

令和7年度補正予算に伴う制度拡充のお知らせ ～【フラット35】の融資限度額引上げ等を実現！！～

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区、理事長：毛利信二）は、【フラット35】等について、以下の制度拡充を実施する予定ですのでお知らせします。

今回の制度拡充は、『「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）における、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いることを踏まえて実施するものです。

また、【フラット35】については、これまでと同様、資金調達の工夫等により、市場金利の上昇に比してご利用しやすい金利水準をより多くの方々に享受いただけるように努めることで、物価と金利のダブル上昇による住宅取得者の不安に対する受け皿としての役割を果たしてまいります。

<制度拡充内容>

1. 【フラット35】融資限度額の引上げ（令和8年4月予定）

「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、全期間固定金利型である【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ることといたしました。

現行	見直し後
8,000万円以下	<u>1億2,000万円以下</u>

2. 【フラット35】の対象となる一戸建て住宅等における床面積要件の緩和（令和8年4月予定）

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。

現行	見直し後
70㎡以上	<u>50㎡以上</u>

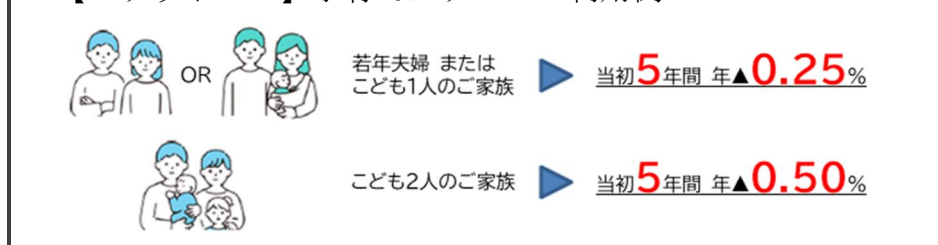
3. 【フラット35】借換融資における制度拡充（令和8年3月予定）

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

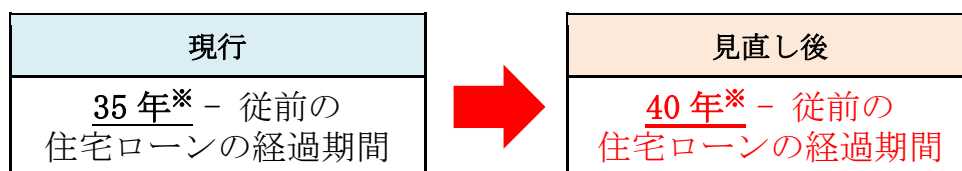
これまで対象外としていた【フラット35】子育てプラスを、【フラット35】借換融資でも利用可能とします。

■【フラット35】子育てプラスのご利用例



(2) 借入期間の基準を延長

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 年です。

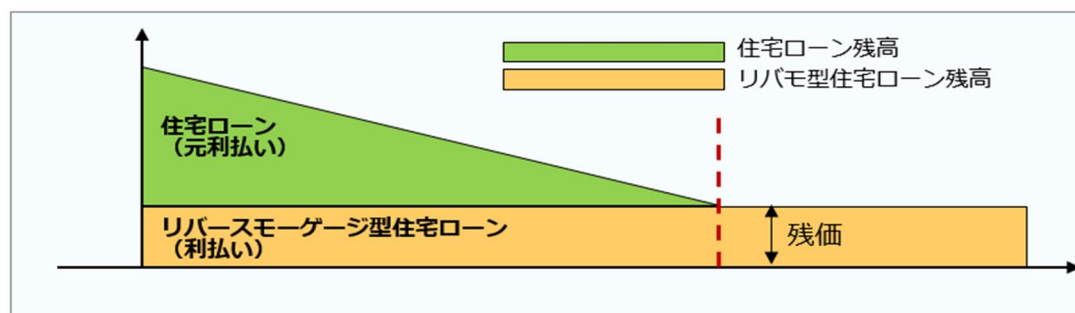
4. 特定残価設定ローン保険の創設（令和8年3月予定）

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



本リリースに関するお問い合わせ先

経営企画部 広報グループ 長岡／熊谷／内藤／木下／長谷川 TEL 03-5800-8019

住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp/>