

住宅瑕疵保険制度における3号保険の課題について

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。