

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2回）
議事概要

日時：平成29年7月7日（金）15：00～17：00

1. 第1回検討会における議論の補足について
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】

○想定される巨大リスクについて

- ・大手事業者が資力確保措置として供託を選択しているのであれば、現実的には保険加入の大規模マンションは存在せず、巨大損害の発生は想定しづらいのではないか。
→過去の調査時に800戸規模のマンションでの保険引受実績が判明している。また、戸建住宅では年間1000戸以上供給の事業者でも保険を選択している場合があり、巨大損害発生の可能性は否定できない。

2. 住宅保証基金の役割について
国土交通省より資料3に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○供託と保険のリスク対応について

- ・供託の場合、供託金額が事実上の1事故あたり支払限度額となるが、保険の場合はどうか。地震保険の総支払限度額に類するものが、住宅瑕疵保険にはないのか。
→供託も保険も同じ考え方により制度設計されており、住宅瑕疵保険にも1事故あたりの支払限度額は存在する。故意・重過失に起因する損害の場合は、住宅購入者等救済基金（＝3号保険の責任準備金）の残額に住宅保証基金からの無利子貸付を加えた額が限度となる。

3. 3号保険の課題と対応の方向性について
国土交通省より資料4に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○課題1（債務超過発生による住宅保証基金の機能の制限）について

- ・無利子貸付による債務超過の発生は、無利子貸付を資本性劣後ローンの方式に変更することにより、解決できないか
→資本性劣後ローンは、金融機関の融資判定時には資本と見なされるが、財務諸表においては負債に区分され、債務超過発生の解決策とはならないと認識している。
- ・債務超過が発生しても、保険法人の業務にどれだけ悪影響があるかは疑問である。
→一般論で言えば債務超過の影響は大きく、特に保険業界は財務健全性が高く求められるため、保険法人が悪影響を懸念し無利子貸付を受けるかどうかの判断に影響が出て不自然ではない。実際の影響度合いもあるが、悪影響の懸念から無利子貸付

を受けない可能性が出てくる点も重要である。

- ・無利子貸付を受けない場合には、その分の保険金は支払われなくなるということか。
→ご認識通り。住宅保証基金の残高は十分にあるが、保険法人が無利子貸付を受け入れず、十分な補償が行われなくなることも、理論上はあり得る。

○課題2（リスクの集中）について

- ・3号保険の責任準備金は、故意・重過失損害発生時の全保険法人の保険金支払いに影響を与えるため、通常責任準備金とは異なる、公共的な側面を持つものと言える。検討にあたり重視すべきは、3号保険以外のリスクから住宅購入者等救済基金を完全に遮断すること。
- ・1・2号保険において中小事業者向け割引コースに関し再保険の対象外となる部分があり、一定のリスクを抱えていることを考慮すると、3号保険専門の保険法人を設立するのが良策ではないか。

○課題3（住宅購入者等救済基金の有税繰り入れ）について

- ・公益法人等で3号保険の引受業務を行うことについて、税制面以外のメリットはあるか。また、逆に株式会社で引受業務を行った方がよい点はないのか。
→税制面が最大のメリット。当初、3号保険は財団法人が引受業務を行い、当該法人では1・2号保険も引き受けていたが、公益法人改革で当該法人の保険業務全般を民間に譲渡した。1・2号保険には公益法人改革の趣旨があてはまるが、3号保険は保険料から必要経費を除いた部分を全て責任準備金に積み立てる、ノー・ロス・ノー・プロフィットの商品であり、民間が行うメリットは低いと考える。
- ・責任準備金の積立額（＝故意・重過失損害の支払限度額）にかかる内容のため、税制面のメリットは非常に重要。
- ・公益性の高い団体であれば、一般財団法人、一般社団法人でもメリットを得られるか。
→法人税法上の要件を満たせば、一般財団法人、一般社団法人であってもよい。

○3号保険の事業譲渡について

- ・資料上にデメリットとして「新たに保険法人として指定することが必要。」との記載がある。これは手続き面の課題があるということか。それとも、3号保険専門の保険法人が存在することに問題点があるということか。
→前者。3号保険専門の保険法人は前例がなく、手続き面の検討を行う必要がある。
- ・保険法人には高度なインスペクション（引受時の調査、事故時の損害査定）機能が必要と認識しているが、3号保険専門の保険法人を設立した場合も同様か。
→再保険金の支払いの適切性を確認できる程度の機能があればよく、通常の保険法人と同様のインスペクション機能までは不要と考える。
- ・住宅保証基金を運営する団体に事業譲渡した場合、同一団体で二つの基金を扱うこととなるが、これによる会計上の問題はるか
→問題はない。住宅保証基金から住宅購入者等救済基金への無利子貸付が同一団体内の部門間の資金の移動となるため、債務超過の問題はクリアできる。
- ・現在住宅保証基金を運営する団体はどのような業務を行っているのか、3号保険の引受業務は対応可能な内容か。

- 住宅保証基金の管理、住宅の瑕疵に関する調査研究等。多少の体制整備を行えば、対応可能でないかと考える。
- ・大手事業者が供託を選択している現状に鑑みれば、巨大損害の発生確率は低いと考える。住宅保証基金を運営する団体への事業譲渡が望ましいが、これが実現不可能な場合には、現状維持で様子を見ることでよいと考える。
 - 確率が低いことをもって、巨大損害を考慮外にするのは危険。事業譲渡にかかる課題と巨大損害発生時の問題点とを比較衡量して判断すべき。
- ・3号保険は損保業務からは切り離されているため、損保サイドからすれば、3号保険の事業主体がどこであっても問題はない。

以上