



## TOPIC 1 | 住宅ローン選び、若年層で固定金利タイプが増加

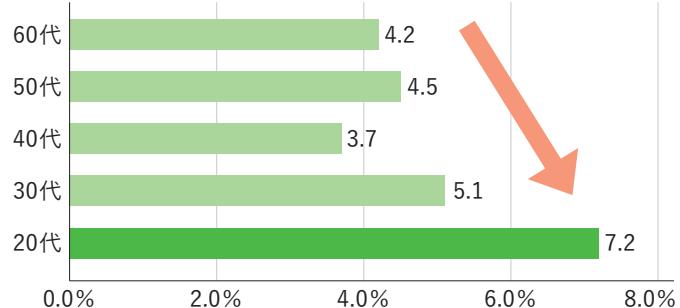
住宅ローンの約8割が変動金利型であるが、その市場において若年層を中心に変化の兆しが表れている。これは(独)住宅金融支援機構が行った「住宅ローン利用者の実態調査(2024年10月調査)」の未公表データから明らかになったものだ。

同調査によると、住宅ローン利用者の77%が変動金利型を選択し、約3割がペアローンを利用。また、35年超ローンを約2割(前年調査比7ポイント増)が利用している。特に大きな流れとなりつつあるのが若年層の長期間ローンの選択だ。同調査によると、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。

その背景には、日銀が政策金利の利上げに踏み切り「金利のある世界」が訪れているなか住宅ローンの金利も上昇傾向にあることや住宅価格の高騰などが指摘される。

直近の金利タイプをみると、「変動型」が77.4%(同2.9ポイント増)と増加する一方で、「全期間固定型」も9.0%(同

変動金利→固定金利タイプへ見直した



出典：(独)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査(2024年10月調査)」

1.8ポイント増)と増加傾向が出ている。同調査は2024年10月末に行われており、同年7月の政策金利追加利上げを踏まえての動きとみられる。

こうした変化を牽引しているのも若年層だ。先の「変動金利→固定金利タイプへ見直した」回答者を年代別にみると、20代は7.2%であり、年代が若くなるにつれて割合が高くなる傾向がある。また、「ミックスローン(変動+固定)へ見直した」も同様の傾向で、20代は5.5%と最も高い。

## TOPIC 2 | 住宅地価上昇、東京圏は周辺部から郊外へ

東京圏の住宅地価の上昇が郊外へ広がっている。

国土交通省が令和7年の公示地価を公表した。住宅地は、全国平均、三大都市平均のいずれも4年連続の上昇で、上昇幅が拡大している。全国平均は2.7%(前年比0.4ポイント増)、三大都市圏は4.3%(同0.8ポイント増)である。

国土交通省は住宅地の全体的な傾向として、①低金利環境の継続などにより引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している、②交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、比較的高い上昇が継続している、③リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる、と特徴をまとめている。

住宅地の地価の動きで注目されるのが都市部郊外における上昇である。東京圏をみると、東京都23区は全体平均で7.9%、23区すべてで上昇幅が拡大している。上昇率が大きいのは、中央区、港区、目黒区、品川区、文京区の都心区だが、江戸川区、練馬区、葛飾区、足立区といった外縁部も都心区の地価上昇にともなって需要が波及、上昇幅が拡大している。

周辺部に目をやると、埼玉県は戸田市、蕨市、川口市で堅調なマンション需要を反映し地価上昇が継続。千葉県は習志野市、松戸市、流山市などで上昇幅が拡大している。また、茨城県は、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、つくばみらい市で上昇幅が拡大している。

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

