

【フラット35】

制度改正予定のお知らせ (令和7年度補正予算)

令和8年
4月以降
資金実行分から
(予定)

融資限度額を引上げ

足下の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、
融資限度額を引き上げます。

	改正前	改正後
融資限度額	8,000万円	1億2,000万円

*1 引上げ後の融資限度額での借入申込みを希望される方、既に8,000万円以下で借入申込みをされた方で引上げ後の融資限度額の適用を希望される方は、令和8年4月1日以降に取扱金融機関までご相談ください。なお、既に借入申込みをされた方がお借入れ金額の増額を希望される場合は、変更後の申込内容に基づき、融資の再審査が必要となりますのでご注意ください。

*2 1億円を超えるお借入れを希望される方が団体信用生命保険のご加入を希望される場合は、令和8年4月1日以降に改めて団体信用生命保険の申込手続が必要となります。

令和8年
4月以降
物件検査
申請分から
(予定)

一戸建て住宅における床面積の基準を緩和

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(新築・中古)の床面積の基準を緩和します。

	改正前	改正後
一戸建て住宅の床面積 (連続建て※1および重ね建て※2を含む)	70㎡以上	50㎡以上

* 共同建て住宅(マンション等、2戸以上の住宅で廊下、階段、広間などを共用する建て方)の床面積の基準は、現行どおり30㎡以上です。

※1 共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方

※2 共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上重ねる建て方

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

<https://www.flat35.com>



フラット35サイト 検索

お電話でのお問合せ **0120-0860-35**

(住宅金融支援機構カスタマーセンター)

ハロー フラット35

通話
無料

お気軽にお電話ください。土日も営業しています(祝日、年末年始を除く)。営業時間 9:00~17:00

国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420(通話料金がかかります。)

借換融資の制度拡充を行います

令和8年
3月以降
資金実行分から
(予定)

【フラット35】子育てプラスが利用可能に

全期間固定金利への借換えの円滑化や子育て世帯等の支援のため、借換融資でも【フラット35】子育てプラスを利用できるようにします。

【フラット35】子育てプラスは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して、こどもの人数等に応じて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。



詳しくは
こちら



- * 1 借換融資での【フラット35】子育てプラスの利用を希望される場合(既に借入申込みをされている方を含みます。)は、取扱金融機関までご相談ください。
- * 2 その他の金利引下げメニューは利用できません。
- * 3 【フラット35】から【フラット35】への借換で、借換前に既に【フラット35】子育てプラスを利用していたときは、借換後は【フラット35】子育てプラスを利用できないケースがあります。詳しくは、取扱金融機関までご相談ください。

令和8年
3月以降
資金実行分から
(予定)

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年へ延長します。

改正後

～借入期間の上限の算出方法～

次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)が上限(下限は1年以上)

- ①「80歳」-「借換申込時の年齢(1年未満切上げ)」
- ②「40年※」-「住宅取得時に借りた住宅ローンの経過年数(1年未満切上げ)」
- ③「35年※」

- ※ 長期優良住宅、予備認定マンションまたは管理計画認定マンションについての借換えの場合は、現行どおり50年で、③の適用はありません。この場合で返済期間36年以上を希望されるときは、【フラット50】での借換えとなり、【フラット50】の借入金利が適用されます。
- * 令和8年3月2日以降に資金実行される方から変更後の借入期間の基準が適用されます。変更後の基準で借入申込みを希望される方、既に変更前の基準で借入申込みをされた方でも変更後の基準の適用を希望される方は、令和8年3月2日以降に、取扱金融機関までご相談ください。

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上8,000万円(令和8年4月資金実行分から1億2,000万円(予定))以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。●最長35年(【フラット50】の場合は最長50年)の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借換えのための【フラット35】および【フラット50】を申込みされる方は、融資率が9割を超える場合でも、融資率が9割以下の借入金利が適用されます。●【フラット35】S等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません(令和8年3月2日資金実行分から【フラット35】子育てプラスが利用可(予定))。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の要件を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

残価設定型住宅ローンの供給促進のための住宅融資保険制度の創設

令和7年度補正予算案：14.52億円

背景

- 住宅価格の上昇を受け、住宅ローンの返済期間が長期化する傾向にある一方で、将来の返済不安が課題となっている。
- 長期優良住宅等の将来的な住宅の価値に着目して、月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進が必要。

施策の概要

- 「残価設定型住宅ローン」とは、将来的な住宅の価値(残価)に着目し、借入金額から住宅の残価を差し引いた金額を返済する仕組み。月々の返済負担を軽減可能。
- 住宅金融支援機構(JHF)において残価設定型住宅ローンに対応した保険制度を創設。残価の未回収リスクを引き受け、民間金融機関の取組を支援。

