

2025 年度版

住宅融資保険のご案内

住宅融資保険についてのご相談・お問合せ先

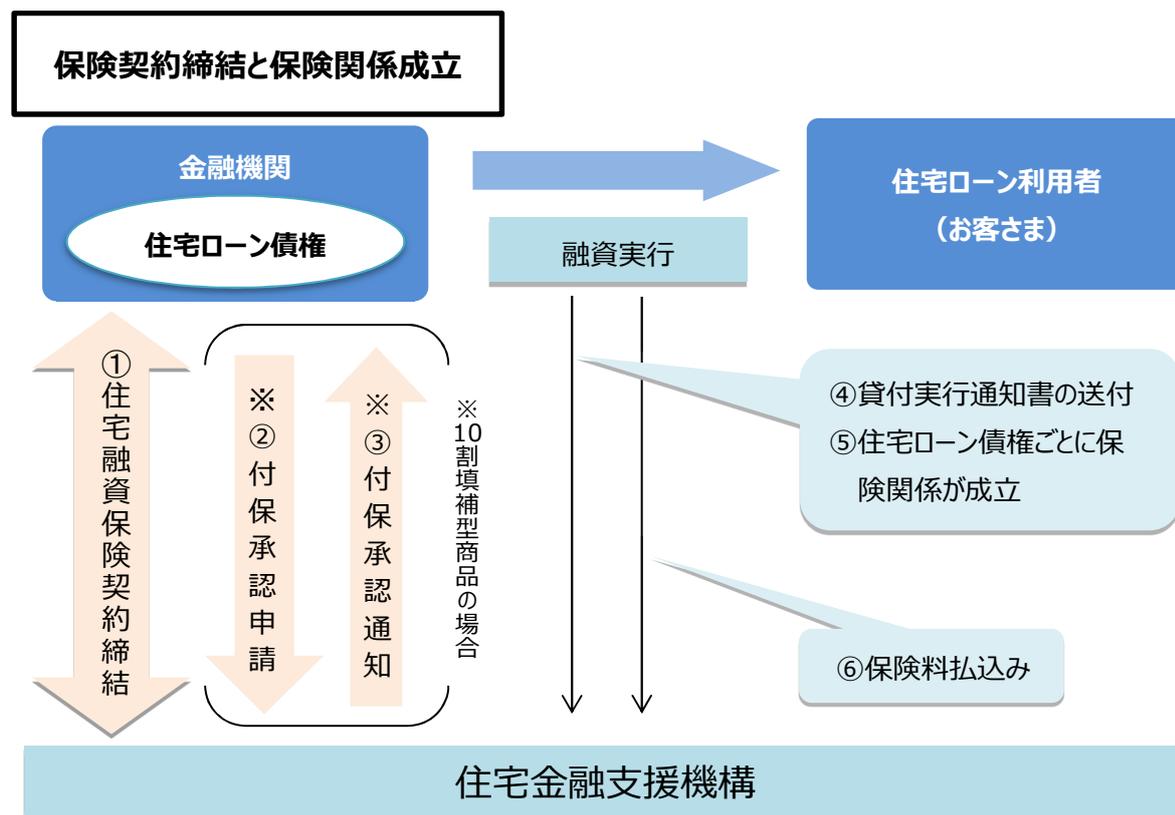
住宅金融支援機構 住宅融資保険部 融資保険企画グループ
〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号

電話：03-5800-8149

(2025年4月1日現在)

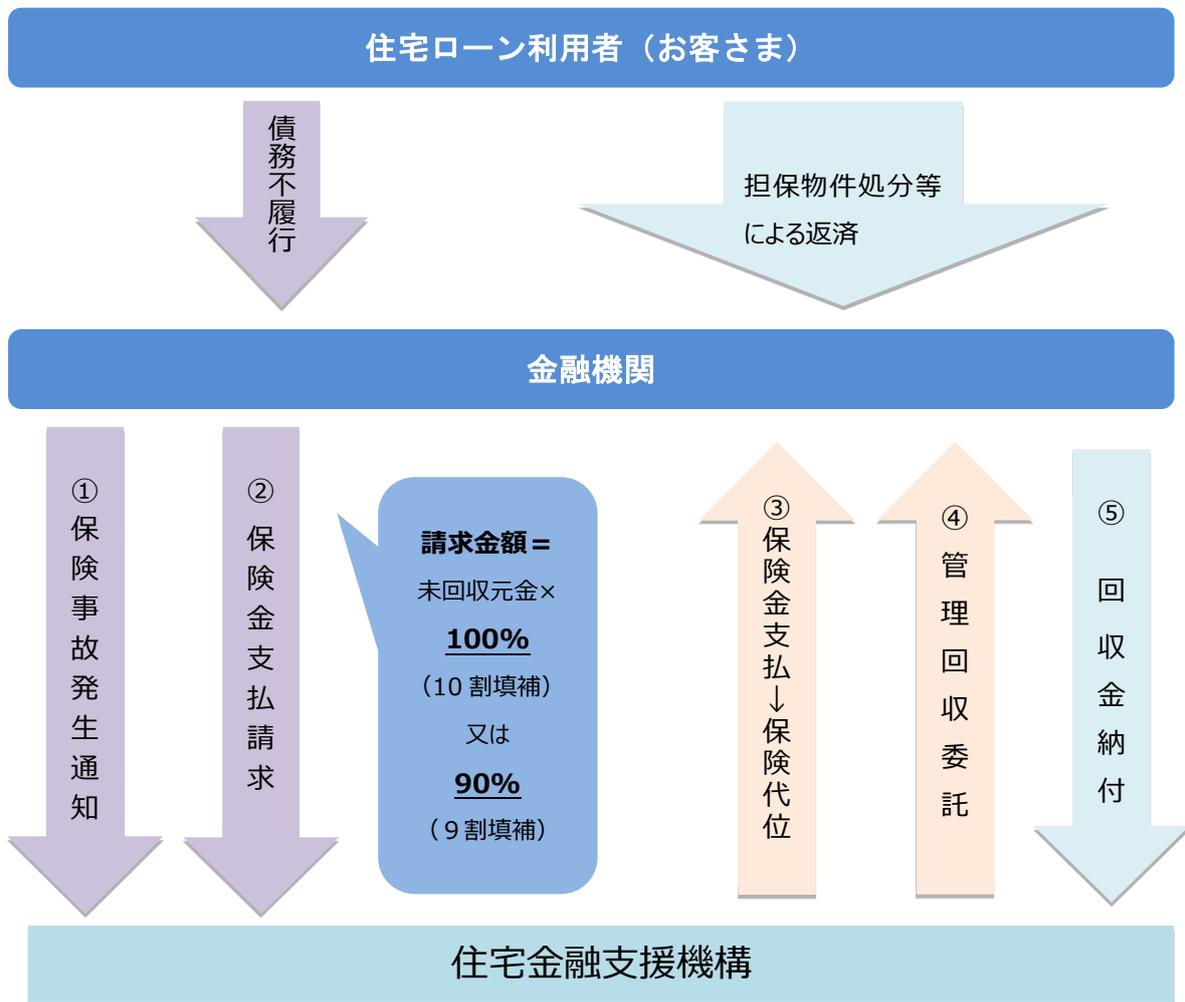
【住宅融資保険の仕組み】

- 住宅融資保険は、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態などにより事故となった場合に、あらかじめ独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）と民間金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、機構が保険金をお支払いする制度です。
- 住宅融資保険は、金融機関の住宅ローンの損害を填補するものであり、住宅ローン利用者との保証委託契約に基づく保証とは異なるため、保険代位した場合を除き、住宅ローン利用者とは機構との間に直接の契約関係は生じません。



- あらかじめ金融機関と機構との間で、年度ごとに保険を利用できる融資金の総額についてご契約いただきます。
- ご契約に当たっては、一定の基準を満たしていただく必要があり、機構が審査を行います。また、融資審査基準等を提出すること、個人情報情報の利用が可能なおこと、機構が求める残高等のデータ提供が可能なおこと等が保険契約の必要条件となります。詳しくは、機構までお問い合わせください。
- 取扱商品は、P 3～P 5のとおりです。なお、個人ローン保険、個人つなぎローン保険及び特定個人ローン保険（民間金融機関融資型）のご利用については、子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等である場合に限られます。
- 未回収元金の10割（10割填補型商品）又は9割（9割填補型商品）を保険引受します。なお、いずれも利息、延滞損害金等は保険の対象外です。
- 10割填補型商品は、住宅ローンごとに融資実行の前に機構の付保承認を受ける必要があります。
- 個々の住宅ローンの融資実行の都度、機構へ通知を行うことにより、その住宅ローン債権ごとに保険関係が成立します。
- 保険料のお支払方法は、種別により一括払、毎月払又は毎年払のいずれかをご選択いただきます。

保険事故発生時の手続



- 保険事故発生事由（P7「保険金のお支払」参照）に該当することとなった場合は、金融機関から機構あてに保険事故発生通知書をご送付いただきます。
- 保険事故発生日の翌日から起算して1年を経過する日までに、金融機関から機構あてに保険金支払請求書をご送付いただきます。
- 機構は、保険金支払請求の内容を審査の上、保険金を支払い、保険金支払後、保険代位により住宅ローン債権を取得します。
- 保険代位債権の管理回収業務は、金融機関に委託（※1）します。ただし、次の①から④までのいずれかの保険商品の場合は、管理回収業務は委託しません。
 - ① フラット35つなぎ融資型（※2）
 - ② 【リ・バース60】
 - ③ 特定買取再販ローン保険
 - ④ 特定登録住宅リフォームローン保険
- ※1 一定の条件に該当する場合、保険代位債権の管理回収業務を債権回収会社（サービサー）に委託します。詳しくは機構までお問合せください。
- ※2 本融資（つなぎローンの対象となる住宅ローンを含みます。以下同じ。）が機構の災害復興住宅融資又は同融資と併せて融資する住宅ローンの場合は管理回収業務を委託します。
- 管理回収業務の委託後は、担保物件の売却等により回収を進めていただき、回収金は機構に納付していただきます。

【取扱商品】

10 割填補型商品

- 個々の住宅ローンについて、融資実行の前に機構の付保承認を受ける必要があります。
- 未回収元金の 10 割を保険引受します。 ※ 利息、延滞損害金等は、保険の対象外です。
- 保険代位債権の管理回収業務は金融機関に委託します。

※保険代位債権の管理回収業務を委託しない商品もあります（P 2 を参照）。

フラット35パッケージ型

- フラット35パッケージ（フラット35と併せて融資する住宅ローンをいいます。以下同じ。）について保険引受します。
 - フラット35の融資額と合計して所要資金全額の融資が可能です。
 - フラット35の審査と一体で機構が付保審査を行います。
 - 住宅ローンを借り換えるための資金も対象になります。
- ※ 機構の災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローンも対象になります。

フラット35つなぎ融資型

- 本融資がフラット35、フラット35パッケージ又はリ・バース60の場合、融資実行までの間に土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローンについて保険引受します。
 - フラット35又はリ・バース60の審査と一体で機構が付保審査を行います。
 - 本融資がフラット35及びフラット35パッケージの場合においては、フラット35及びフラット35パッケージの合計額までの付保が可能です。
- ※ 本融資が機構の災害復興住宅融資又は同融資と併せて融資する住宅ローンである場合のつなぎローンも対象になります。

特定個人ローン保険（民間金融機関融資型）

- 子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等がご利用いただけます。
- 金融機関が融資審査基準に基づき承認を行い、かつ、機構が付保承認を行った個人向け住宅ローンについて保険引受します。
- 担保掛目は85%です。
- 建設・購入費用に諸費用を加えた資金に対する融資を対象とすることが可能です。ただし、保険対象外となるものもあります。
- 住宅ローンを借り換えるための資金も対象になります（自機関での借換えは対象外となります。）。

10 割填補型商品

【リ・バース60】

- 金融機関が融資するリバースモーゲージ型住宅ローン（※1）について、保険引受します。
- 満60歳以上（※2）の方が受けられる次の資金に対するローン（※3※4）について、保険引受します。
 - ① 自ら居住する住宅の建設・購入又は自ら居住する住宅等のリフォーム資金
 - ② サービス付き高齢者向け住宅に住み替える際の入居一時金
 - ③ 住宅ローンを借り換えるための資金（自機関での借換えも可）
 - ④ 子世帯が建設又は購入する住宅の取得資金
（この場合の担保は、親世帯が自ら所有し居住する住宅となります。）
- 機構が付保審査を行います。
- 「リコース型」と「ノンリコース型」の2種類があります。
 - ・ 「リコース型」の場合は、住宅ローン利用者が亡くなられた際に、担保物件の売却等により住宅ローンの全額を回収できないときは、相続人に対して残債務を請求します。
 - ・ 「ノンリコース型」の場合は、住宅ローン利用者が亡くなられた際に、担保物件の売却等により住宅ローンの全額を回収できないときでも、相続人に残債務を請求しません。

※1 住宅ローン利用者がお亡くなりになられた時に元金等を一括でご返済いただくローンをいいます。

※2 満50歳以上満60歳未満のお客さまも利用できますが、この場合、融資額は担保評価額の30%までとなります（【リ・バース50】）。

※3 原則として、①から④までを組み合わせた資金に対するローンで、同一の担保物件によるものはすべて保険の対象となります。

※4 セカンドハウスを含みます。

特定買取再販ローン保険

- 中古住宅を買い取り、リフォームを行って売却する事業（買取再販事業）を行う住宅事業者向けのローン（中古住宅の購入資金及びリフォーム資金に対するローン）について保険引受します。
- 機構が付保審査を行います。

特定登録住宅リフォームローン保険

- 登録住宅（※）のリフォーム又は登録住宅とするためのリフォームを行うためのローンについて保険引受します。
- 機構が付保審査を行います。
 - ※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録した住宅をいいます。

9 割填補型商品

- 未回収元金の9割を保険引受します。※利息、延滞損害金等は、保険の対象外です。
- 保険代位債権の管理回収は、金融機関に委託します。

個人ローン保険

- 子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等がご利用いただけます。
- 金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った個人向け住宅ローンについて保険引受します。ただし、総返済負担率、担保掛目等で機構が定める要件に適合する必要があります。
- 住宅ローンを借り換えるための資金も対象になります（自機関での借換えは対象外となります。）。

個人つなぎローン保険

- 子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等がご利用いただけます。
- 金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った、土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローンについて保険引受します。
- 本融資の融資承認額までの付保が可能です。
※ 本融資がフラット35、フラット35パッケージ、機構の災害復興住宅融資、機構の災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン又はリバース60である場合はご利用できません。

【お引受けできるローン】

- 住宅の建設・購入、リフォーム等のための住宅ローンであること。
- 融資額が機構の定める金額以下であること。
- ご融資先に対する保険付き融資残高の合計が8,000万円以下（※）であること。
 ※ 特定買取再販ローン保険及び特定登録住宅リフォームローン保険の場合は、1ご融資先（事業者）につき3億円以下であること。
- 確実に返済を行うことができると見込まれる方に対する融資であること。
- 次の要件に当てはまる融資であること。

填補率	種別	機構付保承認	担保・保証	担保評価	総返済負担率
10割	フラット35パッケージ型	必要	適正な市場価値のある担保があること	-	併せ融資と同様
	フラット35つなぎ融資型		無担保・無保証		本融資と同様
	特定個人ローン保険 (民間金融機関融資型) 【リ・バース60】		十分な担保があること	金融機関の提出資料に基づき機構で評価	年収400万円未満 30%以下 年収400万円以上 35%以下
	特定買取再販ローン保険		適正な市場価値のある担保があること	-	-
	特定登録住宅 リフォームローン保険		融資対象住宅及びその敷地に、原則として、第1順位の抵当権を設定すること	-	-
	9割		個人ローン保険	不要	十分な担保があること
個人つなぎローン保険		無担保・無保証	-		-

【保険金のお支払い】

保険事故となる場合

- 金銭消費貸借契約で定められた最終弁済期までに返済が完了しない場合
- 割賦返済で、6か月以上の遅滞があり、かつ、金融機関が期限の利益を喪失させた場合
- 破産手続開始の申立て等により期限の利益を喪失した場合
- 民事再生手続の開始決定があり、かつ、金融機関が期限の利益を喪失させた場合
- フラット35の買取（仮）承認若しくは付保（仮）承認、リ・バース60の付保承認又は本融資の融資承認が取り消され、かつ、金融機関が期限の利益を喪失させた場合（フラット35つなぎ融資型及び個人つなぎローン保険のみ）
- 住宅ローン利用者がお亡くなりになり、かつ、金融機関が期限の利益を喪失させた場合（リ・バース60のみ）
- 住宅ローン利用者等が反社会的勢力に属する者の排除に関する定めに違反したことが判明し、かつ、金融機関が期限の利益を喪失させた場合 等

支払保険金額

10割填補型商品の場合は未回収元金の10割、9割填補型商品の場合は未回収元金の9割（利息、延滞損害金等は、含みません。）

保険金をお支払いできない場合

- 機構に提出いただく書類に記載すべき事項を記載せず、事実でないことを記載したり、機構に対して事実を隠蔽し、又は事実でないことを告げた場合
- 保険料をお支払いいただけなかった場合
- 融資金が住宅建設等のために使用されなかった場合
- 不適正と認められる方法により借り入れられた貸付けにおいて、金融機関が当該不適正と認められる方法に関与し、又は関知していた場合
- その他住宅融資保険約款の各条項に違反した場合

保険金お受取後

- 機構は保険代位し、保険金支払金額を限度として債権を取得します。
- 保険代位債権の管理回収業務は、保険金を支払った金融機関に委託（※1※2）します。
 - ※1 一定の条件に該当する場合、保険代位債権の管理回収業務を債権回収会社（サービサー）に委託します。詳しくは機構までお問合せください。
 - ※2 保険代位債権の管理回収業務を委託しない商品もあります（P2参照）。

【住宅融資保険について】

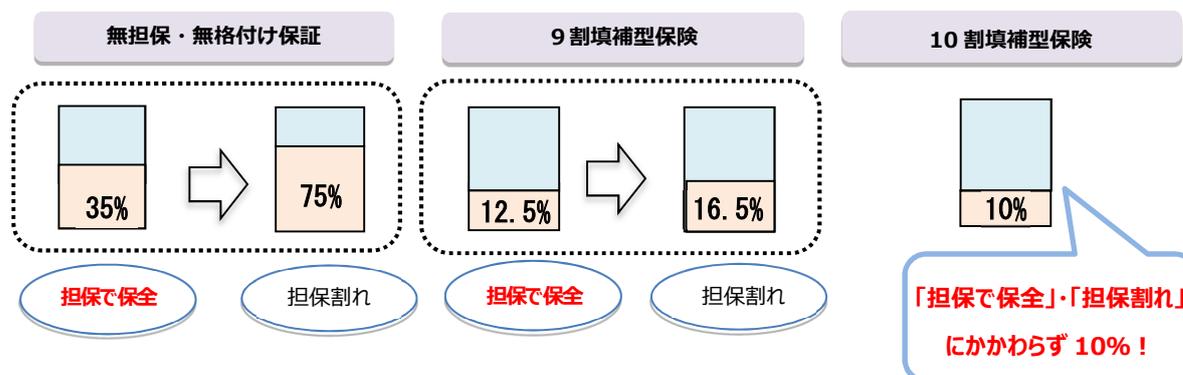
➤ 自己資本比率の向上に寄与

住宅融資保険付きの住宅ローンは、自己資本比率の算定基準では、10%のリスクウェイトが適用されますので、**担保割れによるリスクウェイト上昇への対応策となります。**

資産項目	リスクウェイト
政府関係機関保全付債権	10%
自己居住用不動産等貸付債権 (完全に担保保全されている場合。)	35%
自己居住用不動産等貸付債権 (完全には担保保全されていない場合。)	75%

【住宅融資保険付保債権の自己資本比率算定上の信用リスク削減手法としての取扱い】

■住宅ローンのリスクウェイトの比較



- ・ 住宅ローンのリスクウェイトは融資実行後、住宅価格下落等の影響を受けることがあります。
- ・ 住宅融資保険を付保している部分についてのリスクウェイトは、不変です。
- ・ 9割填補保険（個人ローン保険）では、付保部分である元本の9割はリスクウェイト10%、付保部分以外の元本の1割のリスクウェイトは、担保保全状況によることとなります。住宅価格下落の影響は、元本の1割部分に限定されます。
- ・ 10割填補型保険（特定個人ローン保険）では、元本全体のリスクウェイトは、融資実行時から10%で住宅価格下落等の影響はありません。

※ 詳しくは、金融庁 HP 等をご参照ください。

※ リスクウェイトの計算方法として国内基準行である標準的手法を採用する場合の事例を記載したものです。

※ 保険の対象は、元金になります。