

国土交通省

令和7年度建築着工統計調査を公表、新設住宅着工は71万戸に

東京都

リノベーションによるアフォーダブル住宅供給チャレンジ事業を公募

全国空き家対策コンソーシアム

市区町村別で放置空き家率の推移(2008⇒2023)を分析、マップを公開

大東建託、ハンズグローバル

外国人技術者向け国家資格取得プログラムを共同開発

LIXIL

製造工程で発生する陶器片を衛生陶器の原料として100%再資源化する製造方法を確立

今週のトピック解説

長期固定の安心感で【フラット35】申請が1.4倍に 金利上昇、中東不安でさらなる住宅取得環境悪化の懸念

住宅ローン金利が上昇局面にあるなか、長期固定金利の【フラット35】の実績が急速に伸びている。

(独)住宅金融支援機構によると、【フラット35】の2025年度(2025年4月～2026年3月)の申請戸数は5万7380戸、前年度比41.9%増と約1.4倍に増加した。実績戸数は3万6715戸(同31.5%増)、実績金額も1億2184億円(同38.0%増)の大幅増加である。

これまで住宅ローンの選択は変動金利型が7～8割と圧倒的多数を占めてきた。ただ、金利上昇を背景に、そのトレンドに変化が現れている。(独)住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者の実態調査」(2026年1月調査)によると、変動金利型の割合は2022年10月調査の69.9%から一貫して上昇を続け、2025年4月調査では79.0%に達していたが、2026年1月調査では75.0%に反転した。固定期間選択型が14.9%(2025年4月調査比2.7ポイント増)、全期間固定型が10.1%(同1.3ポイント増)である。近年の【フラット35】の申請戸数の推移をみても、2019年をピークに大幅な減少を続けてきたものの、2024年度は前年比ほぼ横ばい、そして2025年度に反転上昇となった(図)。

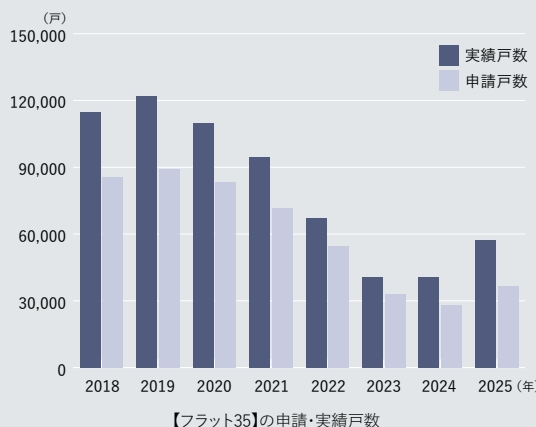
直近の金融機関の状況を見ると、25年12月の日銀の政策金利の引き上げを受けて、今年3月に三菱UFJ銀行と三井住友銀行が、4月にみずほ銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行が変動型住宅ローンの基準金利を引き上げた。5月には、SBI新生銀行、イオン銀行、ソニー銀行も引き上げを行っている。

一方、固定型住宅ローンの金利は、その指標となる10年物国債利回り(長期金利)が日銀の金融政策に加え、不安定な中東情勢などを背

景に上昇基調にあることから引き上げの動きが広がっている。4月には三菱UFJ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行が引き上げ、続く5月には大手5行すべてが引き上げた。【フラット35】の金利も同様だ。(独)住宅金融支援機構によると、取扱金融機関の5月の適用金利は、返済期間21年以上35年以下で、融資率9割以下が2.710%～5.150%、最頻金利(最も多く設定される金利)は2.710%。融資率9割超は2.820%～5.260%で最頻金利は2.820%。最頻金利を4月時点と比べると、ともに0.22%の上昇と7カ月連続の上昇となっている。

変動型と固定型の住宅ローン金利のダブル上昇のなかでの【フラット35】の拡大は、長期固定の安心感によるところが大きい。先の「住宅ローン利用者の実態調査」で「住宅ローンを選んだ理由」をみると、【フラット35】以外の人は「金利の低さ」が62.0%と圧倒的に多いが、【フラット35】利用者は「金利がずっと変わらないから」が77.1%に達している。

ただ、いずれにしても住宅ローン金利上昇、さらには金融機関の住宅ローン審査の厳格化の動きもあり、住宅取得環境が悪化していることは間違いない。住宅ローン比較サービスのモゲチェックを展開するMFSの試算によると、金融機関が審査時に用いる審査金利を0.5%引き上げると借入可能額は年収の最大8倍から7倍程度に減額になるという(年収700万円、35年元利金等払い)。さらにMFS取締役CMOの塩澤崇氏は「イラン情勢の影響により資材価格高騰・供給不足などから引渡し先延ばしになれば、より高い住宅ローン金利が適用される可能性もある」と指摘する。住宅取得環境のさらなる悪化と市場の冷え込みが懸念される。



新刊

省令や告示などの改正を全面的に反映

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

住宅の品質確保の促進等に関する法律 2026

