

特定残価設定ローン保険の概要

令和8年3月

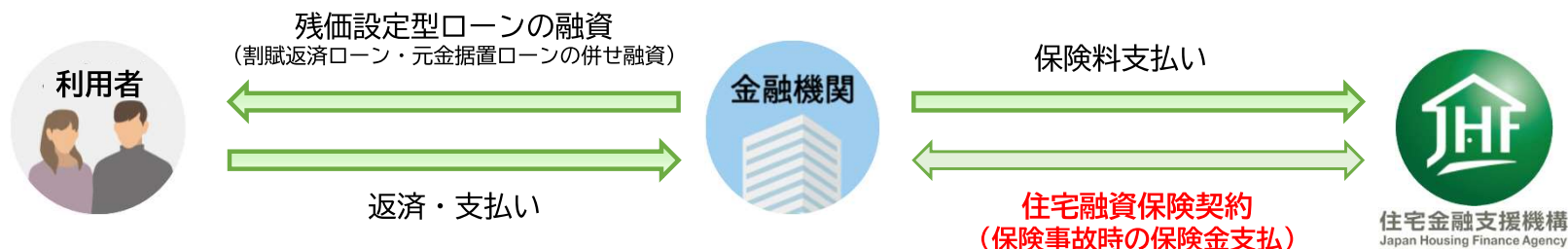
住宅金融支援機構 住宅融資保険部

1 制度創設の背景・契約スキーム等

制度創設の背景

- 住宅価格の高騰に伴い住宅ローンが高額化・長期化する中でも、子育て世帯等が返済負担を軽減しつつ安心して返済ができる「残価設定型住宅ローンの供給」を促進するため、住宅金融支援機構において「特定残価設定ローン保険（金融機関さま向けの住宅融資保険商品）」を創設しました。
- 特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」は、機構と提携している金融機関が提供する住宅ローンです。商品内容及び商品販売開始時期は取扱金融機関により異なります。

特定残価設定ローン保険の契約スキーム

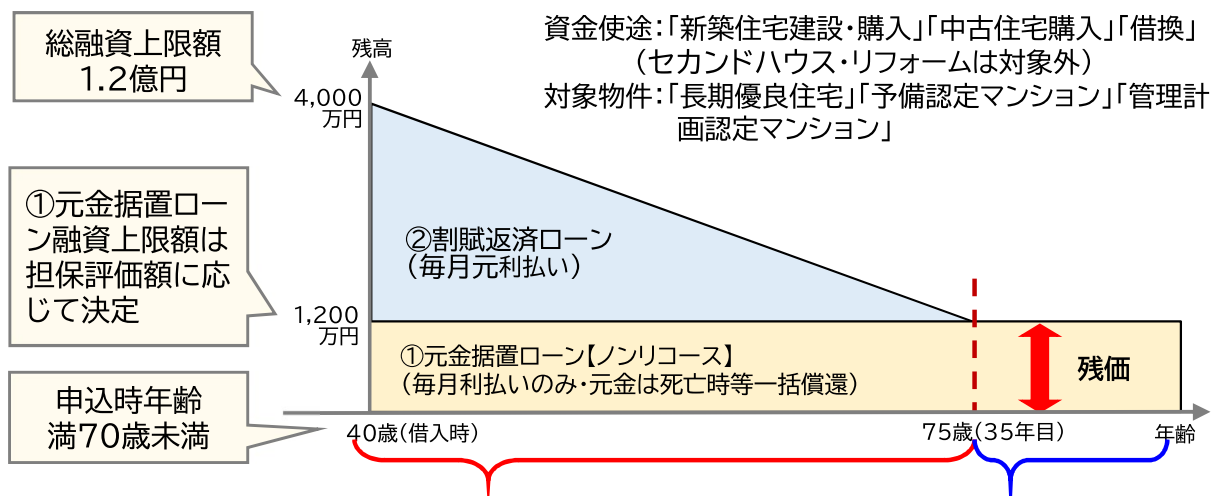


【住宅融資保険とは】

- 住宅融資保険は、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、あらかじめ機構と金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、機構が金融機関に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機構との間に直接の契約関係は生じません。

2 特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」の概要

ローン残高推移(イメージ)と主な要件



<試算前提> 借入総額：4,000万円 想定金利：①年2.0%②年1.0% 返済期間：①87歳死亡想定 ②35年	40～75歳 (併せ融資期間35年)		75歳～(元金据置ローン、 87歳までの12年想定)		総返済額計※4
	想定金利※1	毎月返済額※2	想定金利※1	毎月支払額※2	
合計	—	9.9万円	—	2.0万円	5,648万円
②割賦返済ローン (2,800万円)	1.0%	7.9万円	—	—	3,320万円
①元金据置ローン (1,200万円※3)	2.0%	2.0万円	2.0%	2.0万円	2,328万円

- ※1 金利が見直されると毎月の返済額(支払額)も変更となる。
- ※2 割賦返済ローン(変動金利)：借入期間35年及び想定金利に基づく返済額
元金据置ローン(変動金利)：想定金利に基づく支払額
- ※3 4,000万円(総融資額＝担保評価額の前)に担保掛目30%を乗じたもの。
- ※4 87歳(女性の平均寿命)で死亡した場合の総返済額(元金1,200万円を含む)。

主な特徴

【特徴1】 2つのローンを組み合わせて月々の返済負担軽減

①元金据置ローン(毎月利払いのみ・元金は死亡時等一括償還)と②割賦返済ローン(毎月元利払い)を組み合わせて融資(金融機関が融資する2つのローンに機構が住宅融資保険を付保)することで、通常の住宅ローンよりも月々の返済負担を軽減できます。ただし総返済額は通常の住宅ローンより増加します。

【特徴2】 割賦返済ローン完済後(高齢期)は利払いのみ

②割賦返済ローン完済後(高齢期)は、①元金据置ローンのみ(毎月利払い)となり、高齢期の居住安定化に寄与します。

【特徴3】 ノンリコースによる「残価設定効果」で住宅の売却や住み替えの円滑化を促進

①元金据置ローンは、「死亡時」又は「②割賦返済ローン完済後の任意売却時」に債務が残らない「ノンリコース」となるため、売却や住み替えの円滑化を促進する「残価設定効果」があります。

【特徴4】 自動車等の残価設定ローンと異なる返済方法

利用者をご存命かつ正常返済の場合、返済期間中に「一括返済又は住宅売却による返済(退去)」を求めることはありません。残価設定日(契約満了日)を契約時に特定する自動車等の残価設定ローンの仕組みとは異なります。

2 特定残価設定ローン保険を利用した「残価設定型住宅ローン」の概要

商品内容

	①元金据置ローン	②割賦返済ローン						
申込要件	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ②割賦返済ローンとの併せ融資であること ➢ 日本国籍の方、永住許可を受けている方又は特別永住者の方 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ①元金据置ローンとの併せ融資であること ➢ 同左 						
年齢	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 申込時年齢が満70歳未満であること 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自ら居住する新築住宅の建設・購入、中古住宅の購入又は借換 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
融資期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「債務者が死亡したときまで」、「金融機関が債務者の死亡した事実を知り得た日まで」又は「債務者が担保物件を売却したときまで※1」 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 借入人等の完済時年齢が満80歳未満であること ➢ 融資期間の制限なし 						
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 利息払い(毎月)、元金は死亡時等一括償還 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 元利払い(毎月) 						
物件基準	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 長期優良住宅、予備認定マンション又は管理計画認定マンション 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
融資額	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 以下に掲げる全ての事項を満たす額 <ul style="list-style-type: none"> ・割賦返済ローンとの融資額合計が1億2千万円以下 ・割賦返済ローンとの融資額合計が所要資金の100%以下 ・担保評価額(建物+土地)に担保掛目30%を乗じた額以下 ・担保評価額(土地)に担保掛目60%を乗じた額以下※2 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 以下に掲げる全ての事項を満たす額 <ul style="list-style-type: none"> ・元金据置ローンとの融資額合計が1億2千万円以下 ・元金据置ローンとの融資額合計が所要資金の100%以下 						
金利タイプ	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 金融機関の定めによる 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
借入人等	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 申込人の他に1名の連帯債務者(又は連帯保証人)の設定・収入合算可 ➢ 割賦返済ローンと借入人等が同一であること 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 ➢ 元金据置ローンと借入人等が同一であること 						
総返済負担率	<ul style="list-style-type: none"> ➢ すべての借入れに関して、年収に占める年間合計返済額の割合(総返済負担率)が右表の基準を満たす方 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <thead> <tr> <th>年収</th> <th>400万円未満</th> <th>400万円以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準</td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </tbody> </table> 	年収	400万円未満	400万円以上	基準	30%以下	35%以下	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左
年収	400万円未満	400万円以上						
基準	30%以下	35%以下						
担保(抵当権)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 第1順位(同順位) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 第1順位(同順位) 						
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 金融機関において自由に設定可 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
取扱地域	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 限定なし 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 同左 						
ノンリコース リコースの扱い	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 次のいずれかの場合は、ノンリコース(該当しない場合はリコース) <ul style="list-style-type: none"> ・債務者の死亡後に物件売却した場合 ・併せ融資である②割賦返済ローン完済以降に任意売却した場合 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ リコース(担保物件売却後に残債があれば債務者に追加請求) 						

※1 ②割賦返済ローン完済後の場合に限る。

※2 当該要件の対象となる住宅は、一戸建て、連続建て及び重ね建て。



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構