

# 2022年のトレンドを解説! 住宅ローンと住まいの最新事情



環境への配慮や省エネルギー意識の高まりを受け、住まいの考え方も変化してきています。より長く快適に暮らし続けるための住まいづくりが重視される中、資金にまつわる情報はしっかり押さえておきたいところです。民間金融機関と提携した住宅ローン【フラット35】の提供を通し、金融面から住宅の取得や住生活の向上を支援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【フラット35】の新たな制度などをお聞きしました。

(取材日／2022年2月28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 門長、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。

### 当面、金融緩和政策は継続 長期金利は上昇傾向に

——ここ数年、住宅ローンの金利は低い水準で推移しています。この傾向は今後も続くのでしょうか。

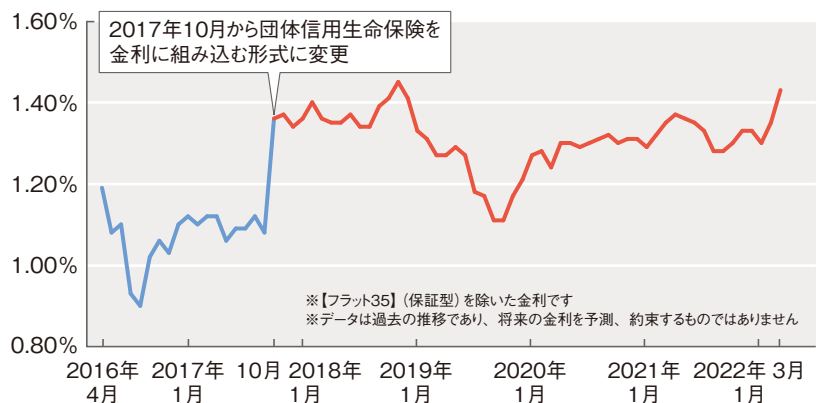
東原 今年の1月に日銀が、今後の金融緩和政策の維持を発表しましたが、一方で長期金利は上昇傾向がみられます。

日銀がマイナス金利政策を開始した2016年以降、長期金利は非常に低い状況が続いていました。しかし22年に入り、ここ数年では高めといえる水準にまで上がっています。こうした動きは住宅ローンなどにも影響を与える可能性があります。

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長期固定金利住宅ローン【フラット35】を例にしますと、融資率が9割以下、返済期間が21年以上35年以下という最も使われる区分の金利が、21年は1・2〜1・3%台で推移していました。これが長期金利の上昇を受けて、22年3月時点では1・43%まで上がってきています。金利は景気の動向とも連動しますので、推移を見守っていく必要はあると考えています。

なお、【フラット35】は全期間固定金利のため、借り入れ時の金利が返済

【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



終了まで適用されることとなります。たとえ途中で金利が上昇したとしても、お支払いいただく金利は変わりませんので、安心してご利用いただけるのではないかと思います。

### 持ち家ニーズは回復 住宅価格の動向を注視

——新型コロナウイルス感染症の流行が続いていますが、住宅市場への影響

はあったのでしょうか。

**東原** 21年度当初は新型コロナウイルス感染症の影響による住宅需要の減少を懸念していましたが、ふたを開けてみると21年の道内の新設住宅着工戸数は前年比で4・9%増となり、注文住宅や分譲住宅の販売も好調でした。着工戸数はコロナ禍前の19年の実績を上回っており、住宅需要は底堅いといえます。

——22年の住宅市場はどのように予想されますか。

**東原** 住宅需要が底堅い一方で、注視していたのがウッドショックの影響です。これも新型コロナウイルス感染症



の影響によるものですが、住宅建設に必要な輸入木材が高騰したため、住宅の価格が押し上げられることになりました。輸入木材の高騰は21年の10月頃に頭打ちとなりましたが、しばらくは高止まりが続くと考えています。

その他の建設資材や住宅設備品も値上げされています。このため、住宅の建設費も高止まりになると思われます。

こういった懸念材料はありますが、おそらく今年も住宅需要が下がることはないだろうと考えています。必要な時期に住宅を取得しようとする方は一定数おられますし、ローコスト住宅や豊富な補助制度など、住宅取得の選択肢や支援策も増えています。リモートワーク環境のニーズも依然としてありますので、戸建て住宅の市場は堅調に推移すると予想しています。

### 長く住み続けるための 住まいづくりの流れが明確に

——近年は住宅分野においても、地球環境への配慮や省エネルギー化の取り組みが求められるようになってきました。こうした動きは、さらに顕著になっていくのでしょうか。

**東原** 国では、省エネ性能の高い住宅の普及に向けて、さまざまな施策を講じています。21年には「改正建築物省エネ法」が施行され、25年からは新築

住宅において、国が定めた省エネ基準への適合が義務化されます。また、長期優良住宅（長期にわたり良好な状態で住み続けることができる国が認定した住宅）の省エネ基準を強化しようという動きもあります。このような住宅の省エネ性能の向上や質の高い住宅の普及を求める流れは、今後も推進されていくだろうと考えています。

——省エネ性能の高い住宅を建てる場合、建築コストが気になります。

**東原** そうした声に応え、国では「こどもみらい住宅支援事業」などの補助制度を創設し、資金面のサポートを始めています。また、当機構では【フラット35】の制度改正を行い、脱炭素や住宅の省エネ化を後押しする予定です。

確かに、省エネ基準を満たす住宅は、初期投資がやや高くなるかもしれませんが、エネルギー消費やメンテナンスの回数が減るなど、ランニングコストを抑えられるというメリットもあります。質の高い家を建てて、より長く暮らしていくという視点も、これからは必要ではないかと思えます。

### 質の高い住宅の取得や 子育て世帯への支援を拡充

——先ほど【フラット35】の制度改正を行う予定と言われましたが、変更内容

容や特徴などを教えてください。

**東原** 22年の4月と10月に制度改正を行う予定です。内容は質の高い住宅を取得する際の支援や子育て世帯への支援の強化が中心になっています。

4月の改正は2つ。1つは【フラット35】維持保全型という制度の創設です。これは維持管理に配慮した住宅を購入する場合、借入金利を当初5年間0・25%引き下げられるもので、長期優良住宅などの新築住宅だけでなく、安心R住宅（耐震性があり、リフォームなどの情報提供が行われる中古住宅）などの既存住宅も対象になります。さらに長期優良住宅は、特に質の高い住宅に対し、借入金利を一定期間引き下げ【フラット35】S（金利Aプラン）を併用することで、当初5年間は0・5%、6年目から10年目までは0・25%の金利引き下げが適用されます。もう1つは、当機構と地方自治体が連携する【フラット35】地域連携型の金利引き下げ期間の拡大です。「子育て支援」のための補助事業を利用する場合の金利引き下げ期間を、従来の当初5年間0・25%から、当初10年間0・25%へと拡大します。地方で子育てをする世帯をより支援することが狙いです。

10月の改正で主なものは【フラット35】S（ZEH）の創設と、【フラット



ト35】Sの基準の見直しです。【フラット35】S（ZEH）はZEHの基準に適合した住宅を建築する場合、当初5年間は0・5%、6年目から10年目までは0・25%、【フラット35】の金利を引き下げる制度です。寒冷地や多雪地域向けの基準である「Nearly ZEH」やZEH Orientedも金利引き下げの対象となります。また【フラット35】Sについては、25年の省エネ基準の義務化に向けて省エネ性能の基準を強化し、先行的な省エネ住宅への取り組みを支援していきます。

こうした多様な【フラット35】の制度や国が推進する政策的な制度を使いやすくするために、10月から、それぞれの制度の利用に応じて、金利の引き下げ期間や引き下げ幅が変わる金利引き下げ方式（ポイント制）を導入する予定です（下図参照）。さまざまな制度を組み合わせて使いやすくすること

で、質の高い住宅の取得を支援したいと考えています。

—— 22年は多様な制度を活用しながら、質の高い住まいづくりに取り組むスタートの年ということですね。

東原 そうですね。住宅は取得をして終わりではなく、長く快適に暮らしていけることも大切です。今は補助制度や金利の優遇制度が充実していますので、良い住宅をより有利な条件で取得していただけるチャンスだと思います。

—— 【フラット35】以外では、どのような取り組みを重視されていますか。

東原 60歳以上の方を対象にした住宅ローン【リ・バース60】の利用をさらに促進したいと考えています。これは、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制度ですが、実はそうした利用以外に、例えば子世帯が住宅を購入する際の資金援助などにも使っていただけます。非常に使い勝手が良い制度なので、メリットを広く知っていただき、多くの方にご利用いただきたいと思っています。

詳しくは【フラット35】  
サイトをご覧ください。



www.flat35.com

## 2022年10月からの【フラット35】金利引き下げ方法の変更

2022年10月以降の借入申込受付分から、住宅の性能や長く住んでいくための配慮などをポイントで評価し、その合計に応じて金利の引き下げ幅と引き下げ期間を適用する方法に変わります。

### 1. 住宅性能で選ぶ

●【フラット35】S（ZEH）	PPP	3ポイント ※1	●【フラット35】リノベ（金利Aプラン）	PPPP	4ポイント
●【フラット35】S（金利Aプラン）	PP	2ポイント ※1	●【フラット35】リノベ（金利Bプラン）	PP	2ポイント
●【フラット35】S（金利Bプラン）	P	1ポイント			

### 2. 管理・修繕で選ぶ（【フラット35】維持保全型）

（注）2. 管理・修繕で選ぶの項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

●長期優良住宅	P	1ポイント ※1	●安心R住宅	P	1ポイント
●予備認定マンション	P	1ポイント	●インスペクション実施住宅	P	1ポイント
●管理計画認定マンション	P	1ポイント	●既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	P	1ポイント

※1：長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」[2. 管理・修繕で選ぶ]のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

### 3. エリアで選ぶ

（【フラット35】地域連携型）

●子育て支援	PP	2ポイント
●地域活性化	P	1ポイント

（【フラット35】地方移住支援型）

●地方移住支援型	PP	2ポイント ※2
----------	----	----------

※2：単独利用時：下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ（上記1～3のグループごとに1つのみ適用可）

1ポイント P	2ポイント PP	3ポイント PPP	4ポイント以上 PPPP
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初5年間	当初10年間	当初5年間 6年目から10年目まで	当初10年間