

国土交通省

令和7年度「優良木造建築物等整備推進事業」採択プロジェクトを決定 [🔗](#)

積水化学工業

最高水準の「デザイン×住性能×住空間」を備えた新・フラッグシップモデルを発売 [🔗](#)

トヨタホーム

エスパシオ(EST 工法)から制震鉄骨軸組構造へフルモデルチェンジした戸建新商品 [🔗](#)

大東建託

施工現場に「快適トイレ」の導入を開始 [🔗](#)

イズミコンサルティング、信州大学

将来気象予測に基づく建築エネルギー最適化と環境コミュニケーション支援ツールの開発に着手 [🔗](#)

今週のトピック解説

「フラット50」の融資対象住宅が拡大 若年層で広がる超長期住宅ローン利用に拍車

(独)住宅金融支援機構は「フラット35」の10月からの制度改正を発表。最長50年の全期間固定金利住宅ローン「フラット50」の融資対象住宅の範囲を拡大し、これまでの長期優良住宅に加えて、新築分譲段階で、管理計画が「予備認定」を受けた「予備認定マンション」、また、既存マンションで、地方公共団体から管理計画の「認定」を受けた「管理計画認定マンション」の取得でも使えるように制度を変更した。住宅価格が高騰する一方で、世帯全体の平均所得が伸び悩む中、最長50年の超長期住宅ローンの利用が、若年層の間で拡大している。「フラット50」の融資対象住宅の範囲拡大は、こうした流れに拍車をかけそうだ。

住宅価格が高騰し続ける中で、現在一般的な返済期間35年の住宅ローンなどでは手が届かないケースが増えている。一方で、超長期住宅ローンには、長期返済にすることで、月々の返済額を抑えつつ、購入可能な物件価格を上げられるというメリットがある。また、若い世代で住宅購入を検討する際に月々の返済額を抑えて“余裕ある暮らし・他の投資・家事育児などとの両立”を意識する動きが出てきている。さらに、夫婦共働きが増え、ペアローンの利用により、借入可能額を引き上げ、超長期住宅ローンを選択するケースが出てきている。

同機構が実施した「24年度住宅ローン貸出動向調査」、「住宅ローン利用者の実態調査(24年10月調査)」によると、40・50年ローンの利用割合は、40代が13%、30代が25%、20代が36%と、年代が若くなるにともなって約10ポイントずつ増えている。

24年4月から、「フラット50」と「フラット35」の金利差が0.1%に縮小したことなどから、「フラット50」の申請件数も急拡大している。23年に662件であったものが24年には1985件と約3倍に増加。20代、30代の利用が全体の8割弱を占める。同機構の試算によると、「フラット50」(40年返済)は「フラット35」に比べて毎月の返済額は約1.1万~1.2万円減るものの、総返済額は約394万円増加する。こうしたデータを踏まえ「35年超えローンを柔軟に使っていることが見て取れ、毎月の返済額をいか

「フラット50」の対象要件見直し

2025年9月末まで

対象住宅	長期優良住宅
借入期間	36年~50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

2025年10月以降

対象住宅	長期優良住宅 予備認定マンション 管理計画認定マンション
借入期間	36年~50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、「50年-従前の住宅ローンの経過期間」となる

に減らすかがトレンドとして注目される」と指摘している。

民間金融機関の間でも最長50年の住宅ローンの取り扱いが急速に広がっている。auじぶん銀行が25年1月から、イオン銀行が同4月から、PayPay銀行が同7月から、楽天銀行が同9月から取り扱いを開始した。PayPay銀行では「物件価格が高騰する一方で賃金がなかなか上がらないなか、ご要望の声が非常に多かった」と話す。反響は大きく、10月の申込件数は7月の約1.8倍に増加している。また、50年ローンの申込割合は20~24歳で74%、25~29歳で68%と20歳代の3人に2人が返済期間50年という状況だ。

一方で、最長50年の超長期住宅ローンには、大きなリスクが伴うことも認識しておく必要がある。返済期間が長い分、利息額が大幅に増えること、完済時の年齢が高くなることなどがあげられる。また、元金の減りが遅いことから売却時にローン残債が住宅の価値を上回る担保割れを起こす可能性もある。住宅ローンに詳しい(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)の大垣尚司代表理事は、「35歳で40年の住宅ローンを組むと75歳まで返済が続く。多くの人は60歳~65歳で定年になり、70歳を超えると年金暮らしになる人が多いが、毎月のローンの返済額は減らない。将来退職してから確実に住宅ローンの返済に窮することに目をつぶることが、果たして『顧客本位』といえるのか」と警鐘を鳴らす。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、
性能評価機関などに向けた必携の書

必携 住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025