

住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会（第1回）
議事概要

日時：平成29年6月30日（金）10：00～12：00

大塚委員が座長に選任され、家森委員が座長代理に指名された。

1. 住宅瑕疵保険のセーフティネットに関する検討会について
国土交通省より資料1-1、資料1-2及び資料1-3に基づき説明。
2. 住宅瑕疵保険制度と住宅保証基金について
国土交通省より資料2に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○住宅保証基金の財源について

- ・住宅保証基金の財源は補助金だけなのか。今後どのように増えていくのか。また、これまでに基金が発動したことはあるのか。
- 財源はすべて国交省からの補助金と運用益である。平成23年度以降補助金は入っておらず、今後も予定はないが、万一何かあった際には検討することもありえる。これまで基金が発動したことはない。

○住宅保証基金の役割について

- ・保険法人への無利子貸付業務に期限はあるのか。
- 基金の無利子貸付業務は10年の期限があるが、今年度から10年間延長された。
- ・住宅保証基金は、超過損害プールとともに消費者保護の役割を果たしている。
- ・基金の用途は無利子貸付に限定されているのか。他の用途に使えるか。
- 住宅保証基金の用途は、①中小住宅生産者向けの保険法人保有分の異常リスク対応、②救済基金が不足した場合の保険法人への無利子貸付、③プール限度額を超過するような巨事故集積時の保険法人への無利子貸付に限定されている。それ以外の用途に使う場合は、政府内で改めて手続きが必要である。

○保険法人の改廃について

- ・保険業務を（財）住宅保証機構から住宅保証機構（株）に移行した経緯は。
- 民間にできることは民間にという観点から、公益法人改革の一環で行った。
- ・たてもの（株）の業務廃止で（株）住宅あんしん保証に業務を引き継いだ際の手続きはどうだったのか。
- 業界で話をし、商品構成等から円滑な業務の引き継ぎが期待できる住宅あんしん保証に引き継いだものである。

3. 住宅瑕疵保険制度における3号保険の現状と課題について
国土交通省より資料3及び資料4に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○故意・重過失に起因する瑕疵への対応について

- ・保険法人は保険加入時に検査を実施した上で引き受けているので、故意・重過失を見抜けなかったことについて責任はあるのではないか。
- 現場検査で全てが見つけれられるわけではない。検査でも見られない箇所はあるし、検査で指摘されたにもかかわらず直さずに施工してしまうということはあり得る。

○再保険について

- ・保険法人が損害保険会社に再保険で出しているリスクについて、再保険に出さずに自ら保有することは可能なのか。
- 再保険の内容までは法定されておらず、契約で決めている。中小企業コースに関しては、50万円までは保険法人が再保険に出さずに自らリスクを保有している。
- ・再保険への依存度が大きい中、保険法人の役割は何か。
- 瑕疵保険は特殊な保険である。保険の引き受けに当たり、保険法人は設計施工基準を定め、現場検査を行っている。保険金支払いの際も現場検査を行い、瑕疵に該当するかどうかの判断が求められる。これは普通の損保会社では対応できない。また、住宅瑕疵保険は中小事業者の利用が多く、中小企業コースの利用が多い。

○住宅保証機構（株）による3号保険の再保険業務について

- ・3号保険は全保険法人の再保険であり、本来他の保険法人と同じ性質の保険法人が再保険業務を行っていることに違和感がある。1・2号保険業務と3号保険業務のリスクを同じ主体が抱えているのは、制度的にも大きなリスクだと考えられる。
- ・会計上1・2・3号で区分経理をしても、株式会社である限り、最後は純資産に集約される。そのため、純資産を超える無利子貸付による保険金支払いは債務超過になる。

○想定される巨大リスクについて

- ・現在大規模マンションも建設されているが、最大でどの程度のリスクを前提に考えているのか。制度発足当時に想定した約200億円というリスクは今でも適切か。
- 当時は1000戸規模マンションを想定していたが、現在のマンションは最大で1400戸規模のものが出てきている。故意・重過失に関しては、制度創設時に念頭に置いていたのは、構造計算書偽装問題の300戸～400戸である。

○3号保険の今後について

- ・3号保険を専門に扱う保険法人に任せるのが良いと思うが、その場合の問題点を整理すべき。
- ・異常危険準備金が有税であり救済基金の積み上がりが遅いことが課題となっているが、何か解決方法はあるのか。
- ぜひこの検討会の中で議論いただきたい。

以上