

令和7年12月23日
住宅局住宅経済・法制課

固定金利型住宅ローンの利用円滑化等の取組内容を発表します！

～フラット35の融資限度額の見直し、残価設定型住宅ローン保険の創設等を実施～

住宅価格の上昇や金融環境の変化を踏まえ、住宅取得のための資金調達の選択肢をより充実させるため、固定金利型住宅ローンの利用円滑化や、日々の返済負担を軽減可能な「残価設定型住宅ローン」の供給支援を行います。

- 『「強い経済」を実現する総合経済対策』（令和7年11月21日閣議決定）に基づき、住宅金融支援機構が民間金融機関と連携して提供する全期間固定金利型住宅ローン「フラット35」について、より利用しやすくするための取組を行います。

住宅金融支援機構のフラット35における取組（一例）

- 市場の実勢を踏まえ、融資限度額を8,000万円から1億2,000万円に引き上げます。
- 借換融資について、子育て世帯等を対象とした金利引下げ制度「子育てプラス」を利用可能とします（別紙1参照）。
- 市場金利の上昇に比して利用しやすい金利水準となるよう努めます。

- また、日々の返済負担の軽減が実現可能な「残価設定型住宅ローン」の民間金融機関による提供を支援するため、令和7年度補正予算において、残価が当初の想定を下回った場合の金融機関の損失をカバーする保険制度を創設します（別紙2参照）。

※住宅金融支援機構の住宅融資保険により実施

残価設定型住宅ローンとは

- 借入れ金額から将来的な住宅の価値（残価）を差し引いた金額を返済する仕組みにより、日々の返済負担を軽減することができる住宅ローン。

- さらに、住宅取得者が金利リスクを十分理解した上で住宅ローンを利用できるよう、国土交通省・金融庁が連携し、関係業界等を通じた普及啓発の取組を進めてまいります。
- フラット35における取組及び、残価設定型住宅ローンの保険制度の詳細は、本日付けの住宅金融支援機構のプレスリリースをご確認ください。

https://www.jhf.go.jp/files/topics/8394_ext_20_0.pdf

<問合せ先>

住宅局 住宅経済・法制課 住宅金融室 池田、野上

TEL 代表：03-5253-8111