

住宅融資保険の商品変遷と今後の展開



住宅金融支援機構
住宅融資保険部長
野中 章
(のなか あきら)

昭和62年3月同志社大学法学部卒業、同年4月旧住宅金融公庫（現独立行政法人住宅金融支援機構）入庫。総務部、融資第一部、国土交通省住宅局出向、業務部住宅融資保険室、審査部、業務企画部融資保険戦略企画担当部長を経て、平成28年4月から現職。

独立行政法人移行前後

1 住宅融資保険とは

住宅融資保険事業は、住宅金融支援機構の前身である旧住宅金融公庫設立間もない昭和30年から実施しており、平成19年4月の独立行政法人への移行を機に、年間数十万戸規模を誇った「旧公庫融資」から、【フラット35】に軸足が移った現在も、継続している。

住宅融資保険とは、住宅融資保険法を根拠法とする「住宅ローンを対象とした信用保険」であり、当機構と保険契約を締結した民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により保険事故となった場合に、金融機関に対して保険金をお支払いする制度である

（資料1 参照）。

独立行政法人への移行という大きな転換期を迎えても、住宅融資保険法の下で引き続き実施している事業という点では、当機構の中でも稀有な存在と言える。

2 独立行政法人移行前後の状況

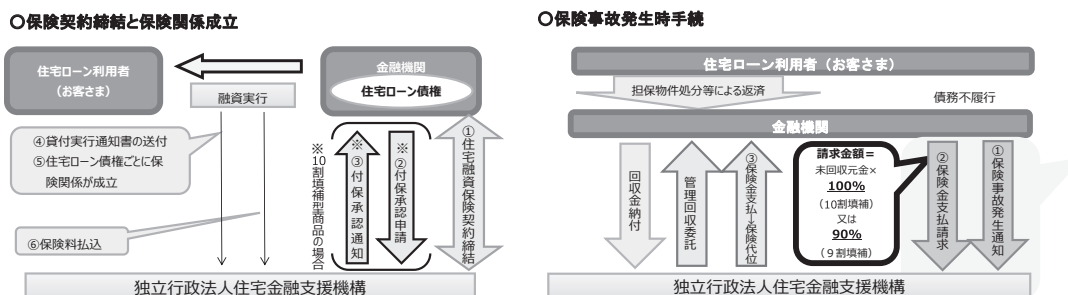
とはいえ、独立行政法人移行前後の住宅融資保険事業について思い返してみると、とにかく、付保実績の減少に歯止めがかからず、非常に厳しい状況であったという印象である（資料2 参照）。

住宅融資保険においては、民間金融機関が一般的に商品化している住宅ローン等を長く付保対象としてきたが、こうしたローンに関しては、ローンを利用されるお客さまと直接保証契約を締結することを前提に、民間金融機関の系列保証会社による機関保証が一般的になったことに加え、系列以外の民間保証会社による保証も増加している実態がある。

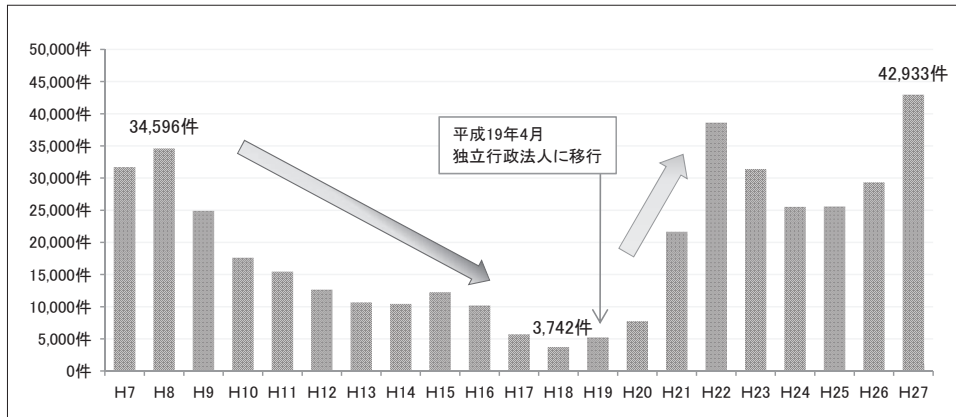
このため、住宅融資保険の商品性は、独立行政法人移行の時点では、既に「時代遅れ」となっていた感がある。

いったいどういうことなのか。

資料1 住宅融資保険の仕組み



資料2 付保実績（年度別）



3 住宅融資保険の本来の商品性と利用の減少

本来、住宅融資保険は、当機構による各ローンごとの事前の付保審査及び付保承認を必要とせず、金融機関が融資実行を行った旨を当機構に通知することで、その融資について保険関係が成立する。事前の付保審査が不要で、一方通知によって付保できるというのは、金融機関にとって非常に利便性が高い。実際、系列保証会社、系列以外の民間保証会社等は、事前の保証審査をクリアしなければ保証承諾をしないようであり、この点では、付保の際の利便性の違いは明らかであろう。

また、信用補完である「保険」という性質から、付保対象として、全期間固定金利型のみではなく、変動金利型及び固定金利期間選択型も網羅しており、その汎用性は高い。

ところが、この「利便性」の一方、金融機関のモラルハザードを防止するため、付保対象の元金の填補割合を90%とし、この90%部分について、保険金支払後も保険代位せず、引き続き金融機関の債権として管理回収義務を負っていただくこととしている。こうした商品性は、機関保証等が一般的な現状においては、特に「保険代位しない」という点で、

非常にわかりにくいものとなっている。

さらに、実際に保険事故となり金融機関が保険金支払請求を行った場合、当機構は、保険金支払のための審査を行い、その結果不払となるケースもあり得るが、付保の際に特段の審査を行っていない中、保険金を受け取りたいタイミングで不払とされることは、金融機関にとってはリスク管理上厳しい部分があることは容易に想像される。むしろ、付保の際の利便性が劣後したとしても、当機構が付保審査を行い、問題がある場合は予め付保承認をしない方が使いやすい商品ということになるだろう。

このように、機関保証の一般化等に加え、商品のわかりにくさ等により、結果的に利用が減少していったものと思われる。

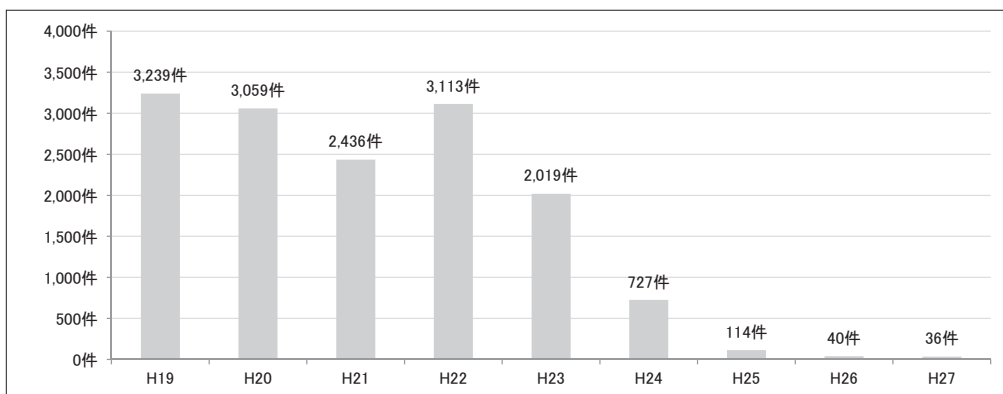
【フラット35】の補完として

1 【フラット35】の補完

填補割合90%の商品（「個人ローン保険」）の独立行政法人移行後の付保実績は、資料3のとおりであるが、機関保証の一般化等により、その役割に一区切り付いたという見方もできる。

このあと、すなわち、独立行政法人移行後の住宅融資保険事業は、【フラット35】の補完として展開

資料3 個人ローン保険の付保実績（年度別）



されることとなる。

2 「フラット35パッケージ」

そのひとつが、「フラット35パッケージ」という商品である。【フラット35】は、全期間固定金利型の商品であるが、【フラット35】の取扱金融機関が【フラット35】と併せて変動金利型等の商品を融資する際に、この商品に住宅融資保険を付保するというもので、住宅融資保険が金利タイプにかかわらず付保対象としている特徴を活かしたものと言える。

一般的に、変動金利型等は低金利であるものの将来金利が高くなるリスクがある一方、全期間固定金利型は金利が変わらない安心はあるものの比較的金利水準が高いことから、この両方の商品を併せて利用することで、それぞれのメリットを享受し、デメリットを緩和することが可能となる。

【フラット35】の取扱金融機関がこうしたニーズに応えようとするれば、まず系列保証会社等の保証を前提として展開することが考えられる。しかしながら、【フラット35】がMBSとの関係等により原則として抵当権設定順位を単独第一順位とする必要があるため、自ずと併せ融資部分の抵当権設定順位は第二順位以下となることから、多くの系列保証会社等がこれを受け入れられないと想像され、したがって、商品化は困難な状況となってしまった。

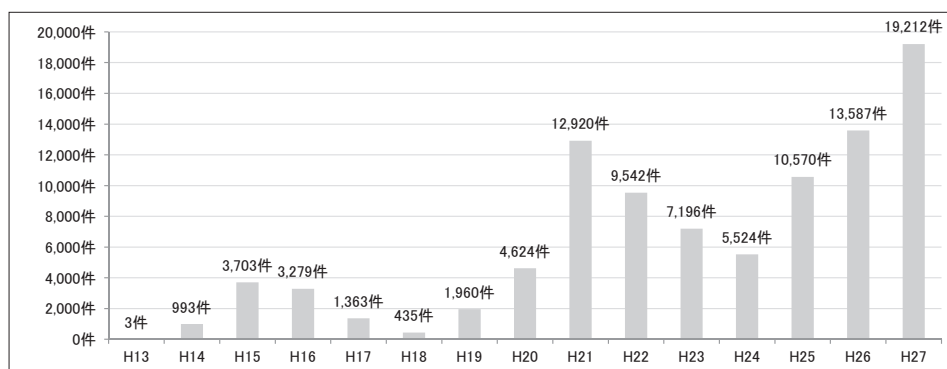
そこで、【フラット35】の抵当権者である当機構が併せ融資部分の保険者となって、その部分の抵当権設定順位を第二順位とすれば、取扱金融機関が併せ融資を積極的に行うことが可能となる。

これが「フラット35パッケージ」の基本コンセプトであり、1住宅における信用リスクについて、当機構が【フラット35】及び「フラット35パッケージ」という2商品でその全体を負うため、「フラット35パッケージ」を付保する併せ融資の抵当権設定順位を第二順位とするというものである。

また、【フラット35】は、お客さまごとに予め与信審査を実施しているが、当機構において全体の信用リスクを負う以上、この与信審査により「フラット35パッケージ」に関する付保審査も同時に実施していることとなるため、本来の住宅融資保険にはなかったプロセスを経た商品ということになる。

事前に付保審査を実施して承認することに伴い、「付保対象の元金の填補割合を90%とし、保険金支払後もこの残元金の90%部分について保険代位せず、引き続き金融機関の債権として管理回収義務を負っていただく」必要がなくなるため、元金の填補割合を100%とした上、保険金支払後は保険代位することとし、この代位部分について当機構が債権者になるという一般的にわかりやすい商品としている。

資料4 フラット35パッケージの付保実績（年度別）



さらに、事前に付保を承認した案件にのみ保険を付保するわけであるから、将来保険金不払となるケースは格段に減少することとなり、「個人ローン保険」との比較においては、保険金不払を回避できるという点で、金融機関にとって使いやすい商品ともなっており、一部の金融機関を中心に、付保実績は大きく増加することとなった（資料4 参照）。

なお、現在は、【フラット35】が基本的に融資割合90%の商品となっていることから、【フラット35】に積極的に取り組んでいる取扱金融機関は、「フラット35パッケージ」を利用して残りの10%部分を融資する変動金利型等商品を開発しており、これが利用の太宗を占めることとなっている。まさに、【フラット35】の補完そのものということになるだろう。

3 「フラット35つなぎ」

もうひとつが「フラット35つなぎ」という商品である。

従来から、住宅事業者、特に中小工務店は、工事着手時、工事進捗中等において工事代金の一部を受け取りたいとの要望が強く、いきおい、住宅ローンに取り組む金融機関につなぎ融資を実行してもらいたいということになるわけであるが、【フラット35】は、MBSとの関係等によりつなぎ融資への対

応が困難であり、また、民間住宅ローンにおいては、住宅事業者がどなたであっても常にお客さまにつなぎ融資を実施しているわけではないとも聞く。

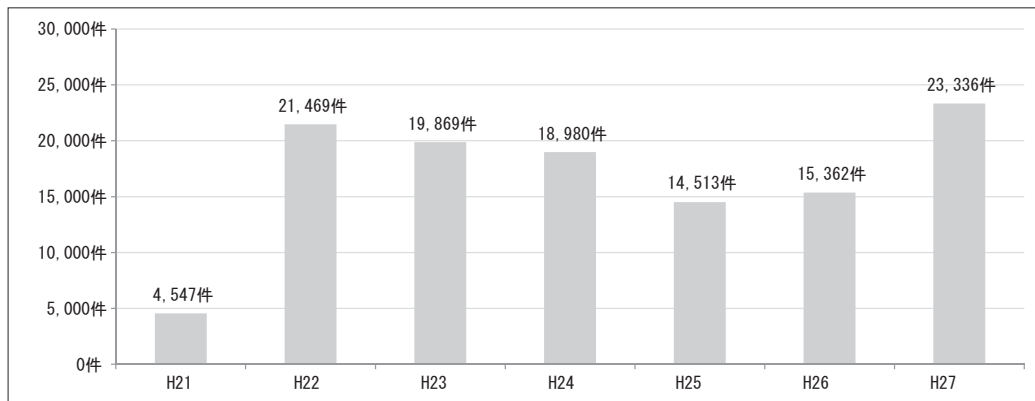
したがって、【フラット35】の承認を受けられたお客さまに対して、工事発注先の住宅事業者がどなたであっても実行できるつなぎ融資商品があれば、特に中小工務店の工事受注に大きく寄与できることになる。

また、【フラット35】の取扱金融機関のうち、メガバンク、地方銀行等は、資金面で問題がなく、系列保証会社利用も可能だが、【フラット35】の取扱いの太宗を占めるモーゲージバンクは、他の金融機関からの資金繰りが必要であり、その多くが系列保証会社を有していないことから、この点の考慮も重要であった。

そこで、住宅が完成し【フラット35】が実行されるまでの間のつなぎ融資に関しては、取扱金融機関に商品をご用意いただき、その商品に住宅融資保険を付保することで対応することとしたのである。

最終的に【フラット35】を御利用いただく予定のお客さま、すなわち【フラット35】の承認を受けられたお客さまへのつなぎ融資に保険を付保することから、「フラット35パッケージ」と同様、事前に付保承認を行っていることとなるため、元金の填補割合を100%とした上、保険金支払後は保険代位す

資料5 フラット35つなぎの付保実績（年度別）



ることとし、この代位部分について当機構が債権者になることとしている。

さらに、無担保・無保証の融資に付保できるとすることで、より使いやすいものとしており、こうした商品性から、当初は年間数千件程度の付保件数と見込んでいたところ、実際は年間1万数千件から2万数千件規模の付保件数というヒット商品となっている（資料5参照）。

「リバースモーゲージ型住宅ローン」への保険の付保と今後の展開

1 事務・事業見直し

独立行政法人移行後の住宅融資保険事業について考えたとき、平成22年12月に閣議決定された「独立行政法人の事務・事業見直しの基本方針」も大きな分岐点となっていると言えよう。

この中で、「個人ローン保険」等については、保険契約を締結できる金融機関が「子会社の保証会社を持たない中小金融機関等」に限定され、その結果、メガバンク、旧第一地方銀行の大部分等は取扱いができないこととなり、平成23年度以降、「個人ローン保険」等の契約金融機関数及び付保実績は、共に激減している（資料3参照）。

一方、【フラット35】と連動して実施する必要が

ある「フラット35パッケージ」及び「フラット35つなぎ」については、民間による代替が可能となるまでの措置として行うことが明確化されたことから、【フラット35】の補完としての事業展開を引き続き行うこととしている。

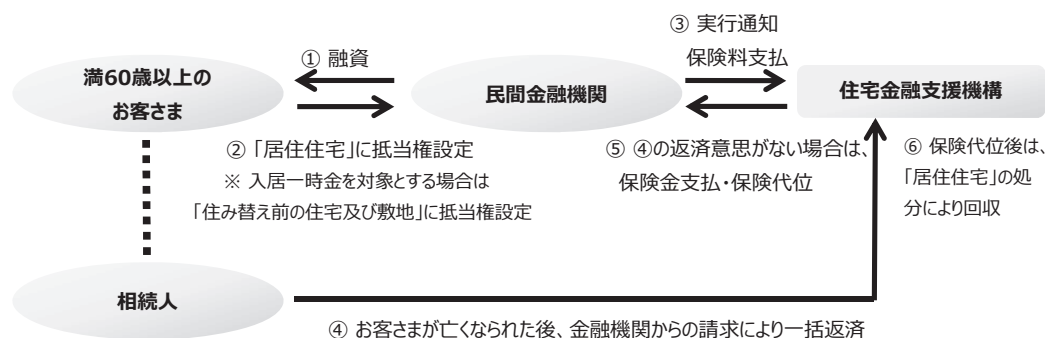
さらに、今後むしろ実施することとされたのが、高齢者による資産の有効活用、高齢者の住替え支援等の観点で住宅政策上重要な「リバースモーゲージ型住宅ローン」に対する住宅融資保険の積極的な活用である。

2 「リバースモーゲージ型」

「リバースモーゲージ型住宅ローン」とは、ご利用の対象を高齢者の皆さまとし、その返済方法について、一般的には元利金の割賦返済であるところ、毎月返済するのは利息のみで、元金はお客さまが亡くなられたときに抵当権を設定したご自宅の売却等により一括返済することとしているものである。

これは、生活資金等資金用途が自由な高齢者向けのローン「リバースモーゲージ」の発想を住宅ローンの世界に取り入れたもので、商品化しようとするれば、当然のことながら、通常のリバースモーゲージにおける3大リスクである「長生きリスク」、「不動産担保価値下落リスク」、「金利変動リスク」と同様のリスクを抱えることとなり、何らかの方法でこれ

資料6 住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの概要



に対応する必要が生じる。

当機構が知る限りでは、現在、民間金融機関は、プロパーローン、系列保証会社利用又は系列保証会社以外の民間保証会社利用のいずれの方法でも、「リバースモーゲージ型住宅ローン」の商品化は行っていない模様であり、商品化しているのは、スタンダードな「リバースモーゲージ」のみである。すなわち、民間金融機関及び各保証会社共に、住宅ローンの世界においては3大リスクへの対応は困難であると判断しているものと考えられる。

そこで、「住宅融資保険の活用」である。

住宅融資保険を活用した「リバースモーゲージ型住宅ローン」の概要は、資料6のとおりであるが、この商品も、事前に付保承認を行い、元金の填補割合を100%とした上、保険金支払後は保険代位することとしている。その上で、「死亡時一括返済」ということは、お客さまが亡くなられたときに期限の利益を喪失するということであり、本来は、不測の事態=保険事故としているところ、お客さまが亡くなられたこと=保険事故と認識するということである。

3大リスクは、結局のところいずれも「担保割れリスク」であるが、金融機関は、抵当権を設定した住宅等を自ら処分することなく、当機構から保険金を受け取ることにより元金の全額を回収できることから、3大リスクを気にすることなく「リバースモーゲージ型住宅ローン」に取り組むことができる。

ただし、住宅融資保険の填補範囲は元金のみであるため、例えば利息についても元金と併せて死亡時一括返済としている場合等に、「担保割れリスク」の影響を受けることもあり得る点を認識しておく必要がある。

また、保険料率を区分することにより、建設、購入、リフォーム、借換え等を付保対象とした上、リコース又はノンリコース、担保掛目50%又は60%の選択ができることとして、バリエーションのある商品設計としている。

現在、25以上の民間金融機関と契約を締結しており、平成28年度においては、商品認知度及び付保実績共にかなり高まってきているが、「リバースモーゲージ型」に加え、「買取再販事業者に対するローンへの付保」も実施し、この実績も伸びてきているところである。

3 今後の展開

今後の住宅融資保険事業については、民間金融機関に対する信用補完の位置付けを堅持しながら、これまで以上に住宅政策上重要な課題への対応を中心に展開するべきであろう。

そのためには、当機構は、金融機関にとってより使いやすい住宅ローン保険とすることを常に意識し、商品性及び事務の改善に向け、不断の努力をする必要がある。