

旭化成ホームズ

豪州ニューサウスウェールズ州で分譲地開発第一弾プロジェクトを開始 [↗](#)

セレンディクス

大阪・関西万博で建築したモデルの「キット販売」を開始 [↗](#)

オープンハウスグループ

営業職初任給を40万円へ引き上げ [↗](#)

タカラスタンダード

ホール技術生かした「宇宙プロジェクト」始動 [↗](#)

JR東日本、伊藤忠商事

不動産分野の戦略的提携で基本合意 [↗](#)

## 今週のトピック解説

## 住宅金融支援機構が残価設定型ローン保険など 住宅価格高騰に対応し金融面からの支援を拡充

(独)住宅金融支援機構が、「特定残価設定ローン保険」の創設や、【フラット35】融資限度額の引き上げなどの制度拡充を発表した。これらは2025年11月に閣議決定された『「強い経済」を実現する総合経済対策』における物価高騰などへの対策の一環として【フラット35】の融資限度額引き上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化」が掲げられていることを踏まえての対応だ。

住宅価格の高騰はもとより、地価上昇、住宅ローン金利の上昇などにより住宅取得環境が悪化しており、住宅取得者に対する支援が強く求められている。

一連の制度拡充のなかで注目されるのが「特定残価設定ローン保険」の創設だ。「残価設定ローン」とは、借入金額から将来的な住宅の価値(残価)を差し引いた金額を返済する仕組みで、日々の返済負担を軽減できることが大きなポイントだ。民間金融機関による同ローンの提供を支援するため、残価が当初の想定を下回った場合の残価の未回収リスクを受け、損失をカバーする保険制度を創設する。

通常のローン(元利払い)とリバースモーゲージ型住宅ローン(利払い)を組み合わせた融資で、死亡時のほか住宅売却時にも残価部分を債務が残らないノンリコースとし、差額が生じても住宅金融支援機構の保険でカバー、債務者に請求しないようにする。

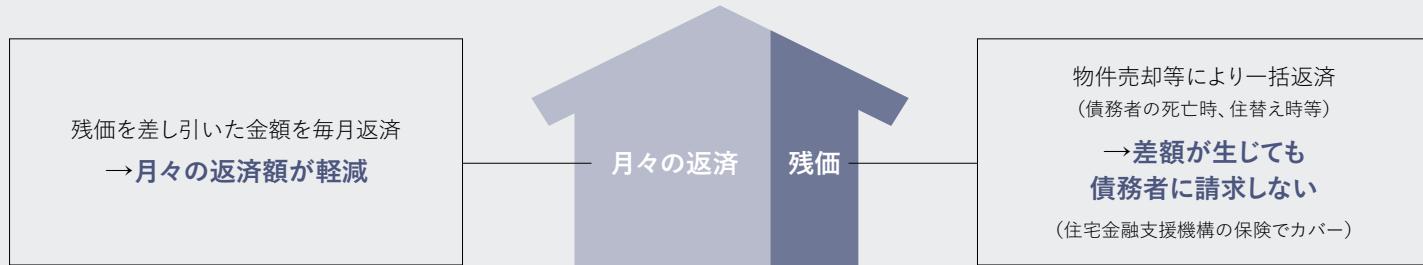
住宅価格高騰のなか住宅ローン返済期間が長期化している。35年超

で返済することで日々の返済額を低く抑えることができるためだ。しかし、利息を含めた総返済額が増加するだけでなく、定年退職した後にも返済が続くというリスクを抱えることになる。こうしたなかで「残価設定ローン」に対する注目が高まりつつある。同支援機構では、2026年3月から同制度をスタートする予定だ。

そのほか【フラット35】の制度が見直される。住宅価格の上昇に対応することが目的で、融資限度額を現行の「8000万円以下」から「1億2000万円以下」に引き上げ、対象となる一戸建て住宅等の床面積要件を現行の「70m<sup>2</sup>以上」から「50m<sup>2</sup>以上」に緩和する。住宅価格高騰のなか、8000万円を超える住宅ローン利用者に対象を広げるとともに、住宅のコンパクト化にも対応する。ともに2026年4月の施行予定だ。

また、借換融資についても制度を拡充する。これまでの低金利下において住宅ローンは変動金利型が多く選ばれてきたが、金利上昇基調のなか全期間固定金利の住宅ローンへの借り換えの円滑化などを目的に制度を見直す。これまで対象外としていた【フラット35】子育てプラスを【フラット35】借換融資でも利用可能とし、借換えにおいても子どもの人数ごとに当初5年間0.25%の金利引下げを受けることができるようになった。子育て世帯等の固定金利への借換えを円滑化し、借換当初の返済負担を軽減することが狙いだ。2026年3月から制度を開始する。

## 残価設定型ローンのイメージ



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

