

JHF information

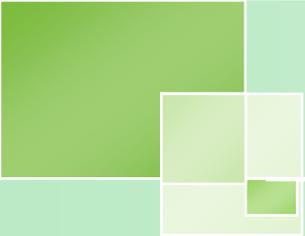
2025年 5 月号

※ESPフォーキャスト調査をはじめとした日本経済研究センターのデータは、機構が一定の目的のもとで使用することを前提に同社より使用許諾を得た上で掲載しています。本資料を含むJHF informationを、機構以外の者が使用することはできませんのでご注意ください。



<資料構成>

I 経済環境	<ol style="list-style-type: none">1. 月例経済報告(2025年4月)2. 賃金(2025年3月)3. 消費者物価指数(2025年3月)
II 住宅市場	<ol style="list-style-type: none">1. 住宅着工戸数(2025年3月)2. 住宅着工戸数(2024年度)3. 不動産価格指数(2025年1月)4. 建築費指数・建設資材物価指数(2025年1～3月)5. 有効求人倍率(2024年度)6. 首都圏新築マンション(2025年3月)7. 近畿圏新築マンション(2025年3月)8. 首都圏中古マンション(2025年3月)9. 近畿圏中古マンション(2025年3月)10. 首都圏中古戸建(2025年3月)11. 近畿圏中古戸建(2025年3月)
III 金融市場・住宅ローン市場	<ol style="list-style-type: none">1. 日本銀行 金融政策決定会合(2025年4月30日・5月1日)2. 政策金利(無担保コール翌日物)の見通し3. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)



I . 經濟環境

1. 月例経済報告(2025年4月)

2025年4月18日公表

・景気は、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。(2025年4月)

	3月月例	4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、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響や、通商政策などアメリカの政策動向による影響などが、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、通商政策などアメリカの政策動向、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、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感がみられる。先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果 <u>が緩やかな回復を支えることが期待されるが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。</u> 加えて、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、金融資本市場の変動等の影響に <u>一層注意する必要がある。</u>
個人消費	一部に足踏みが残るものの、持ち直しの動きがみられる	消費者マインドが弱含んでいるものの、雇用・所得環境の改善の動きが続く中で、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	このところ持ち直しの動きがみられる	このところ持ち直しの動きがみられる
生産	横ばいとなっている	横ばいとなっている
企業収益	改善している	改善している
業況判断	改善している	<u>このところおおむね横ばいとなっている</u>
倒産件数	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
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	上昇している	上昇している

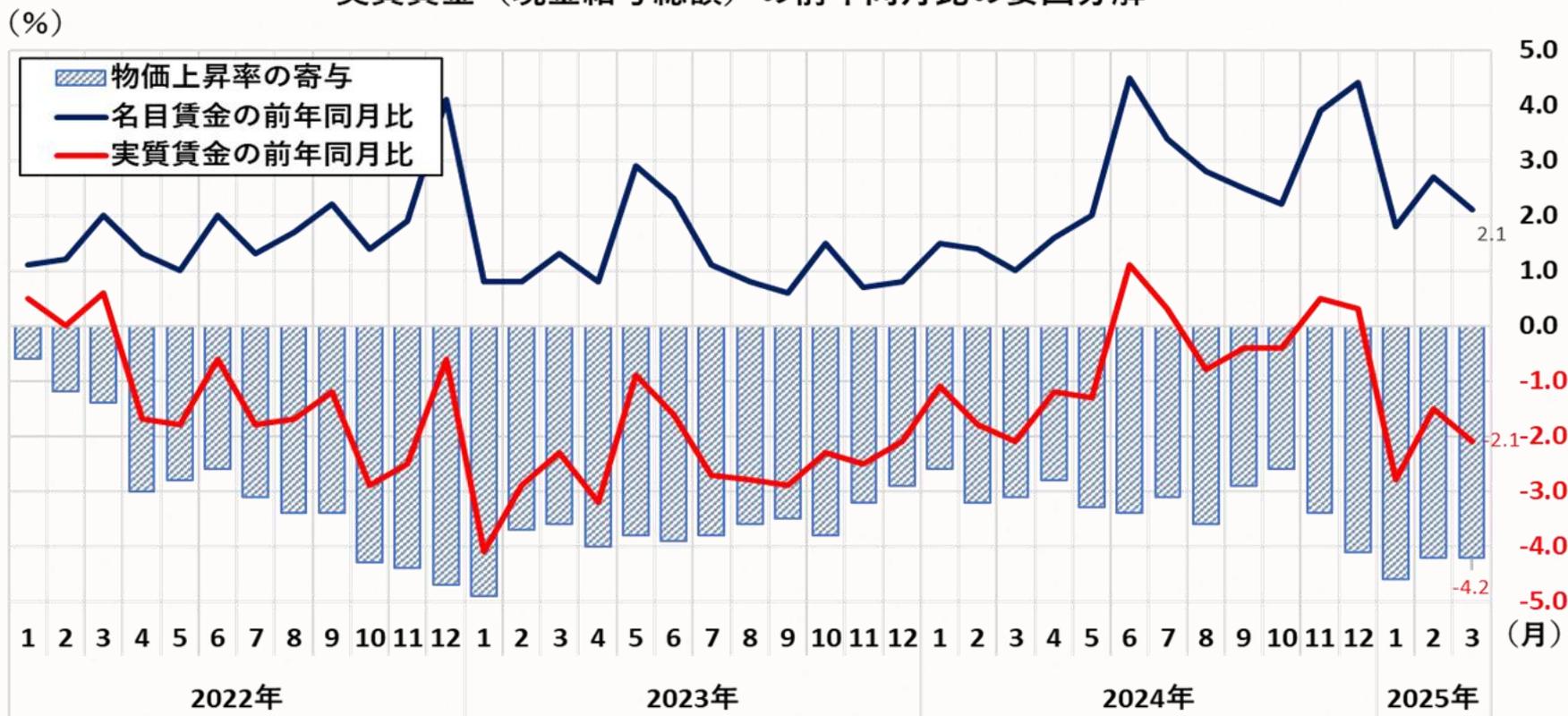
(下線部は前月から変更された部分)

2. 賃金(2025年3月)

2025年5月9日公表

- ・2025年3月の名目賃金:前年同月比+2.1%(39ヶ月連続で前年同月比プラス)
- ・2025年3月の実質賃金:前年同月比-2.1%(3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

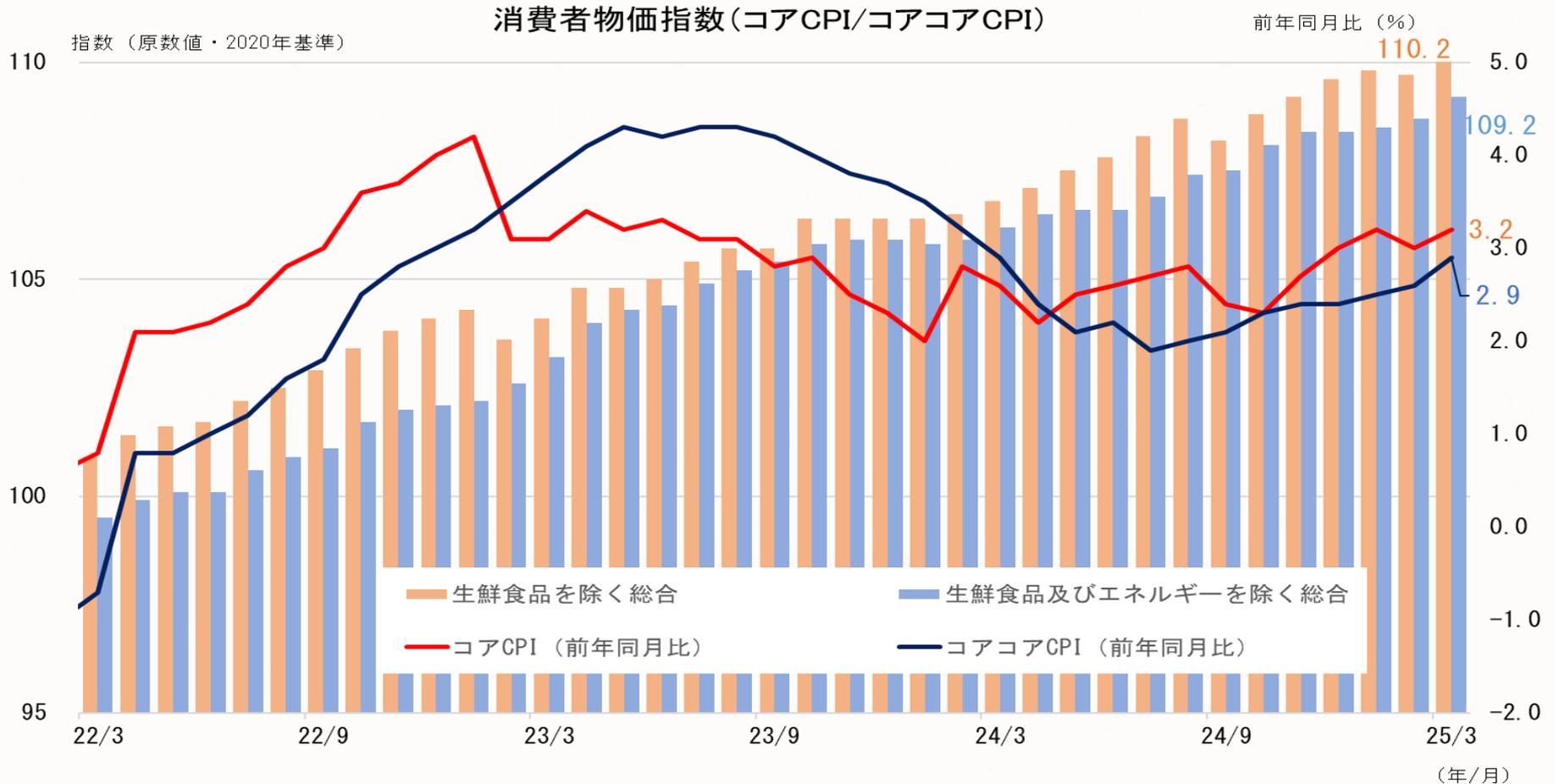


(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数(持家の帰属家賃を除く総合)で除して算出している。

3. 消費者物価指数(2025年3月)

2025年4月18日公表

- ・2025年3月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 110.2(前年同月比+3.2)
- ・2025年3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) : 109.2(前年同月比+2.9%)

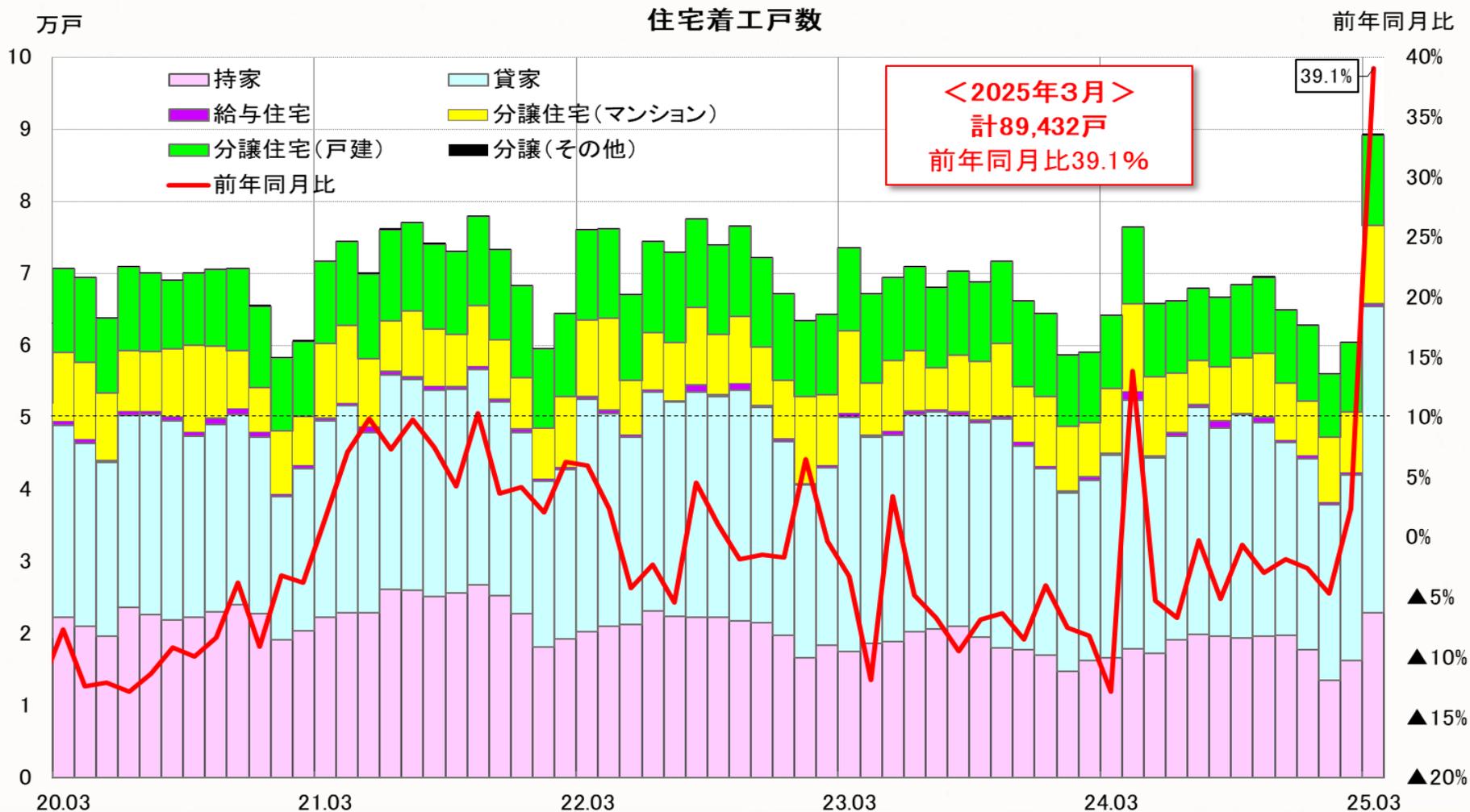




II. 住宅市場

1. 住宅着工戸数(2025年3月)

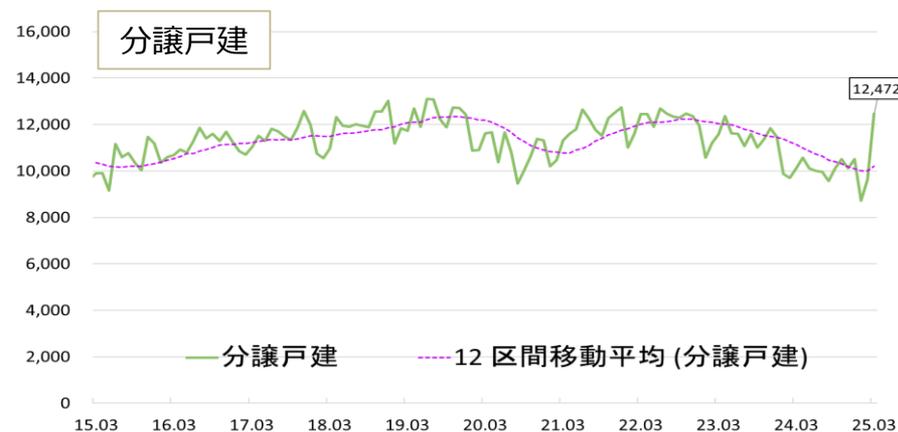
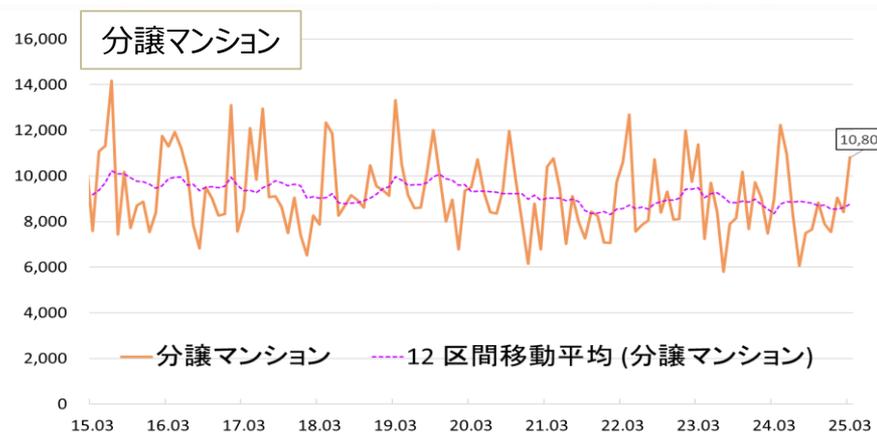
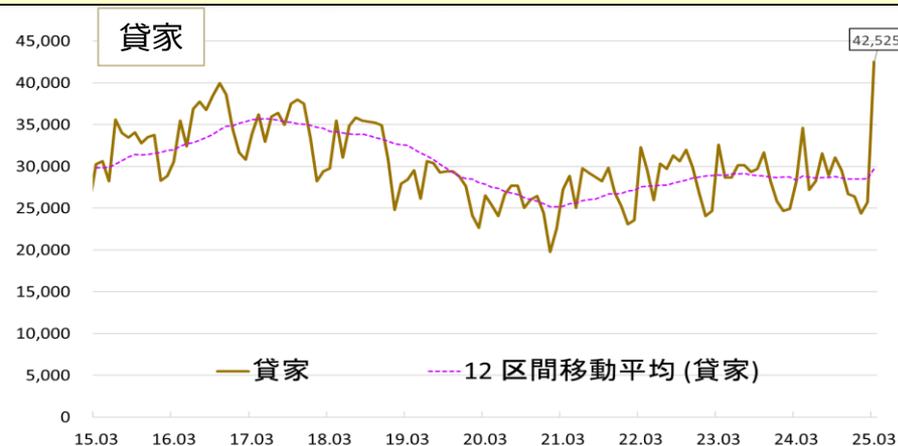
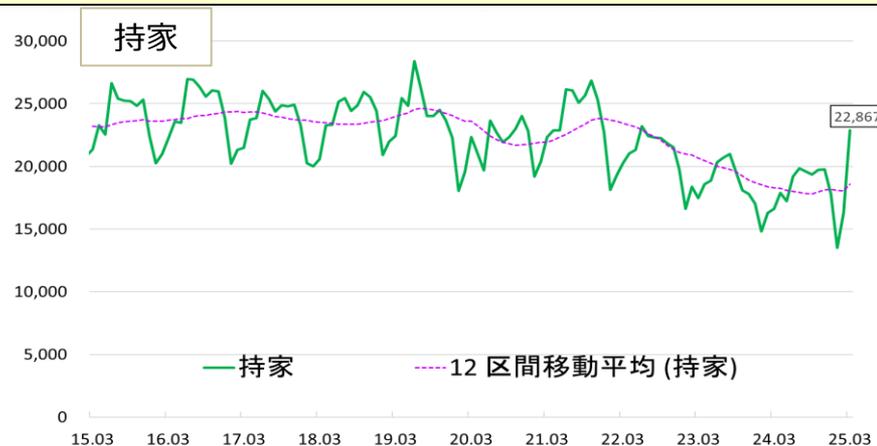
- ・2025年3月の新設住宅着工戸数: 89,432戸(前年同月比39.1%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・季節調整値(年率換算): 1,079,904戸(2024年度の新設住宅着工数: 815,971戸)



資料: 国土交通省「住宅着工統計」

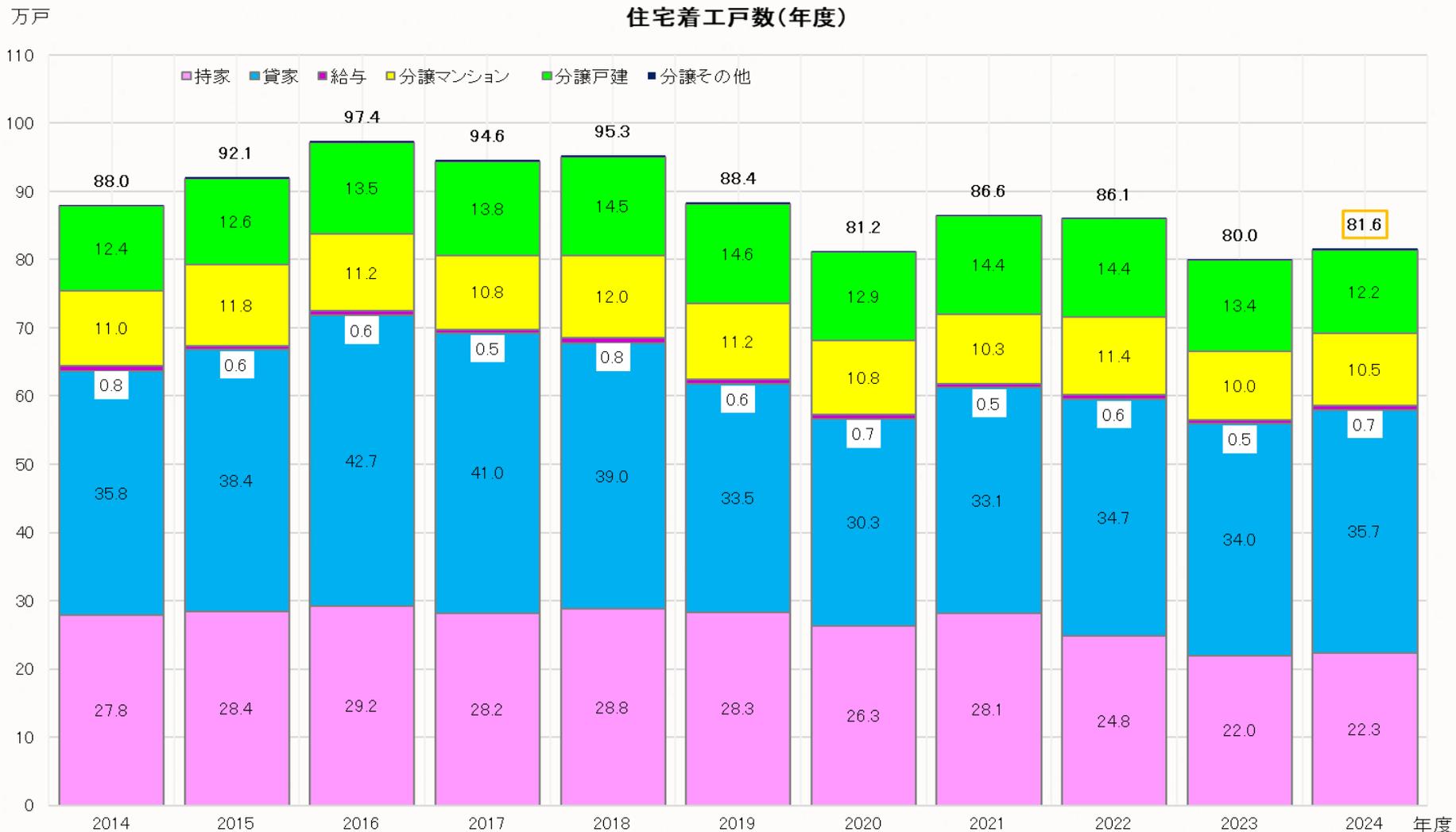
1. 住宅着工戸数(2025年3月)(利用関係別)

- ・ 2025年3月の持家戸数: 22,867戸(前年同月比+37.4%、3か月ぶり前年同月比プラス)
- ・ 2025年3月の貸家戸数: 42,525戸(前年同月比+50.6%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・ 2025年3月の分譲マンション戸数: 10,807戸(前年同月比+20.4%、3か月連続前年同月比プラス)
- ・ 2025年3月の分譲戸建戸数: 12,472戸(前年同月比+23.3%、29か月ぶり前年同月比プラス)



2. 住宅着工戸数(2024年度)

・2024年度の新設住宅着工戸数：81.6万戸（前年比2.0%）



資料：国土交通省「住宅着工統計」より作成

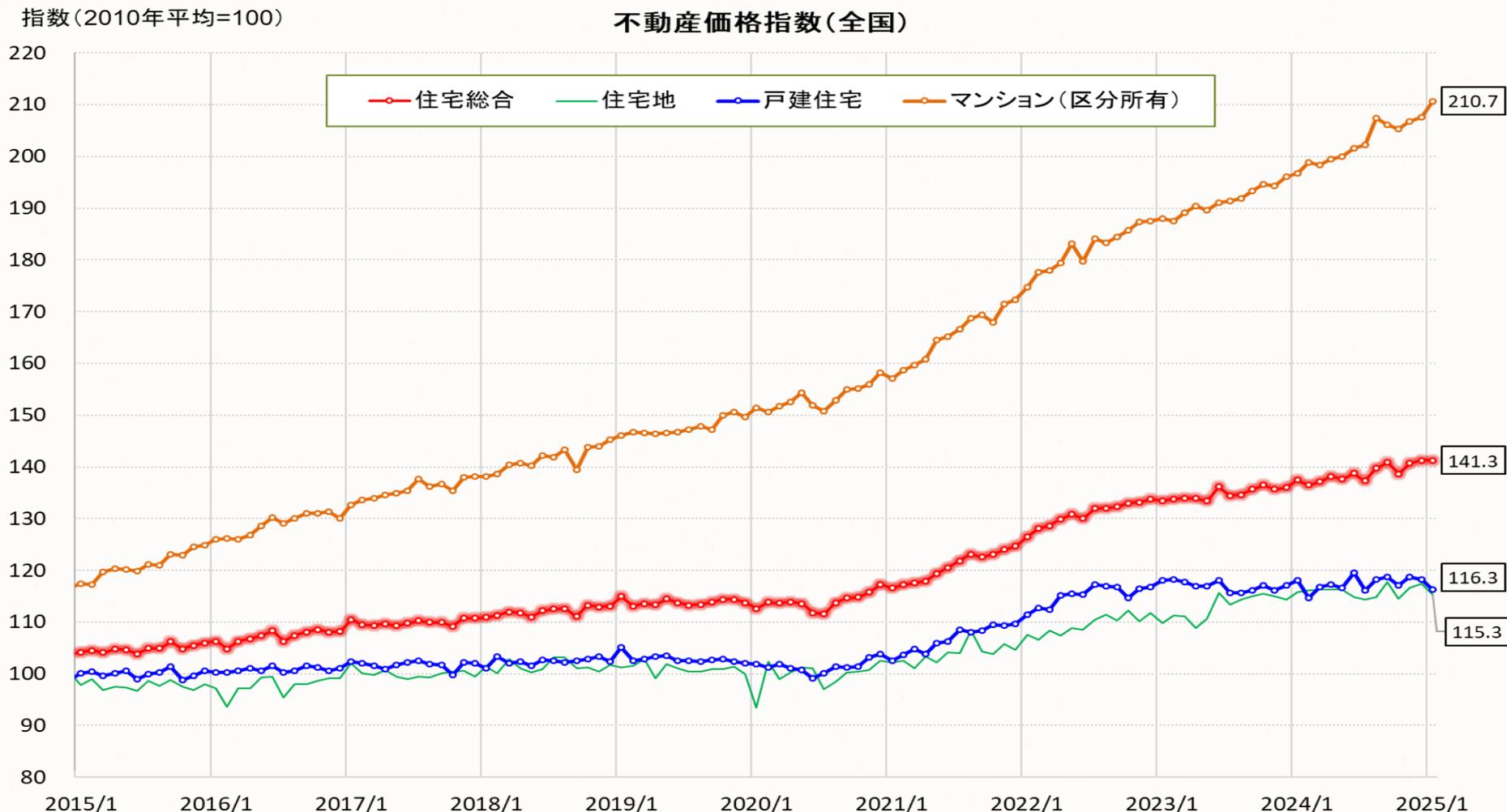
(参考)住宅着工戸数:利用関係別の都道府県別実績(2024年度)

都道府県	計		持家		貸家		分譲		うちマンション		うち戸建	
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比
全国	816,018	2.0%	223,079	1.6%	356,893	4.8%	229,440	▲2.4%	105,227	5.0%	122,319	▲8.5%
北海道	30,234	6.2%	8,406	2.9%	18,289	15.2%	3,118	▲19.6%	923	▲49.3%	2,158	6.5%
青森	4,409	▲5.8%	2,636	▲0.1%	1,240	▲10.6%	511	▲18.5%	69	▲17.9%	442	▲18.6%
岩手	6,061	▲5.7%	2,560	▲6.0%	2,613	▲13.6%	807	20.4%	425	102.4%	382	▲17.0%
宮城	17,627	12.6%	4,031	8.0%	9,566	9.5%	3,960	24.6%	1,497	362.0%	2,444	▲14.4%
秋田	3,065	▲11.3%	1,956	1.6%	746	▲39.3%	296	3.1%	0	▲100.0%	296	17.9%
山形	4,628	2.6%	2,481	6.2%	1,679	23.0%	439	▲43.9%	0	▲100.0%	439	▲13.2%
福島	7,816	▲4.9%	3,682	▲6.6%	2,626	7.5%	1,457	▲19.8%	101	▲65.2%	1,356	▲11.2%
茨城	15,024	▲4.7%	7,245	0.2%	5,177	▲0.4%	2,495	▲24.5%	255	▲48.2%	2,240	▲20.1%
栃木	9,185	▲3.4%	4,874	▲2.0%	2,555	11.3%	1,744	▲19.6%	229	▲46.6%	1,515	▲12.9%
群馬	10,524	5.9%	4,842	▲1.9%	3,082	35.0%	2,439	▲8.4%	391	17.4%	2,048	▲10.9%
埼玉	51,669	▲3.9%	12,502	1.3%	20,960	6.6%	18,126	▲16.0%	4,902	▲25.1%	13,056	▲12.8%
千葉	44,085	1.7%	9,737	▲3.7%	18,855	6.6%	14,986	▲2.5%	5,543	21.8%	9,325	▲13.1%
東京	129,201	3.5%	13,311	0.2%	68,495	0.8%	46,838	8.8%	29,630	22.0%	16,588	▲9.6%
神奈川	66,361	2.5%	10,930	▲1.7%	26,852	5.3%	28,346	1.1%	13,524	5.5%	14,136	▲5.1%
新潟	8,944	6.7%	5,031	4.0%	2,572	16.5%	1,053	▲19.4%	129	▲46.9%	920	▲13.3%
富山	5,927	20.7%	2,703	11.3%	2,147	15.4%	1,033	75.7%	580	400.0%	453	▲2.4%
石川	6,120	21.7%	3,561	33.8%	1,668	6.2%	868	9.0%	103	32.1%	765	8.4%
福井	3,443	▲12.5%	1,989	1.8%	954	▲33.3%	421	▲21.9%	42	▲78.8%	379	11.1%
山梨	3,926	▲0.3%	2,540	7.2%	867	▲20.7%	459	▲1.7%	120	531.6%	339	▲24.3%
長野	11,254	1.9%	6,148	3.3%	3,144	▲7.0%	1,896	15.3%	620	123.8%	1,270	▲5.3%
岐阜	9,083	▲3.8%	4,774	▲0.5%	2,817	9.7%	1,445	▲30.0%	150	▲68.9%	1,289	▲16.9%
静岡	19,280	0.6%	8,834	0.7%	6,303	▲4.0%	3,756	0.0%	1,125	43.1%	2,631	▲11.4%
愛知	55,347	▲2.6%	15,980	4.0%	20,162	▲2.9%	18,319	▲10.5%	8,044	▲19.3%	10,235	▲2.4%
三重	8,040	▲9.2%	4,447	4.6%	2,501	▲22.5%	1,034	▲20.9%	156	▲42.2%	878	▲15.3%
滋賀	9,358	5.6%	3,805	▲0.7%	3,818	19.3%	1,681	4.9%	568	11.4%	1,113	2.3%
京都	18,880	29.2%	3,816	5.9%	8,525	42.2%	6,486	37.4%	4,408	83.4%	2,075	▲10.0%
大阪	71,929	9.1%	9,976	5.8%	39,949	14.7%	21,802	1.5%	13,406	7.3%	8,310	▲6.8%
兵庫	28,664	0.0%	7,756	1.2%	10,639	▲2.4%	10,063	1.1%	4,965	5.7%	5,074	▲3.2%
奈良	5,747	3.5%	2,364	2.6%	1,893	7.7%	1,471	2.7%	264	8.2%	1,205	1.3%
和歌山	3,728	▲0.2%	1,930	▲4.5%	1,390	16.1%	404	▲18.9%	15	-	389	▲21.9%
鳥取	2,526	2.1%	1,320	6.3%	886	18.4%	309	▲30.2%	48	▲75.4%	261	5.2%
島根	2,777	▲13.9%	1,416	▲1.5%	968	▲15.6%	373	▲38.1%	176	▲52.9%	185	▲19.2%
岡山	9,169	▲10.8%	4,014	1.1%	3,389	▲7.4%	1,732	▲33.7%	497	▲66.0%	1,231	6.9%
広島	16,445	2.6%	4,226	1.4%	7,365	7.2%	4,822	1.8%	2,091	10.6%	2,731	▲4.1%
山口	5,894	▲5.5%	2,739	▲1.2%	2,127	▲3.8%	997	▲18.3%	342	▲24.7%	645	▲15.9%
徳島	2,733	▲10.2%	1,675	3.5%	624	▲36.3%	408	▲4.9%	141	▲14.5%	267	1.1%
香川	4,934	▲3.5%	2,354	3.1%	1,719	▲7.2%	860	▲8.6%	290	▲26.4%	570	4.2%
愛媛	5,473	▲7.6%	2,802	▲1.8%	1,721	▲11.7%	888	▲15.6%	419	▲8.5%	469	▲20.8%
高知	2,110	▲11.9%	1,234	2.9%	502	▲12.7%	338	▲40.3%	35	▲84.2%	303	▲12.2%
福岡	38,103	5.6%	7,753	▲0.7%	19,566	8.3%	9,962	▲0.3%	4,701	13.6%	5,226	▲10.5%
佐賀	4,588	▲13.5%	1,872	▲2.4%	1,775	▲21.9%	858	▲12.4%	211	▲42.0%	647	5.2%
長崎	6,374	▲10.3%	2,233	2.6%	3,063	▲2.9%	923	▲46.7%	488	▲59.9%	435	▲15.7%
熊本	14,913	11.9%	4,259	11.9%	7,682	8.9%	2,876	24.2%	951	40.5%	1,917	17.1%
大分	6,252	▲4.8%	2,251	▲1.1%	2,537	▲10.2%	1,366	7.7%	713	35.0%	650	▲11.8%
宮崎	6,105	6.4%	2,375	3.8%	2,603	9.9%	1,102	4.9%	262	26.6%	840	▲0.5%
鹿児島	8,124	▲11.2%	3,415	▲5.5%	2,942	▲6.4%	1,609	▲19.8%	659	▲1.9%	950	▲28.2%
沖縄	9,939	▲0.7%	2,294	▲4.9%	5,340	22.2%	2,264	▲26.2%	1,019	▲33.7%	1,242	▲18.6%

資料:「国土交通省「住宅着工統計」より作成

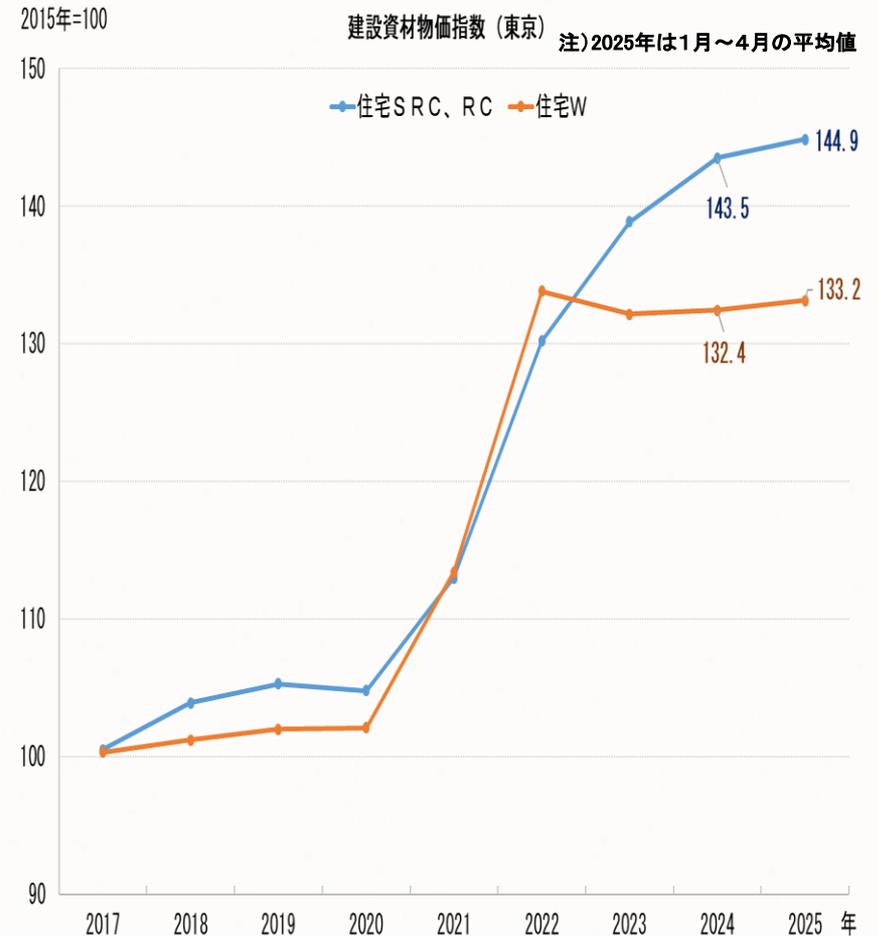
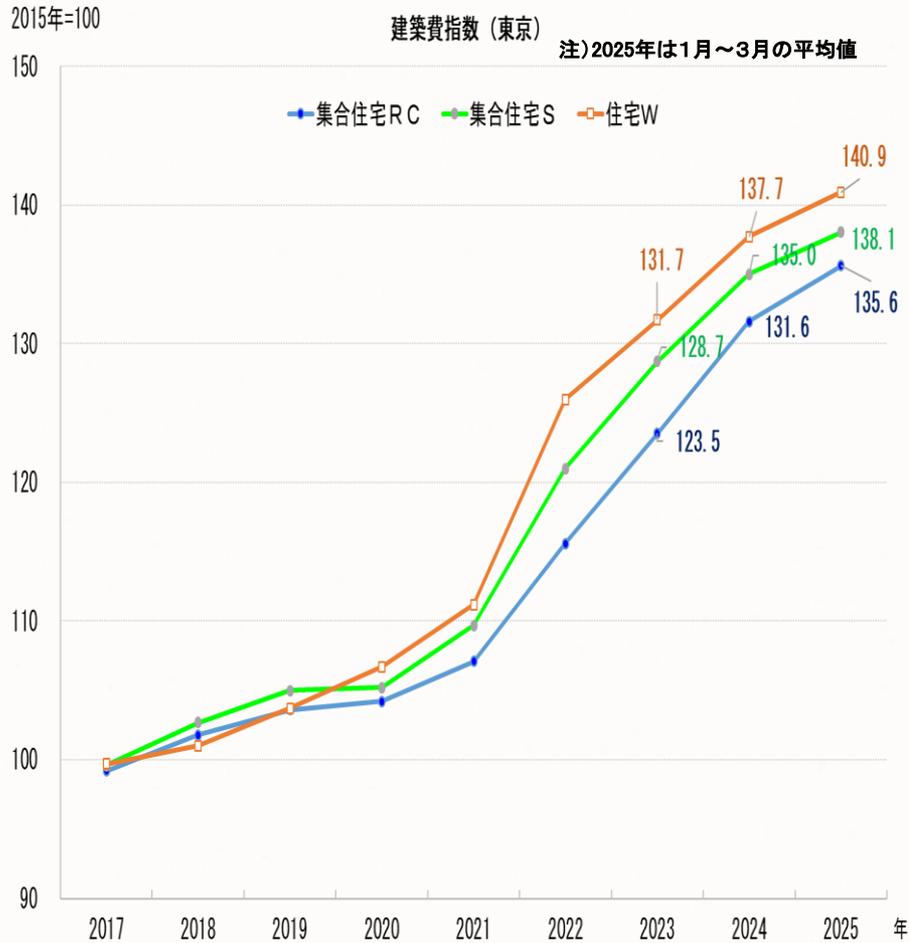
3. 不動産価格指数(2025年1月)

・2025年1月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)141.3(前月比±0%)、住宅地:115.3(前月比▲1.8%)、戸建:116.3(前月比▲1.6%)、マンション:210.7(前月比+1.5%)



4. 建築費指数・建設資材物価指数(2025年1～3月)

- ・ 2025年1～3月(速報ベース)の建築費指数(平均値):
 集合住宅RC(鉄筋コンクリート)135.6、集合住宅S(鉄骨造)138.1、住宅W(木造)140.9
- ・ 2025年1～4月の建設資材物価指数(平均値):
 住宅SRC・RC(鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造)144.9、住宅W(木造)133.2

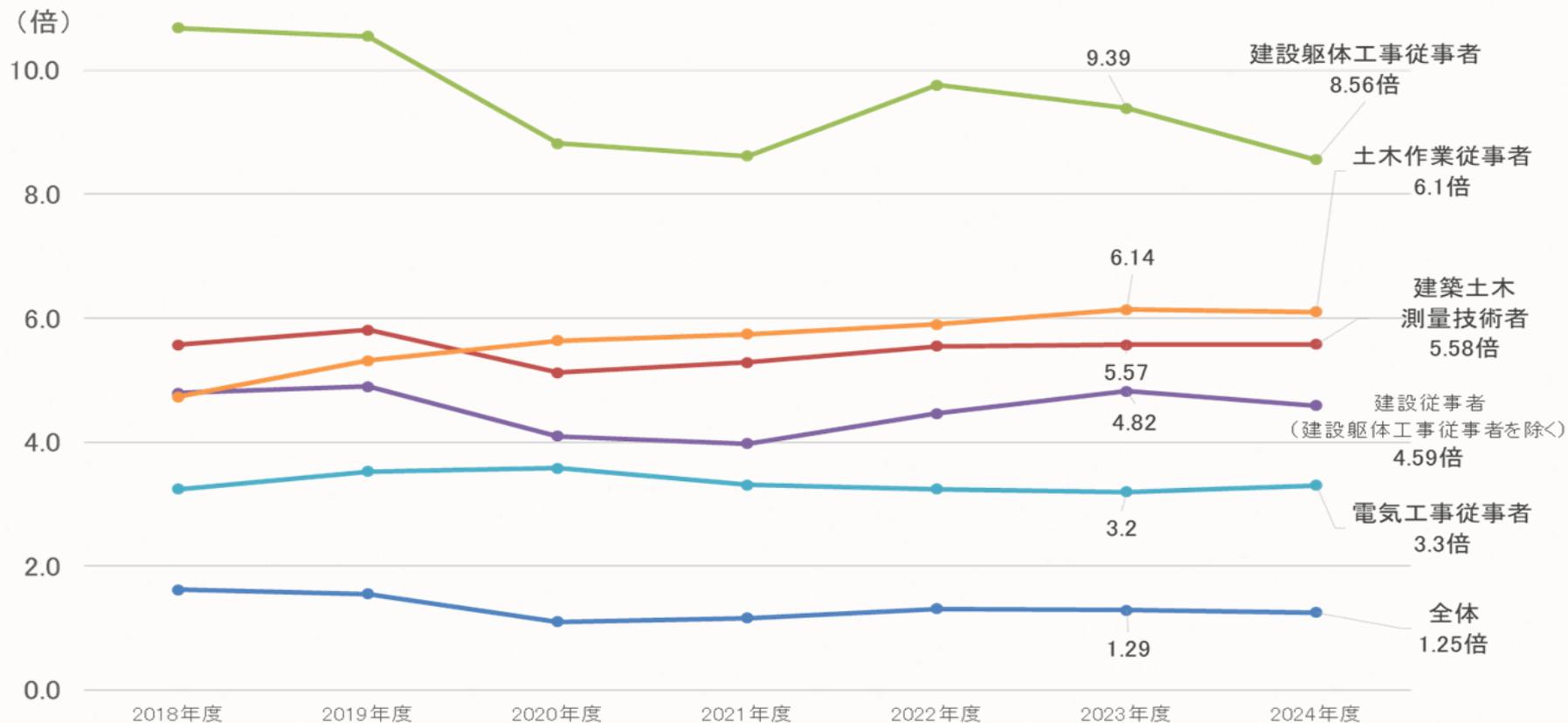


資料:一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」「建設資材物価指数」をより作成

5. 有効求人倍率(2024年度)

・2024年度の有効求人倍率(全体): 1.25倍(前年比▲0.04ポイント)
・建設関係についてみると、いずれも全体の水準を上回り、引き続き高水準で推移している。

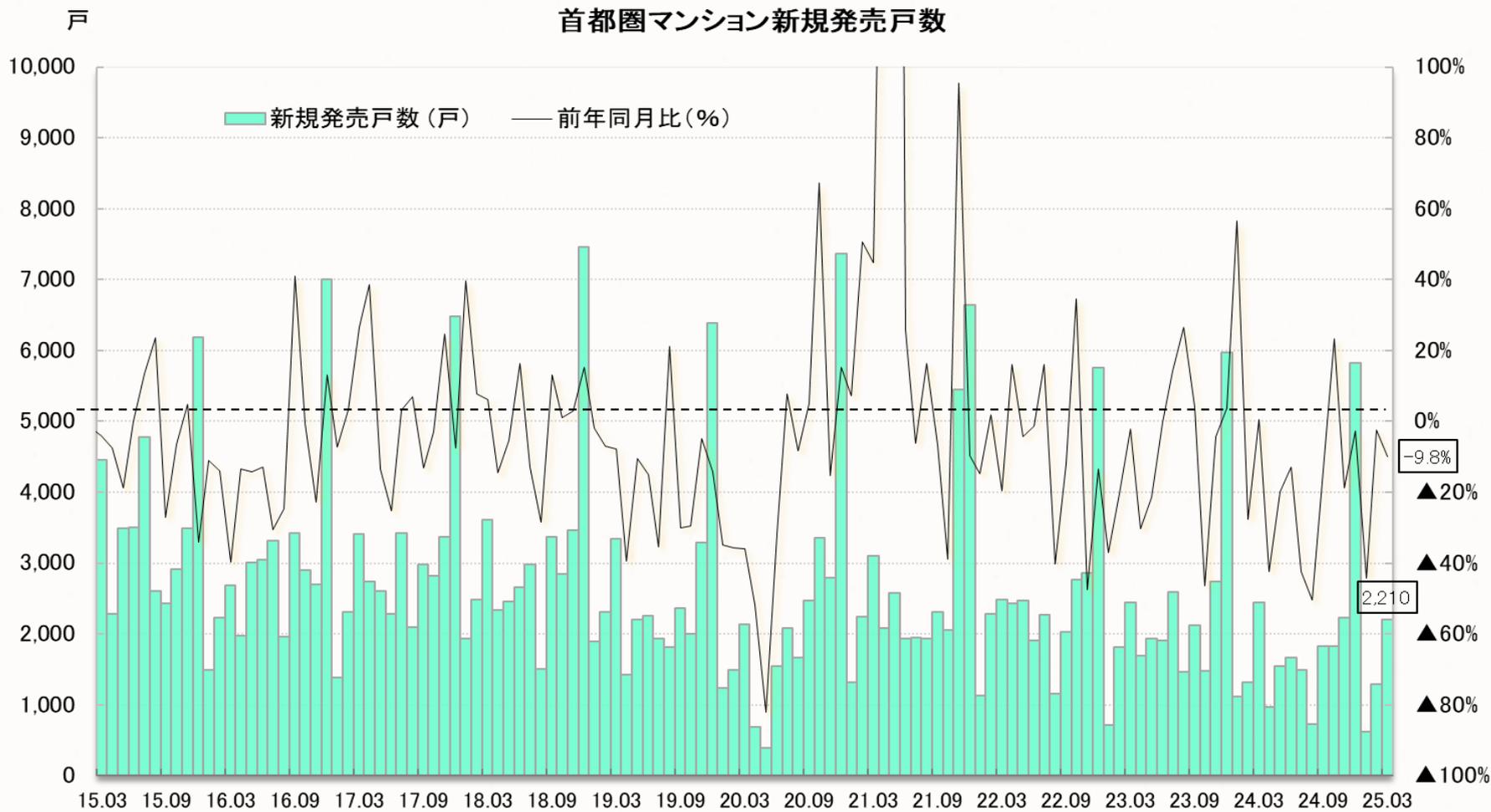
有効求人倍率(職業別・年度)



(注) 新規学卒者を除き、パートタイムを含む常用ベース

6. 首都圏新築マンション(2025年3月)①新規発売

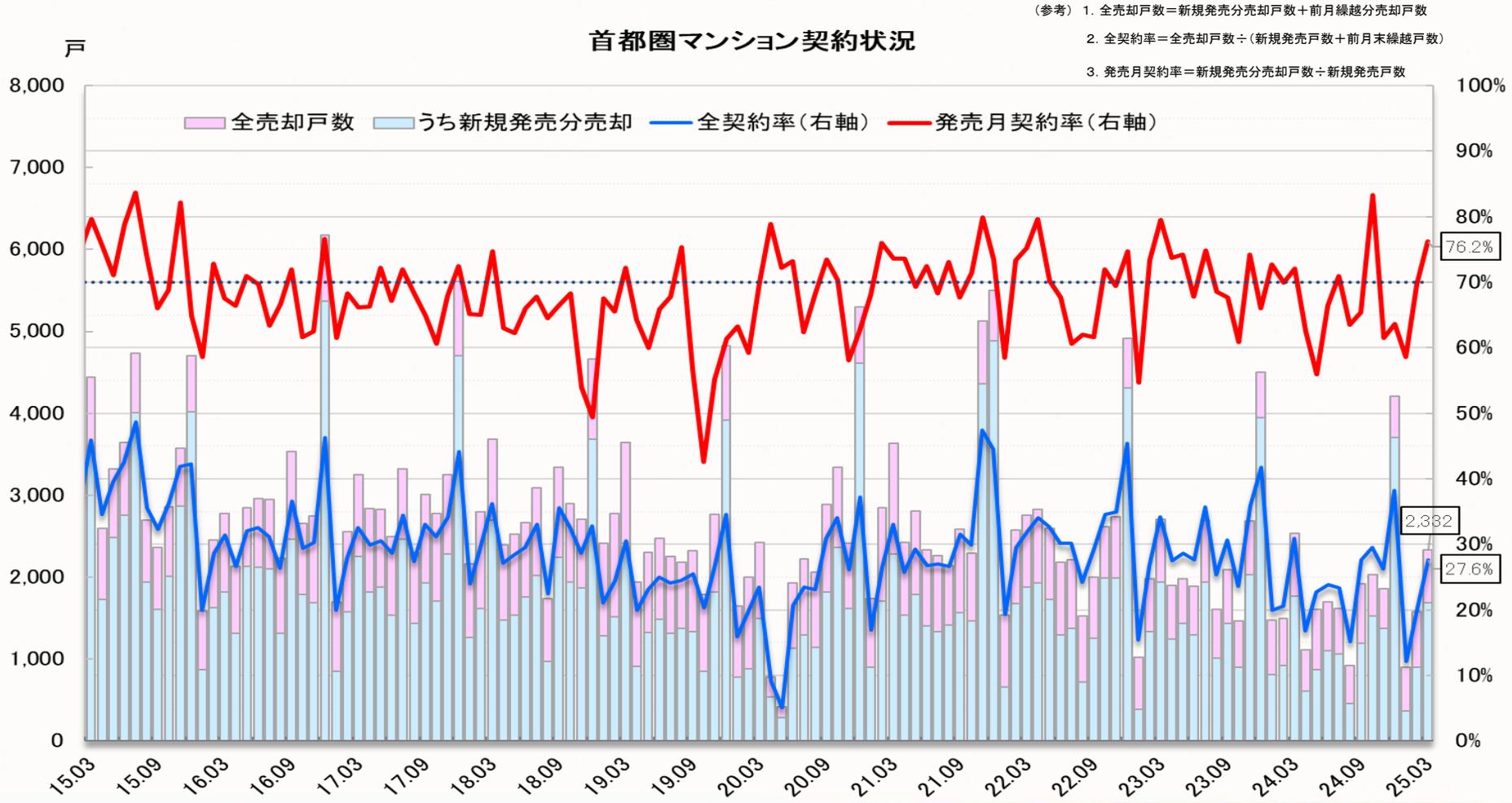
・2025年3月の新規発売戸数:2,210戸(前年同月比▲9.8%、5か月連続前年同月比マイナス)
(首都圏の調査対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ。以下同じ。)



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」

6. 首都圏新築マンション(2025年3月)②契約状況

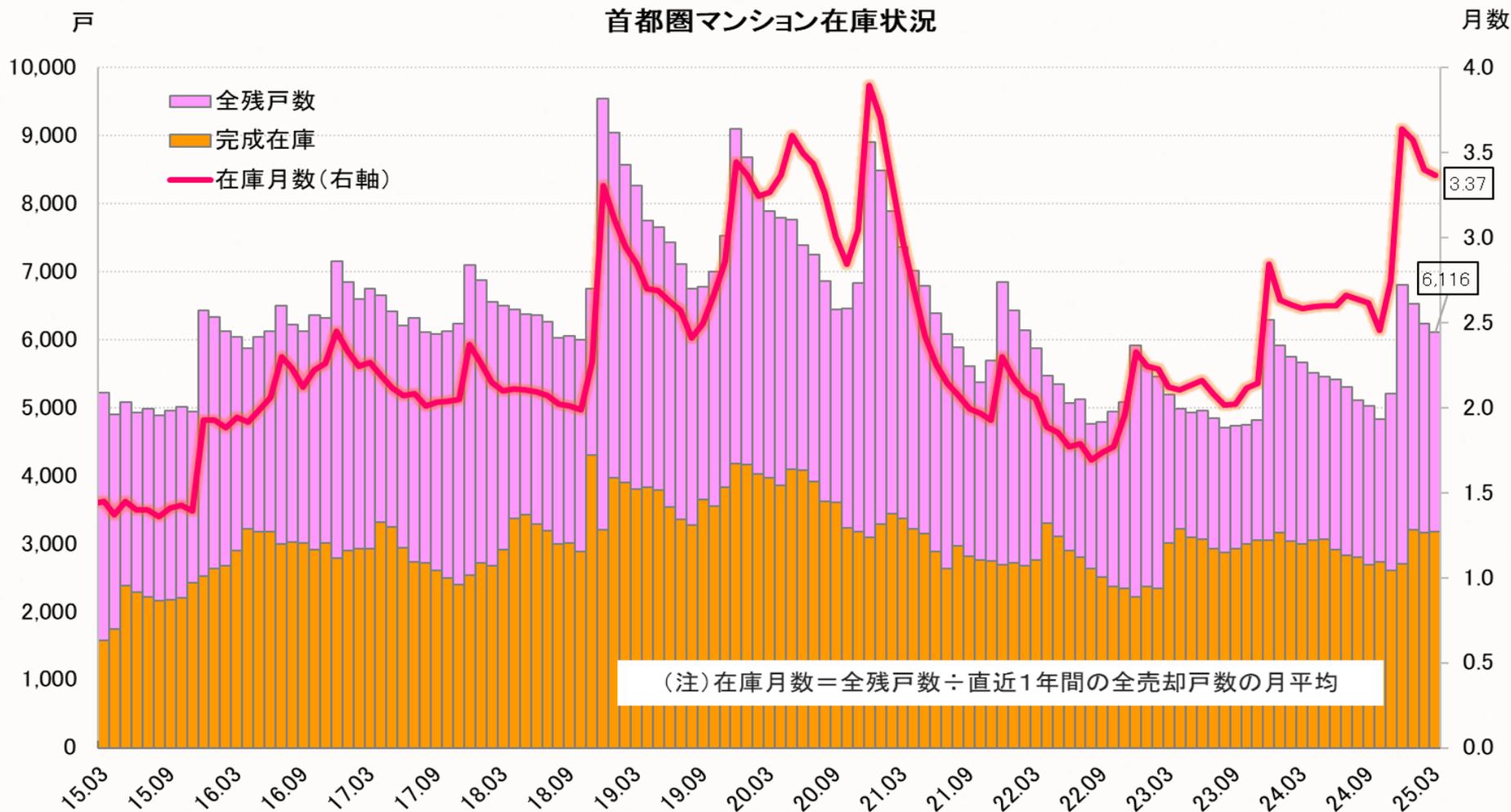
・2025年3月の発売月契約率: 76.2%
 (地域別契約率) 23区85.2%、都下60.8%、神奈川76.6%、埼玉62.7%、千葉73.7%



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」

6. 首都圏新築マンション(2025年3月)③在庫状況

・2025年3月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):6,116戸(うち完成在庫:3,243戸)
直近1年間の平均売却戸数の3.37か月分に相当。



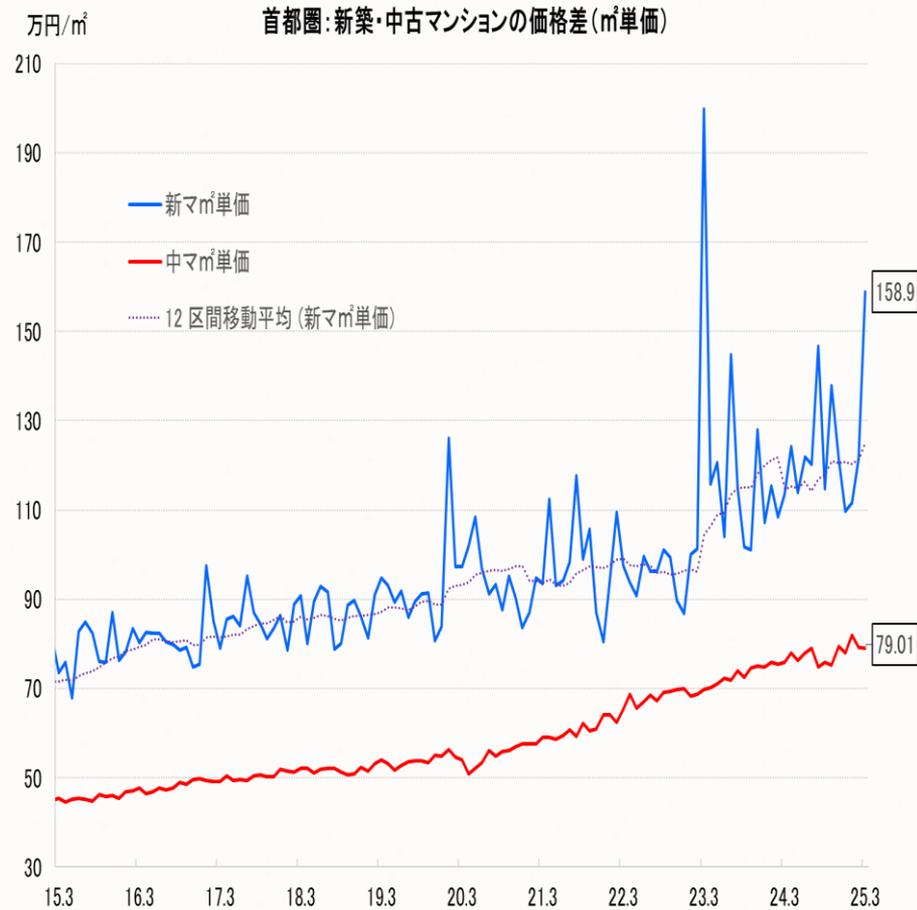
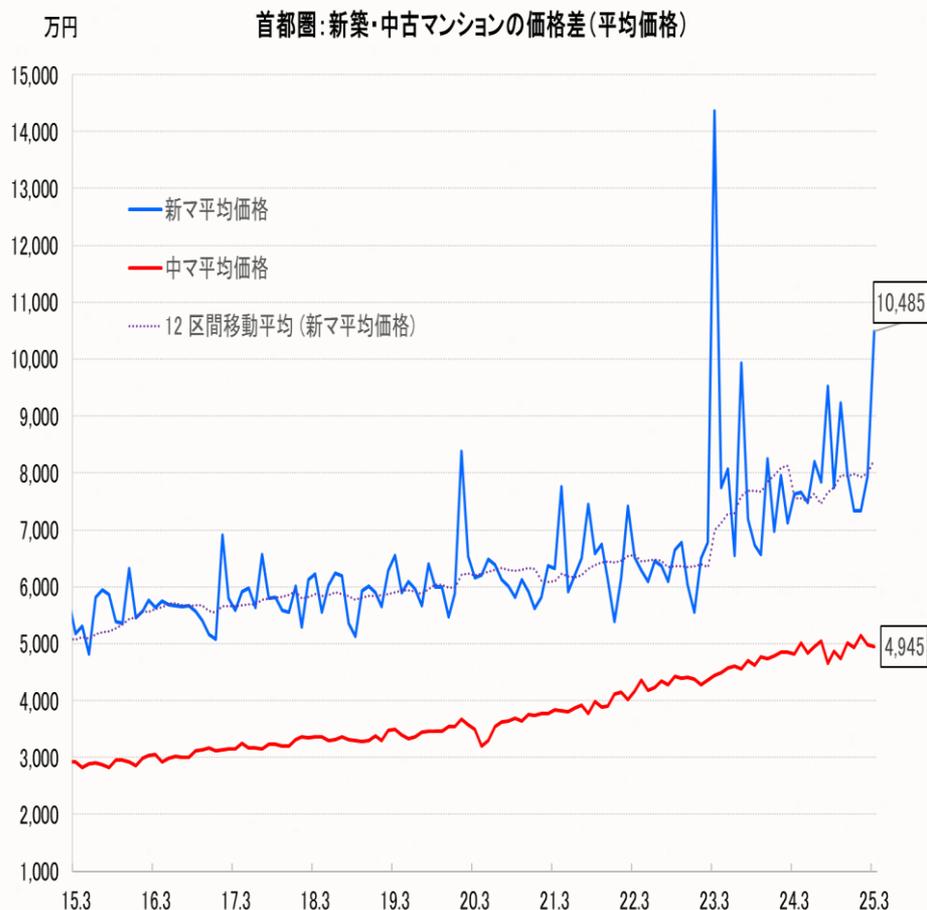
(注)在庫月数＝全残戸数÷直近1年間の全売却戸数の月平均

6. 首都圏マンション(2025年3月)④平均価格

・2025年3月の平均価格:

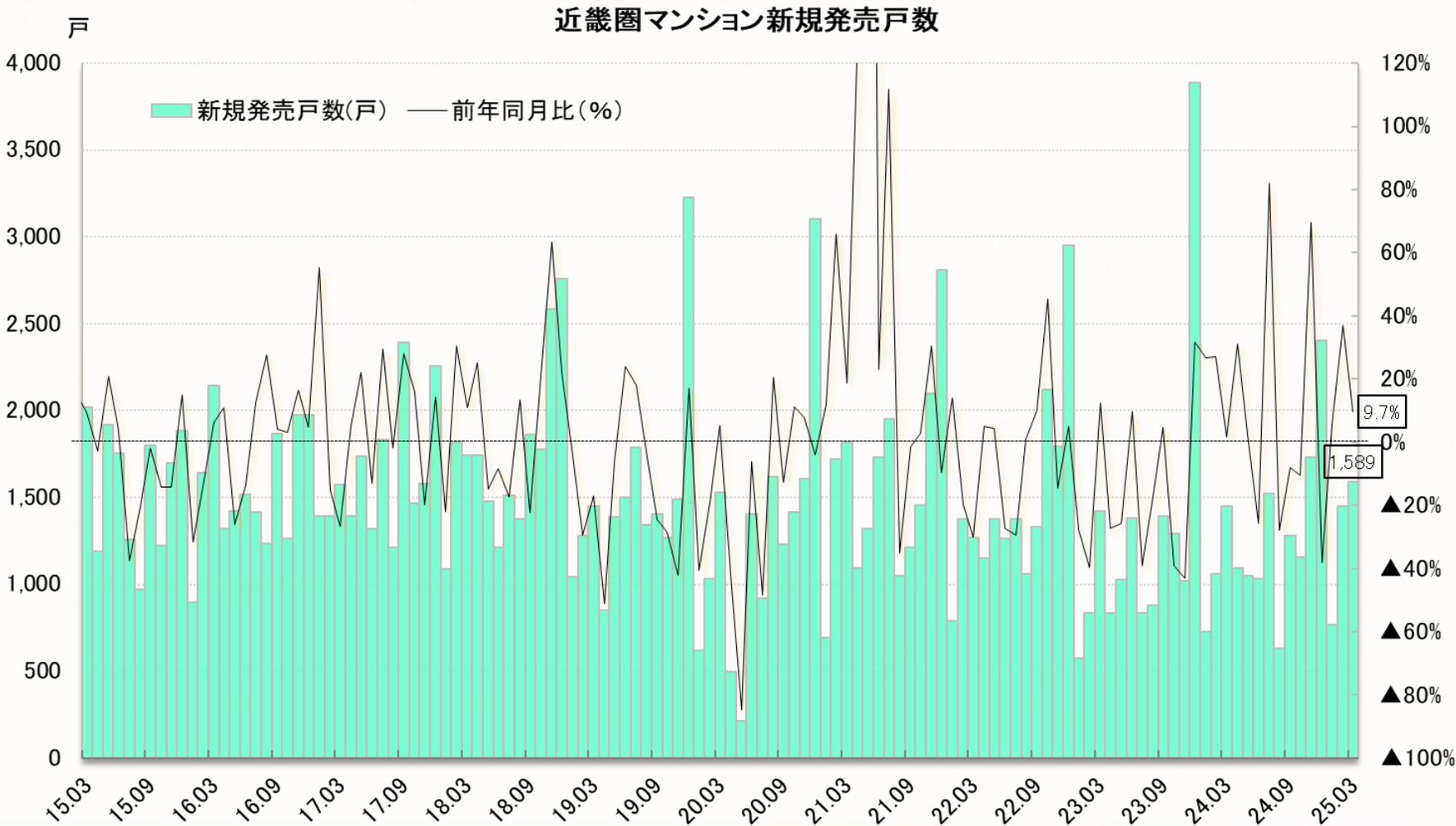
(平均価格)10,485万円(前年同月比37.5%、2か月連続前年同月比プラス) cf.中古4,945万円

(㎡単価)158.9万円/㎡(前年同月比40.0%、2か月連続前年同月比プラス) cf.中古79.01万円/㎡



7. 近畿圏新築マンション(2025年3月)①新規発売

・2025年3月の新規発売戸数:1,589戸(前年同月比9.7%、3か月連続前年同月比プラス)
 (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。)

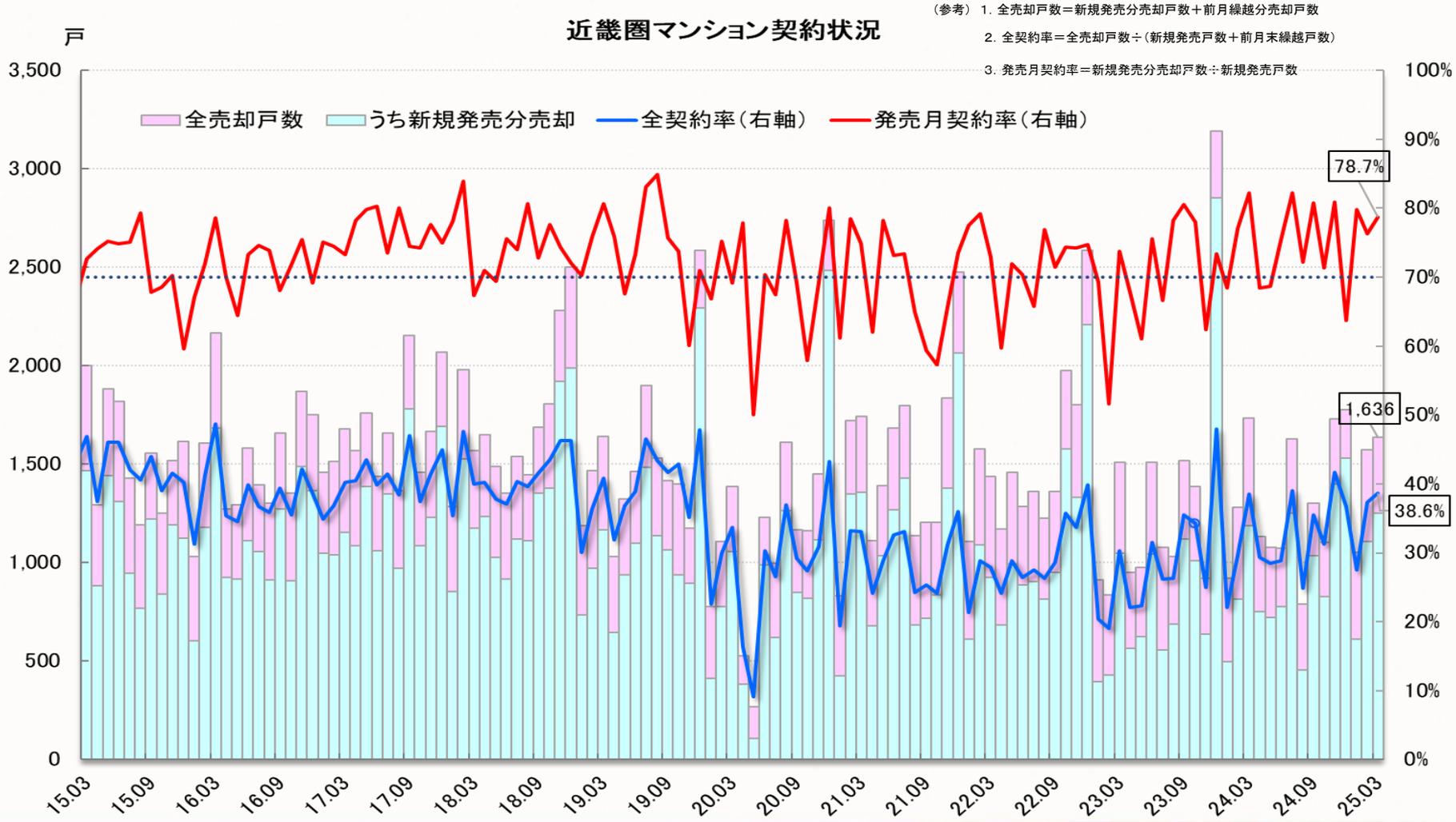


資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

7. 近畿圏新築マンション(2025年3月)②契約状況

2025年4月21日公表

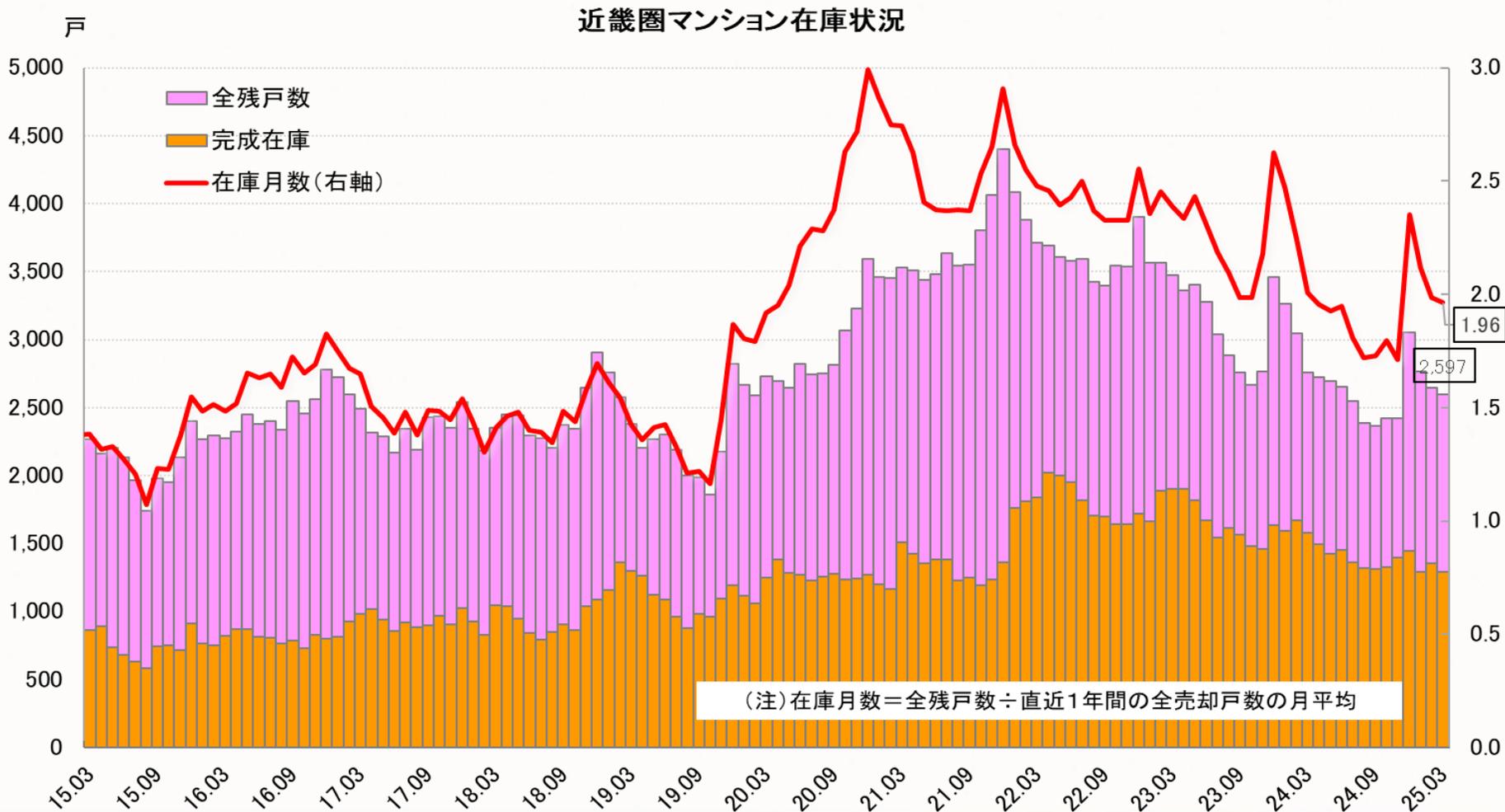
・ 2025年3月の発売月契約率: 78.7%



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」

7. 近畿圏新築マンション(2025年3月)③在庫状況

・2025年3月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):2,597戸(うち完成在庫:1,293戸)
直近1年間の平均売却戸数の1.96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」

7. 近畿圏マンション(2025年3月)④平均価格

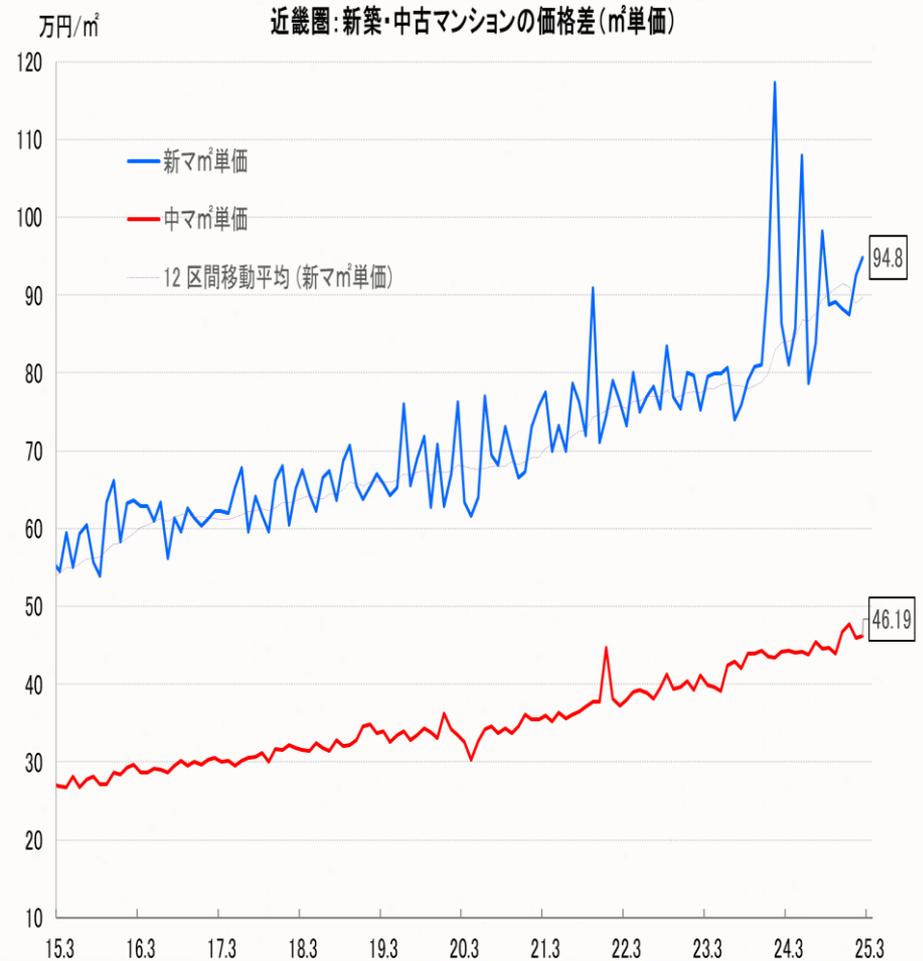
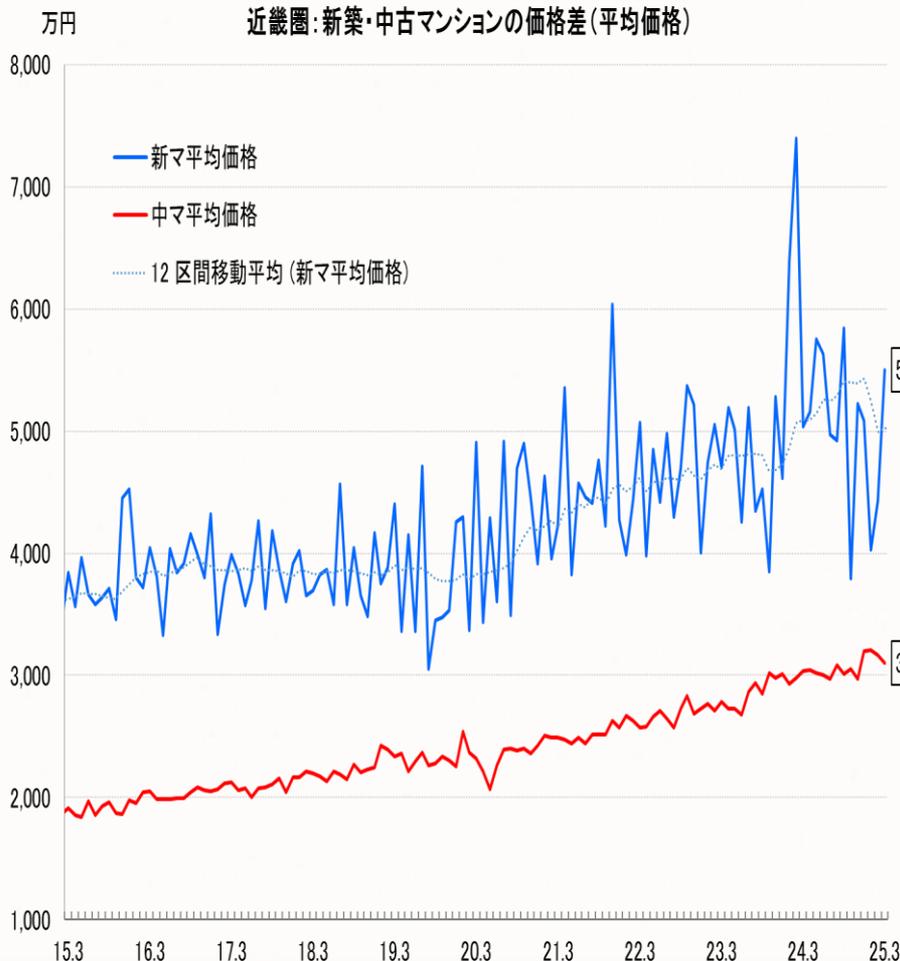
・2025年3月の平均価格:

(平均価格)5,500万円(前年同月比9.2%、3か月ぶりプラス)

cf.中古3,103万円

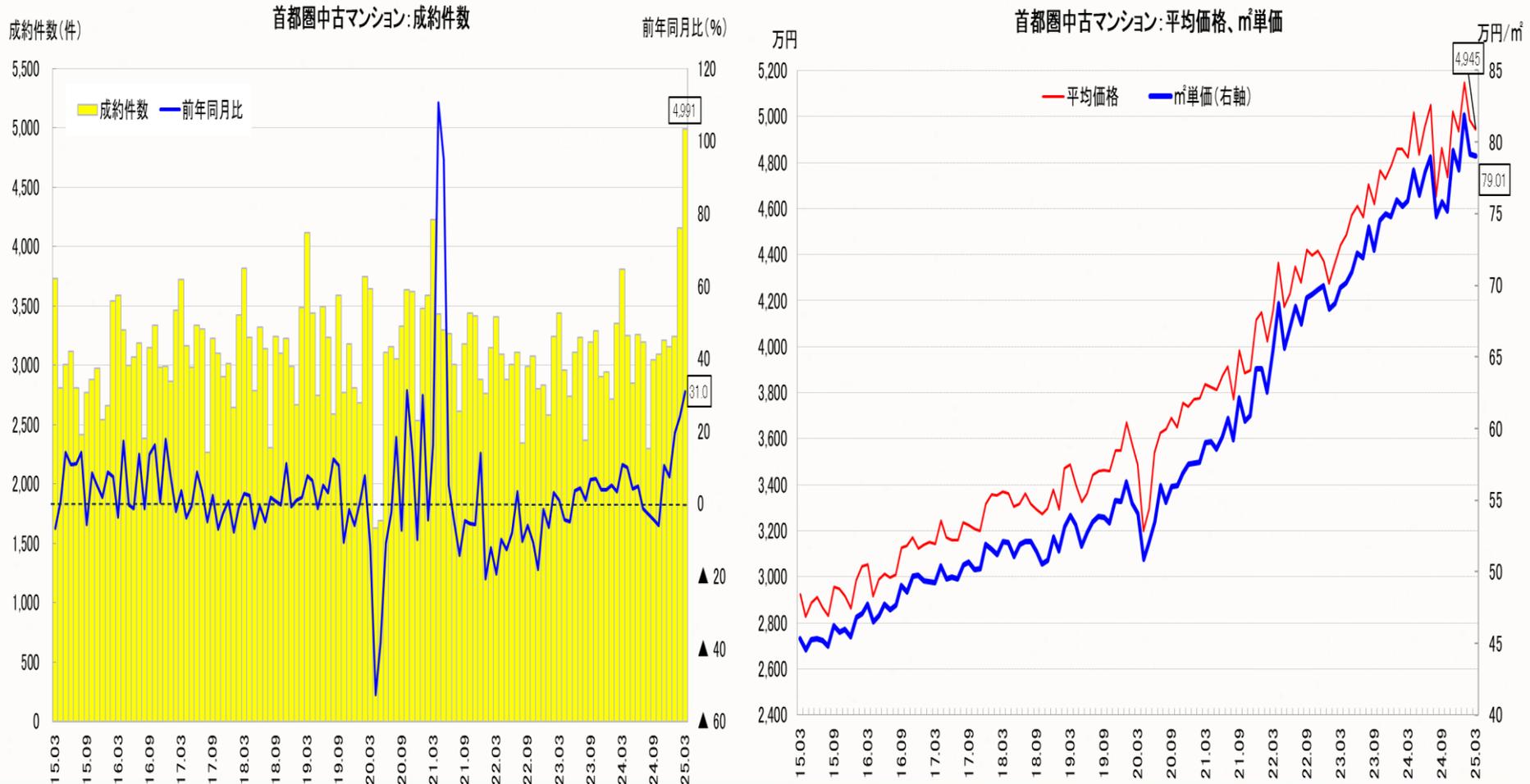
(㎡単価)94.8万円/㎡(前年同月比9.7%、3か月ぶりプラス)

cf.中古46.19万円/㎡



8. 首都圏中古マンション(2025年3月)

- ・2025年3月の成約件数: 4,991件(前年同月比+31.0%、5か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年3月の平均価格: 4,945万円(前年同月比+2.6%、5か月連続前年同月比プラス)
(m^2 単価) 79.01万円/ m^2 (前年同月比+4.1%、59か月連続前年同月比プラス)

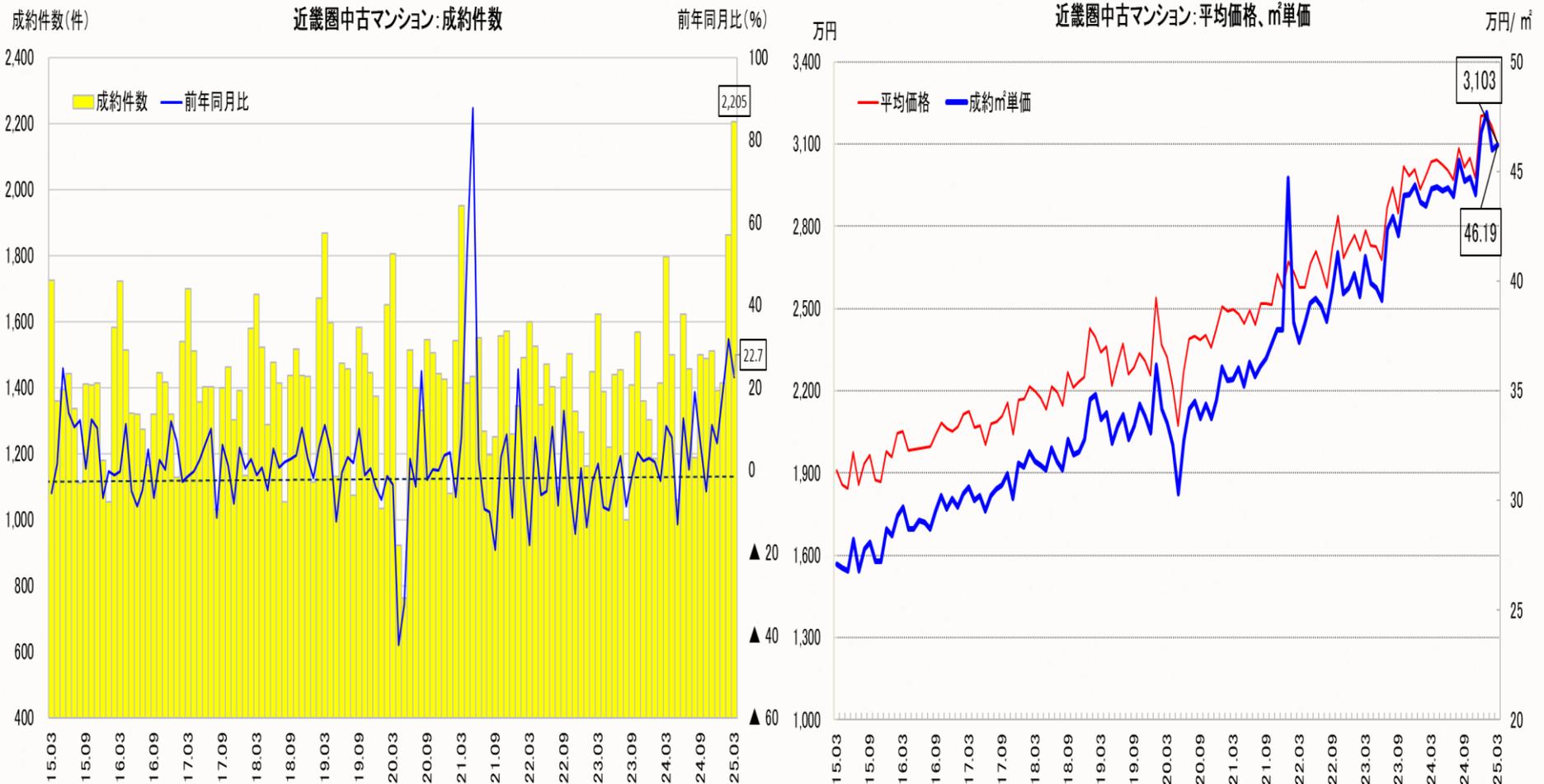


資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

2025年1月以降のデータについては、2025年1月のレインズ登録方法の一部変更が影響している可能性がある。

9. 近畿圏中古マンション(2025年3月)

- ・2025年3月の成約件数:2,205件(前年同月比+22.7%、5か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年3月の平均価格:3,103万円(前年同月比+2.3%、4か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)46.19万円/㎡(前年同月比+4.5%、21か月連続前年同月比プラス)

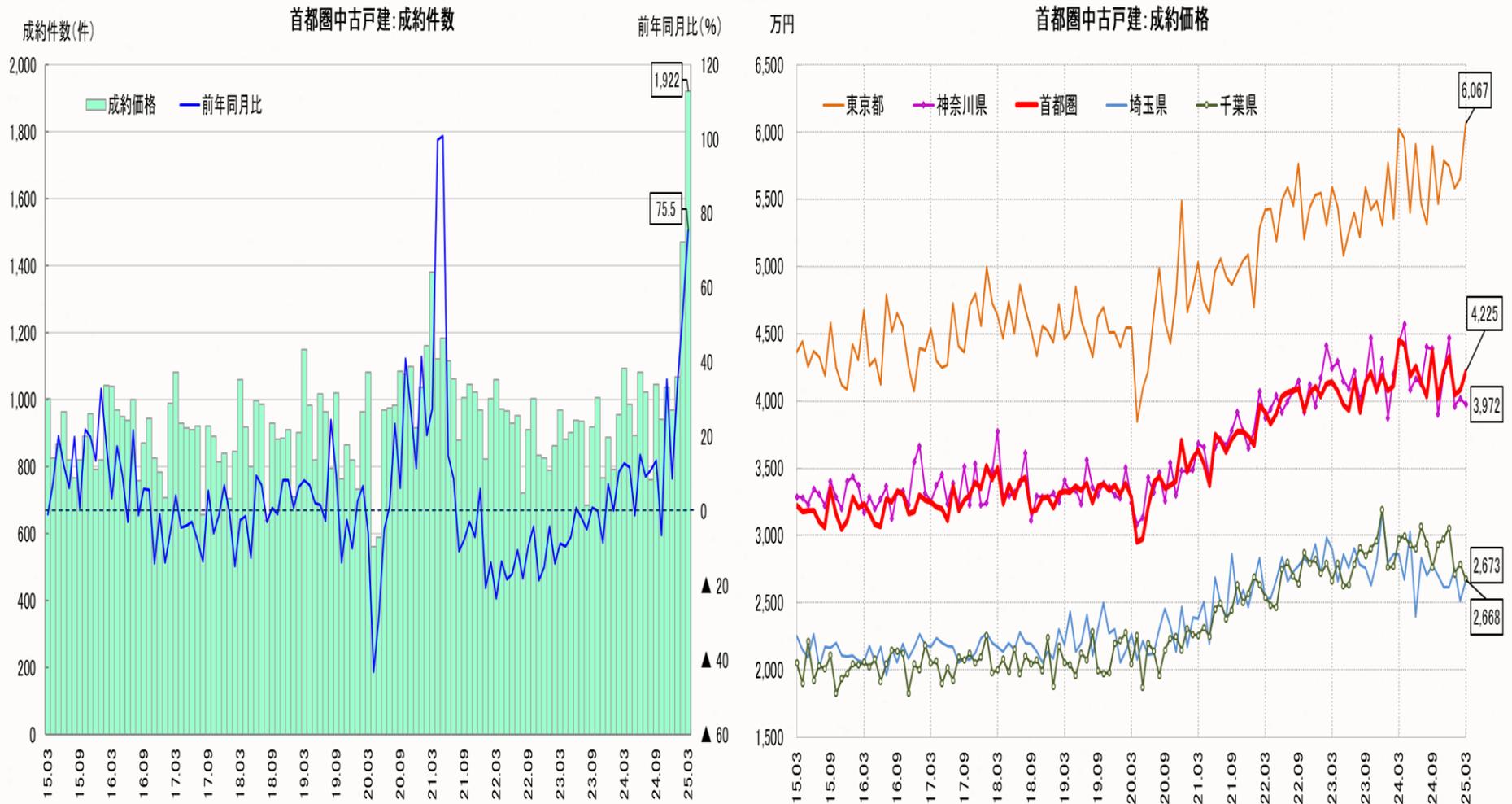


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

2025年1月以降のデータについては、2025年1月のレインズ登録方法の一部変更が影響している可能性がある。

10. 首都圏中古戸建(2025年3月)

- ・2025年3月の成約件数: 1,922件(前年同月比+75.5%、5か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年3月の成約価格: 4,225万円(前年同月比▲5.2%、5か月連続前年同月比マイナス)



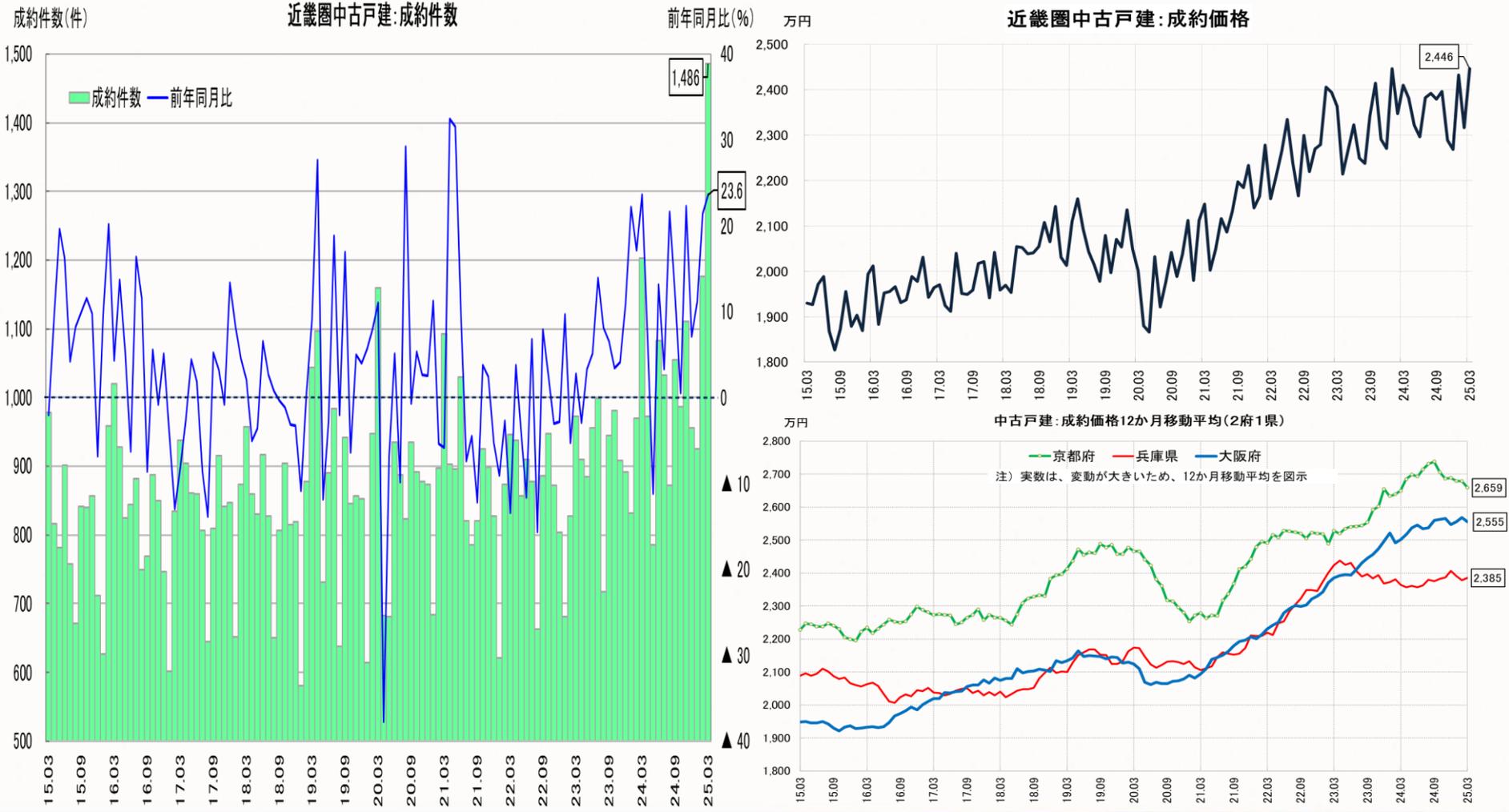
資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

※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。

2025年1月以降のデータについては、2025年1月のレインズ登録方法の一部変更が影響している可能性がある。

11. 近畿圏中古戸建(2025年3月)

- ・2025年3月の成約件数: 1,486件(前年同月比+23.6%、10か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年3月の成約価格: 2,446万円(前年同月比+ 1.5%、6か月ぶり前年同月比プラス)





Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

1.日本銀行 金融政策決定会合(2025年4月30日・5月1日)

無担保コールレート(オーバーナイト物)を0.5%程度で推移するよう促す、という市場調整方針を維持

<総裁記者会見の概要(※)>

見通し期間内の後半(2026年度の後半~2027年度中)に基調的物価上昇率が2%に大体到達するという見通しが維持されており、その見通しの確度が高まったと判断した時点で利上げを行う方針

※下記の「総裁記者会見」の内容を受けて機構国際・調査部で作成した概要

(総裁説明) 金融政策運営は現在の実質金利がきわめて低い水準にあることを踏まえ、以上のような経済・物価の見通しが実現していくとすれば、経済・物価情勢の改善に応じて、引き続き、政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになると考えています。そのうえで、こうした見通しが実現していくかどうかという点については、各国の通商政策等の今後の展開や、その影響を巡る不確実性がきわめて高い状況にあることを踏まえ、内外の経済・物価情勢や金融市場の動向等を丁寧に確認し、予断を持たずに判断していくことが重要と考えています。日本銀行は2%の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、経済・物価・金融情勢に応じて適切に金融政策を運営していく方針です。

(記者質問) 今後の金融政策の運営の方針のことで伺いたかったんですけど、今回、利上げの方向性っていうのは維持されてると思います。(略)利上げの姿勢を維持してるっていうところのその理由を伺わせて頂ければと思うのが一点です。

(総裁回答) この見通し期間の後半ではありますが、見通し期間内に基調的物価が2%に大体到達するという見通しが維持されているということでございます。

(記者質問) 物価安定目標達成する時期、見通し期間の後半っていうことで、これは25年度、26年度、27年度の3年度の中の後半、つまり26年度の後半から27年度中のどこかっていうそういうことでよかったですか。

(総裁回答) おっしゃる通り。ただ、そうは言っても、今後のデータの出方次第によってその中の後ろの方に寄ったり、少し前倒しになったりということは十分あり得るかと思います。

(記者質問) 展望レポートの中で、持続的な安定的な物価、基調インフレが達成する見通し期間が後半ということで、展望レポートの見通し期間が1年間延びた、その中で後半に物価安定の目標と概ね整合的な水準で基調物価が推移するというのであれば、当然のことながら利上げのタイミングやペースもその分遅れるという判断でよろしいでしょうか。

(総裁回答) 基調的物価上昇率が2%に近いところに収束していくというタイミングは、見通し期間が延びてその後半ということですので、やや後ずれしているという姿になっています。

それが金融政策にどう影響するかということですが、これまでのように割と単調に基調的物価が2%の上昇率に収束していくという姿から、いったんちょっと足踏みするところを経てまた上昇するという姿にやや修正していますので、その中のどこでその見通しの確度が高まったということを判断できるかというのは、なかなか難しい問題かなと思います。

(総裁回答) 確かに基調物価が単純に言えば2%に到達するという時期は、やや後ずれということでございますけれども、そのうえで必ず利上げの時期が同じように後ずれるかということは必ずしもそうではないということを二つのポイントで申し上げてきたと思います。

(総裁回答) 基調的物価上昇率が伸び悩んでいるときに、無理に利上げをすることは考えていません。ただ足元は伸び悩んでいるけれども、その先いろいろな条件が重なって、また上がり出して2%に到達する可能性がすごい高くなったと判断した場合にはやるということだと思います。

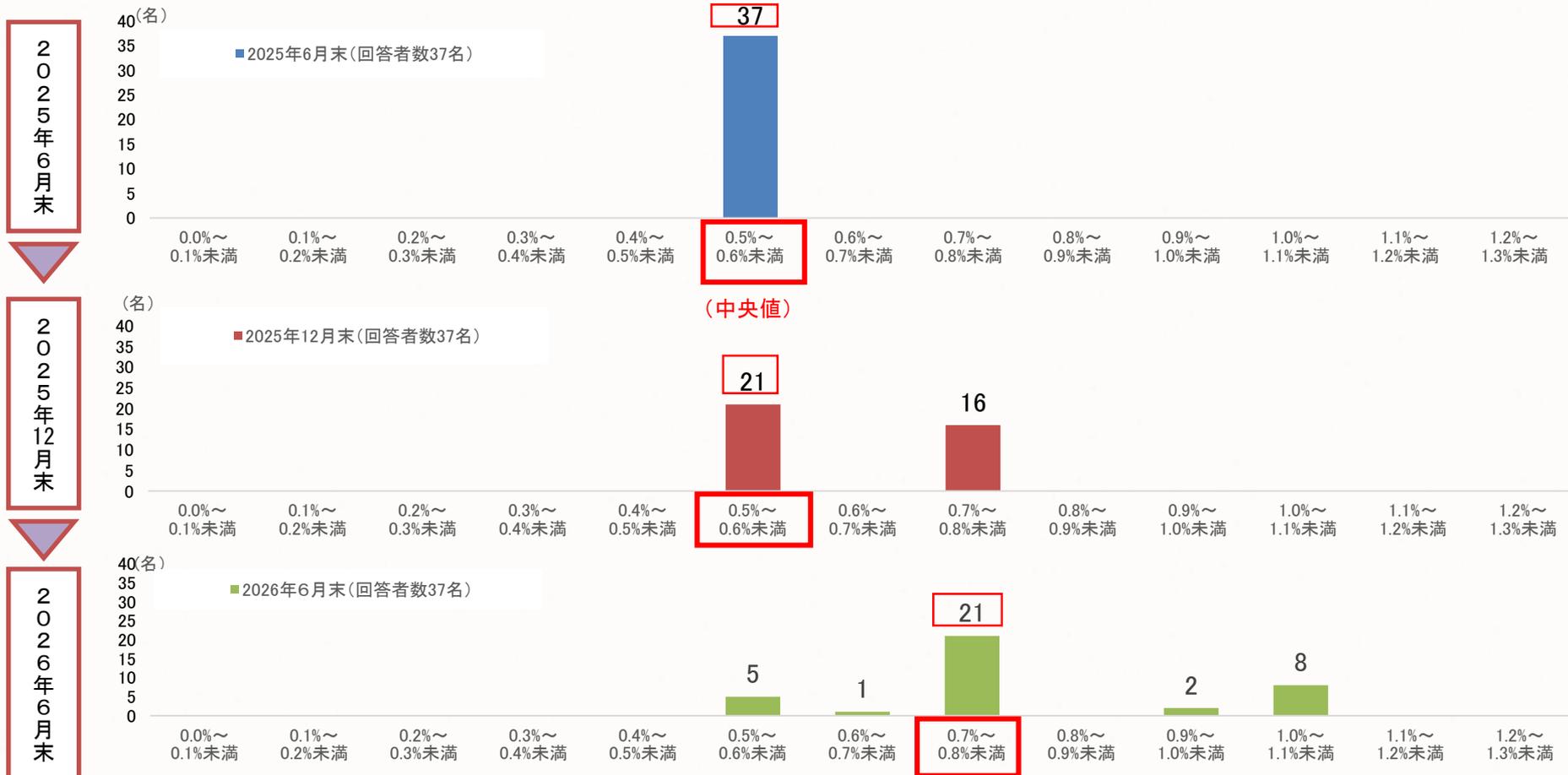
2. 政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

【政策金利(無担保コール翌日物)】

2025年6月末「0.5%~0.6%未満」 2025年12月末「0.5%~0.6%未満」 2026年6月末「0.7%~0.8%未満」 (いずれも中央値)

■政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

※回答期間:4/25~5/8



出所: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」(2025年5月)より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

3. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)

・2025年5月1日時点の10年国債流通利回りは1.291%

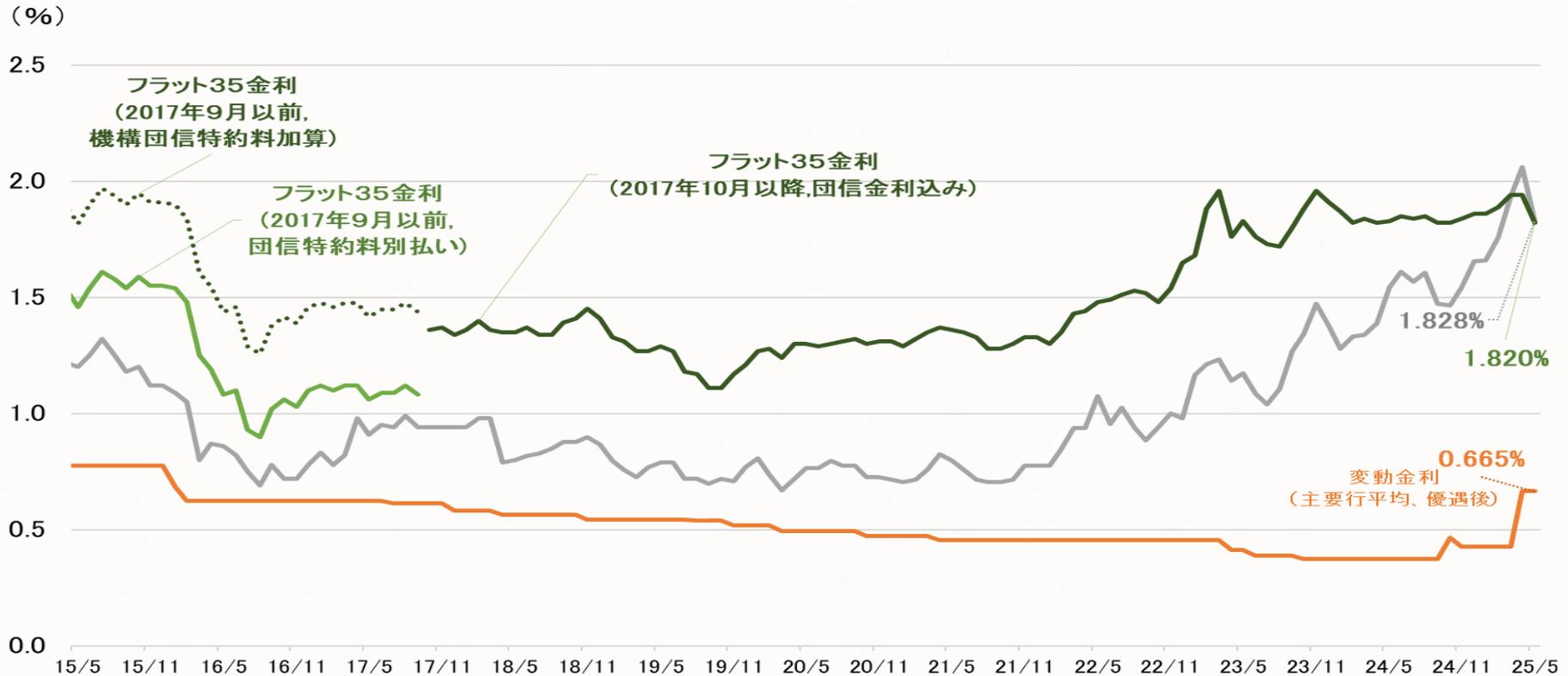
長期金利(10年物国債流通利回り)



4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・ 2025年5月適用分
- ・ フラット35の最低・最多金利：年1.820%（前月比▲0.120%）
- ・ 10年固定期間選択型の平均金利（主要行平均、優遇後）：年1.828%（前月比▲0.234）
- ・ 変動金利型の平均金利（主要行平均、優遇後）：年0.665%（前月に同じ）

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