

## 住宅瑕疵保険制度における3号保険について

## 1. 背景及び現状

- 構造計算書偽装問題では、売主・設計士等の故意により住宅に瑕疵が生じたが、売主が破産したため買主の賠償請求や買戻しの請求などに対応できなかった。この反省から、瑕疵担保履行法が制定され、同法に基づく住宅瑕疵保険では、売主等の故意・重過失に起因する瑕疵により生じた損害については、売主等が倒産等した場合には、買主等に直接保険金が支払われることとなっている。
- 保険法人は、こうした損害への保険金の支払いに備え、再保険をかけることによりリスクの分散を図っているところ。具体的には、保険法人の一つである住宅保証機構(株)が、再保険の引受業務を行っている。(瑕疵担保履行法 19 条 3 号に基づく業務のため、「3号保険」と呼ぶ。)
- 3号保険は、各保険法人からの再保険料収入を責任準備金(以下「救済基金」という。)として積み立てることにより万一の支払いに備えているが、救済基金が不足する場合には、国費により造成された住宅保証基金((一財)住宅保証支援機構が管理運営)から無利子貸付を受けることができる。

## 2. 課題

- 3号保険については以下のような課題があり、今後の対応について検討が必要。
  - 課題1:3号保険を引き受ける保険法人が住宅保証基金から無利子貸付を受けると、純資産額を超える額を借入れると債務超過に陥ること。結果として、国が保険法人に対して無利子貸付を行う用意があっても保険法人に受け入れる余地がなく、住宅保証基金が十分に機能しない恐れがあること。
  - 課題2:故意・重過失に係るリスクが特定の保険法人に集中していること。同時に、救済基金が3号保険を引き受ける保険法人の破綻リスクから切り離されていないこと。
  - 課題3:救済基金への繰入額に課税されるため、救済基金の積み上がりが遅いこと。

### 3. 対応の方向性

○3号保険が抱える課題に対して、以下の4つの対応の方向が考えられる。

対応1：現状維持

対応2：3号保険を引き受ける法人の資本増強

対応3：公益法人等への3号保険業務の事業譲渡

対応4：住宅保証基金を運営する団体への3号保険業務の事業譲渡

○それぞれの対応について、現状と比べて以下のメリット・デメリットが想定される。

対応	メリット	デメリット
①現状維持	—	—
②3号保険を引き受ける法人の資本増強	○当該法人の借入金の受入れ余地が増大。(課題1)	○必要額が大きく、株主の了解を得ることは困難。 ○課題2、3への対応はできない。
③公益法人等への3号保険業務の事業譲渡	○全ての保険法人が再保険によりリスクを分散可能。(課題2) ○法人税法上、公益法人等は収益事業からの所得以外の所得に課税されない。(課題3)	○課題1への対応はできない。 ○新たに保険法人として指定することが必要。 ○事業譲渡について当事者間の合意が必要。
④住宅保証基金を運営する団体への3号保険業務の事業譲渡	○勘定間の貸借となり、債務超過の懸念の払拭。(課題1) ○全ての保険法人が再保険によりリスクを分散可能。(課題2) ○当該団体が、法人税法上の公益法人等であれば、対応③のメリットも享受。(課題3)	○新たに保険法人として指定することが必要。 ○事業譲渡について当事者間の合意が必要。