

# 2021年の動向を解説 「住宅ローンと住まいのトレンド」



生涯で最大の買い物といわれる「マイホーム」。新型コロナウイルスの流行やそれに伴うライフスタイルの変化によって、戸建て住宅の購入意欲が高まる中、金利や住宅ローンなど、資金に関する情報が気になる人も多いのではないのでしょうか。そこで、民間の金融機関と提携した住宅ローン【フラット35】を提供し、住宅の取得や住生活の向上を金融面からサポートする住宅金融支援機構北海道支店の東原文彦支店長に、金利の動向や有利な制度、予想される住宅トレンドなどをお聞きしました。

(取材日／2021年2月8日)

取材協力  
独立行政法人 住宅金融支援機構 北海道支店長

## 東原文彦氏

1991年住宅金融公庫(当時)入庫。東海支店債権管理部 部長、東北支店東北復興支援室長、広域金融機関業務部 営業推進部門長等を経て、20年4月より現職。

### 日銀の金融緩和政策を受け 低金利傾向は継続予想

——ここ数年、住宅ローンは低金利が続いています。この傾向はこれからも継続するのでしょうか。

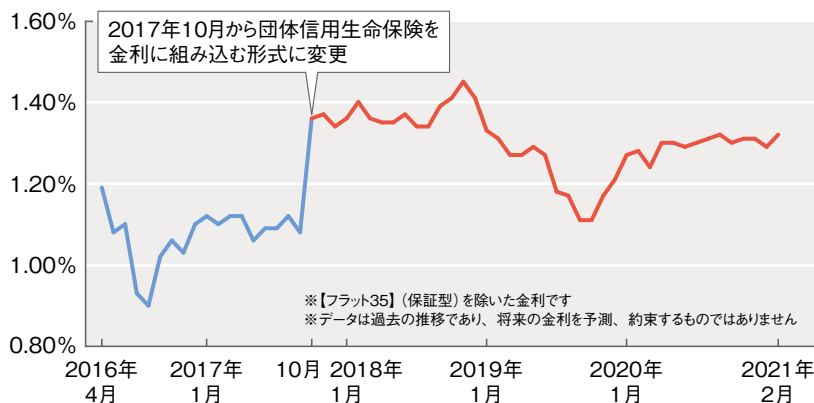
東原 2021年1月に、日銀が今後も金融緩和政策を維持する方針であることを発表しました。これを受けて、住宅ローンも当面は低金利の傾向が続くと思われれます。

私も住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供している住宅ローン【フラット35】を例にすると、最頻金利は2020年以降、1.3%前後で動いています(融資率が9割以下で返済期間が21年以上35年以下という最もよく使われている区分の金利の場合)。これは全期間固定金利です。で、全期間を通してこの低い金利が適用されることになります。

また、省エネルギー性や耐震性などを備えた質の高い住宅の取得に対し、借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sという制度があります。この制度をご利用いただくと、当初の5年間または10年間、【フラット35】の金利が0.25%引き下げられ、1%前後となります。

道内の民間金融機関でも住宅ローンに対する積極的な姿勢が維持されてい

【フラット35】金利の推移 借入期間21年以上35年以下、融資率9割以下・最頻金利



ることから、低金利の傾向は続くと思われる。住宅の取得を検討されている方にとっては、このまましばらく有利な状況が続くのではないのでしょうか。

**多様な住宅ローン制度で  
住宅の取得や維持を支援**

——住宅金融支援機構では、住宅の取得だけでなく、住宅の維持やメンテナンス、住み替えの支援など、幅広い



ニーズに応える住宅ローンを提供されています。今後はどのような取り組みを推進されていくのでしょうか。

**東原** 住宅金融の役割として、住宅の取得のしやすさという部分を追求していかねばなりません。そのためには、商品をより使いやすくしていくことが重要だと考えています。

21年の1月には、中古住宅の取得と性能を向上させるためのリフォームを支援する【フラット35】リノベの住宅要件の一部を緩和し、より利用しやす

くしました。また、子育て中の方やUターン・Jターンで地方へ移住する方に対し、自治体と連携してフラット35の金利引き下げを行う【フラット35】の「子育て支援型」「地域活性化型」も、さらに普及させていく考えです。

近年、注目されているのが【リ・バース60】です。これは、60歳以上の方を対象にした住宅ローンで、住宅や土地を担保に、住み替えやリフォームなどの資金を融資するというものです。毎月の支払いは利息のみのため、少ない負担でご利用いただくことができます。まだ認知度は低いので、このメリットを多くの方にご理解いただく取り組みを進めていきたいと思っています。

### コロナ禍における住まいづくりの変化

—— 20年は新型コロナウイルスの発生によって、社会の価値観が大きく変わりました。住宅分野にも影響はあったのでしょうか。

**東原** 20年の【フラット35】の利用状況を振り返ると、全国、北海道ともに前年より減少しました。コロナ禍がお客様の購入マインドに与えた影響は、少なからずあったと思われます。ただし、住宅を購入される方は、ライフプランに基づき計画的に行動される方が多く、コロナ禍ではあっても、買う

【フラット35】の北海道および全国の申請戸数

	2019年	2020年
北海道	2,645戸	2,323戸
全国	121,356戸	112,842戸

べき人が買うべき時期に購入されるという状況は変わらなかったのではないかと考えています。

—— 21年の住宅市場はどのような予想されますか。

**東原** コロナの感染状況次第だと思います。感染者数がこのまま減らず、終息が見通せない状況が続けば消費マインドは落ち込むでしょうし、住宅取得にも影響を及ぼす可能性があります。一方で、低金利や住宅ローン減税の延長といった施策が、住宅の取得を予定される方にとってはプラスの要因となります。今後も引き続きコロナの感染状況を注視していく必要があると考えています。

—— コロナ禍で住まいづくりへのニーズに変化はありますか。

**東原** 飛沫感染や接触感染といったリスク低減措置への関心の高まりを受けて、住宅分野でもそうしたニーズに対応する間取りの見直しや商品開発が活発になっています。

自宅でも安心して快適に過ごすためには、テレワークスペースの設置や玄関周りの動線の工夫などを取り入れたプランが出てきています。

飛沫・接触感染の防止策としては空気清浄機付きの空調システムなどが製品化され、壁紙や床材などに抗ウイルス・抗菌機能を付与した内装材を使用した住宅が商品化されています。また、タッチレスの水栓などの導入も進むと思われる。

こうしたニーズは新型コロナウイルスの終息後も標準化・定着化していくのではないかと考えています。

また、これはコロナ対応ではありませんが、政府は20年10月に、50年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロにするという方針を発表しました。そのため、今後はZEHなどの省エネルギー住宅の普及が進むと予想しています。

### 北海道の自治体と提携した取り組みを一層強化

—— 今後、北海道ではどのような取り組みを強化していく予定ですか。



東原 先ほどもお話ししましたが、【フラット35】の「子育て支援型」と「地域活性化型」の利用促進を図っていきたいと考えています。これは、子育て世代の支援や都市部からの移住促進、空き家対策などの地域活性化に積極的な自治体と連携し、住宅を取得される方を支援する制度です。住宅取得に対する市町村の補助金交付などに加え、【フラット35】の借入金利が当初の5年間引き下げられるため、より有利な条件で住宅を取得できることとなります。

各自治体では、その地域ごとの課題やニーズに応じて独自の住宅政策に取り組まれています。この制度によって、地元への回帰や暮らしやすい環境づくりに貢献していければと考えています。

—— 連携する自治体の数は増えているのでしょうか。

東原 北海道では20年末の時点で37の

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型 連携自治体名一覧(2020年12月)

道央エリア	石狩市・岩見沢市・北広島市・砂川市・伊達市・美唄市・深川市・三笠市・室蘭市・夕張市・浦河町・新ひだか町・秩父別町・南幌町・沼田町・むかわ町
道南エリア	北斗市・岩内町・喜茂別町・せたな町
道北エリア	上川町・鷹栖町・当麻町・東神楽町・東川町
道東エリア	池田町・雄武町・置戸町・音更町・標津町・清水町・大樹町・滝上町・津別町・幕別町・芽室町・湧別町

自治体と協定を締結しています。17年間にこの制度が始まって以来、少しずつ認知度が高まり、連携をご検討いただく自治体も増えてきました。今後も、より多くの自治体にご利用いただけることを目指しています。

—— 地方での住宅取得の後押しになるということですね。

東原 そういふ部分もあるかと思えます。住宅の取得には費用を要するので、自治体からの補助金と金利の引き下げ分を合わせた効果はかなり大きいので

はないでしょうか。また、金利が下がった分を、住宅性能の向上などに充てていただくことで「せつかく家を建てるのなら、より良いものになりたい」というニーズにもお応えできると考えています。

—— 【フラット35】Sの対象になるような高い性能を持つ住宅も取得しやすくなりますね。

東原 北海道の住宅は、長年にわたって住宅事業者や自治体、研究機関の方々が、省エネルギー性能の高い住宅づくりに取り組まれてきことで進化してきました。道はそれらの技術を結集した「北方型住宅2020」を推奨していますが、この制度をご利用いただくことで、これからの時代に求められる高性能・高品質な住宅の普及につながるのではないかと思います。

—— 今後も地方への移住促進の動きは続くのでしょうか。

東原 テレワークの環境があれば、地方に移住しても働き続けることが可能な社会になってきました。北海道でもテレワークの環境整備に取り組み市町村が増えていきますので、地方への移住を促そうという動きは今後も広がっていくと思われれます。私も住宅金融支援機構も、そうした取り組みに積極的な自治体との連携を強化し、サポートしていきたいと考えています。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と【フラット35】Sを併用した場合の金利引き下げ幅

金利引き下げプラン	金利引き下げ期間	金利引き下げ幅
【フラット35】子育て支援型・地域活性化型	当初5年間	年▲0.25%
【フラット35】子育て支援型・地域活性化型 + 【フラット35】S(金利Aプラン)	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】子育て支援型・地域活性化型 + 【フラット35】S(金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.5%

詳しくは【フラット35】  
サイトをご覧ください。



www.flat35.com