

TOPIC 1 残価設定型ローン保険など【フラット35】の制度拡充

(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。物価高騰などへの対策の一環。

「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、月々の返済負担を軽減できる。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引受け、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。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】の制度も見直す。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「70㎡以上」から「50㎡以上」に緩和する。

また、借換融資についても制度を拡充する。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する。2026年3月から制度を開始。

残価設定型ローンのイメージ

残価を差し引いた金額を毎月返済
→月々の返済額が軽減



物件売却等により一括返済
(債務者の死亡時、住替え時等)
→差額が生じても
債務者に請求しない
(住宅金融支援機構の保険でカバー)

TOPIC 2 住宅の建築費、4760万円に上昇し、過去最高を更新

住宅取得費や建築費、借入金が前年度に続き過去最高になったことが、(一社)住宅生産団体連合会の「戸建て注文住宅の顧客実態調査」(2024年度)で明らかになった。資材・労務・輸送の価格高騰が住宅建設コストを圧迫している。

住団連の調査によると、戸建注文住宅の平均顧客像は、世帯主の年齢が40.0歳で30代の割合が高く、親と子世帯が52.5%を占める。世帯の合計年収は1128万円で、前年度から20万円低下し、6年ぶりのダウンとなった。

一方で、全体の住宅取得費(土地代を含む)は前年度比を325万円上回る7006万円と10年連続で過去最高を更新。今回、初めて7000万円を突破した。

このうち建築費は194万円上昇の4760万円となり、17年連続の上昇で過去最高値となった。

建て方別の内訳を見ると、「土地購入+新築」の建築費は4406万円なのに対し、建て替え層「古屋解体+新築」は5268万円で、その差は約800万円だ。建て替え層では、相対的に住宅のグレードを高める様子がうかがえる。

住宅取得における借り入れがある人の金額は6371万円で6000万円を超えた。ただし、自己資金も2361万円に上昇した。また、世帯年収が下がったため、借入金の年収倍率は5.65倍と大きく上昇。住宅取得費に対する年収倍率は7.0倍に達している。

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

