

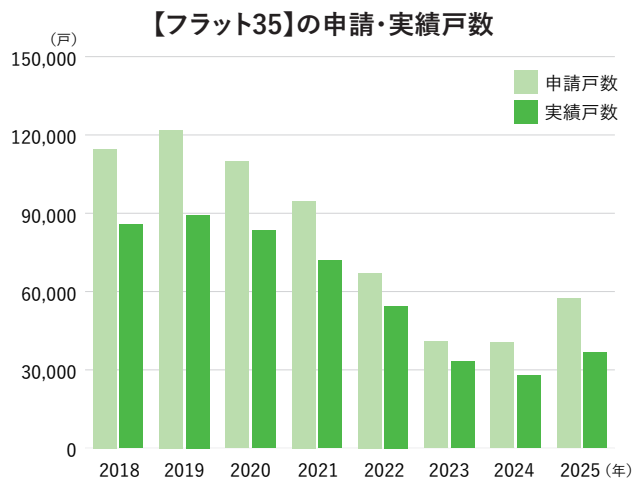
TOPIC 1 | 長期固定の安心感で【フラット35】申請が1.4倍に

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年に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。

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、変動型住宅ローンの基準金利、固定型住宅ローンの金利ともに引き上げが行われた。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。

TOPIC 2 | 令和7年度の住宅着工、71万戸で16年ぶりの低水準に

国土交通省が発表した令和7年度の新設住宅着工戸数は、前年度に比べ12.9%減の71.1万戸と大きく減少し、リーマンショック直後の平成21年度の77.5万戸を下回り、16年ぶりの低水準だったことが分かった。

令和7年度の新設住宅着工戸数を詳しくみると、全体では71万1171戸となった。単月で見ると、増加は令和7年10月のみで、他はすべて減少。特に4～6月、3月は2桁の減少となった。省エネ基準適合義務化に伴う前年度の駆け込み需要の反動減に加え、資材高騰・金利の上昇の影響が重なったことが要因としてあげられる。

利用関係別にみると、持家は前年度比12.6%減の19万5111戸。前年度はプラスだったが、今回、減少に転じた。

貸家は同13.5%減の30万8906戸。前年度は平成30年度依頼6年ぶりに35万戸を超えたが、今回は5年ぶりに30万戸台にとどまった。

分譲住宅は同12.6%減の20万563戸で3年連続のマイナスとなった。内訳はマンションが同21.2%と二けた減の8万2881戸、一戸建ては同5.9%減の11万5200戸だった。

地域別で見るとすべての地域で減少。首都圏は同9.9%減26.3万戸、近畿圏が10.3%減の12.4万戸で前年度の増加から再び減少。中部圏は同11.1%減の8.1万戸で4年連続の減少となった。さらに、そのほかの地域は同17.6%減の24.6万戸で、三大都市圏よりも落ち込みが大きくなった。

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

