


# *JHF* information

( 2024年 9 月号 )



# <資料構成>

I 経済環境	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 実質GDP成長率(2024年4-6月期)</li><li>2. 月例経済報告(2024年8月)</li><li>3. 賃金(2024年7月)</li><li>4. 消費者物価指数(2024年7月)</li></ol>
II 住宅市場	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 住宅着工戸数(2024年7月)</li><li>2. 首都圏新築マンション(2024年7月)</li><li>3. 近畿圏新築マンション(2024年7月)</li><li>4. 首都圏中古マンション(2024年7月)</li><li>5. 近畿圏中古マンション(2024年7月)</li><li>6. 首都圏中古戸建(2024年7月)</li><li>7. 近畿圏中古戸建(2024年7月)</li><li>8. 不動産価格指数(2024年5月)</li><li>9.【住団連】経営者の住宅景況判断指数(2024年4-6月)</li></ol>
III 金融市場・住宅ローン市場	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近10年)</li><li>2. 住宅ローン金利の推移(直近10年)</li><li>3. 長期金利見通し(~2025年度)</li></ol>
IV 米国の市場動向	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 米国経済</li><li>2. 米国政策金利・消費者物価指数(2024年7月)</li><li>3. 米国長期金利(2024年8月)</li><li>4. 米国住宅ローン金利・新設住宅着工数(2024年7月)</li></ol>



# I . 經濟環境

---

# 1 . 実質GDP成長率 ( 2024年4 - 6 月期 )

2024年8月15日公表

・2024年4-6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+3.1%

## 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		
	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	4-6月
実質国内総支出	▲1.5	+5.2	▲1.9	+4.3	▲1.2	+1.7	+5.2	+2.4	▲4.0	+0.3	▲2.3	+3.1	+1.2	+1.7
国内需要	▲2.1	+5.5	▲1.0	+3.9	+1.7	+0.3	+5.4	▲4.3	▲2.9	▲0.4	▲0.6	+3.5	+1.7	+0.7
民間需要	▲2.8	+6.6	▲0.7	+4.0	+1.7	▲0.7	+4.9	▲3.3	▲3.0	+0.1	▲0.6	+2.5	+1.8	+0.6
民間最終消費支出	▲2.4	+6.6	▲2.5	+4.2	+0.2	+0.4	+1.6	▲1.7	▲0.6	▲0.7	▲1.2	+2.2	+1.2	+0.3
民間住宅	▲0.2	▲0.1	▲0.1	▲0.4	+0.0	+0.1	+0.1	+0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.4	+0.2	▲0.1	+0.0
民間企業設備	▲0.9	+0.2	+0.2	+1.5	+1.4	▲0.8	+1.6	▲1.5	▲0.1	+1.4	▲0.3	+0.6	+0.5	+0.4
民間在庫変動	+0.8	+0.0	+1.8	▲1.2	+0.1	▲0.4	+1.6	▲0.3	▲2.1	▲0.5	+1.3	▲0.5	+0.3	▲0.1
公的需要	+0.7	▲1.2	▲0.4	+0.0	+0.0	+1.0	+0.5	▲0.9	+0.1	▲0.4	+0.1	+0.9	▲0.1	+0.1
政府最終消費支出	+1.0	▲0.9	+0.5	+0.8	+0.0	+0.5	+0.0	▲1.0	+0.5	▲0.1	+0.2	+0.1	+0.4	+0.0
公的固定資本形成	▲0.3	▲0.2	▲0.9	▲0.9	+0.2	+0.2	+0.5	+0.2	▲0.4	▲0.3	▲0.2	+0.9	▲0.5	+0.1
財貨・サービスの純輸出	+0.6	▲0.4	▲1.0	+0.3	▲2.9	+1.4	▲0.2	+6.7	▲1.1	+0.7	▲1.8	▲0.4	▲0.5	+1.0
財貨・サービスの輸出	▲0.5	▲0.4	+2.3	+1.3	+1.2	+0.7	▲1.9	+2.7	+0.1	+2.6	▲4.1	+1.2	+1.0	+0.6
財貨・サービスの輸入	+1.2	+0.0	▲3.2	▲1.1	▲4.1	+0.7	+1.7	+4.0	▲1.2	▲1.9	+2.3	▲1.6	▲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8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8月)

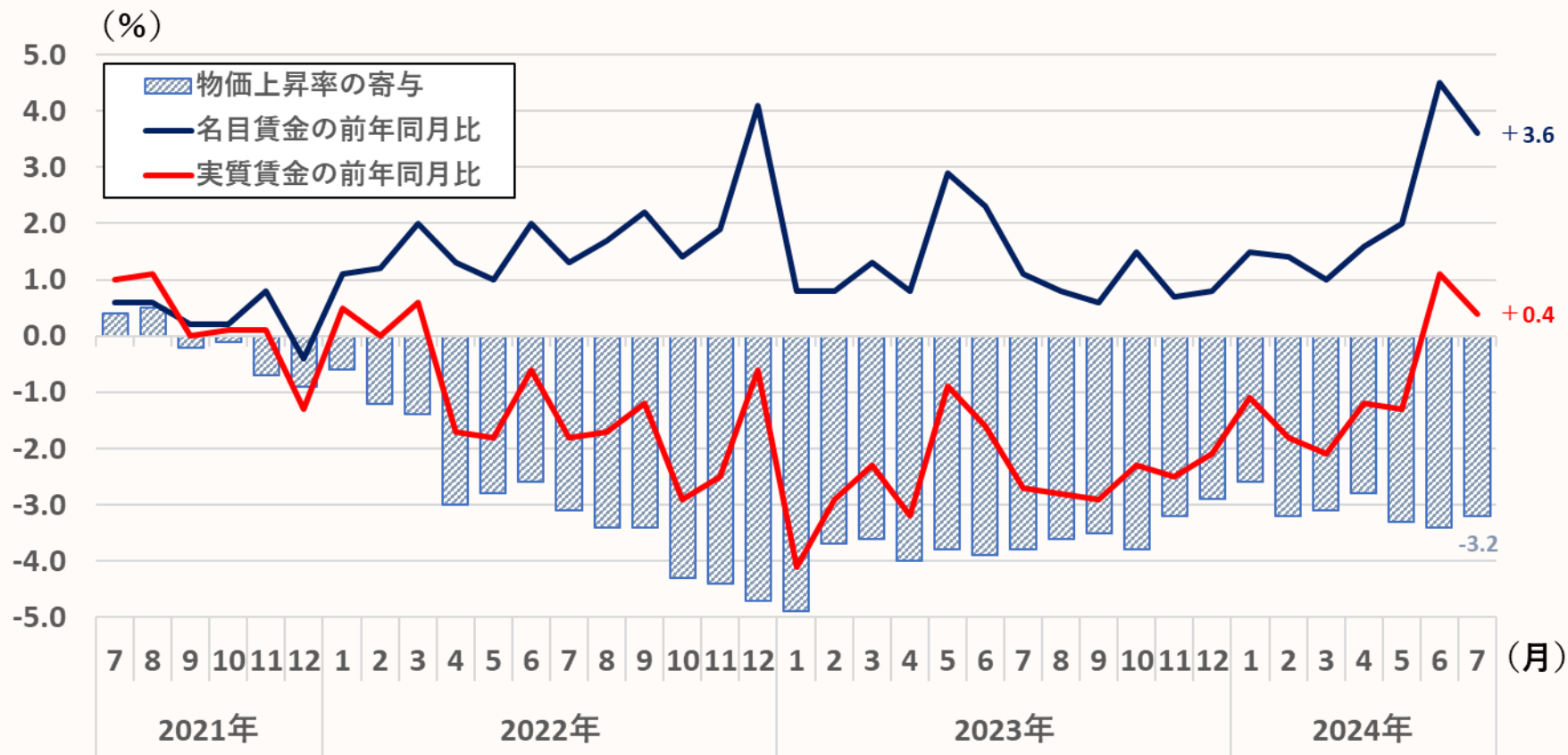
	7月月例	8月月例
基調判断	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。	景気は、 <u>一部に足踏みが残るものの</u> 、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復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。
個人消費	持ち直しに足踏みがみられる	<u>一部に足踏みが残るものの</u> 、このところ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	弱含んでいる	<u>おおむね横ばい</u> 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	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)

### 3. 賃金(2024年7月)

- ・2024年7月の名目賃金: 前年同月比+3.6%、31か月連続前年同月比プラス
- ・2024年7月の実質賃金: 前年同月比+0.4%、2か月連続前年同月比プラス

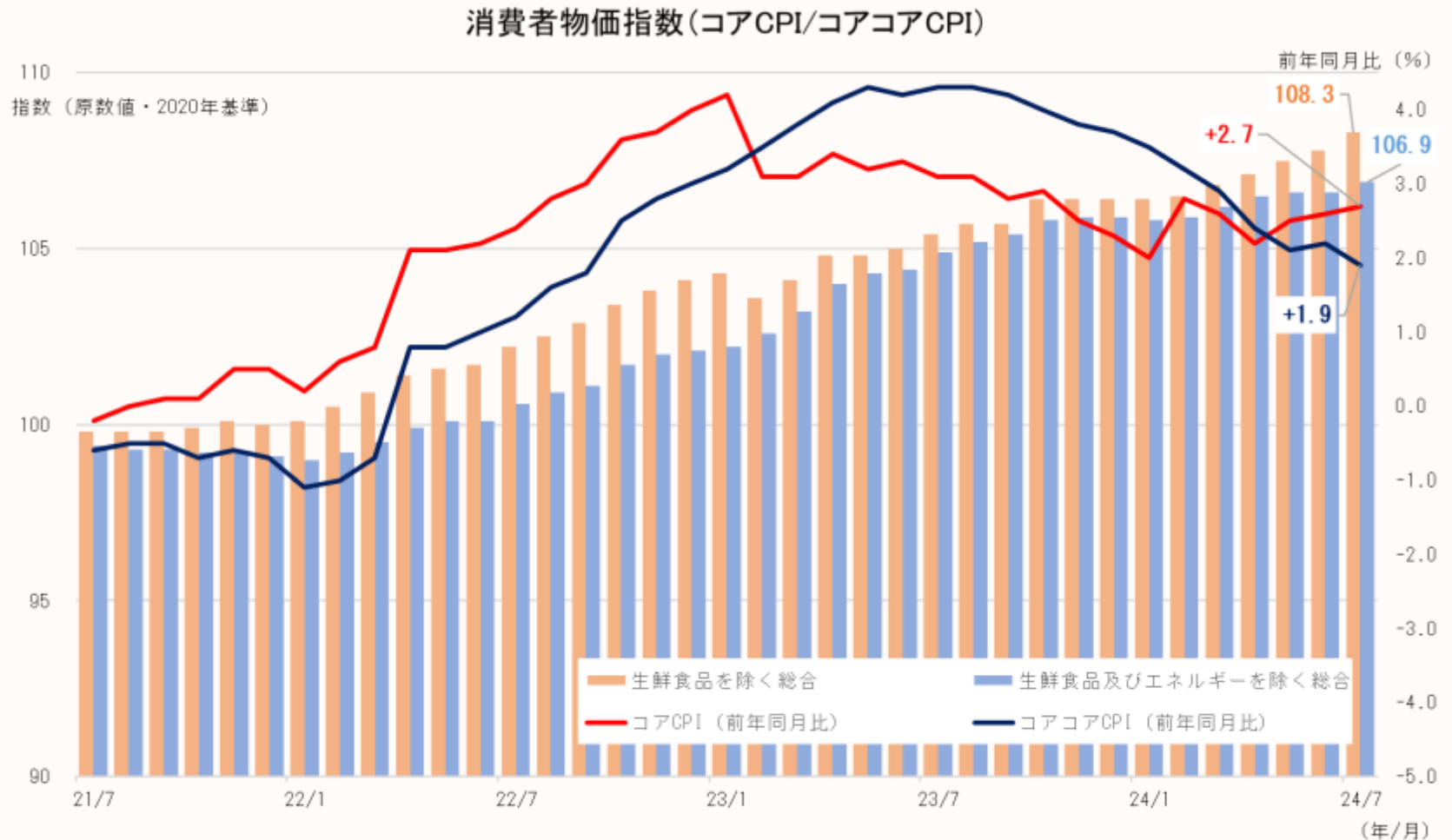
#### 実質賃金（現金給与総額）の前年同月比の要因分解




(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。

## 4. 消費者物価指数(2024年7月)

- ・2024年7月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 108.3(前年同月比+2.7%)
- ・2024年7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) : 106.9(前年同月比+1.9%)





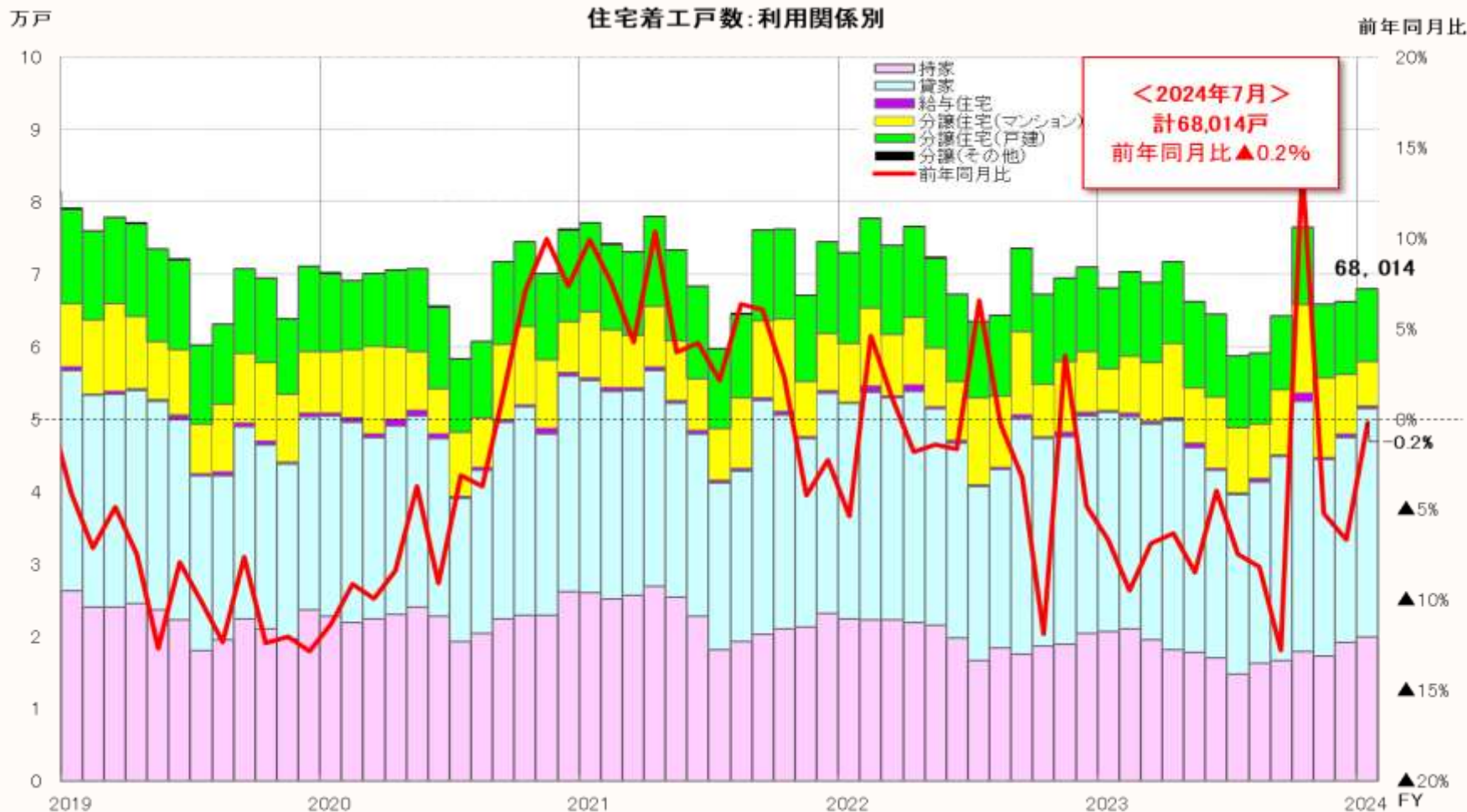
## Ⅱ. 住宅市場

---



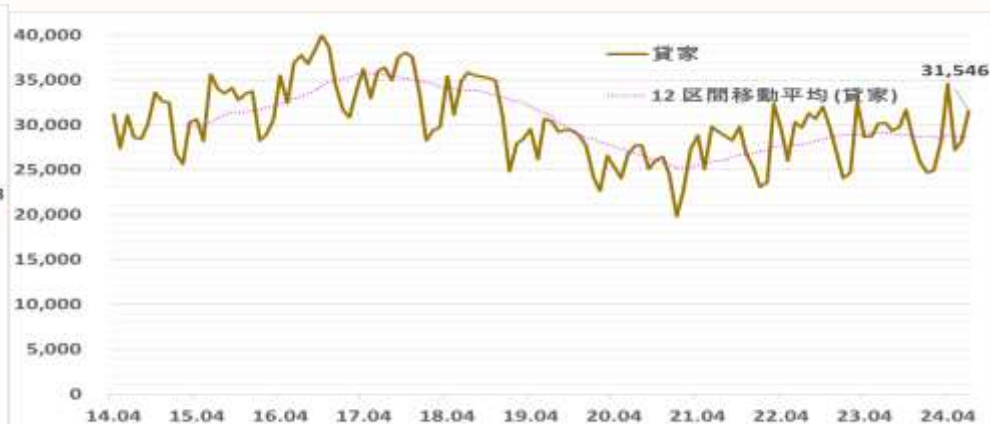
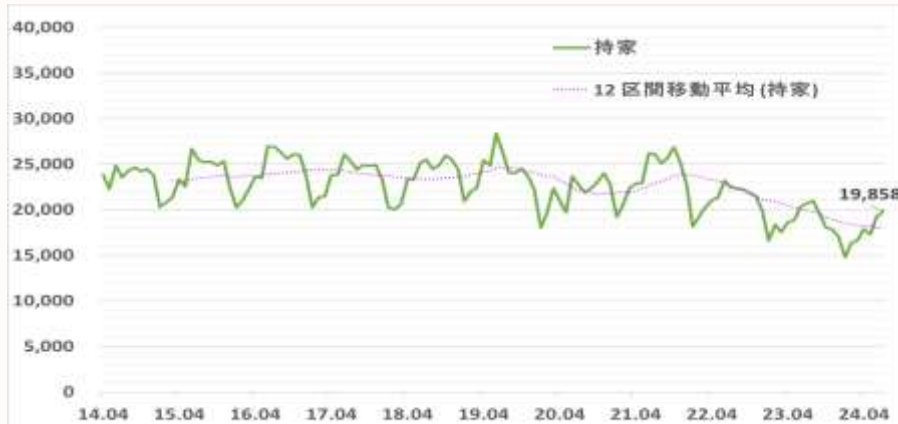
# 1. 住宅着工戸数(2024年7月)①

- ・2024年7月の新設住宅着工戸数:68,014戸(前年同月比▲0.2%、3か月連続前年同月比マイナス)
- ・2024年7月の新設住宅着工の季節調整値(年率換算):772,776戸(2023年度新設住宅着工数:800,176戸)



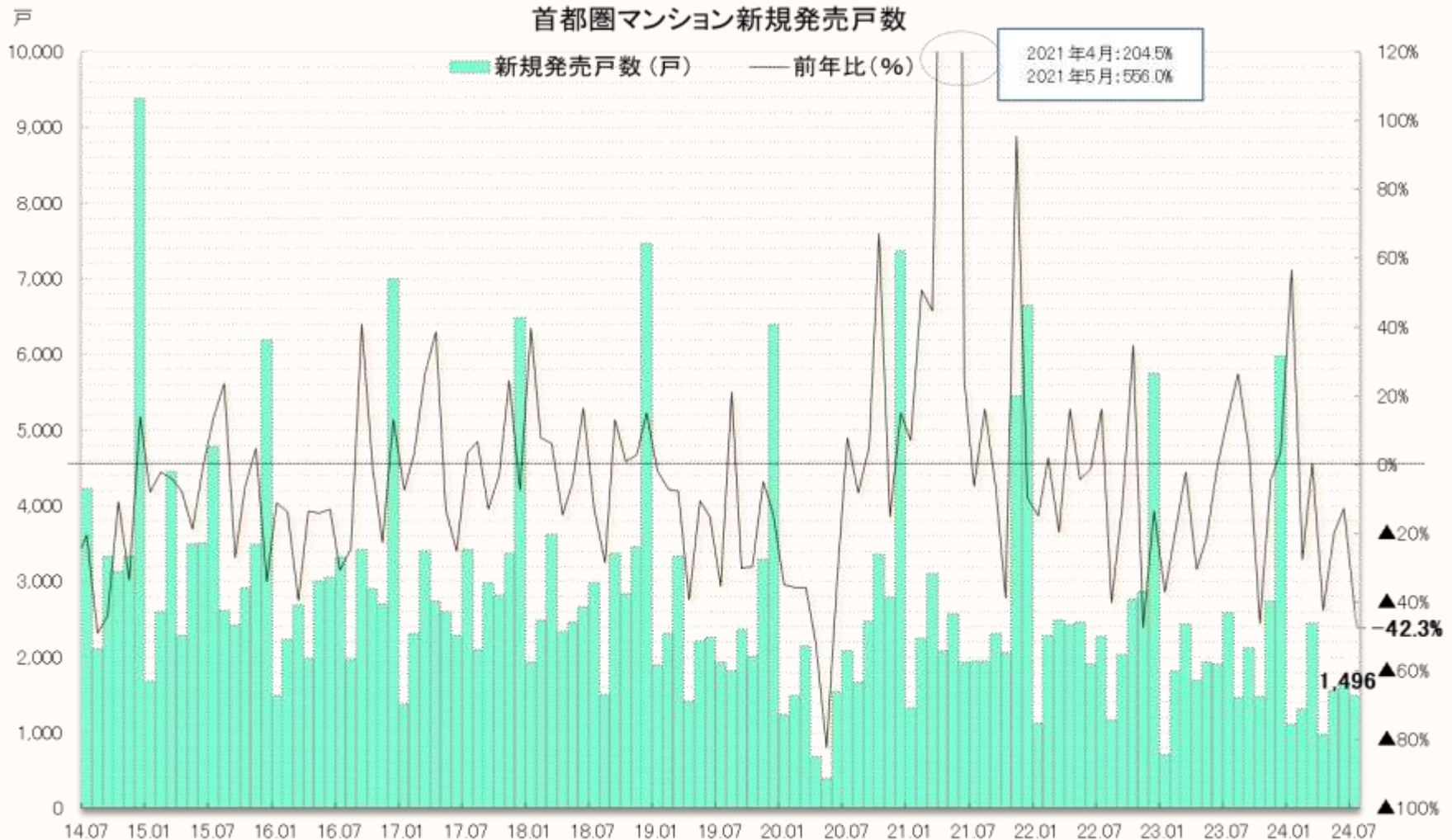
# 1. (参考)住宅着工戸数(2024年7月)②

- ・ 2024年7月の持家戸数: 19,858戸(前年同月比▲4.0%、32か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年7月の貸家戸数: 31,546戸(前年同月比+4.6%、3か月ぶり前年同月比プラス)
- ・ 2024年7月の分譲戸建戸数: 9,973戸(前年同月比▲9.9%、21か月連続前年同月比マイナス)
- ・ 2024年7月の分譲マンション戸数: 6,070戸(前年同月比+4.7%、2か月ぶり前年同月比プラス)



## 2. 首都圏新築マンション(2024年7月)①新規発売

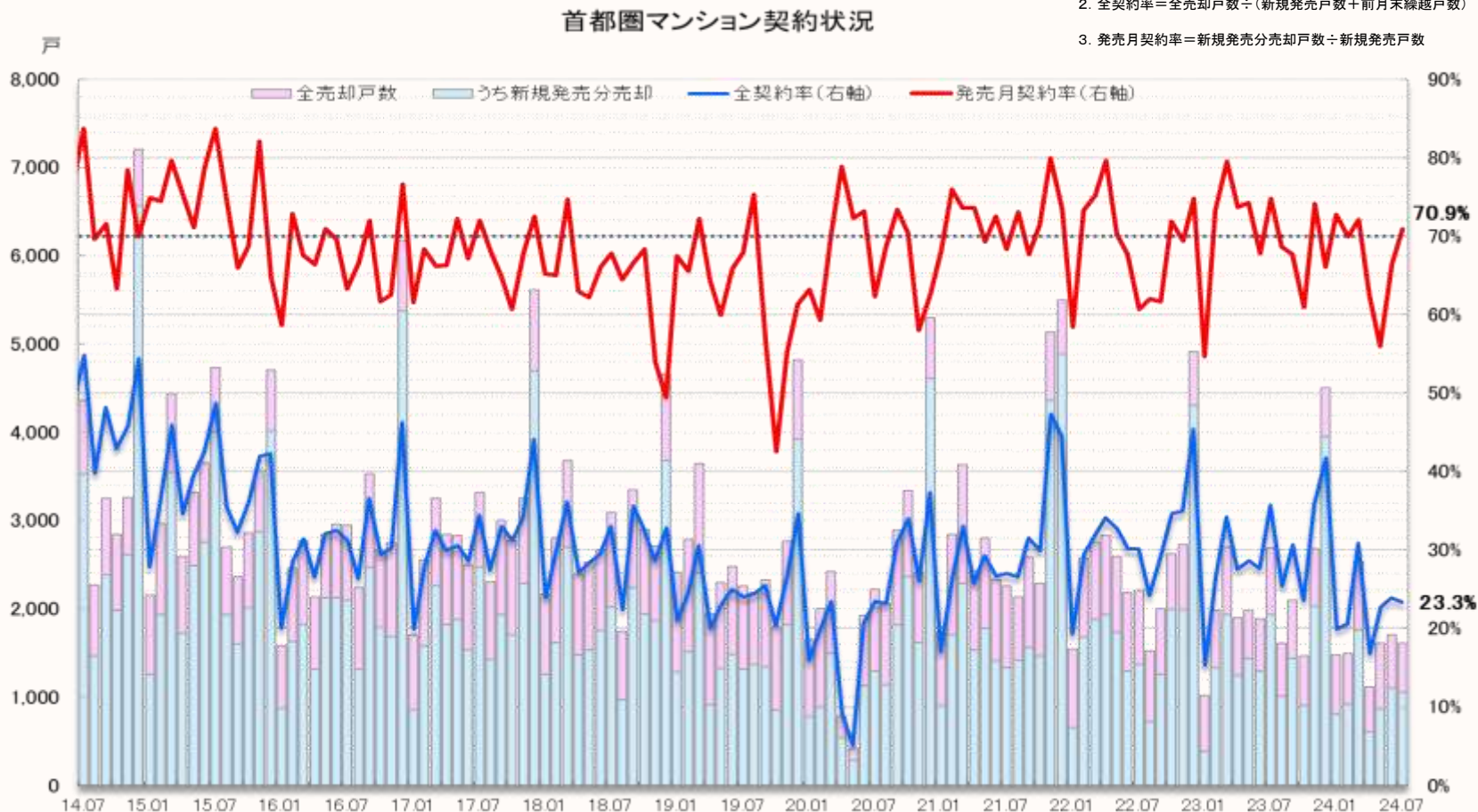
・2024年7月の新規発売戸数:1,496戸(前年同月比▲42.3%、4か月連続前年同月比マイナス)  
(首都圏の調査対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみをいう。以下同じ。)



## 2. 首都圏新築マンション(2024年7月)②契約状況

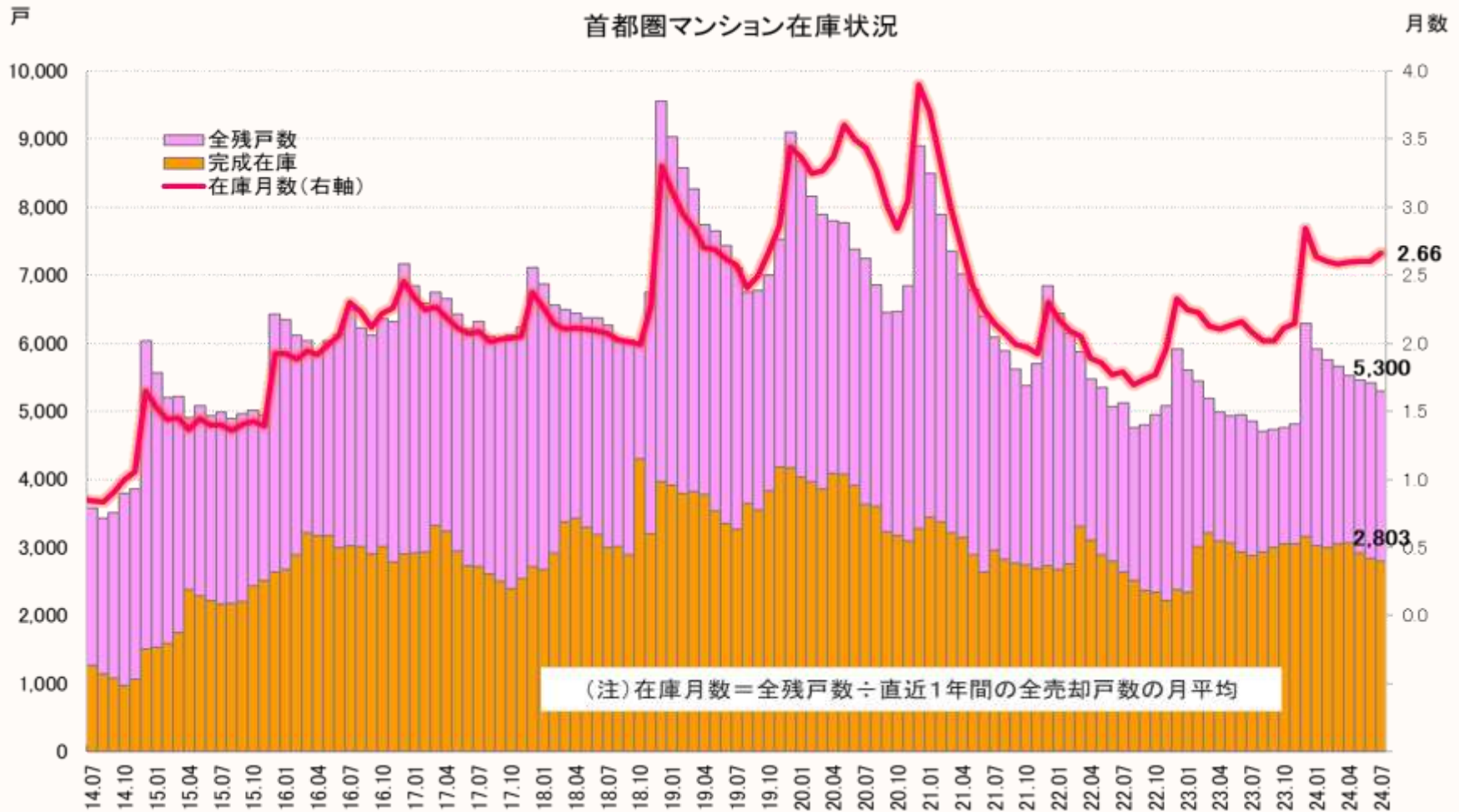
・2024年7月の発売月契約率: 70.9%  
 (地域別契約率) 23区78.0%、都下57.7%、神奈川78.1%、埼玉56.7%、千葉51.8%

- (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



## 2. 首都圏新築マンション(2024年7月)③在庫状況

- ・2024年7月の全残戸数(全在庫＝販売在庫)：5,300戸(うち完成在庫：2,803戸)
- ・2024年7月の在庫月数：直近1年間の平均売却戸数の2.66か月分に相当

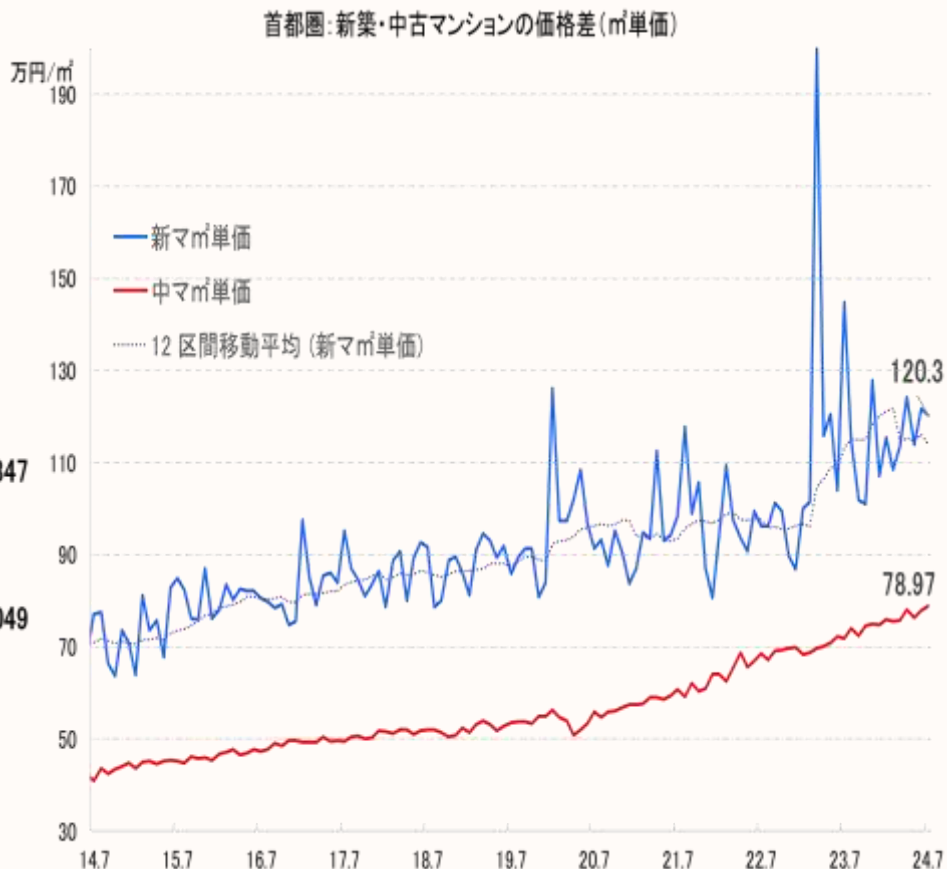
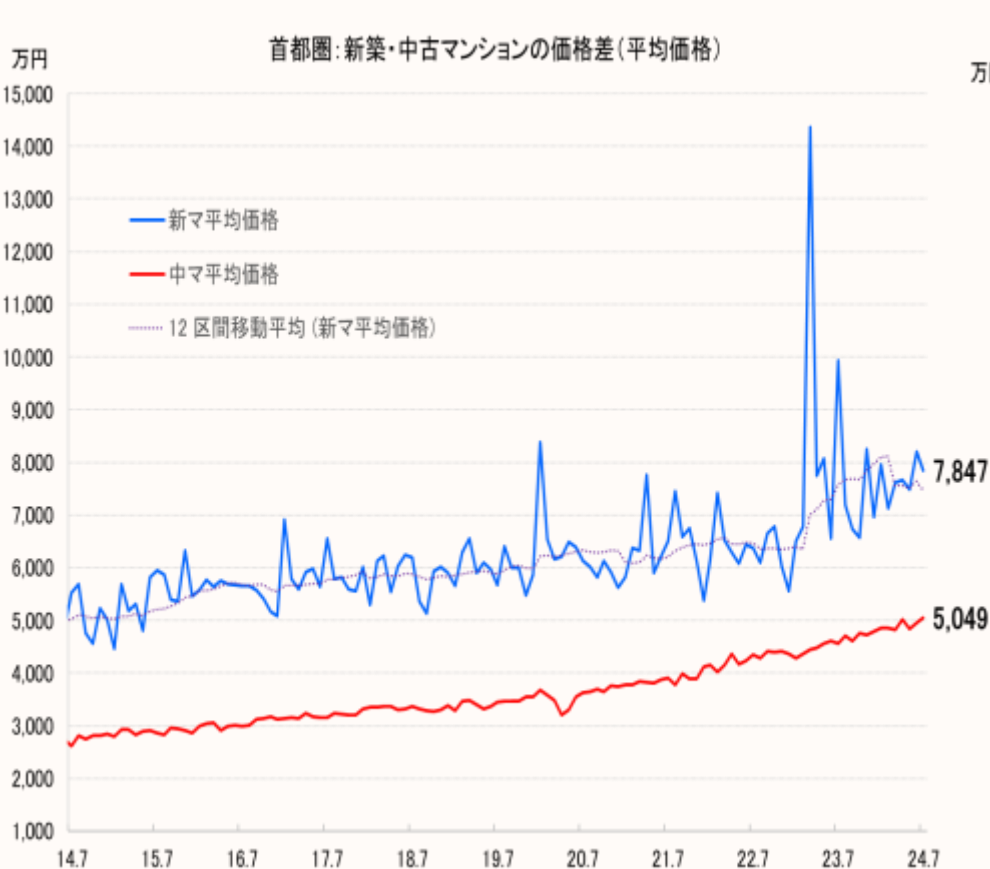


## 2. 首都圏マンション(2024年7月)④平均価格

・2024年7月の平均価格:

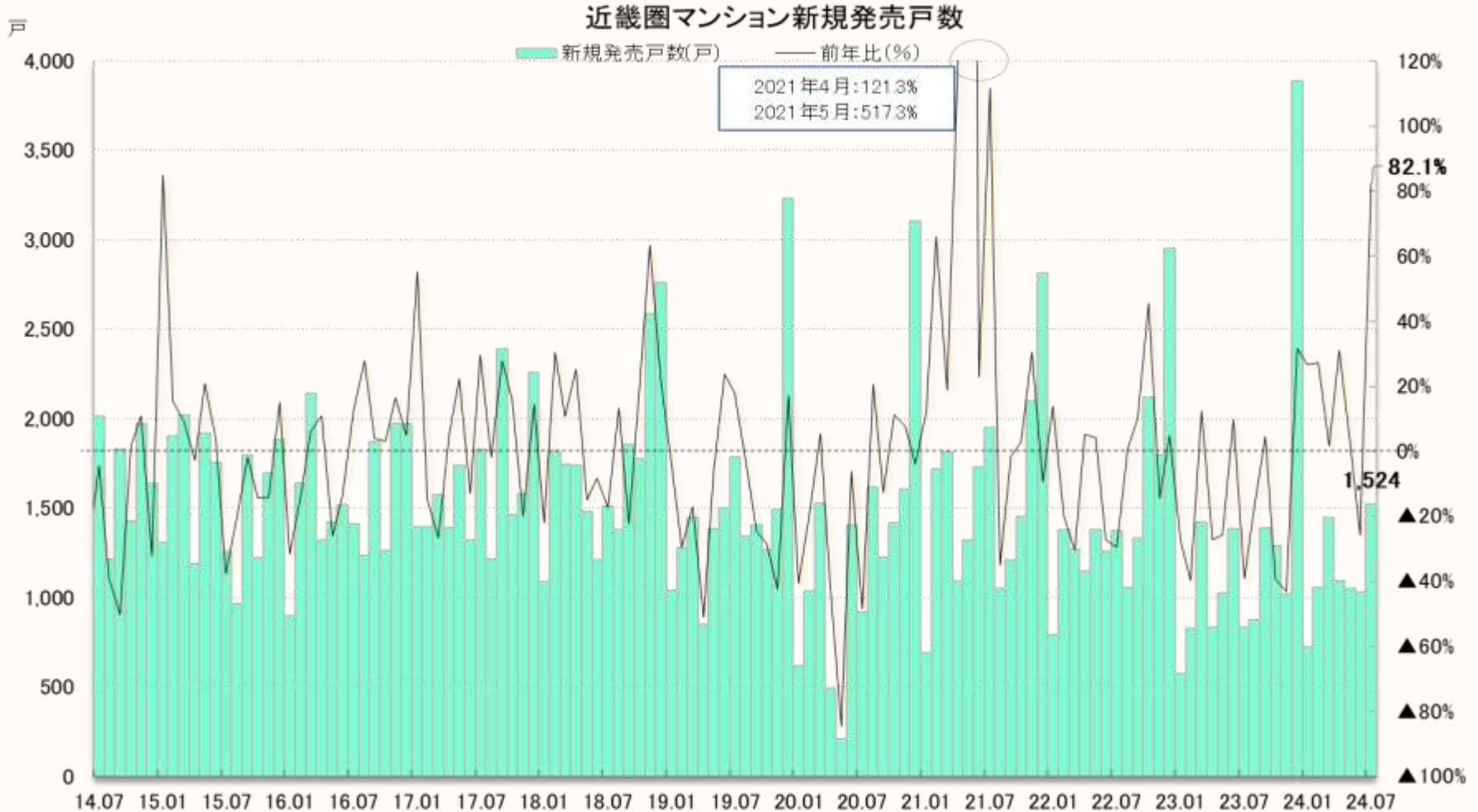
(㎡単価)120.3万円/㎡(前年同月比▲17.0%、3か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古78.97㎡万円/㎡

(平均価格)7,847万円(前年同月比▲21.1%、5か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古5,049万円



### 3. 近畿圏新築マンション(2024年7月)①新規発売

・2024年7月の新規発売戸数:1,524戸(前年同月比+82.1%、2か月ぶり前年同月比プラス)  
 (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」

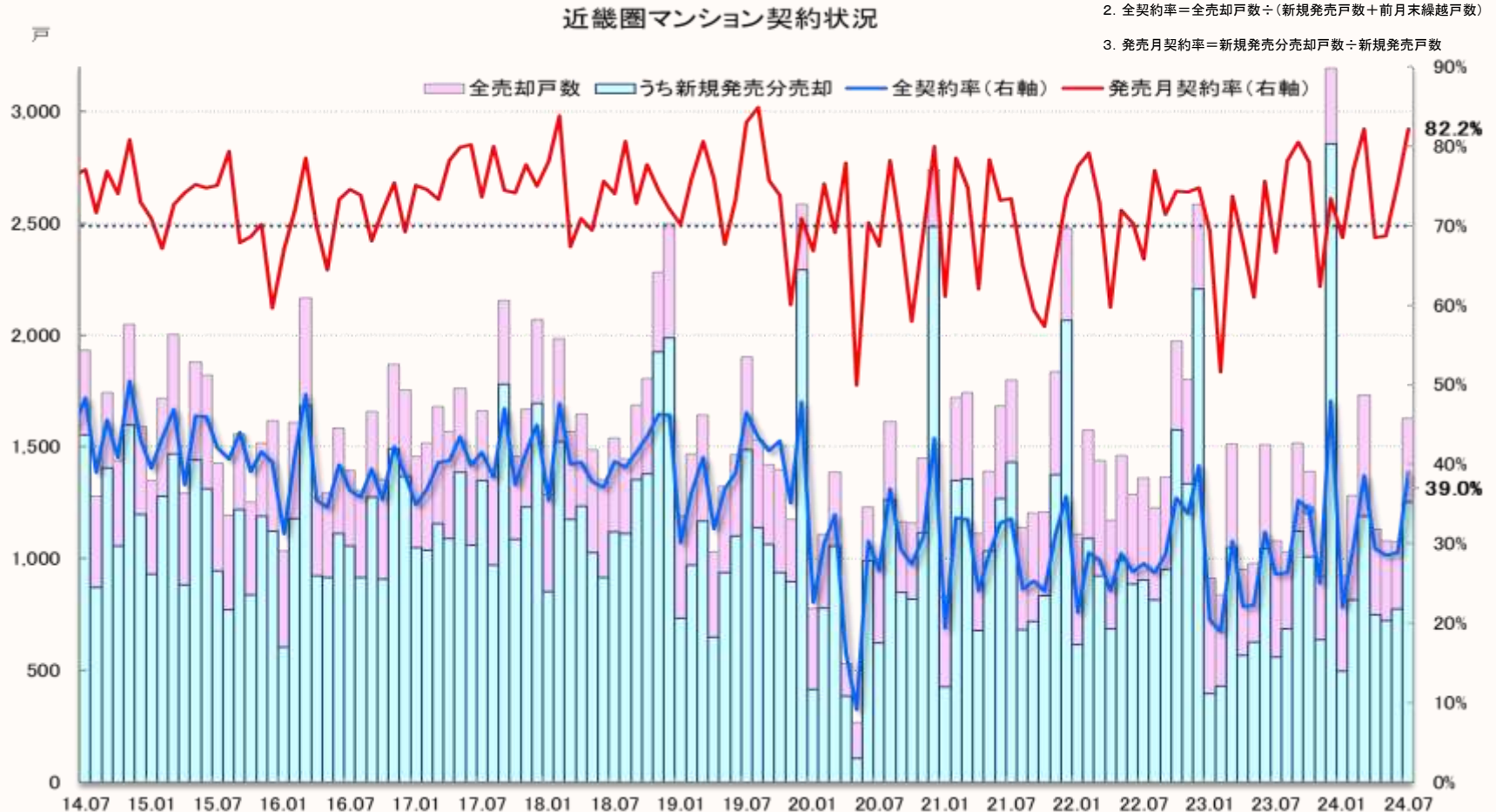
### 3. 近畿圏新築マンション(2024年7月)②契約状況

2024年8月20日公表

・ 2024年7月の発売月契約率: 82.2%

(地域別契約率) 大阪市部82.1%、大阪府下87.2%、神戸市部65.3%、兵庫県下81.5%、京都市部81.0%、京都府下85.7%  
奈良県100.0%、滋賀県80.4% 和歌山県100.0%

- (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



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」

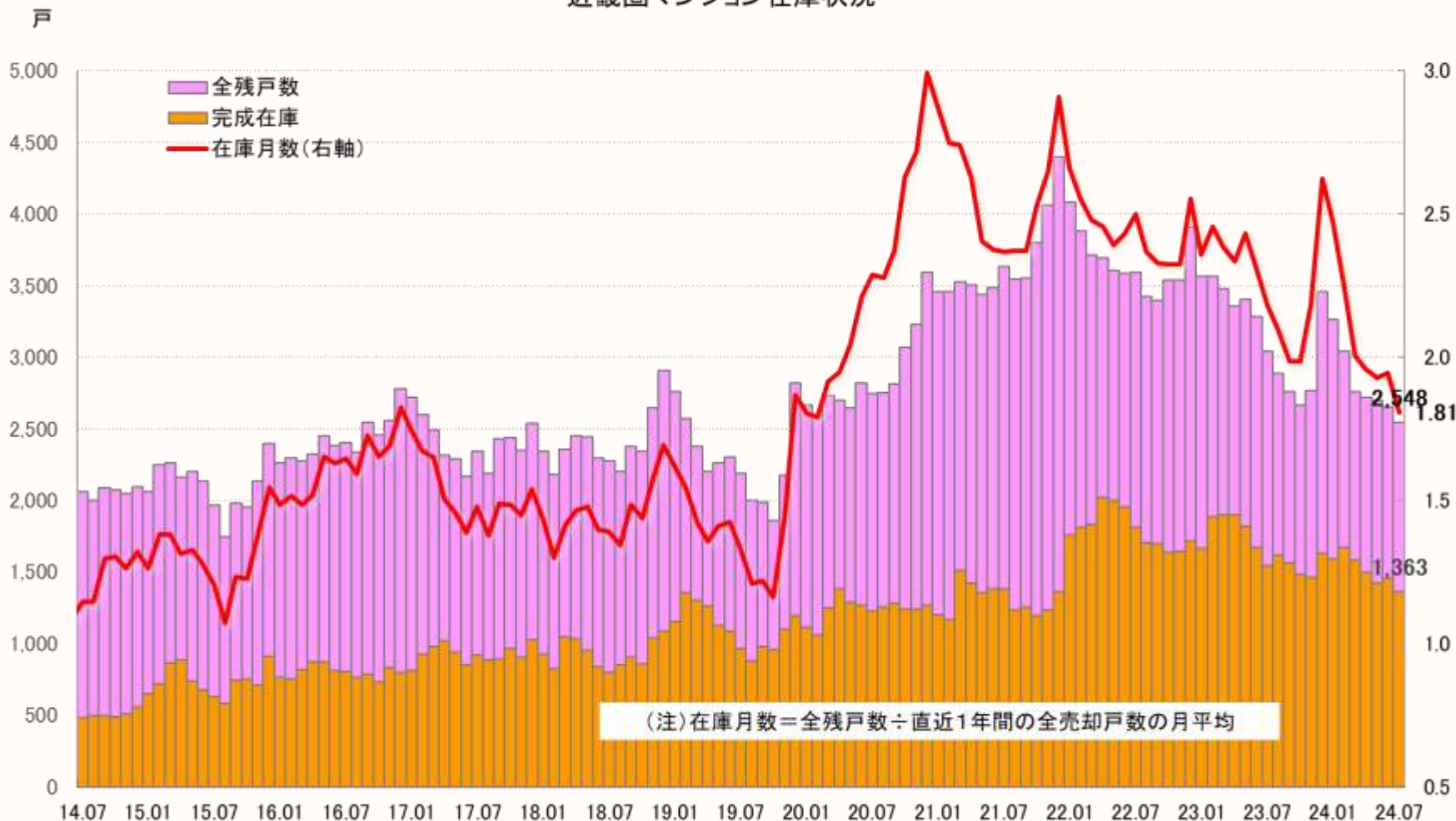


### 3 . 近畿圏新築マンション（2024年7月）③在庫状況

2024年8月20日公表

- ・2024年7月の全残戸数(全在庫=販売在庫):2,548戸
- ・2024年7月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の1.81か月分に相当

近畿圏マンション在庫状況



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(2024年7月)④平均価格

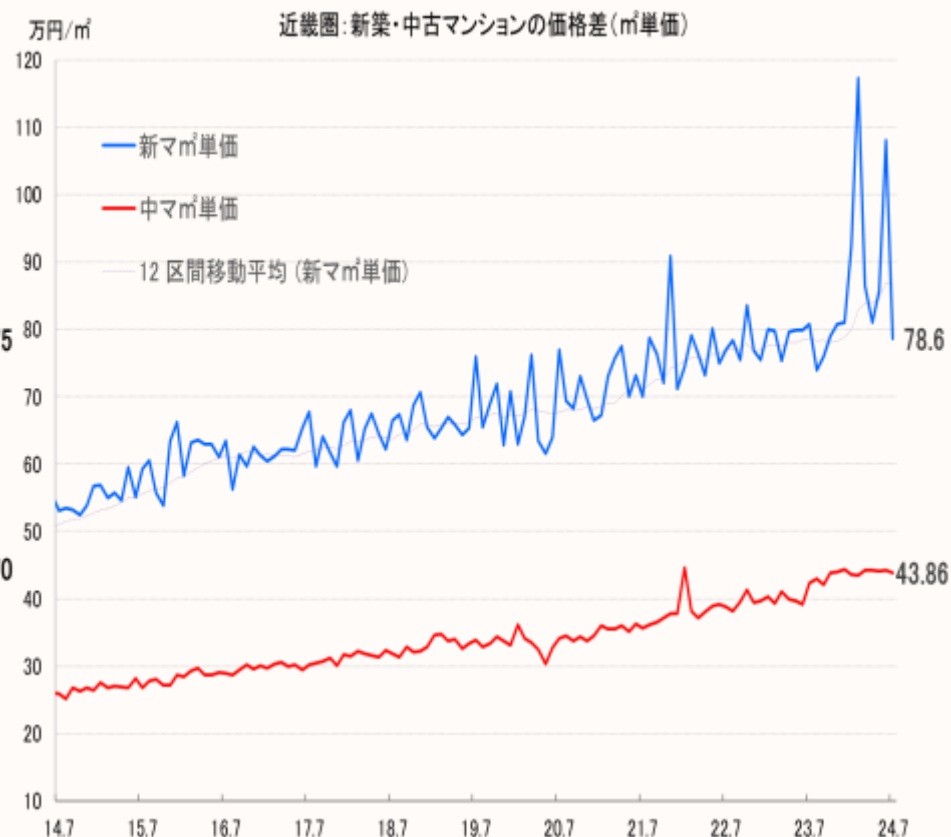
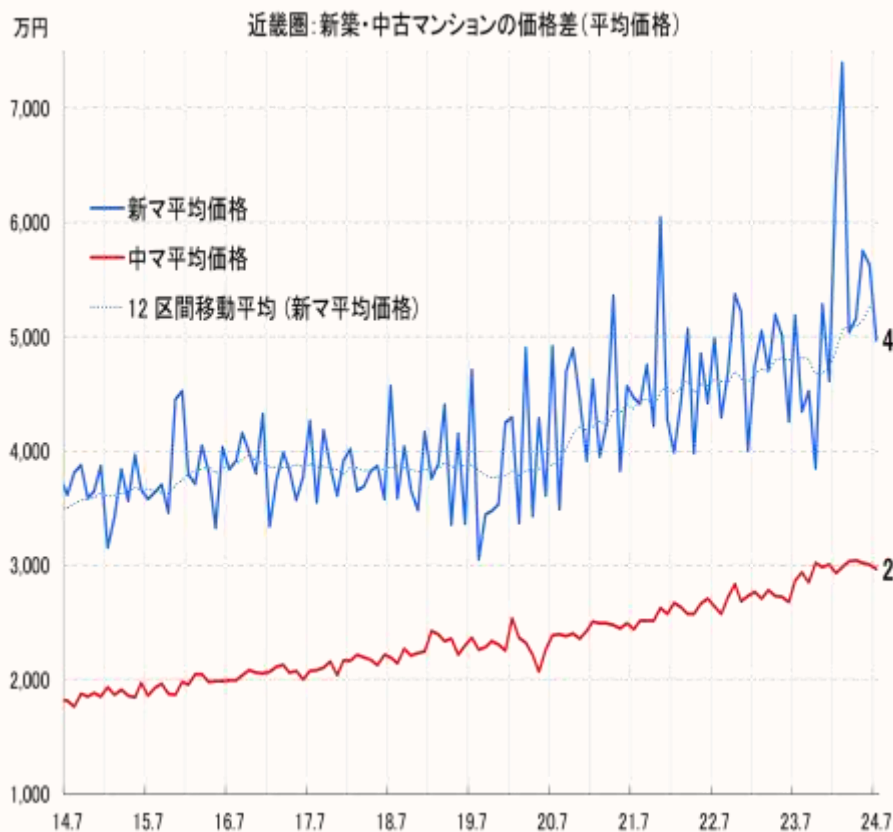
・2024年7月の平均価格:

(㎡単価) 78.6万円/㎡(前年同月比▲2.6%、9か月ぶり前年同月比マイナス)

cf.中古43.86万円/㎡

(平均価格) 4,975万円(前年同月比▲4.1%、2か月ぶり前年同月比マイナス)

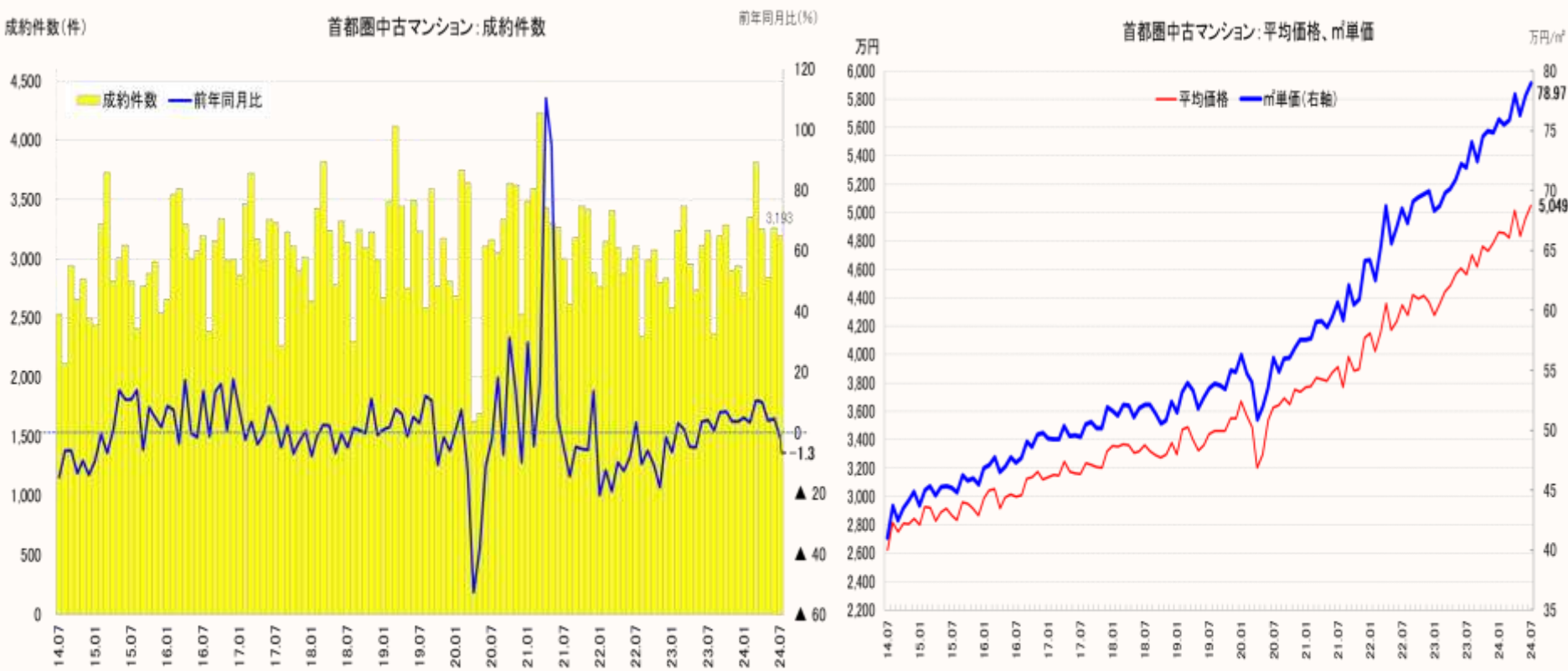
cf.中古2,970万円



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」

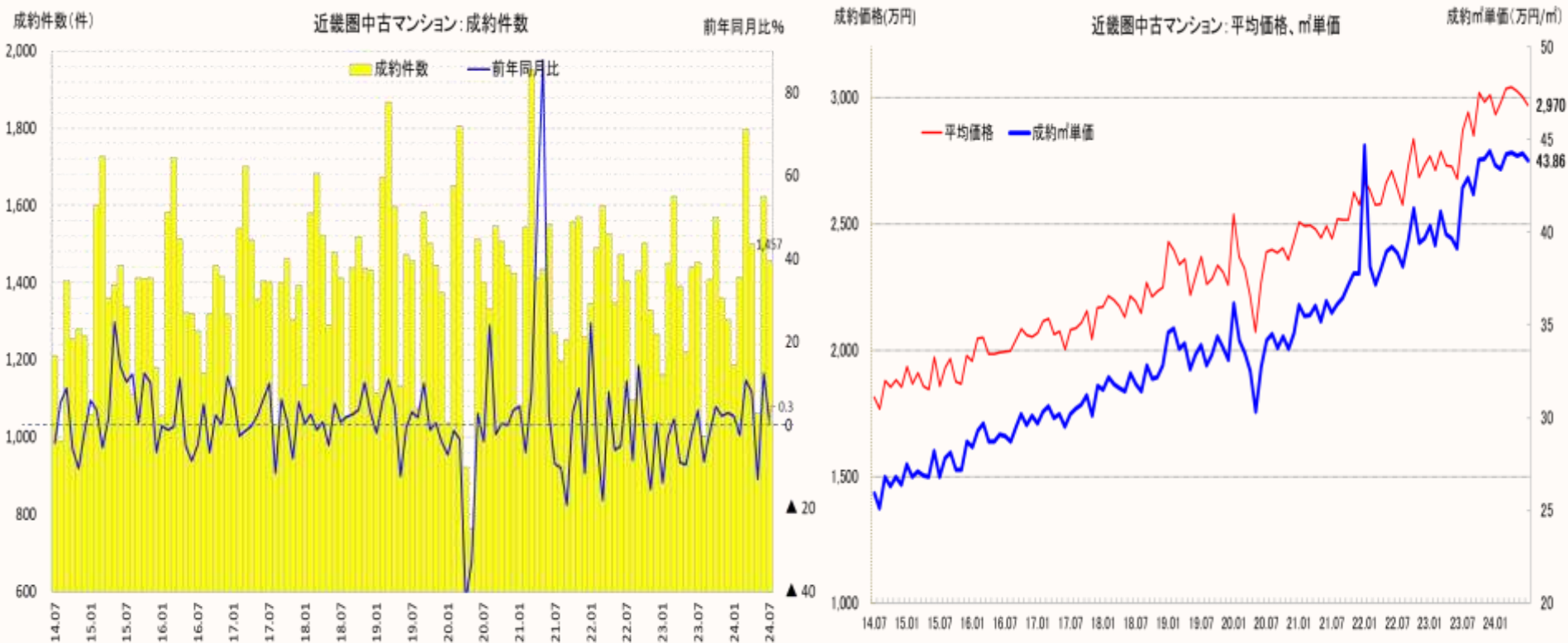
## 4. 首都圏中古マンション(2024年7月)

- ・2024年7月の成約件数: 3,193件(前年同月比▲1.3%、14か月連続前年同月比マイナス)
- ・2024年7月の平均価格: 5,049万円(前年同月比+10.7%、50か月連続前年同月比プラス)  
(㎡単価) 78.97万円/㎡(前年同月比+9.8%、51か月連続前年同月比プラス)



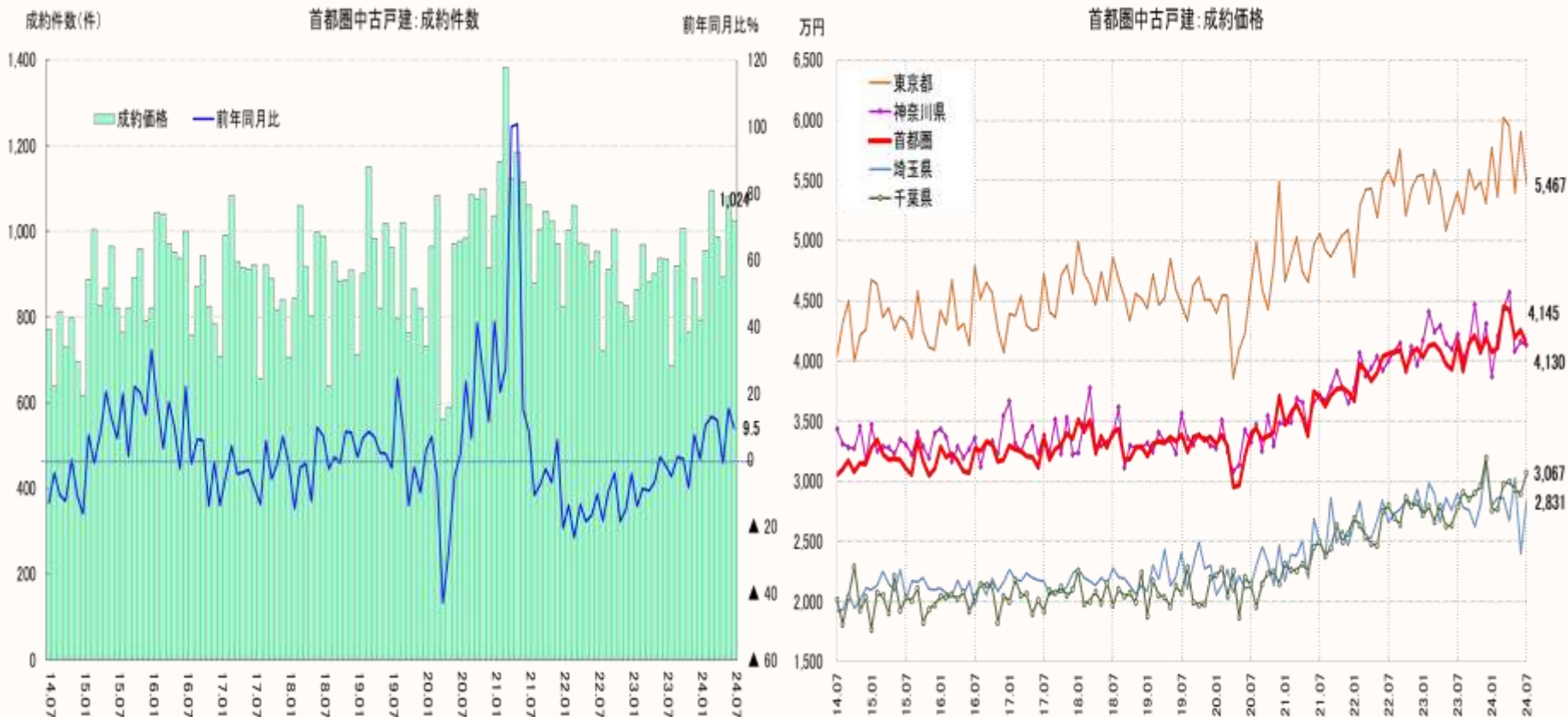
## 5. 近畿圏中古マンション(2024年7月)

- ・2024年7月の成約件数:1,457件(前年同月比+0.3%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年7月の平均価格:2,970万円(前年同月比+3.5%、13か月連続前年同月比プラス)  
(㎡単価)43.86万円/㎡(前年同月比+0.04%、13か月連続前年同月比プラス)



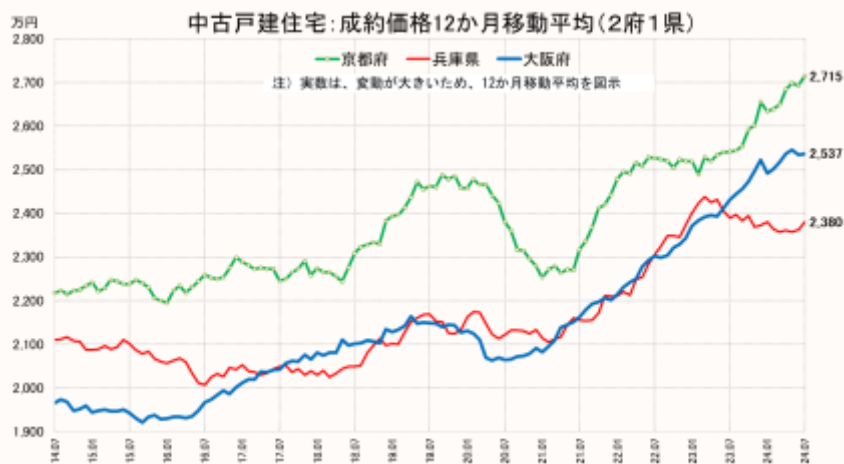
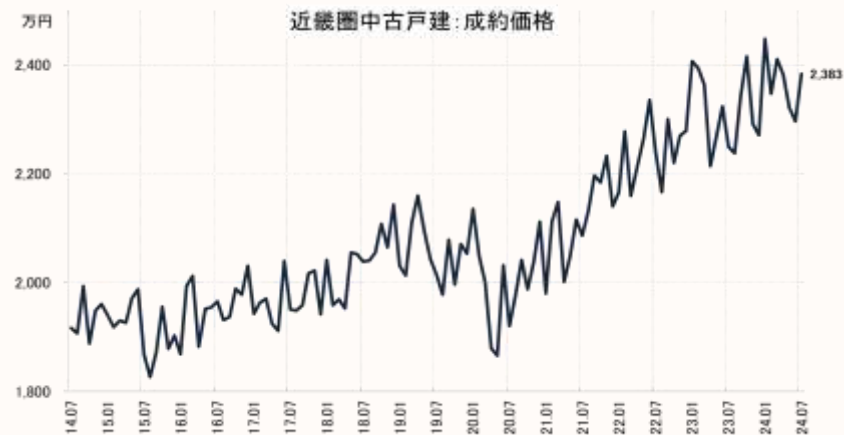
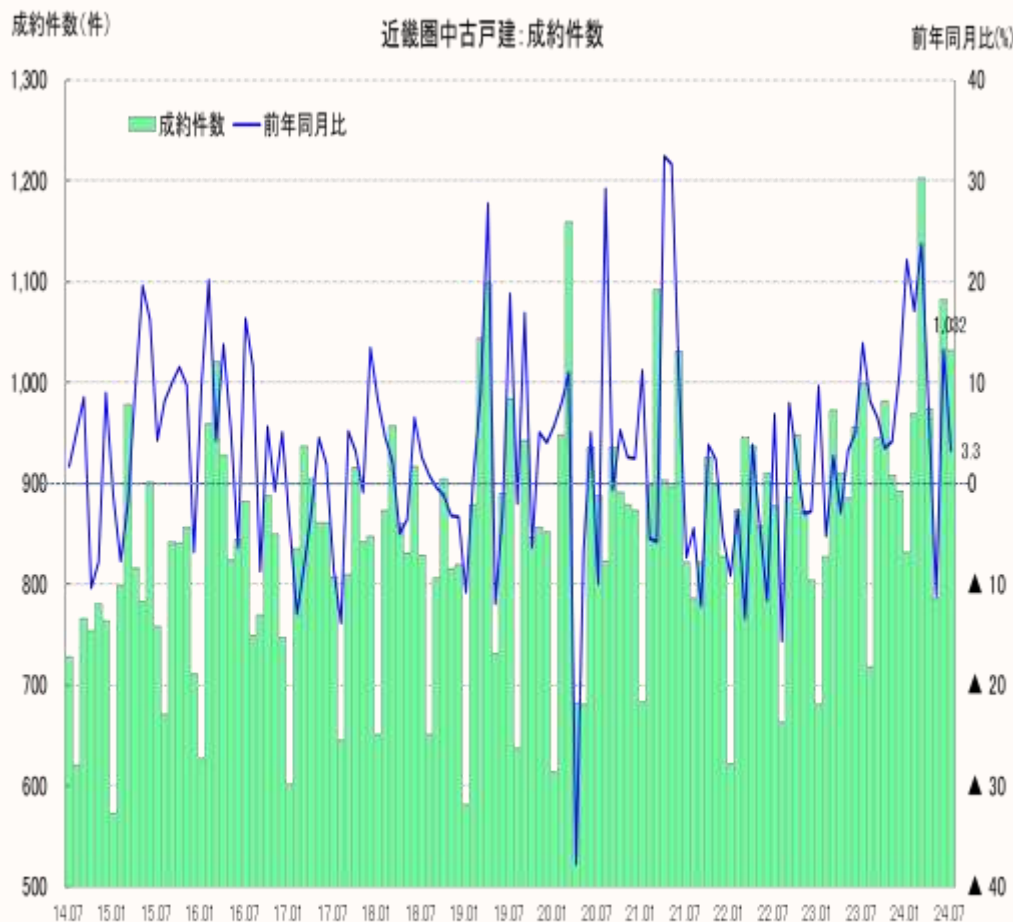
## 6. 首都圏中古戸建(2024年7月)

- ・2024年7月の成約件数: 1,024件(前年同月比+9.5%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年7月の成約価格: 4,145万円(前年同月比▲0.3%、5か月ぶり前年同月比マイナス)



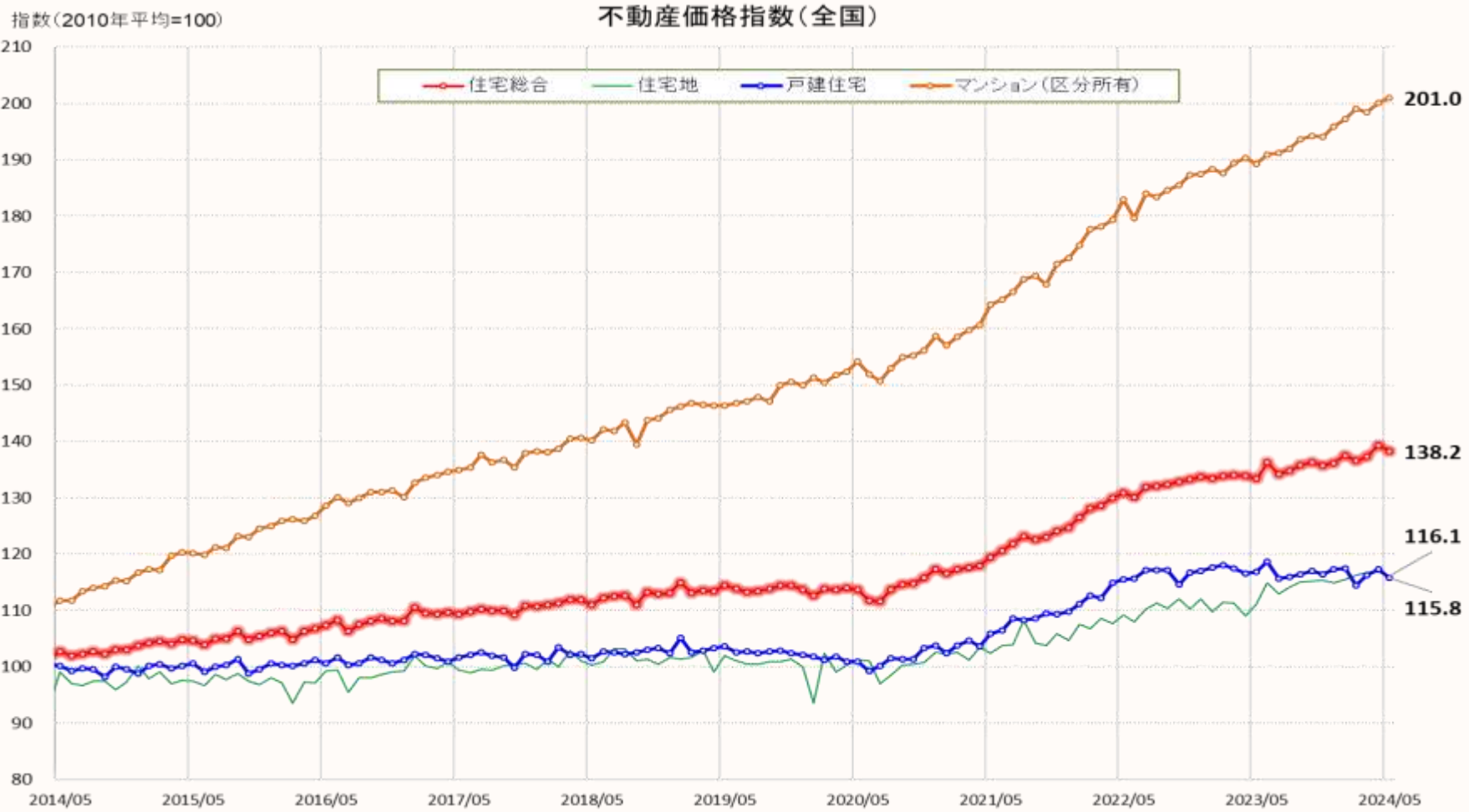
## 7. 近畿圏中古戸建(2024年7月)

- ・2024年7月の成約件数: 1,032件(前年同月比+3.3%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年7月の成約価格: 2,383万円(前年同月比+6.0%、2か月ぶり連続前年同月比マイナス)



# 8. 不動産価格指数(2024年5月)

・2024年5月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)138.2(前月比▲0.8%)、住宅地:116.1(前月比▲0.6%)、戸建:115.8(前月比▲1.3%)、マンション:201.0(前月比+0.4%)

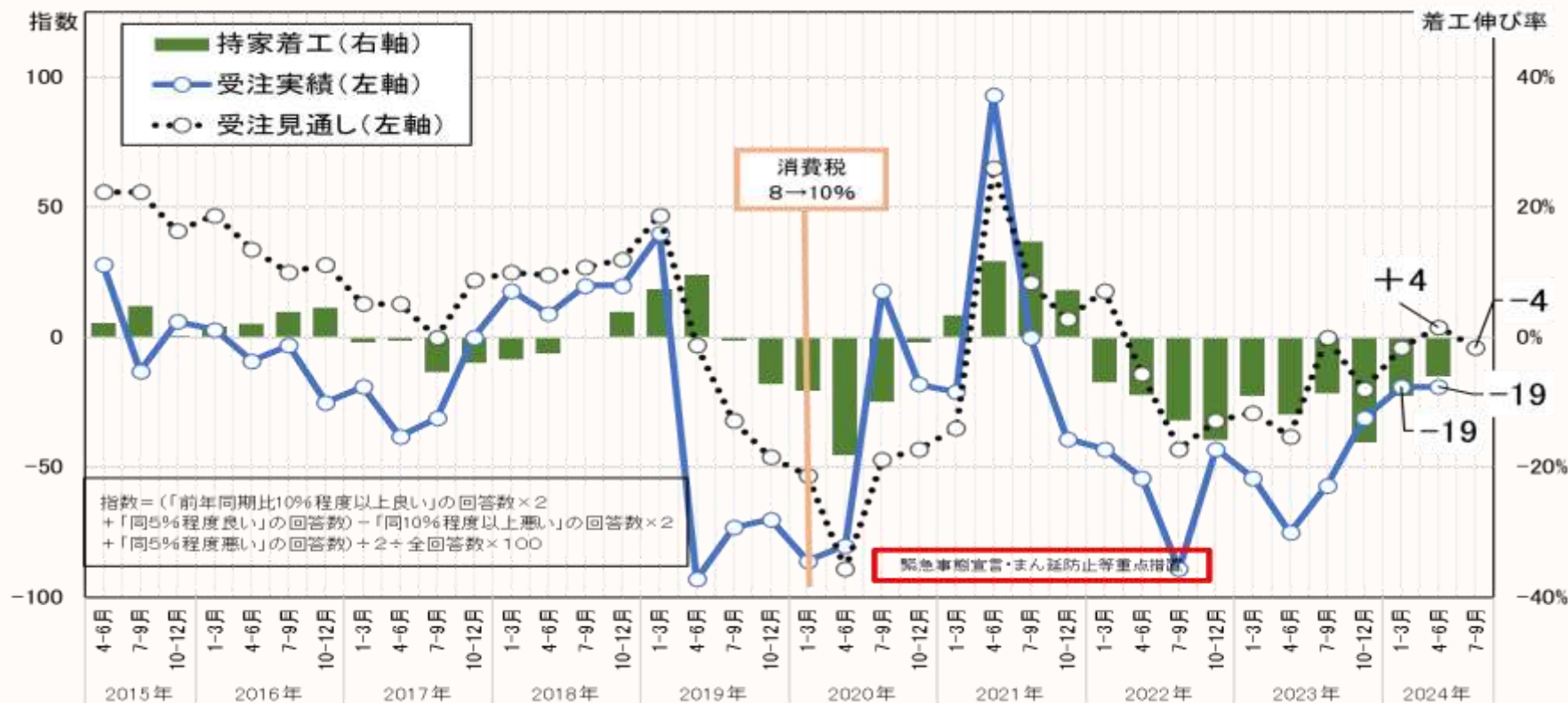


資料:国土交通省「不動産価格指数」  
 ※各数値は速報値であり、初回公表後3ヶ月間は改訂を行う。

# 9.【住団連】経営者の住宅景況判断指数 (戸建て注文住宅)(2024年4-6月)

2024年8月23日公表

- ・2024年4-6月期の戸建て注文住宅における経営者の住宅景況判断指数:(受注実績)▲19ポイント、(受注見通し)▲4ポイント  
(主なコメント(実績))
- ・1棟あたりの単価は上がっており、受注金額はアップした。
- ・消費マインド低迷から回復トレンドは見られない。原価アップで中間層商品が苦戦。  
(主なコメント(見通し))
- ・先行指標はプラスを維持しそう。商談ベースにおける歩留まりがカギ。
- ・需要はやや低調に転じつつある。ZEH・スマートハウスの訴求を強化し、ニーズを確実に捉えていく。



(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)(2024年4-6月)

- ・2024年4-6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:(受注実績)▲14ポイント、(受注見通し)+5ポイント  
(主なコメント(実績))
- ・大型化・高付加価値化により堅調に推移。
- ・木質系ローコストメーカーとの競争が激化している。
- (主なコメント(見通し))
- ・活発な賃貸住宅市場は継続すると思われる。ZEH-M化などの差別化を推進し受注拡大を図りたい。
- ・資材等建築費も上がり、厳しい状況が続く。




(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(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年4～6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 80.2万戸、最大 81.8万戸、最小 78.2万戸
  - ・ 2025年度 平均 79.1万戸、最大 80.5万戸、最小 75.8万戸

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 (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	8/20	上半期	79.5	下半期	77.0	78.2	上半期	76.5	下半期	75.0	75.8
浜銀総合研究所	8/22	上半期	80.9	下半期	80.0	80.5	上半期	80.1	下半期	80.2	80.1
東レ経営研究所	8/16		—	—	—	80.9	—	—	—	—	80.3
日本経済研究センター	8/29		82.2	81.9	81.5	81.8	80.8	80.7	80.3	80.4	80.5
アジア太平洋研究所※2	8/27		79.6	80.0	80.0	80.3	79.6	80.0	80.4	80.4	80.1
ニッセイ基礎研究所	8/16		79.9	79.4	79.5	80.0	79.5	79.1	78.7	78.1	79.4
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	8/19		79.8	80.4	80.4	80.6	80.4	80.2	80.1	80.0	80.0
富国生命	8/21		—	—	—	79.6	—	—	—	—	79.5
三菱総合研究所	8/16		—	—	—	79.1	—	—	—	—	77.8
三井住友信託銀行	8/22		80.8	80.2	79.6	80.5	79.2	77.9	77.5	77.0	77.8
平均			80.4	79.8	79.7	80.2	79.4	79.2	78.9	78.7	79.1
最大			82.2	81.9	81.5	81.8	80.8	80.7	80.4	80.4	80.5
最小			79.5	77.0	77.0	78.2	76.5	76.5	75.0	75.0	75.8



### Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

---

# 1. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近10年)

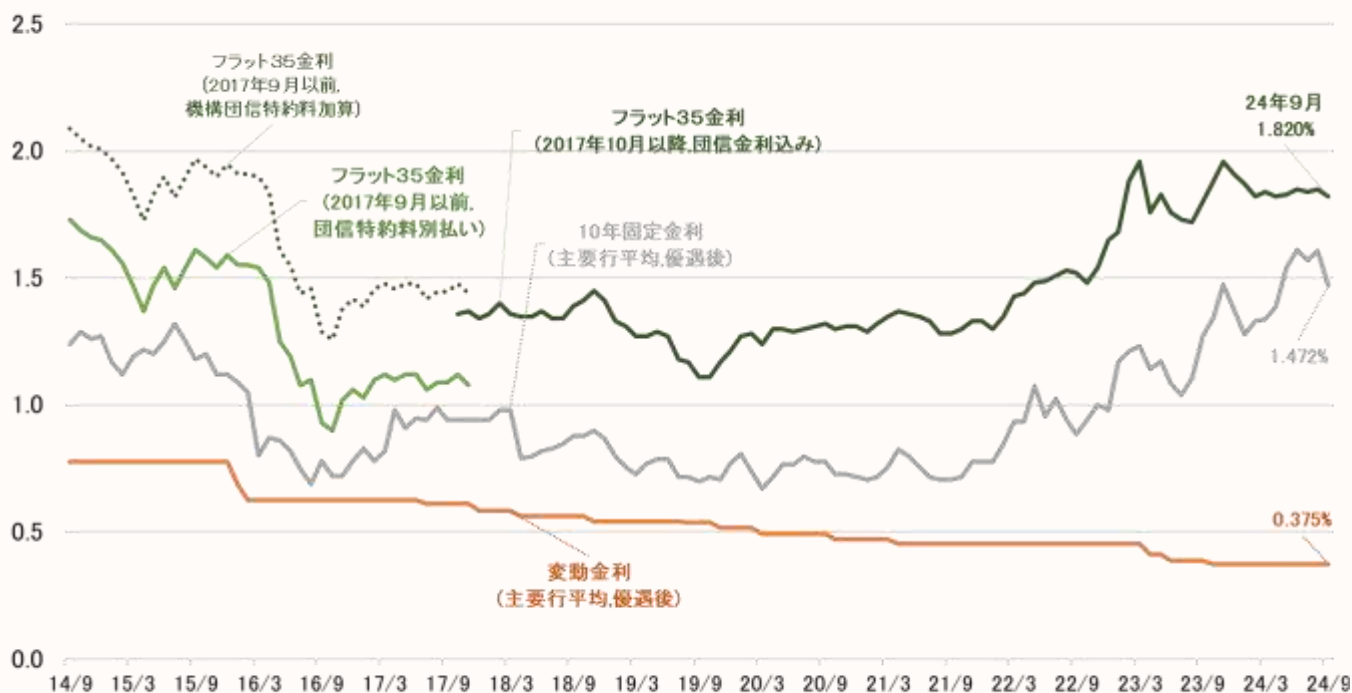
・2024年9月2日時点の10年国債流通利回りは0.936%



## 2. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2024年9月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利:年1.820%(前月比-0.030%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後):年1.472%(前月比-0.136%)
- ・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

### 3. 長期金利見通し(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年4～6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 1.05%、最高 1.10%、最低 0.98%
  - ・ 2025年度 平均 1.34%、最高 1.50%、最低 1.15%

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 (実績)	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	8/20	0.93 店頭基準気配 0.928	0.95	1.10	1.20	1.04	1.30	1.35	1.35	1.35	1.34
三井住友信託銀行調査部	8/22		0.98	0.95	1.05	0.98	1.11	1.14	1.16	1.19	1.15
アジア太平洋研究所	8/27		1.054	1.104	1.205	1.090	1.277	1.372	1.384	1.498	1.383
ニッセイ基礎研究所※	8/16		1.0	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	8/19		0.95	1.00	1.10	1.00	1.20	1.25	1.25	1.30	1.25
三菱総合研究所	8/16		—	—	—	1.06	—	—	—	—	1.45
三菱UFJ銀行	8/30		1.0	1.0	1.2	1.0	1.3	1.5	1.6	1.7	1.5
日本経済研究センター※	8/29		0.947	1.144	1.341	1.090	1.341	1.340	1.340	1.339	1.340
平均			0.98	1.06	1.17	1.05	1.25	1.31	1.34	1.38	1.34
最大			1.05	1.14	1.341	1.10	1.341	1.50	1.60	1.70	1.50
最小		0.947	0.95	1.05	0.98	1.11	1.14	1.16	1.19	1.15	

※ 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



## IV. 米国の市場動向

---

# 1. 米国経済

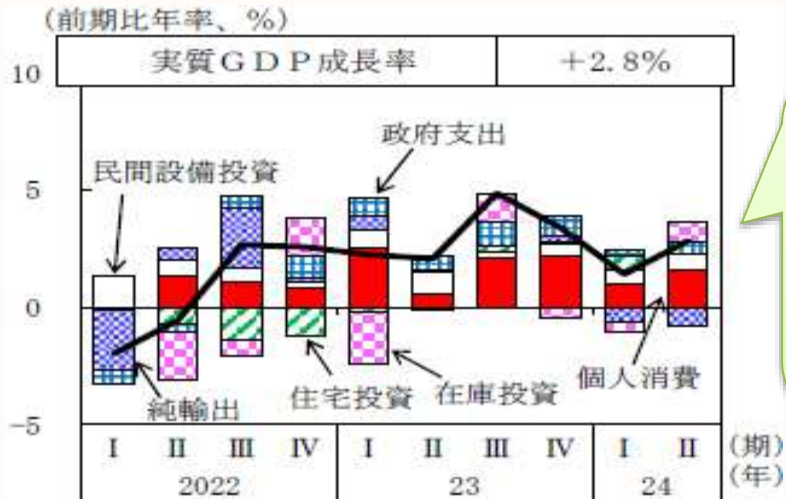
## ■総括(「月例経済報告(2024年8月)」抜粋)

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、物価上昇率の下げ止まりに伴う下振れリスクに留意する必要がある。

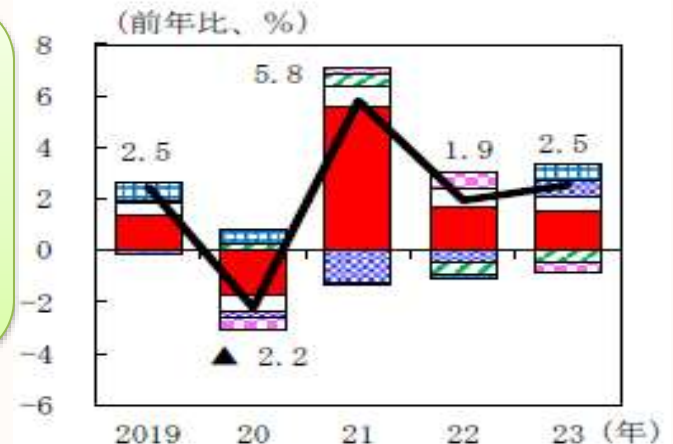
## ■内容等(「月例経済報告(2024年8月)」抜粋)

2024年4-6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。住宅着工はこのところ弱い動きがみられる。生産は緩やかに増加している。非製造業景況感はおおむね横ばいとなっている。雇用面では、雇用者数は増勢が鈍化しており、失業率はやや上昇している。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、財輸出はおおむね横ばいとなっている。  
 7月30日~31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5.25%から5.50%の範囲で据え置くことが決定された。

実質GDP成長率(前期比)



(参考)実質GDP成長率(前年比)





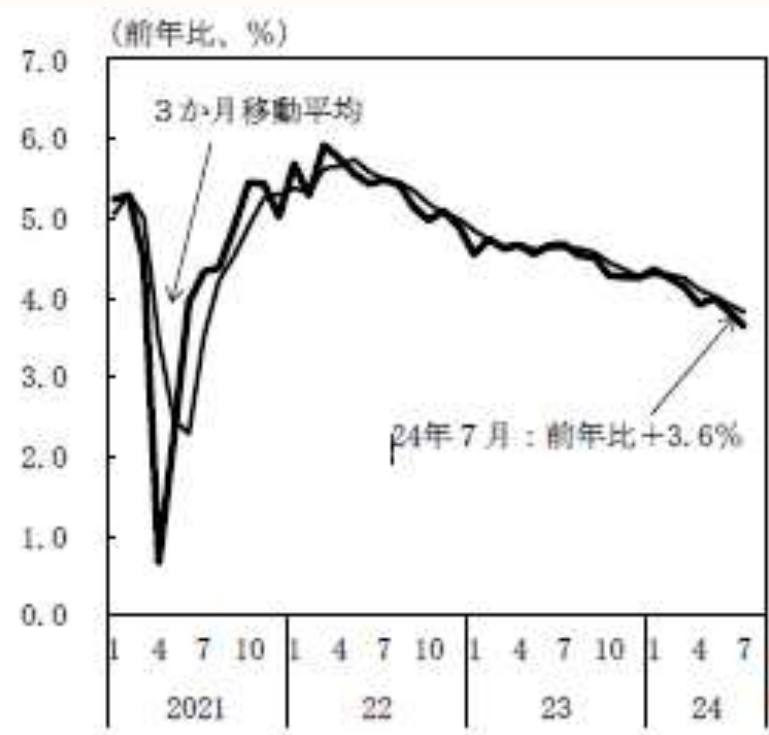
## 2. 米国政策金利・消費者物価指数 ( 2024年 7月 )

- ・2024年7月のアメリカの実効FF金利は5.33%
- ・2024年7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7月のアメリカの個人消費支出(コアPCE)は前年同月比+2.6%
- ・2024年7月のアメリカの名目賃金上昇率は前年同月比+3.6%

コアCPI・コアPCE・実効FF金利



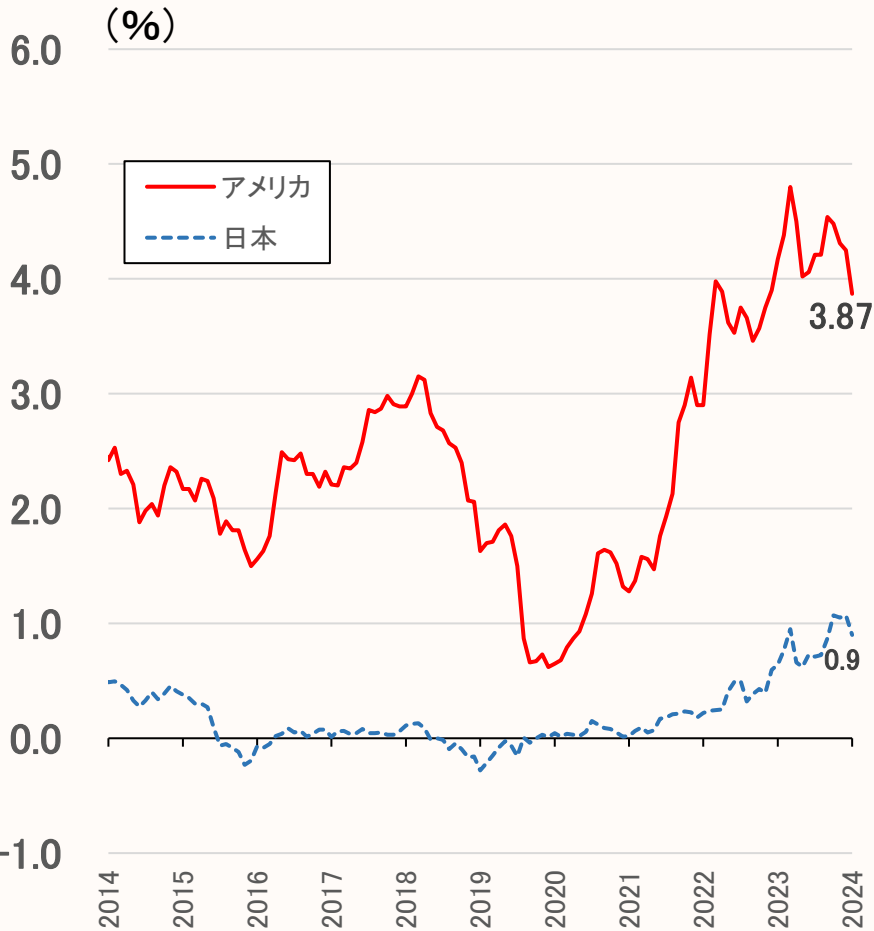
名目賃金上昇率



資料:米労働省、FRB、内閣府「月例経済報告」

### 3. 米国長期金利 ( 2024年 8 月 )

・2024年8月のアメリカの長期金利は3.87%



資料:フレディマック、日本銀行、FRB、財務省

## 4. 米国住宅ローン金利・新設住宅着工数 ( 2024年 7 月 )

- ・ 2024年7月のアメリカの住宅ローン金利(30年固定金利)は6.85%(前月比▲0.07%)
- ・ 2024年7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123.8万戸(前月比▲6.8%)

