

【フラット 35】の制度改正（住宅金融支援機構）

2026/4

令和 8 年 4 月に【フラット 35】の制度が改正された。また、3 月には【フラット 35】の借換融資に係る制度が改正された。概要は以下のとおり。

1. 【フラット 35】の制度改正

(1) 融資限度額の引上げ

足元の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するために、令和 8 年 4 月以降の資金実行分から、融資限度額が 8,000 万円から 1 億 2,000 万円へと引き上げられた。

(2) 床面積基準の要件緩和

住まい選びや生活スタイルの多様化に対応するため、令和 8 年 4 月以降の物件検査申請分から、一戸建て住宅（新築・中古）の床面積の基準が 70 m²以上から 50 m²以上へと緩和された（なお、マンション等の共同建て住宅の床面積基準は従来どおり 30 m²以上）。

2. 【フラット 35】借換融資の制度改正

(1) 【フラット 35】子育てプラスが借換融資でも利用可能に

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、令和 8 年 3 月以降の資金実行分から、借換融資でも【フラット 35】子育てプラスが利用可能となった。

(2) 借入期間の基準の延長

令和 8 年 3 月以降の資金実行分から、借入期間算出の基準となる年数が 35 年から 40 年に延長された。

<改正後の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）が上限となる（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従来どおり 50 年で、③の適用はない。

以上