

JHF 近畿通信  
Japan Housing Finance Agency第28号  
令和8年1月7日

## 新年のご挨拶



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

日頃より機関業務にご理解ご協力いただき心より感謝申し上げます。

さて本年、当機関では、【フラット35】等において制度改正を予定しております。これは、昨年11月に閣議決定された総合経済対策を踏まえ、固定金利型住宅ローンの利用円滑化を目的に実施するものです。

また、【フラット35】については、資金調達の工夫等により、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みなさま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。

当機関がパーソナルとする「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在であり続けられるよう、新たな挑戦を止めることなく、進化を続けてまいります。

本年も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

住宅金融支援機構 近畿支店長 長岡昇志

## 1 【フラット35】に係る令和7年度補正予算の概要について

以下のとおり、令和7年度補正予算について【フラット35】に関連する内容を抜粋してお知らせいたします。なお、制度改正の全体像につきましては、別紙をご覧ください。

## (1) 【フラット35】融資限度額の引上げ

令和8年4月以降  
資金実行分から適用予定

足下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。

(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月以降  
物件検査申請分から適用予定

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70m<sup>2</sup>以上から50m<sup>2</sup>以上に見直します。

## (3) 【フラット35】借換融資における制度拡充

令和8年3月以降  
資金実行分から適用予定

## (1) 金利引下げ制度の創設

【フラット35】借換融資でも子育てプラスが利用可能となります。

## (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。



(裏面へ続く)

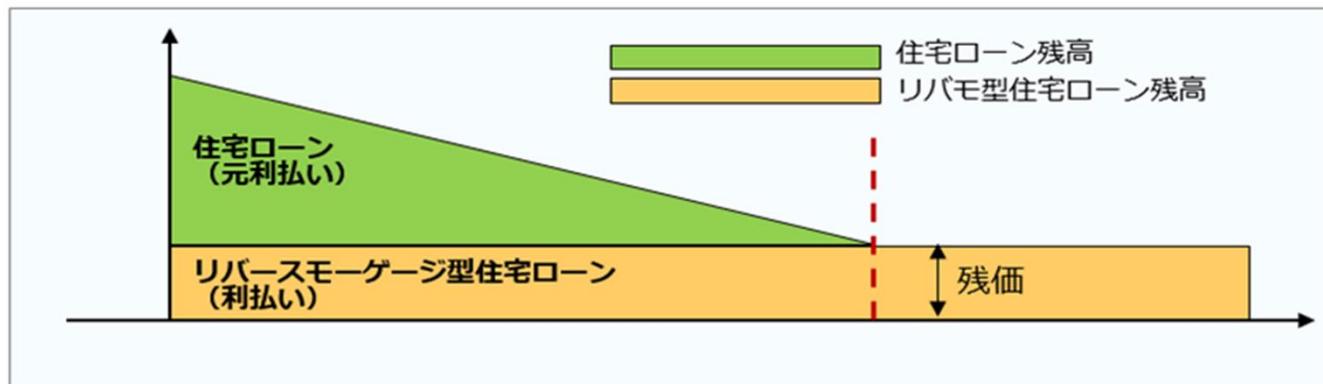
## 2 特定残価設定ローン保険の創設（令和8年3月予定）

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、子育て世帯等が日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して、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



## 3 賃貸住宅建設融資等に係る令和8年度制度改正事項について

質の高い賃貸住宅の推進の観点から、住宅事業者さまのニーズをふまえ、以下のとおり、賃貸住宅建設融資等の制度改正を予定しています。

### ① 返済期間の延長（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、まちづくり融資（長期事業資金））

令和8年4月以降  
から適用予定

返済期間を35年以内から40年以内に延長します。

### ② 延べ面積要件の緩和（子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅））

令和8年4月以降  
から適用予定

賃貸住宅部分の延べ面積の下限を200m<sup>2</sup>以上から160m<sup>2</sup>以上に見直します。

### お問合せ先

住宅金融支援機構近畿支店 <営業時間> 平日 9:00~17:00 (祝日・年末年始を除きます)

営業グループ ☎06-6281-9261 まちづくり業務グループ ☎06-6281-9266

(担当:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県) (担当:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、富山県、石川県、福井県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県)

⚠ ご注意 【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。  
機関では申込ご本人又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。