

JHF information

(2024年8月号)



<資料構成>

I 経済環境	<ol style="list-style-type: none">1. 月例経済報告(2024年7月)2. 消費者物価指数(2024年6月)3. 賃金(2024年6月)
II 住宅市場	<ol style="list-style-type: none">1. 住宅着工戸数(2024年6月)2. 住宅着工戸数:利用関係別の都道府県別実績(2024年4~6月累計)3. 首都圏新築マンション(2024年6月)4. 近畿圏新築マンション(2024年6月)5. 首都圏中古マンション(2024年6月)6. 近畿圏中古マンション(2024年6月)7. 首都圏中古戸建(2024年6月)8. 近畿圏中古戸建(2024年6月)9. 不動産価格指数(2024年4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(2024年7月30日・31日)2. 主要国の政策金利の推移3. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近10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(2024年7月)

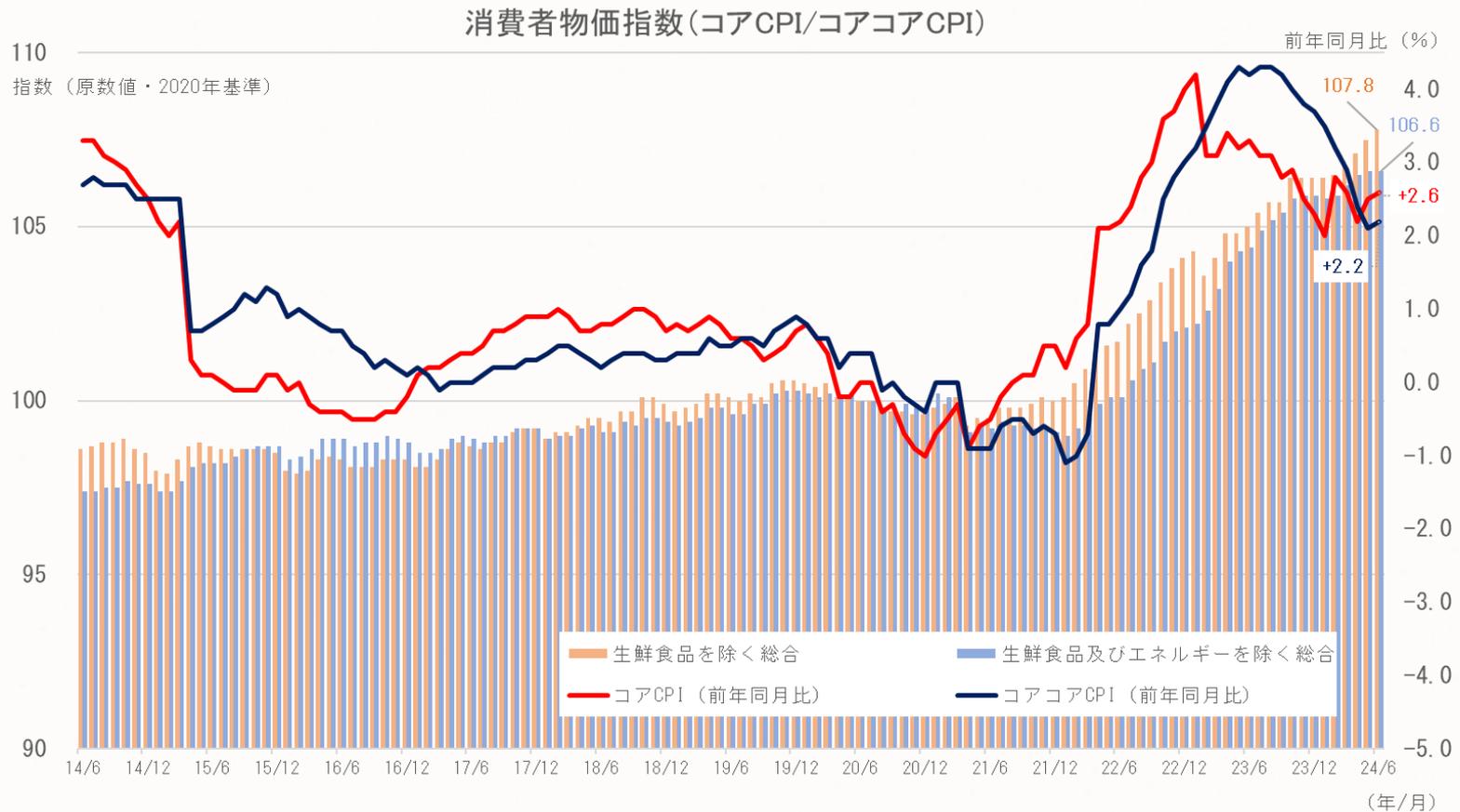
・景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。(2024年7月)

	6月月例	7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、欧米における高い金利水準の継続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、欧米における高い金利水準の継続に伴う影響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。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	持ち直しの動きがみられる	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	持ち直しの動きに足踏みがみられる	おおむね横ばいとなっている
生産	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
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。ただし、製造業の一部では、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響による影響がみられる	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	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. 消費者物価指数(2024年6月)

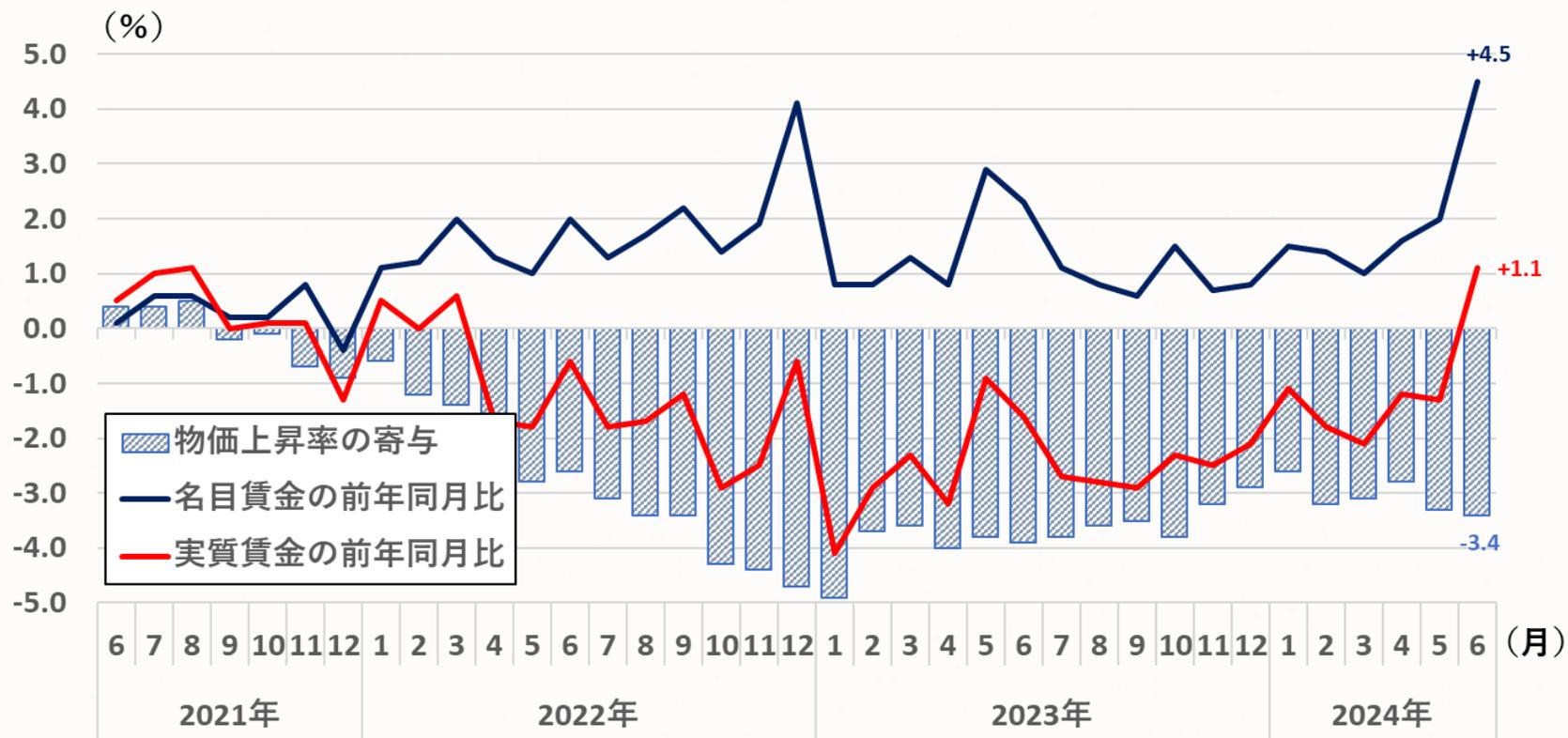
- ・2024年6月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 107.8(前年同月比+2.6%)
- ・2024年6月の消費者物価指数(生鮮食品及びエネルギーを除く指数、コアコアCPI) : 106.6(前年同月比+2.2%)



3. 賃金(2024年6月)

- ・2024年6月の名目賃金:前年同月比+4.5% (30か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年6月の実質賃金:前年同月比+1.1% (27か月ぶりに前年同月比プラス)

実質賃金(現金給与総額)の前年同月比の要因分解



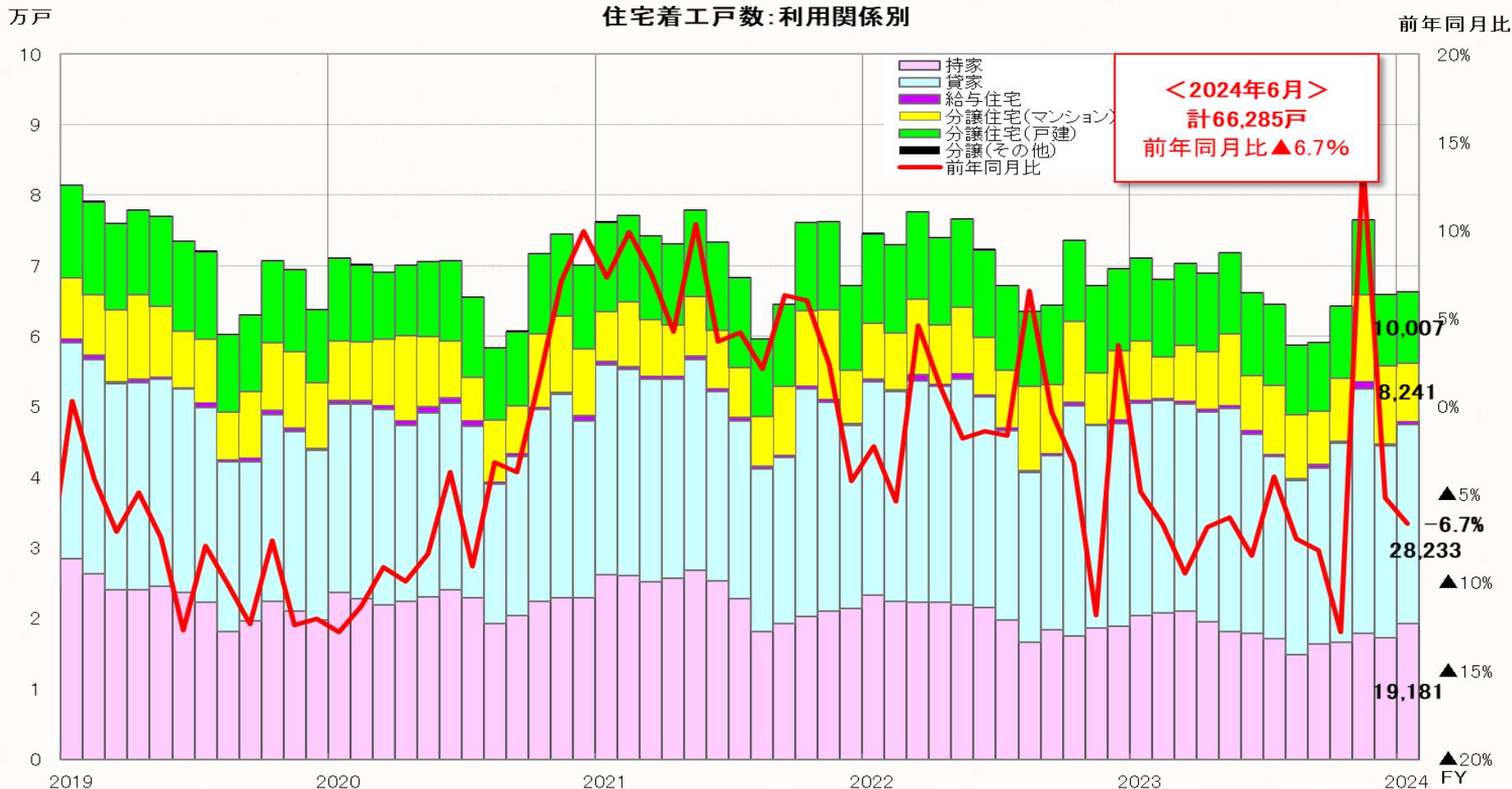
(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数(持家の帰属家賃を除く総合)で除して算出している。



II. 住宅市場

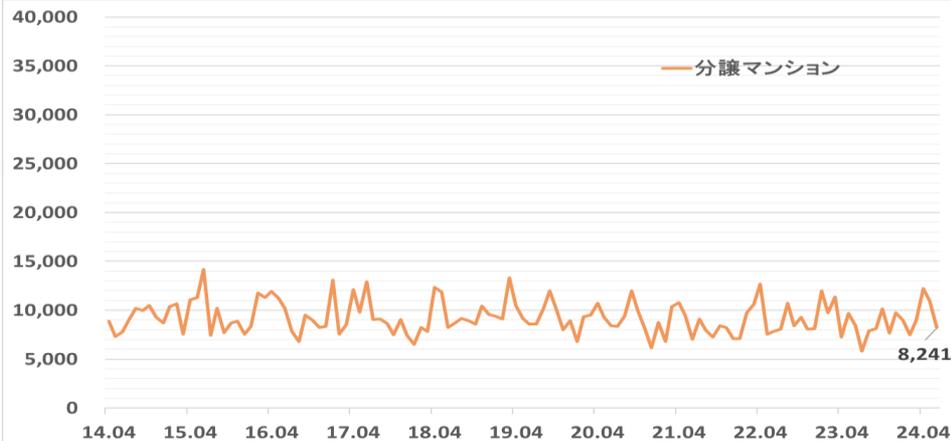
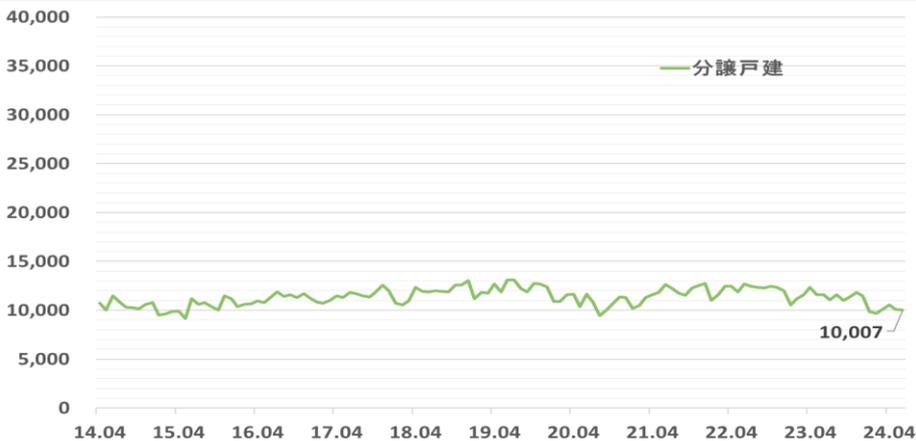
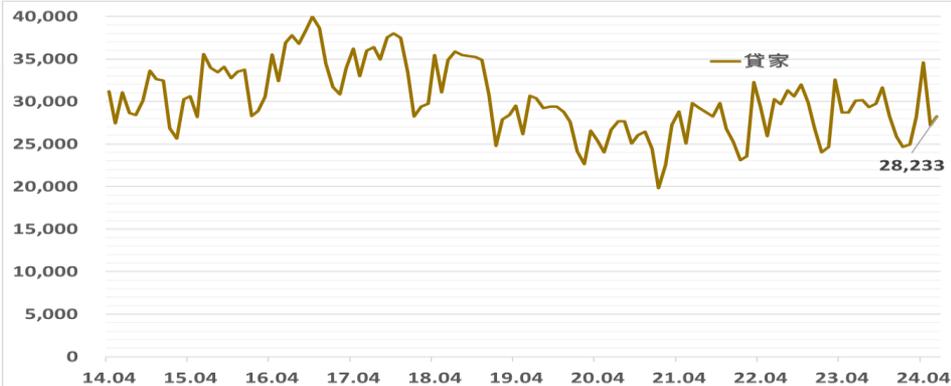
1. 住宅着工戸数(2024年6月)①

- ・2024年6月の新設住宅着工戸数:66,285戸(前年同月比▲6.7%、2か月連続前年同月比マイナス)
- ・2024年6月の持家:19,181戸、貸家:28,233戸、給与住宅:510戸、分譲住宅:18,361戸(戸建:10,007戸、マンション:8,241戸、その他:113戸)



1. (参考)住宅着工戸数(2024年6月)②

- ・ 2024年6月の持家戸数: 19,181戸(前年同月比▲5.6%、31か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年6月の貸家戸数: 28,233戸(前年同月比▲6.2%、2か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年6月の分譲戸建戸数: 10,007戸(前年同月比▲13.8%、20か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年6月の分譲マンション戸数: 8,241戸(前年同月比▲2.1%、2か月ぶり前年同月比マイナス)



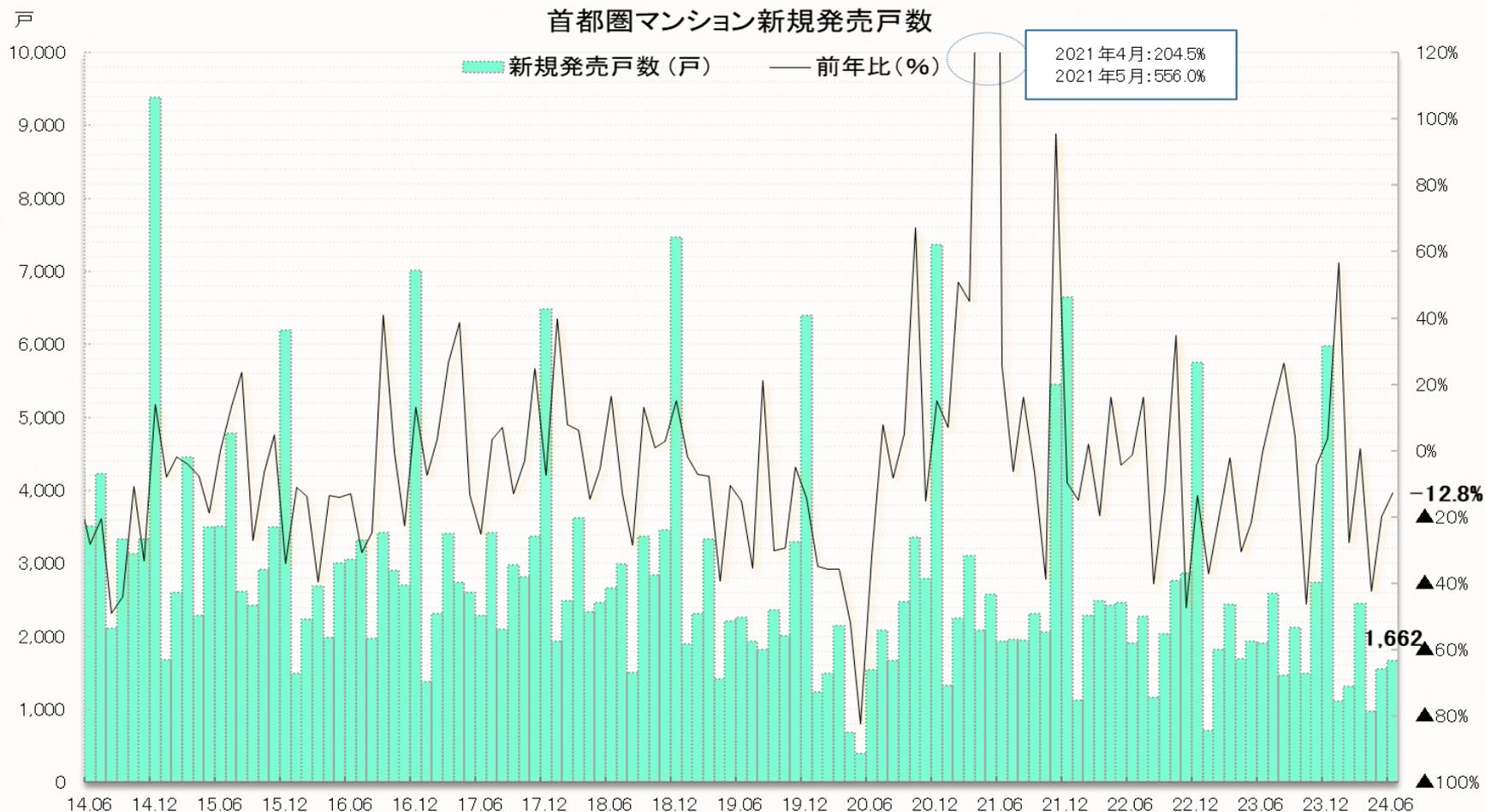
2.住宅着工戸数：利用関係別の都道府県別実績(2024年4～6月累計)

都道府県	計	前年比%	持家	前年比%	貸家	前年比%	分譲	前年比%	うちマンション	増減	うち戸建	増減
全国	208,813	0.5%	54,317	▲6.0%	90,023	2.9%	62,528	2.2%	31,443	24.0%	30,696	▲13.7%
北海道	8,743	▲3.8%	2,249	▲10.3%	5,444	9.5%	968	▲26.6%	445	▲39.1%	518	▲11.9%
青森	1,274	▲2.7%	753	▲8.5%	349	12.6%	165	▲5.2%	69	-	96	▲44.8%
岩手	1,604	▲3.0%	647	▲15.6%	670	2.9%	284	21.9%	169	53.6%	115	▲6.5%
宮城	4,862	30.9%	935	3.8%	2,256	7.8%	1,658	131.2%	1,051	-	607	▲15.3%
秋田	861	▲31.1%	595	▲4.5%	197	▲61.0%	67	▲42.7%	0	▲100.0%	67	▲17.3%
山形	1,230	▲18.2%	722	▲1.2%	389	5.1%	101	▲73.7%	0	▲100.0%	101	▲5.6%
福島	2,236	4.7%	1,055	▲3.6%	785	52.4%	376	▲28.2%	0	▲100.0%	376	2.5%
茨城	4,152	3.1%	1,749	▲8.7%	1,542	17.5%	832	4.7%	255	-	577	▲26.8%
栃木	2,122	▲21.0%	1,229	▲7.5%	590	3.5%	302	▲60.5%	0	▲100.0%	302	▲42.3%
群馬	2,528	▲2.4%	1,152	▲13.7%	772	52.9%	510	▲31.5%	84	133.3%	426	▲39.9%
埼玉	11,999	▲7.1%	2,908	▲7.4%	4,542	▲2.1%	4,525	▲10.8%	1,180	▲9.7%	3,316	▲11.6%
千葉	12,340	7.3%	2,539	▲4.9%	4,550	5.2%	5,212	18.5%	2,575	84.6%	2,564	▲14.6%
東京	31,320	▲4.1%	3,150	▲5.7%	16,486	▲13.2%	11,436	12.3%	6,997	33.4%	4,348	▲9.3%
神奈川	19,179	14.9%	2,590	▲10.2%	7,095	13.7%	9,473	25.3%	5,752	67.6%	3,594	▲11.8%
新潟	2,415	6.8%	1,385	2.1%	672	29.5%	287	▲23.9%	58	▲50.0%	225	▲13.1%
富山	1,365	▲5.5%	636	▲13.0%	492	9.6%	217	▲15.9%	122	5.2%	95	▲29.1%
石川	1,286	▲8.0%	756	▲2.6%	343	▲18.1%	187	▲7.9%	0	-	187	▲7.9%
福井	957	▲17.4%	560	▲8.2%	300	▲24.6%	95	▲35.8%	0	▲100.0%	95	▲1.0%
山梨	1,113	▲5.0%	650	0.0%	210	▲38.2%	211	19.9%	120	531.6%	91	▲42.0%
長野	2,684	▲7.7%	1,584	▲4.2%	731	▲1.1%	351	▲31.0%	23	▲81.0%	328	▲15.5%
岐阜	2,149	▲4.9%	1,141	▲4.0%	682	34.3%	307	▲45.2%	21	▲82.4%	286	▲35.1%
静岡	5,237	4.6%	2,238	▲0.1%	1,664	4.8%	1,308	12.7%	626	61.8%	682	▲11.9%
愛知	13,367	▲0.6%	3,668	▲2.2%	5,116	▲0.2%	4,478	▲0.0%	2,095	18.0%	2,367	▲12.3%
三重	1,959	▲16.0%	1,092	▲0.5%	667	▲29.0%	194	▲33.3%	0	-	194	▲33.3%
滋賀	2,583	11.8%	898	▲7.9%	905	15.3%	746	50.1%	474	85.9%	272	12.4%
京都	4,576	13.0%	852	▲8.3%	2,107	33.1%	1,591	5.9%	1,068	17.2%	523	▲11.7%
大阪	19,247	21.6%	2,253	▲1.0%	10,812	35.0%	6,146	11.3%	3,918	25.3%	2,224	▲7.0%
兵庫	6,766	▲6.6%	1,932	▲0.6%	2,055	▲28.1%	2,761	13.6%	1,487	38.5%	1,262	▲6.9%
奈良	1,381	▲5.8%	540	▲7.4%	422	▲15.3%	419	20.7%	169	252.1%	250	▲16.4%
和歌山	1,095	34.4%	488	9.7%	498	100.0%	109	▲9.9%	15	-	94	▲22.3%
鳥取	674	▲7.7%	308	▲6.9%	297	58.8%	66	▲68.7%	0	▲100.0%	66	▲14.3%
島根	917	▲1.2%	381	▲9.9%	416	24.9%	114	▲30.1%	67	▲30.9%	35	▲47.0%
岡山	2,214	▲21.9%	1,032	4.5%	799	6.5%	377	▲65.6%	90	▲88.5%	287	▲7.1%
広島	4,020	▲9.6%	1,037	1.3%	1,823	▲10.2%	1,158	▲3.8%	445	0.9%	713	▲6.6%
山口	1,256	▲22.8%	600	▲17.6%	461	▲14.3%	190	▲46.9%	0	▲100.0%	180	▲22.4%
徳島	628	▲8.3%	375	▲15.0%	190	11.8%	58	▲15.9%	0	-	58	▲15.9%
香川	1,199	▲4.5%	528	▲14.8%	461	28.4%	210	▲13.6%	51	▲50.0%	159	12.8%
愛媛	1,243	▲20.5%	703	▲7.1%	359	▲32.6%	178	▲27.9%	61	▲33.0%	117	▲25.0%
高知	480	▲29.8%	273	▲9.9%	127	▲36.8%	75	▲50.3%	0	▲100.0%	75	▲31.2%
福岡	9,198	▲2.7%	1,718	▲10.1%	4,569	▲10.1%	2,170	▲11.4%	952	▲0.4%	1,215	▲18.7%
佐賀	1,279	2.2%	477	▲6.1%	609	10.5%	158	▲16.0%	0	-	158	▲16.0%
長崎	1,578	▲20.6%	479	▲11.6%	867	▲6.4%	173	▲65.8%	52	▲86.3%	121	▲4.7%
熊本	3,733	3.1%	935	▲9.0%	2,106	20.5%	685	▲17.8%	256	▲31.7%	429	▲5.9%
大分	1,361	▲15.1%	560	▲15.5%	602	1.7%	193	▲40.4%	43	▲65.9%	147	▲25.8%
宮崎	1,511	4.9%	553	▲5.1%	583	8.4%	367	16.5%	179	92.5%	188	▲15.3%
鹿児島	2,274	3.1%	869	▲10.1%	813	▲2.0%	573	50.4%	296	770.6%	277	▲20.2%
沖縄	2,618	▲3.5%	543	▲22.2%	1,598	42.2%	467	▲46.4%	178	▲63.1%	289	▲25.1%

資料：「国土交通省「住宅着工統計」より作成

3. 首都圏新築マンション(2024年6月)①新規発売

・2024年6月の新規発売戸数:1,662戸(前年同月比▲12.8%、3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、千葉県のみをいう。以下同じ。)

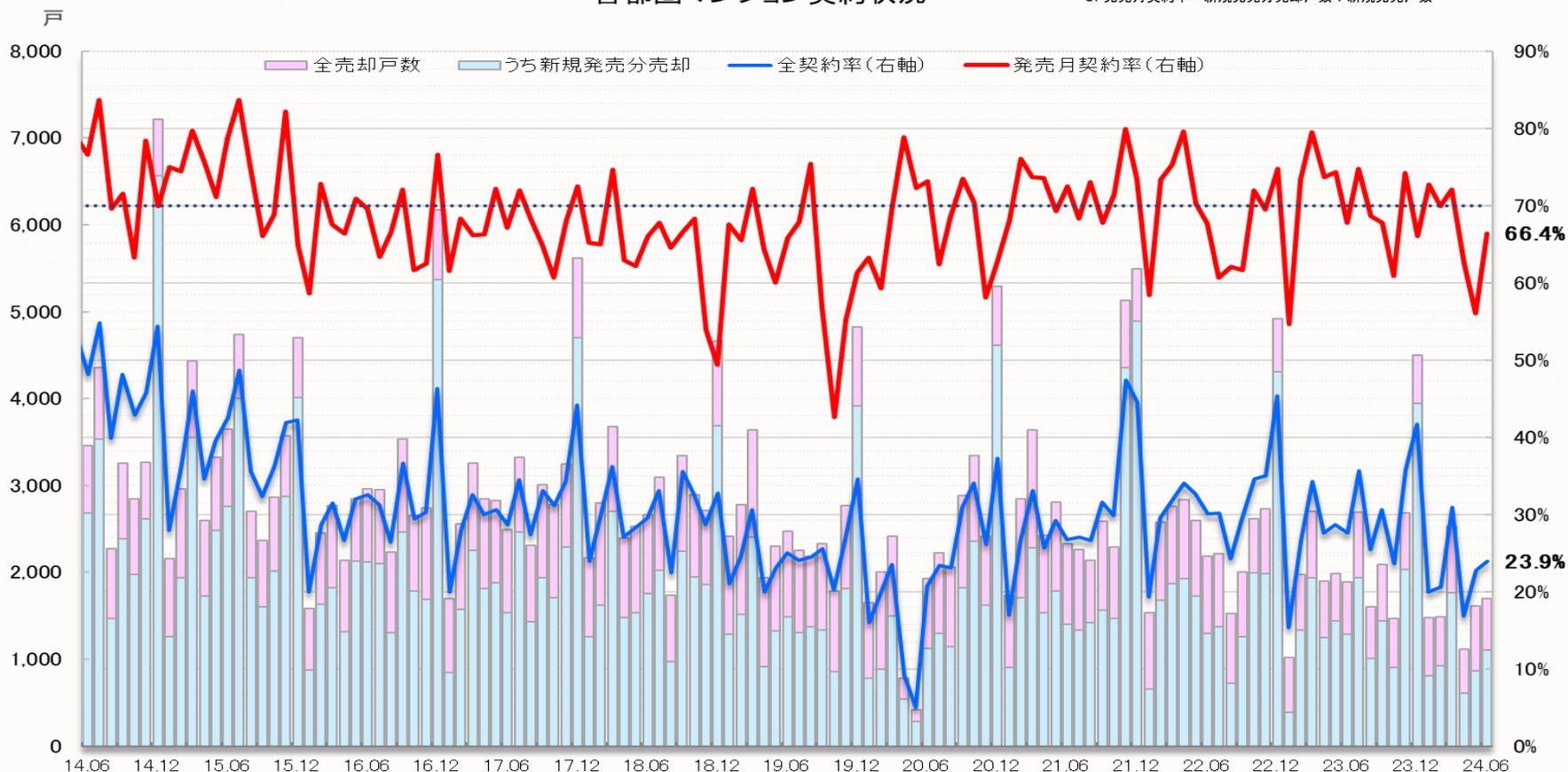


3. 首都圏新築マンション(2024年6月)②契約状況

・2024年6月の発売月契約率:66.4%
 (地域別契約率)23区60.3%、都下41.7%、神奈川55.8%、埼玉60.5%、千葉84.9%

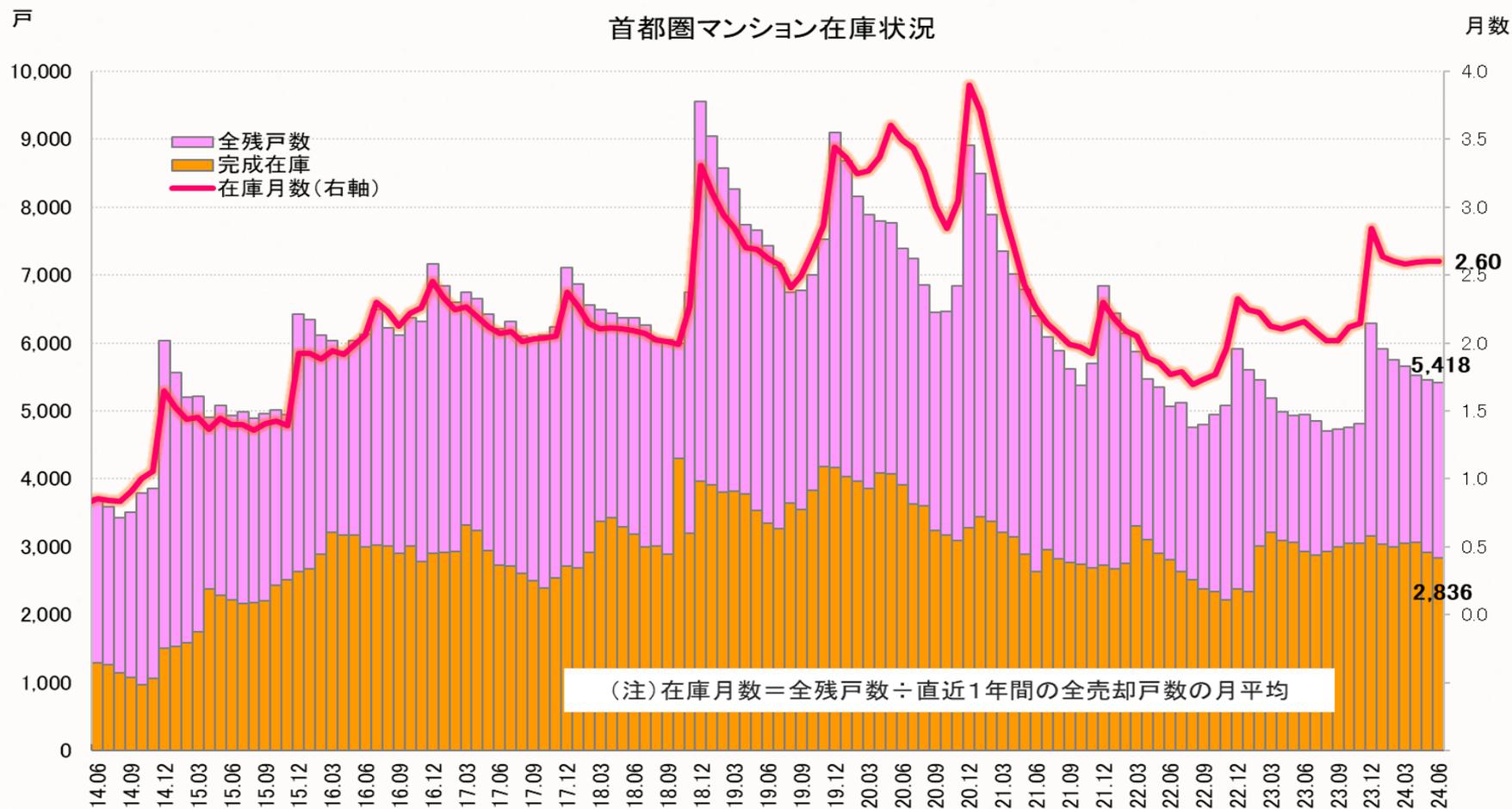
- (参考) 1. 全売却戸数=新規発売分売却戸数+前月繰越分売却戸数
 2. 全契約率=全売却戸数÷(新規発売戸数+前月末繰越戸数)
 3. 発売月契約率=新規発売分売却戸数÷新規発売戸数

首都圏マンション契約状況



3. 首都圏新築マンション(2024年6月)③在庫状況

- ・2024年6月の全残戸数(全在庫＝販売在庫)：5,418戸(うち完成在庫：2,836戸)
- ・2024年6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



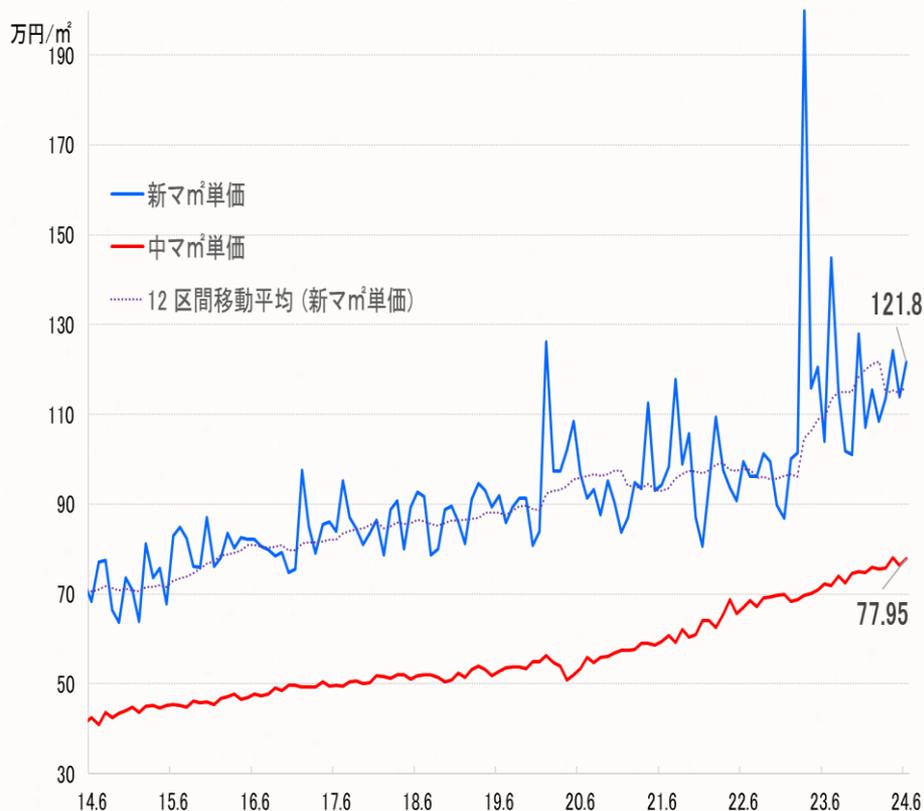
3. 首都圏マンション(2024年6月)④平均価格

・2024年6月の平均価格:

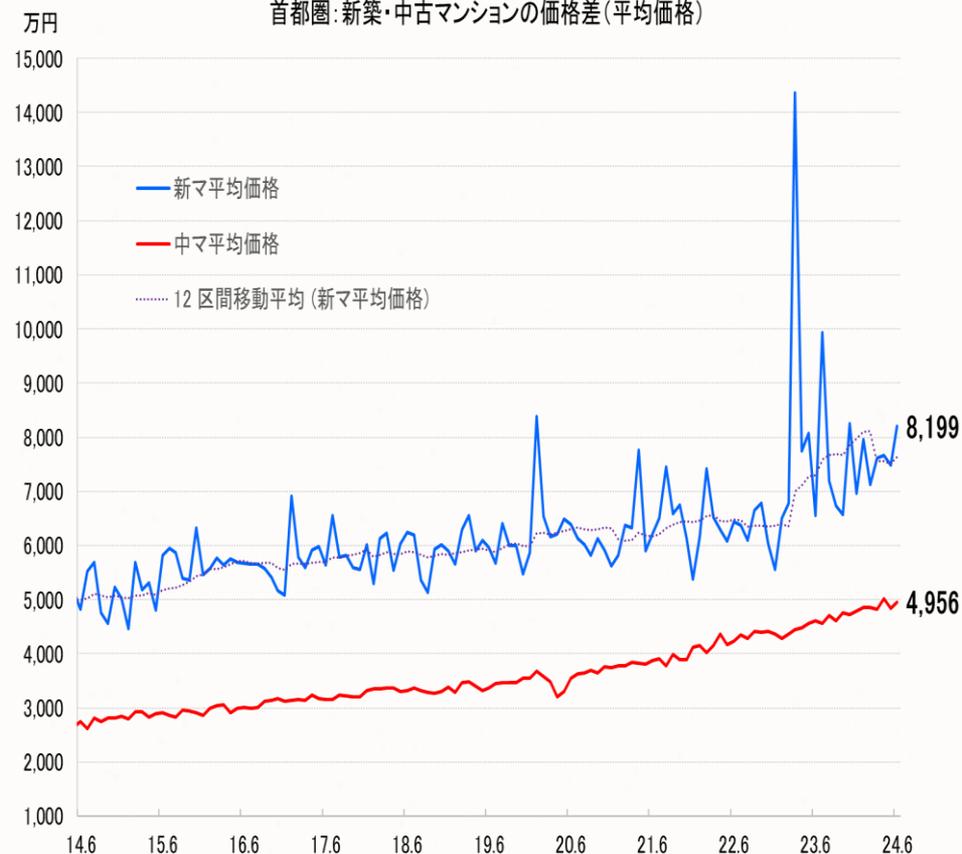
(㎡単価)121.8万円/㎡(前年同月比+17.0%、2か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古77.95㎡万円/㎡

(平均価格)8,199万円(前年同月比+25.2%、4か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古4,956万円

首都圏:新築・中古マンションの価格差(㎡単価)

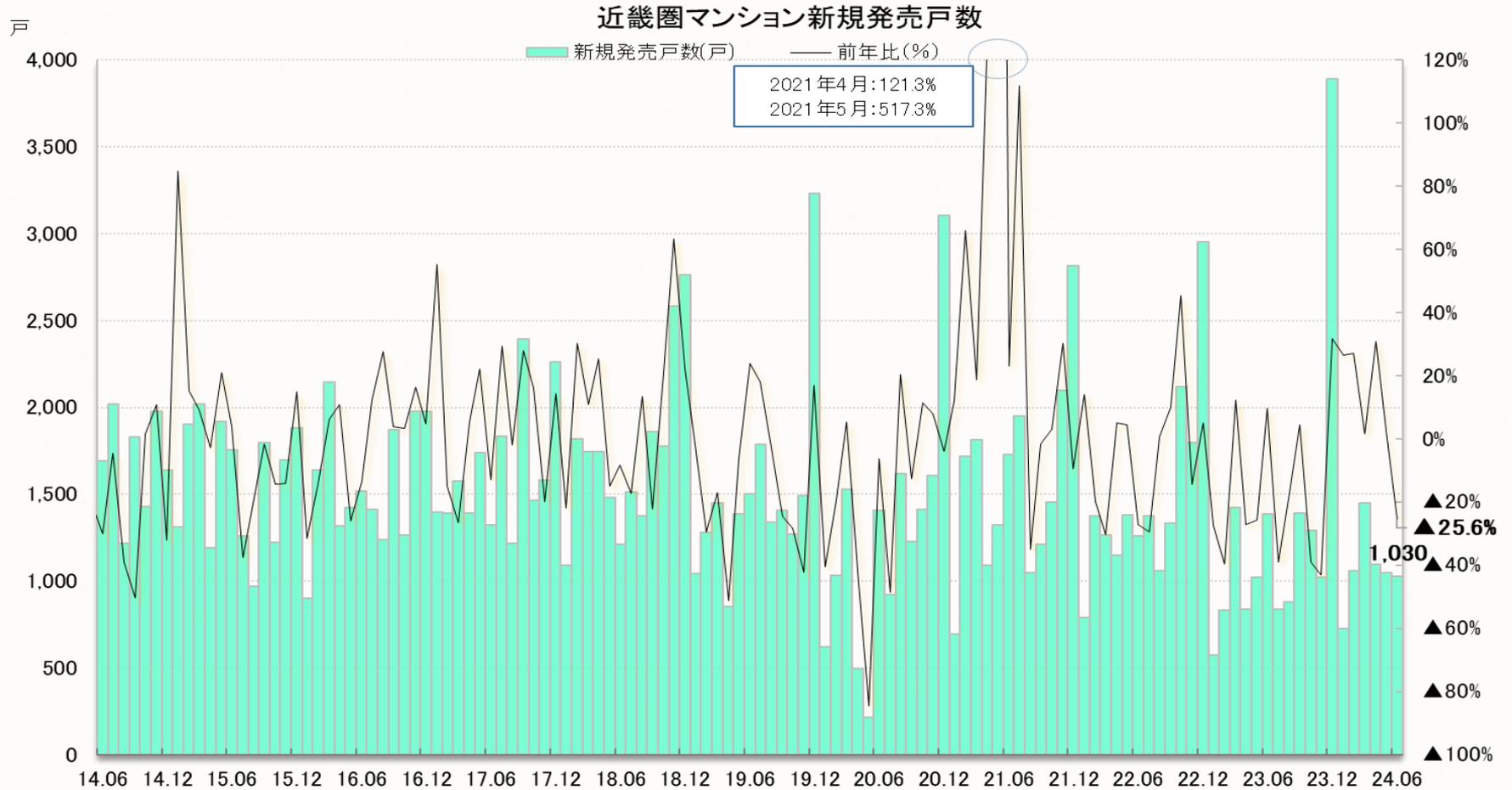


首都圏:新築・中古マンションの価格差(平均価格)



4. 近畿圏新築マンション(2024年6月)①新規発売

・2024年6月の新規発売戸数:1,030戸(前年同月比▲25.6%、2か月ぶり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。)



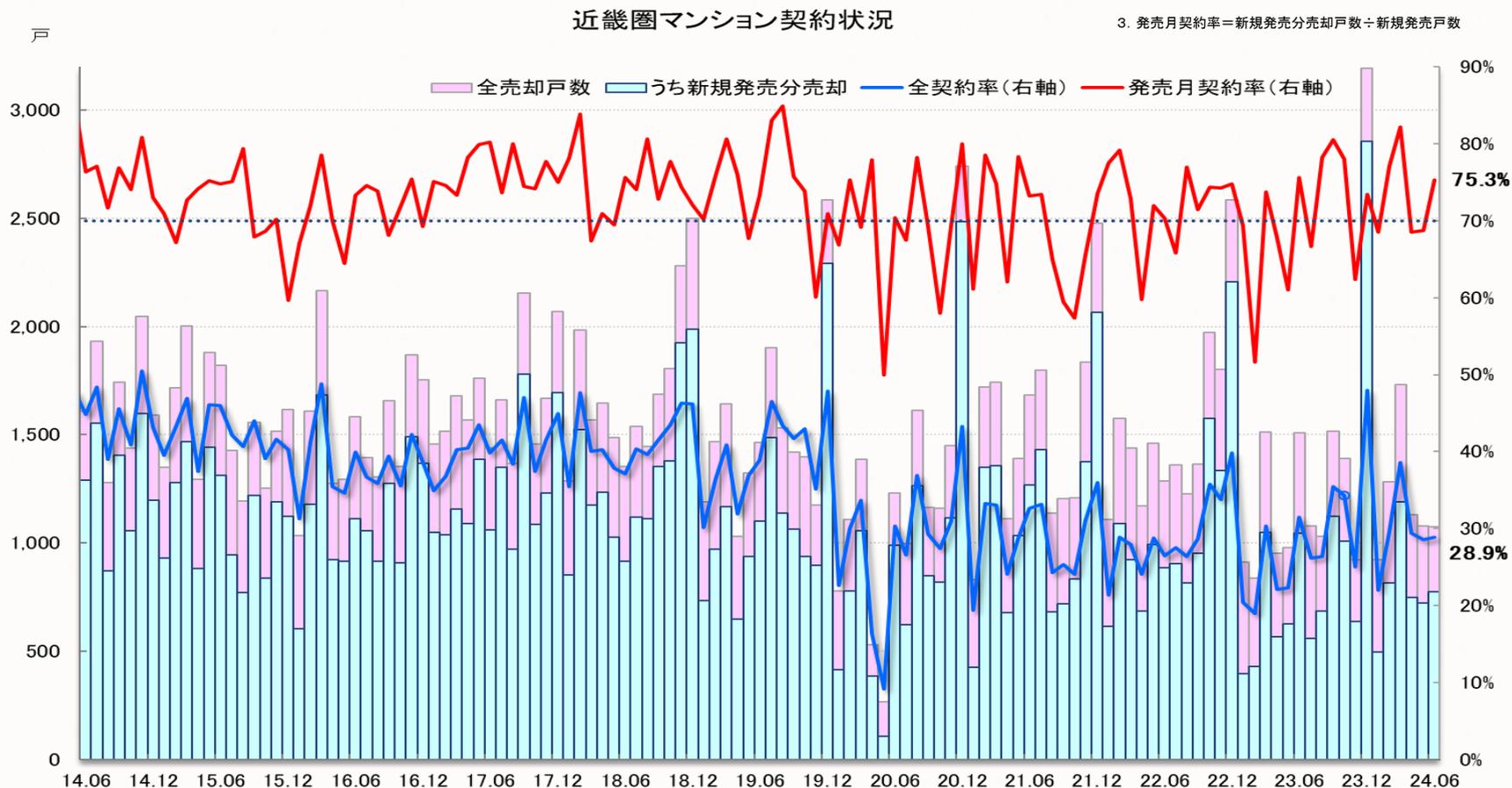
資料:株不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

4. 近畿圏新築マンション(2024年6月)②契約状況

2024年7月22日公表

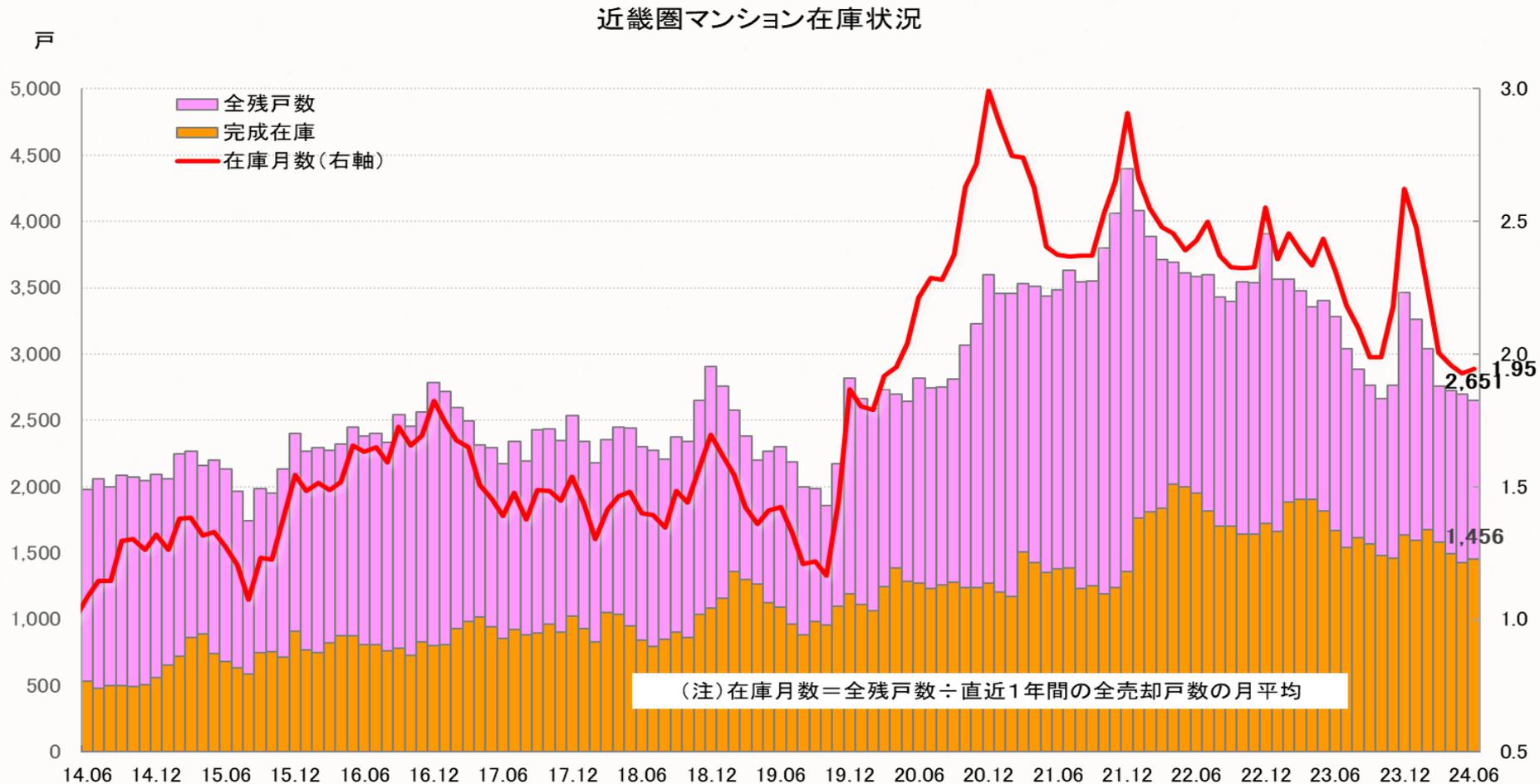
・ 2024年6月の発売月契約率: 75.3%
 (地域別契約率) 大阪市部86.5%、大阪府下71.3%、神戸市部69.8%、兵庫県下62.2%、京都市部74.7%、京都府下100.0%
 奈良県100.0%、滋賀県52.0%

(参考) 1. 全売却戸数=新規発売分売却戸数+前月繰越分売却戸数
 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. 近畿圏新築マンション(2024年6月)③在庫状況

- ・2024年6月の全残戸数(全在庫=販売在庫):2,651戸
- ・2024年6月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の1.95か月分に相当

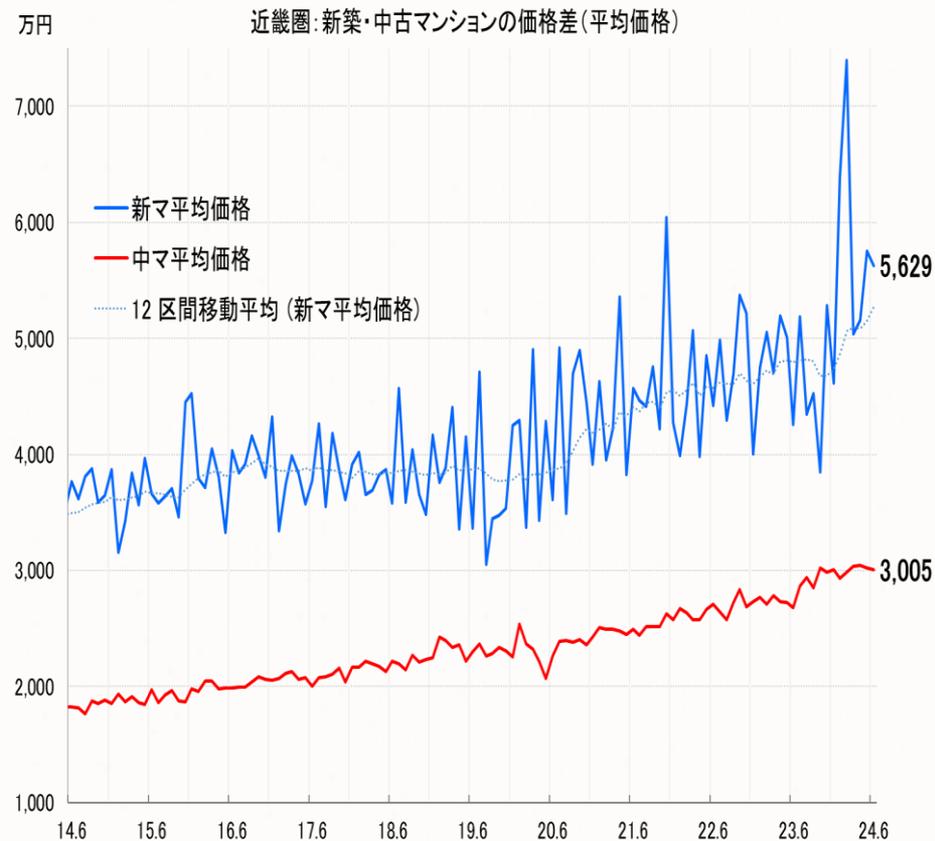
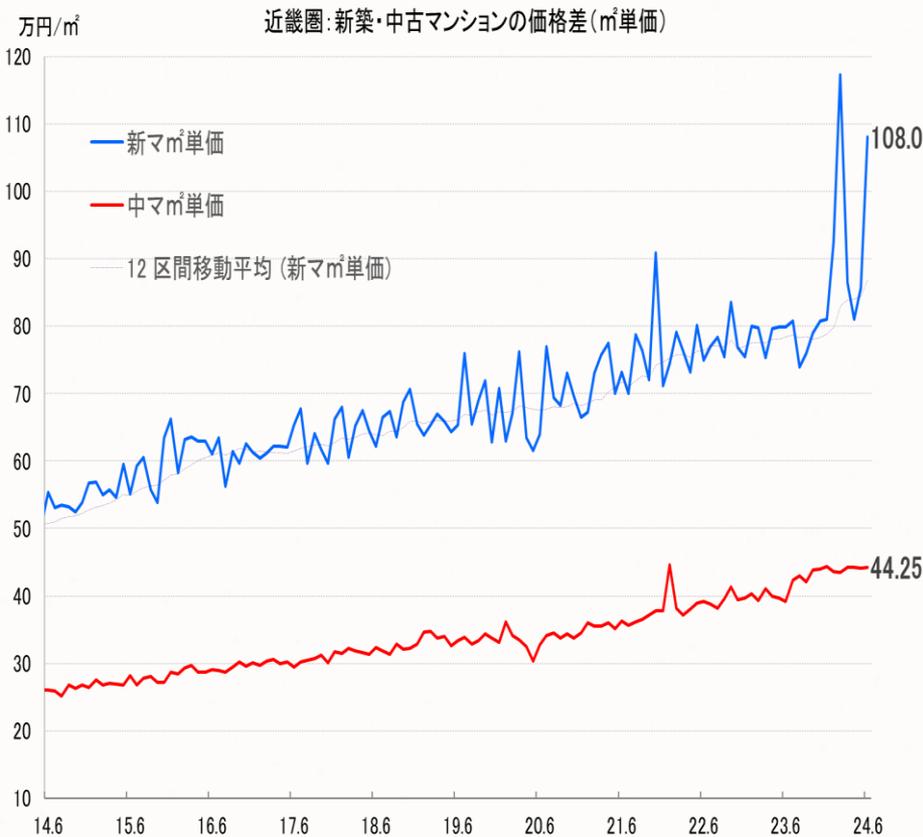


4. 近畿圏マンション(2024年6月)④平均価格

・2024年6月の平均価格:

(㎡単価) 108.0万円/㎡(前年同月比+35.2%、8か月連続前年同月比プラス) cf.中古44.25万円/㎡

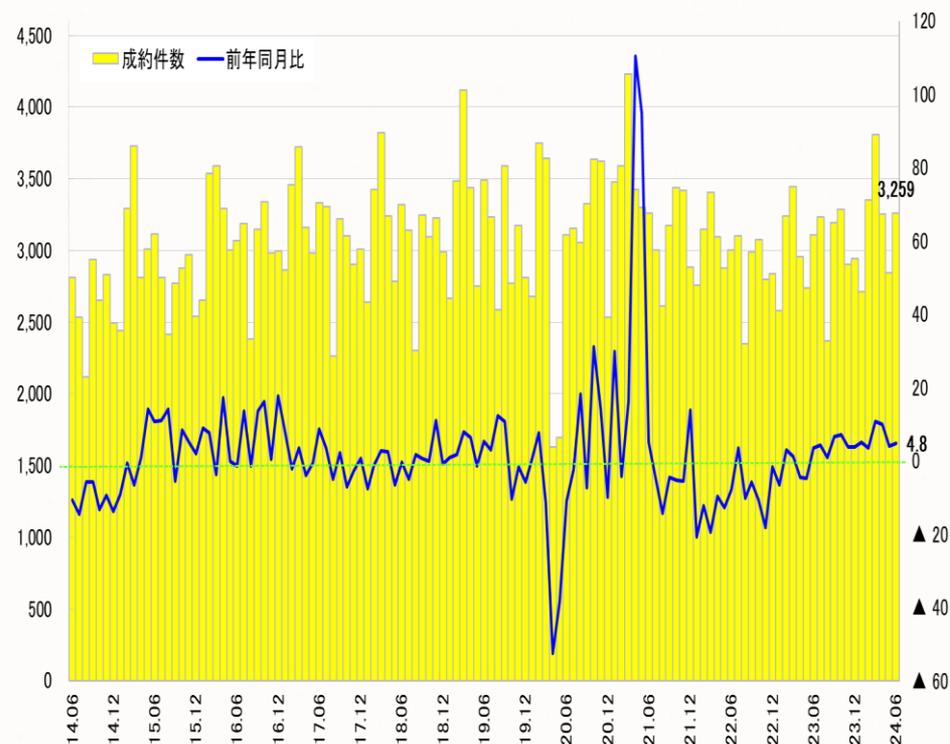
(平均価格) 5,629万円(前年同月比+32.1%、3か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古3,005万円



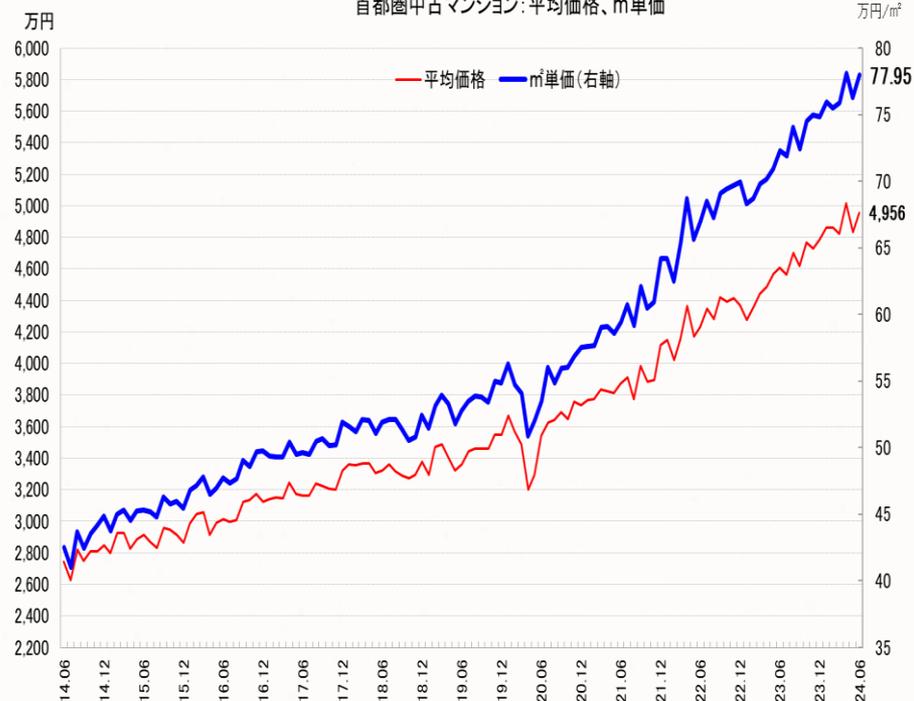
5. 首都圏中古マンション(2024年6月)

- ・2024年6月の成約件数: 3,259件(前年同月比+4.8%、13か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年6月の平均価格: 4,956万円(前年同月比+7.5%、49か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価) 77.94万円/㎡(前年同月比+7.9%、50か月連続前年同月比プラス)

成約件数(件) 首都圏中古マンション:成約件数 前年同月比(%)

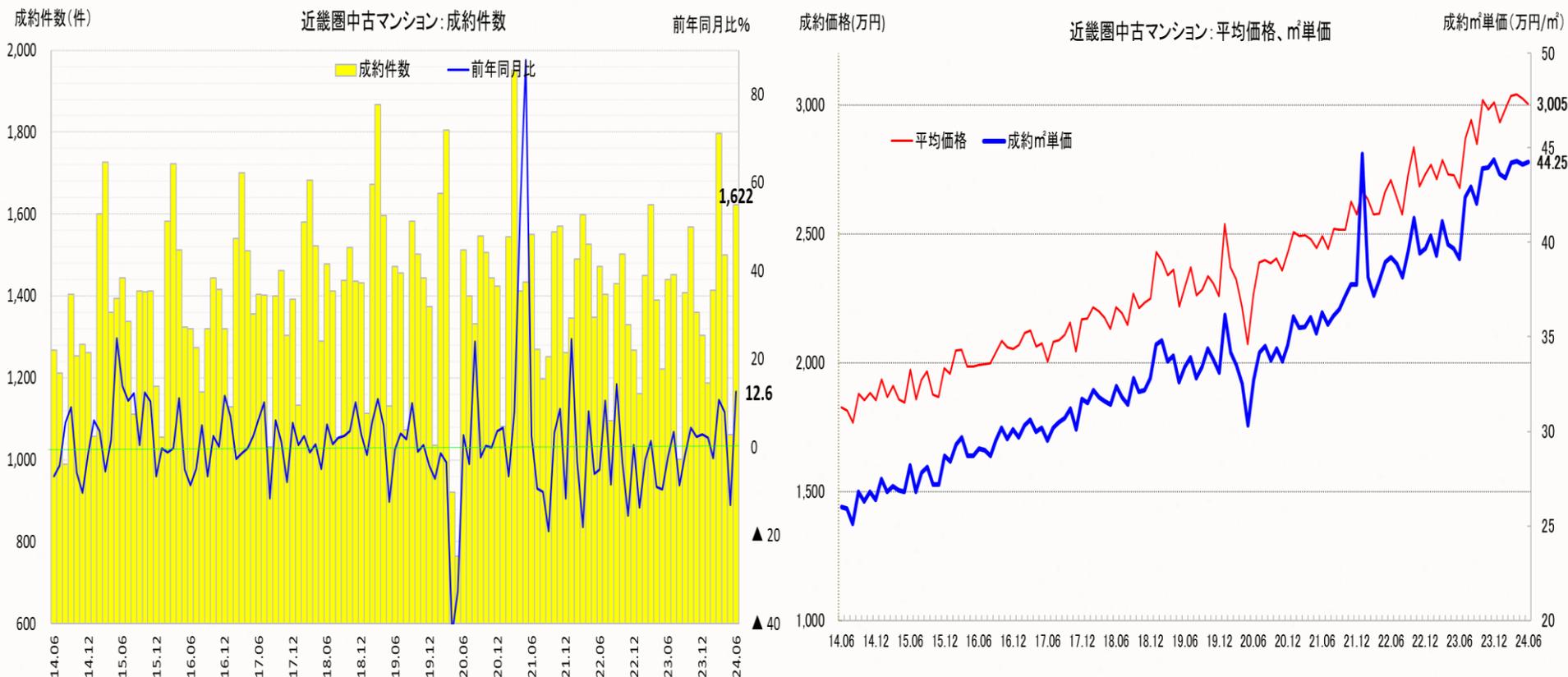


首都圏中古マンション:平均価格、㎡単価



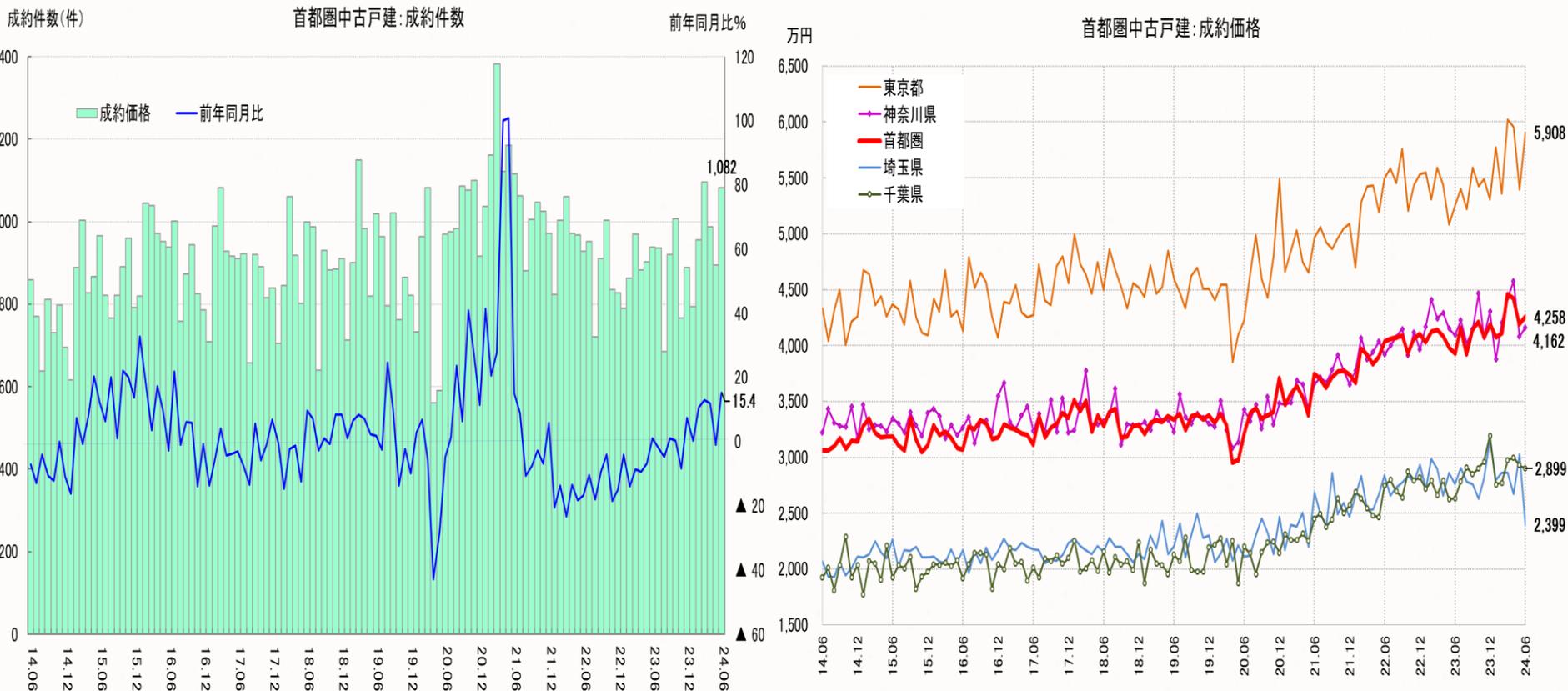
6. 近畿圏中古マンション(2024年6月)

- ・2024年6月の成約件数:1,622件(前年同月比+12.6%、2か月ぶり前年同月比プラス)
- ・2024年6月の平均価格:3,005万円(前年同月比+12.2%、12か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)44.25万円/㎡(前年同月比+13.1%、12か月連続前年同月比プラス)



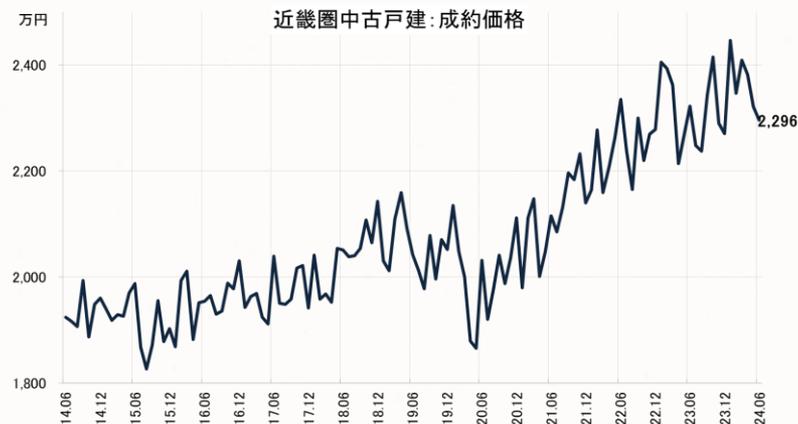
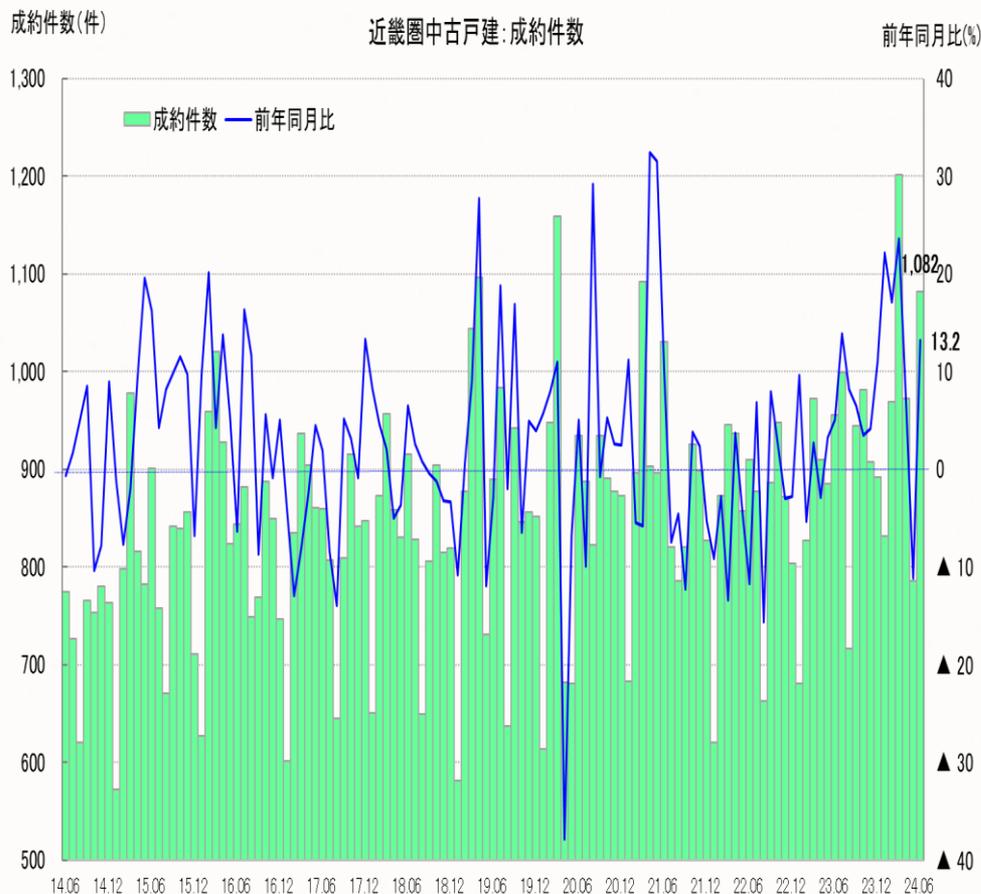
7. 首都圏中古戸建(2024年6月)

- ・2024年6月の成約件数: 1,082件(前年同月比+15.4%、2か月ぶり前年同月比プラス)
- ・2024年6月の成約価格: 4,258万円(前年同月比+8.4%、4か月連続前年同月比プラス)



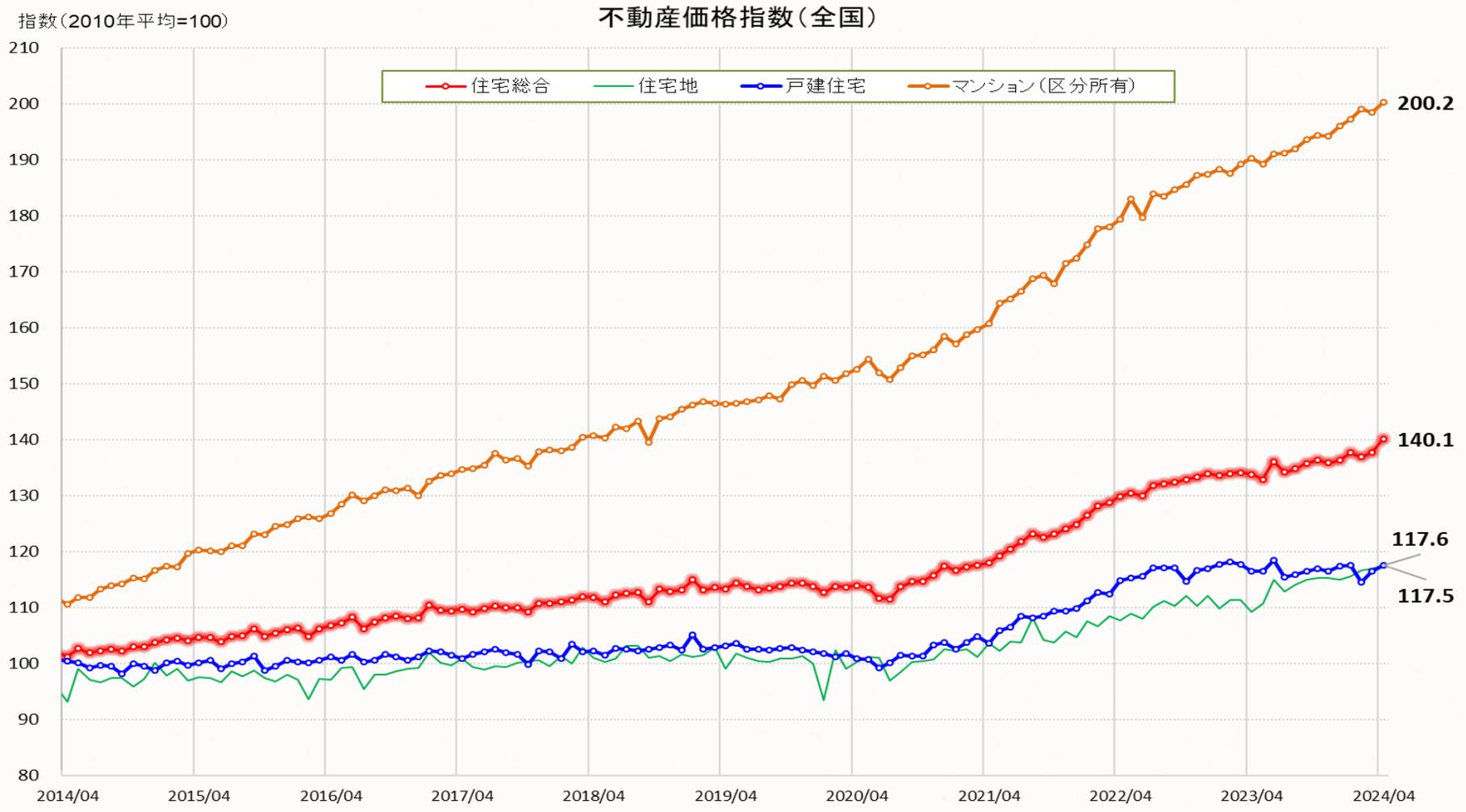
8. 近畿圏中古戸建(2024年6月)

- ・2024年6月の成約件数: 1,082件(前年同月比+13.2%、2か月ぶり前年同月比プラス)
- ・2024年6月の成約価格: 2,296万円(前年同月比▲1.2%、4か月ぶり連続前年同月比マイナス)



9. 不動産価格指数(2024年4月)

・2024年4月の不動産価格指数(季節調整値):(住宅総合)140.1(前月比+1.7%)、住宅地:117.5(前月比+0.5%)、戸建:117.6(前月比+0.9%)、マンション:200.2(前月比+0.9%)



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。



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(2024年7月30日・31日)①

<ポイント①> 短期金利(無担保コールレート(O/N物))を「0.25%程度」に引き上げ (従来は「0~0.1%」程度)

2024年7月金融政策決定会合での決定内容①：金融市場調節方針の変更

経済・物価の
状況

- 経済・物価は、これまで示してきた見通しに概ね沿って推移、賃上げの動きに広がり
- 輸入物価は再び上昇に転じており、先行き、物価が上振れするリスクには注意

政策委員見通しの中央値 (対前年度比、%、括弧内は4月からの変化)

	2024年度	2025年度	2026年度
実質GDP	0.6 (▲0.2)	1.0 (—)	1.0 (—)
消費者物価 (除く生鮮食品)	2.5 (▲0.3)	2.1 (+0.2)	1.9 (—)
(参考) 除く生鮮 食品・エネルギー	1.9 (—)	1.9 (—)	2.1 (—)

物価のリスク・バランス



今後の物価等
の見通し
(展望レポート)

2%の「物価安定の目標」の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩和の度合いを調整

決定事項
(利上げ)

短期金利(無担保コールO/N物)：「0.25%程度」に引き上げ(従来は「0~0.1%程度」)

今後の利上げ
等の考え方

- 実質金利は大幅なマイナスが続き、緩和的な金融環境は維持 → 経済活動をしっかりとサポート
- 見通しが実現していくとすれば、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整

1. 日本銀行 金融政策決定会合(2024年7月30日・31日)②

<ポイント②> 月間の長期国債の買入れ予定額を、原則として毎四半期4,000億円程度ずつ減額

2024年7月金融政策決定会合での決定内容②：長期国債買入れの減額計画

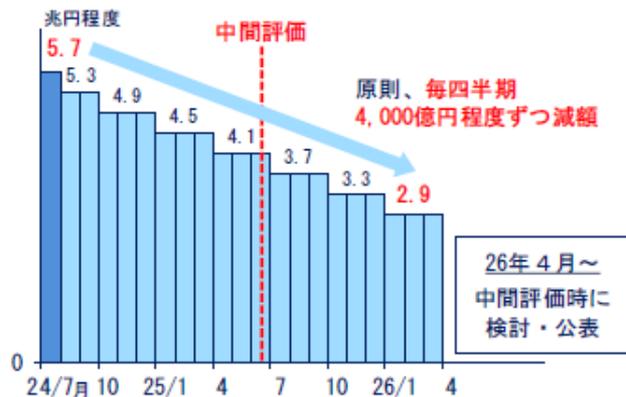
減額計画の
考え方

2026年3月までの減額計画の考え方

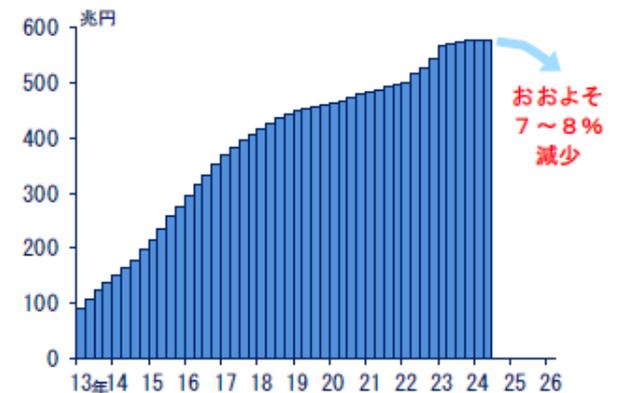
- ①長期金利：金融市場において形成されることが基本
- ②国債買入れ：国債市場の安定に配慮するための柔軟性を確保しつつ、予見可能な形での減額が適切

<予見可能な形での減額>

月間の買入れ予定額



日本銀行の保有国債残高



決定事項
(減額計画)

<柔軟性の確保>

今後の見直し
等の考え方

- ①来年6月の金融政策決定会合で中間評価を実施
- ②長期金利が急激に上昇する場合には、機動的に、買入れ額の増額等を実施
- ③必要な場合には、金融政策決定会合において、減額計画を見直す

1. 日本銀行 金融政策決定会合(2024年7月30日・31日)③

<総裁記者会見(抜粋)>

○今回の政策金利引き上げの背景について

「まず、個人消費ですけれども、物価上昇の影響などがみられますが、底堅く推移していると判断しています。(中略)先行き、こうした動きが一段と進むことが見込まれ、賃金・所得の増加が個人消費を支えていくと判断しています。物価面ですが、サービス分野を中心に、年度初めの「期初の値上げ」が相応に広がったことが確認されたと考えています。(中略)先行きも、賃金と物価が連関を高めつつ、緩やかに上昇していくと見込まれます。(中略)物価の上振れリスクには注意する必要もあると考えています。こうした状況を踏まえ、物価安定目標の持続的・安定的な実現という観点から、今回、政策金利を引き上げ、金融緩和度合いを調整することが適切であると判断しました。先行きについても、先ほども申し上げましたが、経済・物価情勢に応じて、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方針です。」

○今後の利上げに対する考え方について

「経済・物価の情勢が私どもの見通しに沿って動いていけば、今回、物価見通し、経済見通しもですけれども、ほとんど変更していないわけですが、引き続き金利を上げていくという考えでおります。その際に0.5%は壁として意識されるかというご質問だったと思いますが、そこは特に意識しておりません。」

○住宅ローンの支払い等の生活への影響について

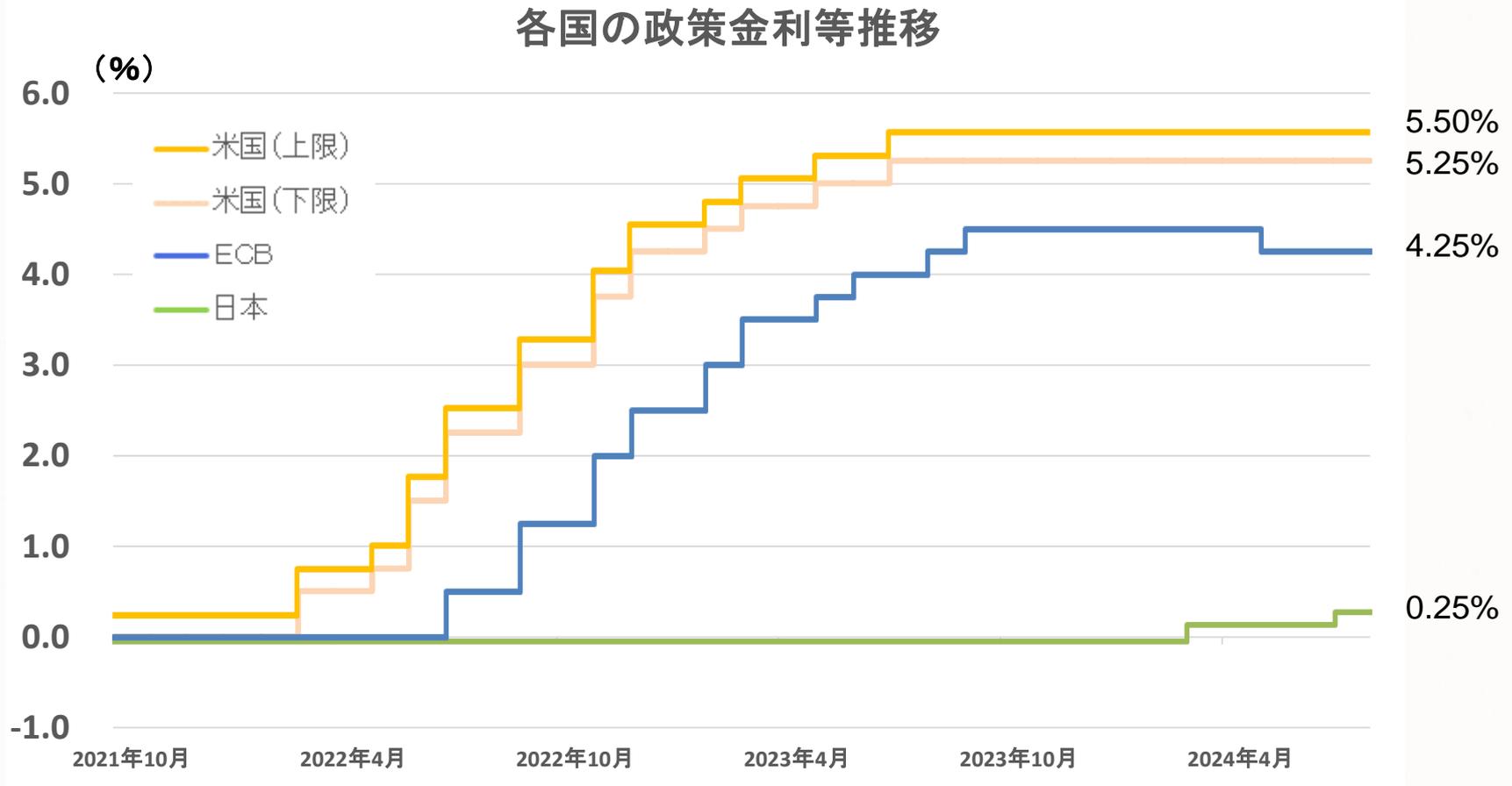
「確かに、今回利上げを致しますと、短期プライムレートが場合によっては少し動いて、それが変動金利型の住宅ローンの金利に跳ねるといことも考えられます。ただし、これは一方で、賃金上昇が続くという見通しの中でこういう利上げの判断になっているということと、変動金利型住宅ローンについて、いわゆる5年ルールのようなものがありまして、金利自体が上がっても[元]利払い額は5年間据え置かれるというものが多くというふうに認識しています。そうしますと、5年間賃金が先に上がっていったら、その後、利払い額が上がるということで負担もかなり大きく軽減されるというふうに認識しています。」

○家計全体への影響について

「借り手としての家計は、金利が上がるとすれば、多少は、固定金利か変動金利か、いつ借り換えるかとかいろいろなことに依存しますが、多少のマイナスを被るということでしょうが、貸し手としての家計、つまり預金者としての家計は、預金金利がある程度、若干でも上がることからプラスを受けるといことですので、基本的にネットでは貸し手であるというのが家計の特徴かと思えます。ただ、それは両方を比較する際には、貸出金利と預金金利がどれくらい政策金利ないし市場金利に連動するかというポイントがあるかと思えます。(略)」

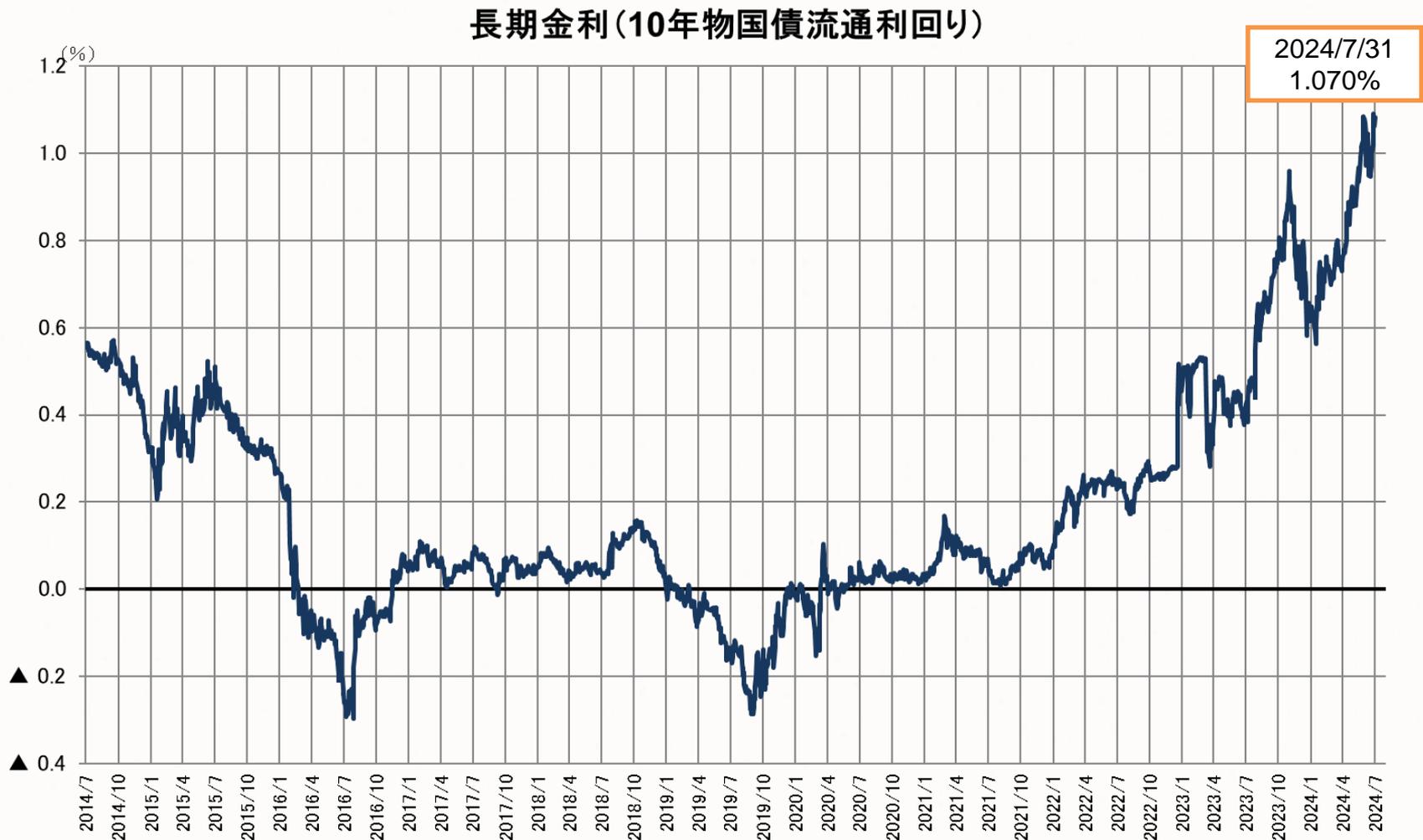
2. 主要国の政策金利の推移

- 【米国】 (7/31)FRBはFOMCで、FF金利の誘導目標を5.25%~5.50%に据え置き
- 【欧州】 (7/18)ECBは政策理事会で、主要リファイナンス・オペ金利を4.25%に据え置き
- 【日本】 (7/31)BOJは金融政策決定会合で、無担保コール翌日物金利の誘導目標を0.25%程度に引き上げ



3. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近10年)

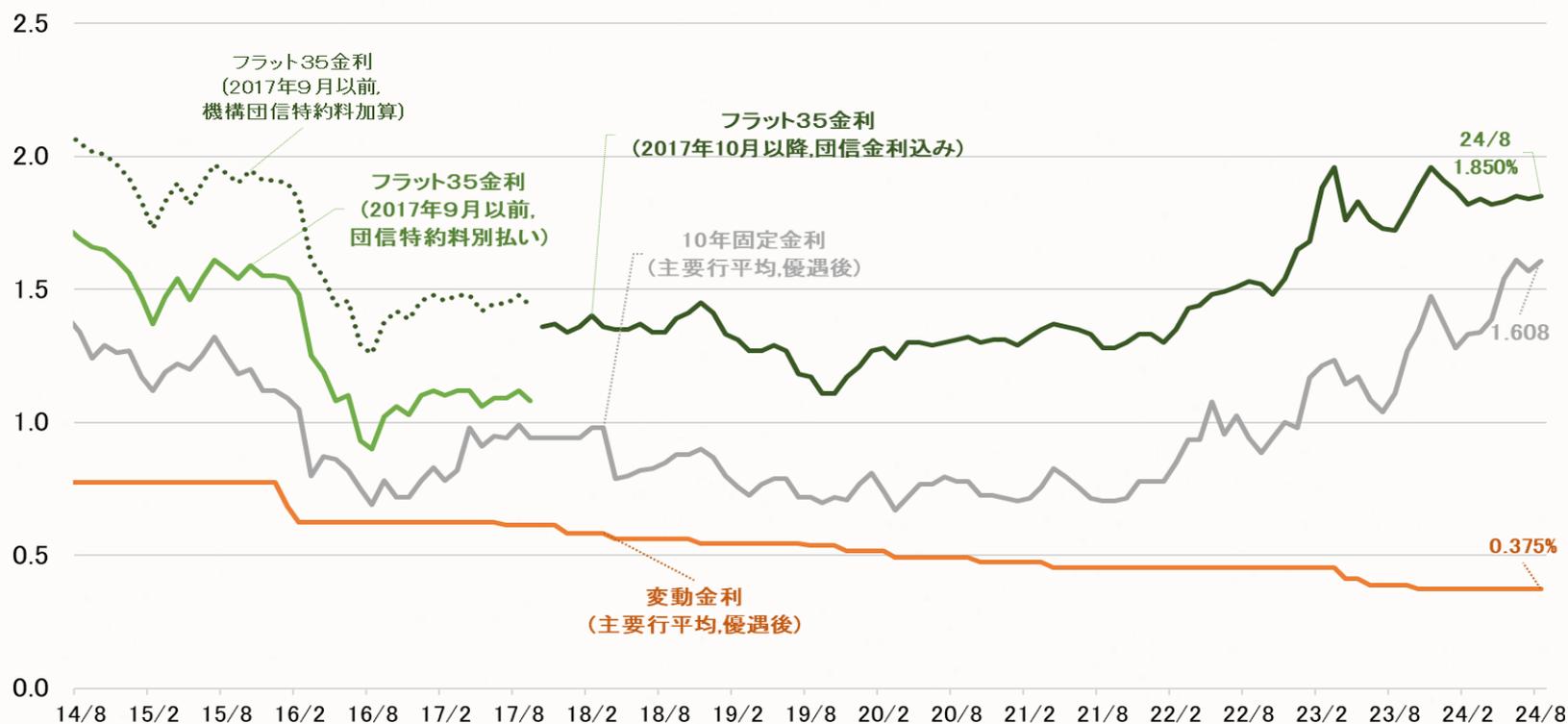
・2024年7月31日時点の10年国債流通利回りは1.070%



4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2024年8月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利:年1.850%(前月比+0.010%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後):年1.608%(前月比+0.040%)
- ・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