

議事 1

独立行政法人住宅金融支援機構に係る

令和 7 年度補正予算及び令和 8 年度予算案の概要

令和 8 年 3 月 1 2 日



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

1 住宅金融支援機構の概要

住宅金融支援機構は、「住まいのしあわせを、とむにつくる。」をパーパスに掲げ、「住宅金融のプロフェッショナル」として、我が国の住生活の向上に貢献しています。



住生活基本計画に基づき、政策実施機関として課題解決に貢献

- ☑ 我が国の住生活の向上に貢献
- ☑ 国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与
- ☑ 国民の住生活の基盤である住宅建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通

3つの事業で住生活を支える金融サービスを提供

※下線は独法第四期・五期で追加

証券化支援事業	住宅融資保険等事業	住宅資金融通等事業
<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】の提供を支援 ・各種金利引下げメニューを用意し、政策課題解決に貢献 	<p>住宅融資保険制度を通じて民間金融機関の資金供給を支援</p> <p style="text-align: center; background-color: #4f81b7; color: white; padding: 5px;">主な商品・概要</p>	<p style="text-align: center; background-color: #c85134; color: white; padding: 5px;">民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を補完</p> <p style="text-align: center; background-color: #c85134; color: white; padding: 5px;">主な商品・概要</p>
<p style="text-align: center; background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px;">主な金利引下げメニュー・概要</p>	<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">【リース60】 高齢者の住生活関連資金の供給支援 固定型を追加</p>	<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">災害復興住宅融資 被災住宅の再建支援</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">S 省エネ性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援</p>	<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">家賃債務保証保険 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援</p>	<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">【グリーンリフォームローン】 既存住宅の省エネ改修支援</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">維持保全型</p>	<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">特定買取再販ローン保険 買取再販事業者向け資金の供給支援</p>	<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">リフォーム融資（耐震改修等） 既存住宅の耐震性向上等を支援</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">中古プラス 既存住宅の取得支援</p>		<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">まちづくり融資 高経年マンションの建替・改修支援</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">リノベ</p>		<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">【マンションすまいる融資】</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">子育てプラス 子育て世帯等に対する住宅の取得支援</p>		<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">【マンションすまいる債】 修繕積立金の計画的な積立支援</p>
<p style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px;">地域連携型 地域における政策課題解決に向けた取組支援</p>		<p style="background-color: #fff9e6; padding: 5px;">【環境すまいる賃貸ローン】 省エネ性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅の普及支援</p>

2 【フラット35】

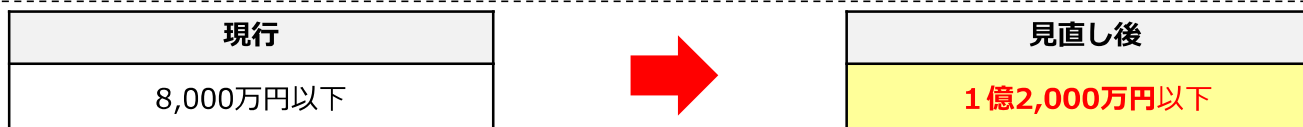
『「強い経済」を実現する総合経済対策～日本と日本人の底力で不安を希望に変える～』（令和7年11月21日閣議決定）において、足元の物価高等への対応の一環として、フラット35の融資限度額引上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化が掲げられており、令和7年度補正予算において措置されたことを踏まえて、以下の制度拡充を実施します。

（1）【フラット35】融資限度額の引上げ

令和7年度補正予算

令和8年4月から

- 「金利のある世界」が定着してきていることを踏まえ、8,000万円超の住宅ローンを利用する方に対してもご返済中の安心を提供することを目的とし、足元の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、【フラット35】の融資限度額を「8,000万円」から「1億2,000万円」へ引き上げます。

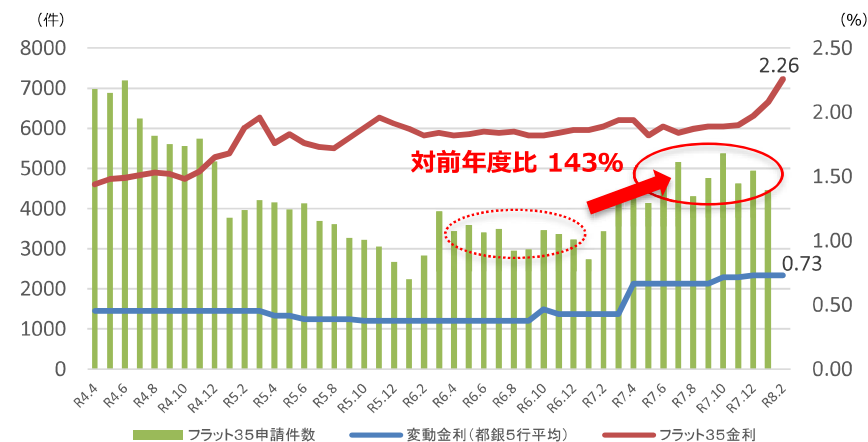


<参考> 住宅建設工事費の推移（H27年度を100とした場合）



※国土交通省「建設工事費デフレーター」の「住宅総合」より作成。

<参考> フラット35申請件数・住宅ローンの金利推移



(出典) 住宅金融支援機構調べ
※フラット35金利は返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下における最優金利

2【フラット35】

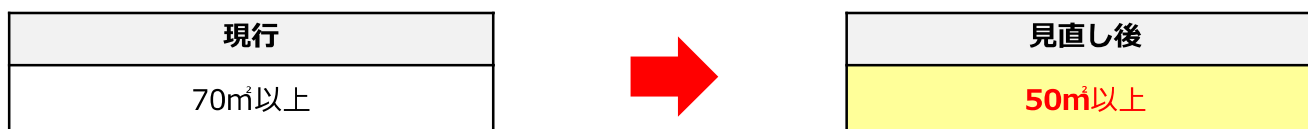
(2)【フラット35】一戸建て住宅等における床面積要件の緩和

令和7年度補正予算

令和8年4月から

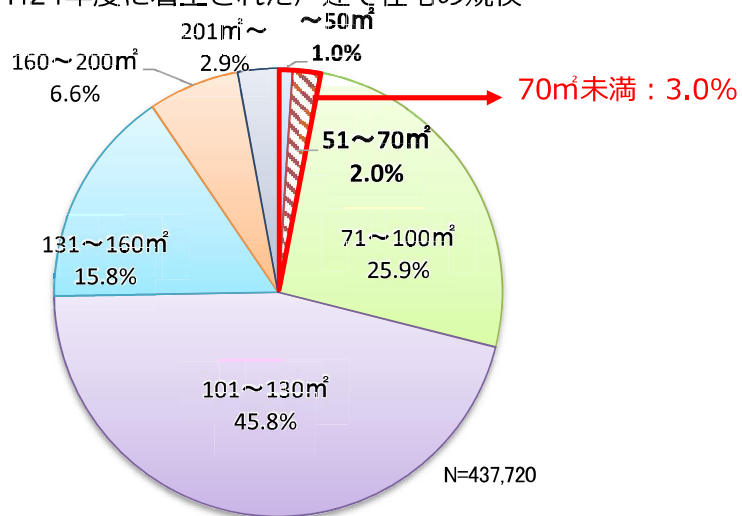
- 住まい選びや生活スタイルの多様化に対応するため、一戸建て住宅等※における床面積の下限を「70㎡以上」から「50㎡以上」に見直します。

※ 一戸建て住宅の他、連続建て及び重ね建てを含む。

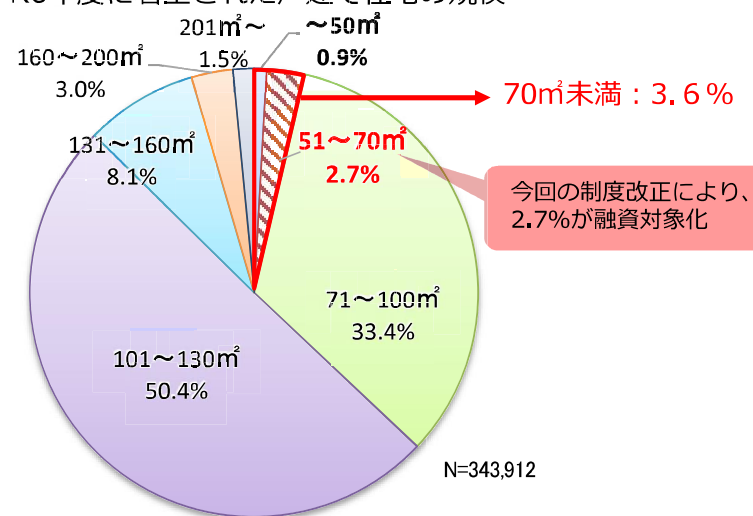


<参考> 戸建て住宅規模の変化（H24年度→R6年度）

H24年度に着工された戸建て住宅の規模



R6年度に着工された戸建て住宅の規模



(出典) 住宅着工統計
※持家と分譲住宅の実績

2 【フラット35】

(3) 【フラット35】借換融資における制度拡充

令和7年度補正予算


令和8年3月から

- 全期間固定金利の住宅ローンへの借換えの円滑化や子育て世帯等の支援のため、【フラット35】借換融資を次のとおり見直します。


① 金利引下げ制度の創設

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します。

■ 【フラット35】子育てプラスのご利用例



若年夫婦 または
こども1人のご家族 ▶ 当初5年間 年▲0.25%



こども2人のご家族 ▶ 当初5年間 年▲0.50%

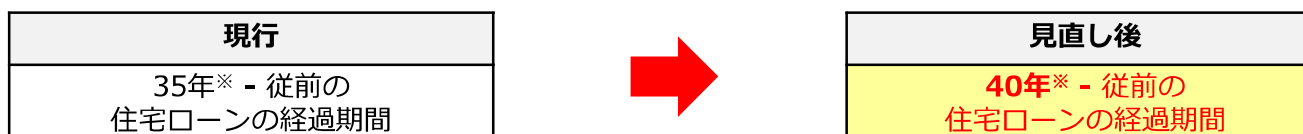
■ 【フラット35】子育てプラスの利用実績（実行件数）

	令和6年度	令和7年度 (1月末時点)
フラット35（借換除く）	27,506件	27,738件
子育てプラス	17,433件 (63.4%)	18,534件 (66.8%)
若年夫婦・こども1人	8,540件 (31.0%)	9,733件 (35.1%)
こども2人	5,961件 (21.7%)	6,071件 (21.9%)
こども3人以上	2,932件 (10.7%)	2,730件 (9.8%)

※括弧内は、フラット35（借換除く）に占める割合

② 借換期間の基準を延長

借入期間算出の基準となる年数を「35年」から「40年」に延長します。なお、見直し後の借入期間の上限は35年となります。



※ 長期優良住宅、予備認定マンション又は管理計画認定マンションの場合は、これまでと同様50年。

- 上記に加え、令和8年度においても、省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に利用できる【フラット35】S等における金利引下げを引き続き実施します。

3 残価設定ローン 特定残価設定ローン保険の創設

令和7年度補正予算

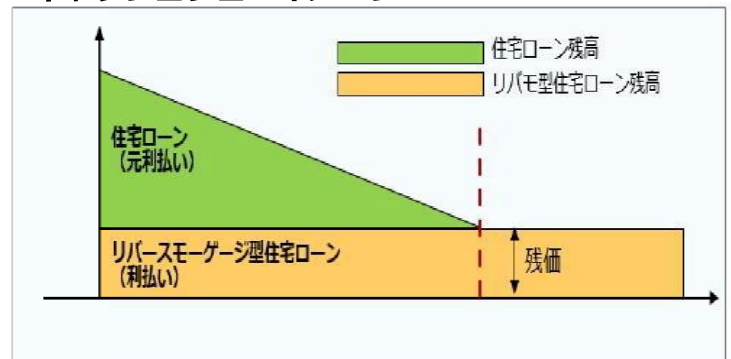
令和8年3月から

○ 民間金融機関による残価設定型の住宅ローンの供給を促進するため、「特定残価設定ローン保険」を創設します。

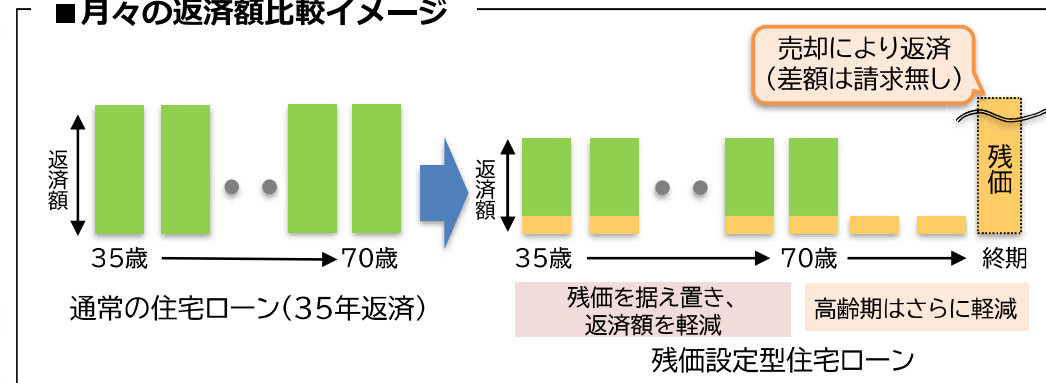
<主な特徴>

- ・住宅価格の上昇に伴い住宅ローンが高額化・長期化する中でも、子育て世帯等が月々の返済負担を軽減しつつ安心して返済可能な住宅ローン
- ・通常の住宅ローン（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
- ・死亡時のほか、住宅の売却時にも残価部分を債務が残らないノンリコースとすることで、売却や住み替えの円滑化を支援

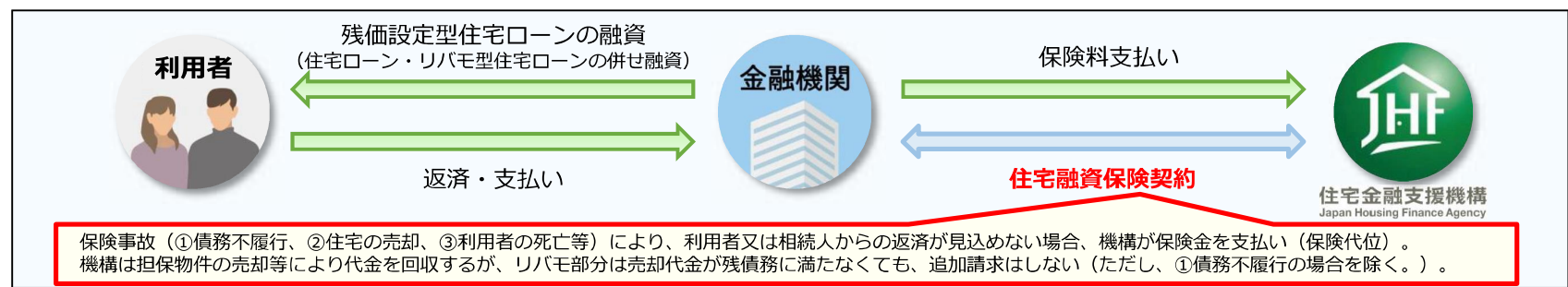
■キャッシュフローイメージ



■月々の返済額比較イメージ



■住宅融資保険の仕組み



4 直接融資 災害復興住宅融資関係

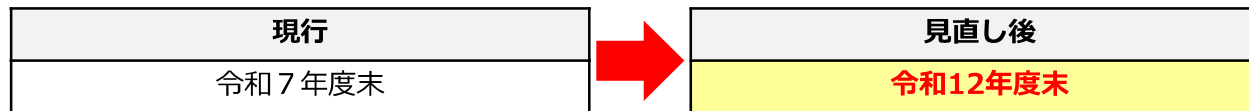
(1) 災害復興住宅融資（東日本大震災）等に係る借入申込受付期間の延長

令和8年度予算

令和8年4月から

- 東日本大震災の被災者による住宅再建を支援するため、災害復興住宅融資（東日本大震災）等について、**借入申込受付期間を延長**します。

※災害復興住宅融資（東日本大震災）等とは、災害復興住宅融資（東日本大震災）、災害復興宅地融資及び規形住宅融資（東日本大震災特例措置）をいう。



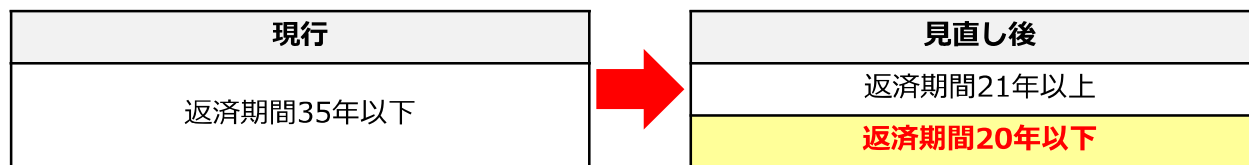
(2) 災害復興住宅融資等に係る返済期間別の金利設定

令和8年度予算

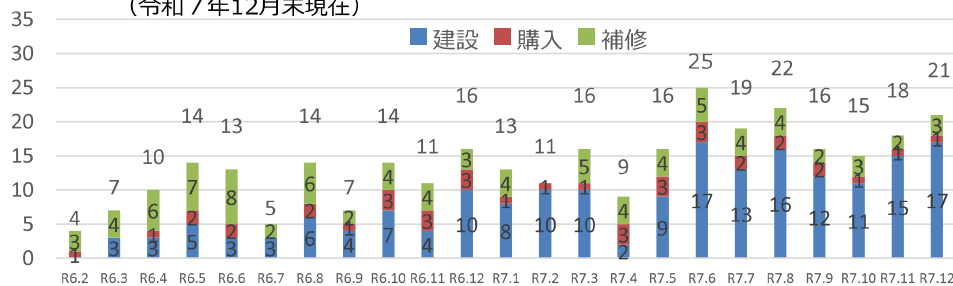
令和8年4月から

- 災害復興住宅融資等については、補修を中心に比較的短い返済期間の利用が一定にあるため、被災者等からのニーズを踏まえて、**返済期間別の金利を設定**します。

※災害復興住宅融資等とは、災害復興住宅融資（東日本大震災含む）及び地すべり等関連住宅融資に係る個人住宅貸付けをいう。

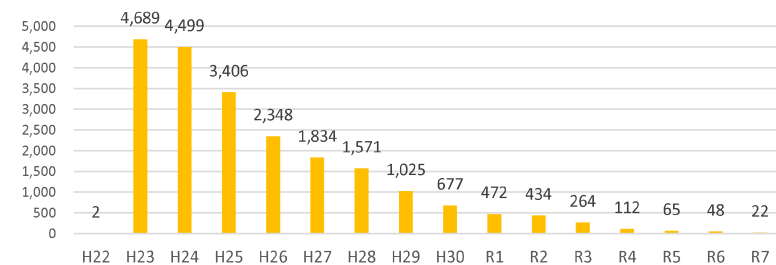


<参考> 能登半島地震に係る災害復興住宅融資の受理実績
(令和7年12月末現在)



※ 直近3カ年の返済期間20年以内の利用割合は、全体の47.2%（リバモ返済を除く）

<参考> 東日本大震災に係る災害復興住宅融資の受理実績
(令和7年12月末現在)



4 直接融資

賃貸住宅融資・マンション共用部分リフォーム融資関係

(3) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資等に係る返済期間の延長

令和8年度予算

令和8年4月から

- 「質の高い賃貸住宅（子育て世帯向け省エネ）の推進」の観点から、民間金融機関の商品性や事業者等からの返済期間延長のニーズを踏まえ、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資及びまちづくり融資（長期事業資金）について、**返済期間を延長**します。

現行	見直し後
35年以内	40年以内

(4) マンション共用部分リフォーム融資に係る返済期間の延長

令和8年度予算

令和8年4月から

- マンション管理組合等からの返済期間延長に関するニーズを踏まえ、政策上優先度が高く、竣工から解体までのサイクルの中で一度きりの金額負担が大きい工事（①耐震改修工事、②浸水対策工事、③省エネルギー対策工事）については、**35年以内の返済期間を選択できるように見直し**します。

現行		見直し後	
10年以内	-	10年以内	-
11年以上 20年以内	以下のいずれかの工事を行う場合 ①耐震改修工事 ②浸水対策工事 ③省エネルギー対策工事 ④給排水管取替工事 ⑤玄関又はサッシ取替工事 ⑥エレベーター取替又は新設工事 ⑦アスベスト対策工事 ⑧機械式駐車場解体工事	11年以上 20年以内	以下のいずれかの工事を行う場合 ①耐震改修工事 ②浸水対策工事 ③省エネルギー対策工事 ④給排水管取替工事 ⑤玄関又はサッシ取替工事 ⑥エレベーター取替又は新設工事 ⑦アスベスト対策工事 ⑧機械式駐車場解体工事
-	-	21年以上 35年以内	以下のいずれかの工事を行う場合※ ①耐震改修工事 ②浸水対策工事 ③省エネルギー対策工事

<参考> マンション共用部分リフォーム融資の受理実績 (令和7年12月末現在)

※管理計画認定マンションであること

	R5年度	R6年度	R7年度
共用部分リフォーム融資（全体）	508件	634件	574件
うち返済期間延長となる①～③の工事	49件	52件	43件

4 直接融資 賃貸住宅融資・まちづくり融資関係

(5) 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資等に係る延べ床面積基準の緩和 令和8年度予算 令和8年4月から

- 事業者等からのニーズを踏まえて、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資及び賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）について、[延べ床面積基準を緩和](#)します。

現行	見直し後
200㎡以上	160㎡以上

(6) まちづくり融資に係る緩和要件の追加 令和8年度予算 令和8年4月から

- マンション関連法の改正※（令和7年通常国会で成立）に伴い、マンション等の再生支援の強化を図るため、まちづくり融資について、以下の緩和要件を追加します。

※老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律

ア 敷地面積（マンション建替え事業）

[「下限値を100㎡以上とし、100㎡以上300㎡未満の場合は、従前の敷地を分割しないこと」](#)を追加します。

イ 容積率

[「地方公共団体が定める最低容積率」](#)を追加します。

	現行	見直し後
敷地面積 (マンション建替え事業)	300㎡以上	100㎡以上※ ※100㎡以上300㎡未満の場合は、 従前の敷地を分割しないこと
容積率	法定容積率の1/2以上 (マンション建替え事業は1/3以上)	法定容積率の1/2以上 (マンション建替え事業は1/3以上) 又は 地方公共団体が定める最低容積率

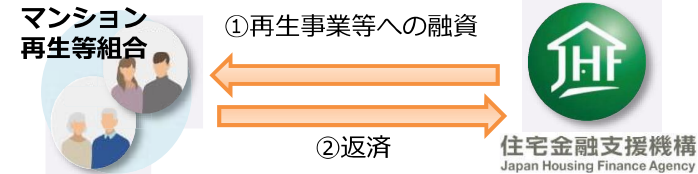
4 直接融資 まちづくり融資

(7) まちづくり融資の拡充（「一棟リノベーション等に対する融資」の開始）

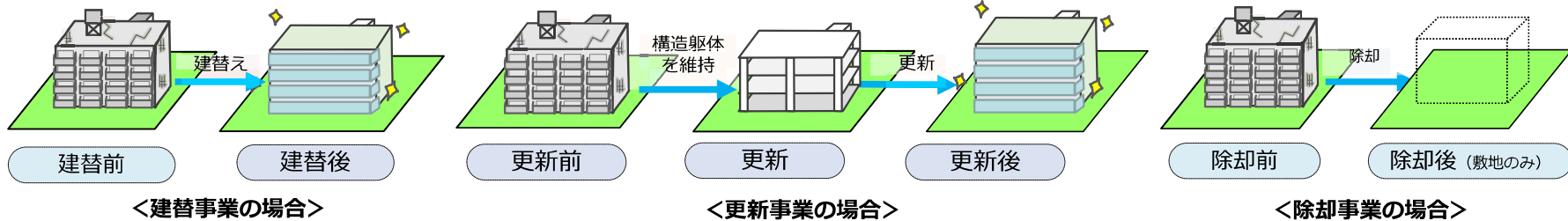
令和8年4月時点の内容（予定）

制度の概要

- 老朽化マンションの再生等を支援するため、マンション再生事業等を対象とした、「個人」、「中小事業者」又は「事業を行う組合」向けの融資制度。
- 融資対象者や資金使途に応じて、返済方法や金利の異なる「短期事業資金」又は「長期事業資金」の利用が可能。



● 融資対象事業 ※建物敷地売却により、事業者が建替え・更新・除却を行う場合も対象



● 融資条件

		短期事業資金	長期事業資金	
事業要件	・区分所有法等に基づく「決議」がなされていること ・事後建築物がマンション以外（更地含む。）となる場合は、「要除却等認定」を受けていること	個人、中小事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下）、事業を行う組合（マンション再生組合など）		
建築物要件※	建物規模	融資の対象となる事業費の100%以内		
	住宅割合	工事完了後 2年以内	40年以内	
	構造	返済方法	保留床の譲渡状況に応じて、元金及び利息を返済	元利均等返済 又は 元金均等返済
	容積率	融資金利	住宅金融支援機構HPにてご確認ください。	
	住戸面積	担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定	
地域要件	なし	保証人	融資審査の結果に応じて必要となる場合がある。	原則必要

※ 事業完了後、住宅になる場合に限ります。