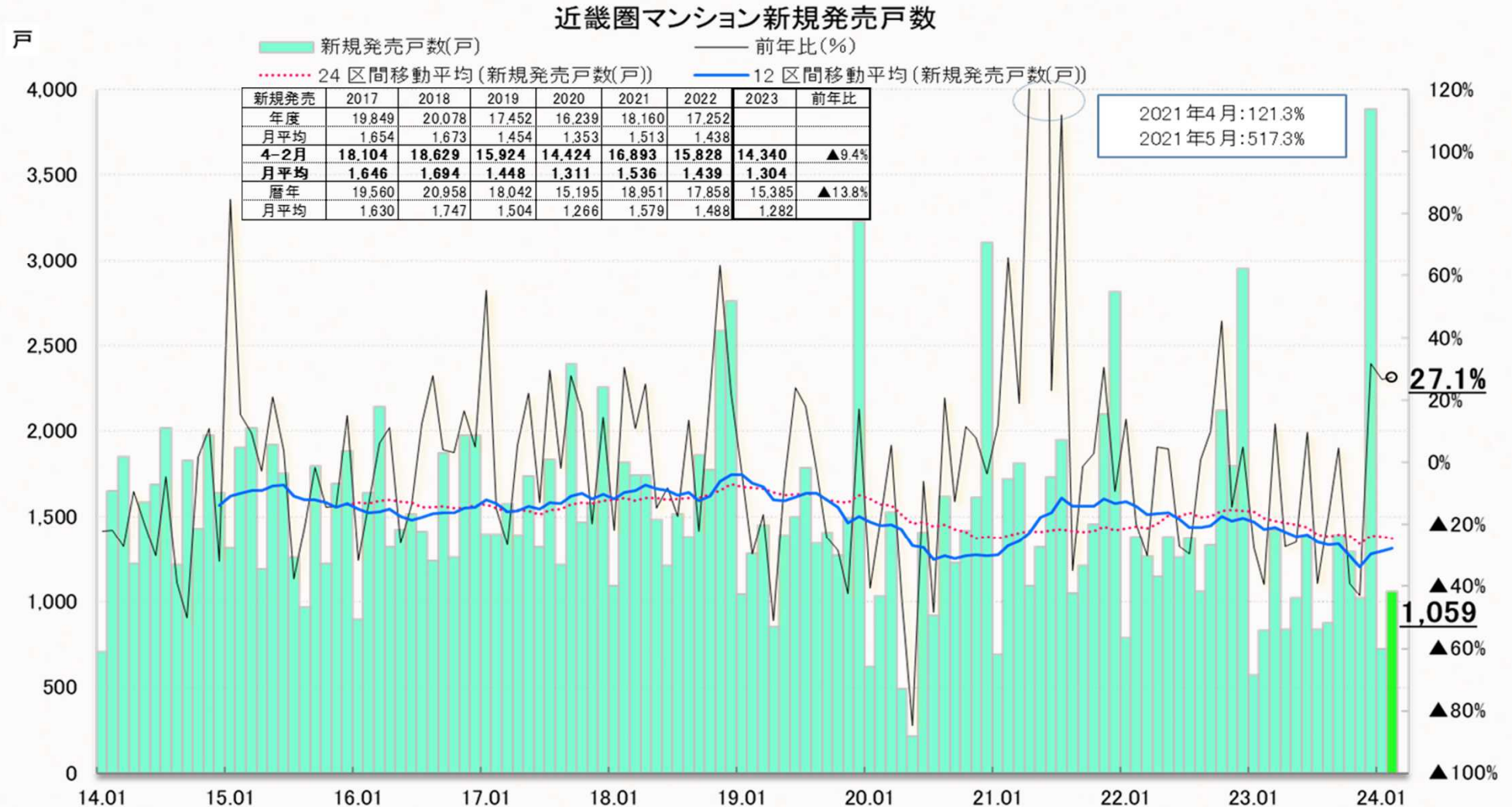


資料:(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5. 近畿圏新築マンション(2024年2月) ①新規発売

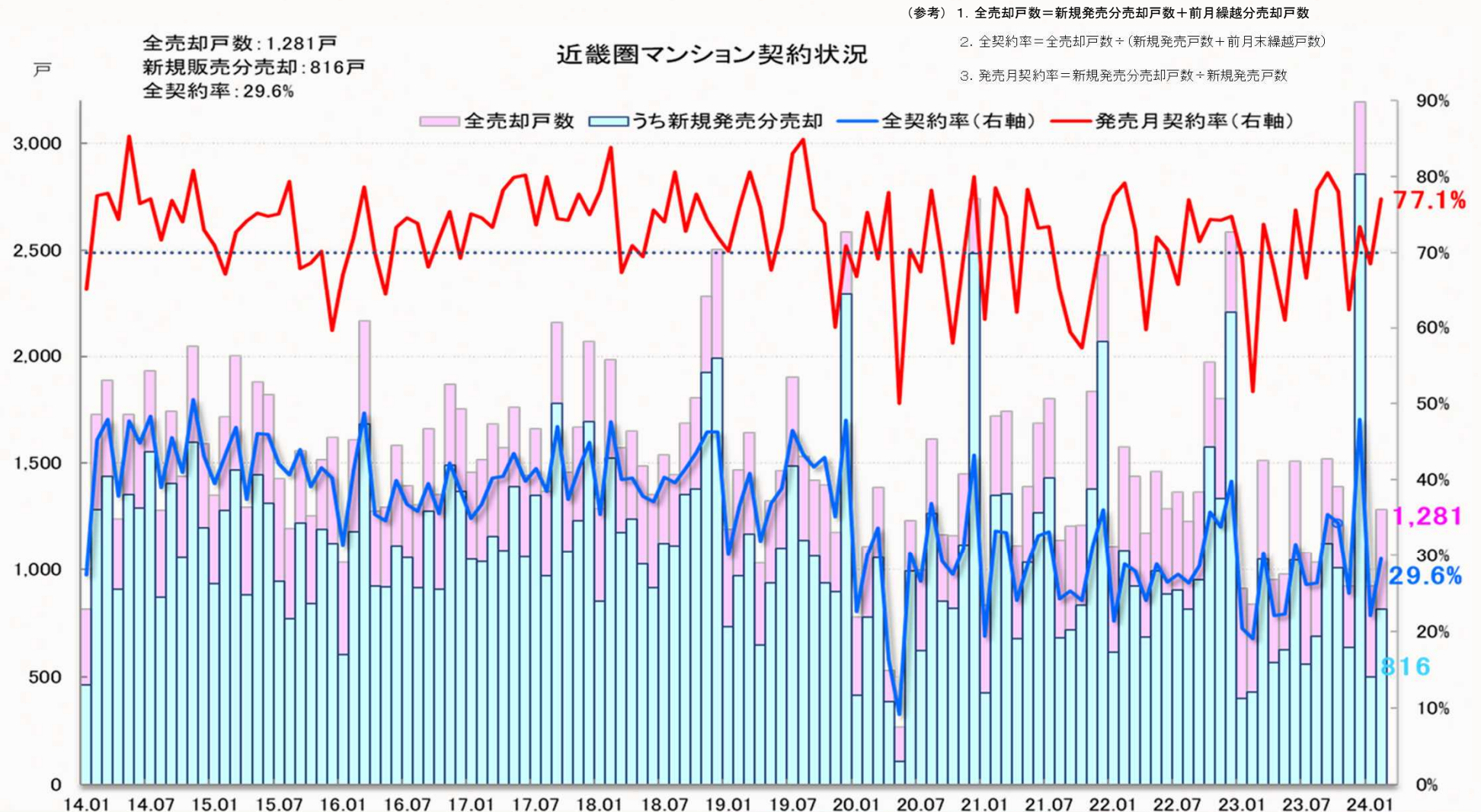
- ・2024年2月の新規発売戸数:1,059戸(前年比+27.1%、3か月連続で前年超え)
- (近畿圏の調査対象地域は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県をいう。以下同じ。)



5. 近畿圏新築マンション(2024年2月)②契約状況

・ 2024年2月の発売月契約率: 77.1%

(地域別契約率) 大阪市部79.0%、大阪府下82.3%、神戸市部84.3%、兵庫県下56.4%、京都市部67.8%、滋賀県50.0%、和歌山県66.7%
京都府下と奈良県は新規発売ゼロ

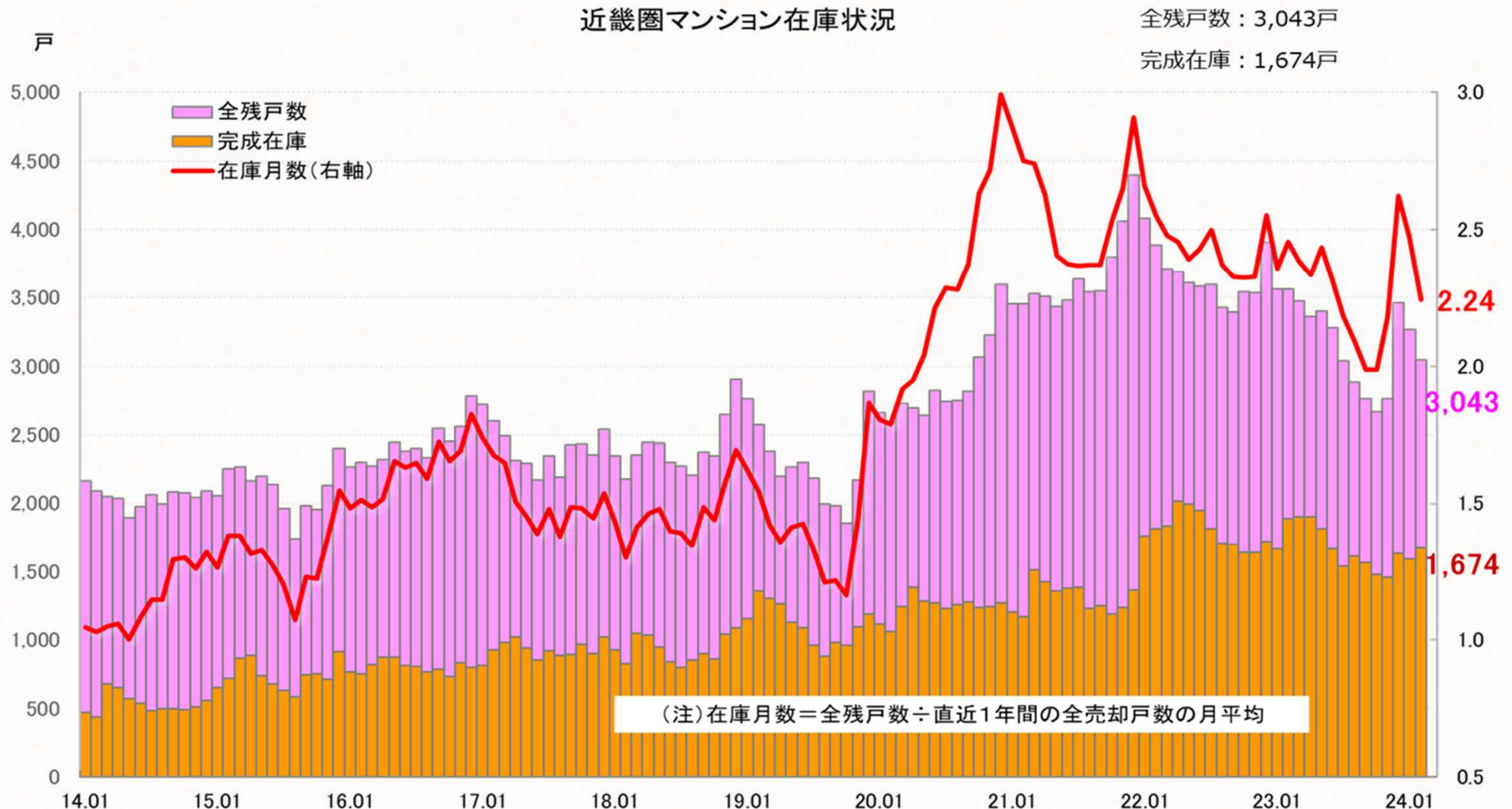


資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5. 近畿圏新築マンション(2024年2月) ③在庫状況

- ・2024年2月の全残戸数(全在庫=販売在庫): 3,043戸(2022年7月以降20か月連続で前年を下回った)
- ・2024年2月の在庫月数: 直近1年間の平均売却戸数の2.24か月分に相当



資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

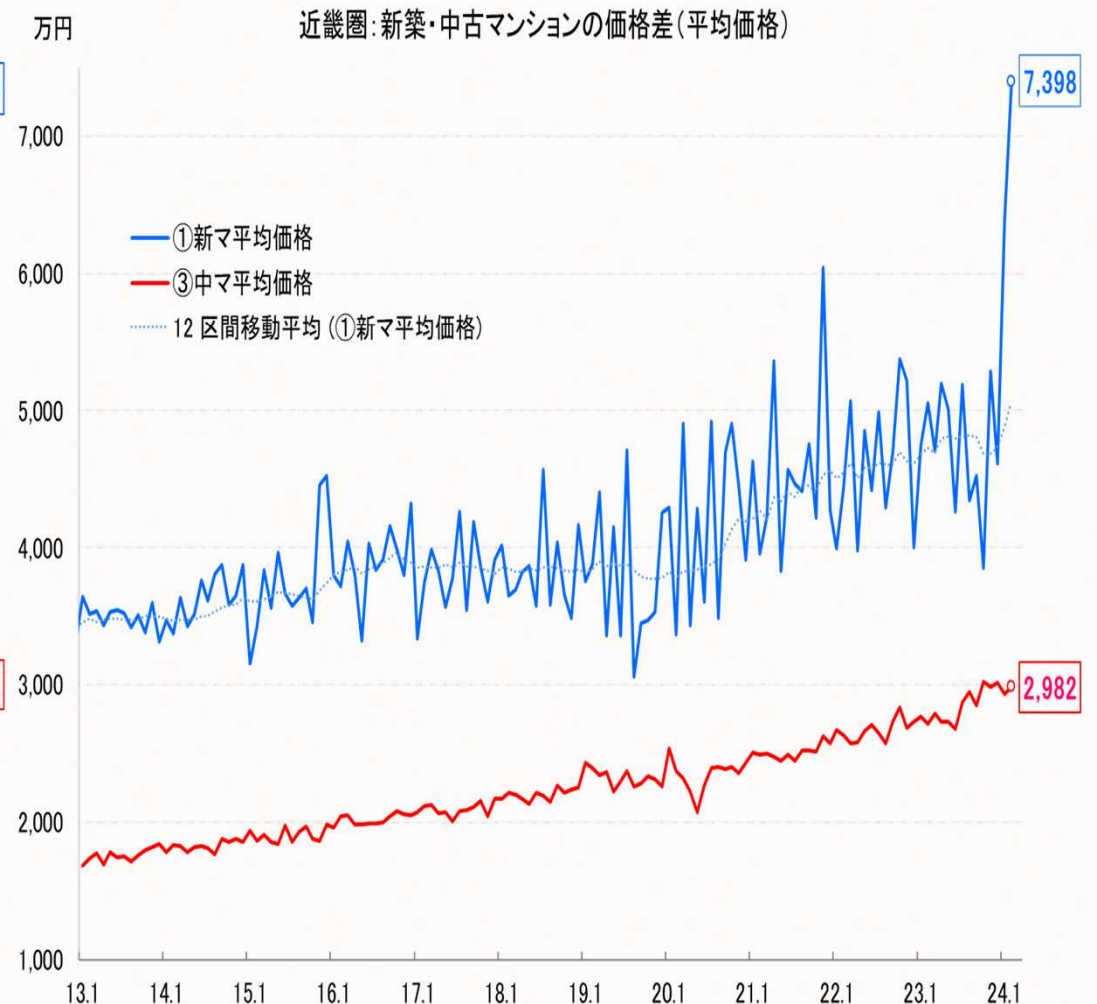
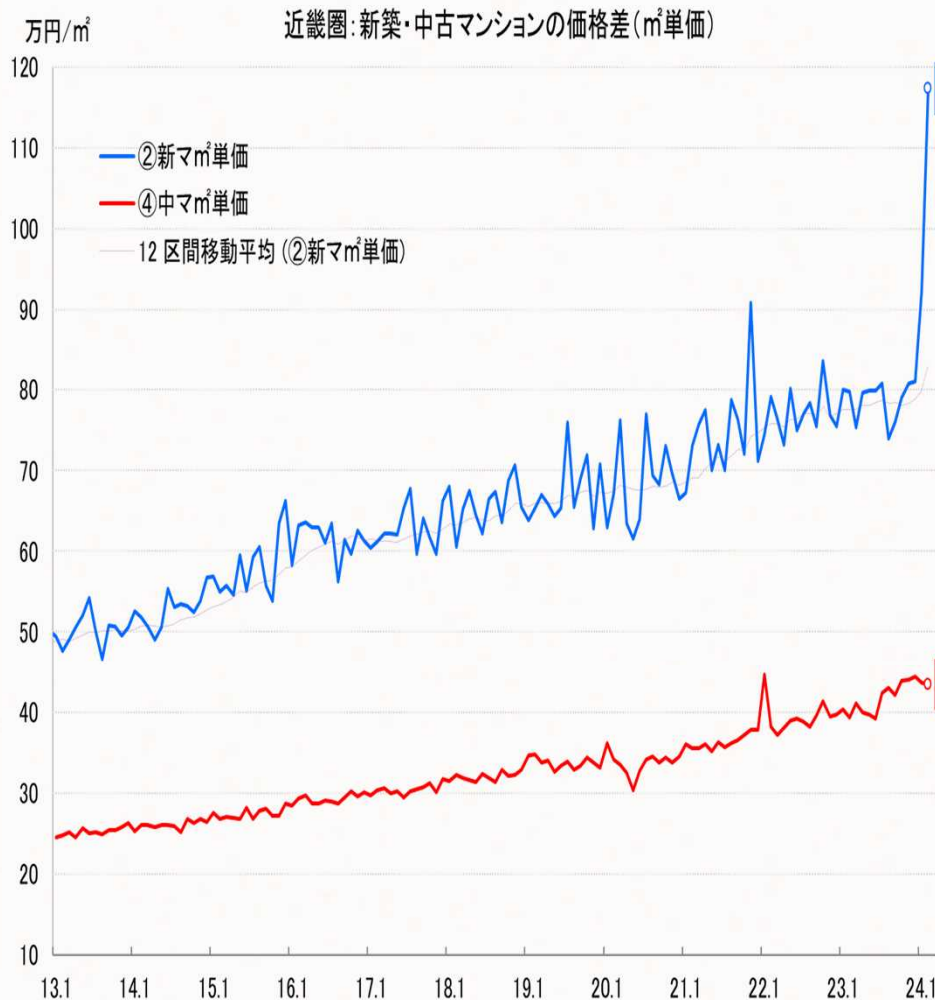
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5. 近畿圏マンション(2024年2月)④平均価格

・2024年2月の平均価格:

(m^2 単価)117.3万円/ m^2 (前年比+47.2%、4か月連続前年超え) cf.中古43.42万円/ m^2

(平均価格)7,398万円(前年比+46.4%、4か月連続前年超え) cf.中古2,982万円

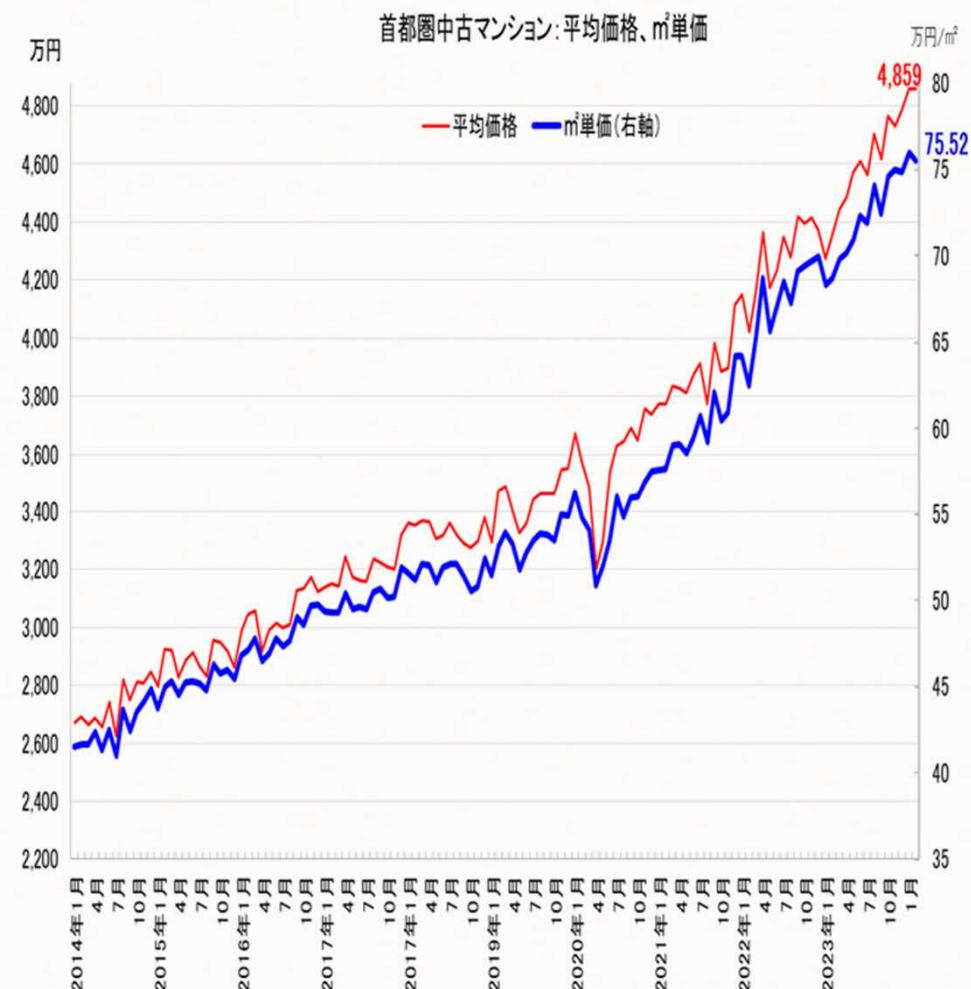
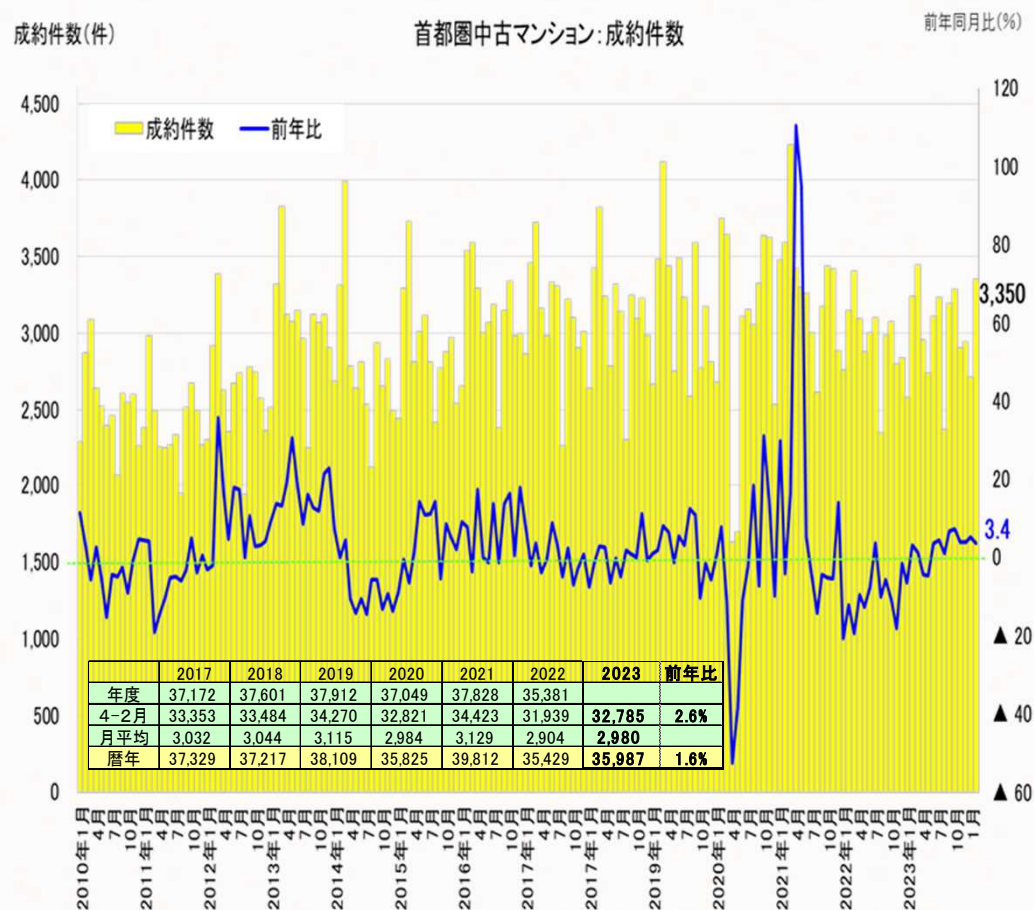


資料:(株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)近畿不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

6. 首都圏中古マンション(2024年2月)

- ・2024年2月の成約件数: 3,350件(前年比+3.4%、9か月連続前年超え)
- ・2024年2月の平均価格: 4,859万円(前年比+11.5%、45か月連続前年超え)
(㎡単価) 75.52万円/㎡(前年比+9.9%、46か月連続前年超え)

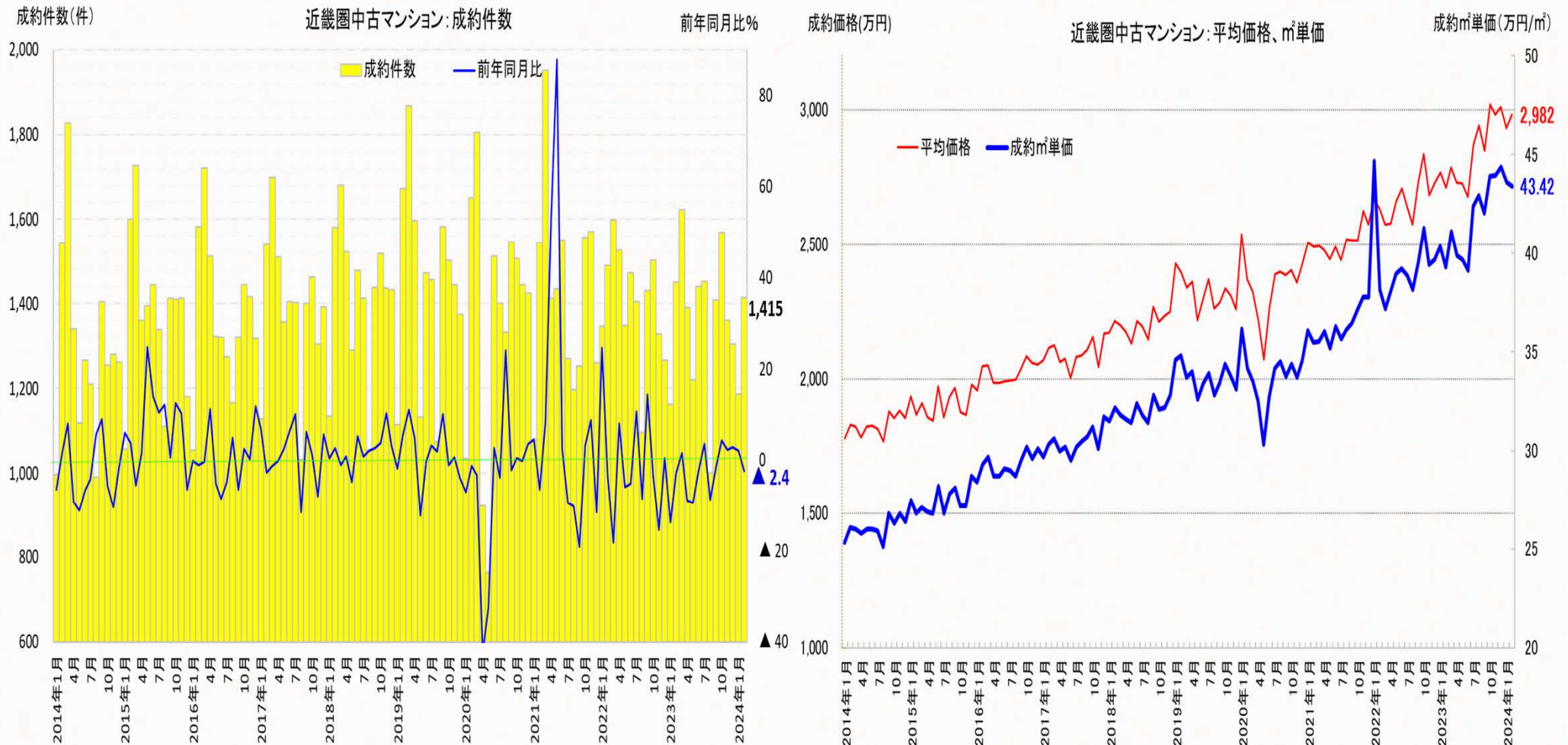


資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

7. 近畿圏中古マンション(2024年2月)

- ・2024年2月の成約件数: 1,415件(前年比▲2.4%、5か月ぶり前年割れ)
- ・2024年2月の平均価格: 2,982万円(前年比+10.0%、8か月連続前年超え)
(㎡単価) 43.42万円/㎡(前年比+10.5%、8か月連続前年超え)

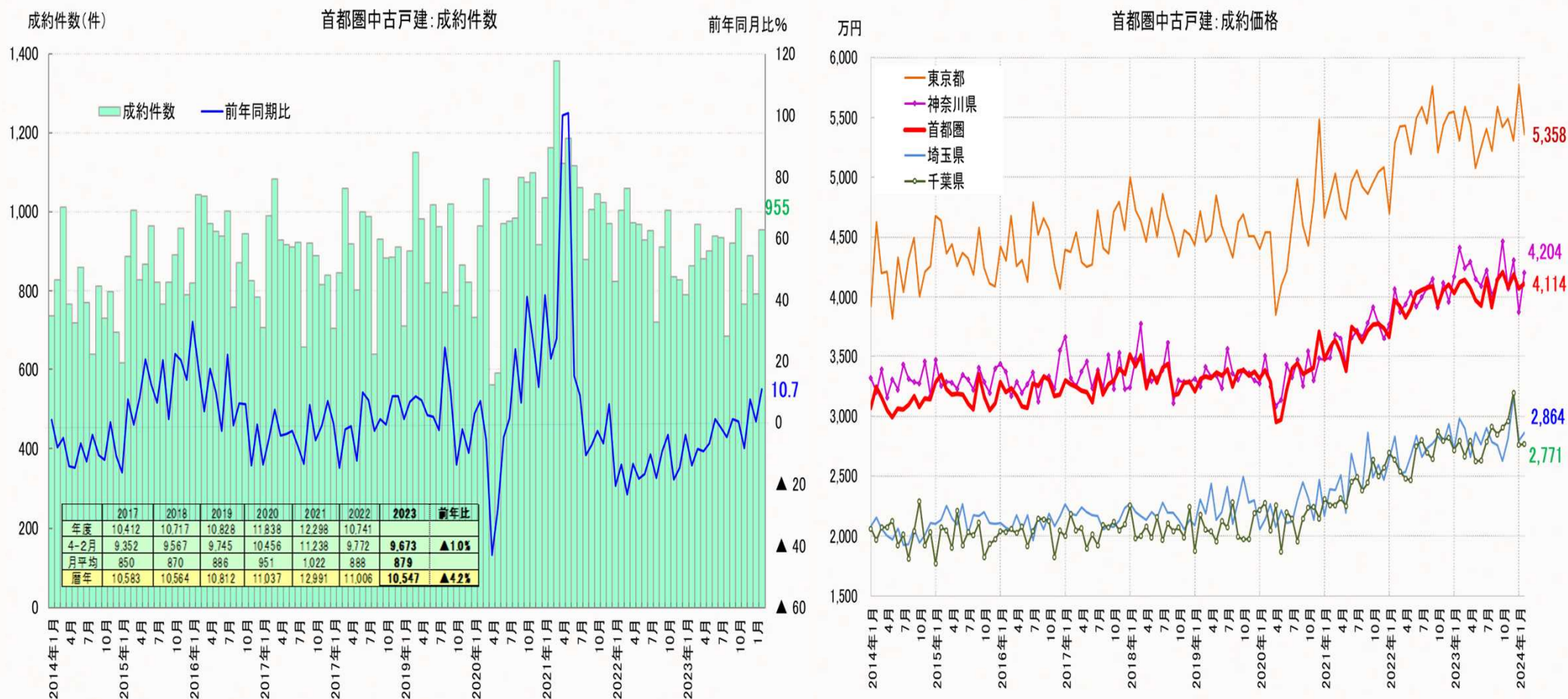


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

8. 首都圏中古戸建(2024年2月)

- ・2024年2月の成約件数: 955件(前年比+10.7%、3か月連続前年超え)
- ・2024年2月の成約価格: 4,114万円(前年比▲0.3%、6か月ぶり前年割れ)



資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

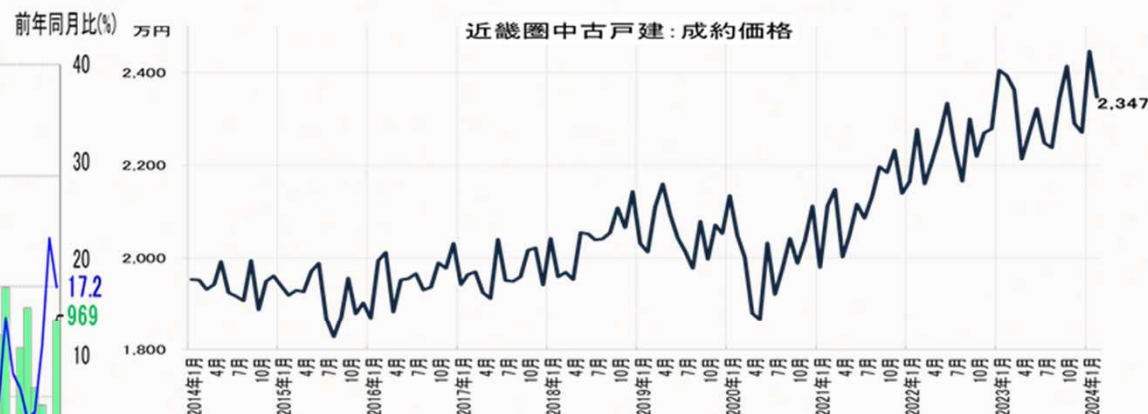
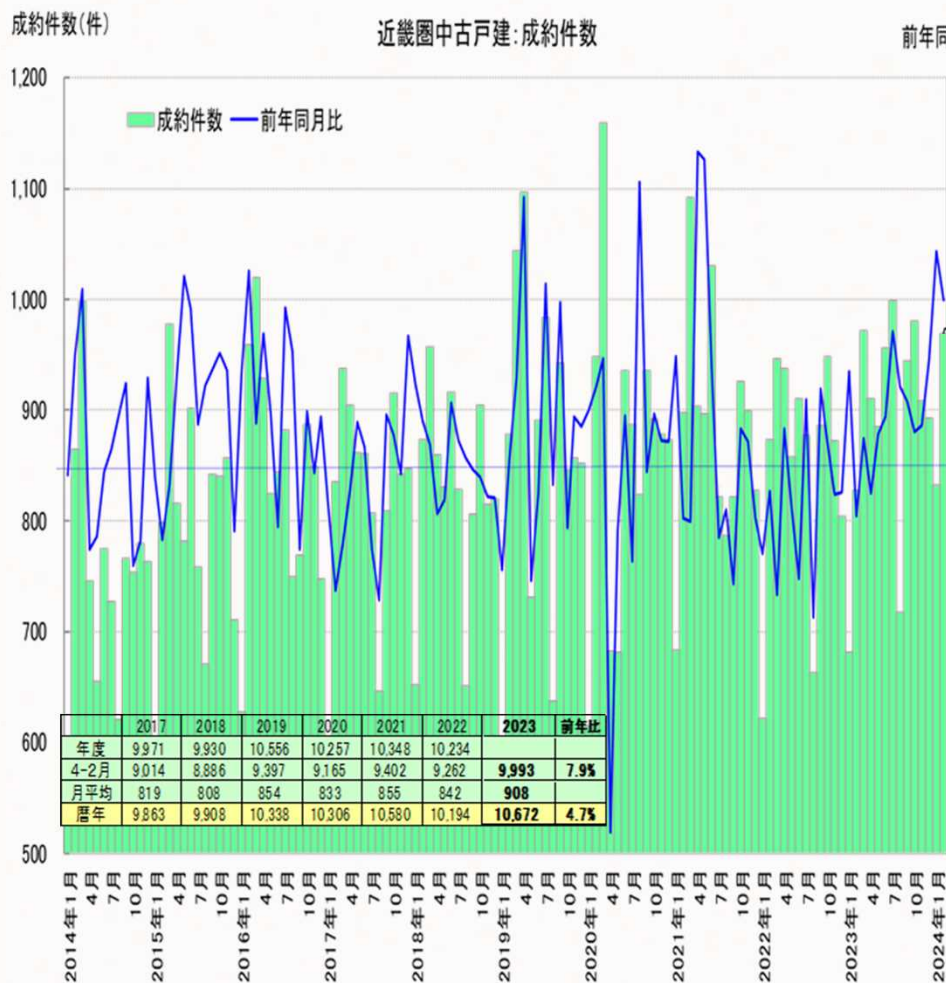
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

※所有権以外の物件、商業地域の物件、都市計画区域外、未線引区域等の物件を除く。

住まいのしあわせを、ともにつくる。

9. 近畿圏中古戸建(2024年2月)

- ・2024年2月の成約件数: 969件(前年比+17.2%、10か月連続前年超え)
- ・2024年2月の成約価格: 2,347万円(前年比▲2.0%、2か月ぶり前年割れ)



10.【住団連】経営者の住宅景況判断指数 (戸建て注文住宅)(2023年10-12月)

2024年2月9日公表

- ・2023年10-12月の住宅景況判断指数(戸建て注文住宅): (受注実績)▲31ポイント (受注見通し)▲4ポイント
(主なコメント)
- ・子育てエコホーム支援事業等の国の施策やフラット35金利引き下げなど新たな後押し材料はあるが、物価高や実質賃金低下、景気の先行き不安から集客減が長引いており、受注戸数は減少
- ・エネルギー価格高騰と災害頻発化を背景にZEH・蓄電池搭載率は引き続き高水準、棟数が減った分を1棟単価の上昇でカバー



資料: (一社)住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」(会員企業15社(持家戸建て全国シェア約20%)のトップにアンケート調査した結果)

国土交通省「建築着工統計調査報告」

27



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2024年2月9日公表

- 住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

11. 住宅着工見通し(～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)



Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

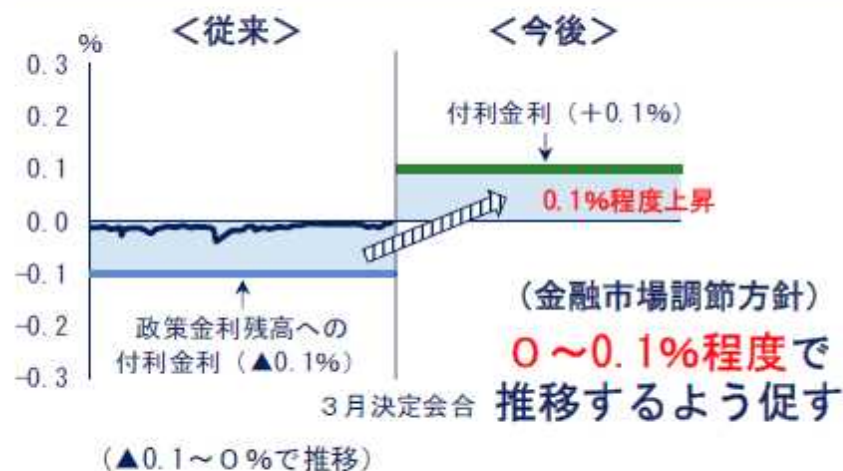
1. 日本銀行・金融政策の枠組みの見直し(2024年3月)

＜金融政策決定会合のポイント＞

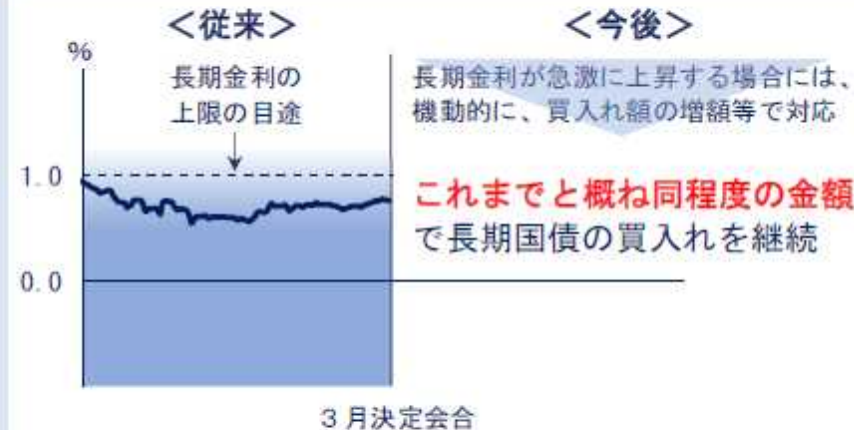
- ・マイナス金利: 撤廃(今後は、無担保コールレート(オーバーナイト物)を、0～0.1%程度で推移するよう促す。)
- ・イールドカーブ・コントロール: 撤廃
- ・ETFおよびJ-REIT: 新規の買入れを終了
- ・CP等および社債等: 買入れ額を段階的に減額し、1年後をめどに買入れを終了

- 最近のデータやヒアリング情報から、賃金と物価の好循環の強まりが確認されてきており、先行き、「展望レポート」の見通し期間終盤にかけて、2%の「物価安定の目標」が持続的・安定的に実現していくことが見通せる状況に至ったと判断。マイナス金利政策やイールドカーブ・コントロールなどの大規模な金融緩和は、その役割を果たしたと考えている。
- 引き続き「物価安定の目標」のもとで、その持続的・安定的な実現という観点から、短期金利の操作を主たる政策手段として、経済・物価・金融情勢に応じて適切に金融政策を運営する。現時点の経済・物価見通しを前提にすれば、当面、緩和的な金融環境が継続すると考えている。

短期金利（無担保コールO／N物）



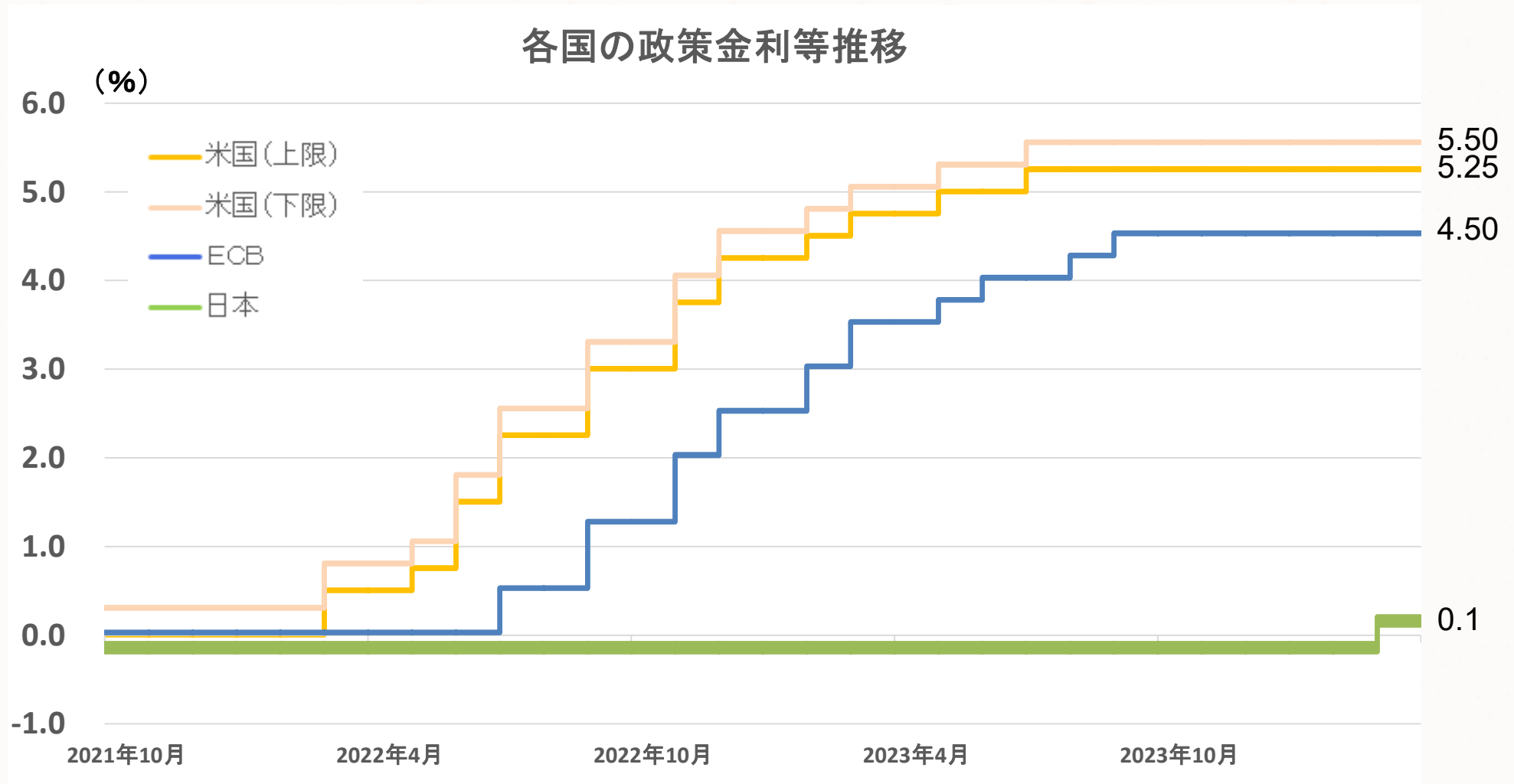
長期金利



ETF・J-REIT 新規買入れを終了

(参考)政策金利の推移

- 欧米の中央銀行は、急激なインフレを抑制するため、1年あまりで政策金利を急ピッチで引き上げ
- 日銀はマイナス金利政策を解除したが、**短期政策金利の差は開いたまま**



2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(足下の状況)

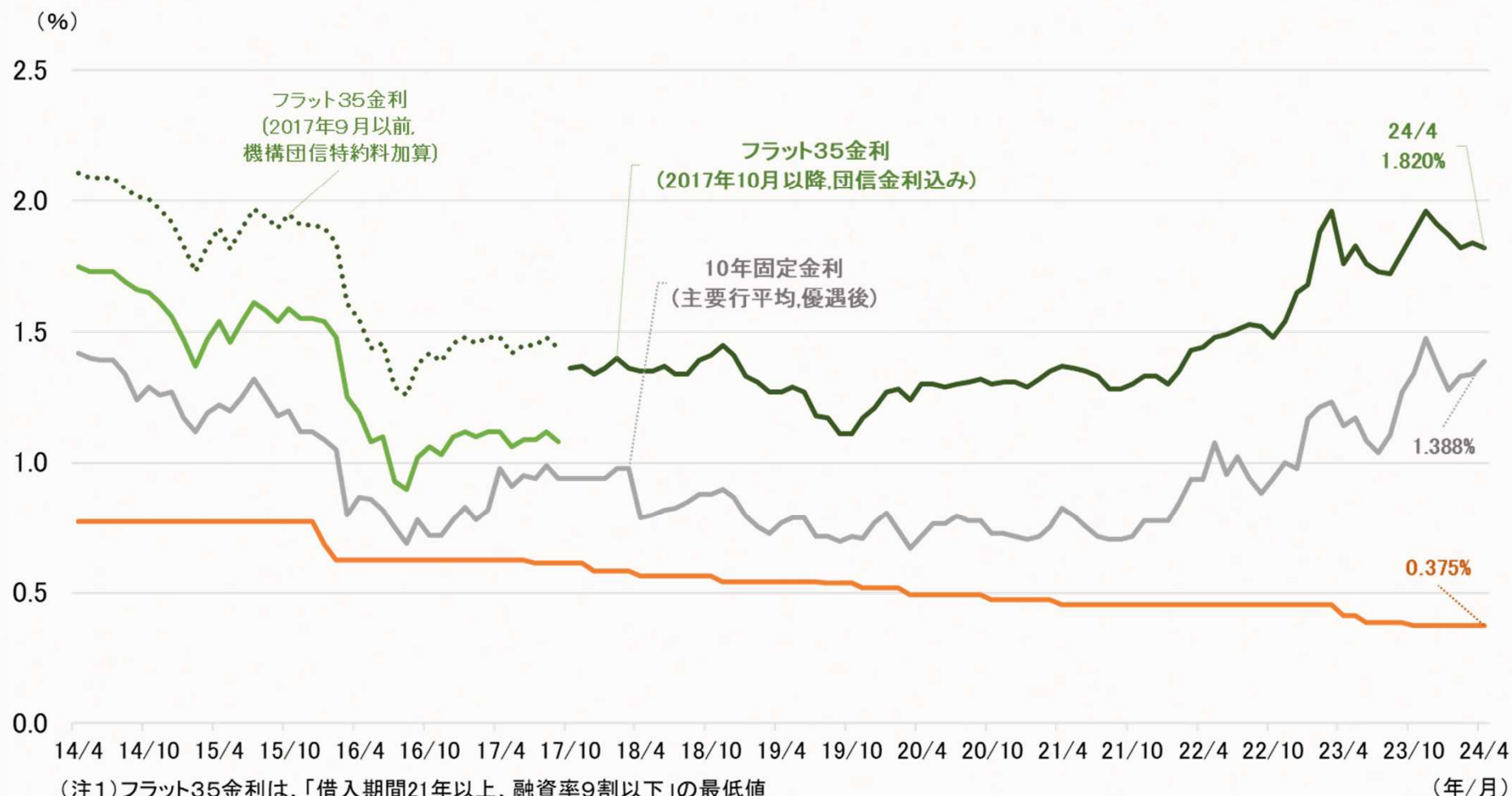
・2024年4月1日時点の10年国債流通利回りは0.765%



3. 住宅ローン金利の推移(2024年4月適用分)

- ・フラット35の最低・最多金利: 年1.820%(前月比▲0.02%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後): 年1.388%(前月比+0.05%)
- ・変動金利型の平均金利(主要行平均、優遇後): 年0.375%(前月から変わらず)

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

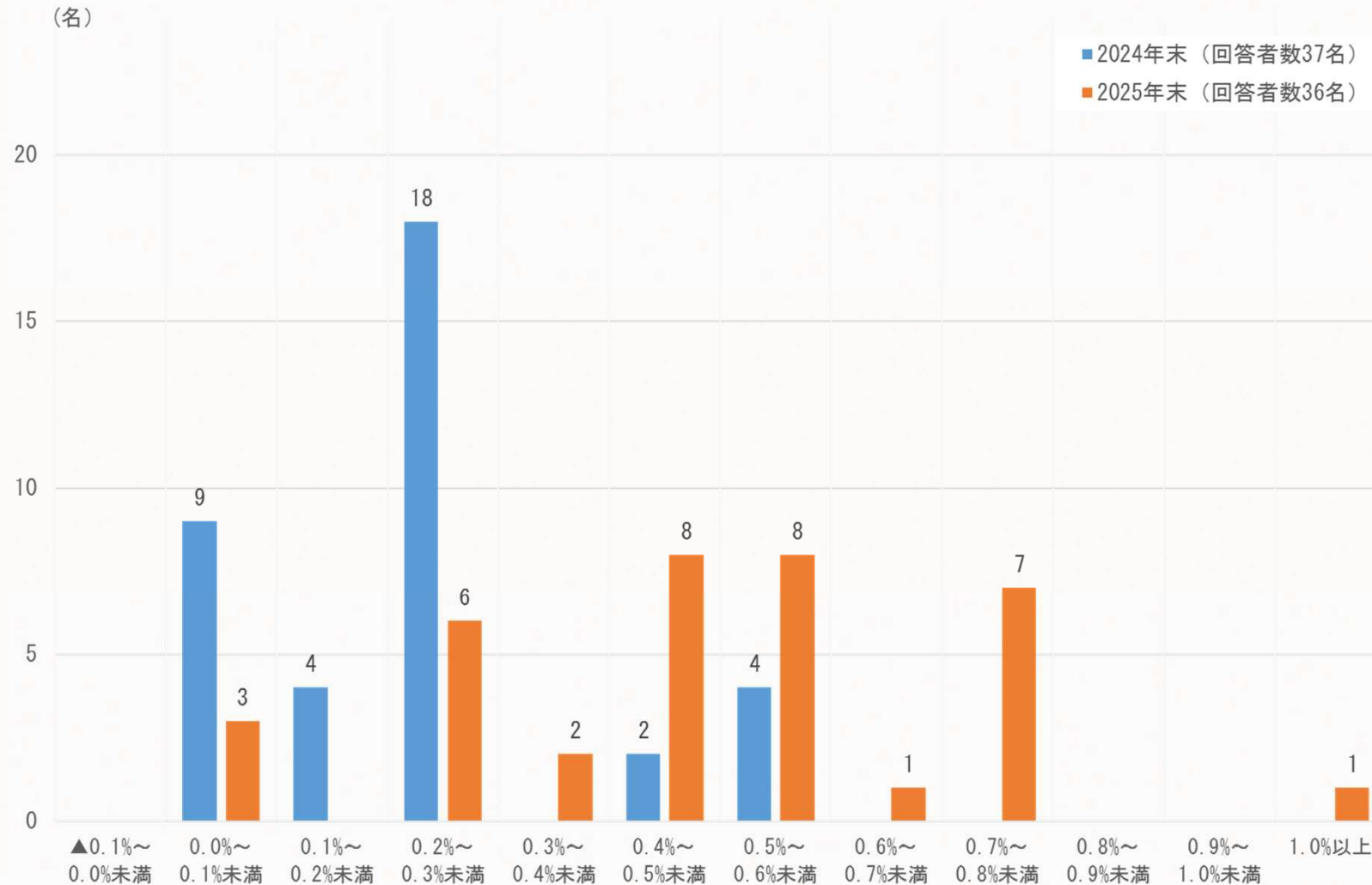
(注2)フラット35金利(2017年9月以前、機構団信特約料分加算)は、団信特約料相当分(0.358%)を加算した参考金利

4. 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4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年末:「0.2%~0.3%未満」 2025年末:「0.4%~0.5%未満」

■政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

※回答期間:3/28~4/4 公表日:4/10



5. 長期金利の見通し(～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