


JHF information

(2024年5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4月)2. 賃金(2024年3月)3. 消費者物価(2024年3月)
II 住宅市場	<ol style="list-style-type: none">1. 住宅着工戸数(2024年3月)2. 住宅着工戸数(2023年度)3. 不動産価格指数(2024年1月)4. 建築費指数・建設資材物価指数(2024年1~3月)5. 有効求人倍率(2023年度)6. (首都圏)新築マンション(2024年3月)7. (近畿圏)新築マンション(2024年3月)8. 新築マンションの価格推移(2023年度)9. 新築マンションの取引量推移(2023年度)10. (首都圏)中古マンション(2024年3月)11. (近畿圏)中古マンション(2024年3月)12. (首都圏)中古戸建て(2024年3月)13. (近畿圏)中古戸建て(2024年3月)14. 中古マンションの価格推移(2023年度)15. 中古マンションの取引量推移(2023年度)
III 金融市場・住宅ローン市場	<ol style="list-style-type: none">1. 日銀銀行 金融政策決定会合(2024年3月18日・19日)2. 日銀銀行 金融政策決定会合(2024年4月25日・26日)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)5. 金融政策の見通し(2024年末、2025年末)



I . 經濟環境

1. 月例経済報告(2024年4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。」

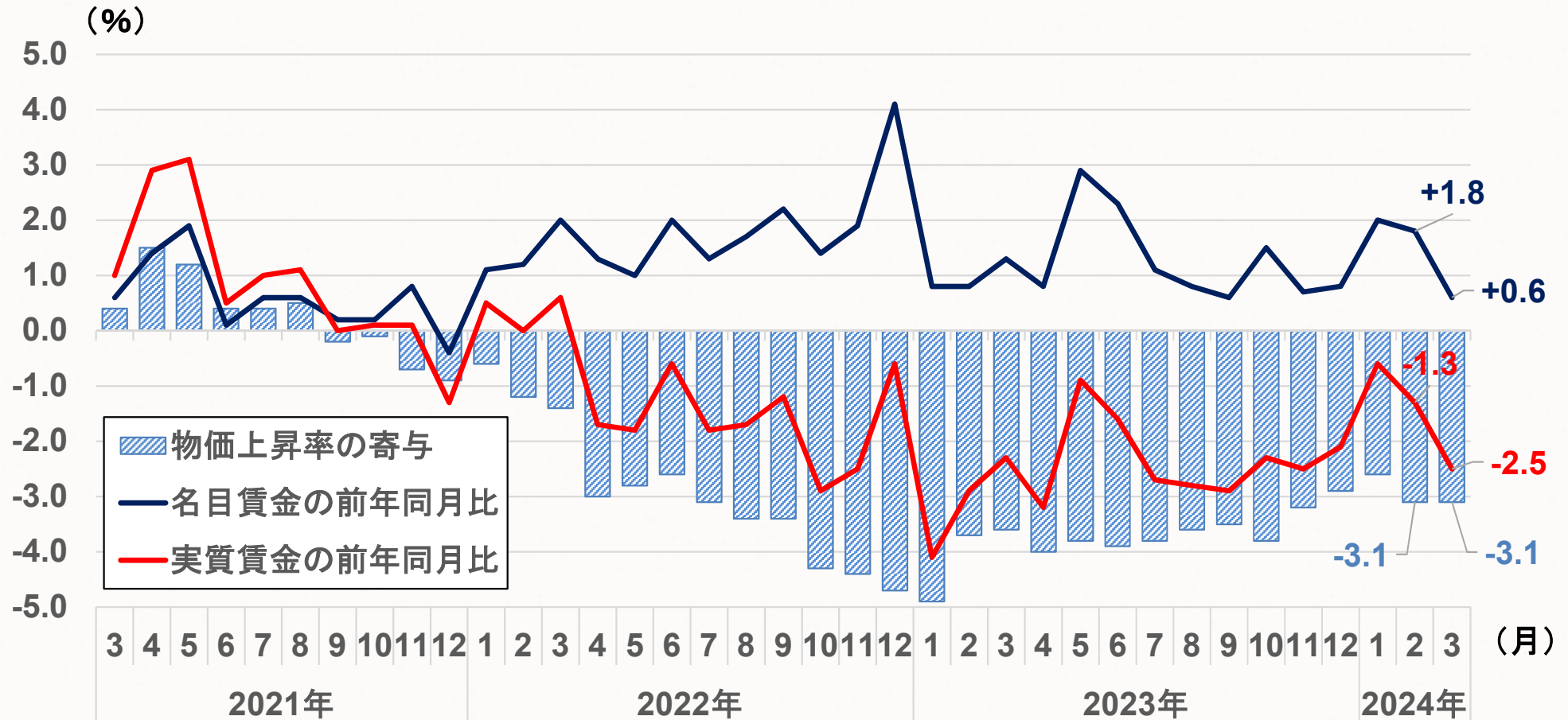
	3月月例	4月月例
基調判断	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。	景気は、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種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	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。ただし、製造業の一部では、一部自動車メーカーの生産・出荷停止による影響がみられる
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. 賃金(2024年3月)

- ・2024年3月の名目賃金:前年同月比+0.6% (27か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年3月の実質賃金:前年同月比▲2.5% (24か月連続前年同月比マイナス)

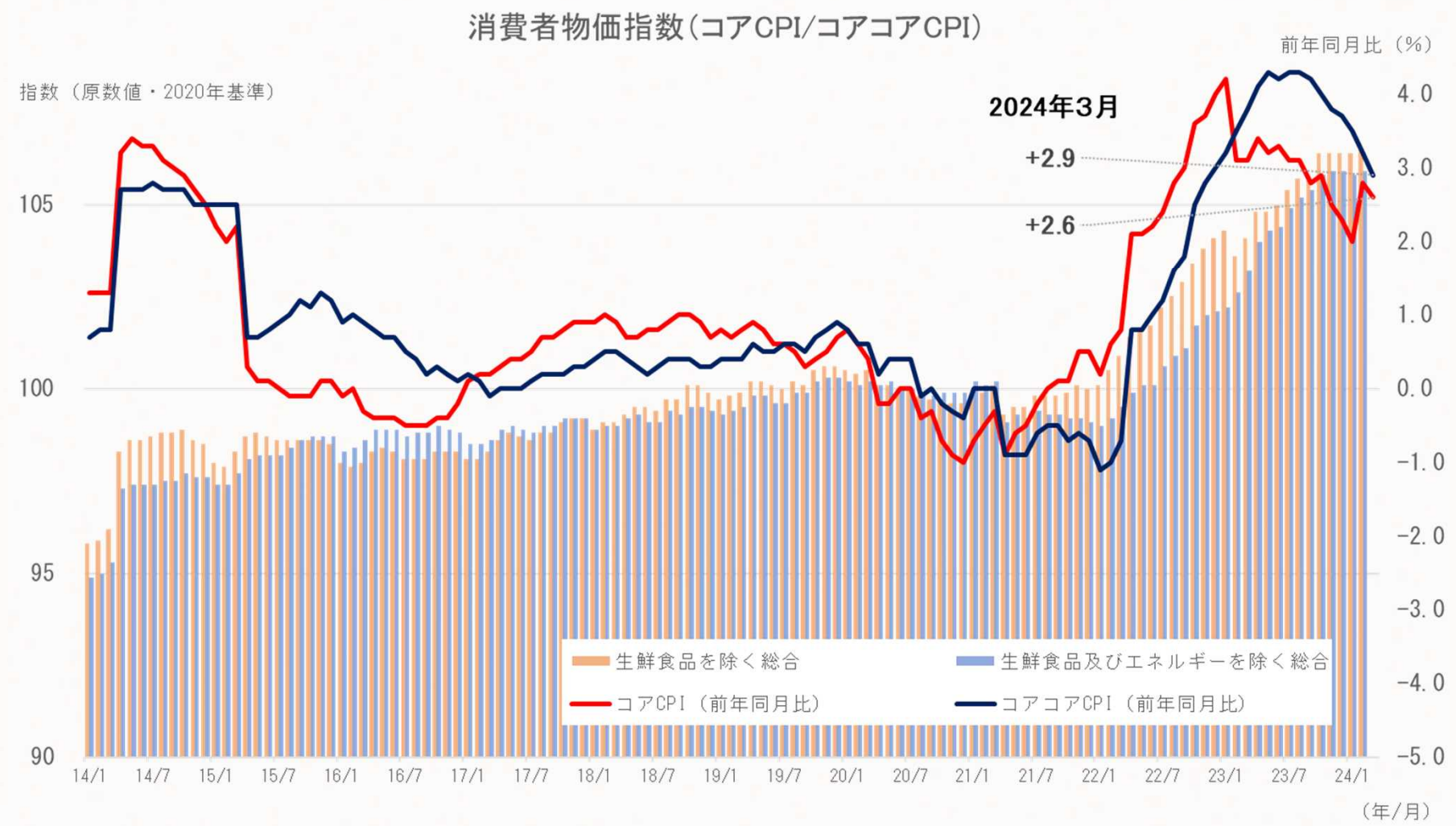
実質賃金(現金給与総額)の前年同月比の要因分解




(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(2024年3月)

- ・2024年3月の消費者物価指数(生鮮食品を除く指数、コアCPI) : 106.8(前年同月比+2.6%)
- ・2024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) : 106.2(前年同月比+2.9%)



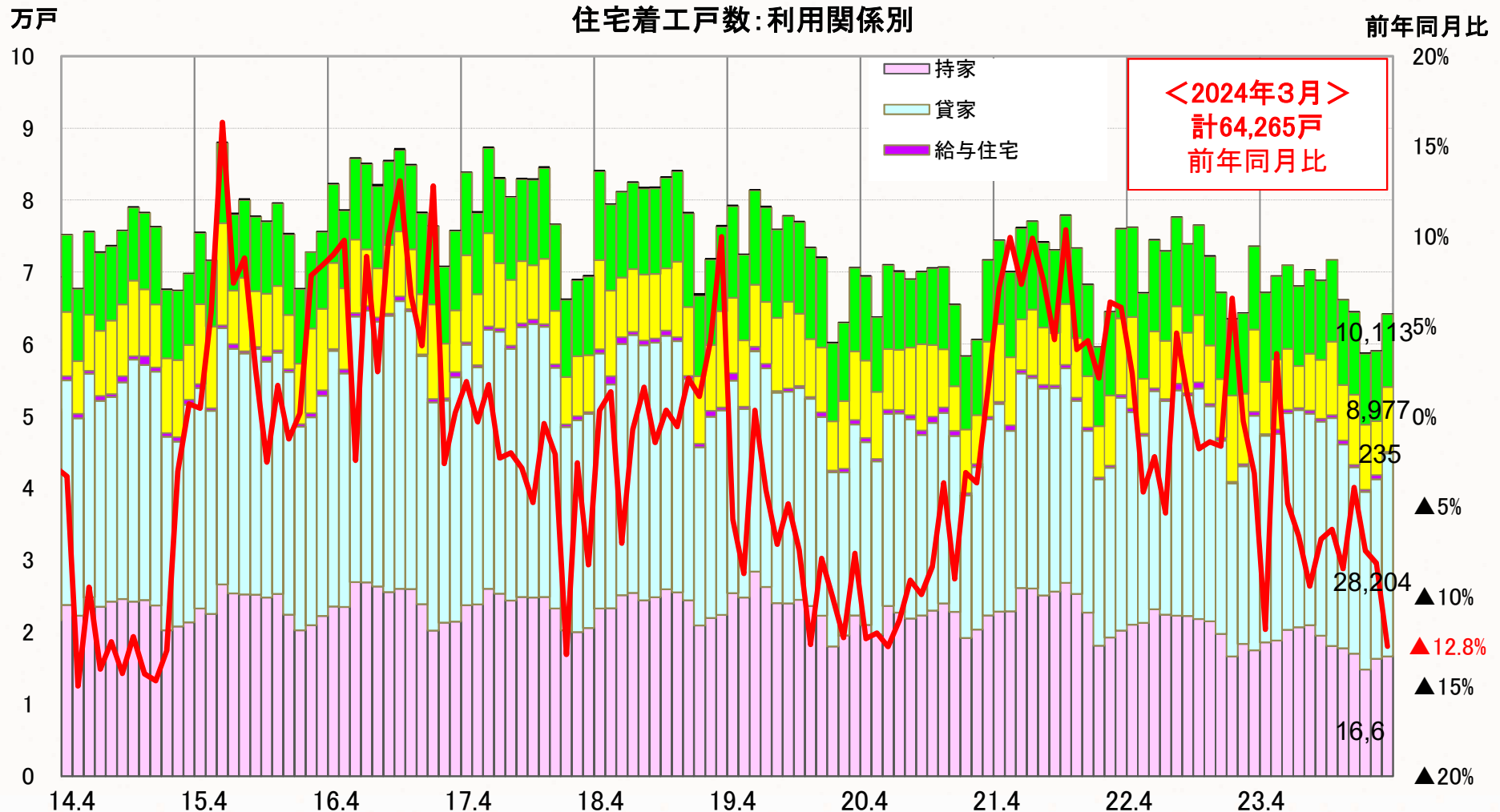


Ⅱ. 住宅市場

1. 住宅着工戸数(2024年3月)

・2024年3月の新設住宅着工戸数:64,265戸(前年同月比▲12.8%、10か月連続前年同月比マイナス)

持家16,637戸・前年同月比▲4.8%:28か月連続前年同月比マイナス、貸家28,204戸・前年同月比▲13.4%:2か月ぶり前年同月比マイナス、給与住宅235戸・前年同月比▲58.8%:2か月ぶり前年同月比マイナス、分譲住宅19,189戸・前年同月比▲16.8%:3か月連続前年同月比マイナス(マンション8,977戸・前年同月比▲21.1%:3か月連続前年同月比マイナス、戸建10,113戸:前年同月比▲12.7%:17か月連続前年同月比マイナス)

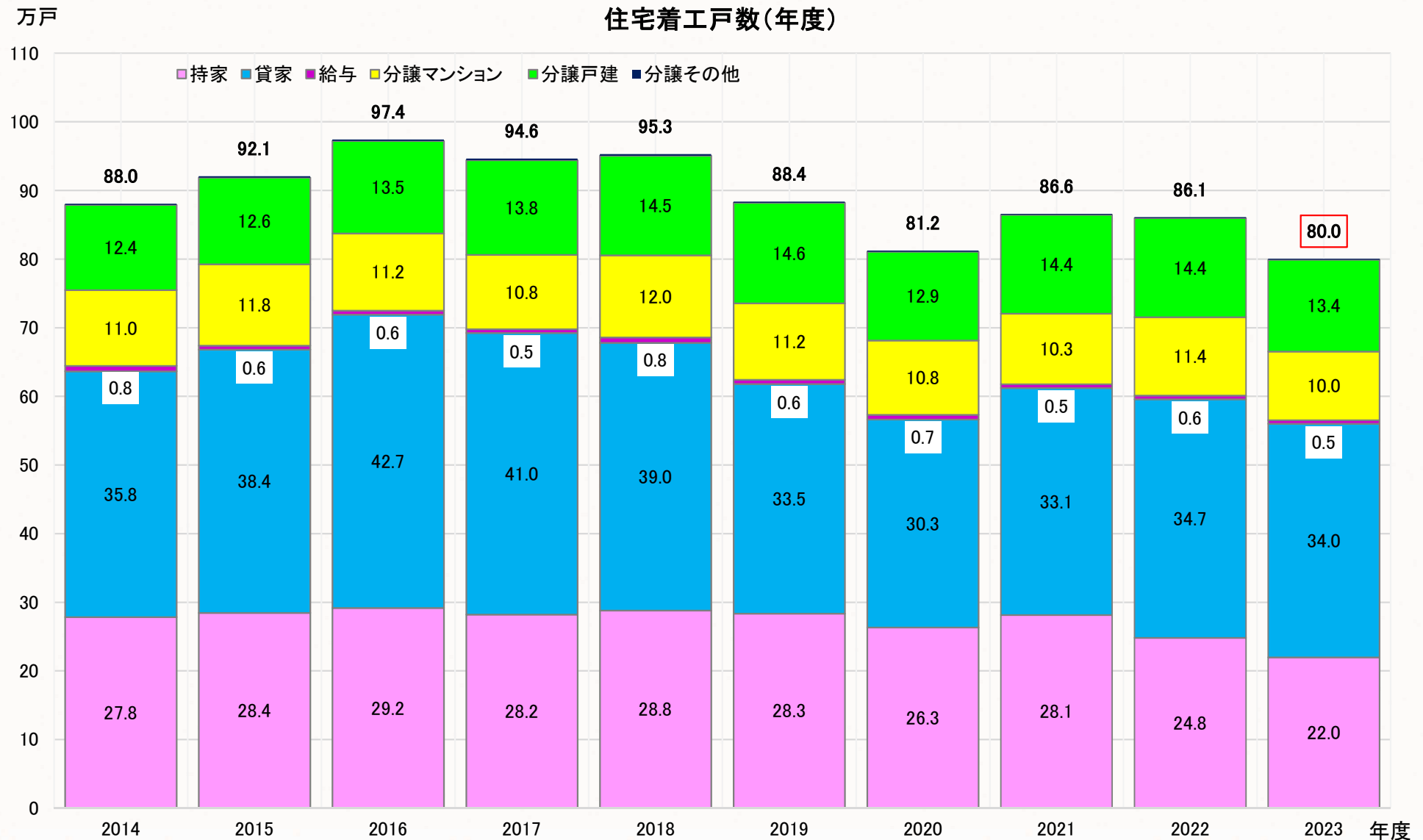


資料:国土交通省「住宅着工統計」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

2. 住宅着工戸数(2023年度)

・2023年度の新設住宅着工戸数：80.0万戸（前年比▲7.1%）



資料：国土交通省「住宅着工統計」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

(参考)住宅着工戸数:利用関係別の都道府県別実績(2023年度)

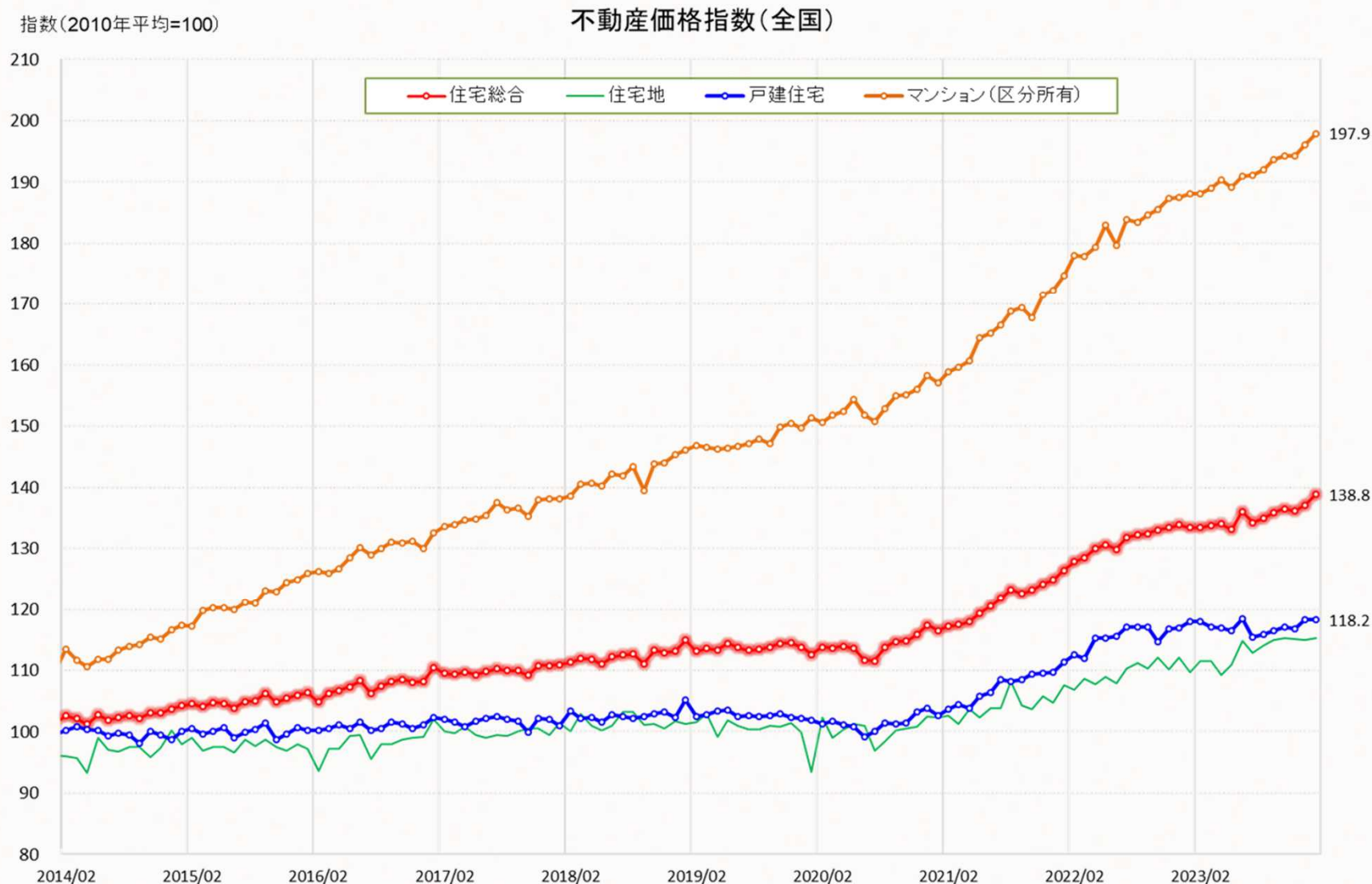
都道府県	計		持家		貸家		分譲		うちマンション		うち戸建	
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比
全国	800,176	▲7.0%	219,622	▲11.5%	340,395	▲2.0%	235,041	▲9.4%	100,241	▲12.0%	133,615	▲7.4%
北海道	28,419	▲3.9%	8,157	▲14.1%	15,836	11.1%	3,875	▲27.2%	1,821	▲22.4%	2,023	▲31.6%
青森	4,680	▲9.6%	2,638	▲12.4%	1,387	7.0%	627	▲20.8%	84	▲25.0%	543	▲20.1%
岩手	6,427	▲3.3%	2,723	▲13.1%	3,023	16.4%	670	▲22.8%	210	▲34.8%	460	▲15.8%
宮城	15,661	▲11.0%	3,733	▲13.9%	8,738	6.0%	3,178	▲36.2%	324	▲79.1%	2,854	▲16.8%
秋田	3,456	▲10.0%	1,925	▲14.0%	1,228	17.7%	287	▲46.1%	36	▲72.1%	251	▲37.7%
山形	4,510	▲1.1%	2,336	▲5.6%	1,365	5.3%	783	6.2%	277	413.0%	506	▲25.9%
福島	8,215	▲6.4%	3,943	▲13.1%	2,442	3.3%	1,817	0.6%	290	559.1%	1,527	▲12.8%
茨城	15,771	▲9.9%	7,232	▲11.2%	5,199	3.7%	3,304	▲22.3%	492	▲50.8%	2,805	▲13.7%
栃木	9,506	▲11.3%	4,971	▲10.2%	2,296	▲11.6%	2,168	▲14.2%	429	39.3%	1,739	▲21.4%
群馬	9,935	▲12.3%	4,937	▲7.9%	2,283	▲10.9%	2,663	▲20.3%	333	▲49.2%	2,299	▲14.1%
埼玉	53,765	2.9%	12,342	▲12.6%	19,663	14.3%	21,583	3.8%	6,547	26.9%	14,972	▲3.5%
千葉	43,368	▲8.9%	10,109	▲12.9%	17,689	▲3.1%	15,373	▲11.5%	4,552	▲29.8%	10,725	▲1.0%
東京	124,810	▲7.8%	13,289	▲9.4%	67,955	▲3.0%	43,041	▲14.2%	24,293	▲24.2%	18,348	3.7%
神奈川	64,766	▲3.6%	11,120	▲12.7%	25,501	▲1.6%	28,033	▲1.0%	12,813	1.2%	14,890	▲2.7%
新潟	8,385	▲11.9%	4,836	▲13.6%	2,207	▲6.0%	1,306	▲16.2%	243	▲42.8%	1,061	▲5.9%
富山	4,909	▲8.0%	2,429	▲14.5%	1,861	1.5%	588	▲3.3%	116	20.8%	464	▲6.1%
石川	5,028	▲15.4%	2,662	▲12.5%	1,570	▲17.1%	796	▲20.2%	78	▲53.8%	706	▲12.8%
福井	3,936	▲16.6%	1,953	▲13.2%	1,431	▲23.6%	539	23.1%	198	-	341	▲22.1%
山梨	3,939	▲12.4%	2,369	▲16.3%	1,094	▲1.3%	467	▲14.5%	19	▲75.6%	448	▲4.3%
長野	11,046	▲7.9%	5,949	▲7.7%	3,382	0.9%	1,645	▲23.5%	277	▲56.0%	1,341	▲10.4%
岐阜	9,445	▲13.2%	4,799	▲12.4%	2,568	▲18.4%	2,065	▲5.2%	483	339.1%	1,552	▲24.7%
静岡	19,163	▲3.8%	8,776	▲10.1%	6,566	4.7%	3,756	3.0%	786	110.2%	2,970	▲9.3%
愛知	56,825	▲0.4%	15,361	▲8.8%	20,770	2.8%	20,478	4.1%	9,971	34.1%	10,490	▲14.1%
三重	8,859	▲10.6%	4,250	▲9.3%	3,228	▲1.4%	1,307	▲30.6%	270	▲57.9%	1,037	▲16.5%
滋賀	8,865	▲12.5%	3,830	▲9.1%	3,201	▲10.1%	1,602	▲7.2%	510	2.6%	1,088	▲11.1%
京都	14,611	▲7.2%	3,602	▲12.6%	5,995	▲10.4%	4,721	▲3.3%	2,404	▲1.2%	2,306	▲4.8%
大阪	65,927	▲10.6%	9,425	▲6.7%	34,816	▲8.0%	21,471	▲15.9%	12,492	▲22.4%	8,913	▲4.9%
兵庫	28,662	▲10.2%	7,666	▲11.3%	10,905	▲14.6%	9,958	▲3.8%	4,699	▲3.5%	5,244	▲4.2%
奈良	5,550	▲9.0%	2,304	▲11.7%	1,758	17.7%	1,433	▲26.2%	244	▲46.5%	1,189	▲17.7%
和歌山	3,734	▲18.6%	2,021	▲17.6%	1,197	▲6.8%	498	▲39.0%	0	▲100.0%	498	▲2.7%
鳥取	2,473	▲3.3%	1,242	▲15.3%	748	1.6%	443	27.3%	195	119.1%	248	▲4.2%
島根	3,224	▲11.2%	1,438	▲10.0%	1,147	▲21.5%	603	5.8%	374	12.0%	229	▲3.0%
岡山	10,279	▲12.5%	3,971	▲17.3%	3,660	▲17.2%	2,612	5.0%	1,460	27.4%	1,152	▲14.1%
広島	16,032	▲14.3%	4,168	▲7.8%	6,868	▲16.9%	4,738	▲15.1%	1,891	▲24.4%	2,847	▲6.8%
山口	6,240	▲11.0%	2,771	▲11.0%	2,210	▲5.4%	1,221	▲20.1%	454	▲5.8%	767	▲26.7%
徳島	3,045	8.8%	1,619	▲8.9%	980	62.0%	429	7.5%	165	98.8%	264	▲16.5%
香川	5,113	▲5.9%	2,283	▲11.1%	1,853	6.8%	941	▲14.8%	394	▲12.1%	547	▲16.5%
愛媛	5,926	▲13.4%	2,852	▲12.8%	1,950	▲16.8%	1,052	▲10.9%	458	14.8%	592	▲24.3%
高知	2,396	▲10.9%	1,199	▲15.4%	575	▲23.6%	566	15.3%	221	132.6%	345	▲12.9%
福岡	36,074	▲11.9%	7,804	▲10.9%	18,060	▲8.3%	9,987	▲19.0%	4,137	▲24.4%	5,836	▲14.7%
佐賀	5,302	▲1.3%	1,919	▲10.9%	2,274	1.2%	979	4.1%	364	133.3%	615	▲20.7%
長崎	7,108	▲3.7%	2,177	▲17.4%	3,155	▲1.6%	1,732	21.1%	1,216	32.3%	516	1.0%
熊本	13,331	▲1.5%	3,906	▲19.4%	7,055	17.8%	2,316	▲10.6%	677	▲21.1%	1,637	▲5.5%
大分	6,565	▲4.7%	2,276	▲7.8%	2,824	3.6%	1,268	▲23.8%	528	▲35.1%	737	▲13.0%
宮崎	5,737	▲3.9%	2,287	▲13.9%	2,369	7.1%	1,051	▲1.9%	207	5.6%	844	▲3.5%
鹿児島	9,151	▲6.0%	3,612	▲10.4%	3,142	▲0.5%	2,005	▲14.5%	672	▲35.3%	1,324	1.3%
沖縄	10,007	5.6%	2,411	▲11.5%	4,371	11.5%	3,066	12.0%	1,537	9.9%	1,525	14.5%

資料:「国土交通省「住宅着工統計」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

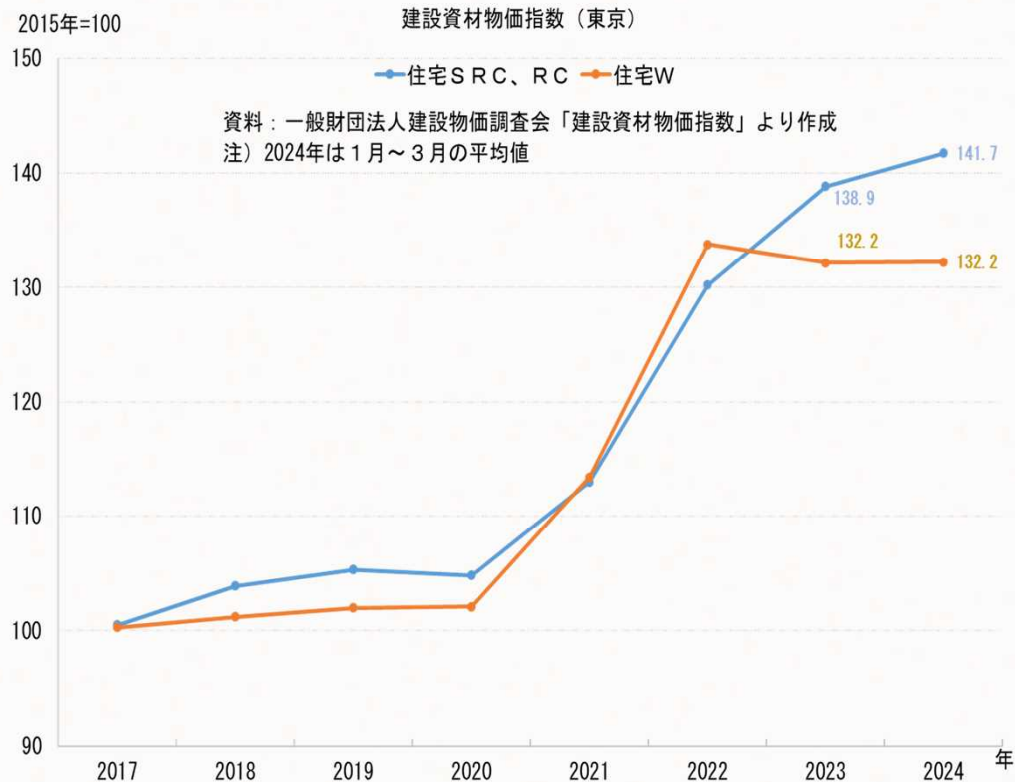
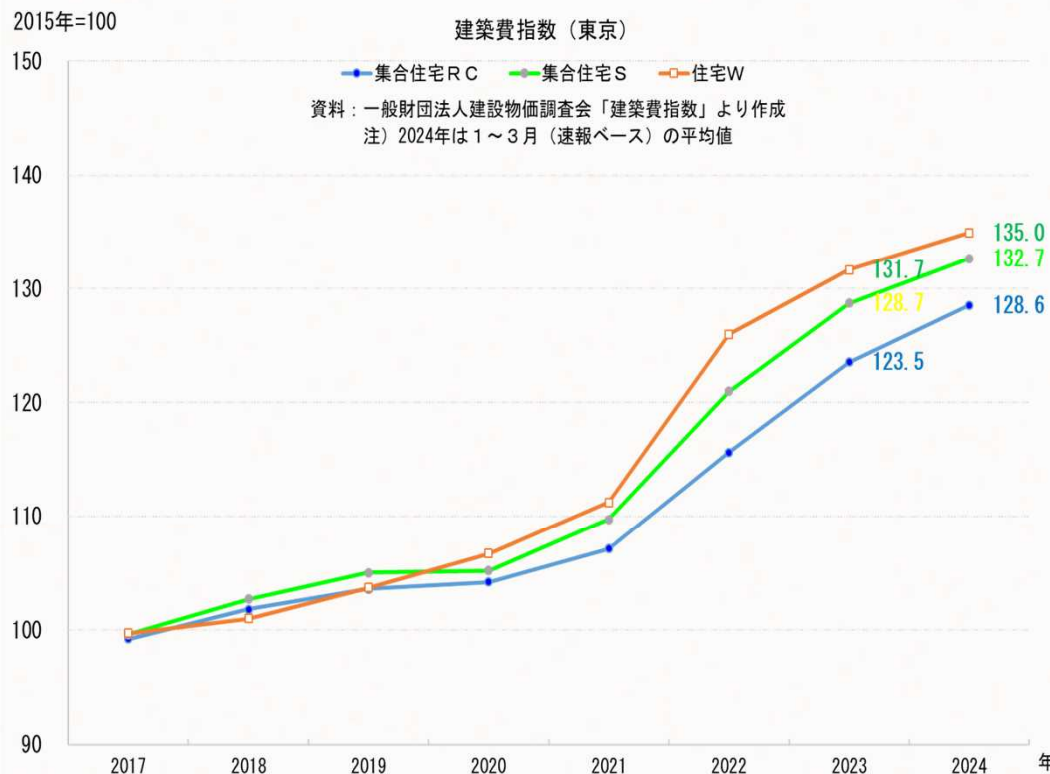
3. 不動産価格指数(2024年1月)

・2024年1月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)138.8(前月同月比+1.3%)、住宅地:115.2(前月同月比+0.3%)、戸建住宅:118.2(前月同月比+0%)、マンション:197.9(前月同月比+0.9%)



4. 建築費指数・建設資材物価指数(2024年1~3月)

- ・ 2024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)128.6、集合住宅S(鉄骨造)132.7、住宅W(木造)135.0
- ・ 2024年1~3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)141.7、住宅W(木造)132.2



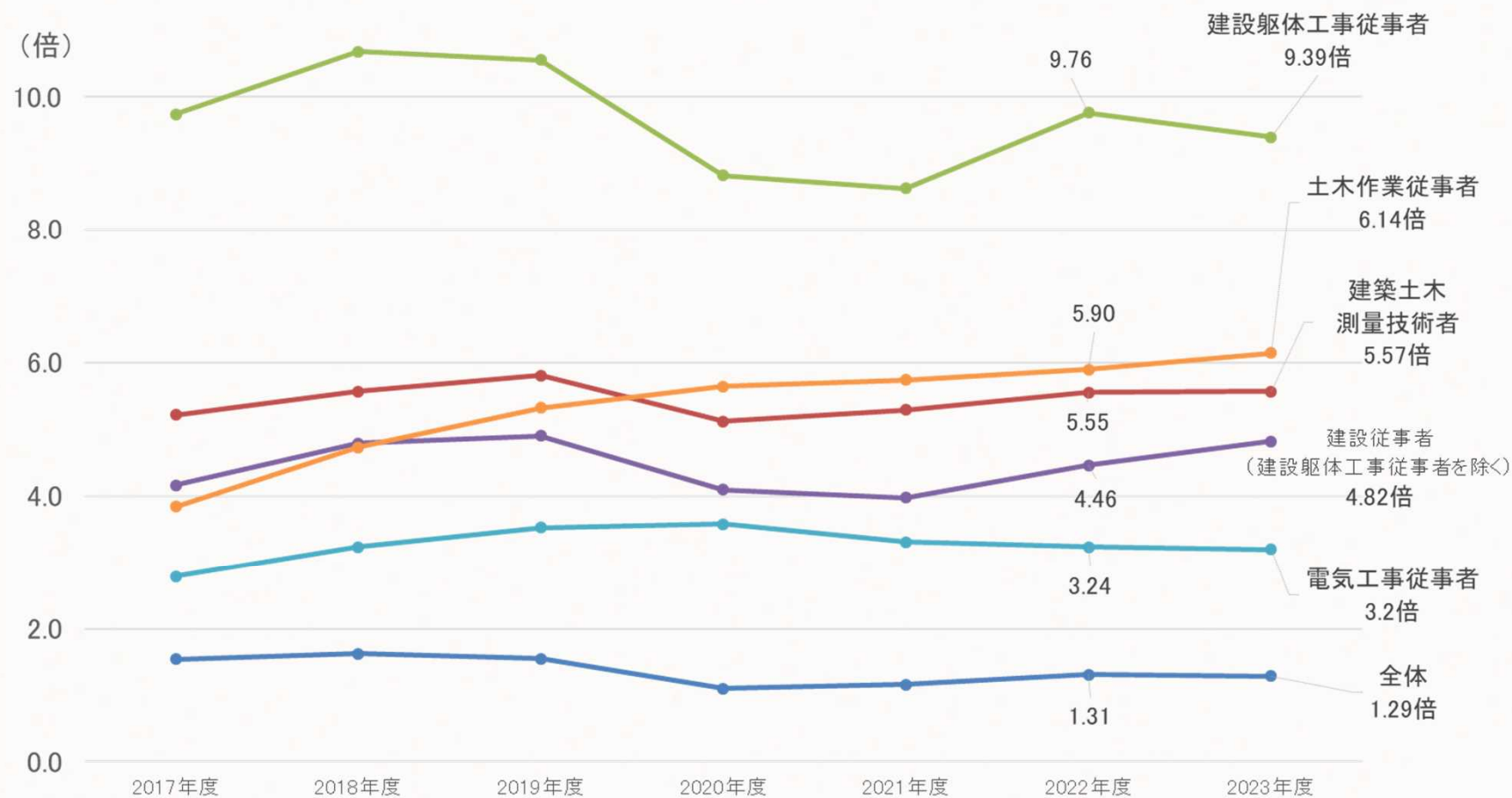
資料：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」「建設資材物価指数」をより作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5. 有効求人倍率(2023年度)

- ・2023年度の有効求人倍率(全体): 1.29倍(前年比▲0.02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。

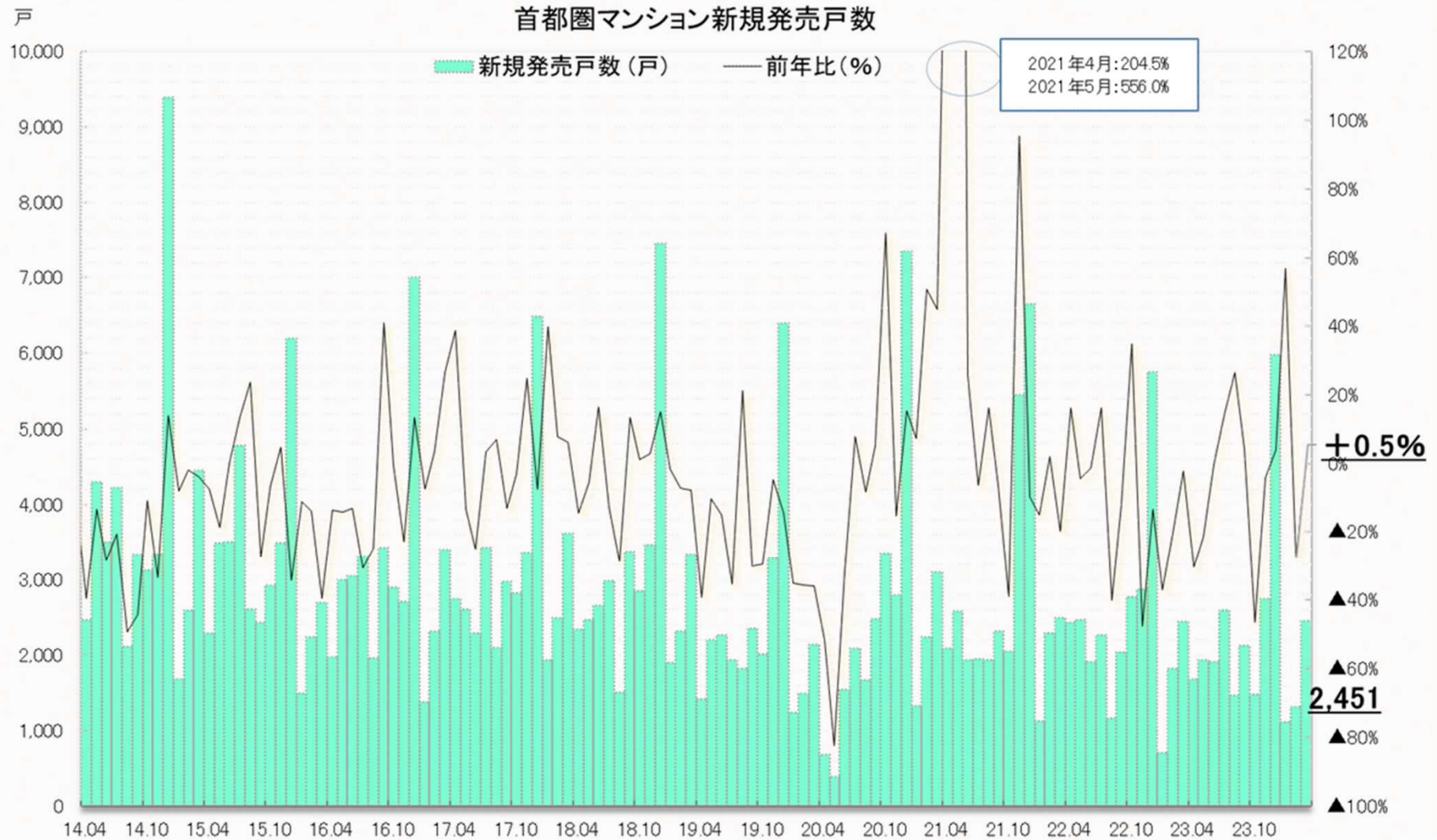
有効求人倍率(職業別・年度)



(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(2024年3月)①新規発売

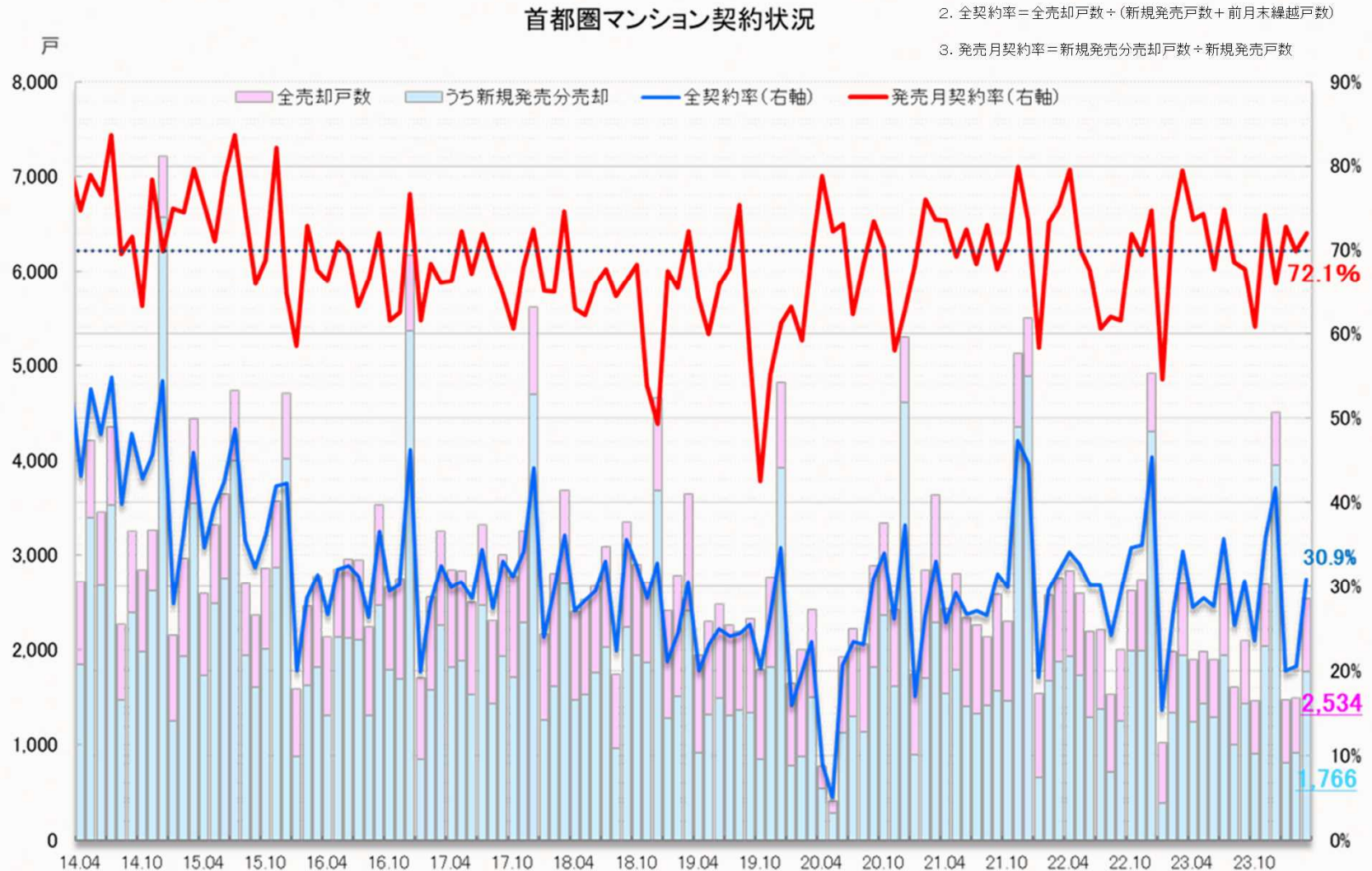
・2024年3月の新規発売戸数:2,451戸(前年同月比+0.5%、2か月ぶり前年同月比プラス)
(首都圏の調査対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県をいう。以下同じ。)



6. 首都圏新築マンション(2024年3月)②契約状況

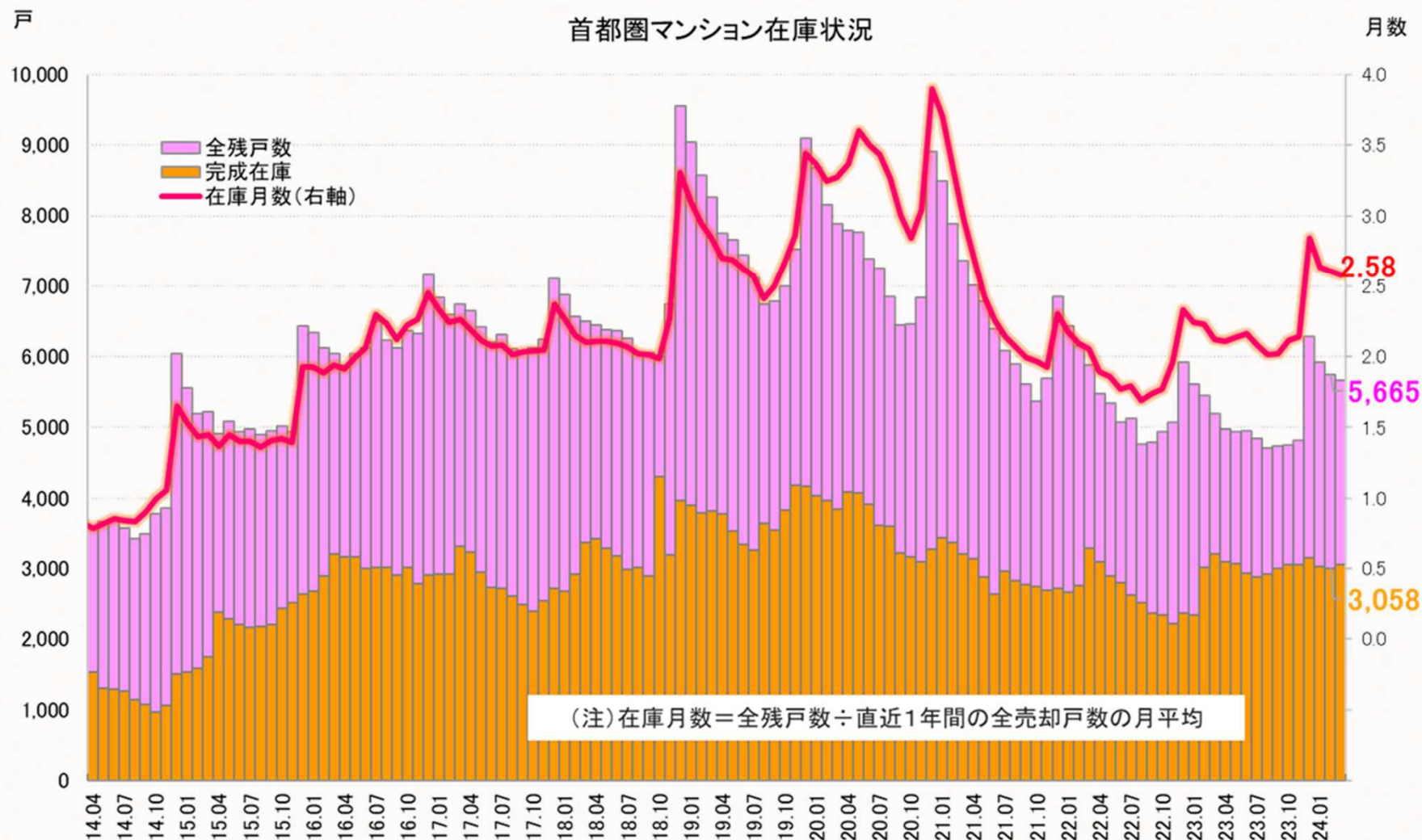
・2024年3月の発売月契約率:72.1%(2か月ぶりに70%超え)
 (地域別契約率)23区78.2%、都下43.1%、神奈川71.5%、埼玉65.9%、千葉75.8%

(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



6. 首都圏新築マンション(2024年3月)③在庫状況

- ・2024年3月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):5,665戸(うち完成在庫:3,058戸)
- ・2024年3月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の2.58か月分に相当

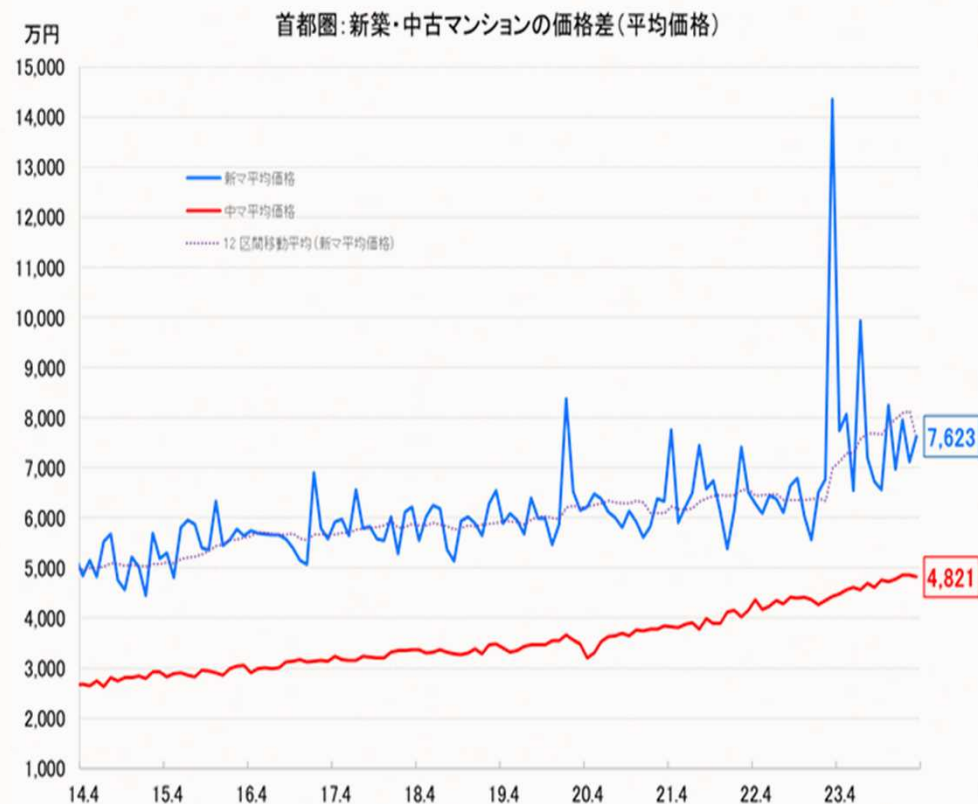
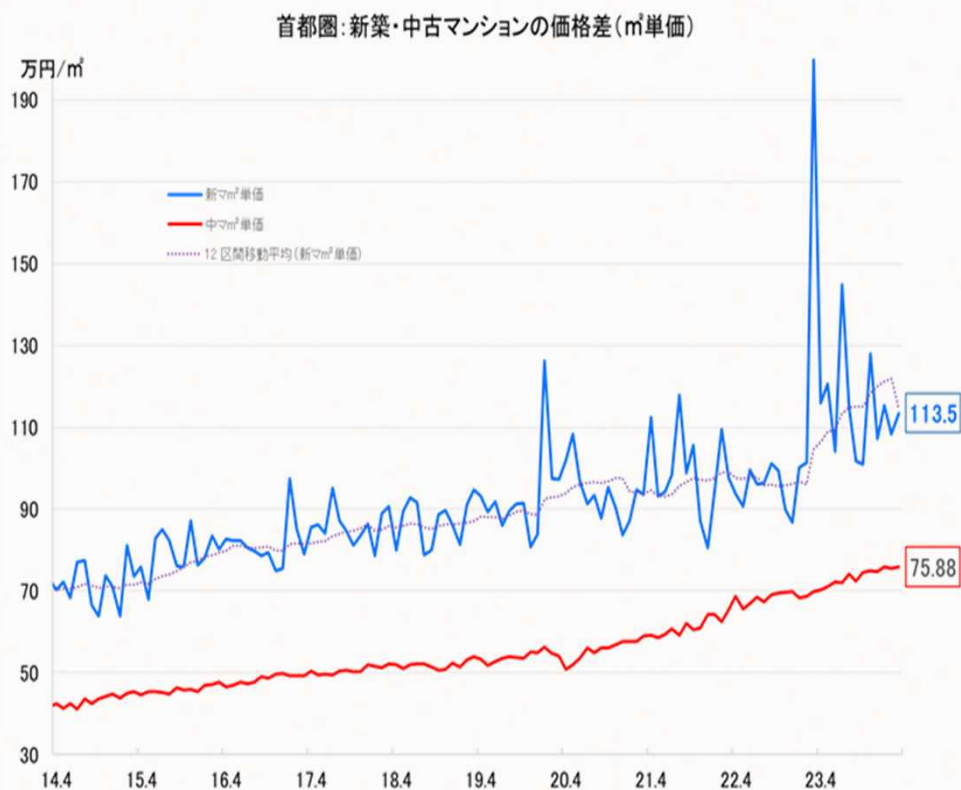


6. 首都圏マンション(2024年3月)④平均価格

・2024年3月の平均価格:

(m^2 単価)113.5万円/ m^2 (前年同月比▲43.2%、13か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古75.88万円/ m^2

(平均価格)7,623万円(前年同月比▲46.9%、5か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古4,821万円

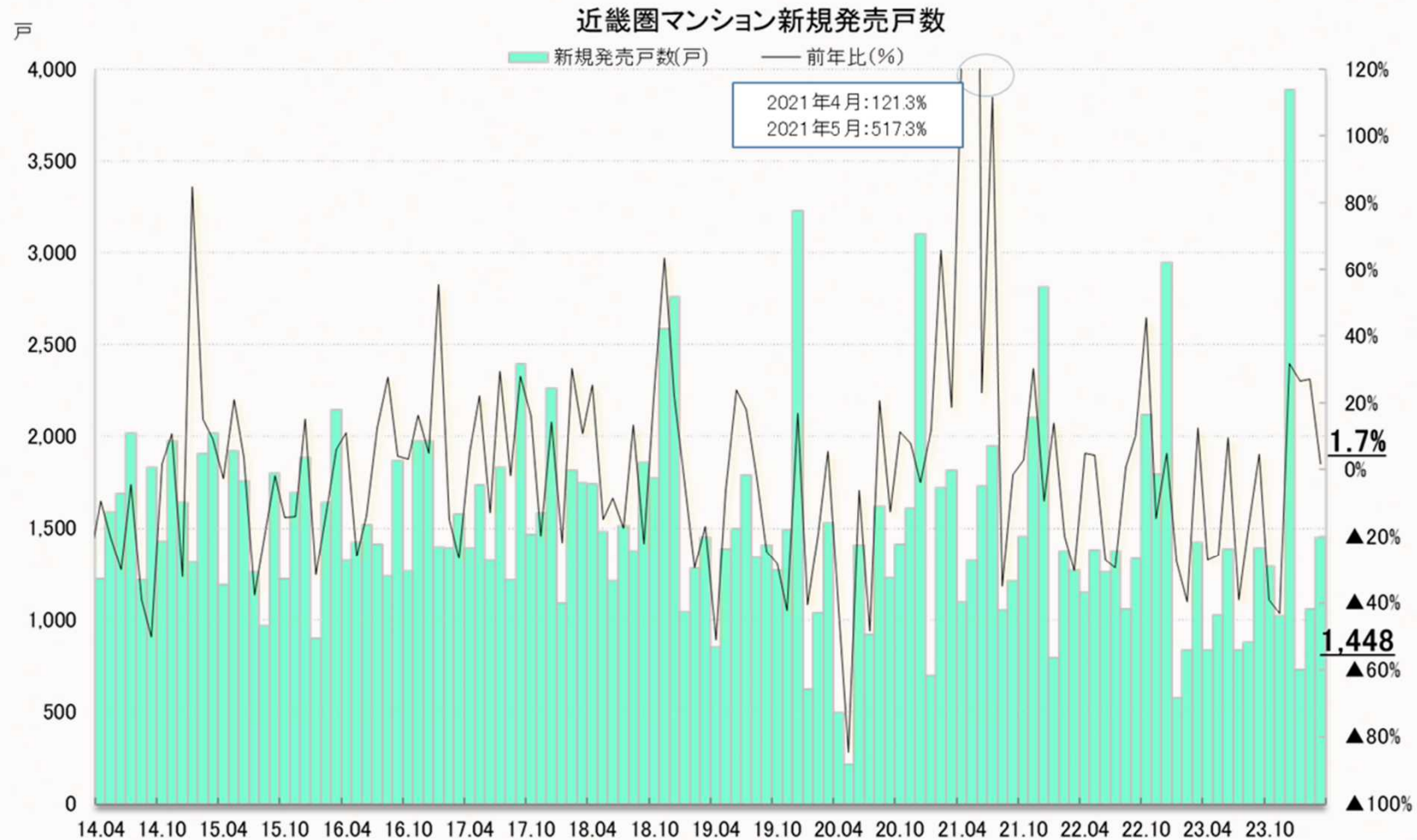


資料:(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

7. 近畿圏新築マンション(2024年3月)①新規発売

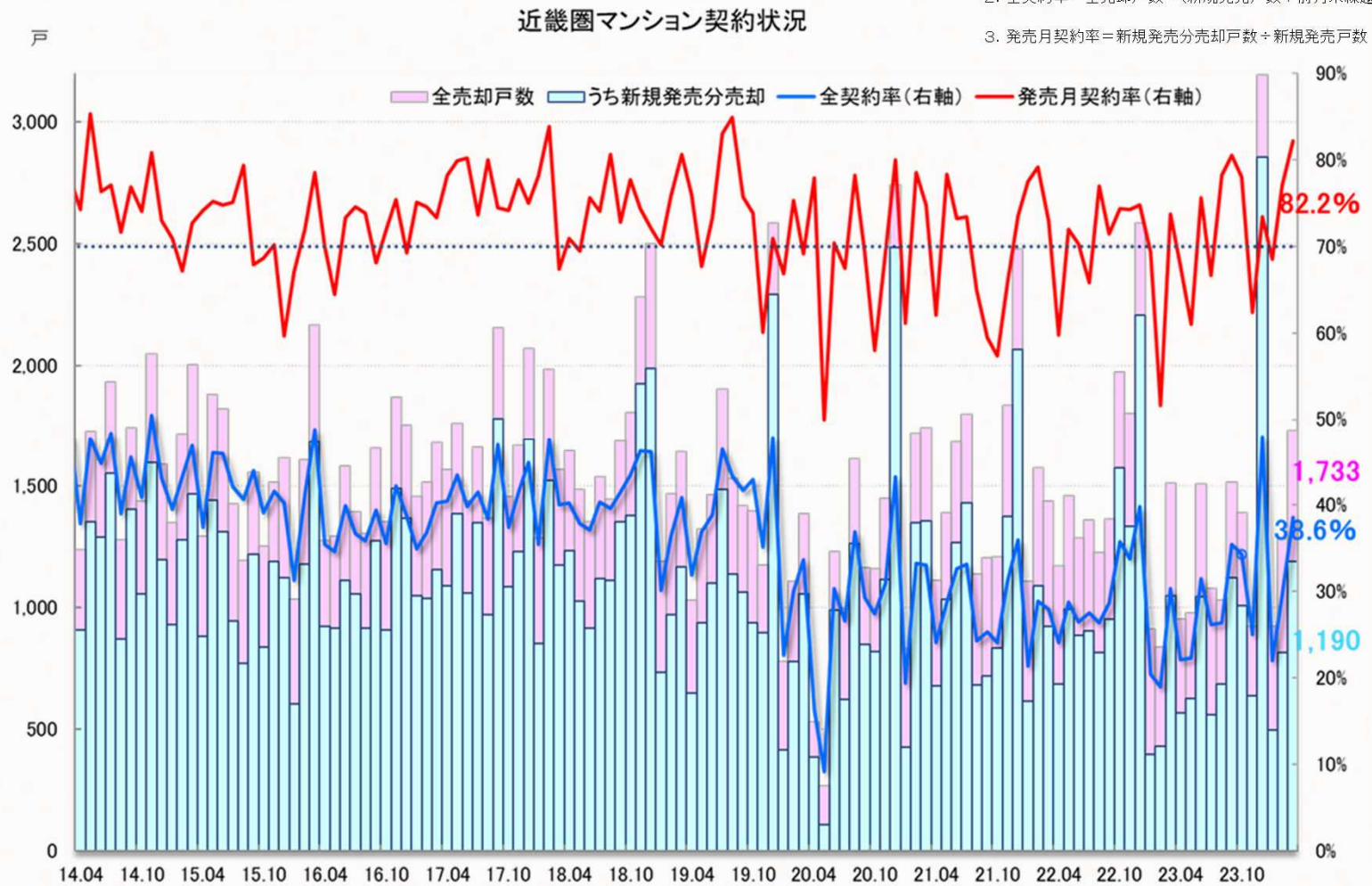
・2024年3月の新規発売戸数:1,448戸(前年同月比+1.7%、4か月連続で前年同月比プラス)
 (近畿圏の調査対象地域は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県をいう。以下同じ。)



7. 近畿圏新築マンション(2024年3月)②契約状況

・ 2024年3月の発売月契約率: 82.2%
 (地域別契約率) 大阪市部84.8%、大阪府下81.5%、神戸市部84.6%、兵庫県下86.6%、京都市部86.1%、京都府下80.0%
 奈良県74.1%、滋賀県45.5%、和歌山県27.3%

- (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

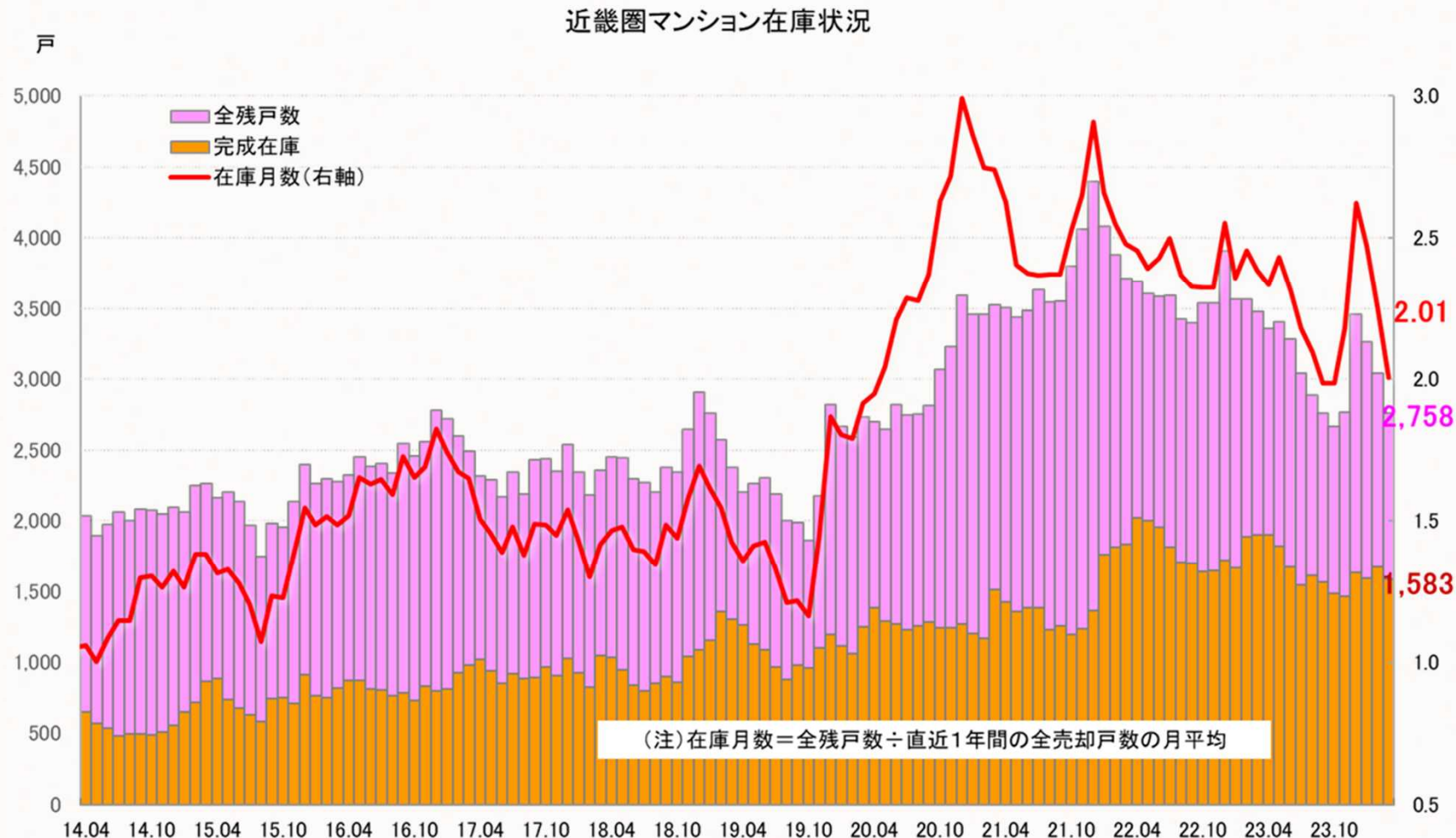


資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

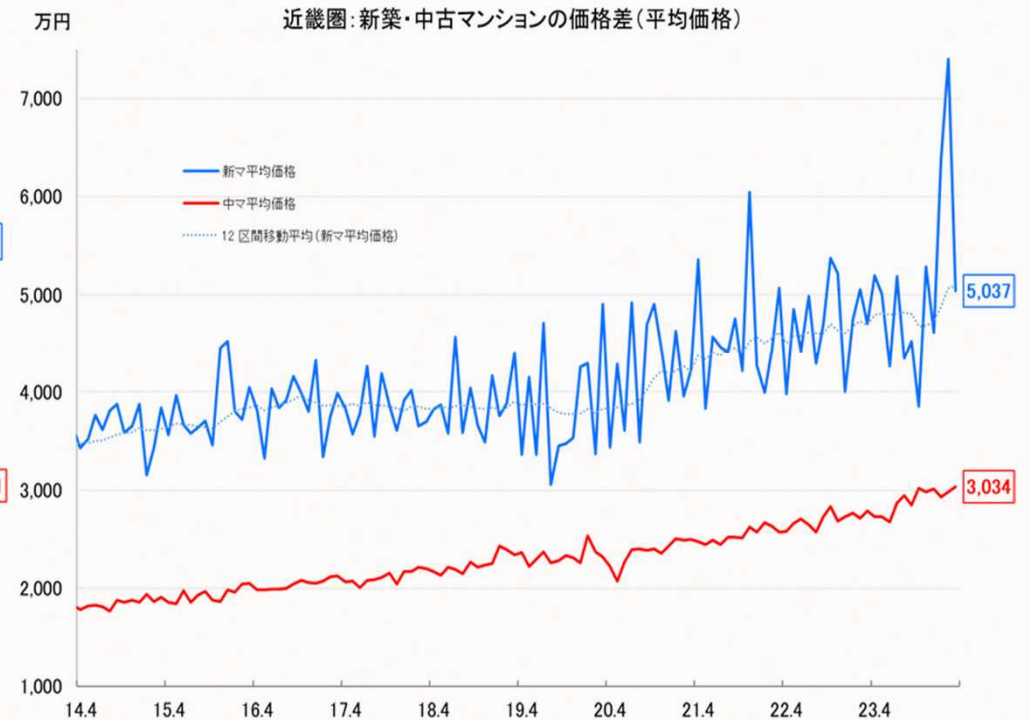
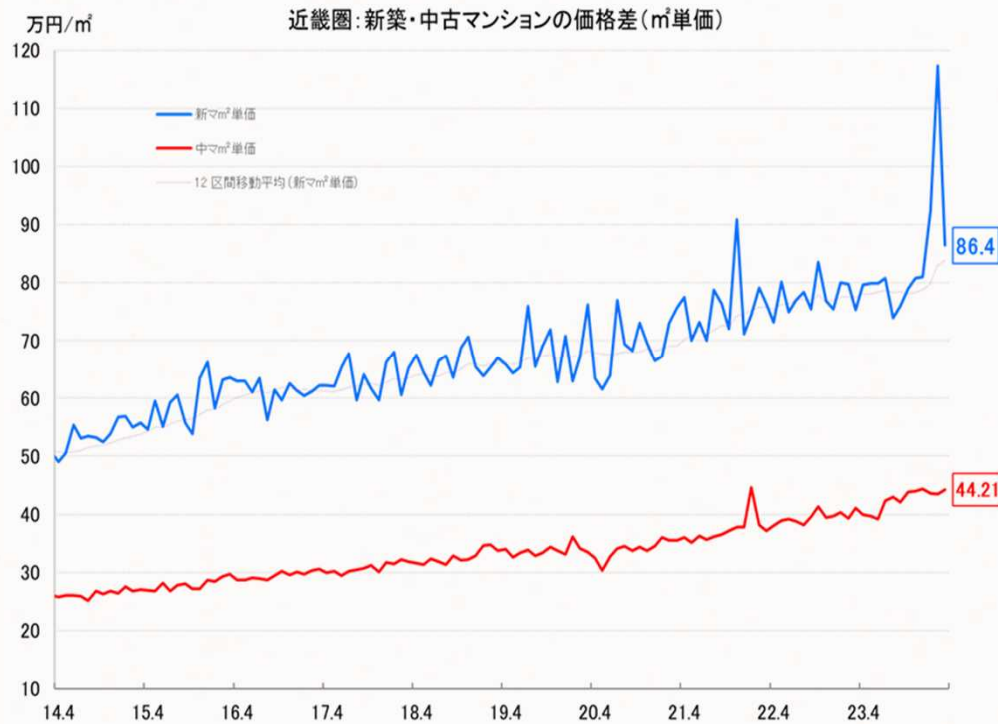
7. 近畿圏新築マンション(2024年3月)③在庫状況

- ・2024年3月の全残戸数(全在庫=販売在庫):2,758戸(21か月連続前年同月比マイナス)
- ・2024年3月の在庫月数:直近1年間の平均売却戸数の2.01か月分に相当



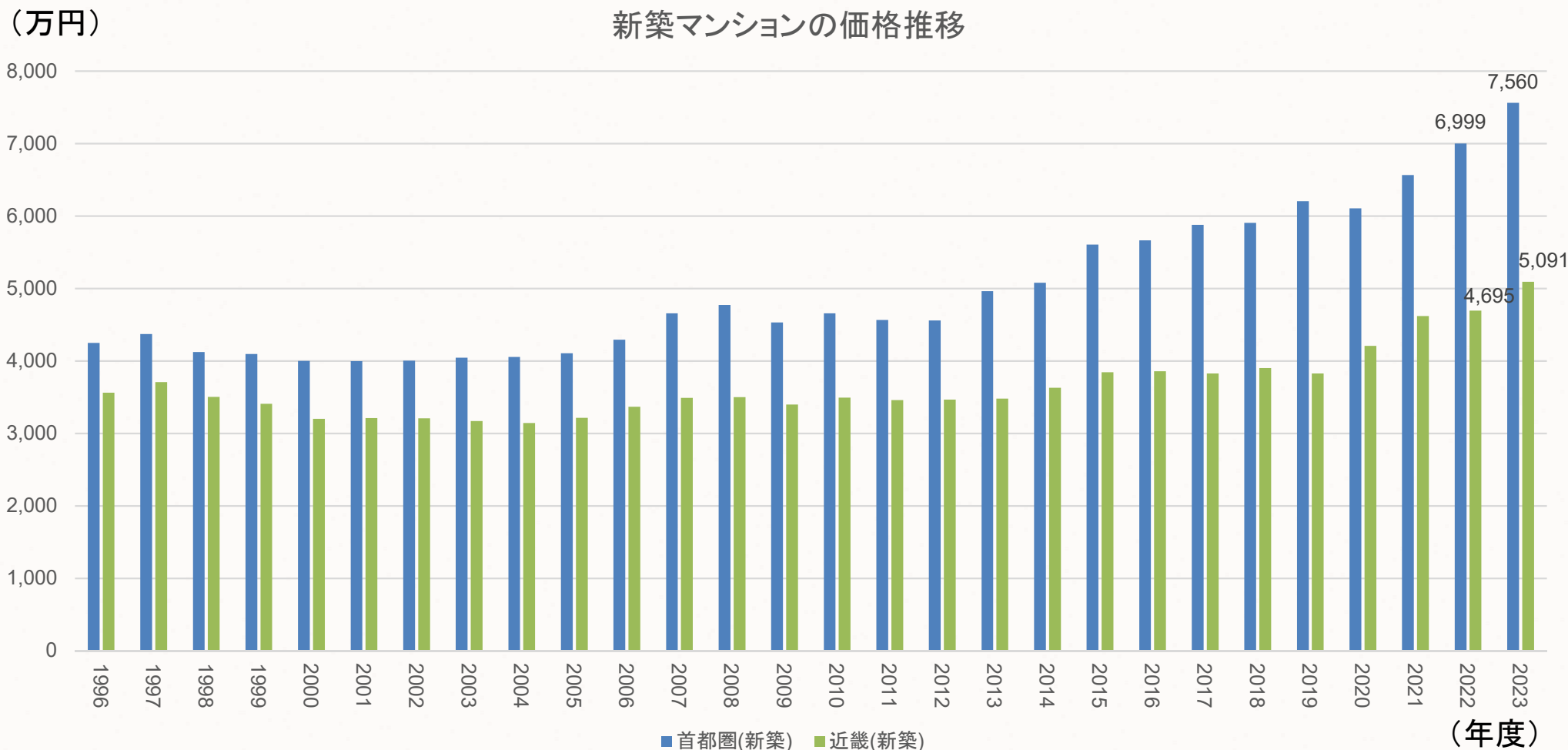
7. 近畿圏マンション(2024年3月)④平均価格

・2024年3月の平均価格：
 (㎡単価)86.4万円/㎡(前年同月比+14.7%、5か月連続前年同月比プラス) cf.中古44.21万円/㎡
 (平均価格)5,037万円(前年同月比+7.1%、5か月連続前年同月比プラス) cf.中古3,034万円



8. 新築マンションの価格推移(2023年度)

・2023年度の新築マンションの平均価格：
 (首都圏)7,560万円(前年比+8.0%)
 (近畿圏)5,091万円(前年比+8.4%) ※各月平均価格の算術平均値



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」、「近畿圏新築分譲マンション市場動向」より作成

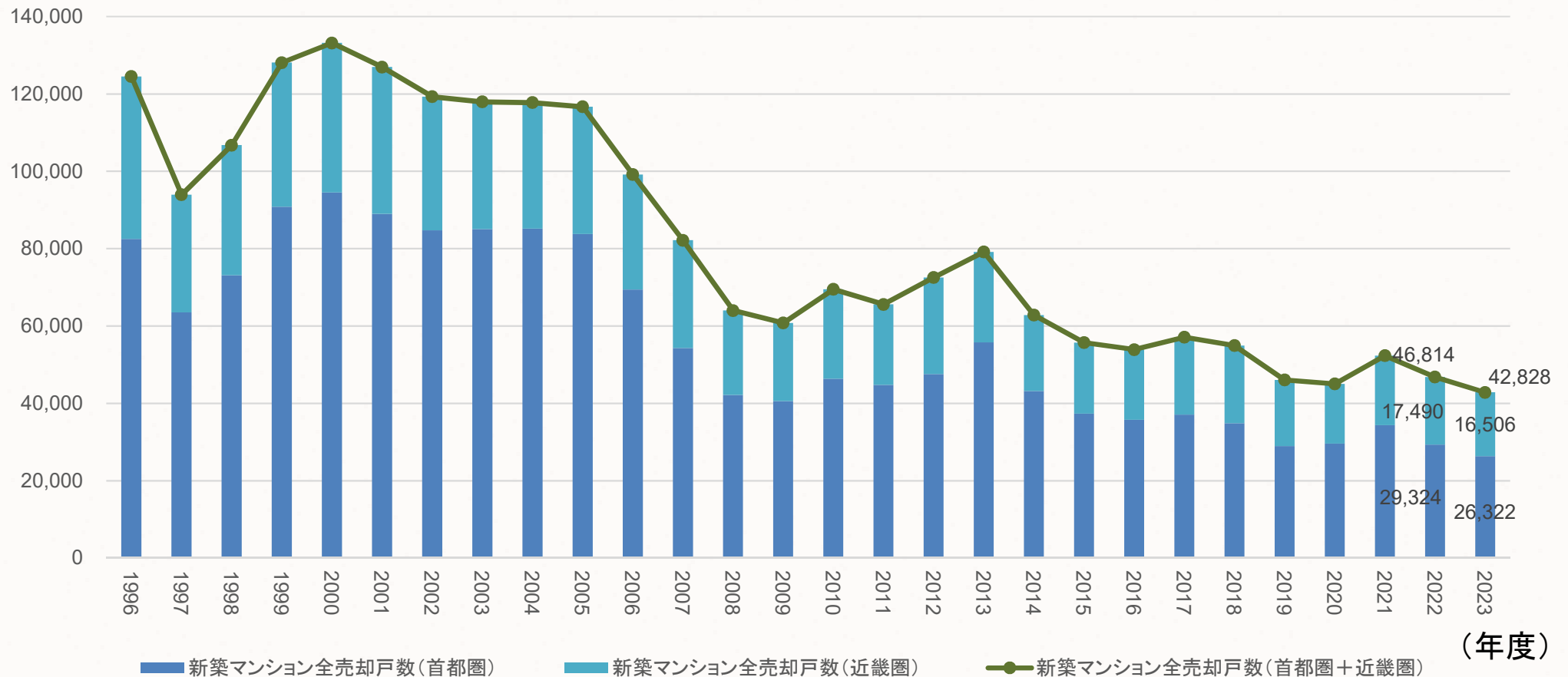
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

9. 新築マンションの取引量推移(2023年度)

・2023年度の新築マンションの取引量(全売却戸数):
 (首都圏)26,322戸(前年比▲10.2%)
 (近畿圏)16,506戸(前年比▲5.6%)
 (首都圏+近畿圏)42,828戸(前年比▲8.5%)

(戸数)

新築マンションの取引量

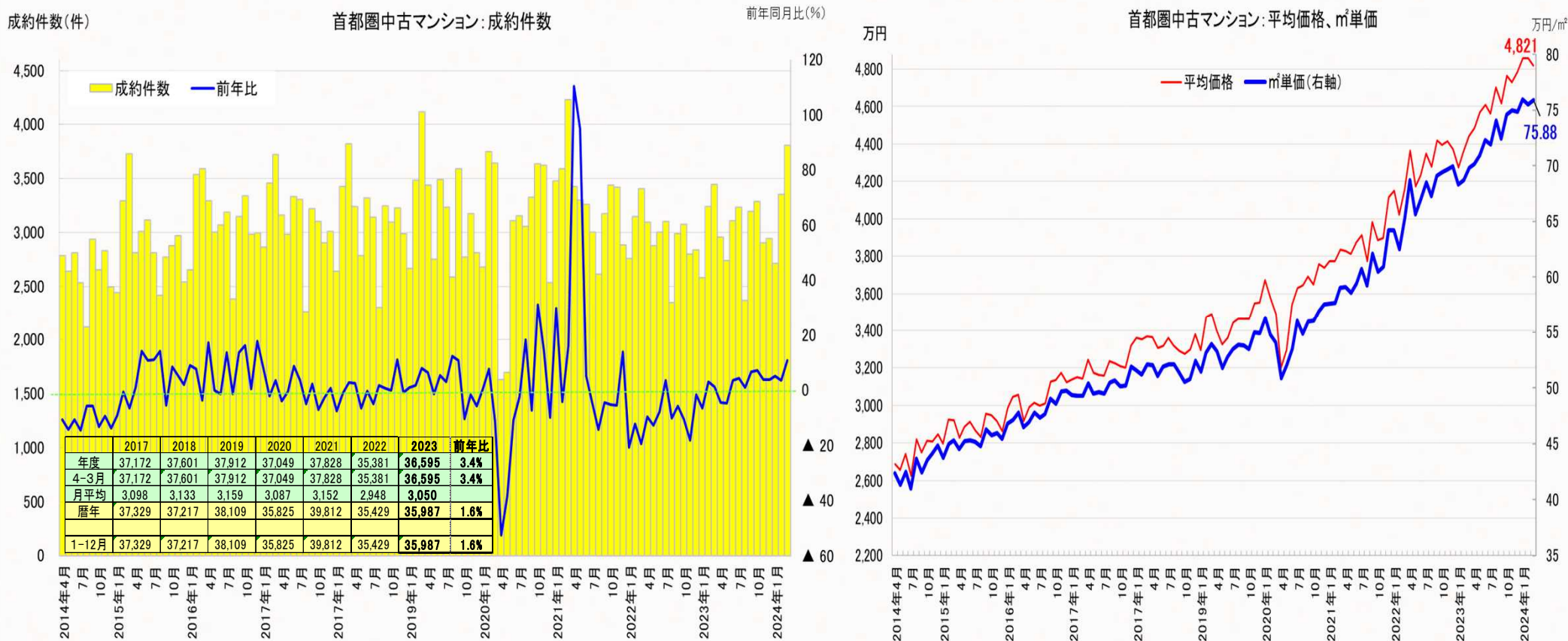


資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、「近畿圏新築分譲マンション市場動向」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

10. 首都圏中古マンション(2024年3月)

- ・2024年3月の成約件数:3,810件(前年同月比+10.7%、10か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年3月の平均価格:4,821万円(前年同月比+8.6%、46か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)75.88万円/㎡(前年同月比+8.7%、47か月連続前年同月比プラス)

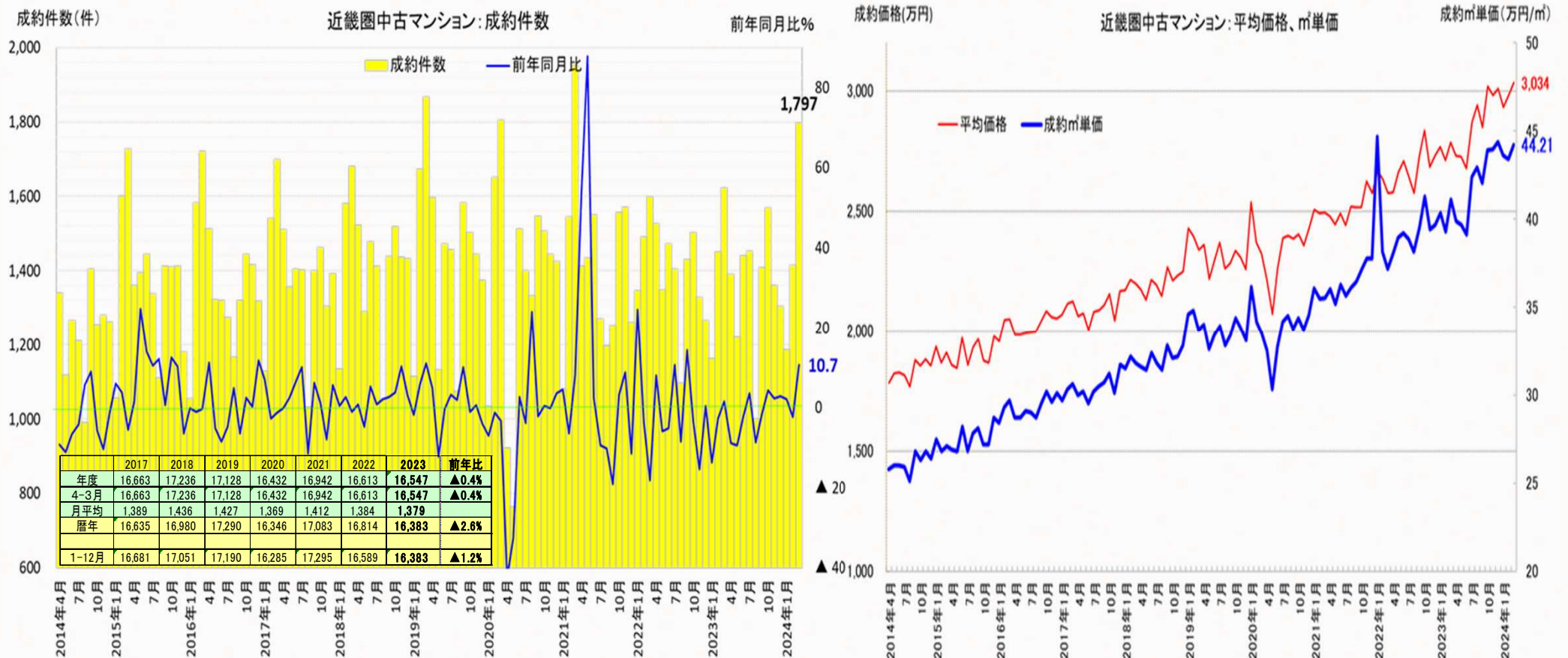


資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

11. 近畿圏中古マンション(2024年3月)

- ・2024年3月の成約件数: 1,797件(前年同月比+10.7%、2か月ぶり前年同月比プラス)
- ・2024年3月の平均価格: 3,034万円(前年同月比+8.9%、9か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)44.21万円/㎡(前年同月比+7.5%、9か月連続前年同月比プラス)

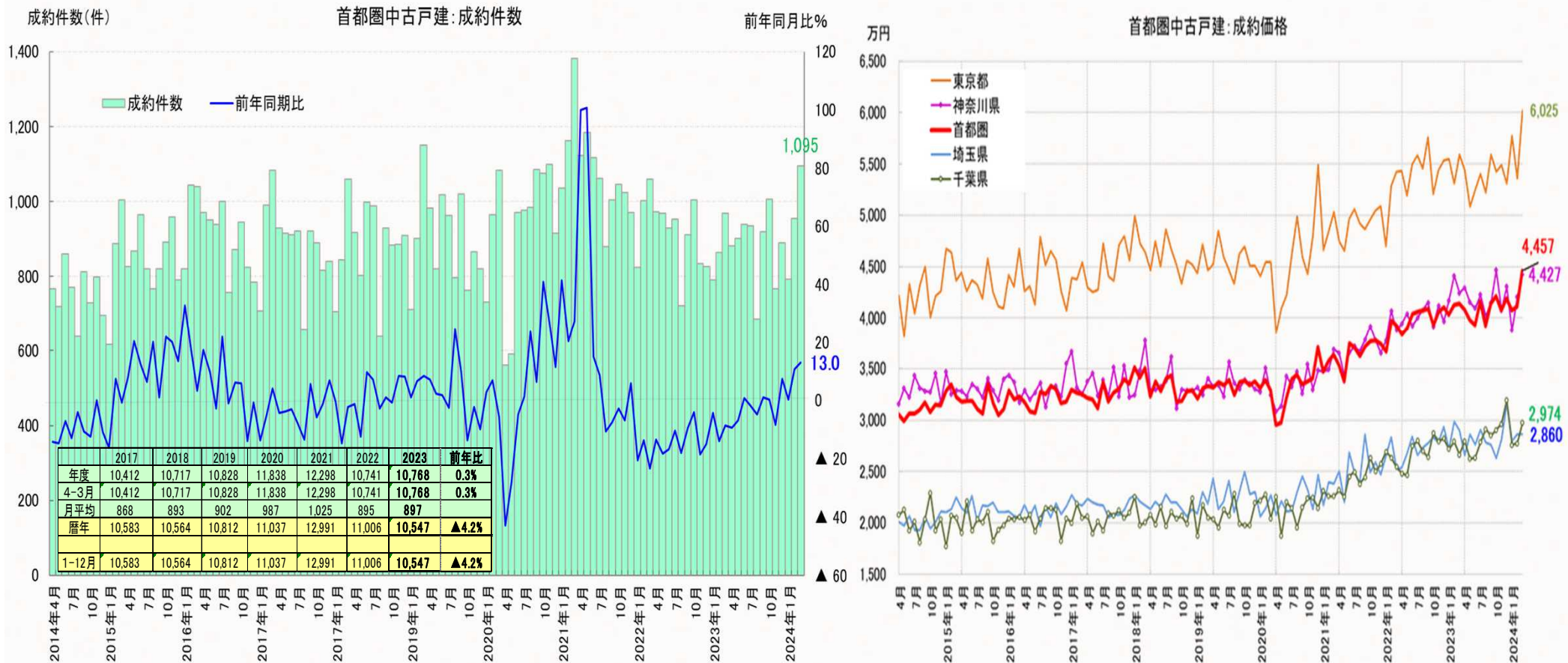


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

12. 首都圏中古戸建(2024年3月)

・2024年3月の成約件数: 1,095件(前年同月比+13.0%、4か月連続前年同月比プラス)
 ・2024年3月の成約価格: 4,457万円(前年同月比+7.6%、2か月ぶり前年同月比プラス)



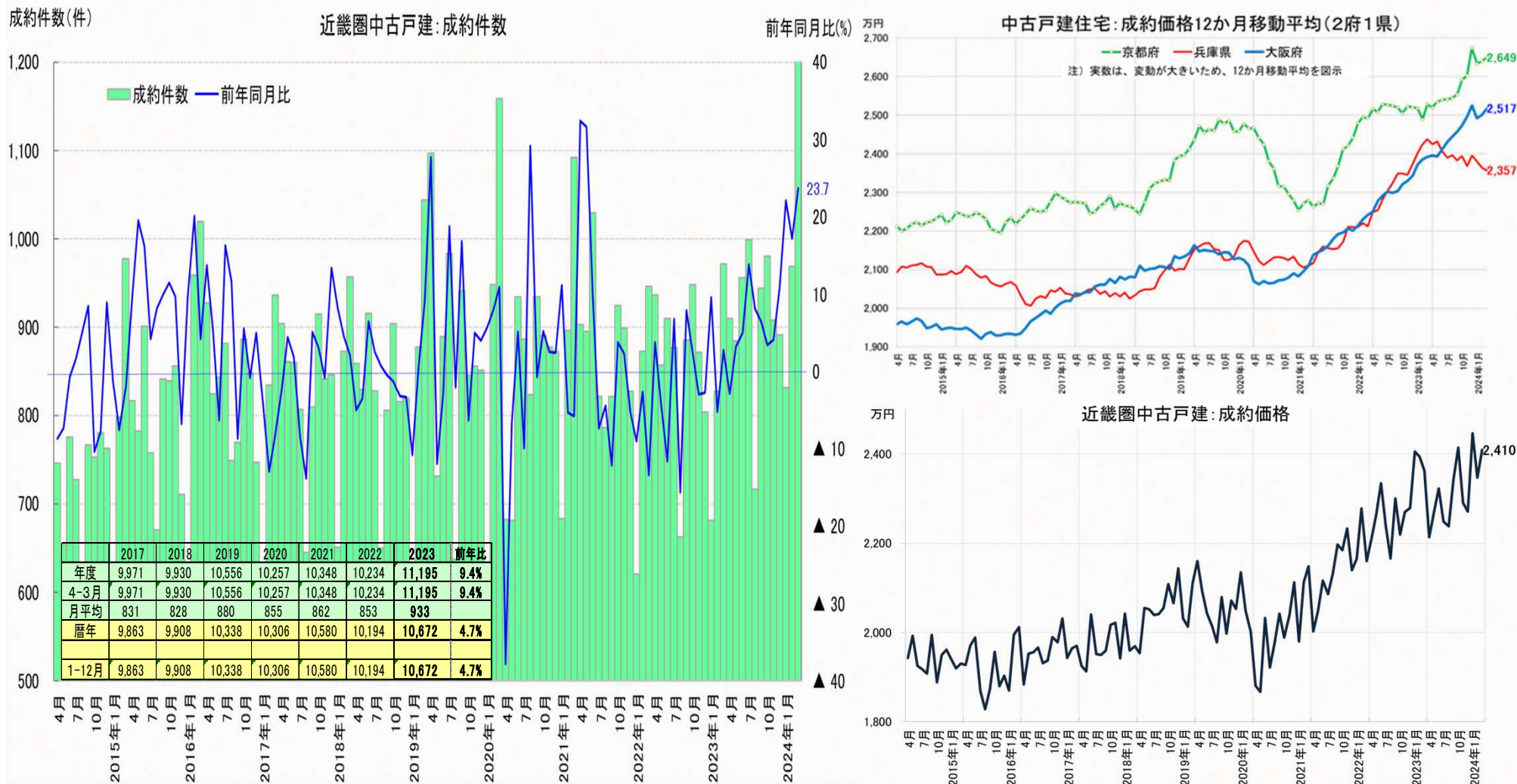
資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

©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。

13. 近畿圏中古戸建(2024年3月)

・2024年3月の成約件数: 1,202件(前年同月比+23.7%、11か月連続前年同月比プラス)
 ・2024年3月の成約価格: 2,410万円(前年同月比+2.0%、2か月ぶり前年同月比プラス)

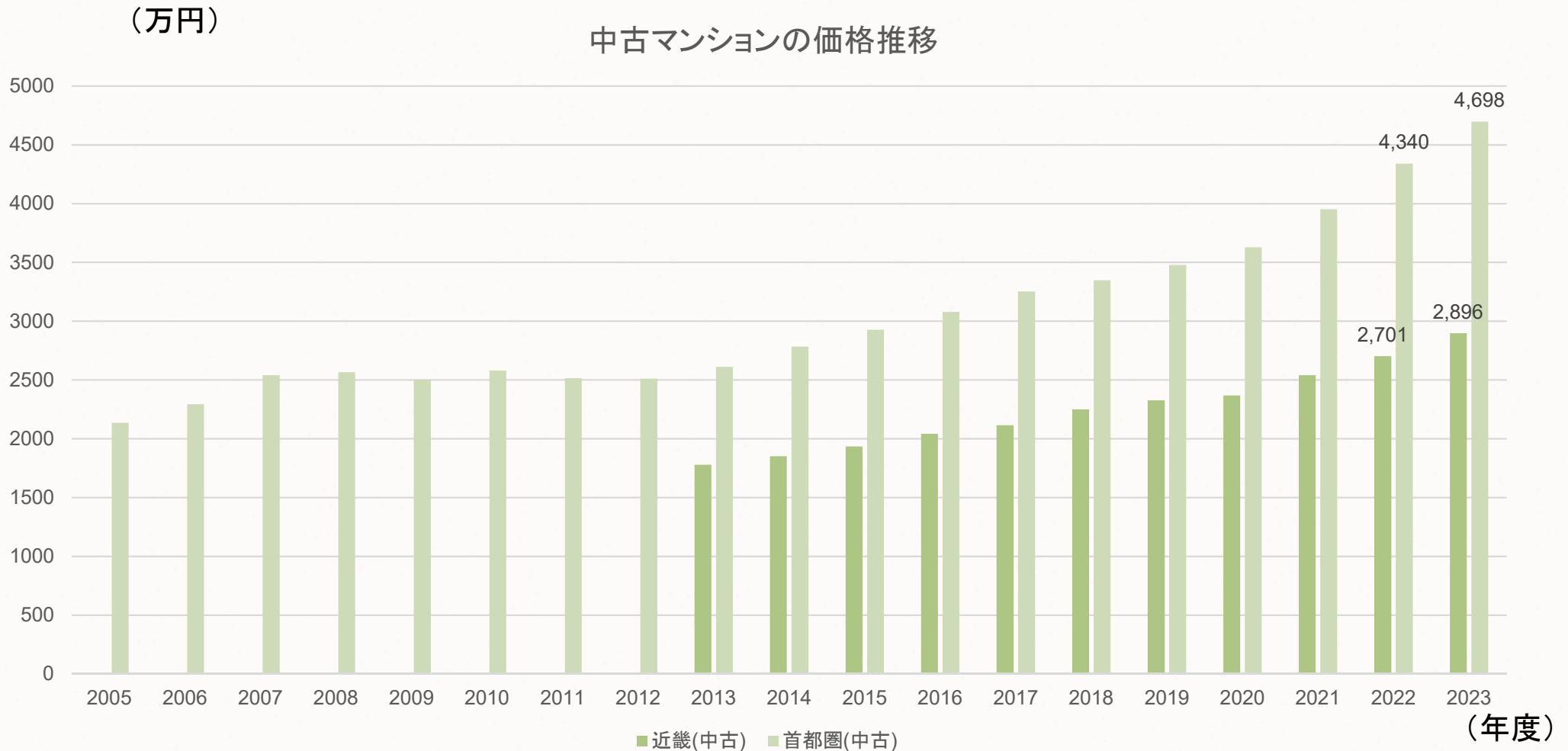


資料: (公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

14. 中古マンションの価格推移(2023年度)

・2023年度の中古マンションの平均価格：
 (首都圏)4,698万円(前年比+8.2%)
 (近畿圏)2,896万円(前年比+7.2%) ※ 各月平均価格の算術平均値



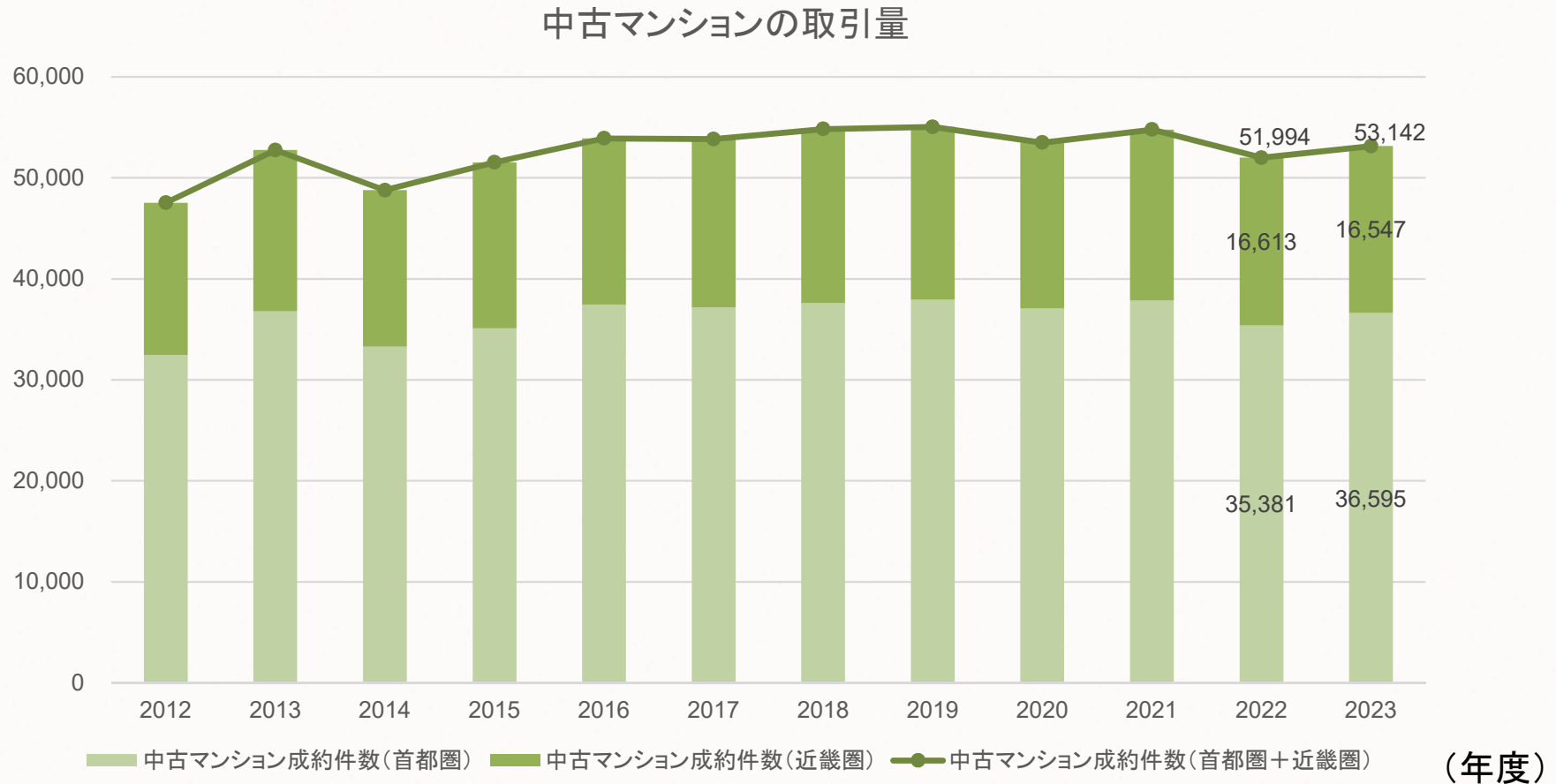
資料：(公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」、(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

15. 中古マンションの取引量推移(2023年度)

・2023年度の中古マンションの取引量(成約件数):
 (首都圏)36,595戸(前年比+3.4%)、
 (近畿圏)16,547戸(前年比▲0.4%)
 (首都圏+近畿圏)53,142戸(前年比+2.2%)

(戸数)

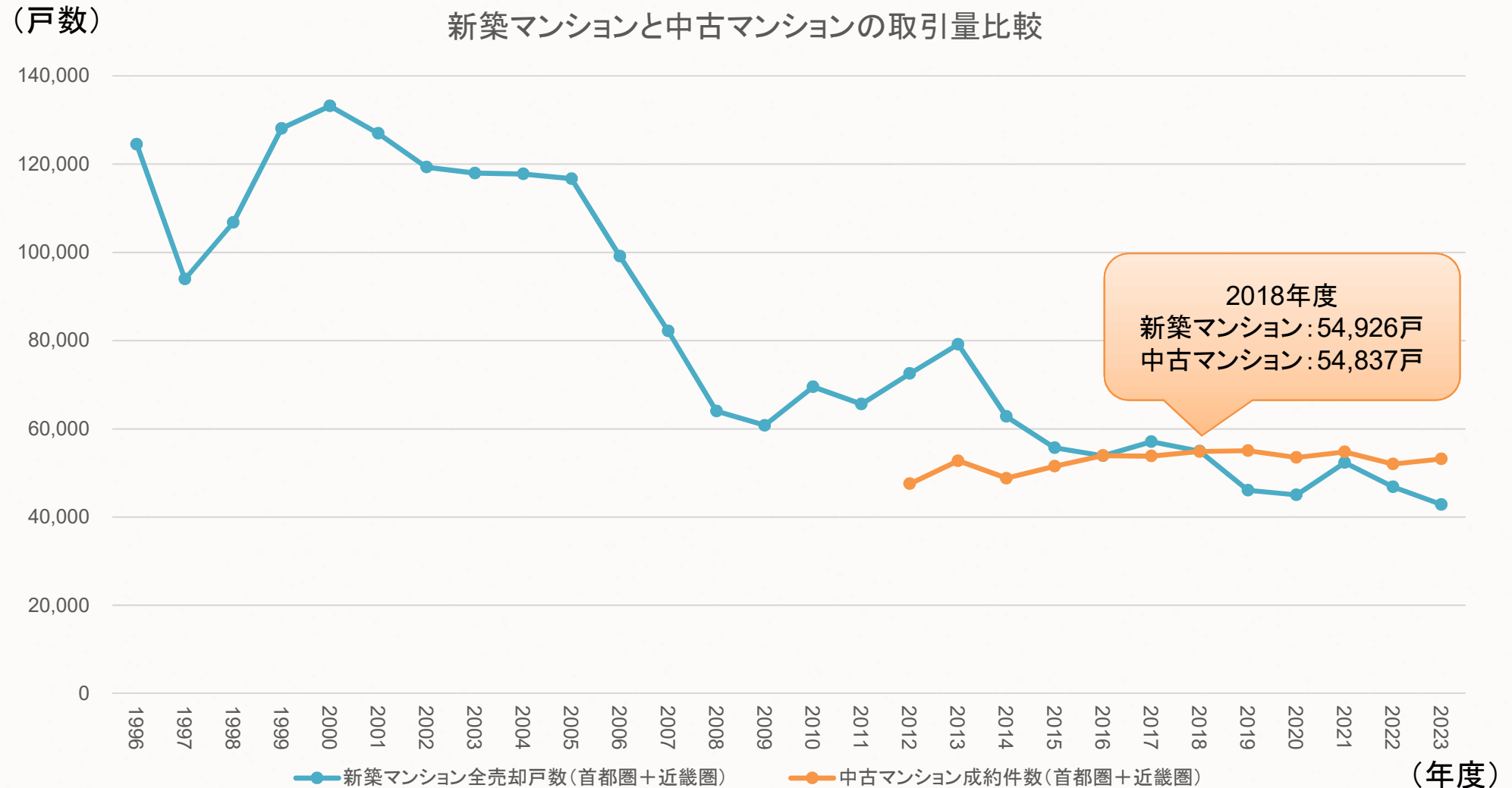



資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」、(公社)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

(参考)新築マンションと中古マンションの取引量比較(2023年度)

・2019年度以降、中古マンションの取引量が新築マンションの取引量を上回る状況が続いている。





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3月18日・19日)

<金融政策決定会合のポイント>

※金融政策の枠組みを見直し

(1) 金融市場調節方針

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。

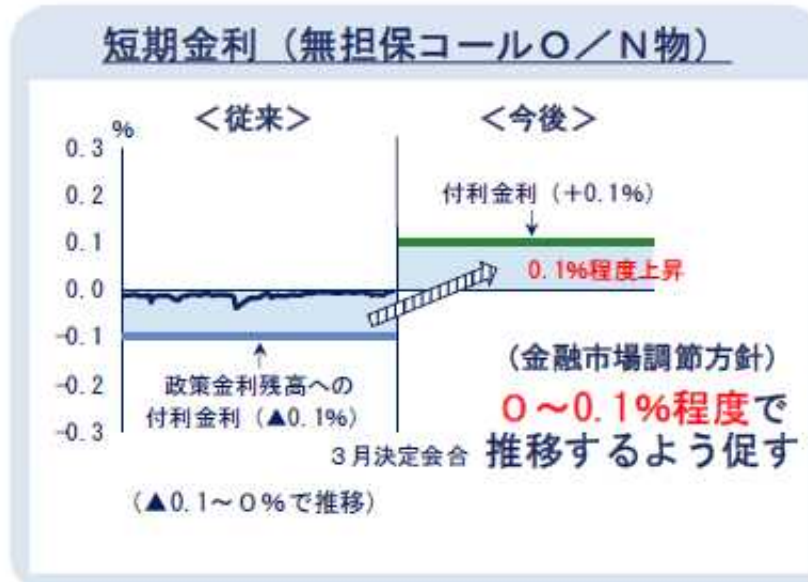
(2) 長期国債の買入れ

これまでと概ね同程度の金額で長期国債の買入れを継続する。長期金利が急激に上昇する場合には、毎月の買入れ予定額にかかわらず、機動的に、買入れ額の増額や指値オペ、共通担保資金供給オペなどを実施する。

(3) 長期国債以外の資産の買入れ

①ETFおよびJ-REITについて、新規の買入れを終了する。

②CP等および社債等について、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する。



ETF・J-REIT 新規買入れを終了

(参考)金融政策の枠組みの見直しの考え方

○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。

資料:日本銀行「金融政策の枠組みの見直しについて」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

2. 日本銀行 金融政策決定会合(2024年4月25日・26日)

<金融政策決定会合のポイント>

※金融政策の変更なし

(1) 金融市場調節方針

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。

(2) その他

長期国債およびCP等・社債等の買入れについては、2024年3月の金融政策決定会合において決定された方針に沿って実施する。

<総裁記者会見(抜粋)>

○利上げの判断を見送った理由について

「基調的物価上昇率はまだ2[%]を下回っているというふうに考えていますので、緩和的な金融環境、現実的には今のところは0~0.1%という短期金利の水準が適当であるというふうに考えているということです。」

○国債の買入れ減額の時期について

「国債の買いオペについて、国会等でもあるいは前回の記者会見でも、将来どこかの時点で減額ということ視野に入れているということを申し上げてきました。その点は今でも同じ考えでありますし、残念ながら今、具体的にいつの時点でということ申し上げられる段階ではありません。」

○政策金利引き上げの時期について

「先行き、基調的な物価上昇率が見通しに沿って2%に向けて上昇していけば、政策金利を引き上げ、金融緩和度合いを調整していくことになると考えています。更に、経済・物価見通し、リスクが上振れする場合も、政策変更の理由となると考えています。」

○現状の円安についての影響について

「為替との関係で申し上げますと、まず、金融政策は、為替レートを直接コントロールの対象とするものではありません。しかし、いつも申し上げていますように、為替レートの変動は、経済・物価に場合によっては影響を及ぼす重要な要因の一つになります。仮に、おっしゃられてきましたような基調的な物価上昇率に、無視し得ない影響が発生するということであれば、金融政策上の考慮あるいは判断材料となるというふうに考えます。」

○住宅ローンへの影響について

「実質賃金がまだ弱い動きが消費にどう影響を与えるか、あるいは金利を仮にここから上げていった場合に、住宅ローンの返済金額が上昇して、これもまた消費に、その辺は当然、今後仮に利上げをするという意味決定をする場合には十分確認しつつ、その決定をしていくということになると思います。」

資料: 日本銀行「当面の金融政策運営について」「総裁定例記者会見」より作成

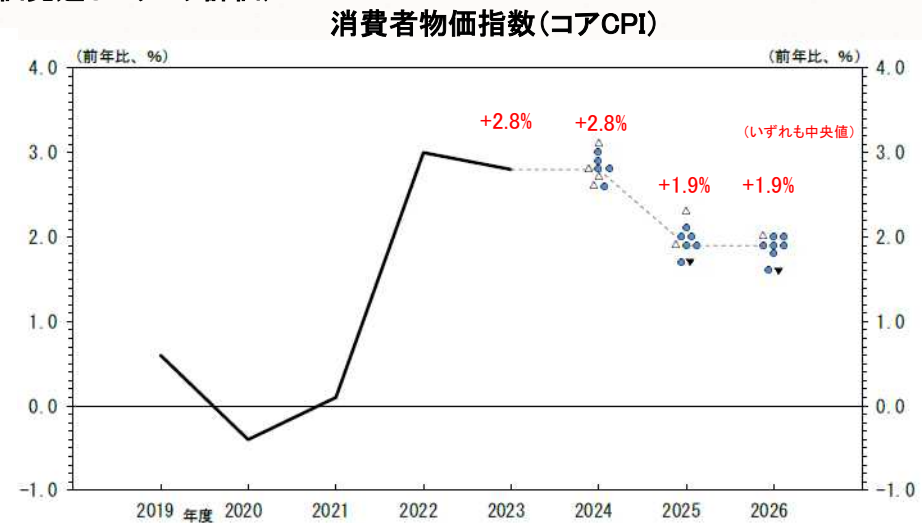
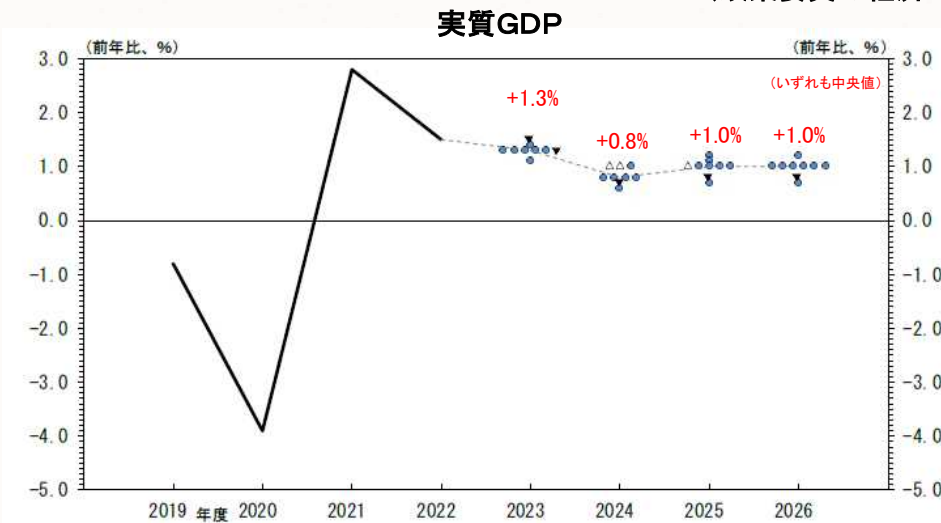
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

2. 日本銀行 金融政策決定会合(2024年4月25日・26日)

＜経済・物価情勢の展望(抜粋)＞

- ・先行きのわが国経済を展望すると、海外経済が緩やかに成長していくもとで、緩和的な金融環境などを背景に、所得から支出への前向きの循環メカニズムが徐々に強まることから、潜在成長率を上回る成長を続けると考えられる。
- ・物価の先行きを展望すると、消費者物価(除く生鮮食品)の前年比は、2024年度に2%台後半となったあと、2025年度および2026年度は、概ね2%程度で推移すると予想される。既往の輸入物価上昇を起点とする価格転嫁の影響が減衰する一方、2025年度にかけては、このところの原油価格上昇の影響や政府による経済対策の反動が前年比を押し上げる方向に作用すると考えられる。この間、消費者物価の基調的な上昇率は、マクロ的な需給ギャップの改善に加え、賃金と物価の好循環が引き続き強まり中長期的な予想物価上昇率が上昇していくことから、徐々に高まっていくと予想され、見通し期間後半には「物価安定の目標」と概ね整合的な水準で推移すると考えられる。

(政策委員の経済・物価見通しとリスク評価)



(注1) 実線は実績値、点線は政策委員見通しの中央値を示す。
 (注2) ●、△、▼は、各政策委員が最も蓋然性が高いと考える見通しの数値を示すとともに、その形状で各政策委員が考えるリスクバランスを示している。●は「リスクは概ね上下にバランスしている」、△は「上振れリスクが大きい」、▼は「下振れリスクが大きい」と各政策委員が考えていることを示している。

(参考)コアCPIの見通し(展望レポートの変遷)

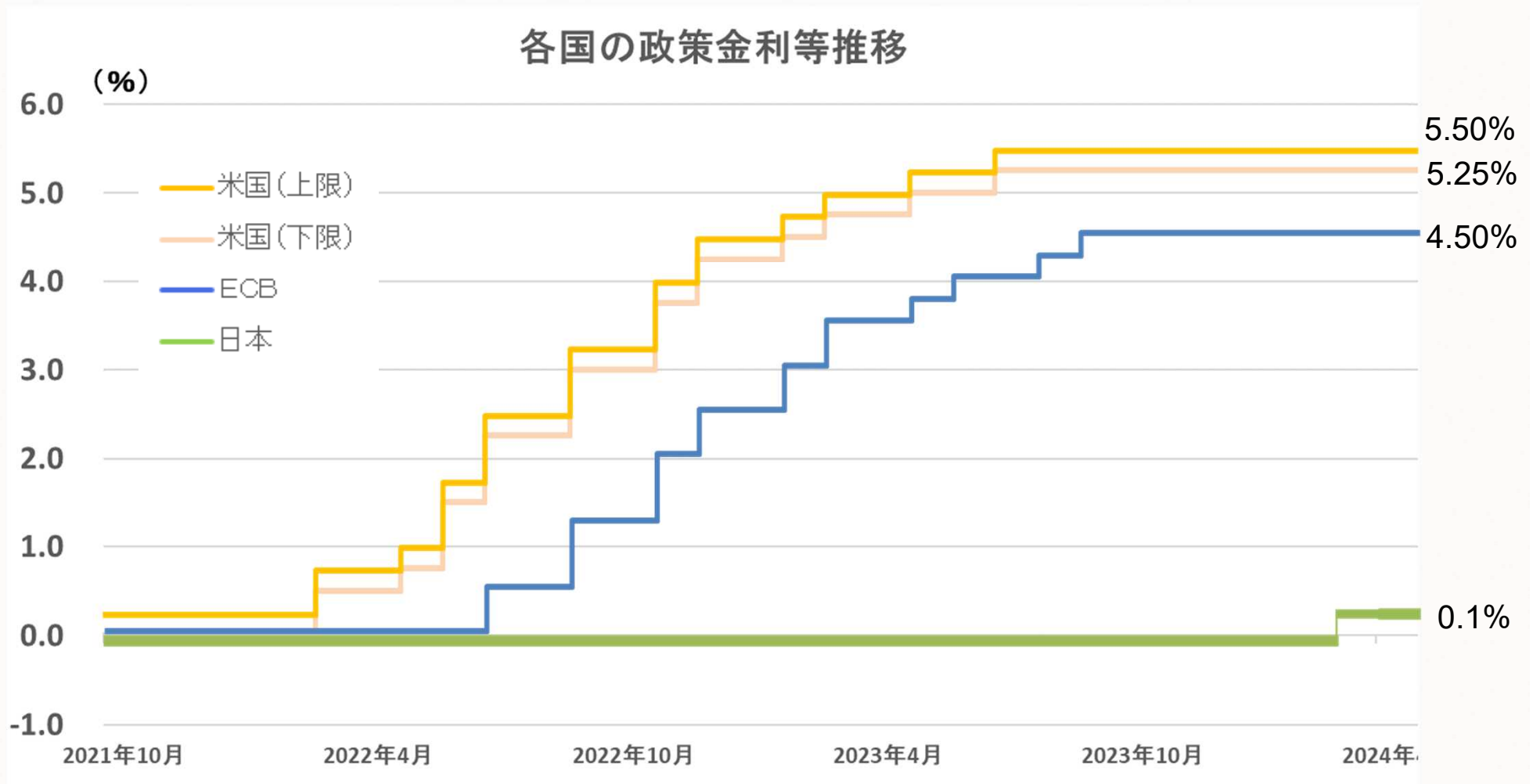
年度	2023年7月	10月	2024年1月	4月
2023	+2.5%	+2.8%	+2.8%	+2.8%
2024	+1.9%	+2.8%	+2.4%	+2.8%
2025	+1.6%	+1.7%	+1.8%	+1.9%
2026	-	-	-	+1.9%

資料: 日本銀行「経済・物価情勢の展望(2024年4月)」より作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

(参考) 主要国の政策金利の推移

- 【米国】 (5/1)FRBはFOMCで、FF金利の誘導目標を5.25%~5.50%に据え置き
- 【欧州】 (4/11)ECBは政策理事会で、主要リファイナンス・オペ金利を4.50%に据え置き
- 【日本】 (4/26)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0~0.1%程度に据え置き



(参考) 為替相場の推移(直近1年)



資料: 日本銀行「時系列統計データ 検索サイト」

©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10年)

・2024年5月1日時点の10年国債流通利回りは0.898%

長期金利(10年物国債流通利回り)



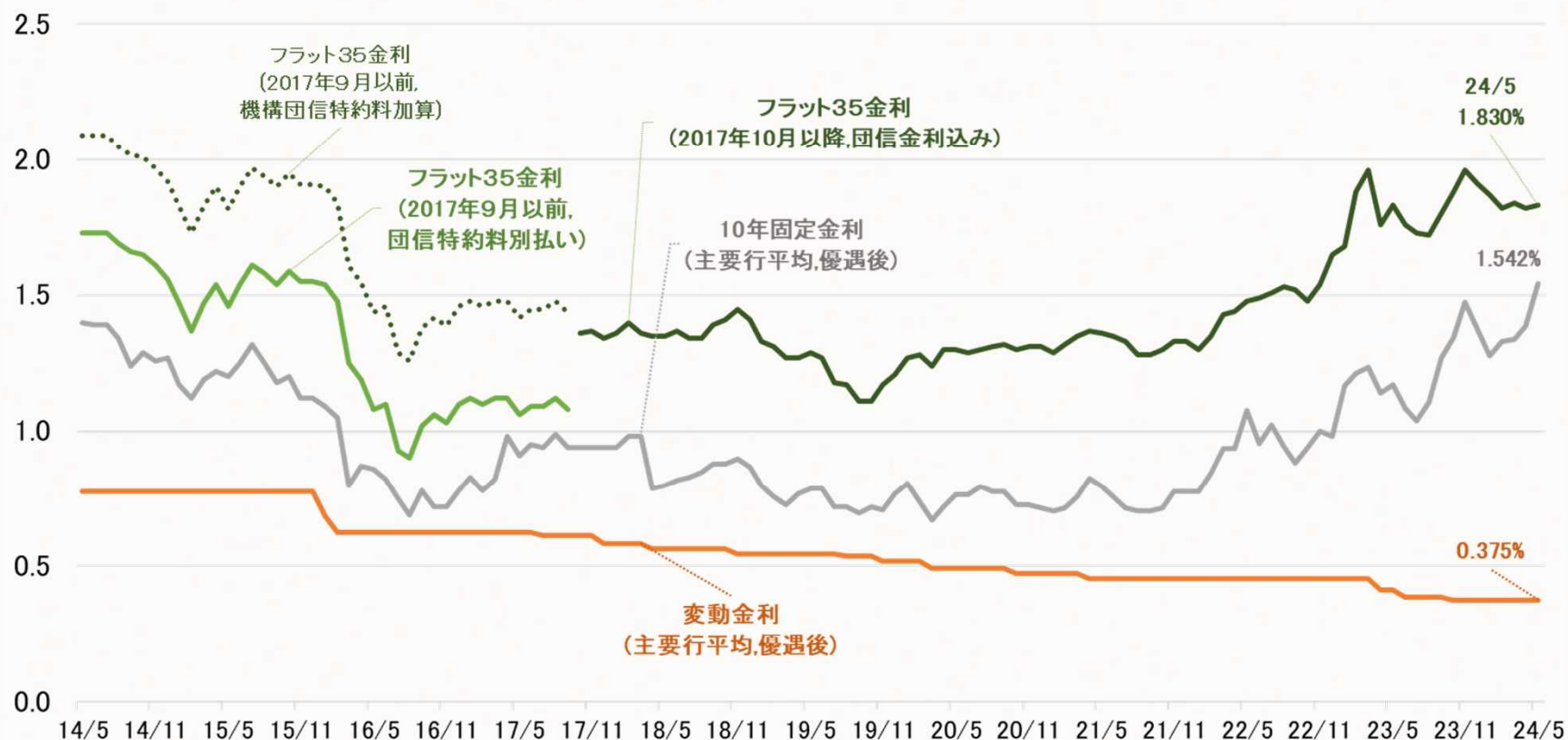
資料:財務省「国債金利情報」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2024年5月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利:年1.830%(前月比+0.01%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後):年1.542%(前月比+0.154%)
- ・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

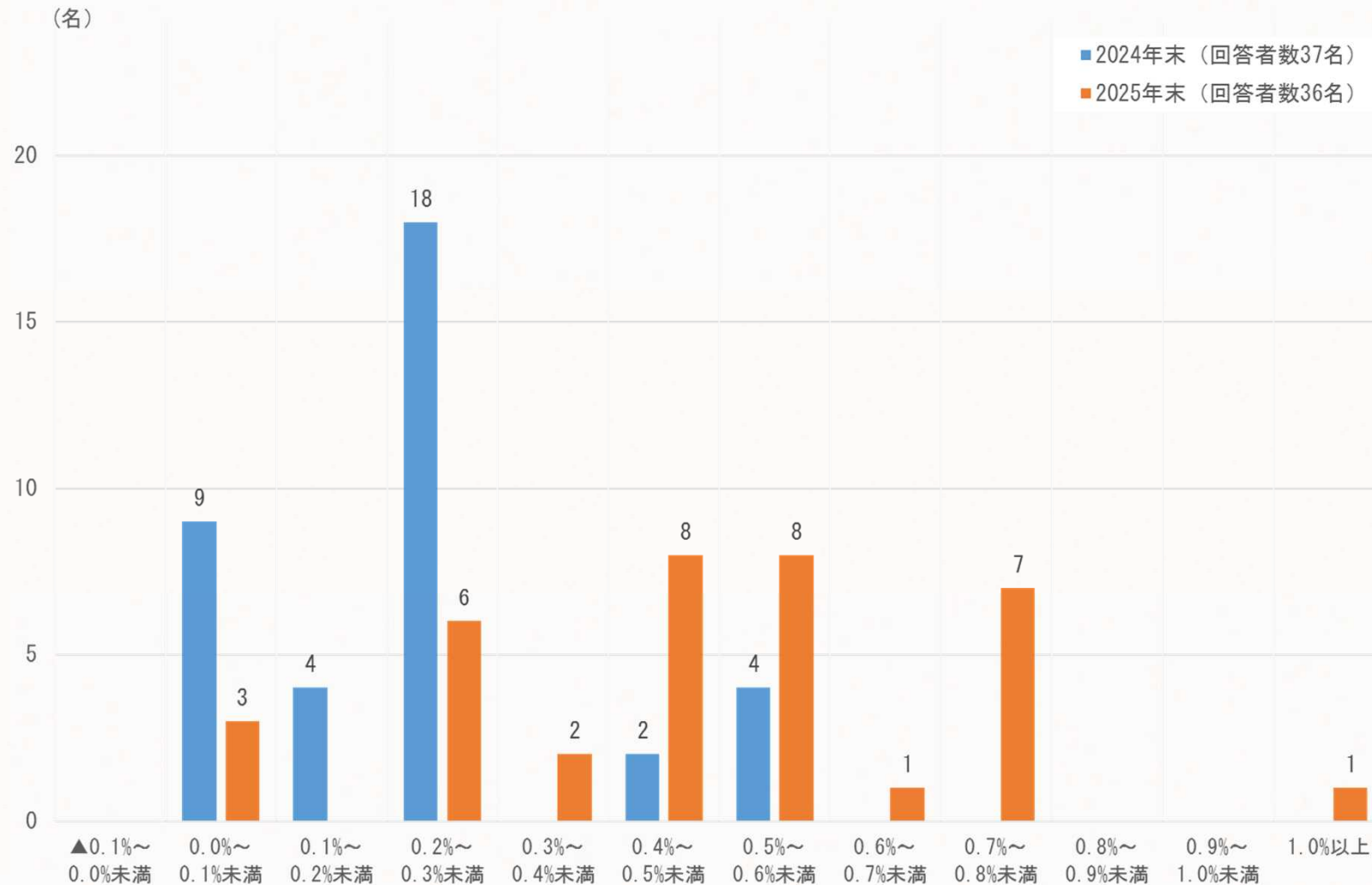
(注2)フラット35金利(2017年9月以前、機構団信特約料分加算)は、団信特約料相当分(0.358%)を加算した参考金利

5. 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



資料:(公社)日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」を基に作成

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.