

TOPIC 1 「フラット50」の融資対象住宅が拡大

(独)住宅金融支援機構が、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た。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、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。

超長期住宅ローンは、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。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

「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

から、「フラット50」の申請件数が急拡大している。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。

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。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。

TOPIC 2 アルミの水平リサイクルへの取り組みが本格化

アルミの水平リサイクルに向けた動きが本格化してきている。

三協立山がアビズなどリサイクル事業者5社と「サーキュラーエコノミー(CE)チャレンジャーズ」を結成し、10月28日より運用を開始した。製造事業者の三協立山と、全国各地域のリサイクル事業者が連携することで、一貫した資源回収・リサイクルシステムを構築。これにより、商品の製造・流過程を追跡する“トレーサビリティ”が可能になり、信頼性の高い環境配慮型製品へのニーズに対応する。また、アルミサッシの回収率向上と、高品質なりサイクル原料の安定確保も可能となる。

一方で、YKK APは10月31日より、リサイクルアルミ使

用比率100%のアルミ建材「Re・AL(リ・アル)」の物件対応を開始。「Re・AL」は、市中リサイクル材と社内の製造過程で生じる端材を使用した、リサイクル使用比率100%のアルミ型材で、まずは、非木造建築向けビル用商品(窓、カーテンウォール)の受注生産対応からスタートする。

LIXILは、今年10月からリサイクルアルミの使用比率の下限を60%に設定した循環型低炭素アルミ型材「PremiAL(プレミアム)」を、自社で製造する全アルミ建材に標準採用、26年度末までに全商品への展開を完了する予定だ。自社採用だけでなく、これまでのシリーズ同様に外部販売も行い、31年度末までにリサイクルアルミ使用比率100%の達成を目指す。

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

創樹社

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

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

