

JHF information

(2025年2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JHFinformation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. 月例経済報告(2025年1月) 2. 賃金(2024年12月) 3. 消費者物価指数(2024年12月)
II 住宅市場	1. 住宅着工戸数(2024年12月) 2. 住宅着工戸数:利用関係別の都道府県別実績(2024年4～12月累計) 3. 首都圏新築マンション(2024年12月) 4. 近畿圏新築マンション(2024年12月) 5. 首都圏中古マンション(2024年12月) 6. 近畿圏中古マンション(2024年12月) 7. 首都圏中古戸建(2024年12月) 8. 近畿圏中古戸建(2024年12月) 9. 不動産価格指数(2024年10月) 10. 建築費指数(2024年1～12月) 11. 建設資材物価指数(2024年1～12月)
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1月23日・24日) 2. 金融政策の見通し 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1月)

2025年1月23日公表

・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。(2025年1月)

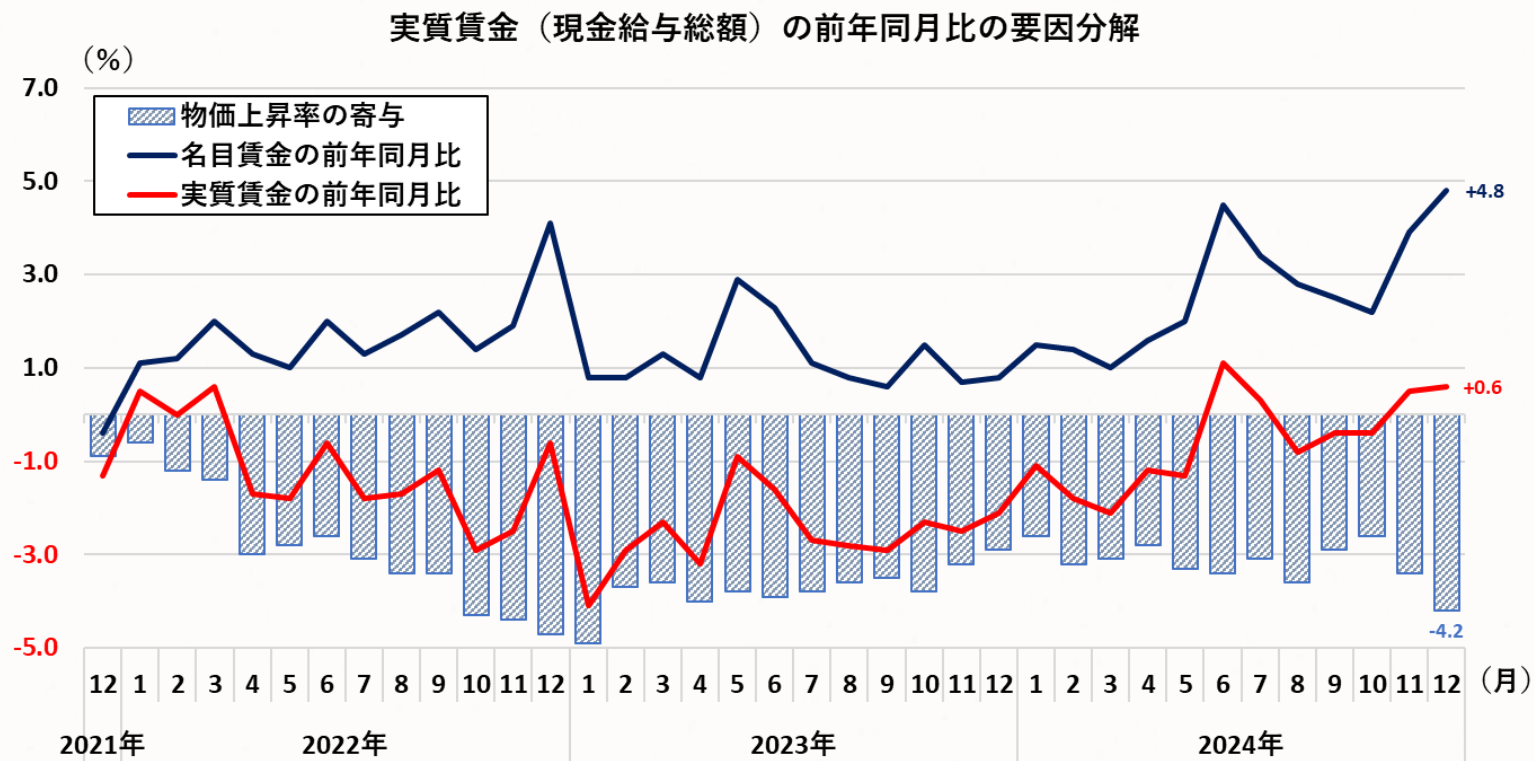
	12月月例	1月月例
基調判断	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、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、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。
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	一部に足踏みが残るものの、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	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	横ばいとなっている	横ばいとなっている
企業収益	総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている	総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている
業況判断	改善している	改善している
倒産件数	増勢が鈍化している	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	このところ上昇している	上昇している

(下線部は前月から変更された部分)

2. 賃金(2024年12月)

2025年2月5日公表

- ・2024年12月の名目賃金:前年同月比+4.8%(36ヶ月連続で前年同月比プラス)
- ・2024年12月の実質賃金:前年同月比+0.6%(2ヶ月連続で前年同月比プラス)

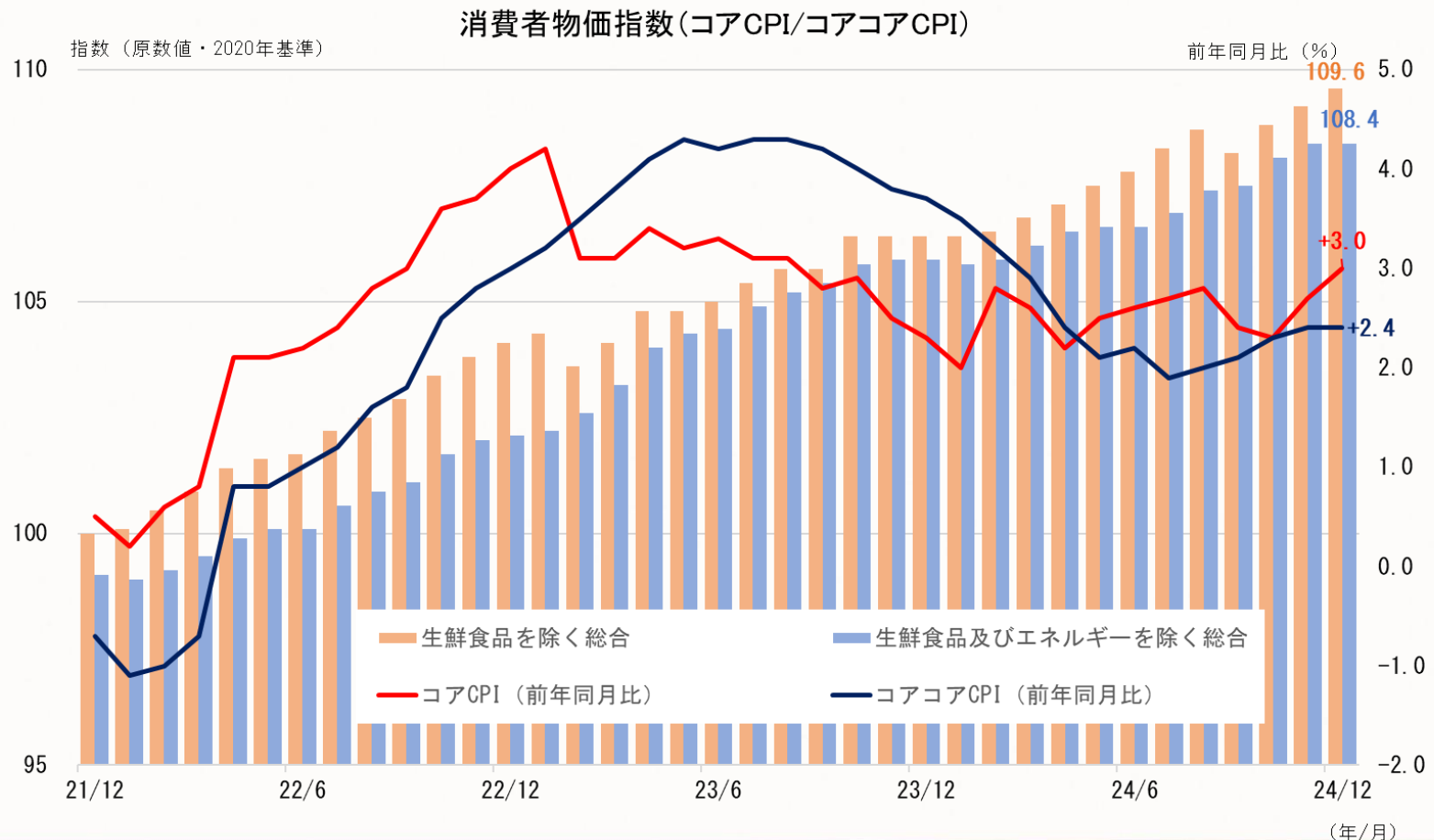


(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出している。

3. 消費者物価指数(2024年12月)

2025年1月24日公表

- ・2024年12月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 109.6(前年同月比+3.0%)
- ・2024年12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) : 108.4(前年同月比+2.4%)

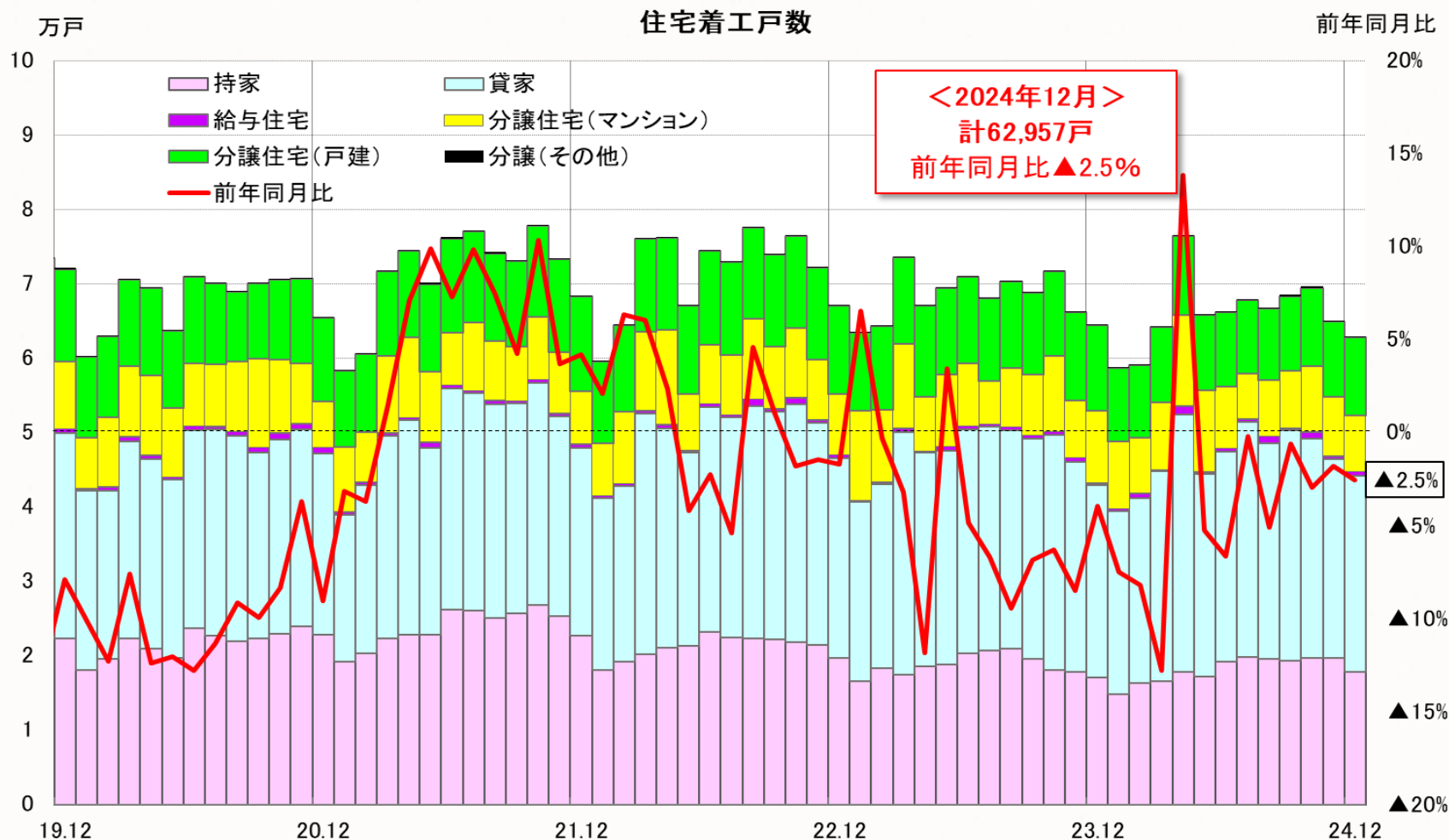




Ⅱ．住宅市場

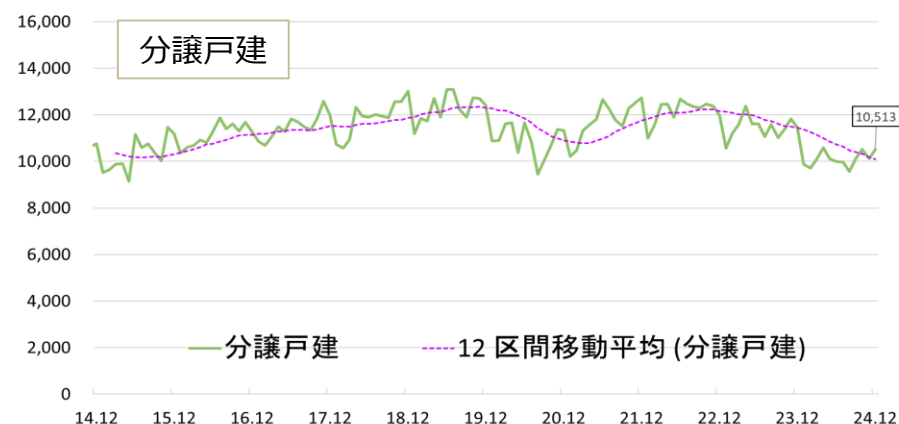
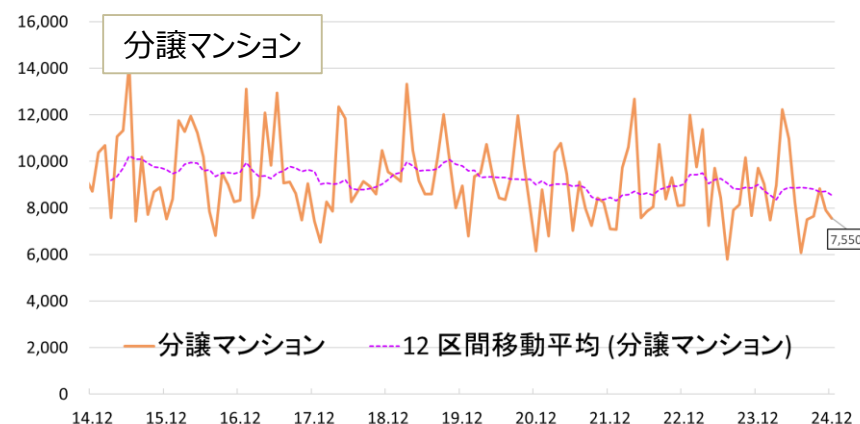
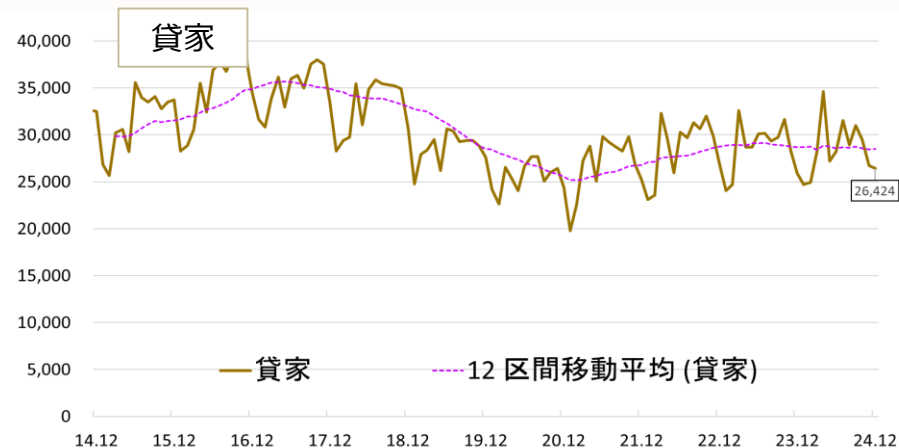
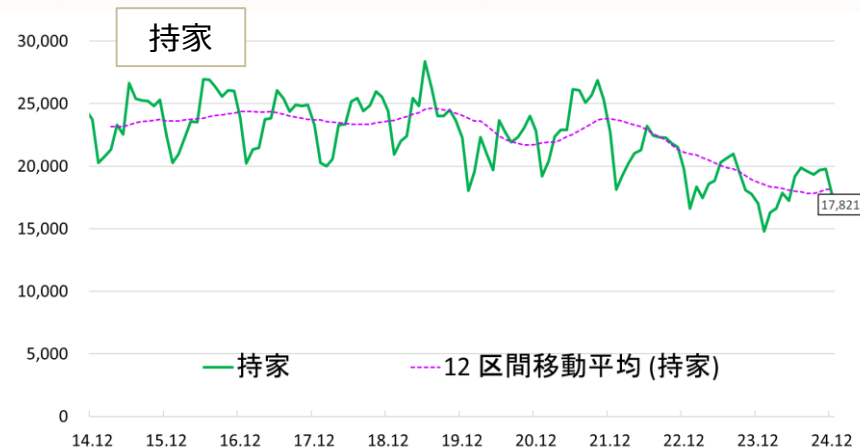
1. 住宅着工戸数(2024年12月)

- ・2024年12月の新設住宅着工戸数:62,957戸(前年同月比▲2.5%、8か月連続前年同月比マイナス)
- ・季節調整値(年率換算):787,368戸(2023年度の新設住宅着工数:800,176戸)



1. 住宅着工戸数(2024年12月)(利用関係別)

- ・ 2024年12月の持家戸数: 17,821戸(前年同月比+4.6%、3か月連続前年同月比プラス)
- ・ 2024年12月の貸家戸数: 26,424戸(前年同月比+2.1%、3か月ぶり前年同月比プラス)
- ・ 2024年12月の分譲マンション戸数: 7,550戸(前年同月比▲22.3%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2024年12月の分譲戸建戸数: 10,513戸(前年同月比▲8.3%、26か月連続前年同月比マイナス)



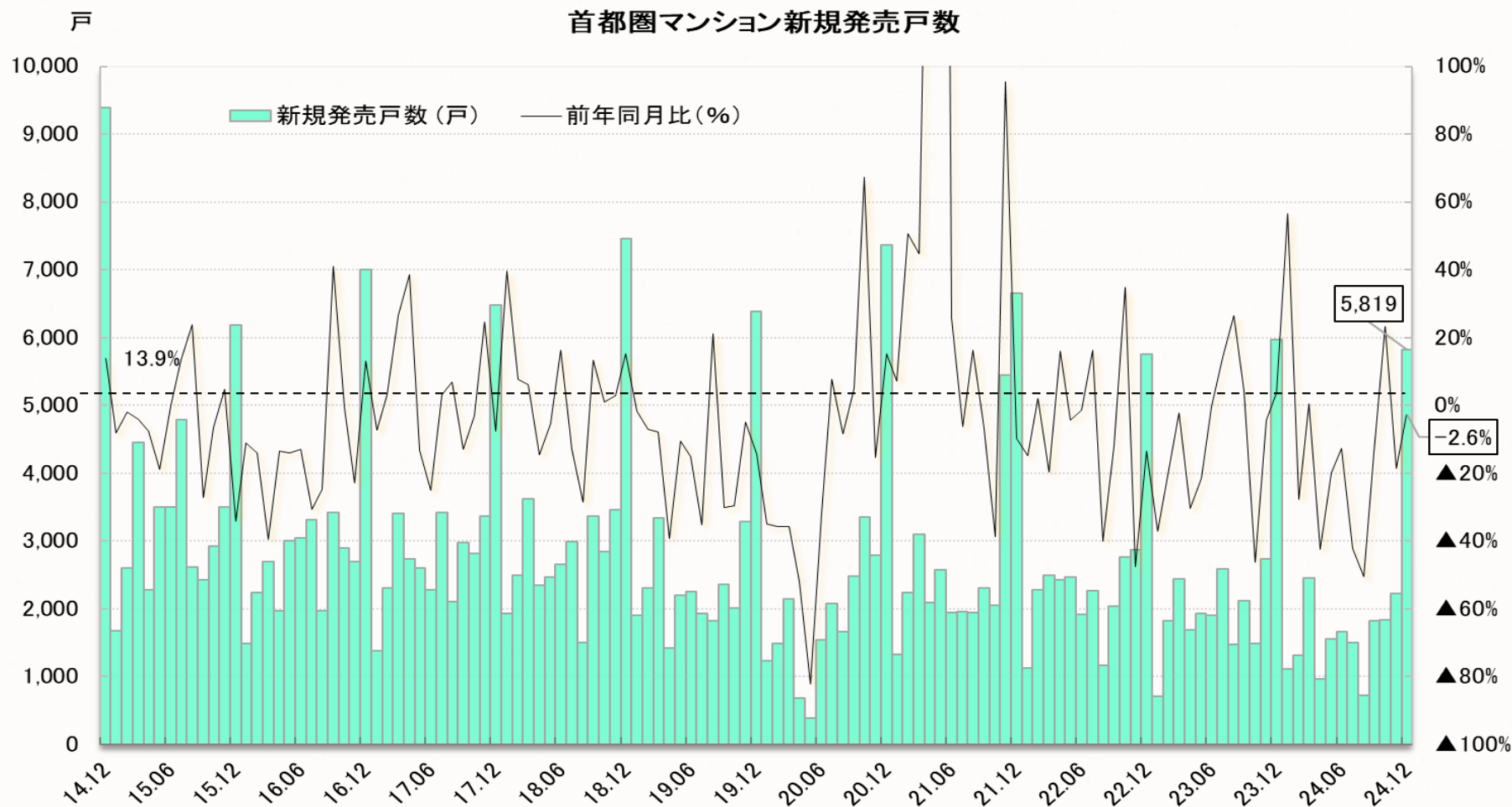
2.住宅着工戸数：利用関係別の都道府県別実績(2024年4～12月累計)

都道府県	計	前年同期比(%)	持家	前年同期比(%)	貸家	前年同期比(%)	分譲	前年同期比(%)	うちマンション	前年同期比(%)	うち戸建	前年同期比(%)
全国	609,822	▲1.3%	170,383	▲0.9%	264,225	0.6%	169,754	▲5.4%	76,947	2.9%	91,501	▲12.0%
北海道	23,818	▲0.7%	6,593	▲3.5%	14,582	9.6%	2,329	▲30.2%	672	▲58.1%	1,630	▲4.2%
青森	3,519	▲9.6%	2,103	▲6.6%	989	▲15.5%	408	▲8.5%	69	#DIV/0!	339	▲24.0%
岩手	4,756	▲10.8%	2,025	▲8.6%	2,063	▲20.6%	625	23.0%	321	103.2%	304	▲13.1%
宮城	13,722	11.4%	3,077	3.5%	7,252	6.4%	3,338	32.5%	1,497	516.0%	1,831	▲19.6%
秋田	2,426	▲15.3%	1,515	0.1%	641	▲41.7%	203	▲13.6%	0	▲100.0%	203	2.0%
山形	3,709	2.9%	1,965	3.0%	1,450	35.5%	269	▲55.3%	0	▲100.0%	269	▲17.2%
福島	5,970	▲10.5%	2,800	▲11.6%	1,984	▲0.3%	1,137	▲24.5%	101	▲65.2%	1,036	▲14.8%
茨城	10,948	▲9.6%	5,431	▲3.3%	3,641	▲11.0%	1,833	▲22.4%	255	25.6%	1,578	▲26.7%
栃木	6,735	▲11.0%	3,640	▲5.7%	1,887	1.3%	1,199	▲33.1%	108	▲74.8%	1,091	▲20.0%
群馬	7,717	1.8%	3,549	▲7.3%	2,239	33.6%	1,825	▲10.5%	391	76.9%	1,434	▲20.6%
埼玉	38,237	▲5.6%	9,433	▲1.2%	15,317	4.0%	13,413	▲16.5%	3,534	▲22.4%	9,758	▲15.0%
千葉	34,477	1.9%	7,596	▲2.8%	15,002	13.0%	11,452	▲8.9%	4,331	5.8%	7,029	▲16.6%
東京	91,873	▲1.8%	10,141	▲0.3%	49,381	▲4.9%	31,879	2.4%	19,181	13.8%	12,363	▲11.5%
神奈川	52,921	4.1%	8,436	▲3.0%	21,101	7.9%	23,187	3.0%	11,826	11.8%	10,829	▲7.5%
新潟	6,580	▲1.6%	3,899	2.2%	1,703	▲4.8%	785	▲25.4%	129	▲46.9%	652	▲19.2%
富山	4,386	9.3%	2,004	1.2%	1,659	9.4%	685	40.4%	342	194.8%	343	▲5.8%
石川	4,359	3.8%	2,585	20.2%	1,201	▲15.7%	568	▲8.8%	31	▲26.2%	537	▲5.6%
福井	2,752	▲12.4%	1,529	▲1.5%	817	▲35.0%	334	3.4%	42	▲19.2%	292	7.7%
山梨	3,075	0.8%	2,003	10.4%	641	▲26.1%	381	5.5%	120	531.6%	261	▲23.7%
長野	8,611	▲0.9%	4,823	0.8%	2,400	▲5.2%	1,329	1.9%	353	71.4%	970	▲10.8%
岐阜	6,737	▲7.6%	3,662	▲1.9%	2,035	9.2%	998	▲40.8%	63	▲85.7%	929	▲25.0%
静岡	14,379	▲2.2%	6,722	▲1.1%	4,403	▲8.5%	2,896	▲4.4%	963	26.9%	1,933	▲14.8%
愛知	41,330	▲1.7%	12,012	1.8%	14,641	▲5.7%	13,850	▲4.6%	6,294	▲0.6%	7,520	▲8.0%
三重	5,858	▲15.9%	3,331	0.6%	1,805	▲31.0%	700	▲28.1%	75	▲52.2%	625	▲23.4%
滋賀	7,171	1.1%	2,877	▲2.3%	2,906	11.0%	1,343	3.5%	498	11.4%	845	▲0.6%
京都	13,713	26.3%	2,784	0.4%	6,209	37.4%	4,674	32.9%	3,136	83.7%	1,535	▲14.7%
大阪	52,863	6.6%	7,610	5.2%	28,240	9.7%	16,870	2.7%	10,424	9.4%	6,400	▲6.6%
兵庫	21,139	▲6.6%	5,989	▲0.5%	7,780	▲7.9%	7,198	▲10.7%	3,279	▲17.2%	3,904	▲4.7%
奈良	4,328	0.2%	1,784	1.5%	1,357	▲4.3%	1,169	5.8%	264	78.4%	903	▲5.6%
和歌山	3,021	2.2%	1,492	▲3.9%	1,206	21.1%	319	▲20.1%	15	#DIV/0!	304	▲23.8%
鳥取	1,898	0.9%	1,012	2.2%	658	27.3%	225	▲32.8%	48	▲64.2%	177	▲11.9%
島根	2,089	▲13.1%	1,073	▲4.6%	750	▲18.0%	246	▲27.4%	103	▲34.0%	131	▲28.4%
岡山	6,764	▲13.0%	3,247	5.2%	2,326	▲13.4%	1,164	▲41.3%	211	▲81.0%	949	9.1%
広島	12,166	▲3.7%	3,274	0.9%	5,464	▲1.8%	3,420	▲4.1%	1,362	0.9%	2,058	▲7.2%
山口	4,864	0.0%	2,183	1.3%	1,796	2.5%	858	▲7.7%	342	10.7%	506	▲18.5%
徳島	2,177	▲11.2%	1,286	0.3%	517	▲33.9%	357	▲4.0%	141	▲14.5%	216	4.3%
香川	3,608	▲7.3%	1,764	▲0.2%	1,268	▲6.8%	575	▲21.1%	140	▲52.7%	435	0.5%
愛媛	4,246	▲13.2%	2,146	▲5.5%	1,264	▲26.9%	784	▲6.9%	419	10.3%	365	▲20.7%
高知	1,537	▲19.2%	889	▲6.1%	406	▲13.1%	222	▲48.7%	0	▲100.0%	222	▲16.9%
福岡	27,241	▲3.1%	5,884	▲3.0%	13,668	▲4.0%	6,902	▲10.8%	3,144	▲1.9%	3,727	▲17.7%
佐賀	3,459	▲16.2%	1,423	▲3.2%	1,319	▲25.0%	652	▲17.6%	169	▲43.9%	483	▲1.4%
長崎	4,507	▲17.8%	1,643	▲4.3%	2,268	▲11.0%	471	▲60.6%	146	▲81.7%	325	▲18.3%
熊本	11,306	10.8%	3,300	6.1%	5,905	12.7%	2,037	12.3%	570	15.6%	1,459	10.6%
大分	4,938	3.0%	1,718	▲1.8%	2,098	▲0.6%	1,081	21.9%	585	88.1%	493	▲14.0%
宮崎	4,124	▲7.7%	1,771	0.1%	1,513	▲19.0%	822	1.6%	219	47.0%	603	▲8.6%
鹿児島	6,111	▲14.4%	2,635	▲6.8%	2,184	▲12.7%	1,138	▲19.8%	417	1.7%	721	▲28.5%
沖縄	7,657	▲3.8%	1,725	▲8.4%	4,289	24.0%	1,604	▲36.0%	617	▲53.3%	984	▲16.7%

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12月)①新規発売

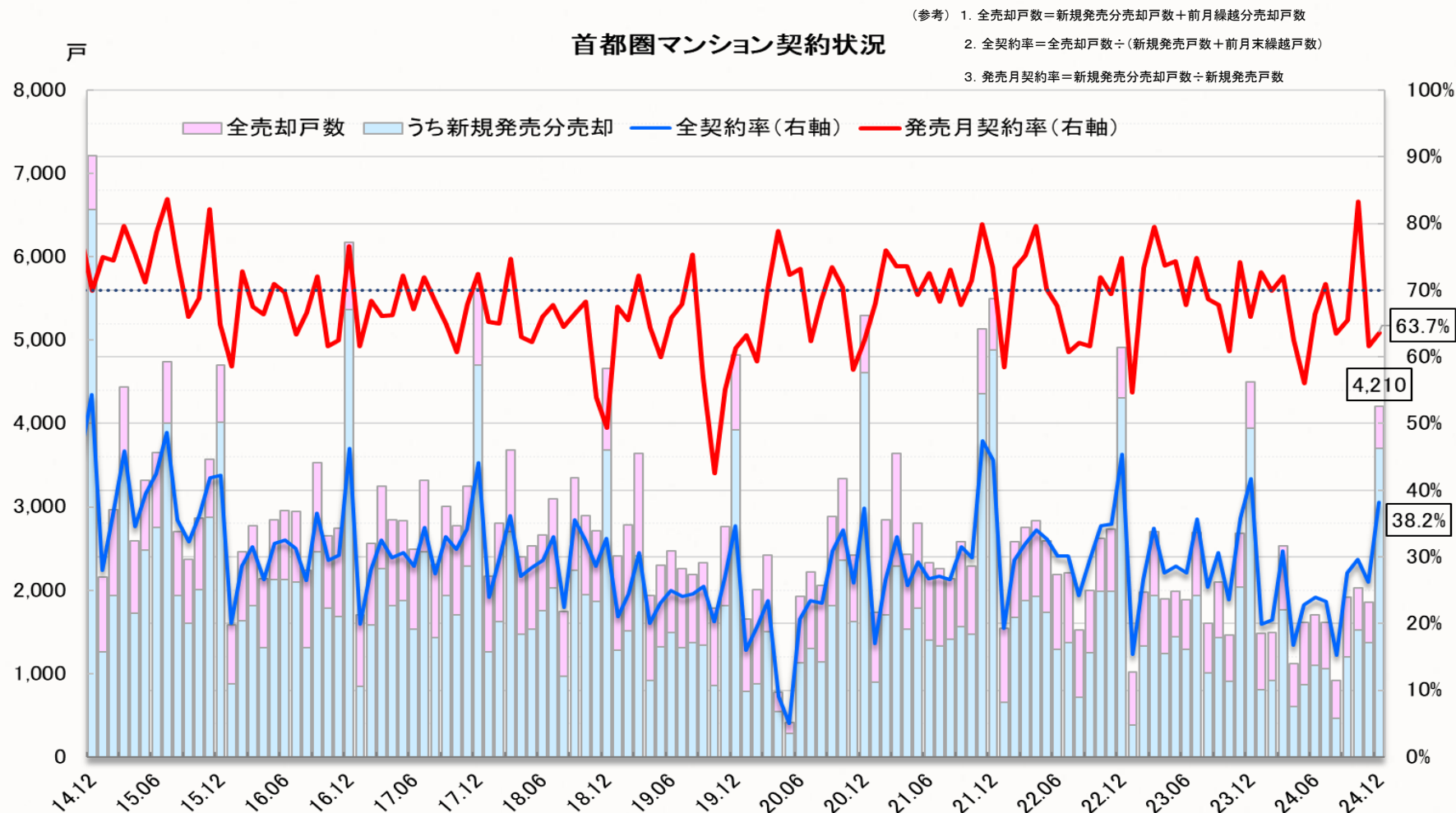
・2024年12月の新規発売戸数:5,819戸(前年同月比▲2.6%、2か月連続前年同月比マイナス)
(首都圏の調査対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいう。以下同じ。)



3. 首都圏新築マンション(2024年12月)②契約状況

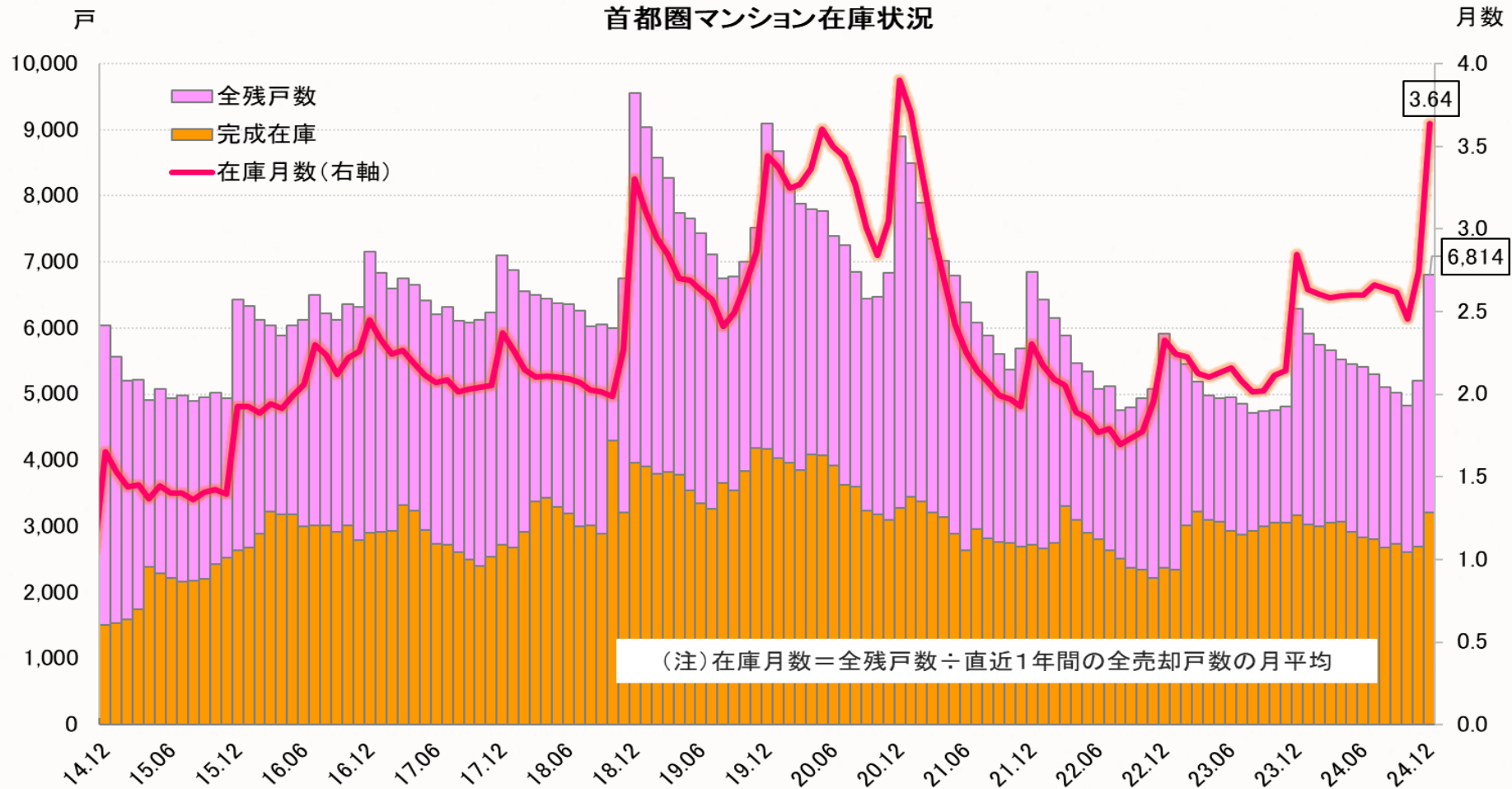
・2024年12月の発売月契約率:63.7%

(地域別契約率)23区75.3%、都下62.4%、神奈川50.1%、埼玉64.3%、千葉55.4%



3. 首都圏新築マンション(2024年12月)③在庫状況

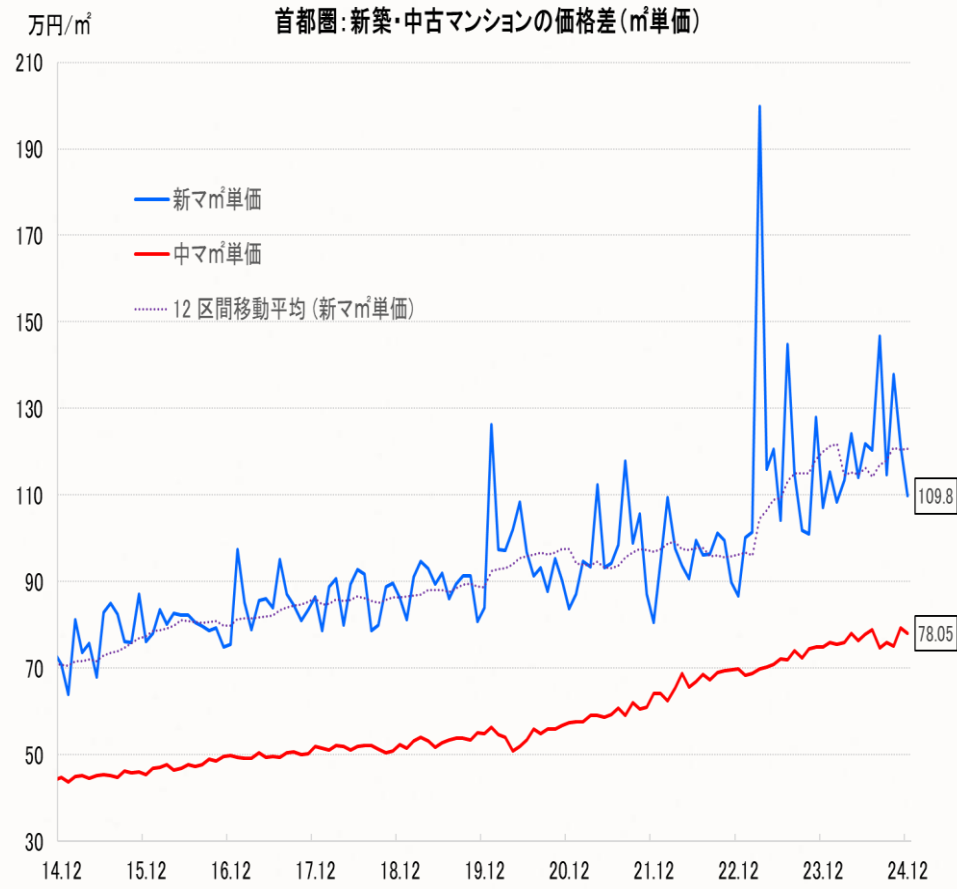
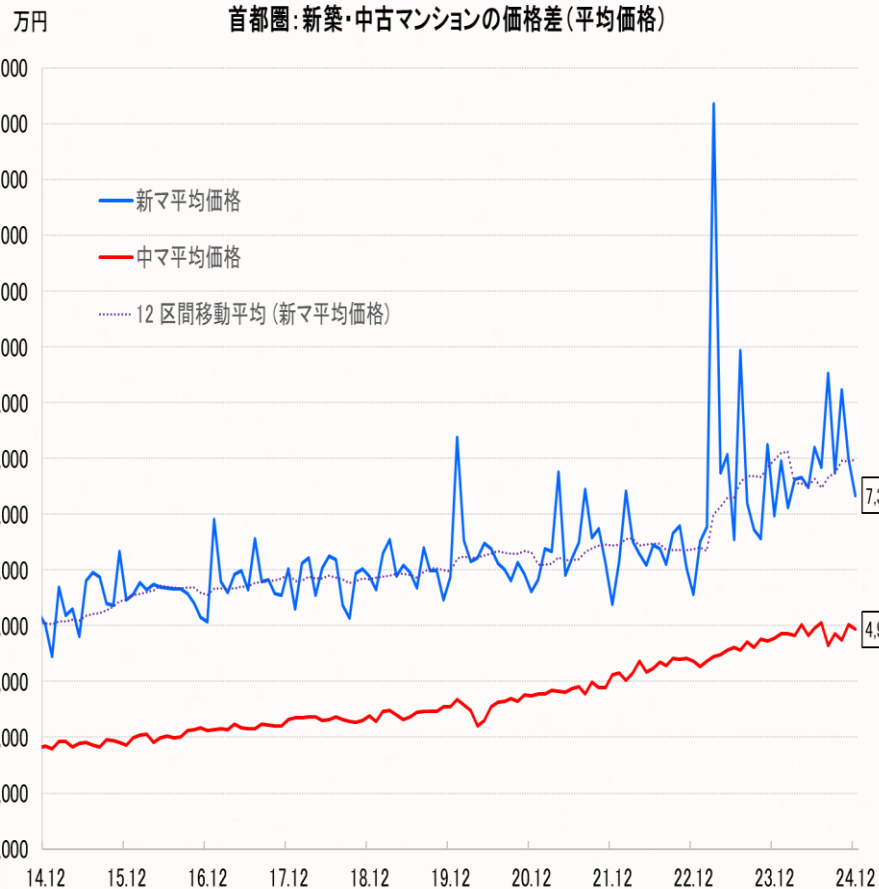
・2024年12月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):6,814戸(うち完成在庫:3,204戸)
直近1年間の平均売却戸数の3.64か月分に相当。



3. 首都圏マンション(2024年12月)④平均価格

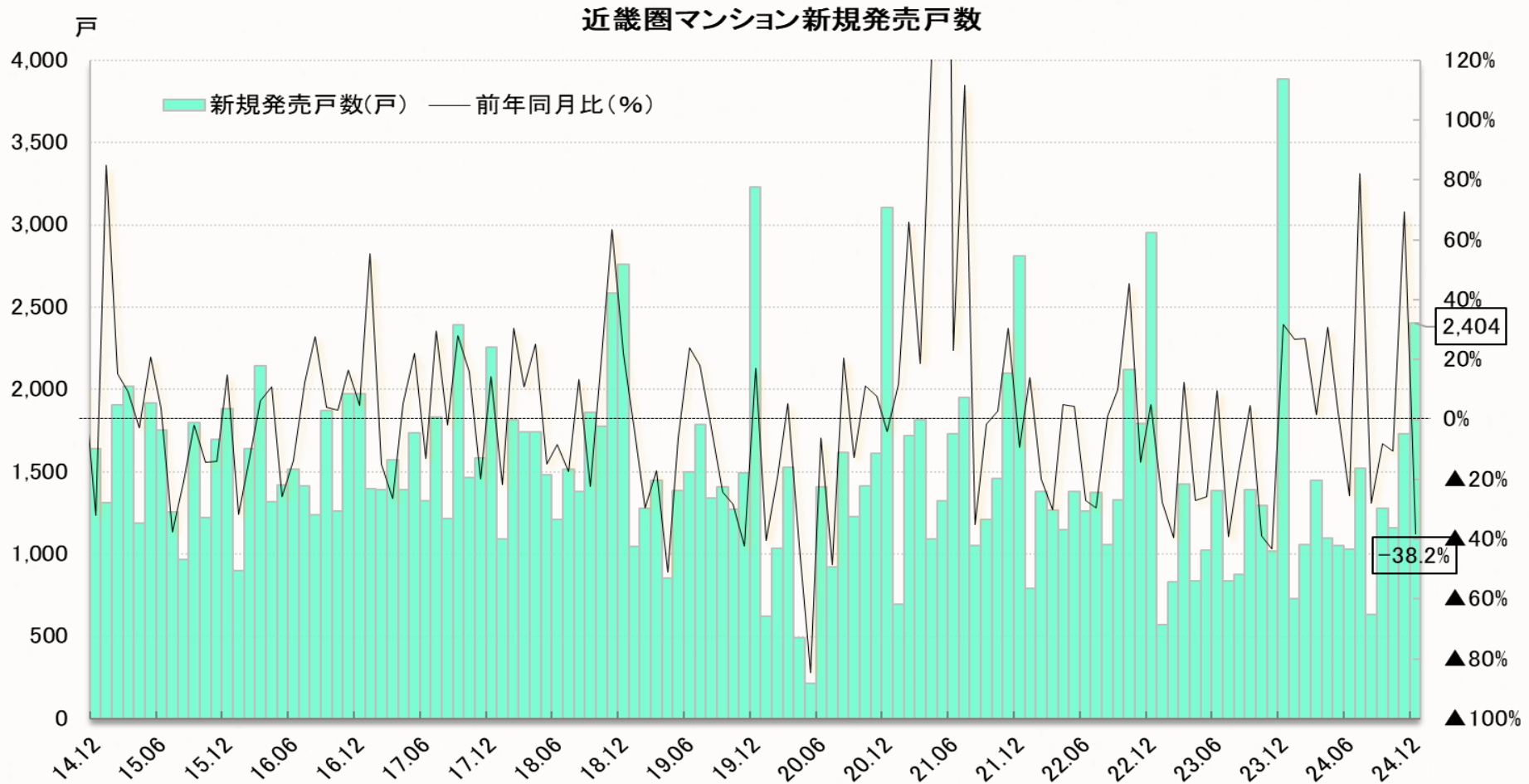
・2024年12月の平均価格:

(平均価格)7,335万円(前年同月比+5.2%、2か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古4,935万円
(㎡単価)109.8万円/㎡(前年同月比+2.4%、2か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古78.05万円/㎡



4. 近畿圏新築マンション(2024年12月)①新規発売

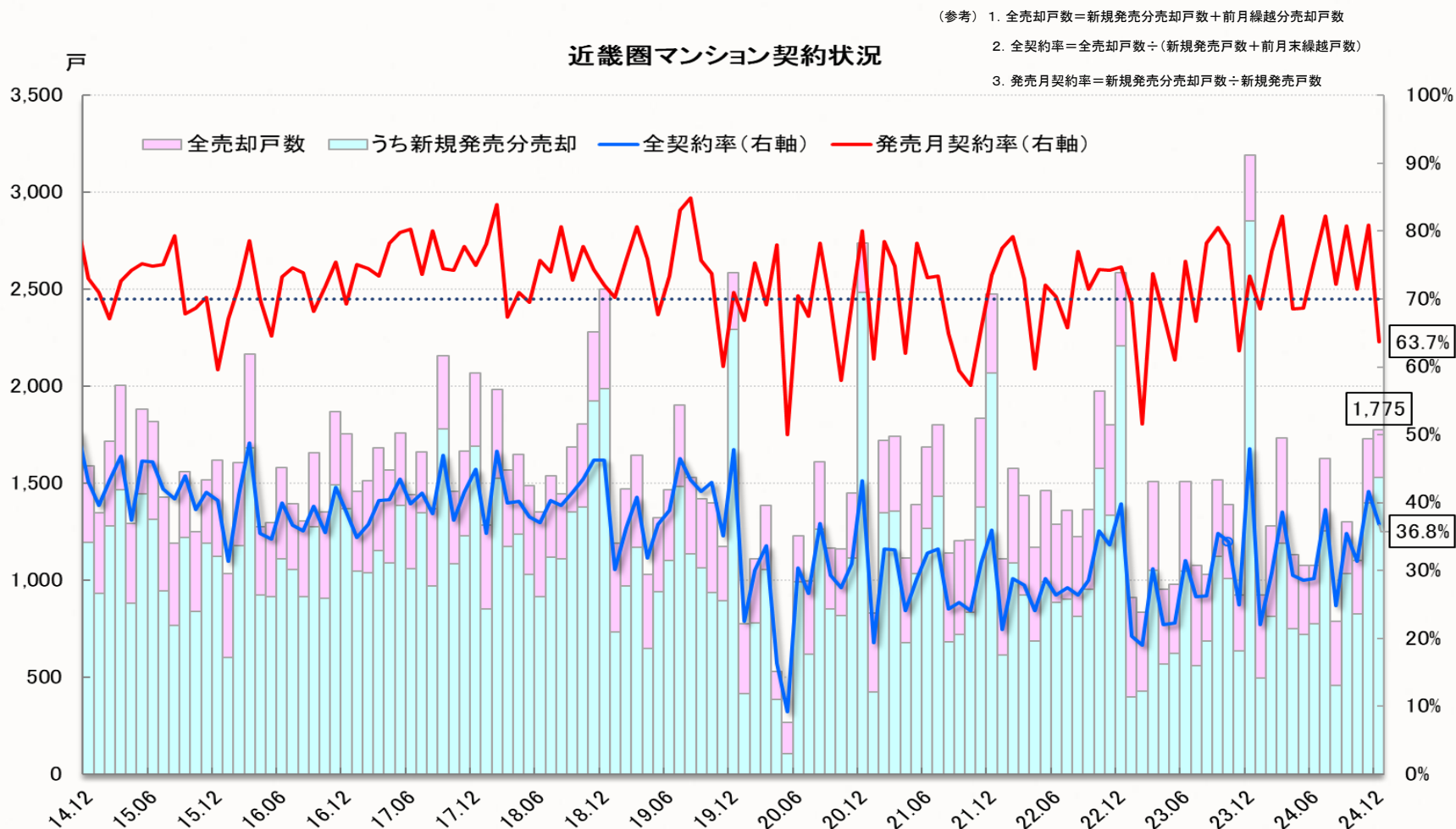
・2024年12月の新規発売戸数:2,404戸(前年同月比▲38.2%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
(近畿圏の調査対象地域は大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県の2府4県をいう。以下同じ。)



4. 近畿圏新築マンション(2024年12月)②契約状況

・ 2024年12月の発売月契約率: 63.7%

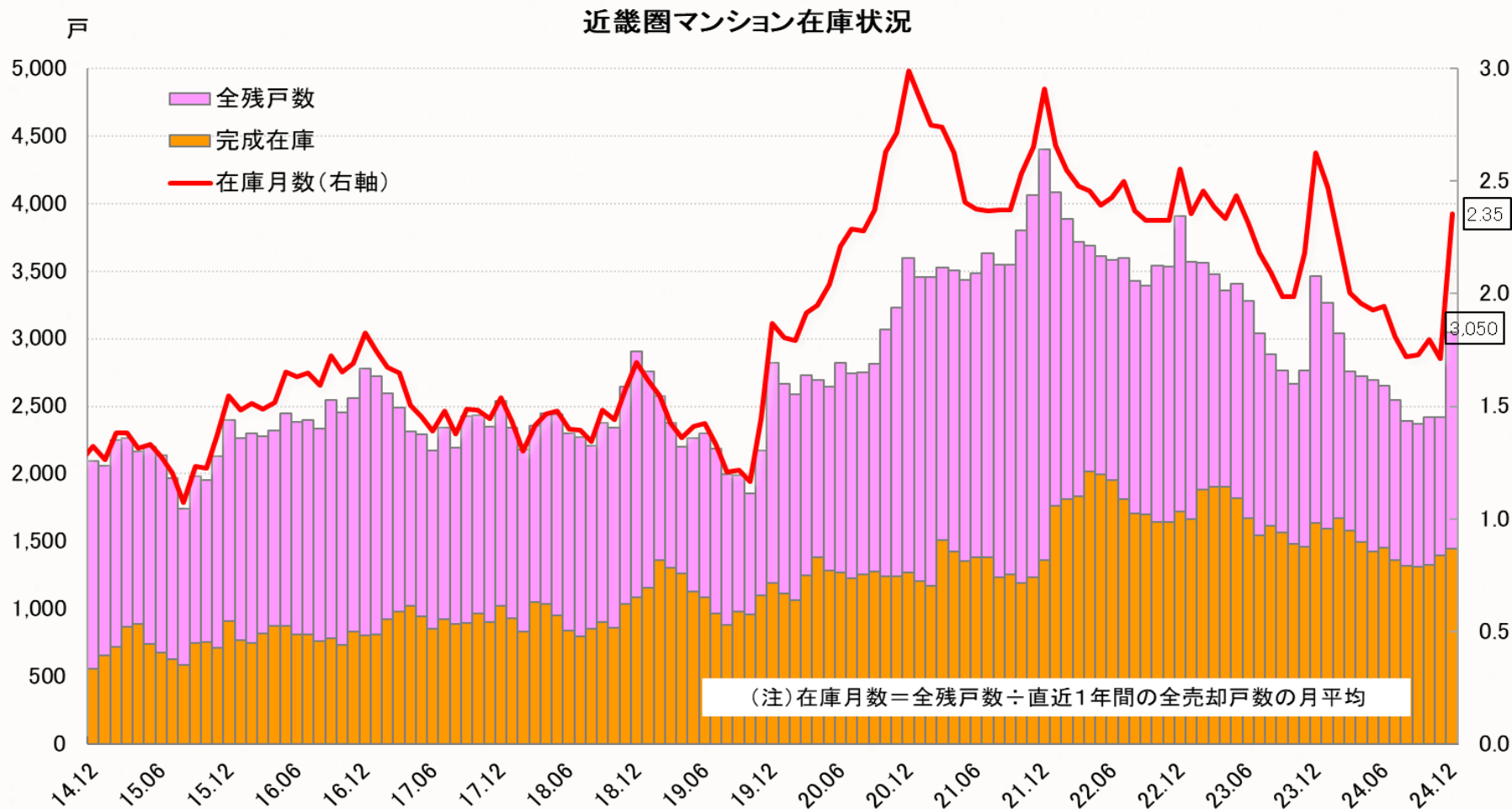
(地域別契約率) 大阪市部71.4%、大阪府下71.4%、神戸市部56.8%、兵庫県下49.9%、京都市部54.1%、京都府下73.3%、奈良県46.7%、滋賀県36.7% 和歌山県100%



4. 近畿圏新築マンション(2024年12月)③在庫状況

2025年1月23日公表

・2024年12月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):3,050戸(うち完成在庫:1,443戸)
直近1年間の平均売却戸数の2.35か月分に相当。

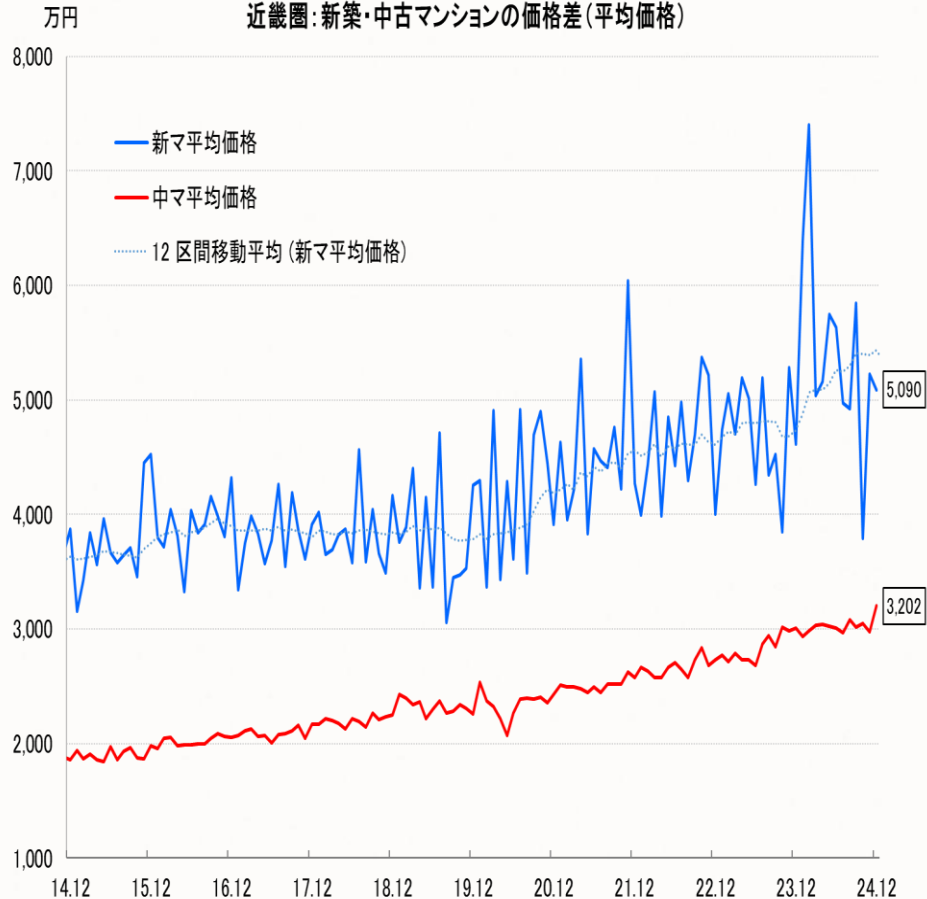


4. 近畿圏マンション(2024年12月)④平均価格

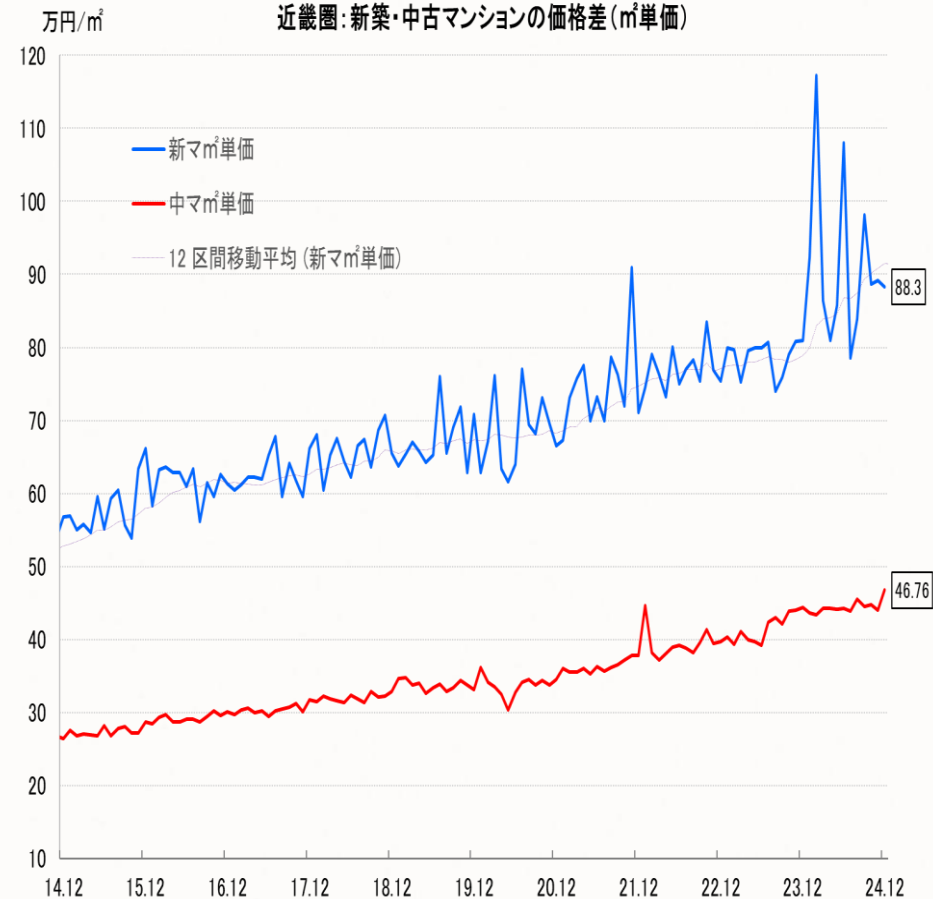
・2024年12月の平均価格:

(平均価格)5,090万円(前年同月比+10.3%、3か月ぶり前年同月比プラス) cf.中古3,202万円
(㎡単価)88.3万円/㎡(前年同月比+9.0%、5か月連続前年同月比プラス) cf.中古46.76万円/㎡

近畿圏:新築・中古マンションの価格差(平均価格)

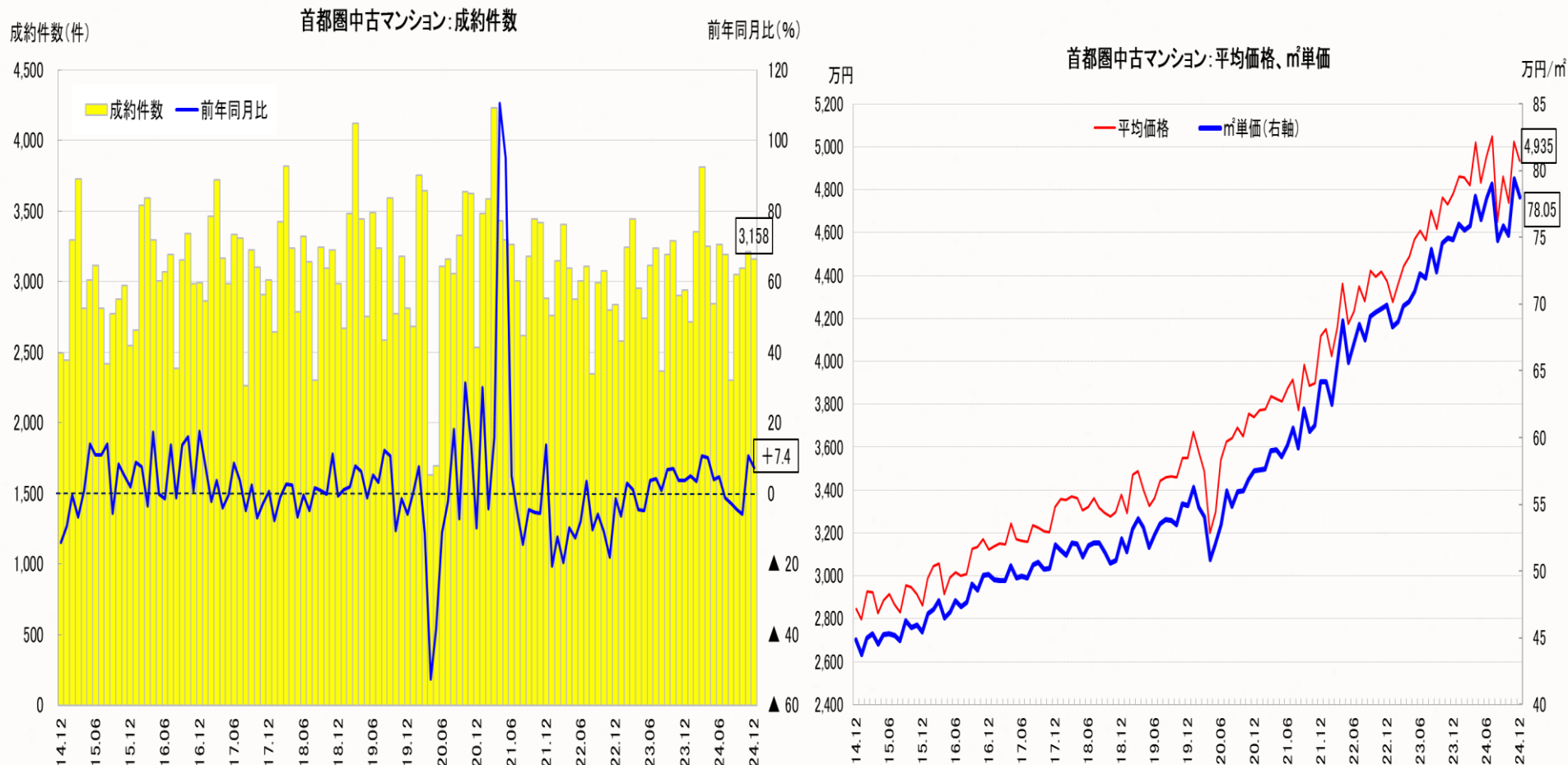


近畿圏:新築・中古マンションの価格差(㎡単価)



5. 首都圏中古マンション(2024年12月)

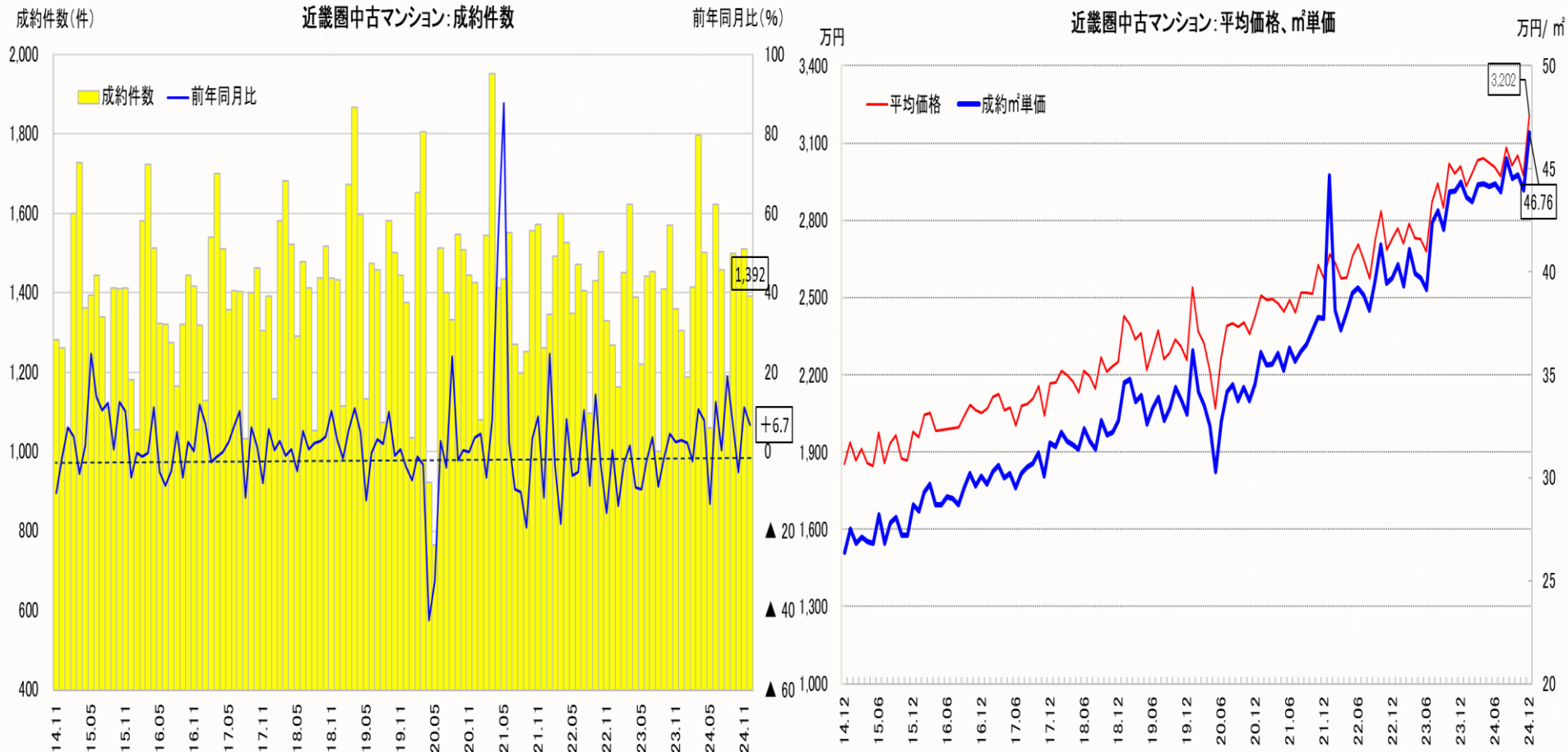
- ・2024年12月の成約件数:3,158件(前年同月比+7.4%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年12月の平均価格:4,935万円(前年同月比+3.2%、2か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)78.05万円/㎡(前年同月比+4.3%、56か月連続前年同月比プラス)



資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

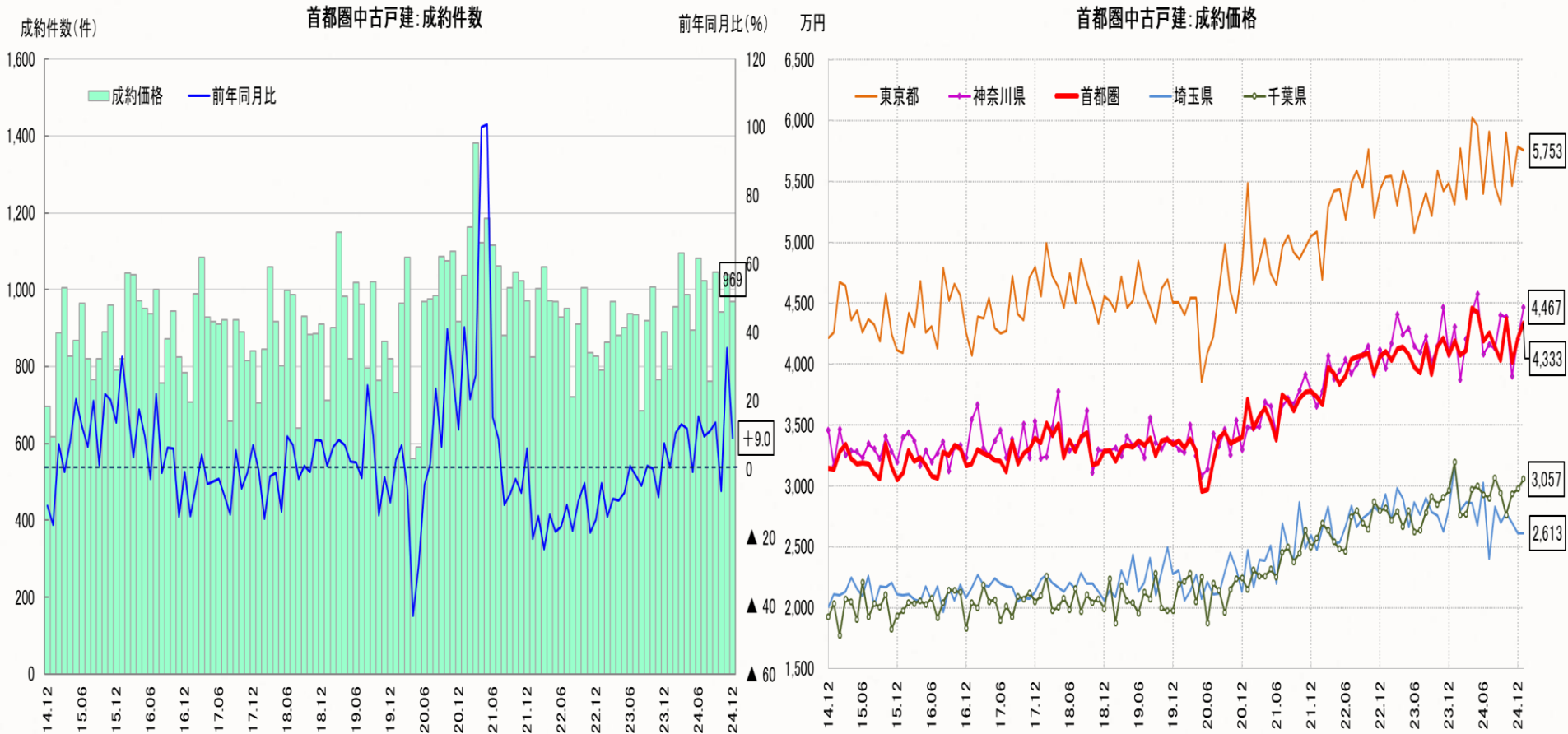
6. 近畿圏中古マンション(2024年12月)

- ・2024年12月の成約件数: 1,392件(前年同月比+6.7%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年12月の平均価格: 3,202万円(前年同月比+6.4%、2か月ぶり前年同月比プラス)
(㎡単価)46.76万円/㎡(前年同月比+5.4%、18か月連続前年同月比プラス)



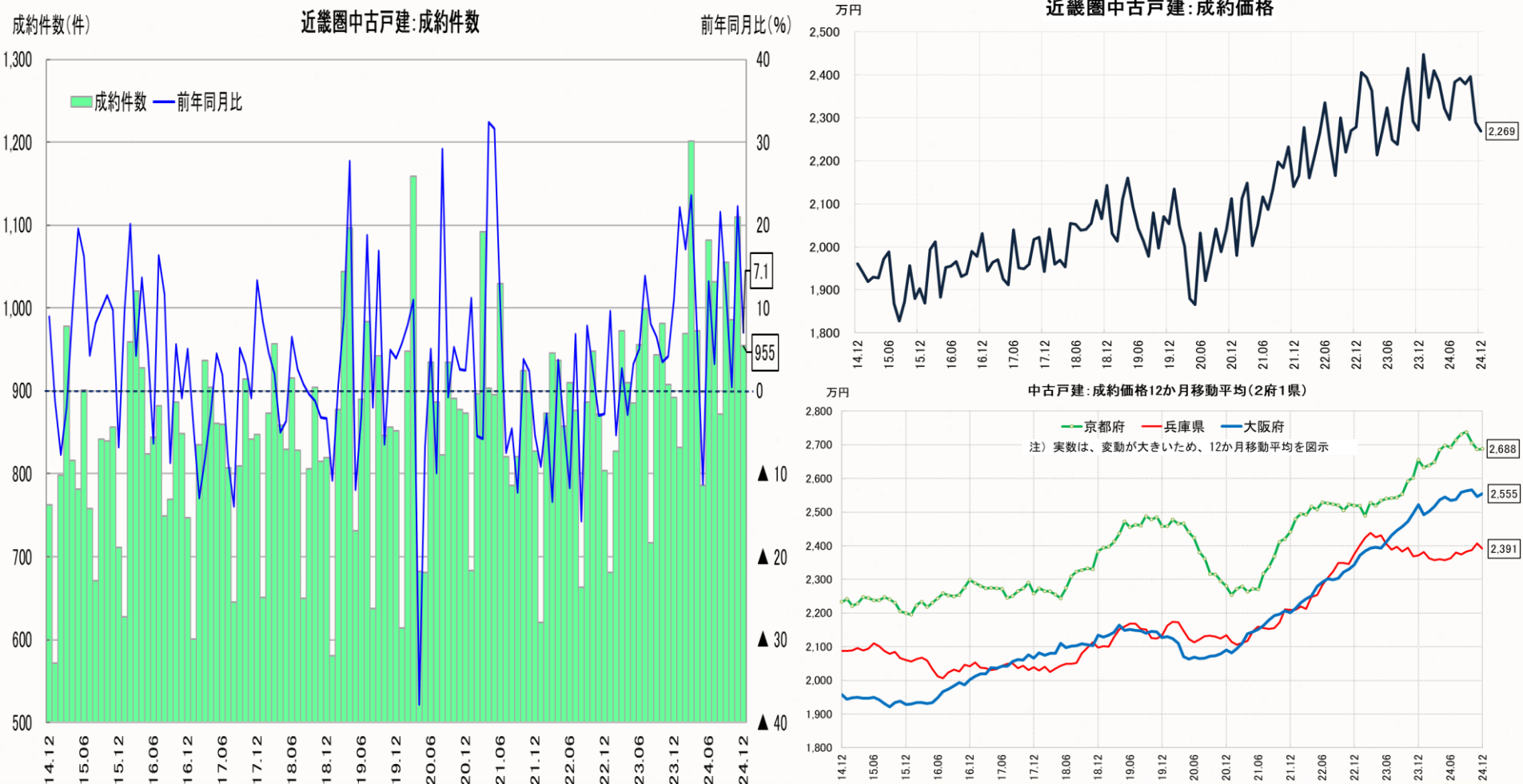
7. 首都圏中古戸建(2024年12月)

- ・2024年12月の成約件数:969件(前年同月比+9.0%、2か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年12月の成約価格:4,333万円(前年同月比+3.3%、2か月連続前年同月比プラス)



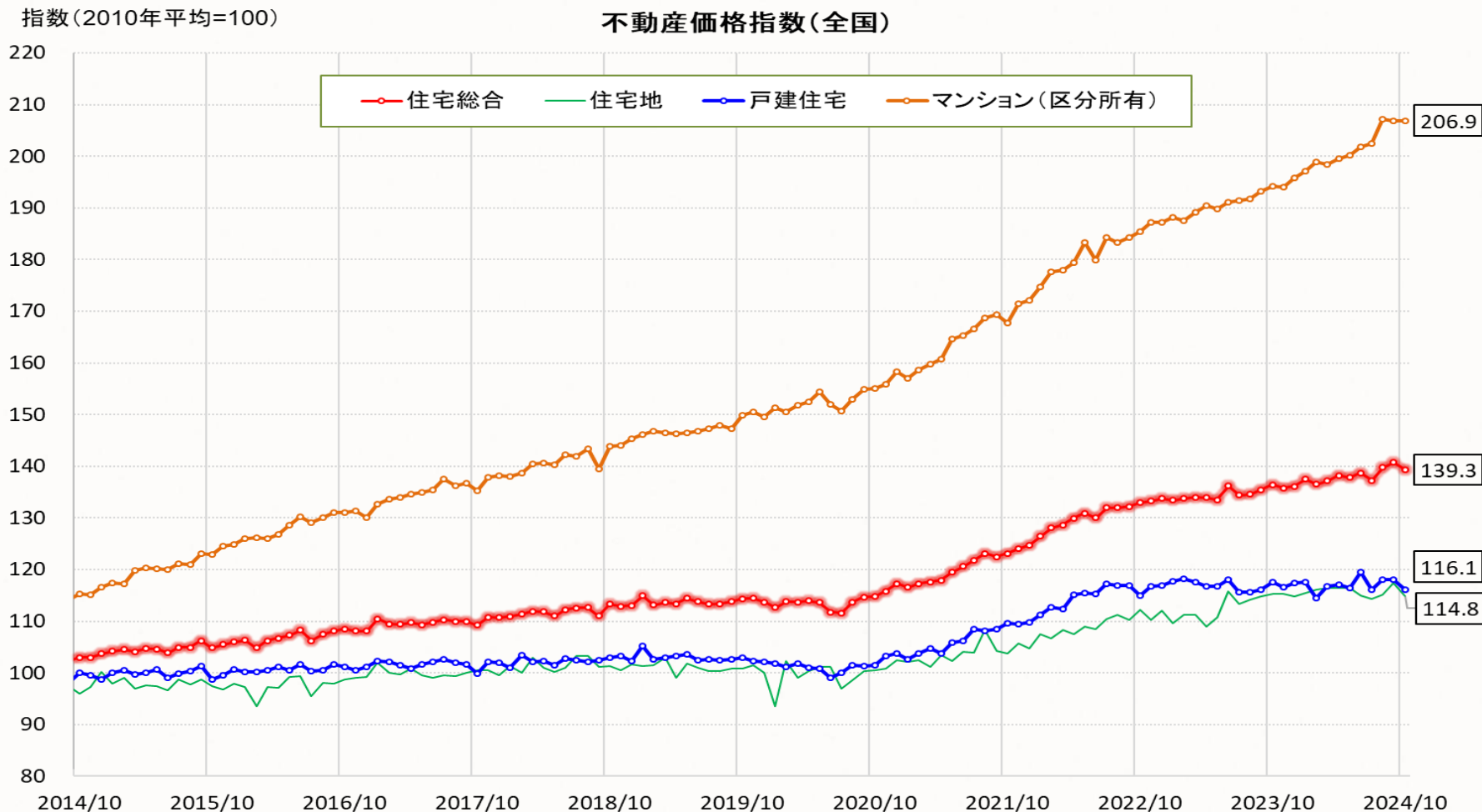
8. 近畿圏中古戸建(2024年12月)

- ・2024年12月の成約件数:955件(前年同月比+7.1%、7か月連続前年同月比プラス)
- ・2024年12月の成約価格:2,269万円(前年同月比▲0.1%、3か月連続前年同月比マイナス)



9. 不動産価格指数(2024年10月)

・2024年10月の不動産価格指数(季節調整値): (住宅総合)139.3(前月比▲1.0%)、住宅地:114.8(前月比▲2.2%)、戸建:116.1(前月比▲1.6%)、マンション:206.9(前月比+0.0%)

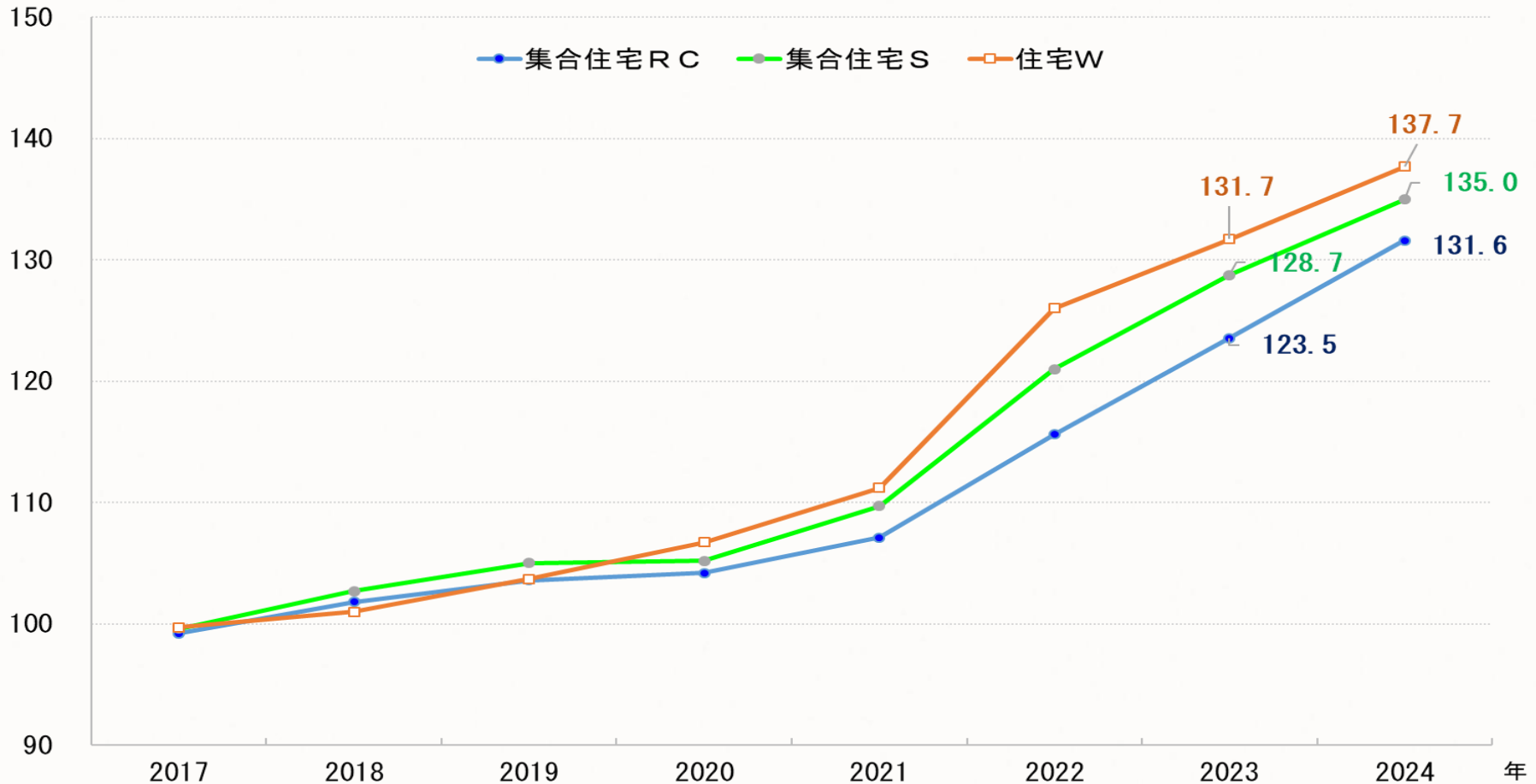


10. 建築費指数(2024年1～12月)

・2024年1～12月の建築費指数(平均値、速報ベース):集合住宅RC:131.6(前年比+6.6%)、集合住宅S:135.0(前年比+4.9%)、住宅W:137.7(前年比+4.6%)

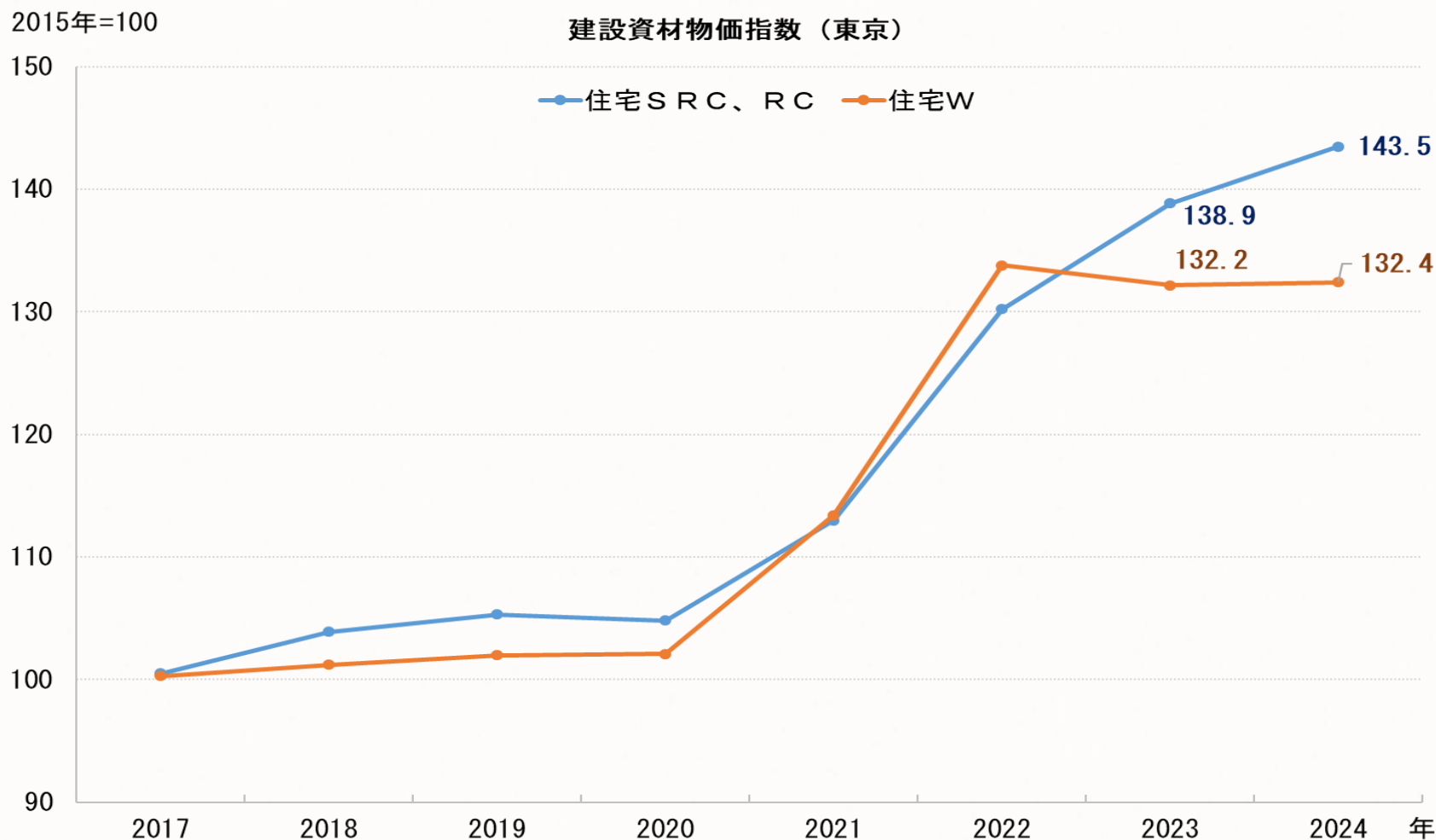
2015年=100

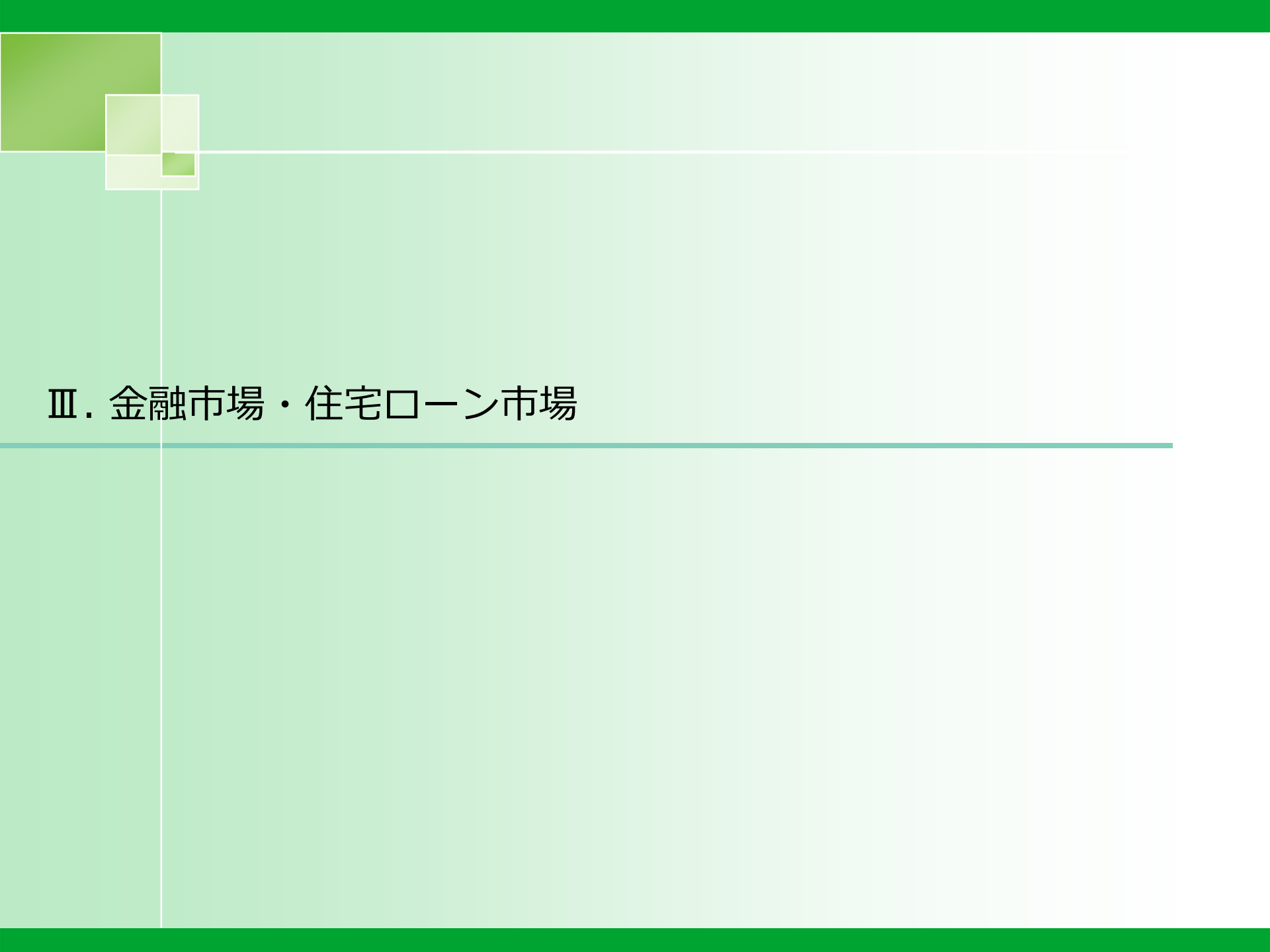
建築費指数(東京)



11. 建設資材物価指数(2024年1～12月)

・2024年1～12月の建設資材物価指数(平均値、速報ベース):集合住宅SRC、RC:143.5(前年比+3.3%)、集合住宅W:132.4(前年比+0.2%)





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1月23日・24日)

＜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、0.5%程度で推移するよう促す。

経済・物価の
状況

2025年1月金融政策決定会合での決定内容

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、先行き、見通しが実現していく
確度は高まってきている

今後の物価等
の見通し
(展望レポート)

政策委員見通しの中央値

(対前年度比、括弧内は24/10月からの変化)

	2024年度	2025年度	2026年度
実質GDP	0.5 (▲0.1)	1.1 (－)	1.0 (－)
消費者物価 (除く生鮮食品)	2.7 (+0.2)	2.4 (+0.5)	2.0 (+0.1)
(参考) 除く生鮮食品 ・エネルギー	2.2 (+0.2)	2.1 (+0.2)	2.1 (－)

賃金

- 昨年に続きしっかりと賃上げを実施するとの声

物価

- 賃金の上昇が続くもと、基調的な物価上昇率は2%に向けて徐々に上昇
- 為替円安等に伴う輸入物価の上振れもあって、2025年度も物価見通しは2%台半ば

海外

- 様々な不確実性は意識されているものの、国際金融資本市場は全体として落ち着いた状況

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) : 「0.5%程度」に引き上げ(従来は「0.25%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、それに応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整

1. 日本銀行 金融政策決定会合(2025年1月23日・24日)

＜総裁記者会見(抜粋)＞

○春闘について

「ご指摘頂いた今年の春季労使交渉ですが、昨年につき、しっかりと賃上げの実施が見込まれると判断しました。すなわち、今年も賃上げを継続するという企業の声が増加しているほか、支店長会議では、継続的な賃上げが必要との認識が幅広い業種・規模の企業に浸透してきているという報告もありました。また、各種のアンケート調査でも、昨年の同時期対比で賃上げの実施を計画する先が増加していることを確認致しました。」

○利上げの影響について

「利上げの影響と今後のペースに関するご質問ですが、今回の金利引き上げは、昨年7月の0.25%への引き上げ時と同様、市場金利等の上昇を介して、経済に影響を及ぼすと考えています。もっとも、今回の金利変更後も、実質金利は、繰り返しで恐縮ですが、大幅なマイナスが続くことになります。従って、緩和的な金融環境が維持され、引き続き経済活動をしっかりとサポートしていくと考えています。」

○今後の利上げのペースについて

「今後ですが、経済・物価の見通しが実現していくとすれば、それに応じて引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和度合いを調整していくという基本的な考え方に変わりはありません。そのうえで、緩和度合い調整のペースやタイミングについては、今後の経済・物価・金融情勢次第であって、予断は持っていません。毎回の決定会合において、その時点で利用可能な各種のデータ・情報から、物価・経済の見通しやリスク、見通しが実現する確度を随時アップデートしながら、適切に政策を判断していきたいと思っております。」

○中立金利について

「先ほど申し上げたんですが、中立金利についての私どもの見方についてはこの間変更していません。つまり、以前よりかなりの幅があるというふうに申し上げてきているところで、その幅があるということについても、幅の範囲というのも変ですが、大体同じようなものをみえています。そうした中で、その幅全体をみますと、中立金利に対して現在の政策金利が0.5[%]になったとしても、まだ相応の距離があるというふうにみえています。もちろん、0.25%のときと比べれば0.25%分、中立金利に近づいたということはおっしゃる通りでございます。従ってというよりは、いずれにせよ金利が引き上げられた後というのは、常にその影響について注意深くみていくということになるかと思います。もちろん、その影響の出方次第によっては、中立金利についての何らかの新しい情報があるという可能性もありますので、そこは注意してみたいとは思っております。」

○中立金利と距離があると考え理由について

「これは距離があると申し上げた理由は具体的な数字を申し上げてしまえば、これまで日本銀行の分析の例として中立金利についてお示したものは、名目では例えば1[%]から2.5[%]くらいの間に分布しているということですので、0.5[%]という金利水準はまだ距離があるということで、もちろん先ほど議論がありましたが、0.25[%]分、その範囲に近づいたことは確かですけれども、まだ距離があるというふうに考えております。もちろん人口減少が続くとか、あるいは他に様々な構造的な要素が変化しているかもしれませんが、そういうことがどういうふうにこの中立金利に影響するかっていうことは分析を深めるのが望ましいわけですが、努力はしたいと思いますが、なかなかリアルタイムでは分からない問題でもあるということだと思います。」

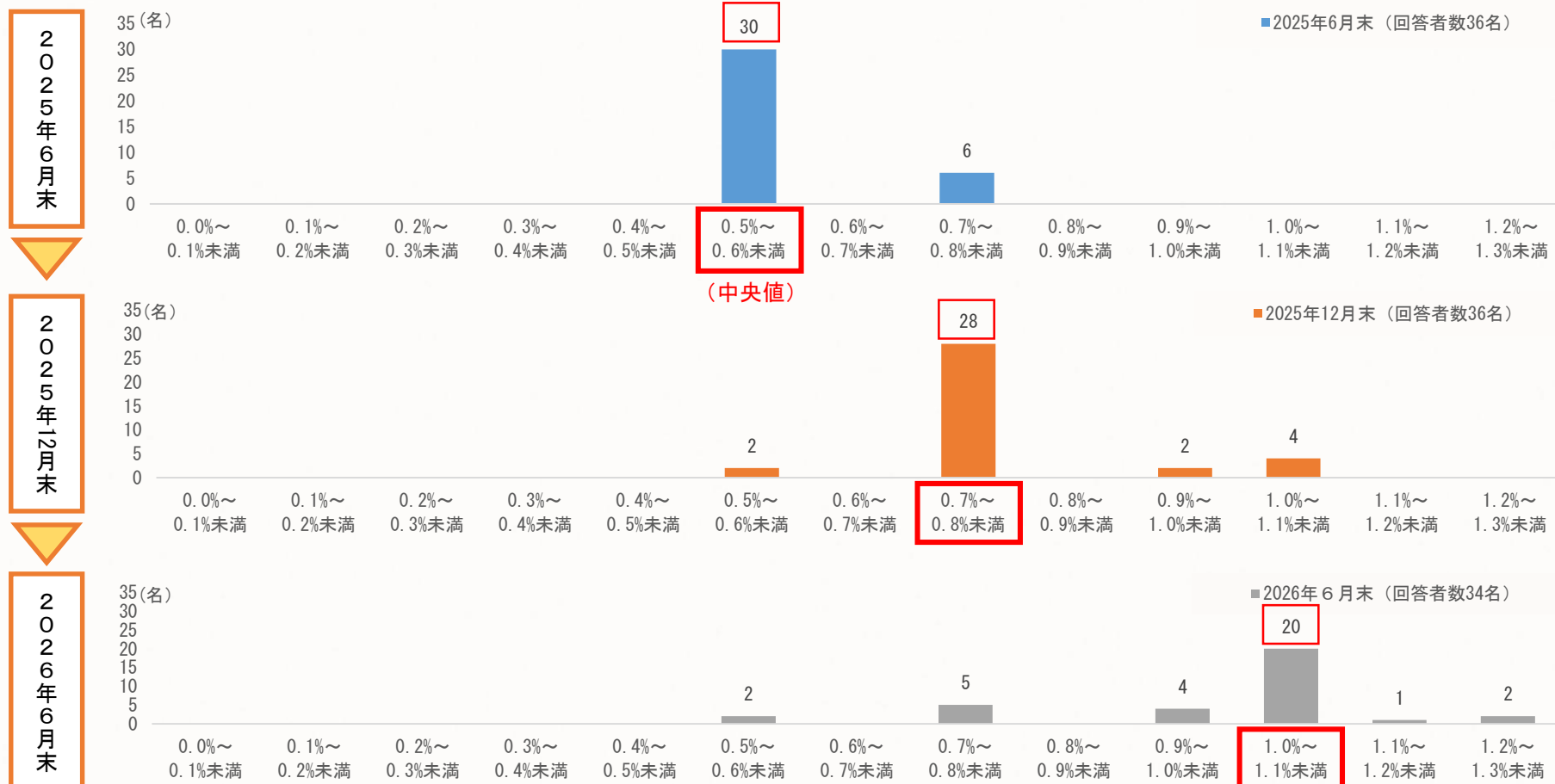
2. 金融政策の見通し

2025年2月13日公表

・ESPフォーキャスト調査(2025年2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)
2025年6月末「0.5%～0.6%未満」 2025年12月末「0.7%～0.8%未満」 2026年6月末「1.0%～1.1%未満」

■政策金利(無担保コール翌日物)の見通し

※回答期間: 1/30～2/6



資料: 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2月)

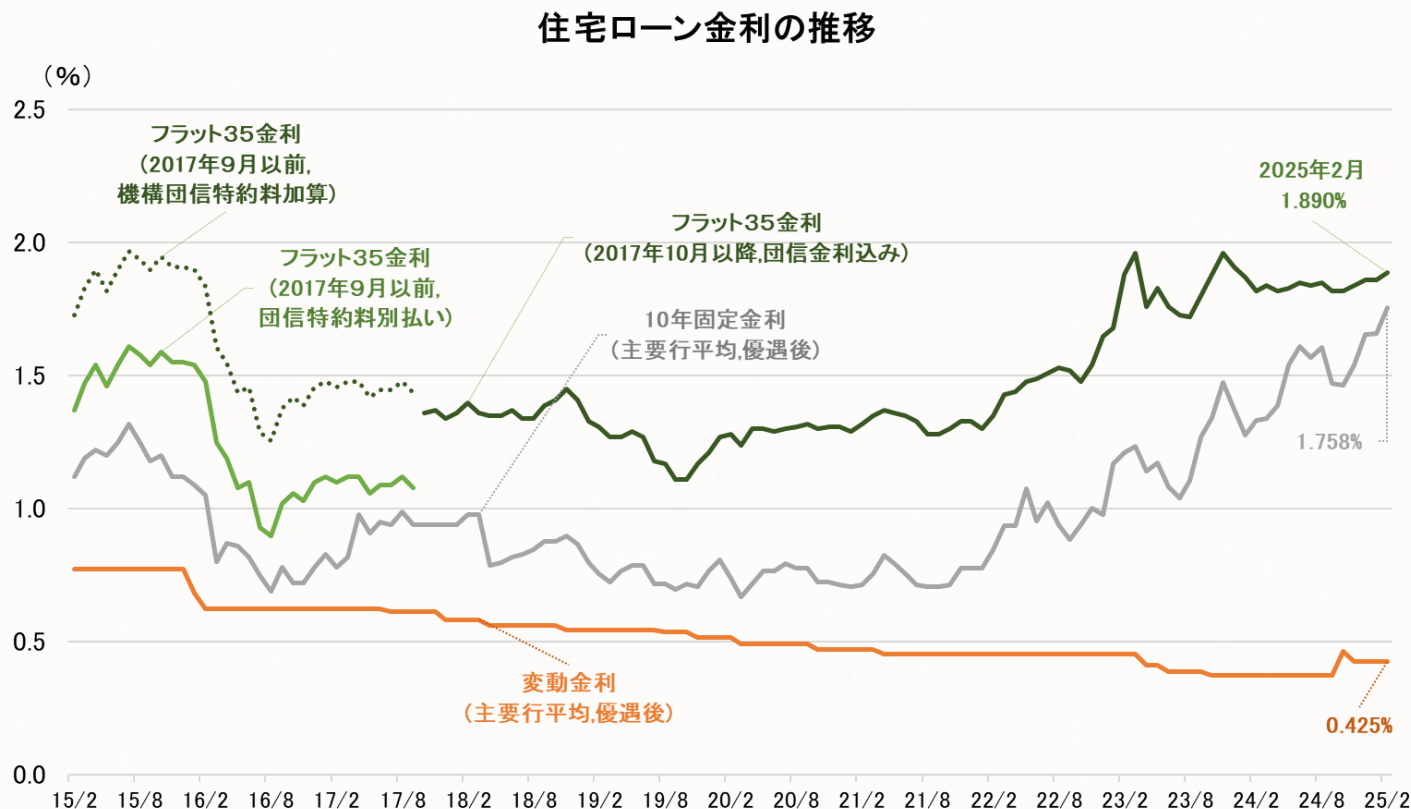
3. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)

・2025年2月1日時点の10年国債流通利回りは1.289%



4. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2025年2月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利: 年1.890%(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1.758%(前月比+0.100%)
- ・変動金利型の平均金利(主要行平均、優遇後): 年0.425%(前月に同じ)



(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