

JHF information

2025年 6 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	1. 実質GDP成長率(2025年1-3月期・2次速報値) 2. 実質GDP成長率・コアCPIの見通し(～2026年度) 3. 月例経済報告(2025年6月) 4. 賃金(2025年4月) 5. 消費者物価指数(2025年4月)
II 住宅市場	1. 住宅着工戸数(2025年4月) 2. 首都圏新築マンション(2025年4月) 3. 近畿圏新築マンション(2025年4月) 4. 首都圏中古マンション(2025年4月) 5. 近畿圏中古マンション(2025年4月) 6. 首都圏中古戸建(2025年4月) 7. 近畿圏中古戸建(2025年4月) 8. 不動産価格指数(2025年2月) 9. 【住団連】経営者の住宅景況判断指数(2025年1-3月) 10. 住宅着工見通し(～2026年度)
III 金融市場・住宅ローン市場	1. 政策金利(無担保コール翌日物)の見通し 2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年) 3. 長期金利見通し(～2025年度) 4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)



I . 經濟環境

1. 実質GDP成長率(2025年1-3月期・2次速報値)

2025年6月9日公表

- ・2024年1-3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▲0.2%
- ・実質GDP成長率の内訳を見ると、公的固定資本形成、純輸出がマイナスとなった

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)

(%)

	2022年度				2023年度				2024年度			
	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	1-3月
実質国内総支出	+4.7	▲1.7	+1.1	+5.0	+2.4	▲4.1	▲0.4	▲1.3	+3.9	+0.9	+2.2	▲0.2
国内需要	+5.0	+0.7	+0.6	+3.9	▲3.2	▲4.0	+0.8	▲1.7	+5.0	+1.9	▲0.6	+3.2
民間需要	+4.9	+1.2	▲0.4	+3.2	▲1.9	▲3.9	+1.2	▲1.6	+3.2	+2.0	▲0.6	+3.6
民間最終消費支出	+4.4	+0.1	+0.4	+2.1	▲1.4	▲1.1	+0.0	▲1.4	+1.8	+1.6	+0.2	+0.3
民間住宅	▲0.3	+0.1	+0.1	+0.1	+0.2	▲0.1	▲0.1	▲0.5	+0.2	+0.1	+0.0	+0.2
民間企業設備	+1.3	+1.4	▲0.8	+1.1	▲1.3	▲0.2	+1.5	▲0.5	+0.9	+0.1	+0.4	+0.8
民間在庫変動	▲0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.1	+0.6	▲2.4	▲0.1	+0.7	+0.4	+0.3	▲1.2	+2.4
公的需要	+0.1	▲0.5	+1.1	+0.8	▲1.3	▲0.1	▲0.4	▲0.1	+1.8	▲0.1	+0.0	▲0.4
政府最終消費支出	+0.8	▲0.5	+0.6	+0.2	▲1.3	+0.3	▲0.1	+0.4	+0.7	+0.1	+0.2	▲0.4
公的固定資本形成	▲0.7	+0.1	+0.1	+0.6	+0.0	▲0.4	▲0.3	▲0.4	+1.1	▲0.2	▲0.1	▲0.1
財貨・サービスの純輸出	▲0.4	▲2.4	+0.5	+1.1	+5.7	▲0.1	▲1.2	+0.3	▲1.2	▲1.0	+2.9	▲3.4
財貨・サービスの輸出	+0.8	+1.3	+0.5	▲0.9	+1.8	+0.7	+2.1	▲3.3	+1.3	+1.1	+1.5	▲0.5
財貨・サービスの輸入	▲1.2	▲3.7	+0.0	+2.0	+3.9	▲0.9	▲3.4	+3.6	▲2.5	▲2.1	+1.4	▲2.9

2023年	2024年
+1.4	+0.2
+0.5	+0.2
+0.4	+0.0
+0.5	+0.0
+0.1	▲0.1
+0.3	+0.2
▲0.3	▲0.1
+0.0	+0.1
▲0.1	+0.2
+0.1	▲0.1
+0.9	+0.0
+0.7	+0.2
+0.2	▲0.2

※「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。

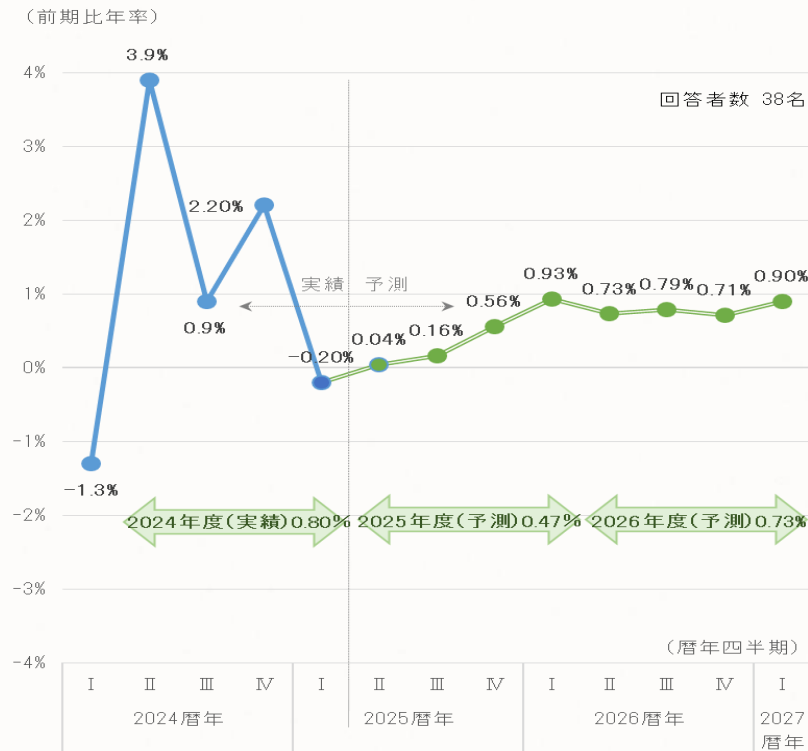
2. 実質GDP成長率・コアCPIの見通し(～2026年度)

2025年6月16日公表

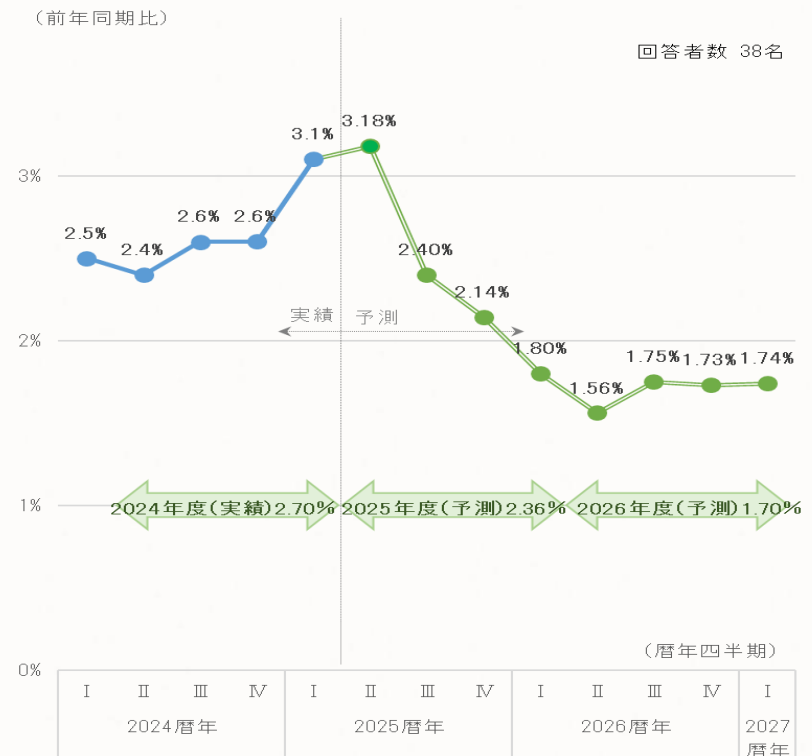
ESPフォーキャスト調査(2025年6月)における実質GDP成長率・コアCPIの見通し

- ・実質GDP成長率(前期比年率) : (2024年度)+0.80% (2025年度)+0.47% (2026年度)+0.73%
- ・コアCPI上昇率(前年同期比) : (2024年度)+2.70% (2025年度)+2.36% (2026年度)+1.70%

実質GDP成長率(前期比年率)



コアCPI上昇率(前年同期比)



3. 月例経済報告(2025年6月)

2025年6月11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6月)

	5月月例	6月月例
基調判断	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。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一層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。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一層注意する必要がある。
個人消費	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	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	改善しているが、 <u>通商問題が及ぼす影響等に留意する必要がある</u>
業況判断	このところおおむね横ばいとなっている	このところおおむね横ばいとなっている
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
国内企業物価	緩やかに上昇している	緩やかに上昇している
消費者物価	上昇している	上昇している

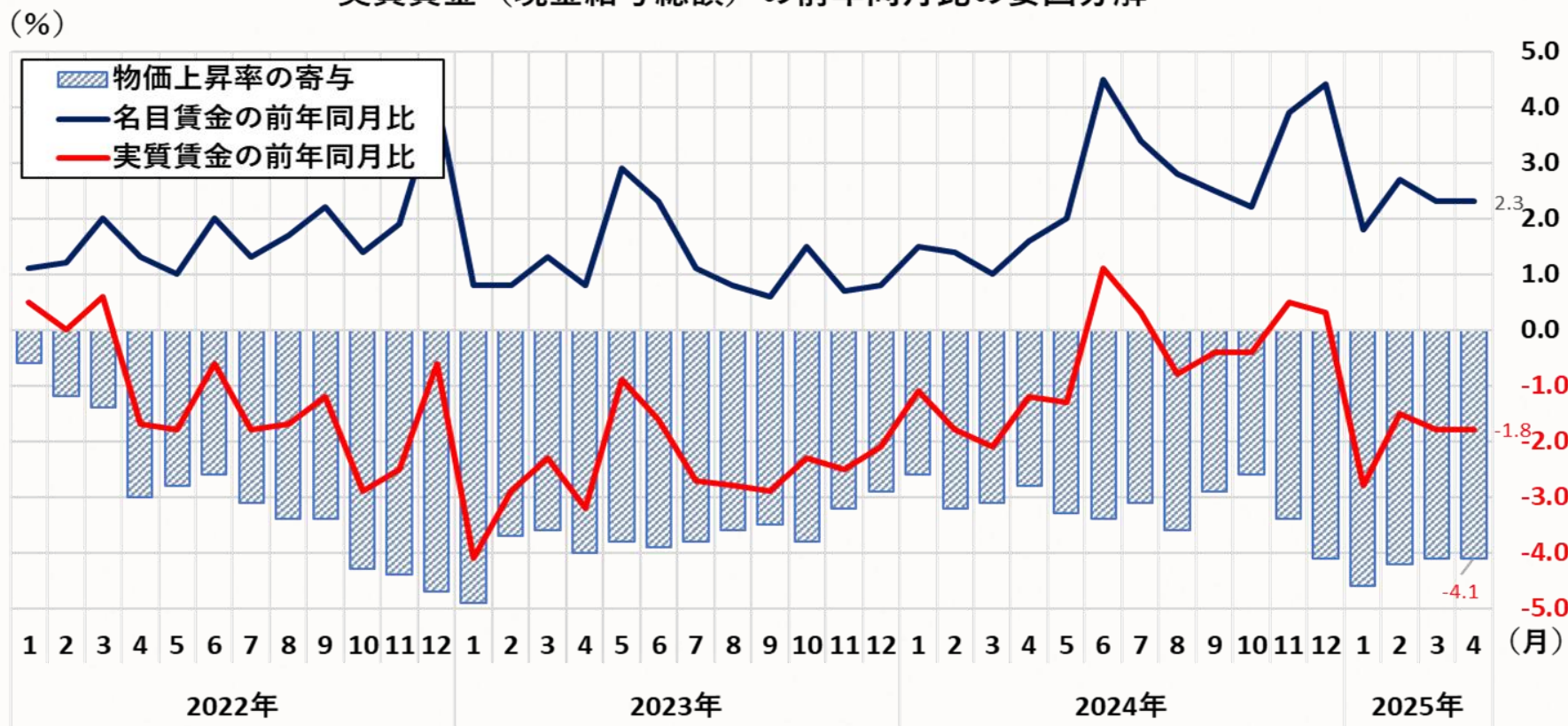
(下線部は前月から変更された部分)

4. 賃金(2025年4月)

2025年6月5日公表

- ・2025年4月の名目賃金:前年同月比+2.3%(40ヶ月連続で前年同月比プラス)
- ・2025年4月の実質賃金:前年同月比-1.8%(4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

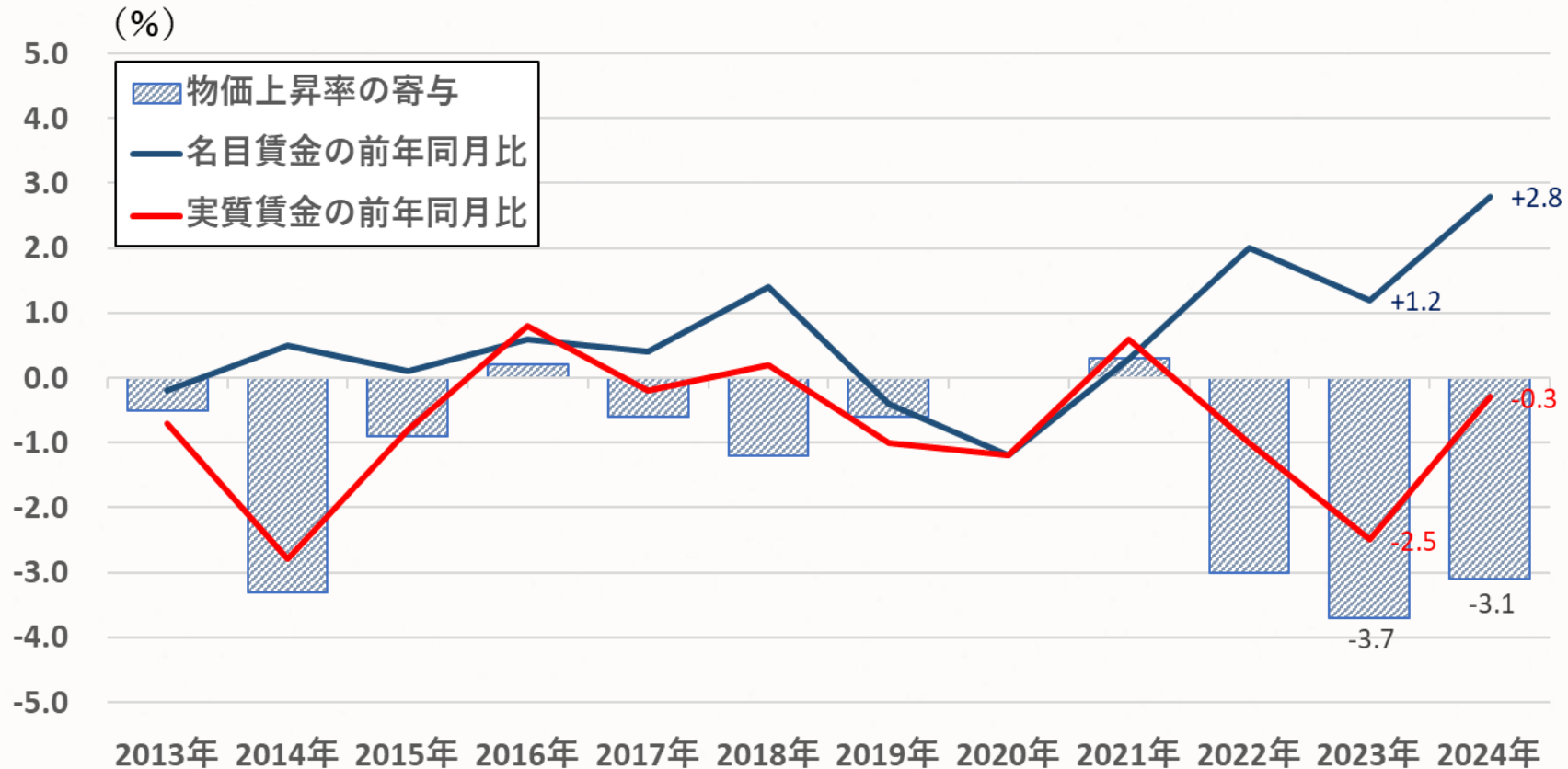


(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出している。

【参考】賃金（2024年度）

- ・2024年度の名目賃金：前年度比＋2.8％
- ・2024年度の実質賃金：前年度比▲0.3％

実質賃金（現金給与総額）の前年比の要因分解



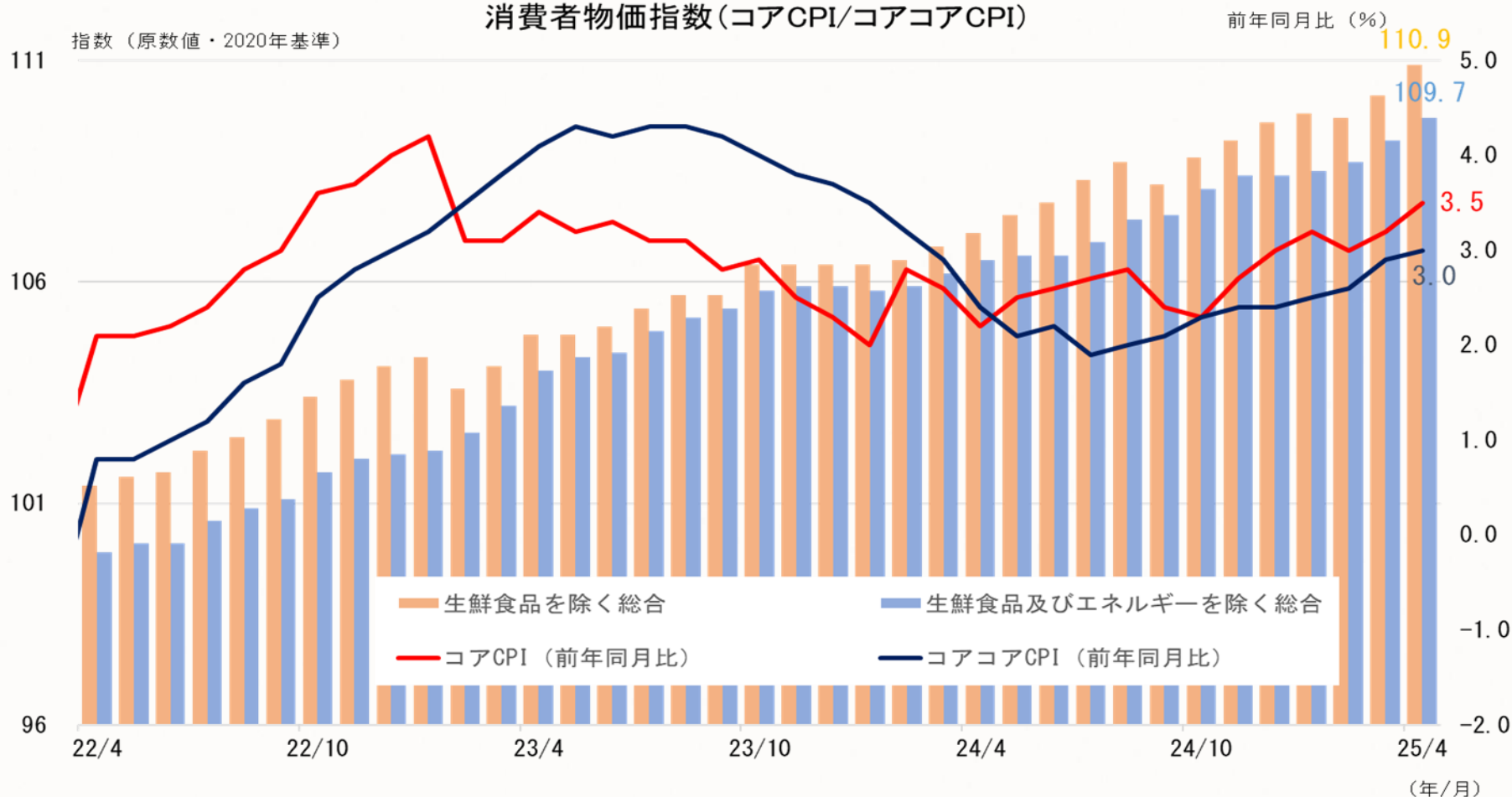
(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出している。

5. 消費者物価指数(2025年4月)

2025年5月18日公表

- ・2025年4月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 110.9(前年同月比+3.5)
- ・2025年4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) : 109.7(前年同月比+3.0%)

消費者物価指数(コアCPI/コアコアCPI)

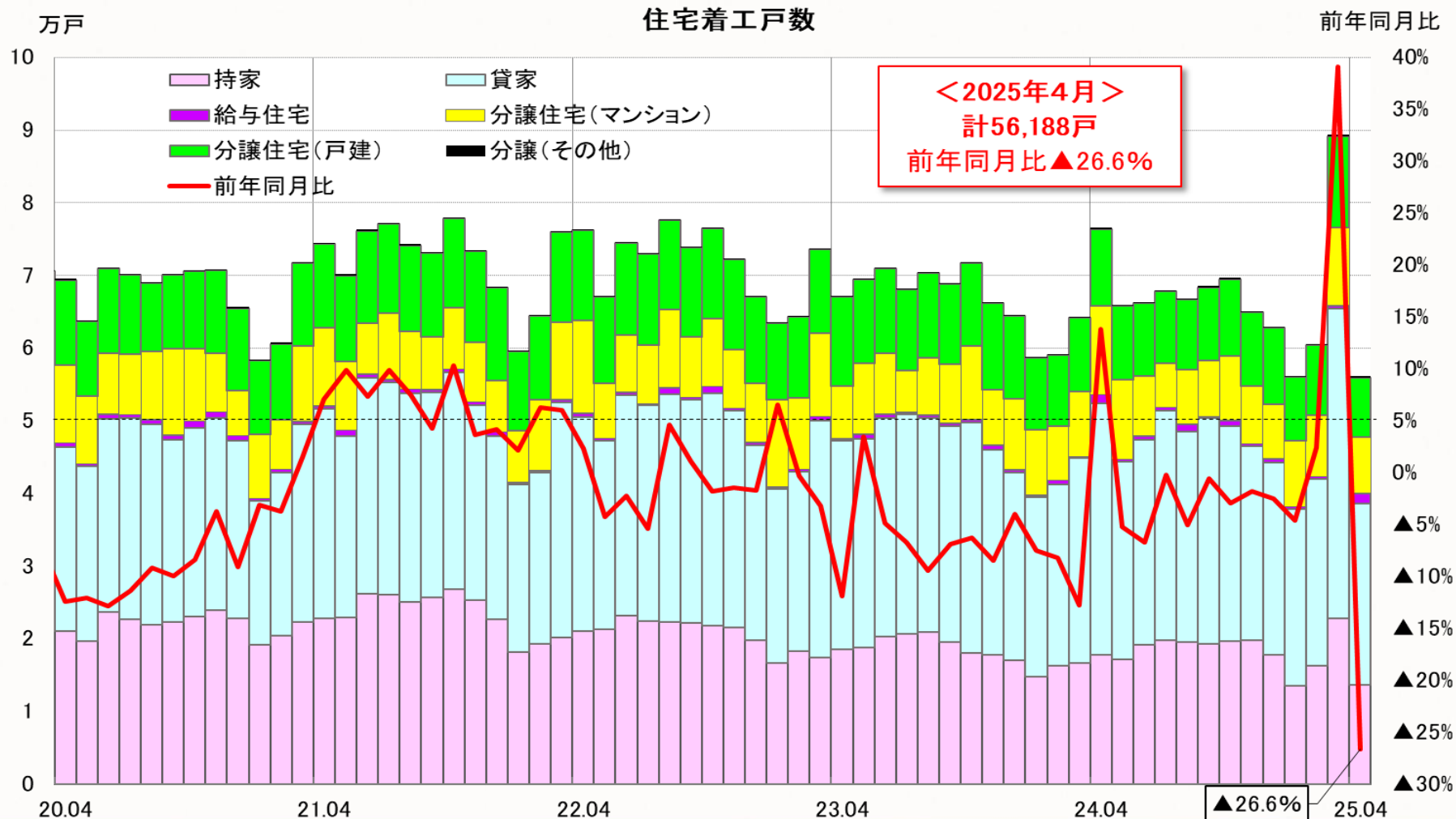




Ⅱ．住宅市場

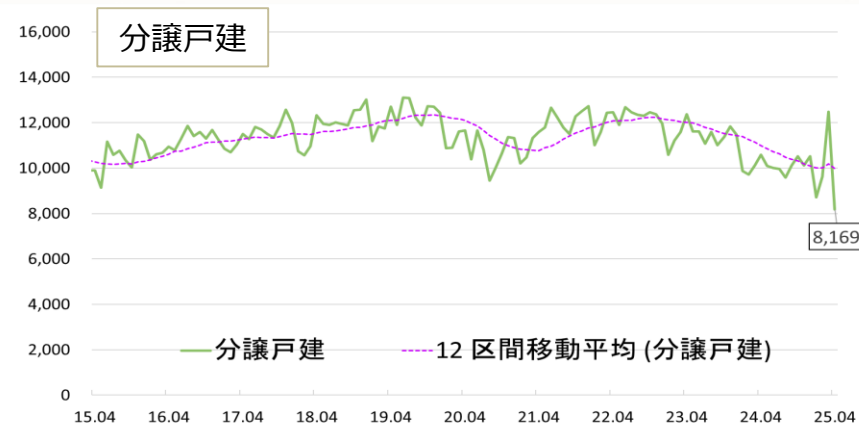
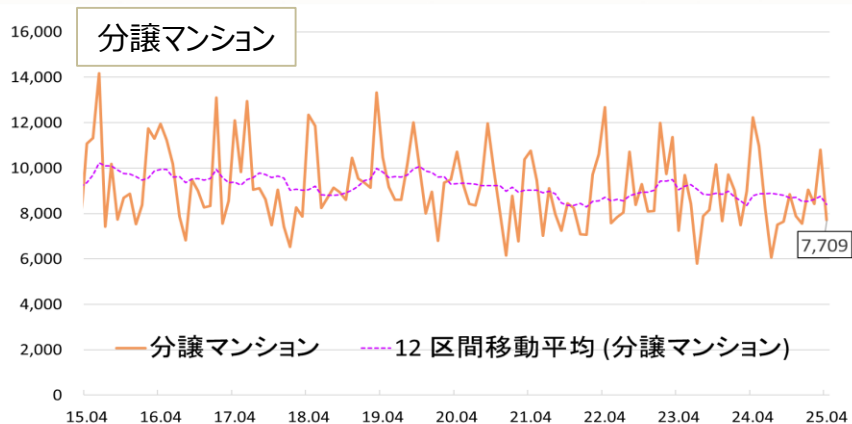
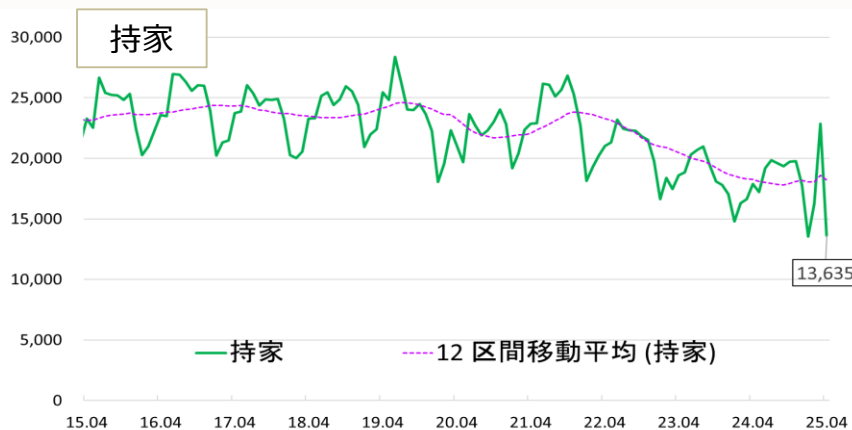
1. 住宅着工戸数(2025年4月)

- ・2025年4月の新設住宅着工戸数:56,188戸(前年同月比▲26.6%、3か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・季節調整値(年率換算):626,268戸(2024年度の新設住宅着工数:815,971戸)



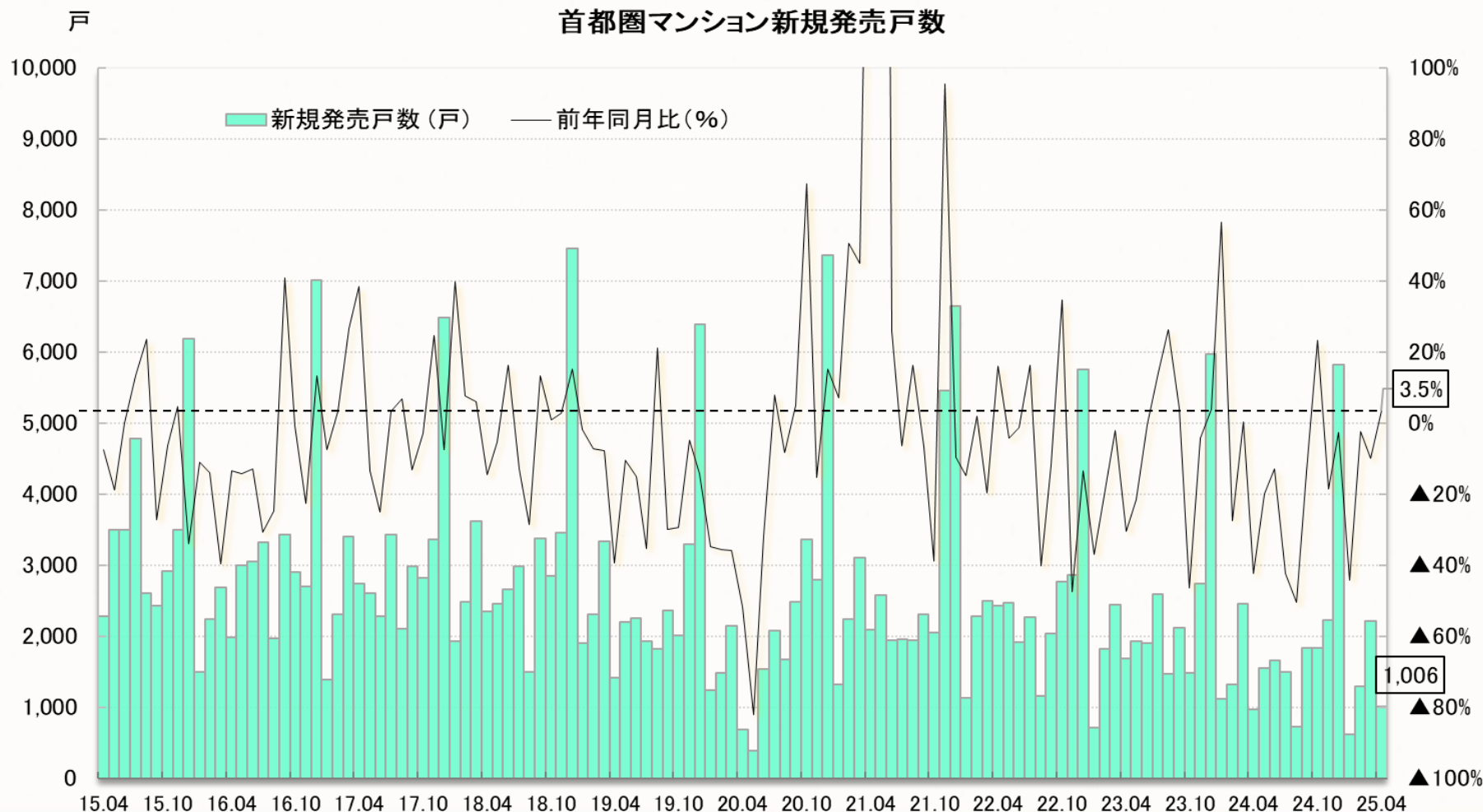
1. 住宅着工戸数(2025年4月)(利用関係別)

- ・ 2025年4月の持家戸数: 13,635戸(前年同月比 ▲ 23.7%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2025年4月の貸家戸数: 24,939戸(前年同月比 ▲ 27.9%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2025年4月の分譲マンション戸数: 7,709戸(前年同月比 ▲ 36.9%、4か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2025年4月の分譲戸建戸数: 8,169戸(前年同月比 ▲ 22.8 %、2か月ぶり前年同月比マイナス)



2. 首都圏新築マンション(2025年4月)①新規発売

・2025年4月の新規発売戸数: 1,006戸(前年同月比3.5%、6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。)

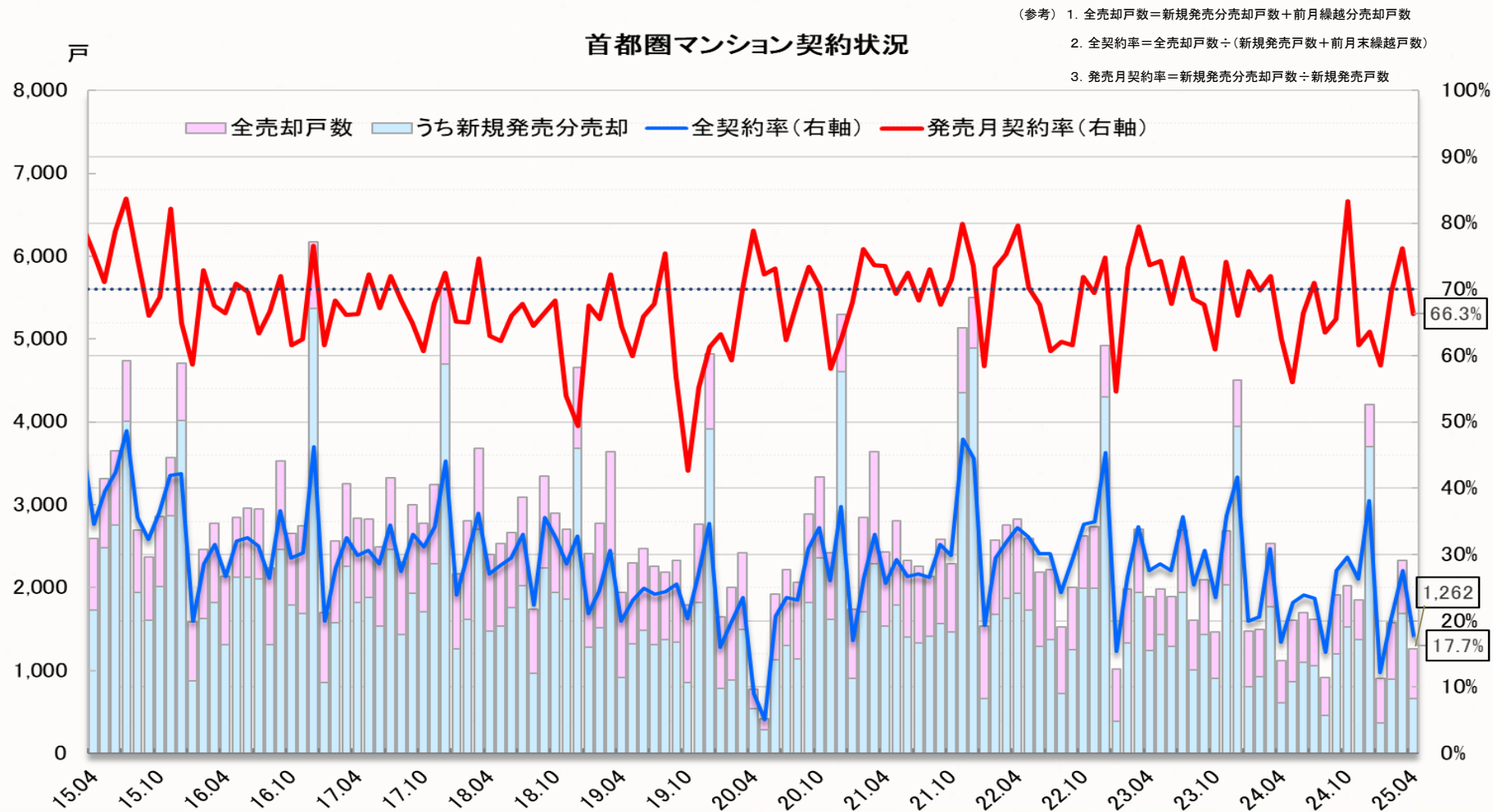


資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

2. 首都圏新築マンション(2025年4月)②契約状況

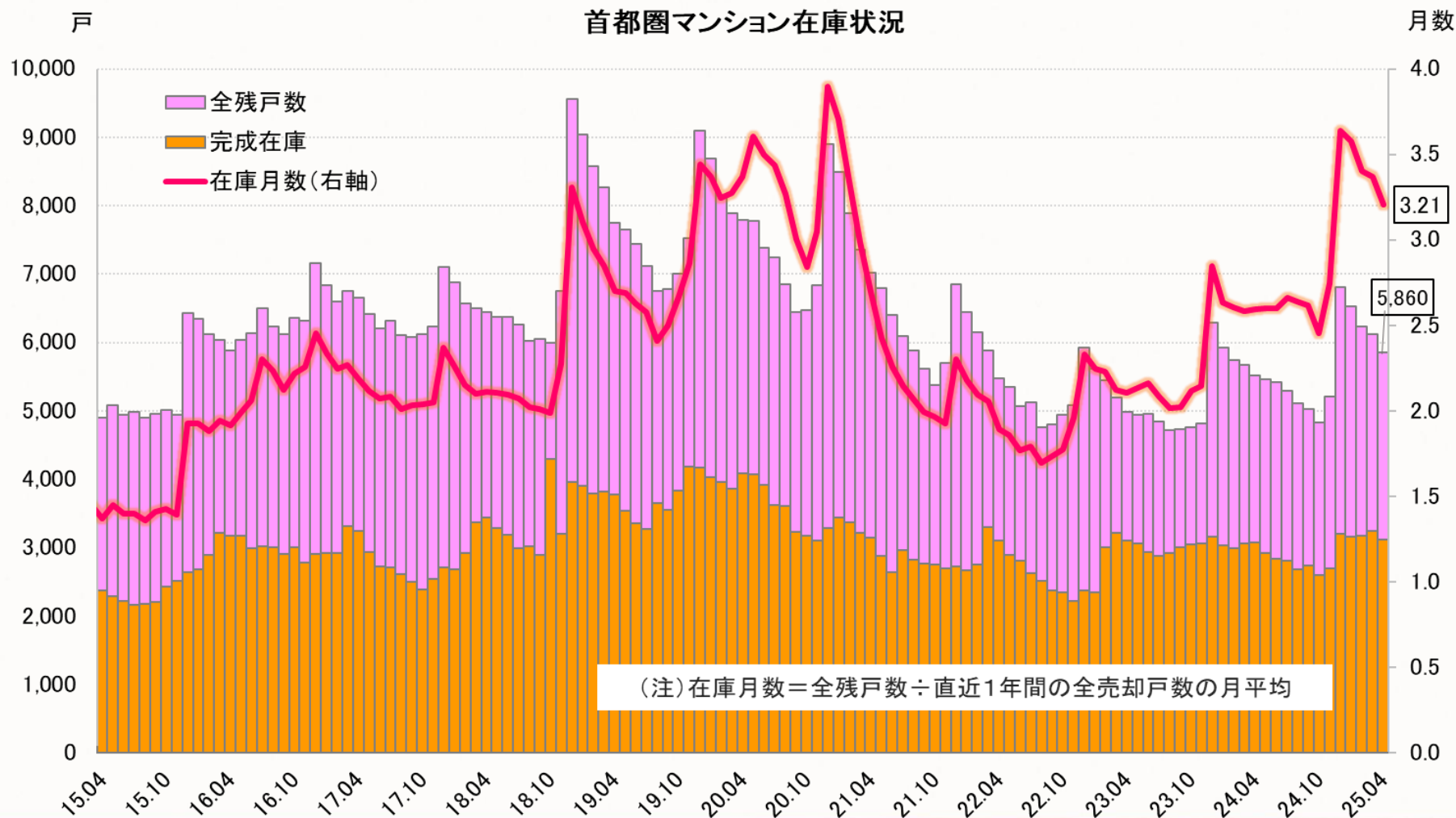
・2025年4月の発売月契約率:66.3%

(地域別契約率)23区55.5%、都下48.3%、神奈川64.0%、埼玉49.4%、千葉84.7%



2. 首都圏新築マンション(2025年4月)③在庫状況

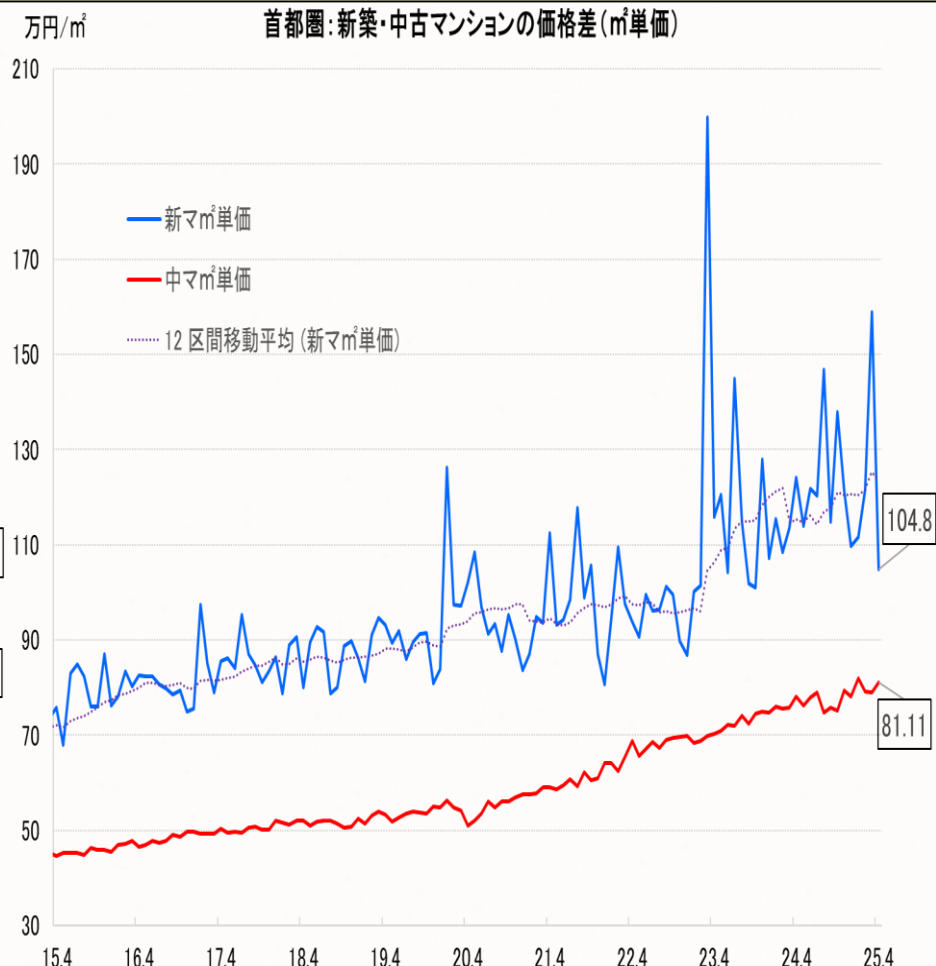
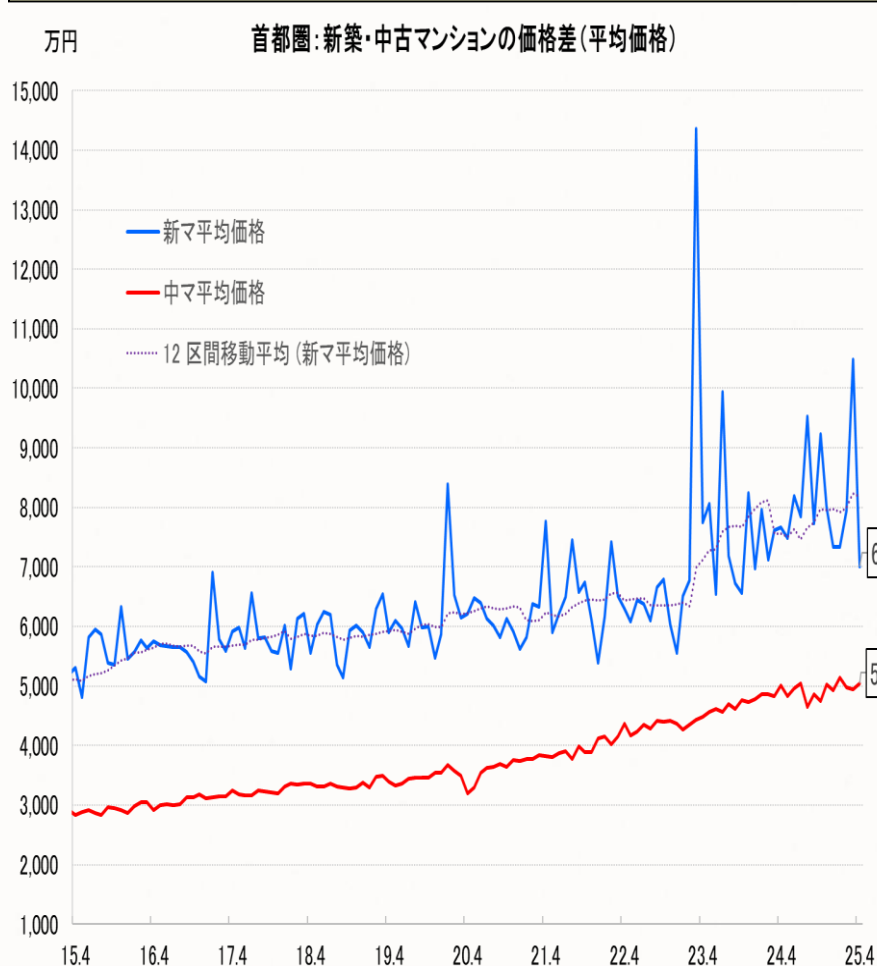
・2025年4月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):5,860戸(うち完成在庫:3,114戸)
直近1年間の平均売却戸数の3.21か月分に相当。



2. 首都圏マンション(2025年4月)④平均価格

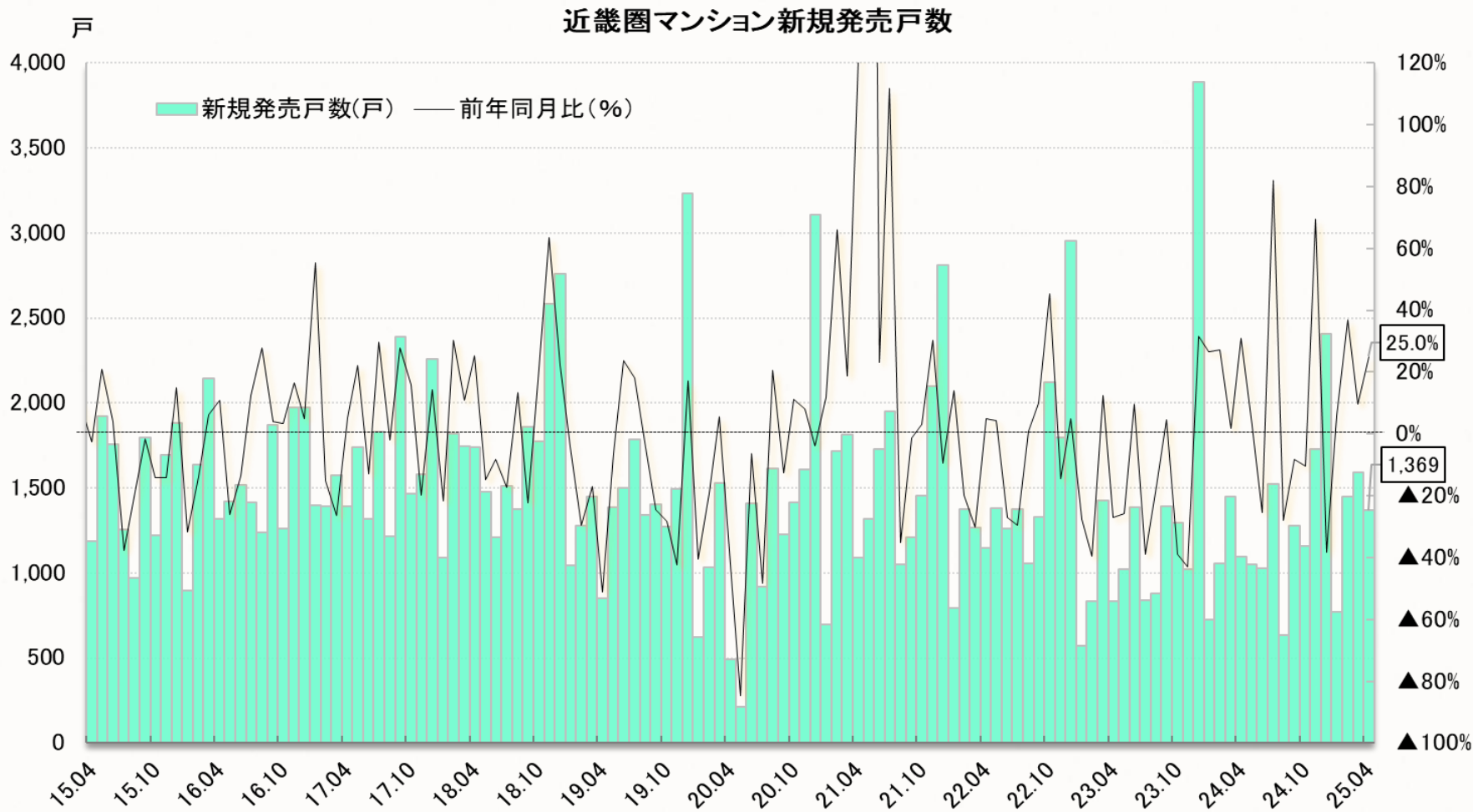
・2025年4月の平均価格:

(平均価格)6,999万円(前年同月比▲8.7%、3か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古5,047万円
(㎡単価)104.8万円/㎡(前年同月比▲15.6%、2か月連続前年同月比プラス) cf.中古81.11万円/㎡



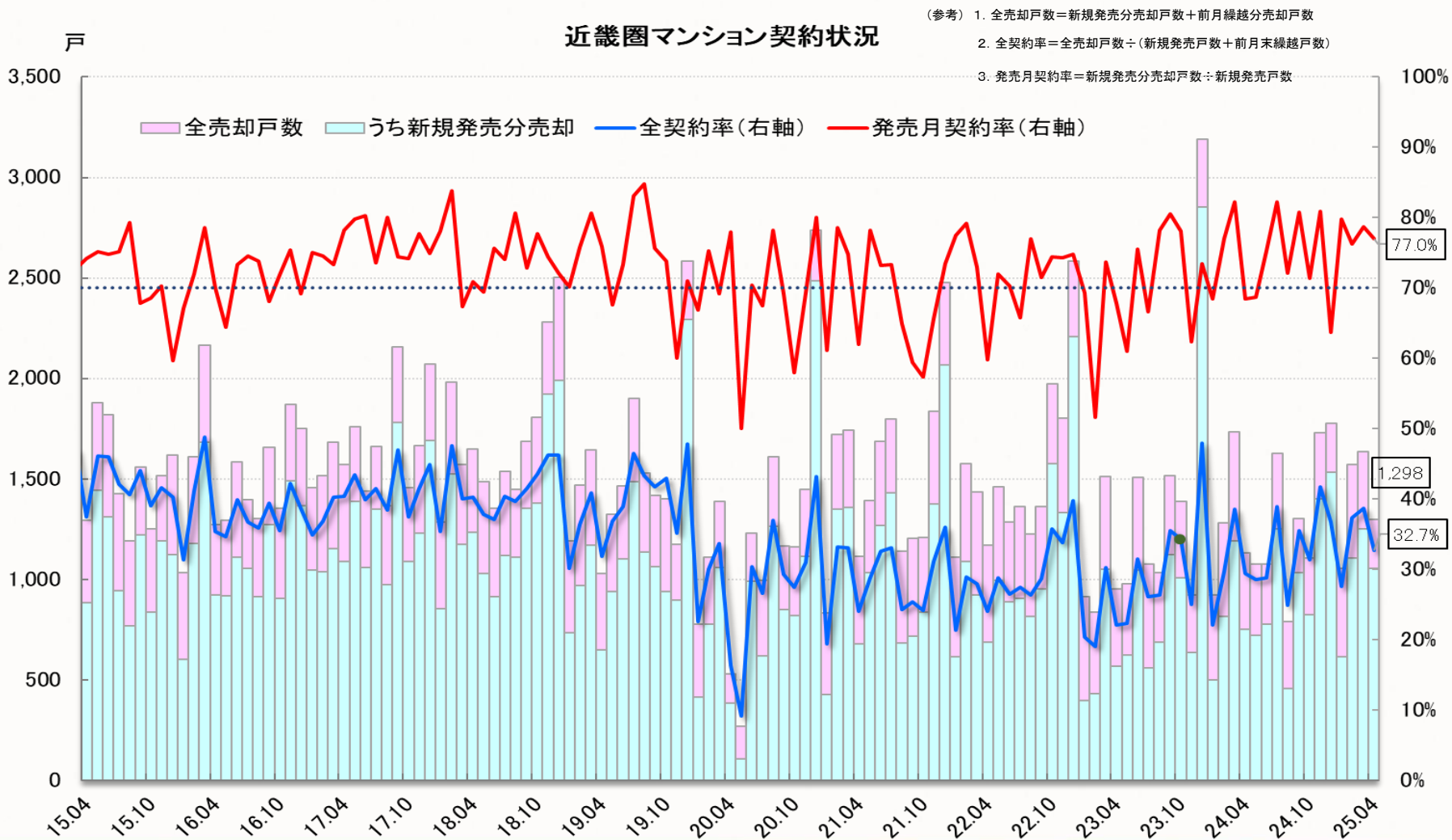
3. 近畿圏新築マンション(2025年4月)①新規発売

・2025年4月の新規発売戸数:1,369戸(前年同月比25.0%、4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。)



3. 近畿圏新築マンション(2025年4月)②契約状況

・ 2025年4月の発売月契約率: 77.0%

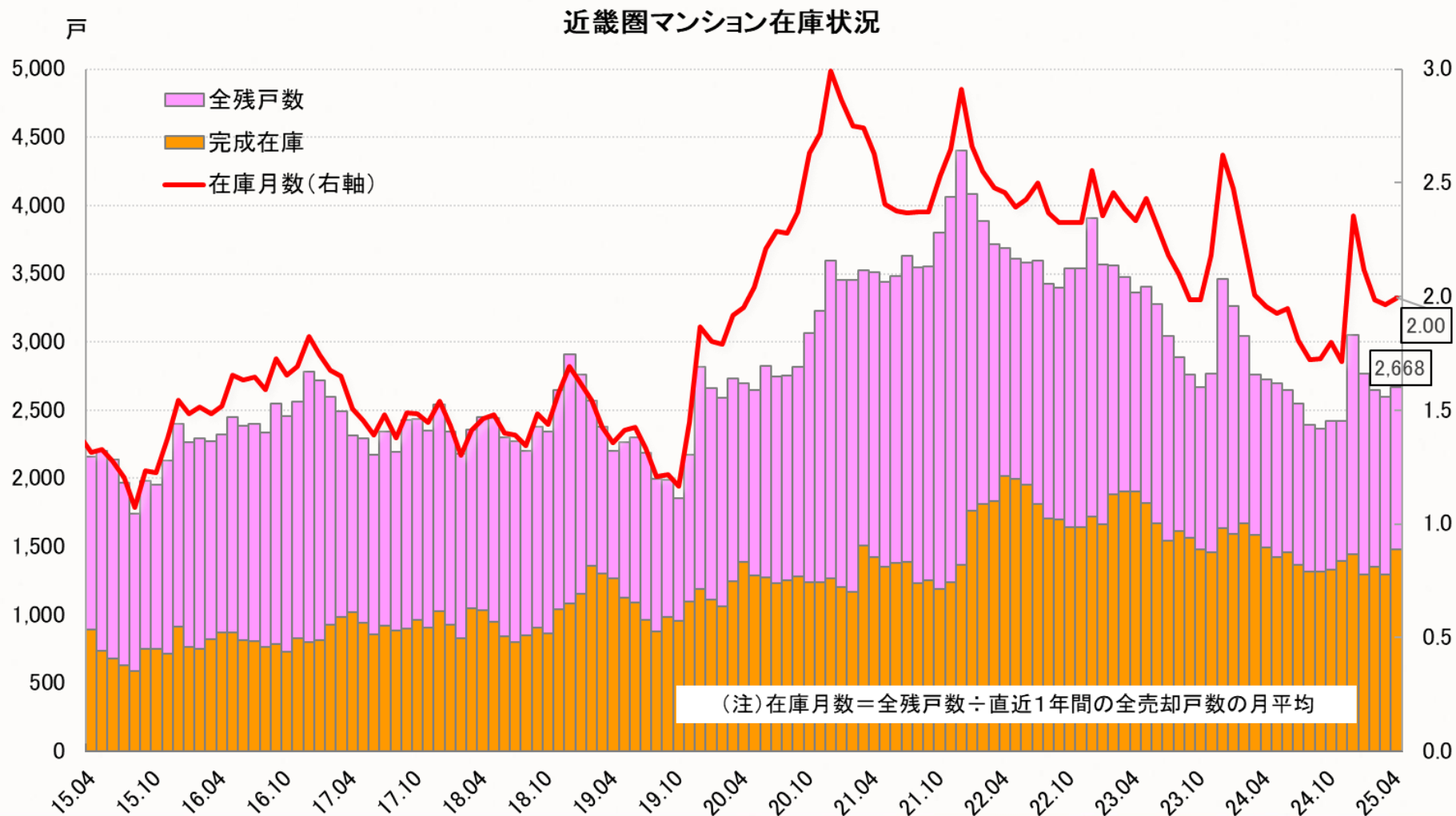


資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

3. 近畿圏新築マンション(2025年4月)③在庫状況

2025年5月20日公表

・2025年4月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):2,668戸(うち完成在庫:1,477戸)
直近1年間の平均売却戸数の2.00か月分に相当。



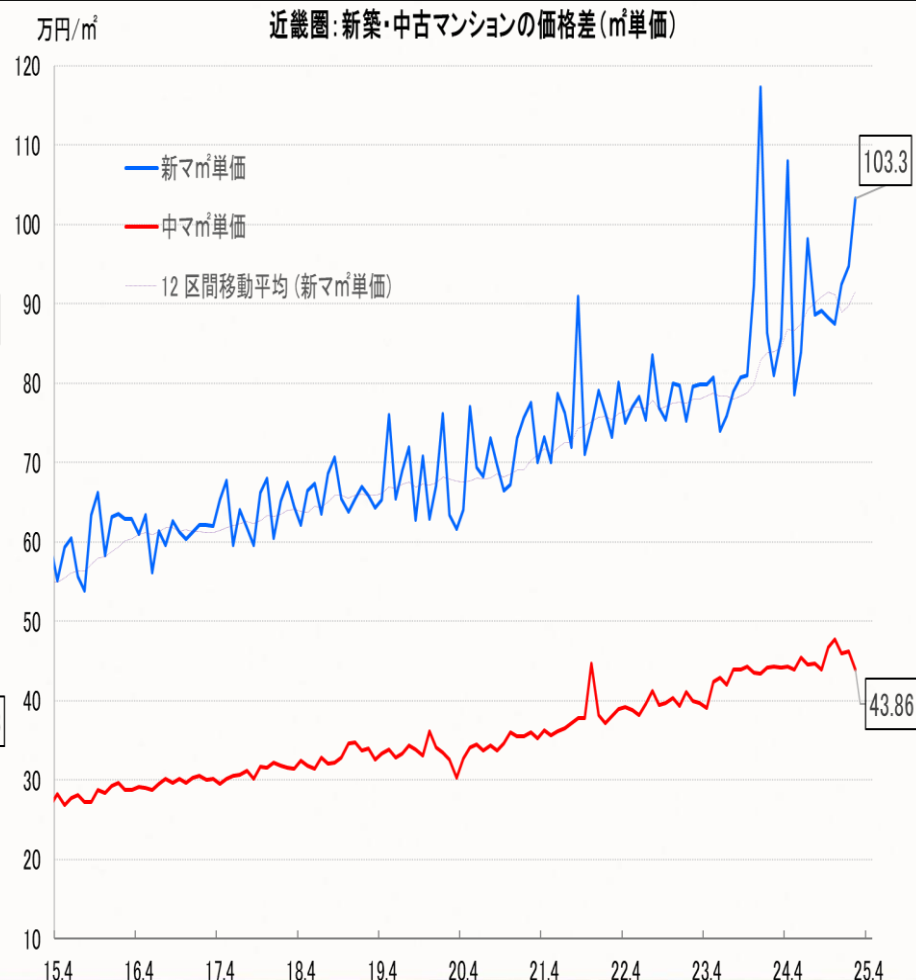
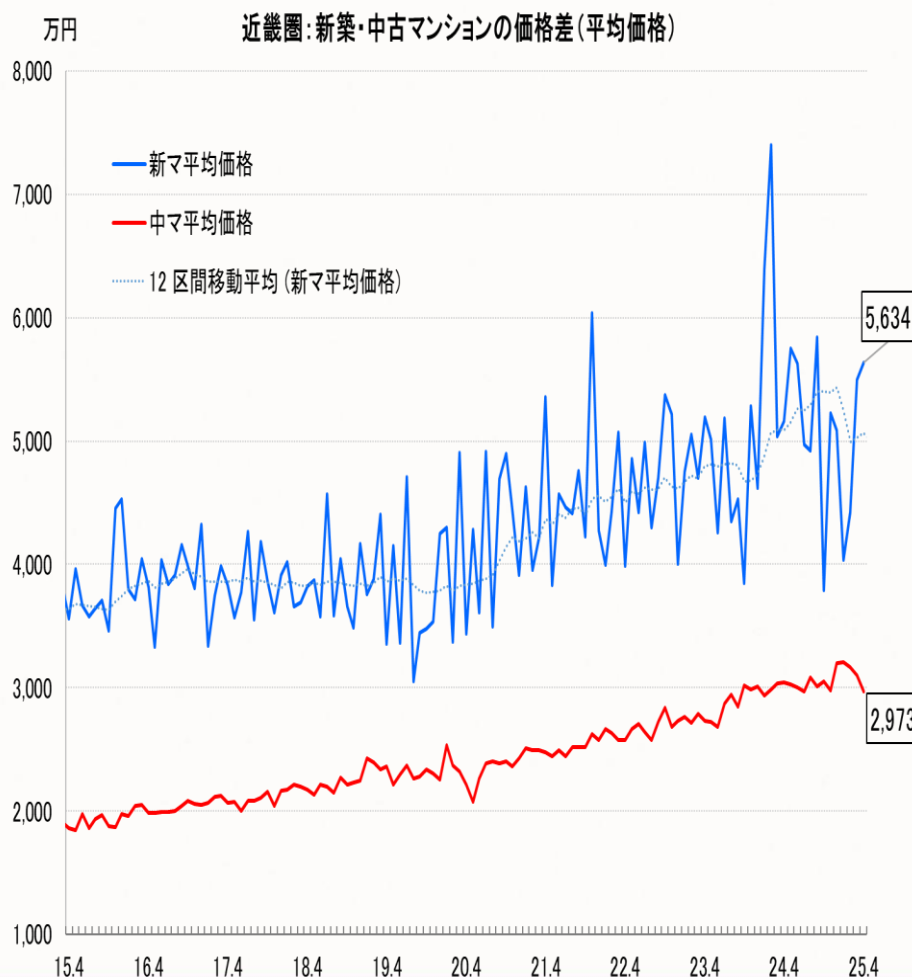
資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

3. 近畿圏マンション(2025年4月)④平均価格

・2025年4月の平均価格:

(平均価格)5,634万円(前年同月比9.2%、2か月連続プラス) cf.中古2,973万円

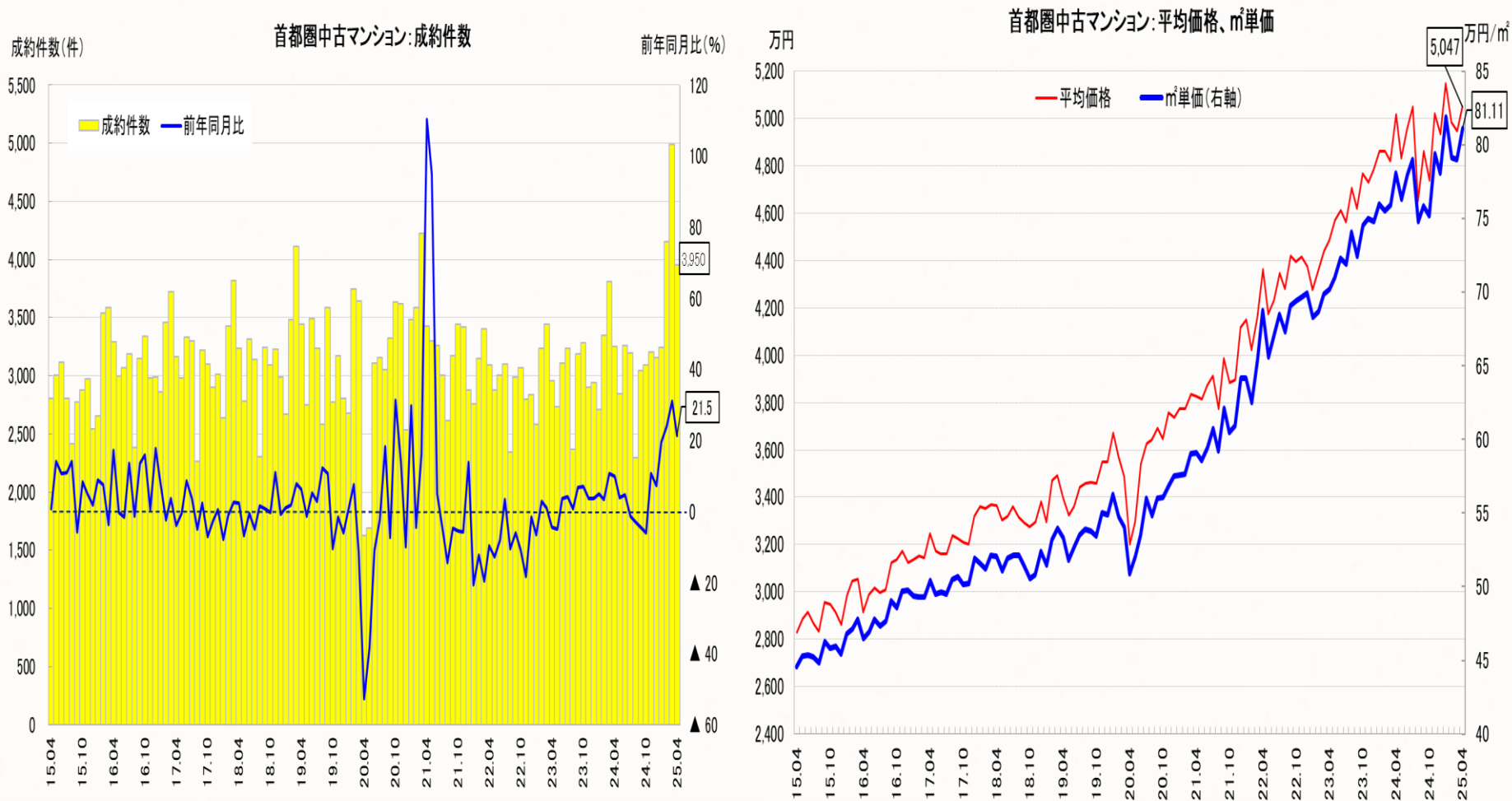
(㎡単価)103.3万円/㎡(前年同月比27.5%、2か月連続プラス) cf.中古43.86万円/㎡



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」

4. 首都圏中古マンション(2025年4月)

- ・2025年4月の成約件数: 3,950件(前年同月比+21.5%、6か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年4月の平均価格: 5,047万円(前年同月比+0.6%、6か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)81.11万円/㎡(前年同月比+3.9%、60か月連続前年同月比プラス)

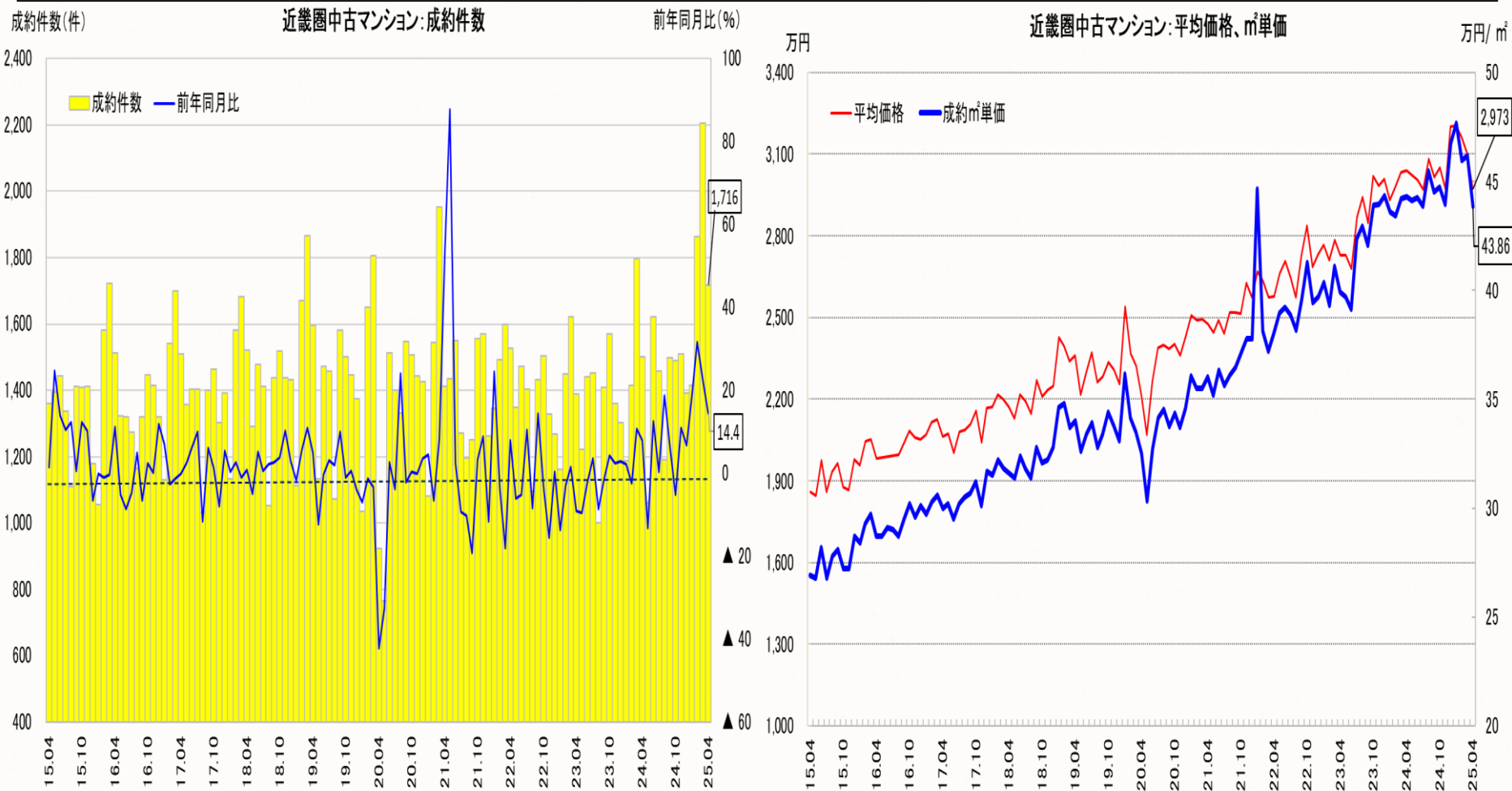


資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

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

5. 近畿圏中古マンション(2025年4月)

- ・2025年4月の成約件数: 1,716件(前年同月比+14.4%、6か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年4月の平均価格: 2,973万円(前年同月比▲2.2%、5か月ぶり前年同月比マイナス)
(㎡単価)43.86万円/㎡(前年同月比▲0.9%、22か月ぶり前年同月比マイナス)

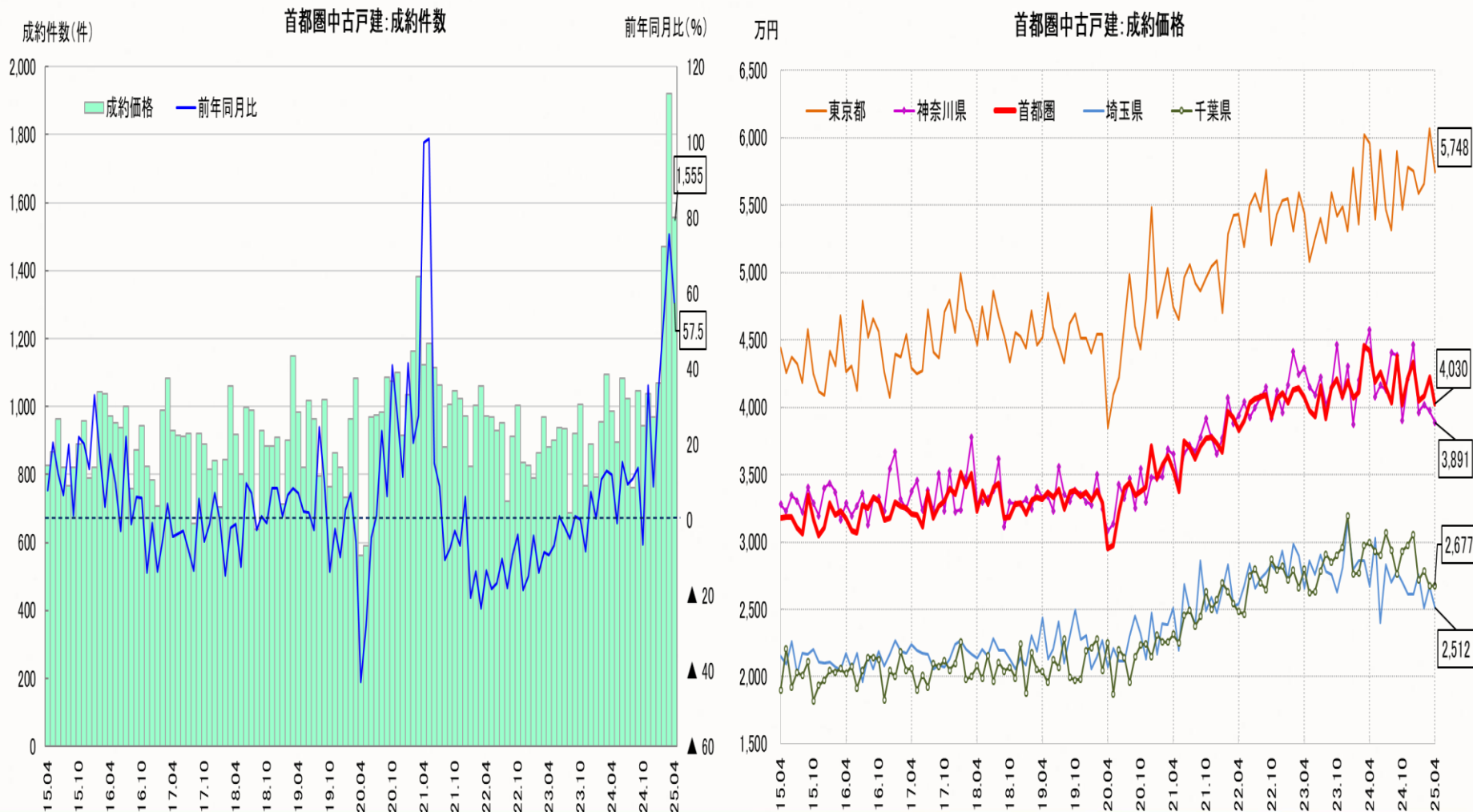


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

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。

6. 首都圏中古戸建(2025年4月)

- ・2025年4月の成約件数: 1,555件(前年同月比+57.5%、6か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年4月の成約価格: 4,030万円(前年同月比▲8.8%、6か月連続前年同月比マイナス)



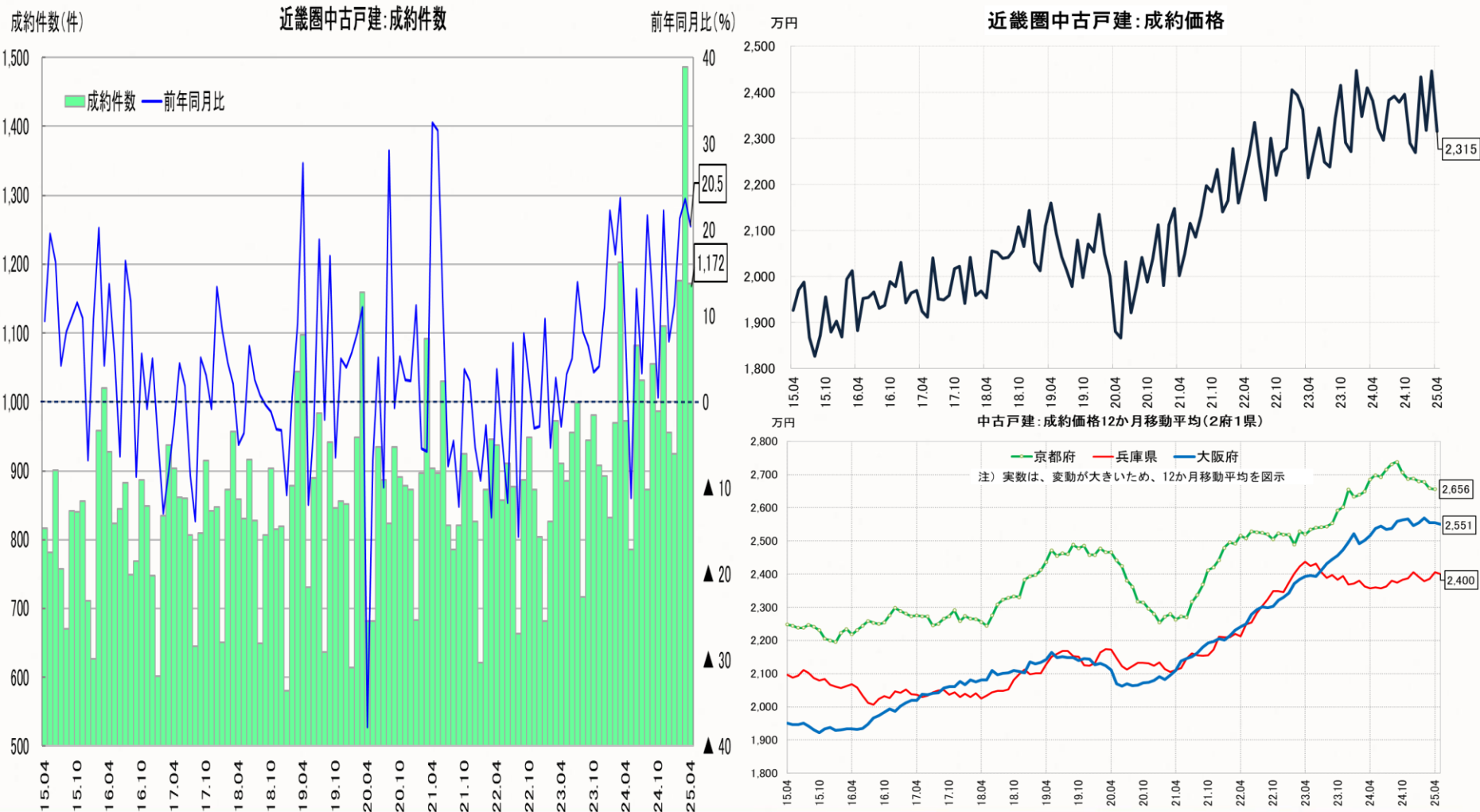
資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

※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。

7. 近畿圏中古戸建(2025年4月)

- ・2025年4月の成約件数: 1,172件(前年同月比+20.5%、11か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年4月の成約価格: 2,315万円(前年同月比▲2.8%、2か月ぶり前年同月比マイナス)

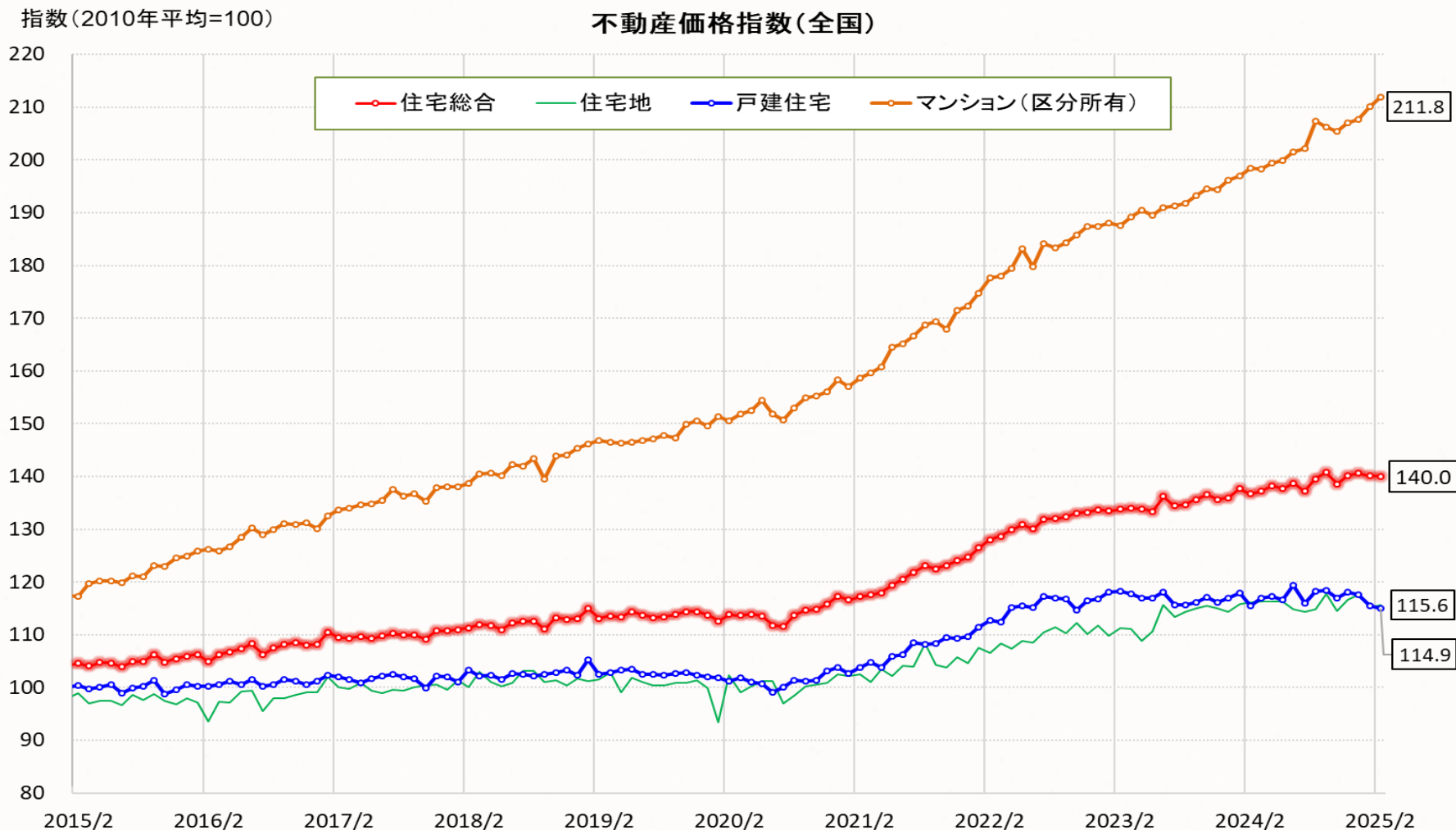


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

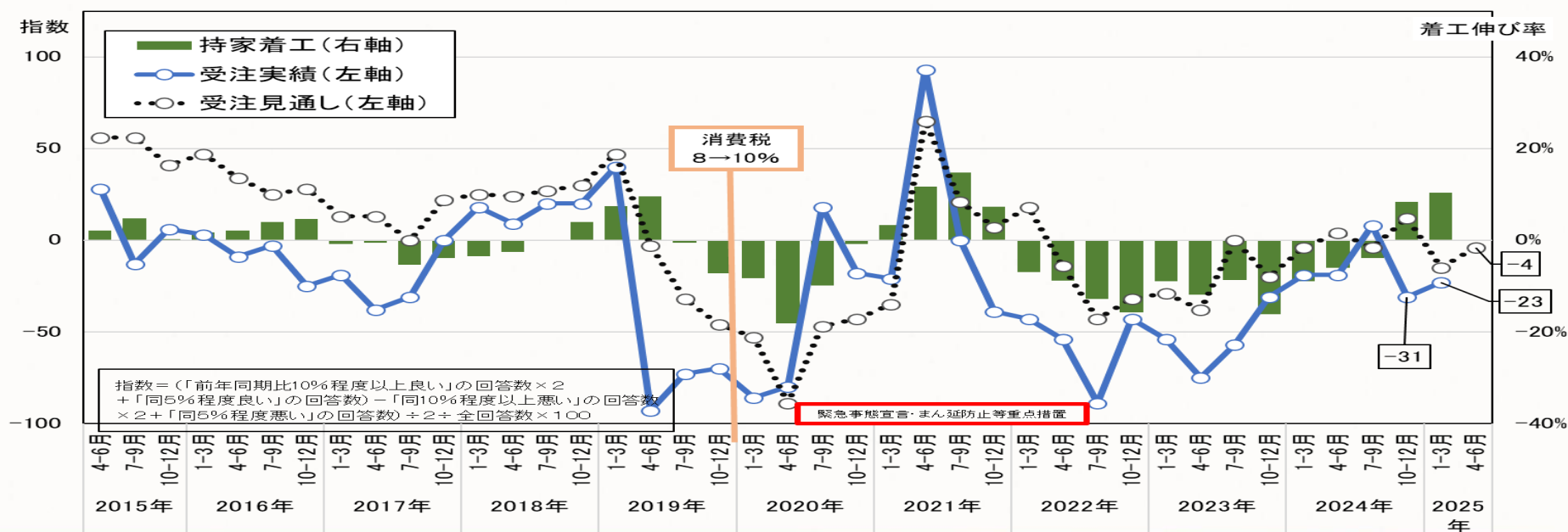
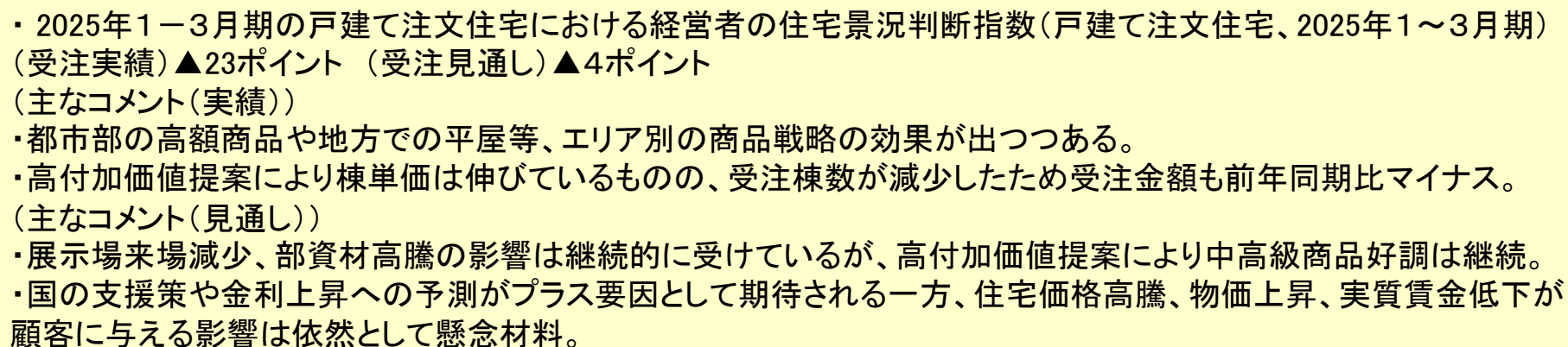
2025年1月以降のデータについては、2025年1月のレインズ登録方法の一部変更が影響している可能性がある。

8. 不動産価格指数(2025年2月)

・2025年2月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)141.3(前月比▲0.1%)、住宅地:115.6(前月比+0.5%)、戸建:114.9(前月比▲0.5%)、マンション:211.8(前月比+0.8%)



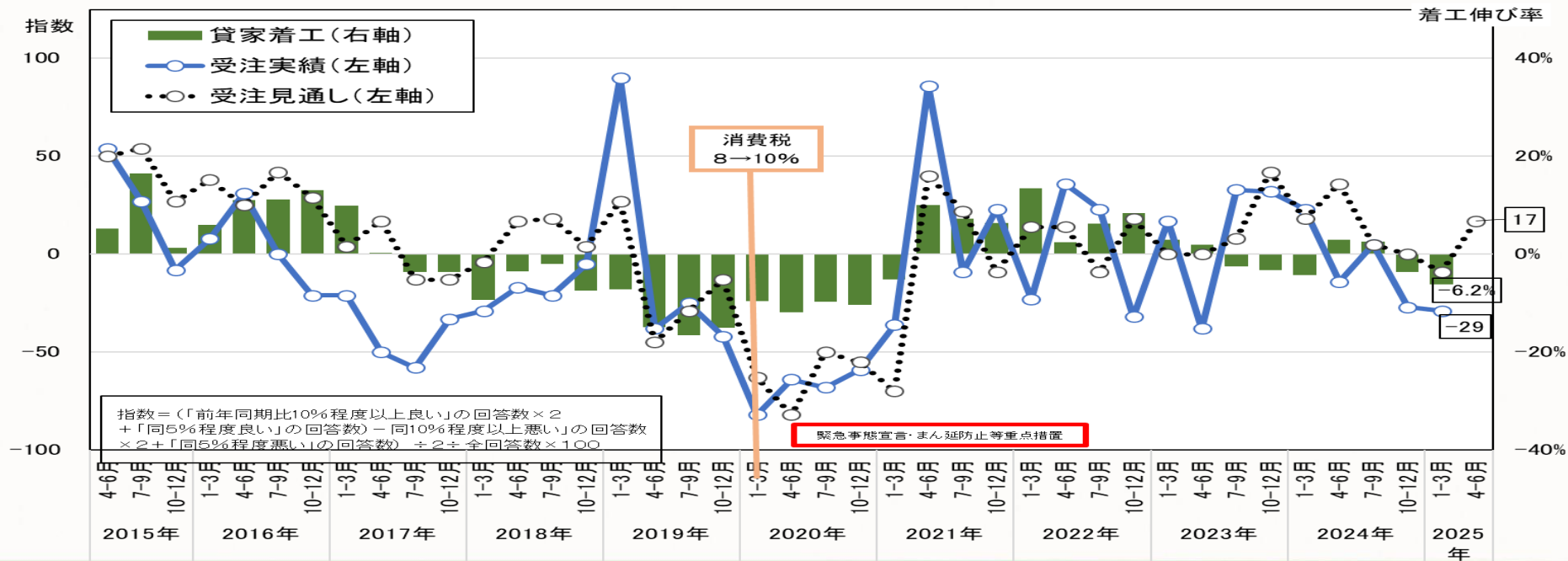
2025年6月4日公表



(資料)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」(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」

9.【住団連】経営者の住宅景況判断指数 (2-3階建て賃貸住宅)(2025年1-3月)

- ・ 2025年1-3月期の2-3階建て賃貸住宅における経営者の住宅景況判断指数(戸建て注文住宅、2025年1-3月期)
(受注実績)▲29ポイント (受注見通し)17ポイント
(主なコメント(実績))
- ・ 首都圏を中心に大型物件の受注が堅調であり、地方都市部でも受注戸数が伸び、受注金額も前年同期比プラス。
- ・ 市場は概ね活況であり木造マンションが好調な一方、低層賃貸が苦戦。
- (主なコメント(見通し))
- ・ 賃貸住宅市場は堅調に推移すると思われ、ZEH-M化等の差別化を推進し受注拡大を図る
- ・ 前年とほぼ同水準見込。金利上昇などマイナス要因に注意しつつ、計画通り進められるよう対応中。



(資料)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」、国土交通省「建築着工統計調査報告」

10.住宅着工見通し(～2026年度)

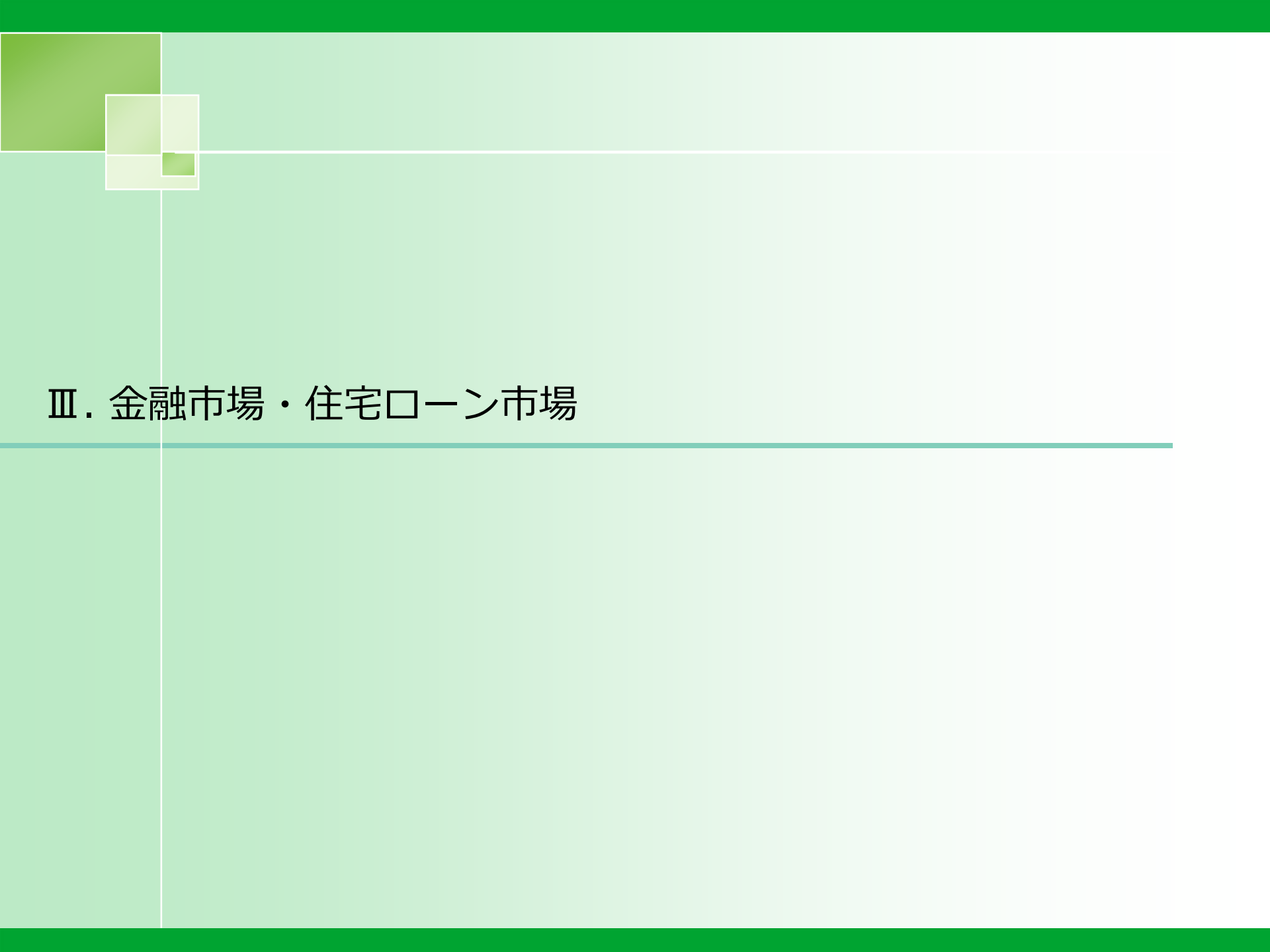
- ・内閣府公表の2025年1-3月期GDP1次速報を踏まえた各機関の新設住宅着工戸数見通し
 - ・ 2025年度 平均 77.3万戸、最大 81.6万戸、最小 71.3万戸
 - ・ 2026年度 平均 78.1万戸、最大 81.4万戸、最小 75.0万戸

出所、機関名 (全9機関)	公表日	2025年度(万戸)※1					2026年度(万戸)※1				
		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)
農林中金総合研究所	6/9	上期	67.5	下期	75.0	71.3	上期	75.0	下期	75.0	75.0
浜銀総合研究所	5/22	上期	81.3	下期	81.1	81.2	上期	81.3	下期	81.5	81.4
東レ経営研究所※3	6/10	—	—	—	—	76.5	—	—	—	—	77.6
アジア太平洋研究所※2	5/28	88.8	70.8	77.6	78.0	75.9	77.2	78.8	77.2	76.0	76.9
ニッセイ基礎研究所	6/9	70.2	76.2	77.4	77.2	75.4	77.3	76.6	76.0	76.1	76.7
三菱UFJリサーチ & コンサルティング	6/10	上期	72.7	下期	77.8	75.2	上期	77.5	下期	77.2	77.5
富国生命※3	5/22	—	—	—	—	80.0	—	—	—	—	80.3
三菱総合研究所※3	5/19	—	—	—	—	78.6	—	—	—	—	78.6
三井住友信託銀行	5/21	84.6	80.9	79.8	79.7	81.6	79.6	77.3	77.6	78.7	78.5
平 均		77.5	74.9	78.1	78.1	77.3	78.0	77.8	77.4	77.4	78.1
最 大		88.8	81.3	81.1	81.1	81.6	81.3	81.3	81.5	81.5	81.4
最 小		67.5	67.5	77.4	77.2	71.3	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0

※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

※3 年度の合計のみしか公表していない先



Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

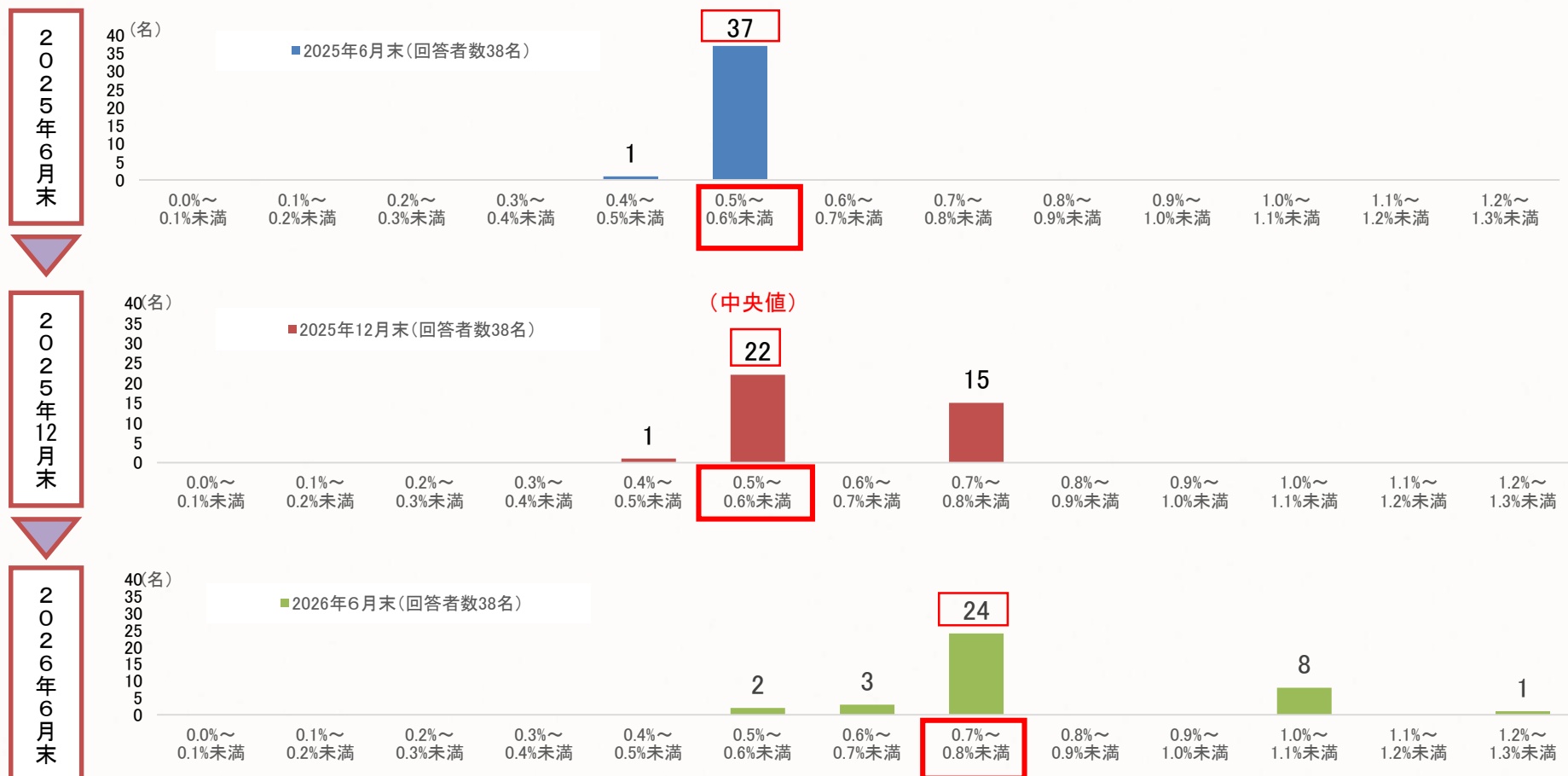
1. 政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

【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:6/3～6/10



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6月)より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)

・2025年6月2日時点の10年国債流通利回りは1.523%



3. 長期金利見通し(～2026年度)

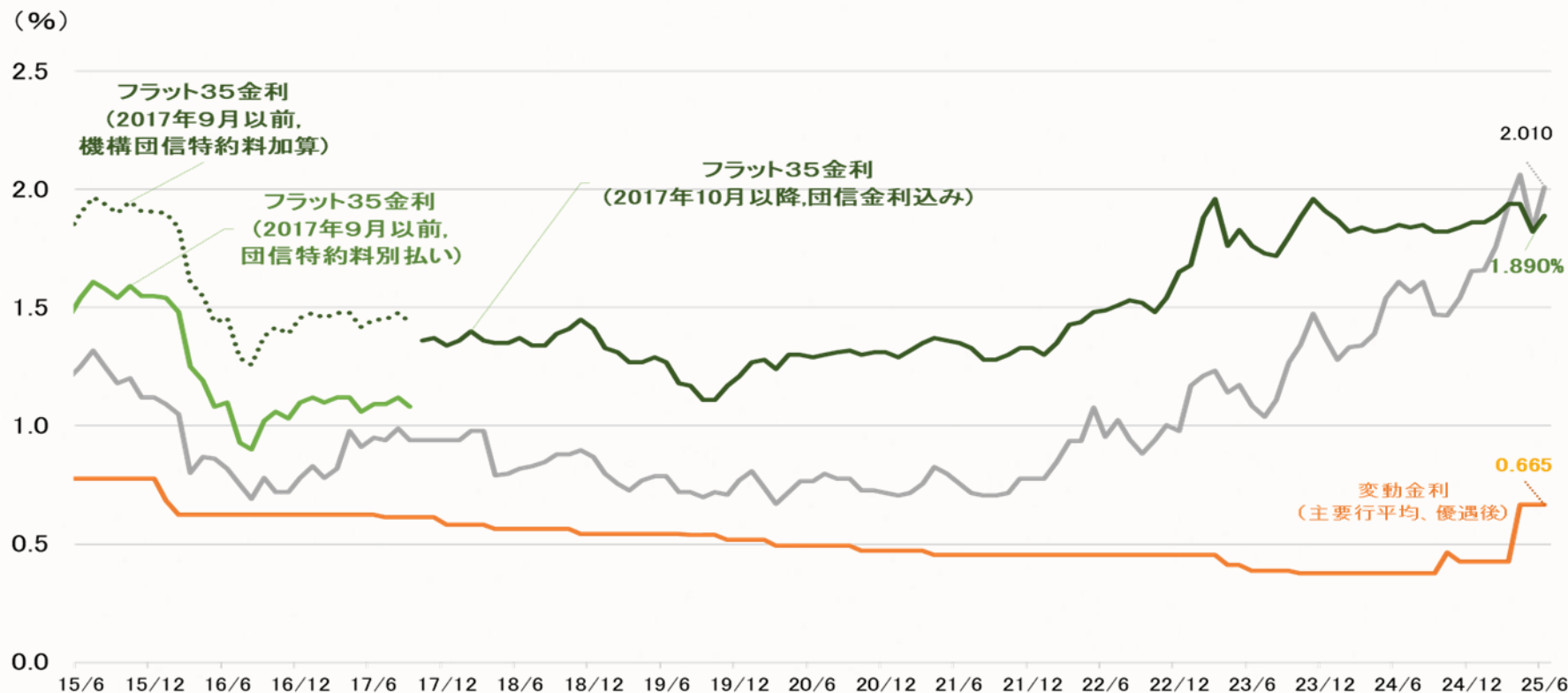
- ・内閣府公表の2025年1～3月期GDP1次速報を踏まえた各機関の長期金利の見通し
 - ・ 2025年度 平均 1.48%、最高 1.51%、最低 1.38%
 - ・ 2026年度 平均 1.58%、最高 1.70%、最低 1.47%

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(%)									
		2025年度					2026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
		(予測)	(予測)	(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	5/21	1.35	1.50	1.60	1.55	1.50	1.50	1.48	1.45	1.43	1.47
三井住友信託銀行調査部	5/21	1.48	1.48	1.49	1.50	1.49	1.51	1.52	1.52	1.52	1.52
アジア太平洋研究所	5/28	1.35	1.45	1.52	1.71	1.50	1.71	1.71	1.70	1.68	1.70
ニッセイ基礎研究所	5/19	1.40	1.40	1.50	1.50	1.45	1.50	1.50	1.60	1.60	1.55
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	5/20	1.39	1.50	1.55	1.60	1.51	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65
三菱総合研究所	5/19	—	—	—	—	1.38	—	—	—	—	1.55
三菱UFJ銀行	5/30	1.40	1.50	1.50	1.60	1.50	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
平 均		1.39	1.47	1.53	1.58	1.48	1.58	1.58	1.59	1.58	1.58
最 大		1.48	1.50	1.60	1.71	1.51	1.71	1.71	1.70	1.68	1.70
最 小		1.35	1.40	1.49	1.50	1.38	1.50	1.48	1.45	1.43	1.47

4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・ 2025年6月適用分
- ・ フラット35の最低・最多金利：年1.890%（前月比+0.070%）
- ・ 10年固定期間選択型の平均金利（主要行平均、優遇後）：年2.010%（前月比+0.182%）
- ・ 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