

JHF information

(2025年3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	<ol style="list-style-type: none">1. 月例経済報告(2025年2月)2. 賃金(2025年1月)3. 消費者物価指数(2025年1月)
II 住宅市場	<ol style="list-style-type: none">1. 住宅着工戸数(2025年1月)2. 首都圏新築マンション(2025年1月)3. 近畿圏新築マンション(2025年1月)4. 首都圏中古マンション(2025年1月)5. 近畿圏中古マンション(2025年1月)6. 首都圏中古戸建(2025年1月)7. 近畿圏中古戸建(2025年1月)8. 不動産価格指数(2024年11月)9. 【住団連】経営者の住宅景況判断指数(2024年10-12月)10. 住宅着工見通し(~2025年度)
III 金融市場・住宅ローン市場	<ol style="list-style-type: none">1. 金融政策の見通し2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)3. 住宅ローン金利の推移(直近10年)4. 長期金利見通し(~2025年度)
IV 米国の市場動向	<ol style="list-style-type: none">1. 米国経済2. 米国政策金利・消費者物価指数(2025年1月)3. 米国長期金利(2025年1月)4. 米国住宅ローン金利・新設住宅着工数(2025年1月)



I . 經濟環境

1. 月例経済報告(2025年2月)

2025年2月19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2月)

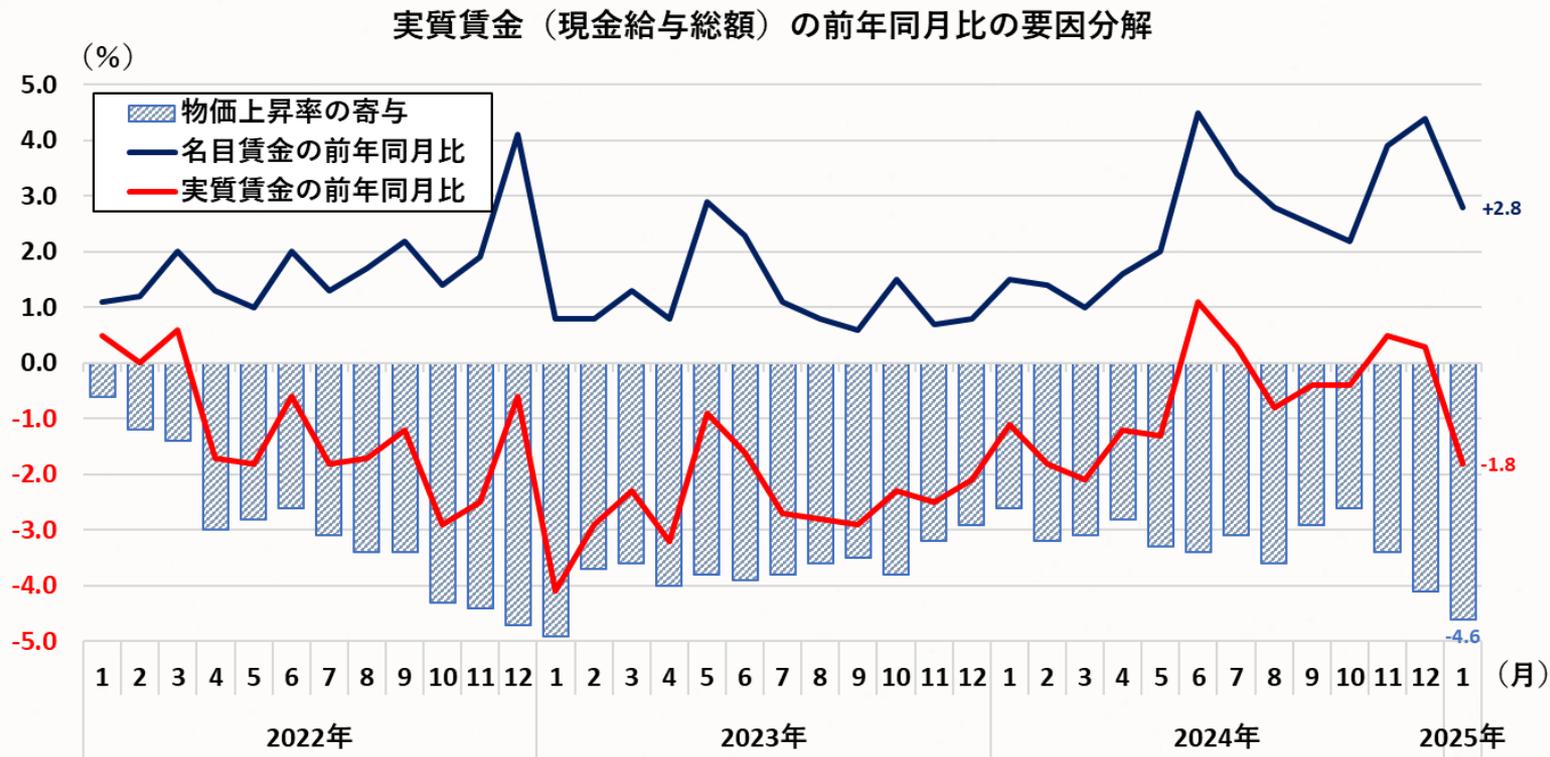
	1月月例	2月月例
基調判断	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、アメリカの政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。	景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が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、通商政策など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	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	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	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
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)

2. 賃金(2025年1月)

2025年3月10日公表

- ・2025年1月の名目賃金:前年同月比+2.8%(37ヶ月連続で前年同月比プラス)
- ・2025年1月の実質賃金:前年同月比-1.8%(3ヶ月ぶり前年同月比マイナス)

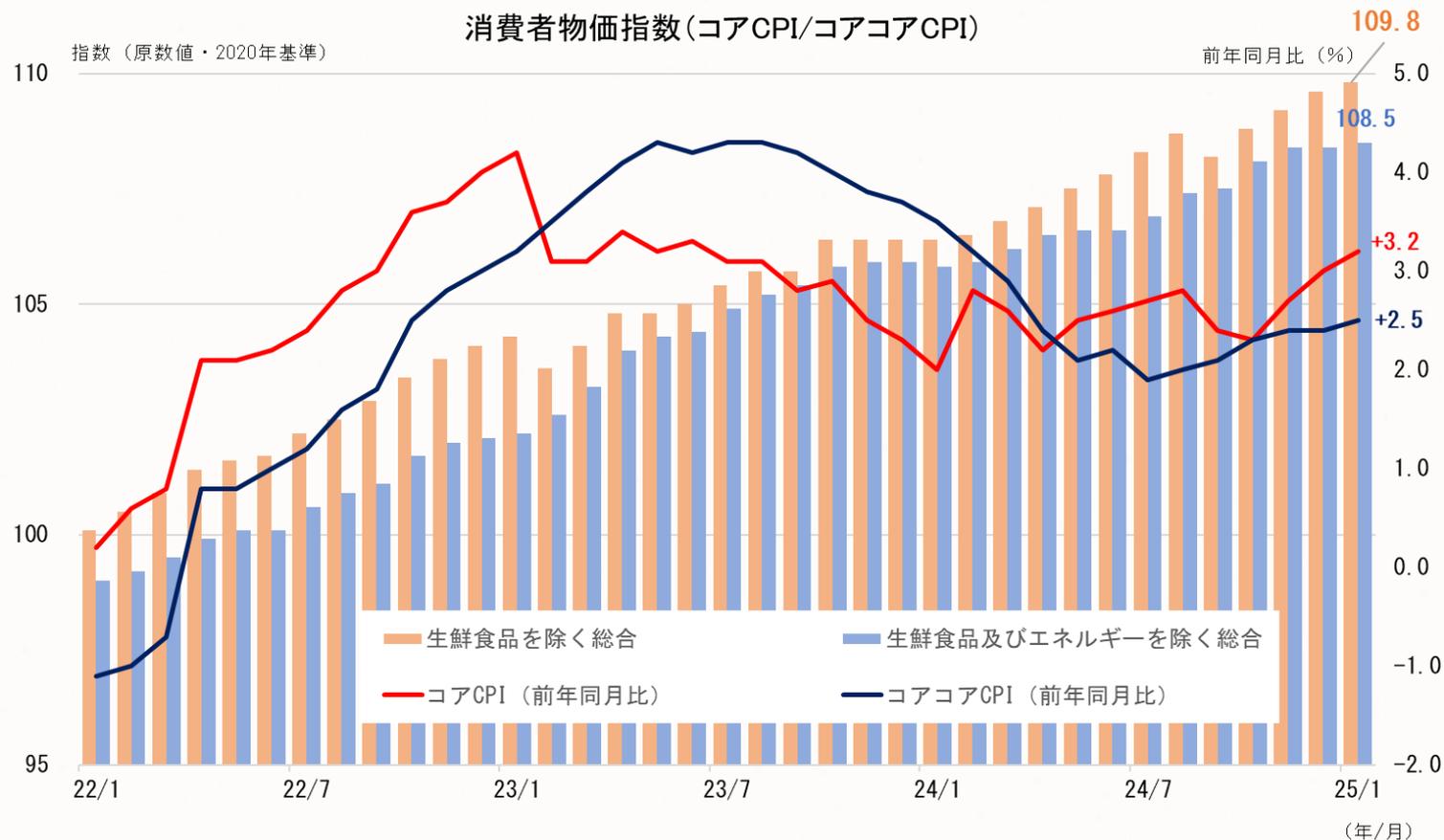


(注) 実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数(持家の帰属家賃を除く総合)で除して算出している。

3. 消費者物価指数(2025年1月)

2025年2月21日公表

- ・2025年1月の消費者物価指数(生鮮食品を除く、コアCPI) : 109.8(前年同月比+3.2)
- ・2025年1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) : 108.5(前年同月比+2.5%)

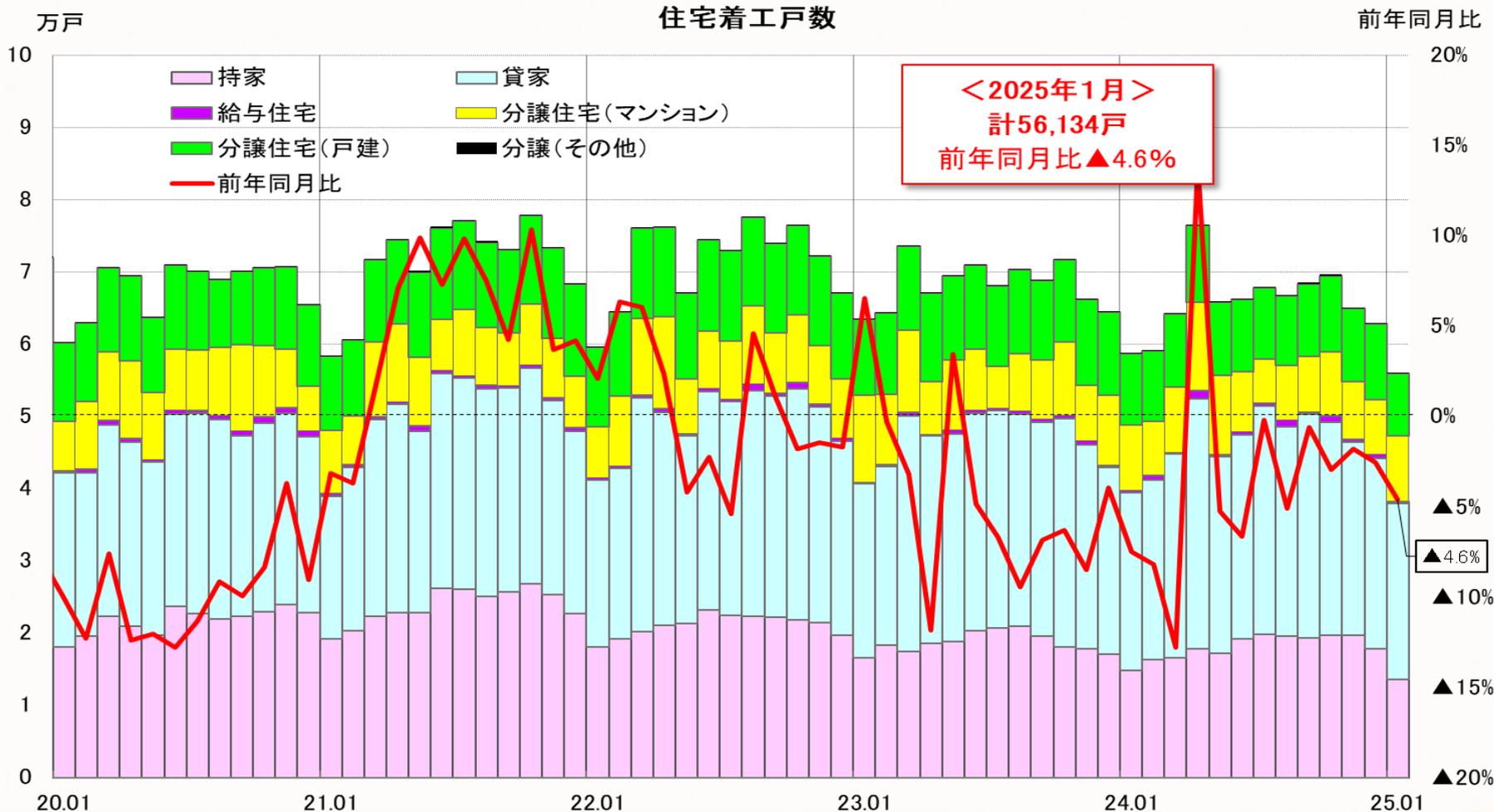




II. 住宅市場

1. 住宅着工戸数(2025年1月)

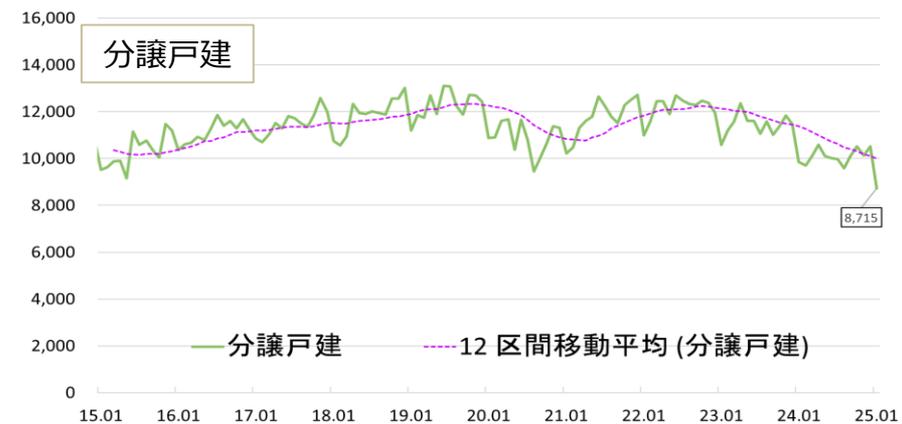
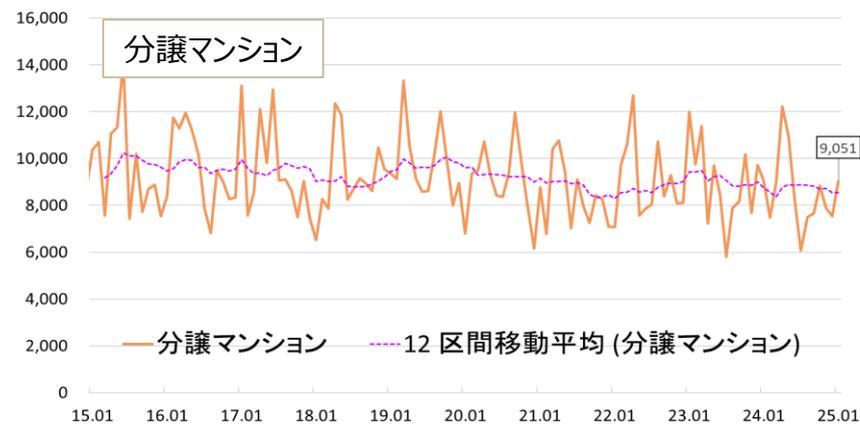
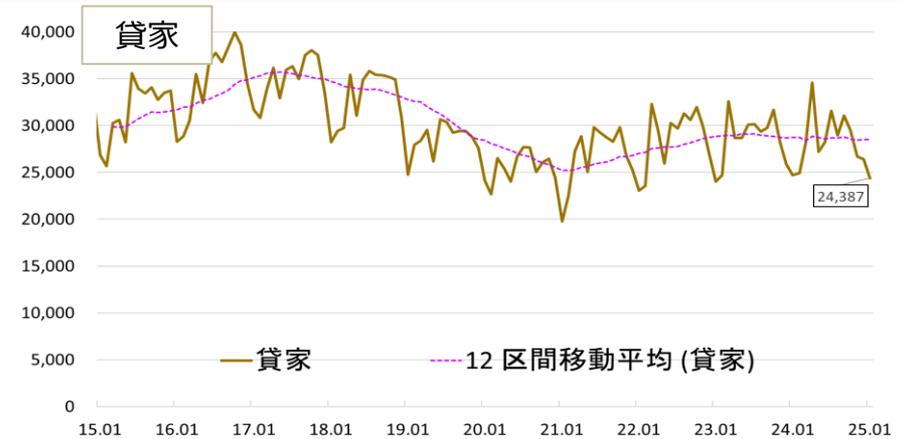
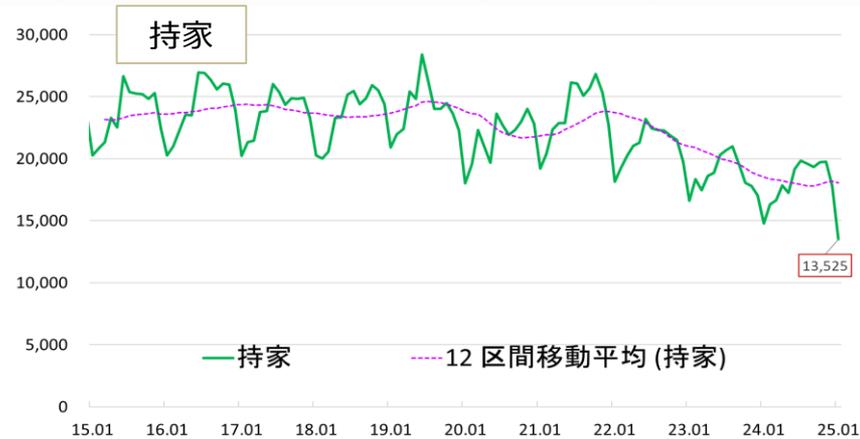
・2025年1月の新設住宅着工戸数:56,134戸(前年同月比▲4.6%、9か月連続前年同月比マイナス)
・季節調整値(年率換算):773,856戸(2023年度の新設住宅着工数:800,176戸)



資料:国土交通省「住宅着工統計」

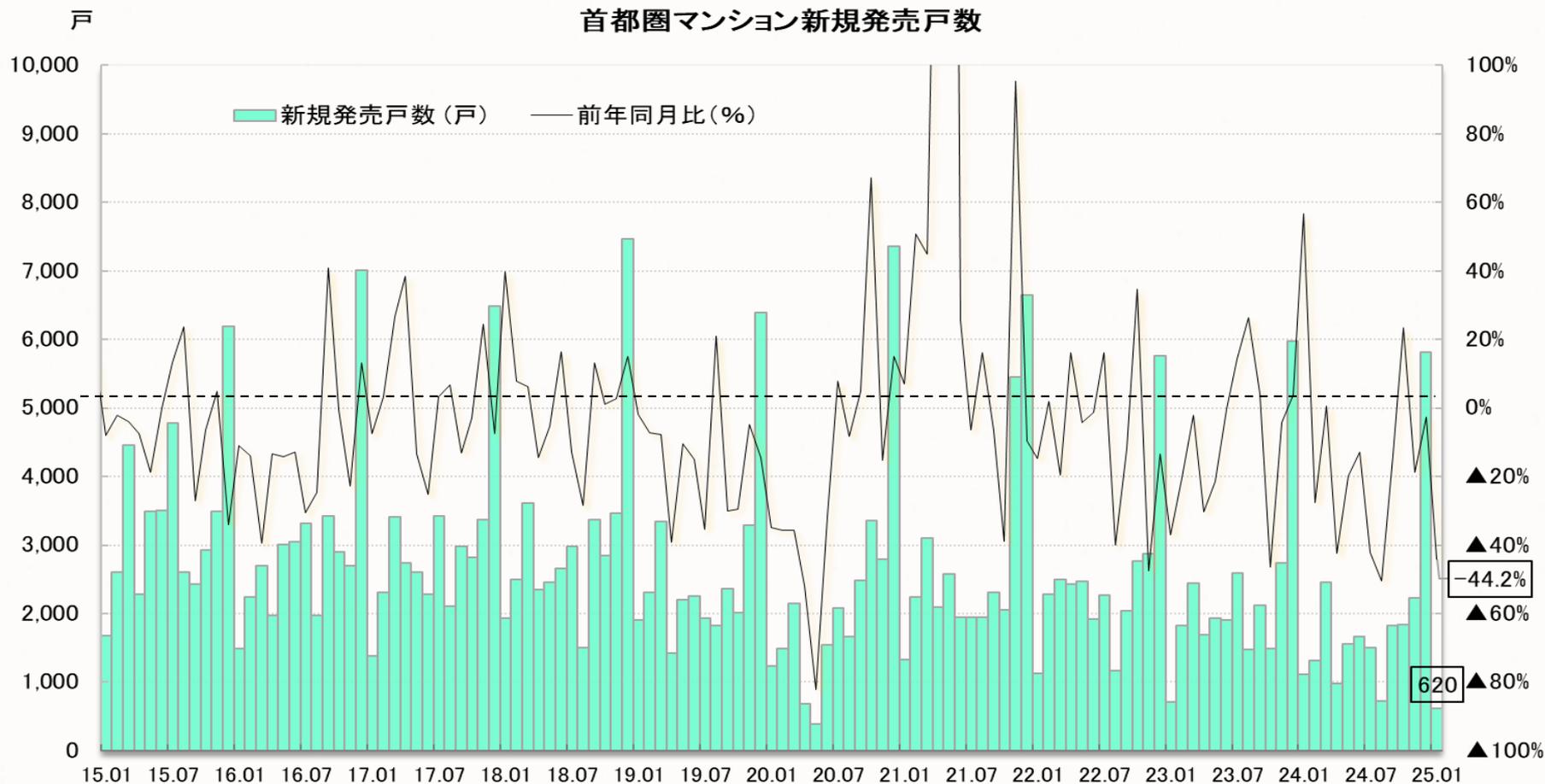
1. 住宅着工戸数(2025年1月)(利用関係別)

- ・ 2025年1月の持家戸数: 13,525戸(前年同月比▲8.6%、4か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2025年1月の貸家戸数: 24,387戸(前年同月比▲1.2%、2か月ぶり前年同月比マイナス)
- ・ 2025年1月の分譲マンション戸数: 9,051戸(前年同月比+0.3%、2か月ぶり前年同月比プラス)
- ・ 2025年1月の分譲戸建戸数: 8,715戸(前年同月比▲11.7%、27か月連続前年同月比マイナス)



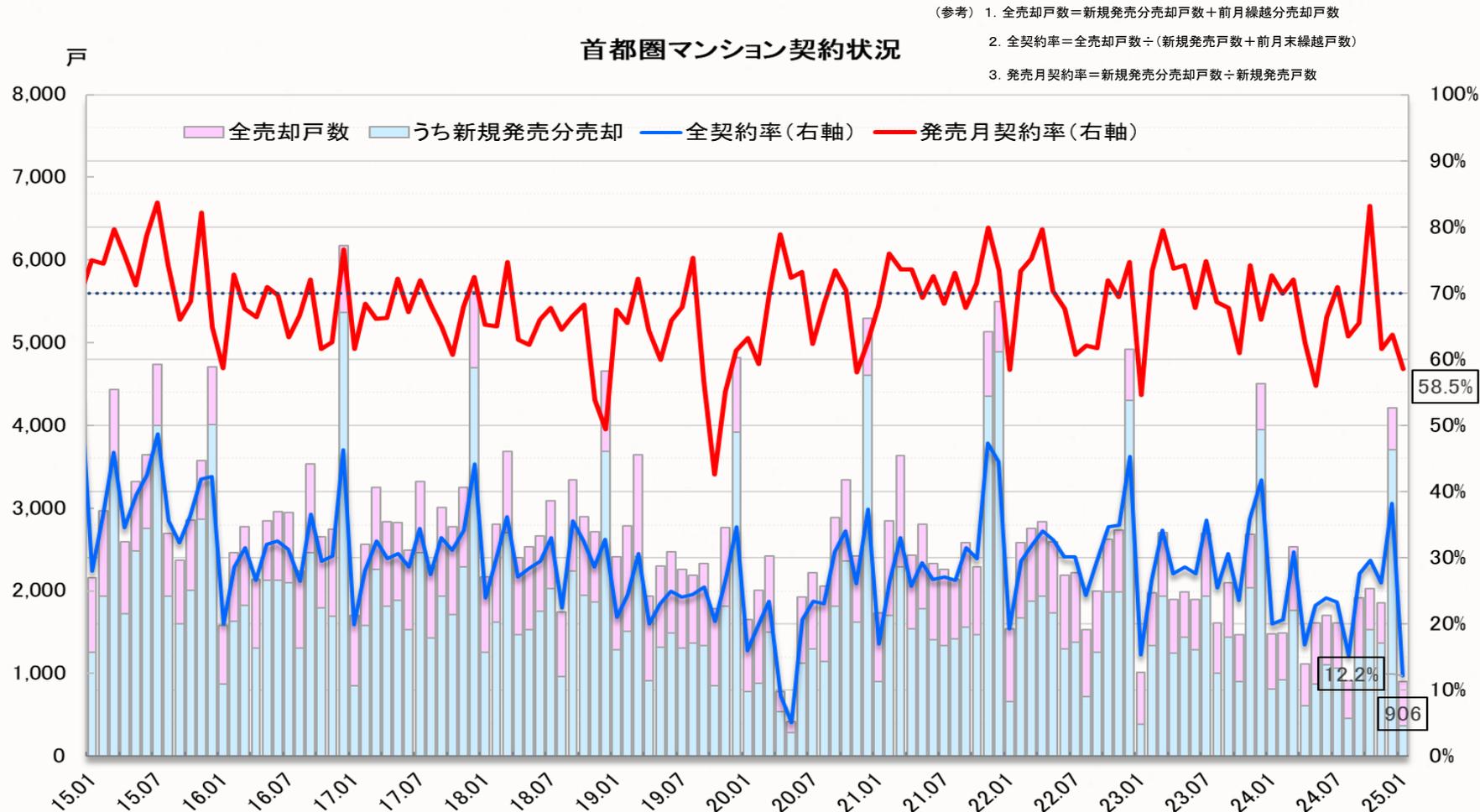
2. 首都圏新築マンション(2025年1月)①新規発売

・2025年1月の新規発売戸数:620戸(前年同月比▲44.2%、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。以下同じ。)



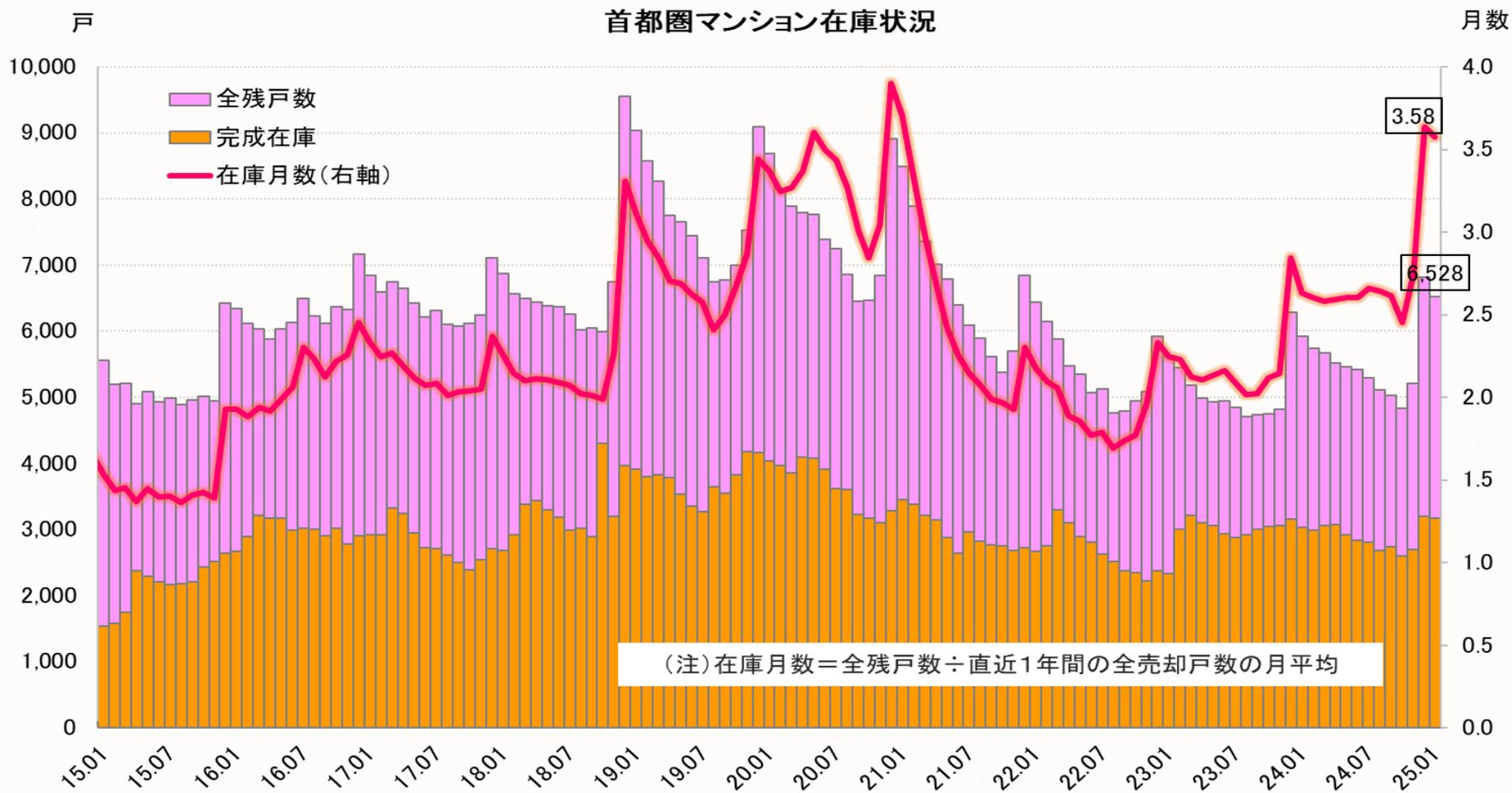
2. 首都圏新築マンション(2025年1月)②契約状況

・2025年1月の発売月契約率: 58.5%
 (地域別契約率) 23区54.1%、都下61.0%、神奈川67.1%、埼玉43.5%、千葉53.8%



2. 首都圏新築マンション(2025年1月)③在庫状況

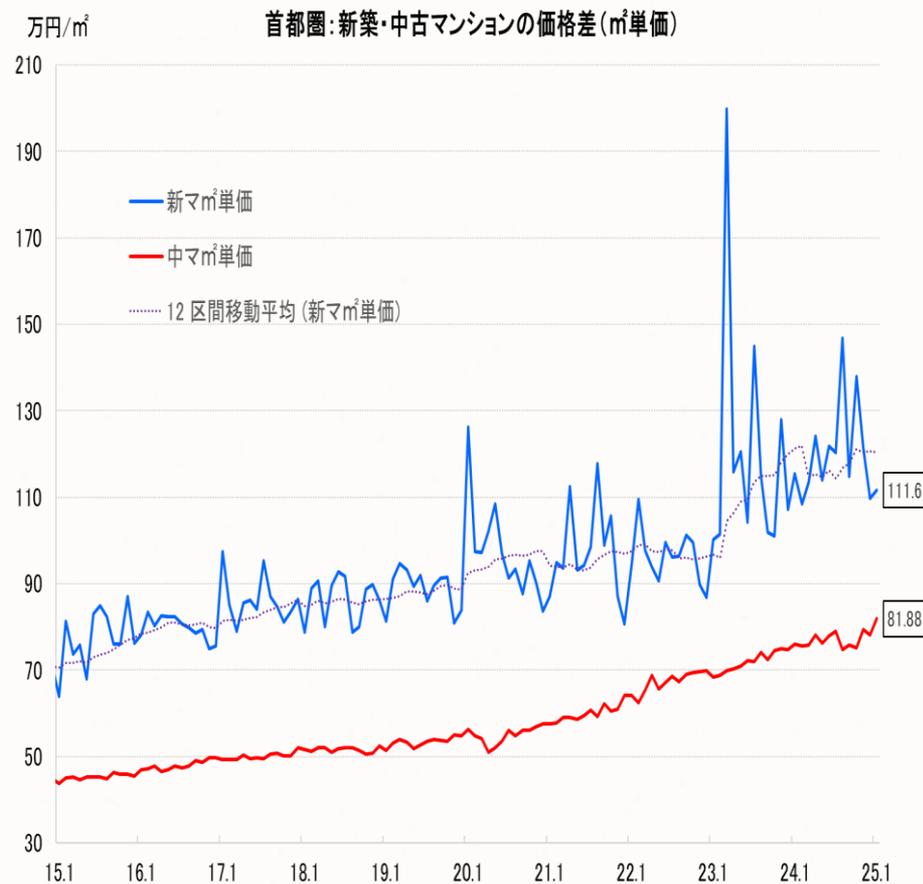
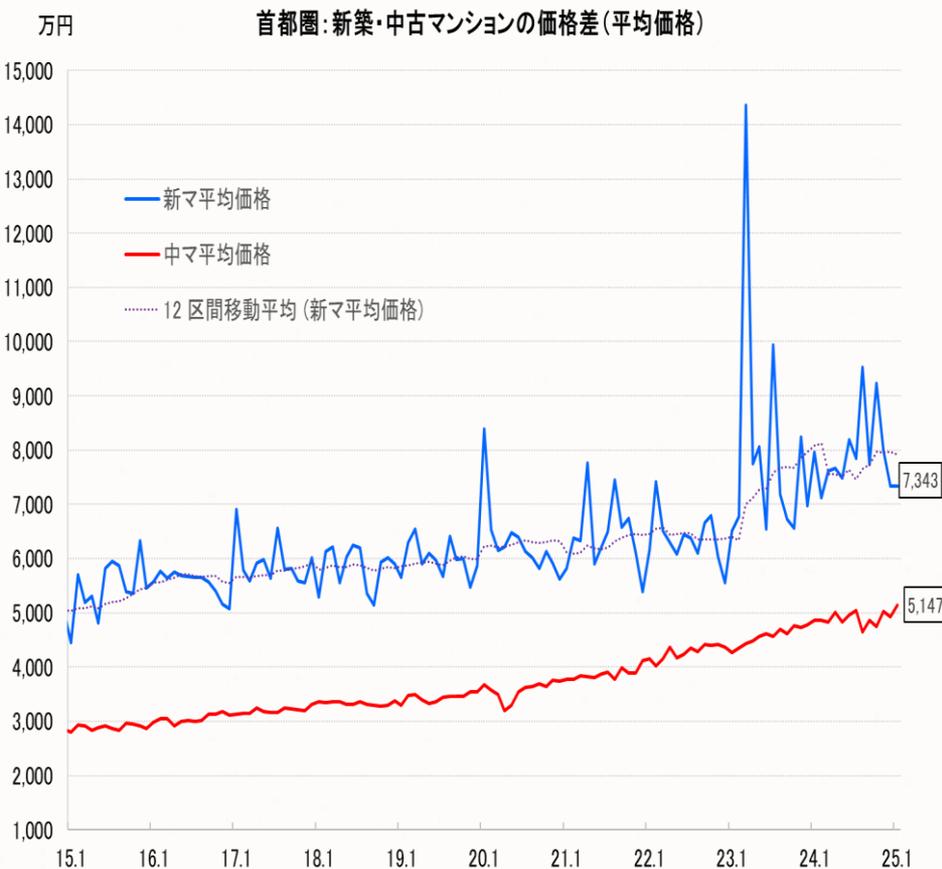
・2025年1月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):6,528戸(うち完成在庫:3,167戸)
直近1年間の平均売却戸数の3.58か月分に相当。



2. 首都圏マンション(2025年1月)④平均価格

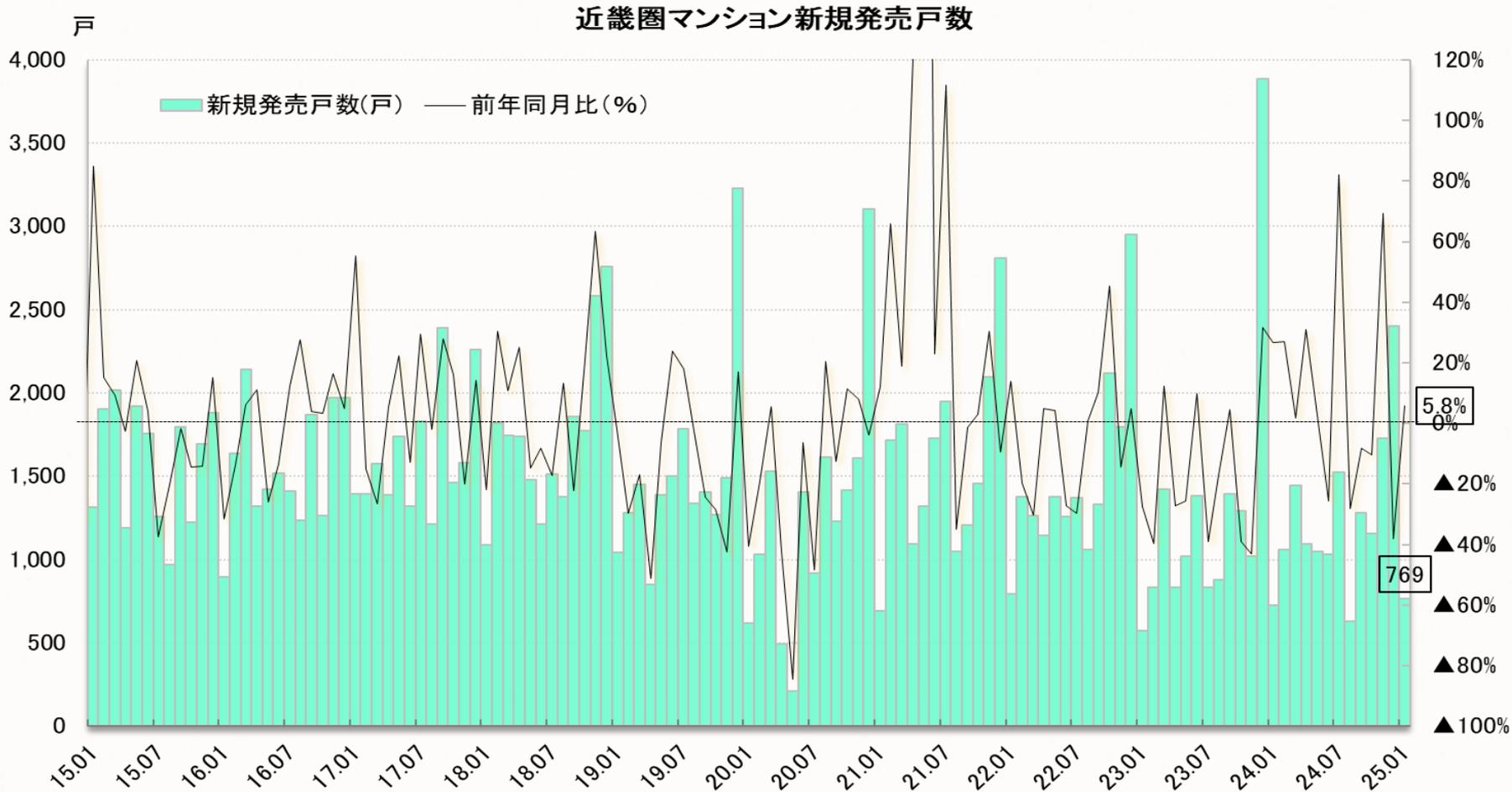
・2025年1月の平均価格:

(平均価格)7,343万円(前年同月比▲7.7%、2か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古5,147万円
(㎡単価)111.6万円/㎡(前年同月比▲3.3%、2か月ぶり前年同月比マイナス) cf.中古81.88万円/㎡



3. 近畿圏新築マンション(2025年1月)①新規発売

・2025年1月の新規発売戸数:769戸(前年同月比▲5.8%、2か月連続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」

2025年2月19日公表

3. 近畿圏新築マンション(2025年1月)②契約状況

・ 2025年1月の発売月契約率: 79.8%

近畿圏マンション契約状況

(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

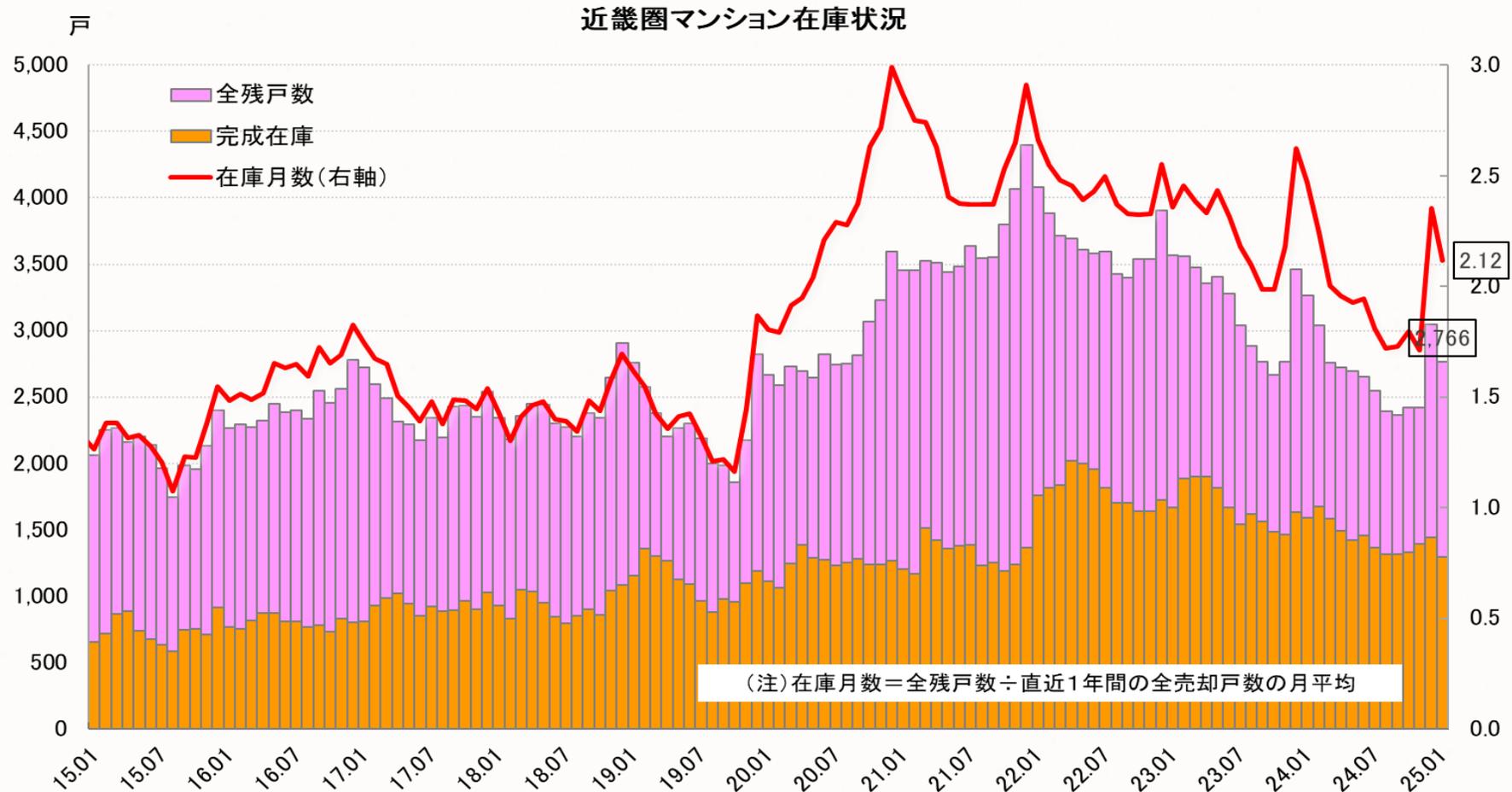
Legend:
 ■ 全売却戸数 (Total units sold)
 ■ うち新規発売分売却 (New units sold)
 — 全契約率(右軸) (Overall contract rate)
 — 発売月契約率(右軸) (Monthly contract rate)

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」

15

3. 近畿圏新築マンション(2025年1月)③在庫状況

・2025年1月の全残戸数(全在庫＝販売在庫):2,766戸(うち完成在庫:1,293戸)
直近1年間の平均売却戸数の2.12か月分に相当。



3. 近畿圏マンション(2025年1月)④平均価格

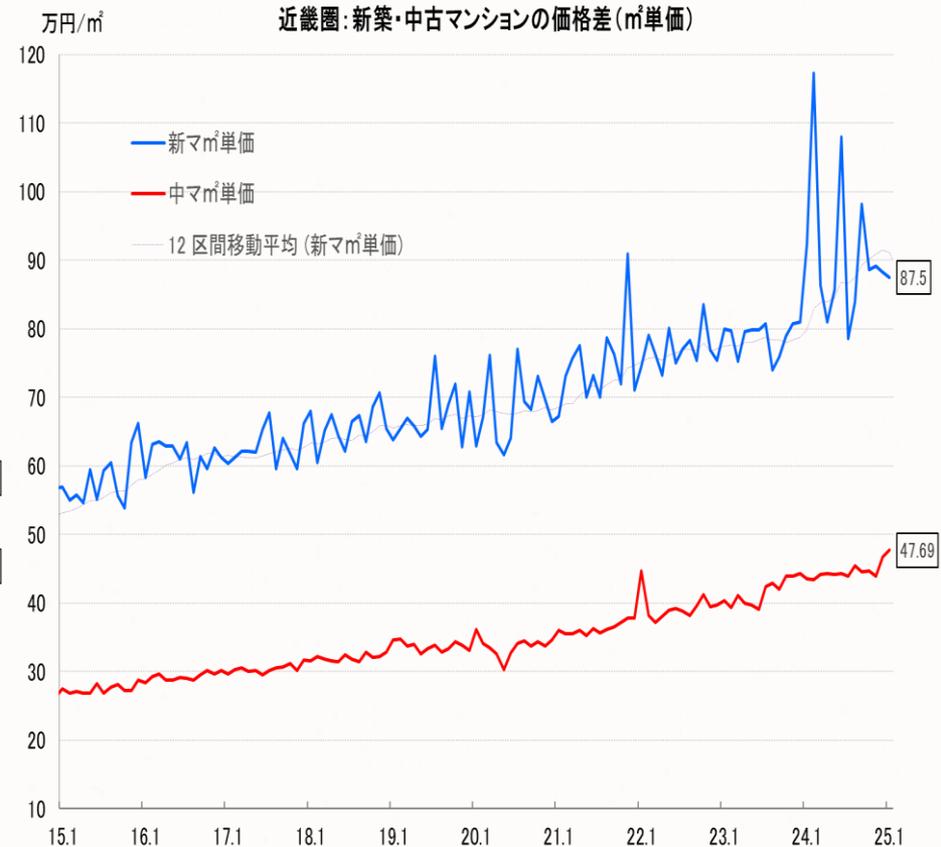
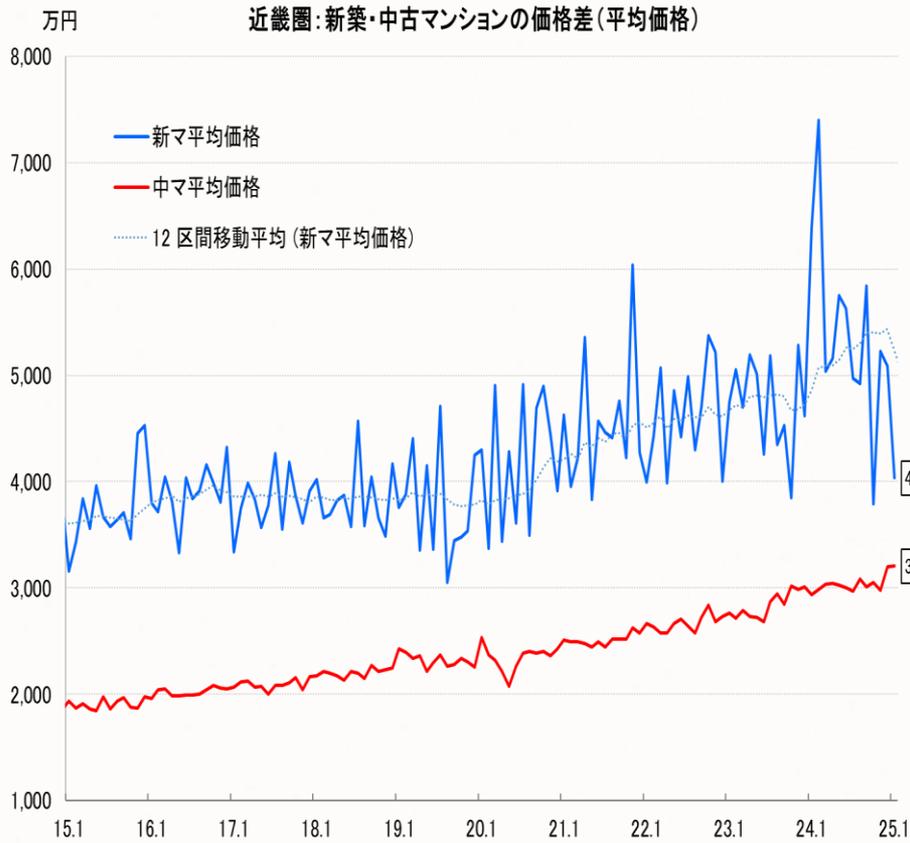
・2025年1月の平均価格:

(平均価格)4,032万円(前年同月比▲36.9%、2か月ぶり前年同月比マイナス)

cf.中古3,205万円

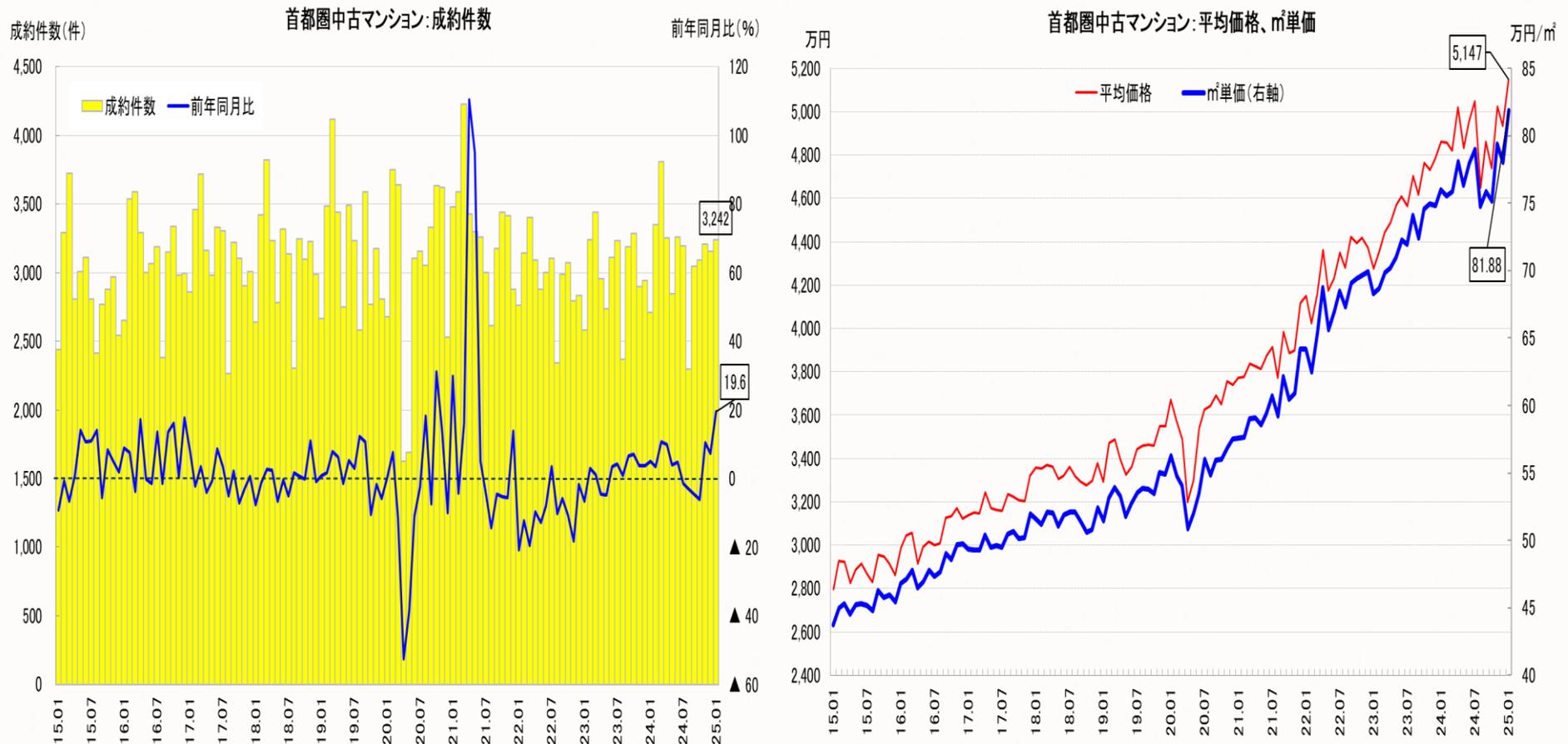
(㎡単価)87.5万円/㎡(前年同月比▲5.3%、6か月ぶり前年同月比マイナス)

cf.中古47.69万円/㎡



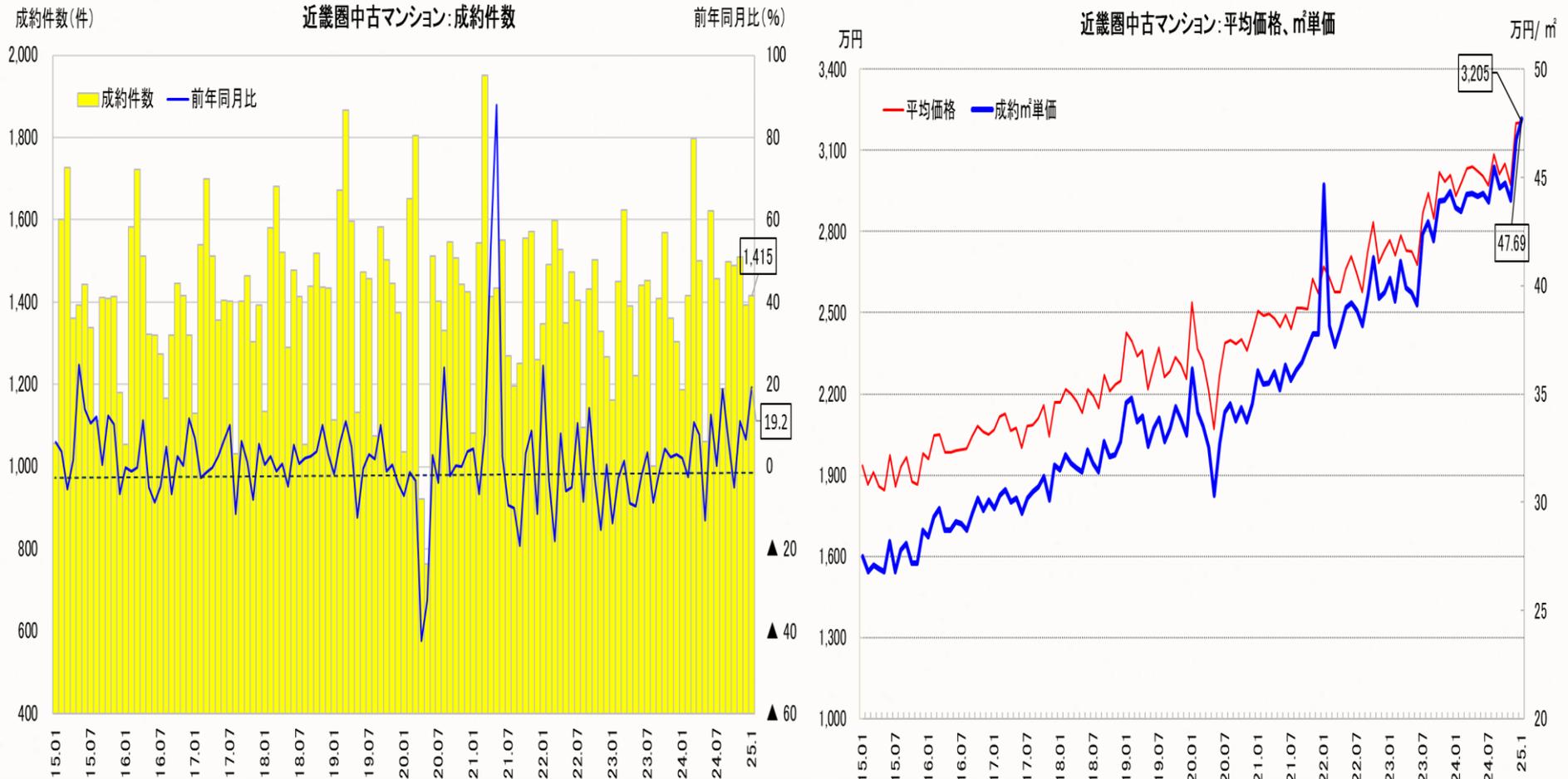
4. 首都圏中古マンション(2025年1月)

- ・2025年1月の成約件数: 3,242件(前年同月比+19.6%、3か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年1月の平均価格: 5,147万円(前年同月比+5.9%、3か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)81.88万円/㎡(前年同月比+7.8%、57か月連続前年同月比プラス)



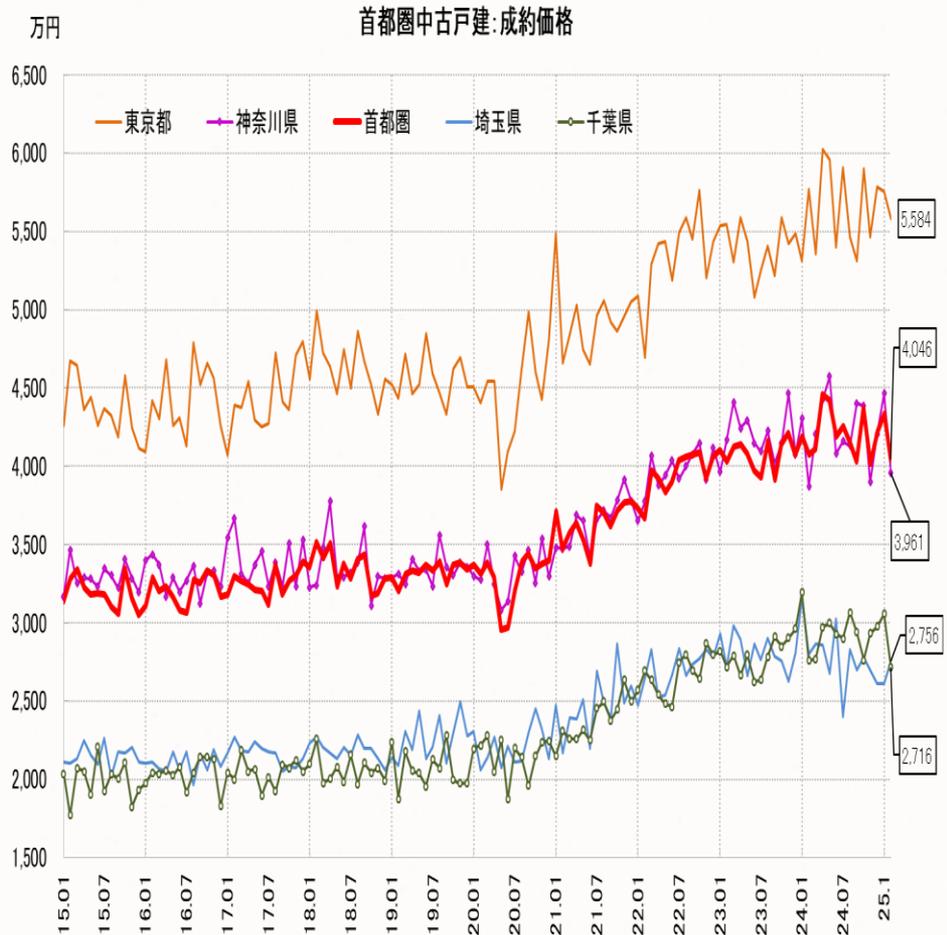
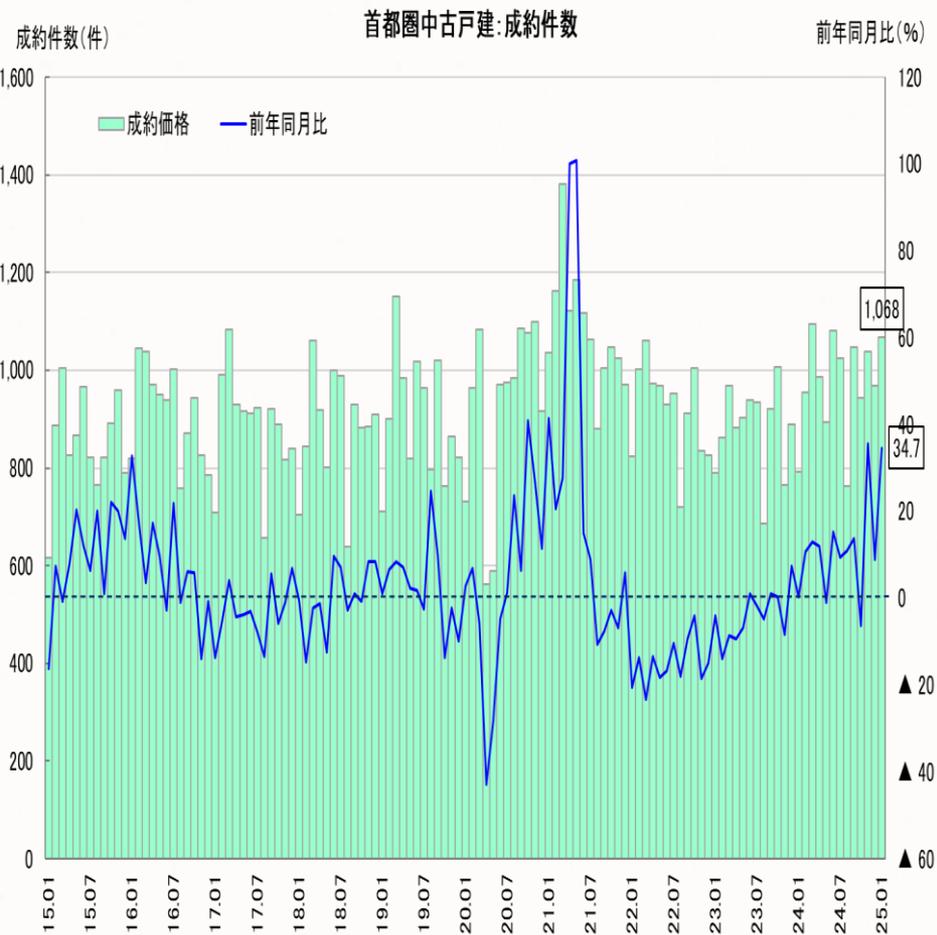
5. 近畿圏中古マンション(2025年1月)

- ・2025年1月の成約件数:1,415件(前年同月比+19.2%、3か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年1月の平均価格:3,205万円(前年同月比+9.3%、2か月連続前年同月比プラス)
(㎡単価)47.69万円/㎡(前年同月比+9.4%、19か月連続前年同月比プラス)



6. 首都圏中古戸建(2025年1月)

- ・2025年1月の成約件数: 1,068件(前年同月比+34.7%、3か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年1月の成約価格: 4,046万円(前年同月比▲0.7%、3か月ぶり前年同月比マイナス)

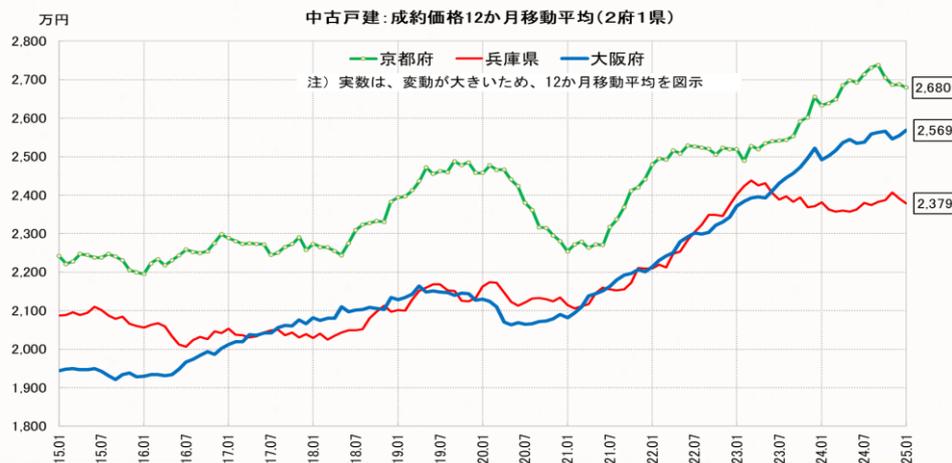
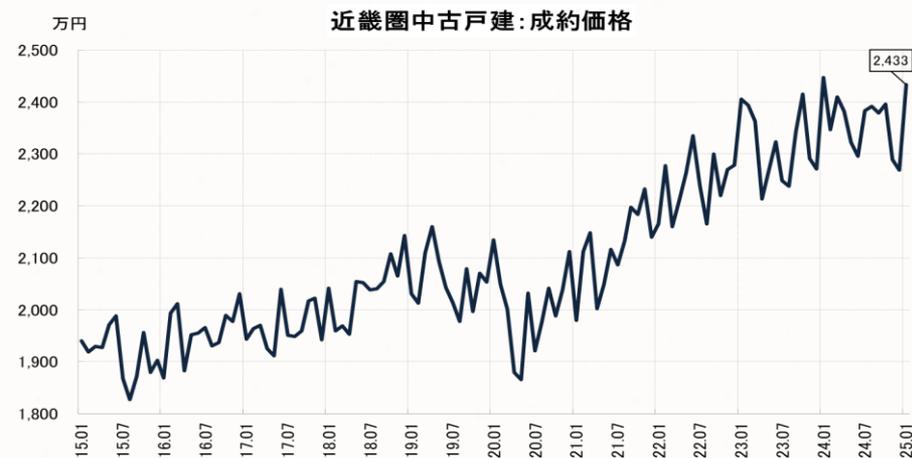
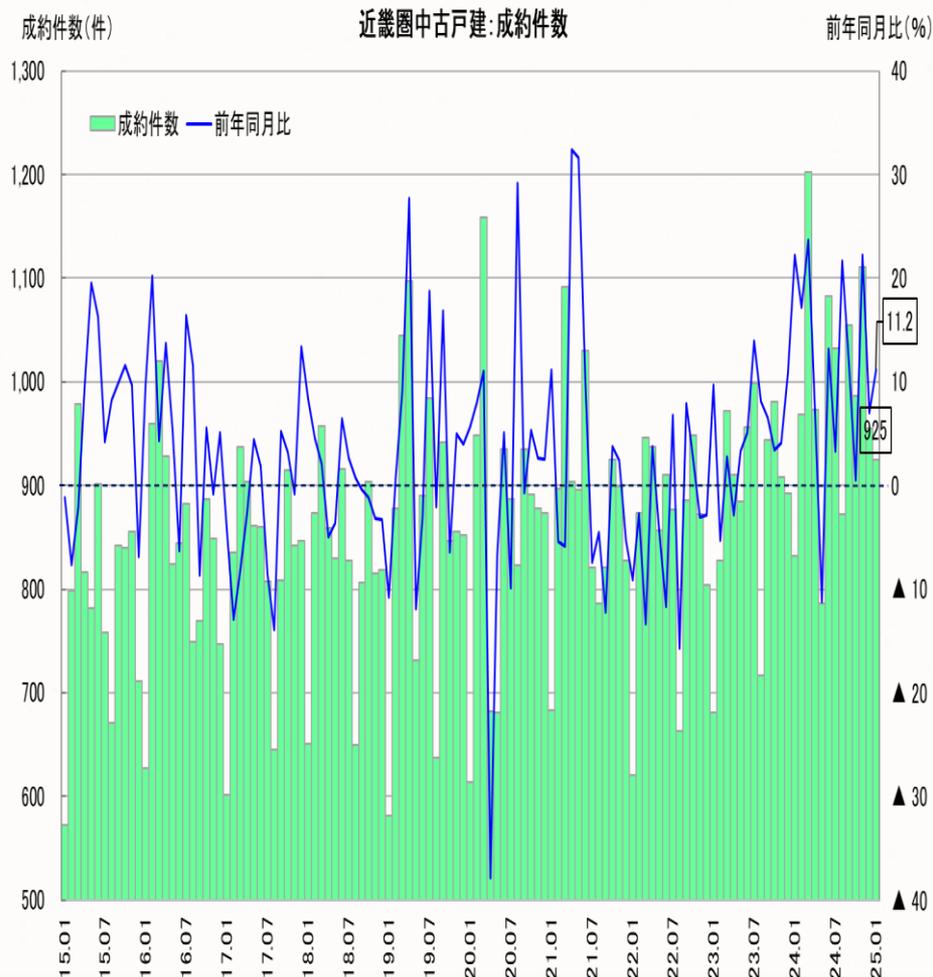


資料: (公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

※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。

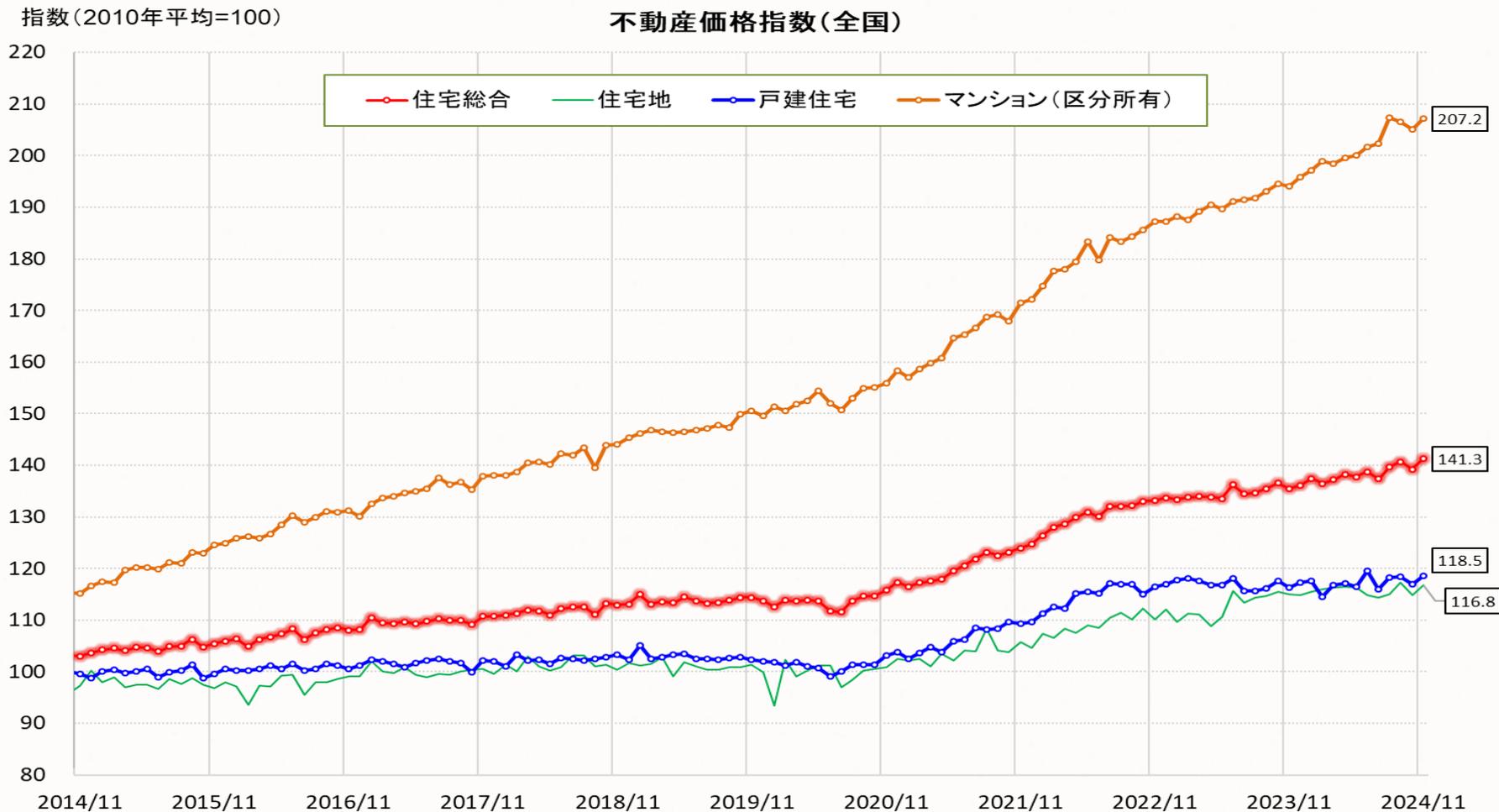
7. 近畿圏中古戸建(2025年1月)

- ・2025年1月の成約件数: 925件(前年同月比+11.2%、8か月連続前年同月比プラス)
- ・2025年1月の成約価格: 2,433万円(前年同月比▲0.6%、4か月連続前年同月比マイナス)



8. 不動産価格指数(2024年11月)

・2024年11月の不動産価格指数(季節調整値):(住宅総合)141.3(前月比+1.5%)、住宅地:116.8(前月比+1.6%)、戸建:118.5(前月比+1.4%)、マンション:207.2(前月比+1.0%)



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10-12月)

2025年2月26日公表

- ・2024年10-12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)▲31ポイント、(受注見通し)▲15ポイント
(主なコメント(実績))
- ・ZEH推進等による単価アップがあり、受注金額は増加。
- ・用地価格とともに建築価格が上昇傾向である中、一次取得者の動きが慎重。
(主なコメント(見通し))
- ・1棟単価アップもあり、受注金額はむしろ前年より増額される見通し。
- ・展示場への直接来店が伸び悩んでおり、先行きは不透明。



(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10-12月)

2025年2月26日公表

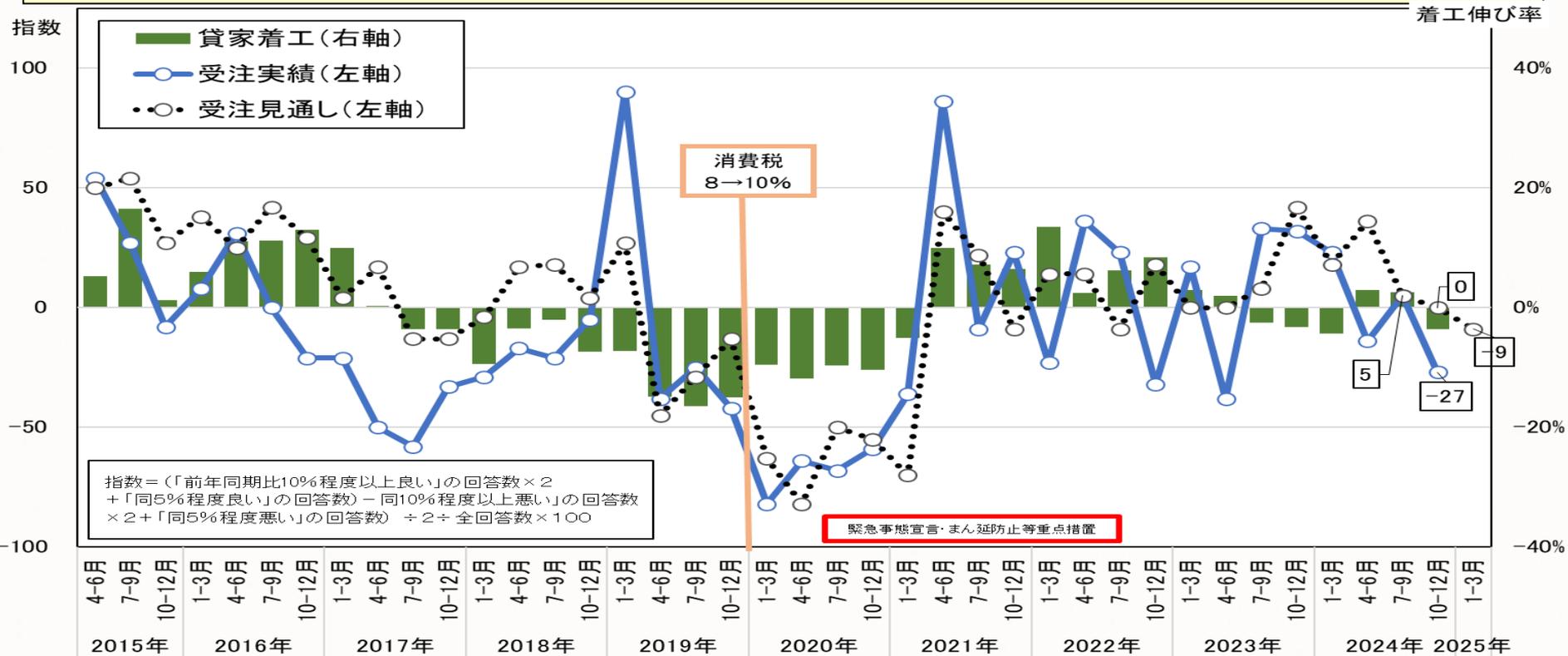
・2024年10-12月期の2-3階建て賃貸住宅における経営者の住宅景況判断指数:(受注実績)▲27ポイント、(受注見通し)▲9ポイント

(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、棟単価が伸びたために受注金額は前年を上回った。
- ・木造マンションは好調である一方、低層賃貸が苦戦している。

(主なコメント(見通し))

- ・引き続き大型化が進み、金額は微増するものと予想。
- ・2025年1月からの値上げによる反動減。



(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」

10.住宅着工見通し(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年10-12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 79.2万戸、最大 79.8万戸、最小 78.8万戸
 - ・ 2025年度 平均 78.0万戸、最大 80.0万戸、最小 75.3万戸

出所、機関名 (全9機関)	公表日	2024年度(万戸)※1				計 (予測)	2025年度(万戸)※1				計 (予測)
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)		4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	
農林中金総合研究所	2/21	上半期	80.1	77.5		78.8	75.5		75.0		75.3
浜銀総合研究所	2/21	上半期	80.1	78.0		79.0	77.8		77.7		77.7
東レ経営研究所	2/18	81.9	78.3	—	—	79.4	—	—	—	—	79.3
アジア太平洋研究所※2	2/26	81.9	78.3	78.0	78.0	79.1	78.0	78.0	78.0	78.4	78.1
ニッセイ基礎研究所	2/18	81.9	78.3	78.0	77.7	79.0	78.2	78.2	78.6	78.0	78.3
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/19	上半期	80.1	78.4		79.2	上半期	78.7	下半期	78.4	78.5
富国生命	2/21	81.9	78.3	—	—	79.8	—	—	—	—	80.0
三菱総合研究所	2/18	81.9	78.3	—	—	79.2	—	—	—	—	77.6
三井住友信託銀行	2/21	81.9	78.3	78.0	77.7	79.0	77.9	77.3	76.3	80.0	77.2
平均		—	—	78.0	77.9	79.2	77.7	77.6	77.3	77.9	78.0
最大		—	—	78.4	78.4	79.8	78.7	78.7	78.6	80.0	80.0
最小		—	—	77.5	77.7	78.8	75.5	75.5	75.0	75.0	75.3

※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



Ⅲ. 金融市場・住宅ローン市場

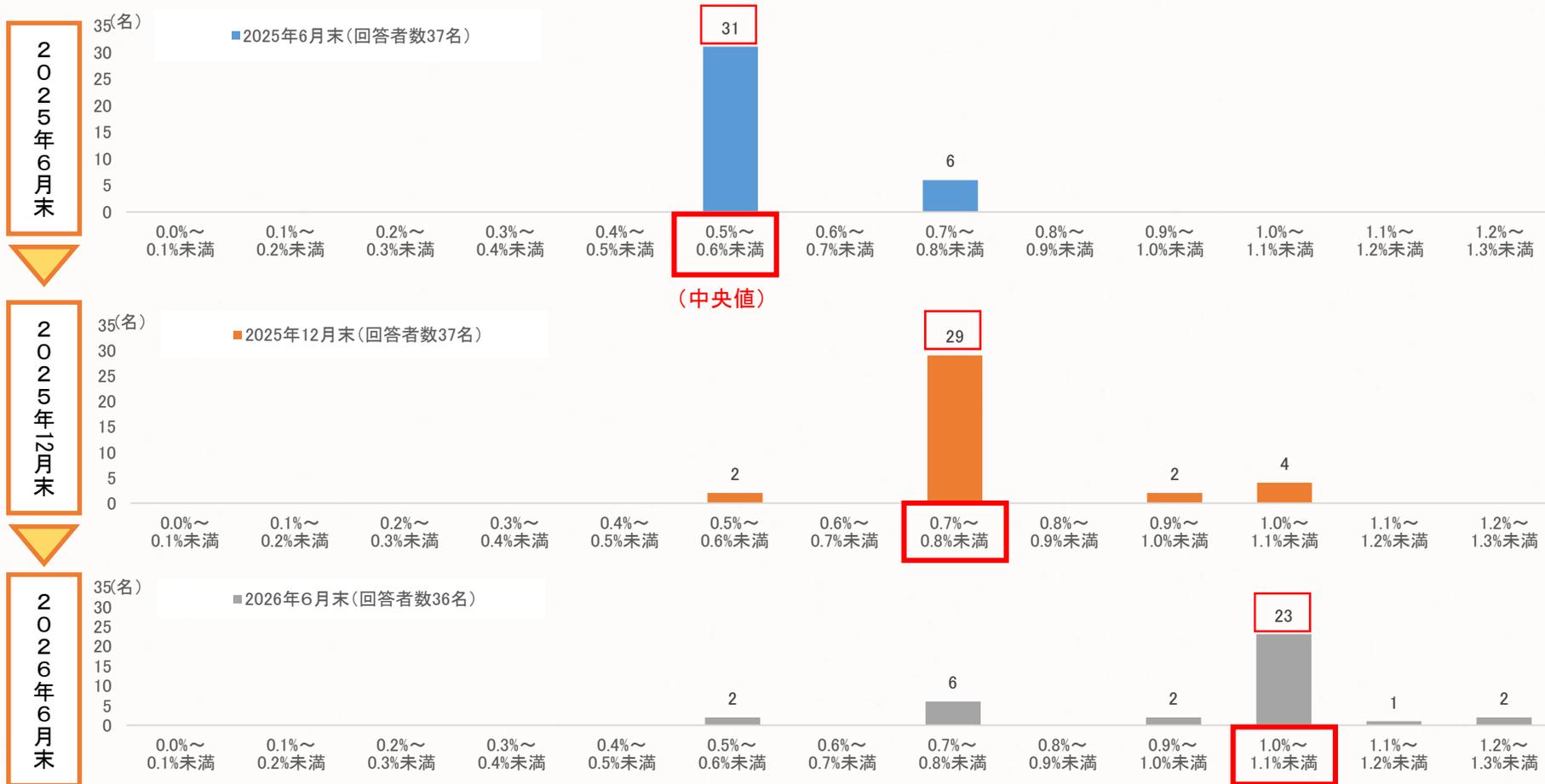
1. 金融政策の見通し

2025年3月18日公表

・ESPフォーキャスト調査(2025年3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:3/5~3/12



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3月)

2. 長期金利(10年国債流通利回り)の推移(直近3年)

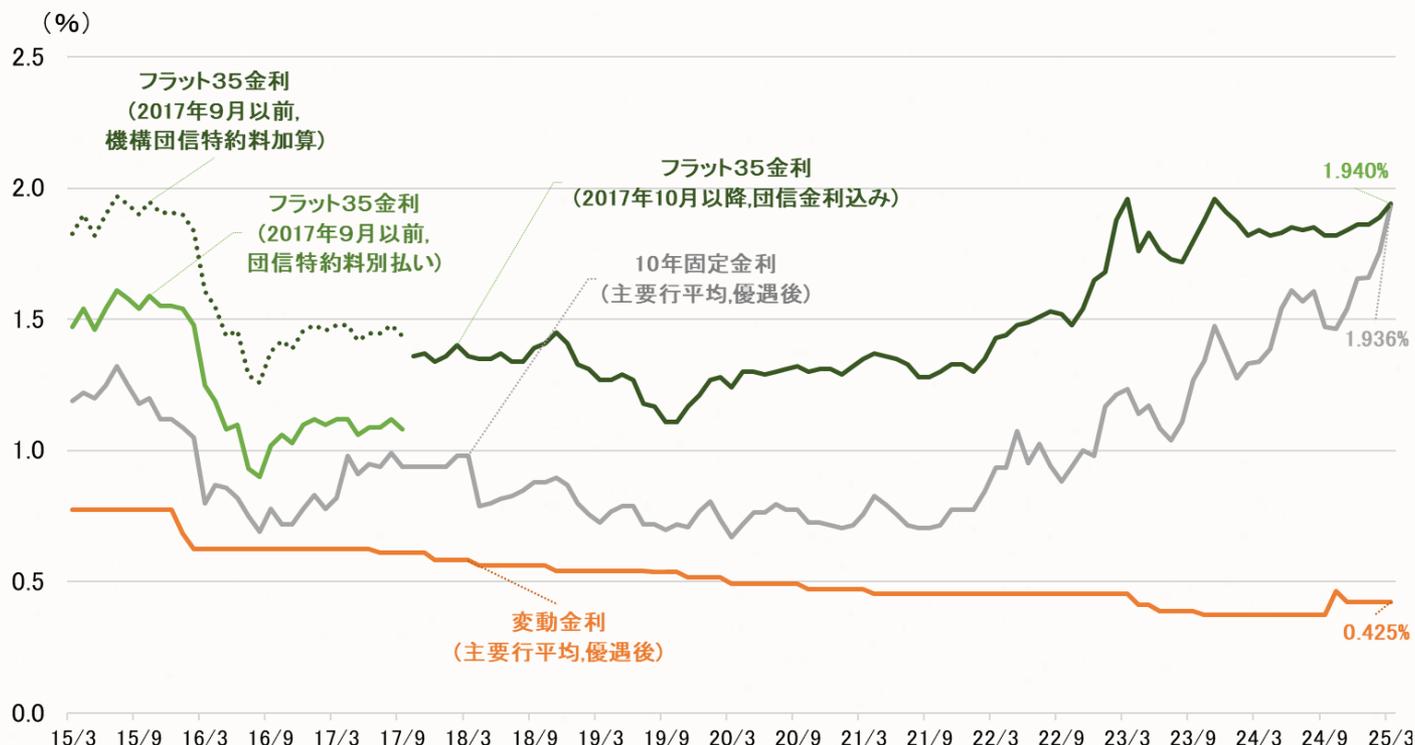
・2025年3月3日時点の10年国債流通利回りは1.289%



3. 住宅ローン金利の推移(直近10年)

- ・2025年3月適用分
- ・フラット35の最低・最多金利:年1.940%(前月比+0.050%)
- ・10年固定期間選択型の平均金利(主要行平均、優遇後):年1.936%(前月比+0.178%)
- ・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)

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

4. 長期金利見通し(～2025年度)

- ・内閣府公表の2024年10-12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 1.08%、最高 1.45%、最低 1.01%
 - ・ 2025年度 平均 1.44%、最高 1.78%、最低 1.26%

出所、機関名 (全8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	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
		(実績)	(実績)	(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	2/21	0.93	0.93	1.01	1.20	1.02	1.30	1.40	1.60	1.75	1.51
三井住友信託銀行調査部	2/21				1.28	1.04	1.33	1.38	1.43	1.48	1.41
アジア太平洋研究所	2/26				1.210	1.02	1.173	1.254	1.252	1.362	1.26
ニッセイ基礎研究所	2/18				1.30	1.04	1.20	1.20	1.30	1.40	1.28
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	2/19				1.33	1.05	1.35	1.40	1.40	1.45	1.40
三菱総合研究所	2/18				—	1.45	—	—	—	—	1.78
三菱UFJ銀行	2/28				1.30	1.04	1.40	1.50	1.60	1.60	1.53
日本経済研究センター	2/28				1.152	1.01	1.268	1.371	1.445	1.503	1.40
平均		—	—	—	1.28	1.08	1.35	1.41	1.48	1.54	1.44
最大		—	—	—	1.33	1.45	1.40	1.50	1.60	1.75	1.78
最小		—	—	—	1.152	1.01	1.173	1.20	1.252	1.362	1.26

※実績は期中平均



IV. 米国の市場動向

1. 米国経済

■総括(「月例経済報告(2025年2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、高い金利水準の継続に伴う影響による下振れリスク、通商政策など政策動向による影響に留意する必要がある。

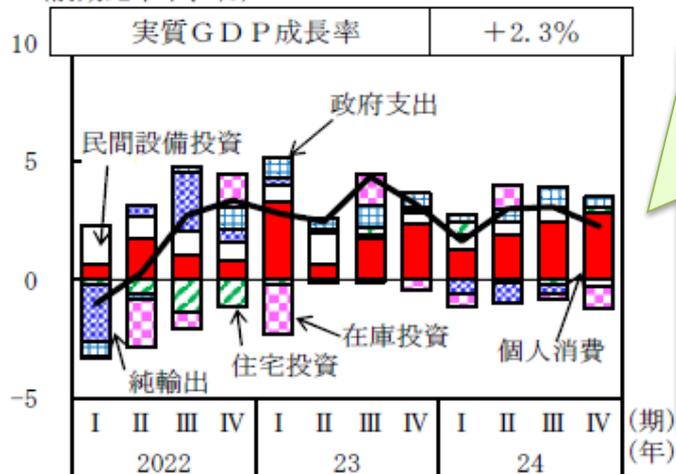
■内容等(「月例経済報告(2025年2月)」抜粋)

2024年10-12月期のGDP成長率(第1次推計値)は、個人消費や政府支出が増加し、前期比で0.6%増(年率2.3%増)となった。足下をみると、消費は増加している。設備投資はこのところ横ばいとなっている。住宅着工はおおむね横ばいとなっている。生産はおおむね横ばいとなっている。非製造業の景況指数は50を上回る中、おおむね横ばいとなっている。雇用面では、雇用者数は緩やかに増加しており、失業率はおおむね横ばいとなっている。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、財輸出はこのところ弱い動きとなっている。

1月28日~29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4.25%から4.50%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)

(前期比年率、%)



【2024年10-12月期(寄与度)】

民間設備投資:

▲0.3

政府支出: +0.4

純輸出: +0.0

住宅投資: +0.2

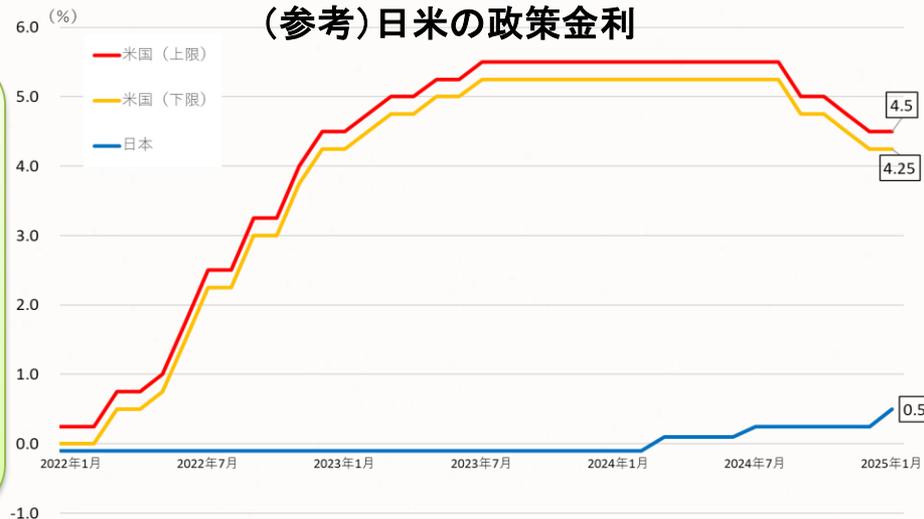
在庫投資: ▲0.9

個人消費: +2.8

実質GDP成長率:

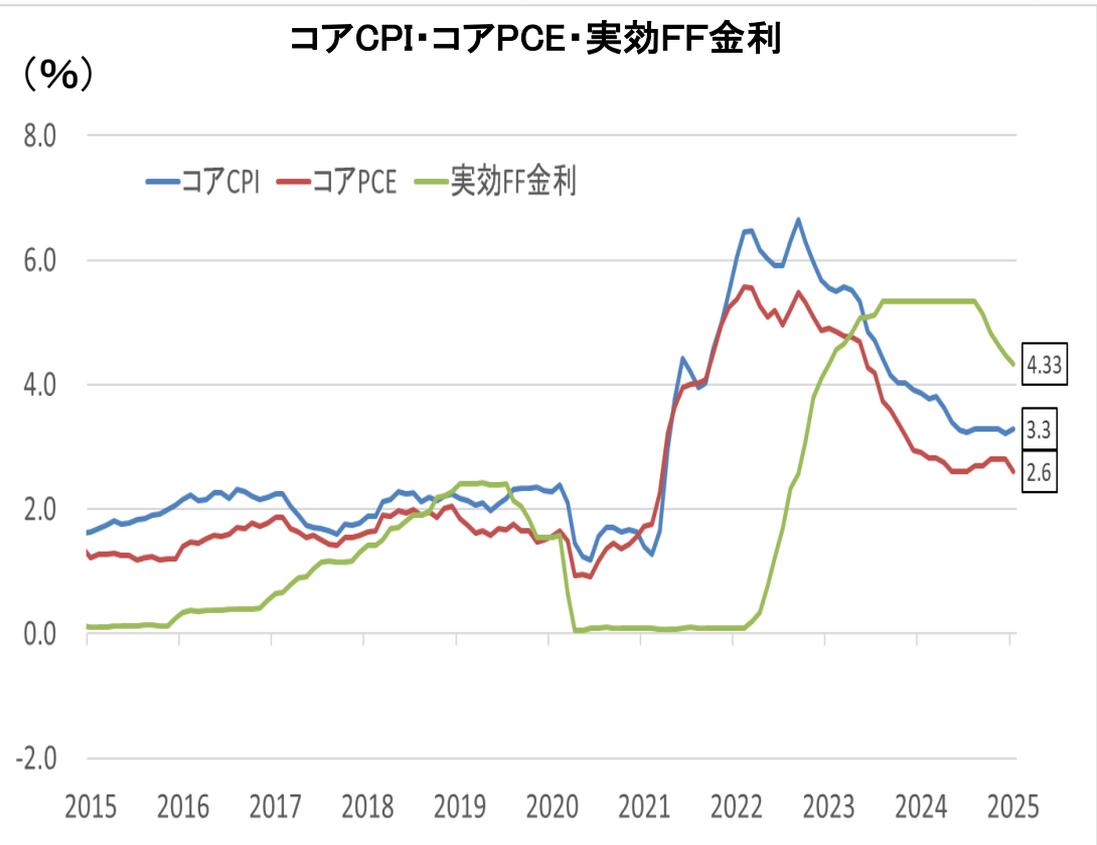
+2.3%

(参考)日米の政策金利



2. 米国政策金利・消費者物価指数(2025年1月)

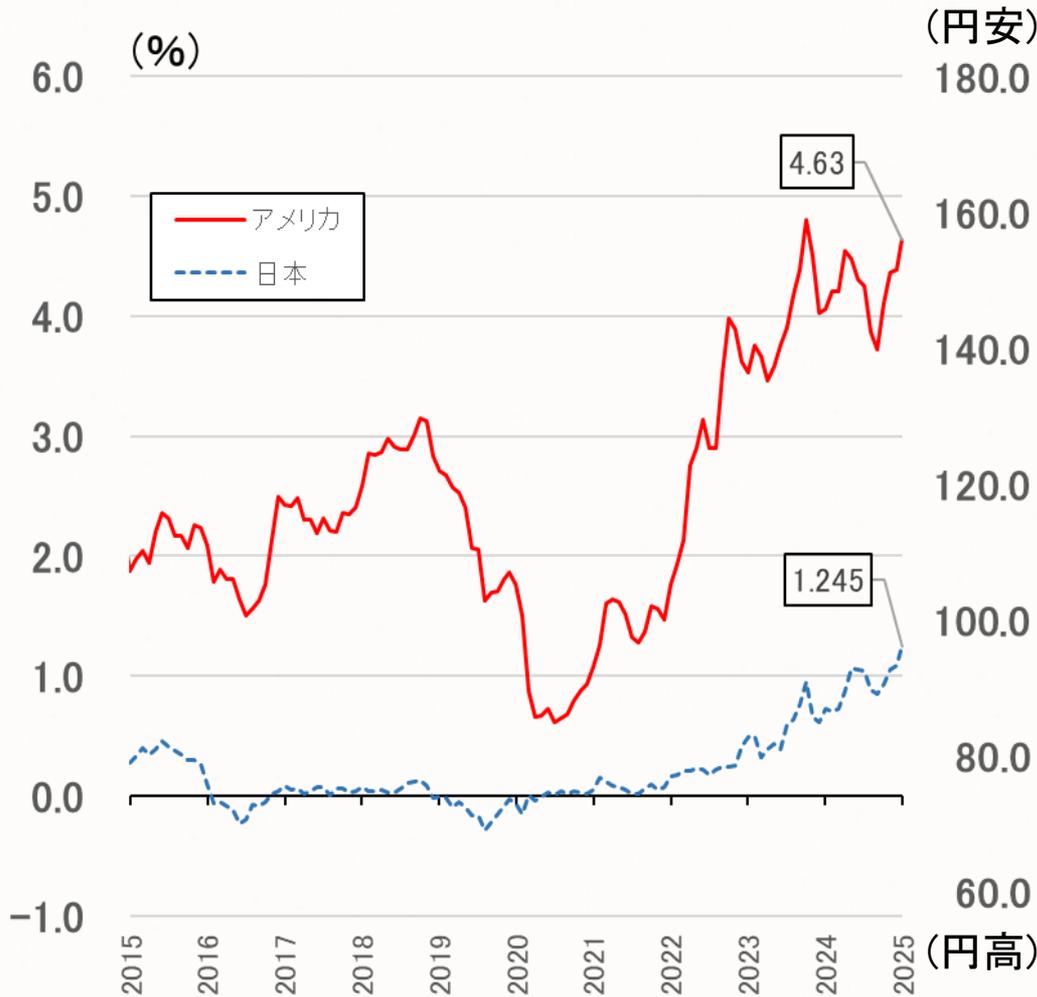
- ・2025年1月のアメリカの実効FF金利は4.33%
- ・2025年1月のアメリカの消費者物価指数(コアCPI)は前年同月比+3.3%
- ・2025年1月のアメリカの個人消費支出価格指数(コアPCE)は前年同月比+2.6%
- ・2025年1月のアメリカの名目賃金上昇率は前年同月比+4.1%



資料:米労働省、米商務省、FRB、内閣府「月例経済報告」

3. 米国長期金利(2025年1月)

・2025年1月のアメリカの長期金利(月平均)は4.63%



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(2025年1月)

- ・ 2025年1月のアメリカの住宅ローン金利(30年固定金利)は6.96%
- ・ 2025年1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136.6万戸(前月比▲9.9%)

