

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5回）  
議事概要

日時：平成30年1月29日（月）13：30～15：30

●保険法人の破綻リスク・破綻時の対応

I. 現状、II. 課題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】

○たてもの（株）の破綻について

・ たてもの（株）のように2年程度で破綻する法人をなぜ指定したのか。  
→ たてもの（株）は大手ディベロッパーのマンションをメインターゲットとして事業計画を立案していたが、実際は、多くの大手ディベロッパーは供託に流れてしまい、計画を大きく下回る売上しか確保できなかった経緯がある。制度の立ち上げ期でもあり、当時は国交省側でもそこまで想定できていなかった。営業が軌道に乗る前に破綻したものであり、現存の保険法人には該当しない類型と考える。

・ 対応方法案1～4を比較検討する前提として、破綻時の毀損を最小限に抑えておくことを置く必要がある。たてもの（株）は前受金等も使い込み債務超過に陥ったが、前受金等を信託等の安全な形で保全すれば、破綻時の毀損を相当程度防ぐことが可能ではないか。

→ 責任準備金や前受金を信託等で保全できるのか、具体的な方策について今後検討していきたい。

・ 現行制度上、保険業以外の業務の損失が保険業務の利益を食いつぶし、破綻が発生することはあり得るのか。

→ その可能性は制度としては排除されていないが、保険業以外の業務も含めて収支状況を確認することにより防止している。

・ 保険業と他業を区分勘定しても、会計上区分されているのみであり、保険事業分を他事業で使い込むリスクを排除できていない。また、前受金の保全は重要であるが、これを行えば破綻が防止できるというのではなく、前受金を保全していても、損失が発生し販管費等の費用が賄えないような状態になると破綻は起こりうる。

・ 制度創設当時から保険法人の指定に係る住宅瑕疵担保履行法の条文は変わっておらず、今後も新たな保険法人の指定を行うのであれば、たてもの（株）と同様の事態が生じる可能性は排除できていないのではないか。

→ 新規参入を一律排除することはできないため、申請があれば審査を行うこととなるが、たてもの（株）のケースも踏まえ、事業計画通りのシェアを獲得し、必要な売上が確保できるか、厳しく審査を実施することにより、リスクを抑えられると考えている。

○問題把握後の対応について

- ・ 財務モニタリングの際どのような状態になったら行政指導を行うのか基準を明確化した方がよいのではないか。

→ 行政指導を行う基準の明確化については今後検討していきたい。

○＜論点1＞セーフティネット構築の必要性について

- ・ 1号保険については付保義務等、資料2に記載の側面から、基本的に100%の補償が求められるものとする。
- ・ 保険法人の破綻時であっても、1号保険については補償割合を100%とする旨を制度として明記するのか。

→ 実際に制度を立ち上げる上では、適切な補償割合を設定し、その割合を明示する必要があると考えている。なお1号保険の優先度がより高いというだけであり、2号保険についてセーフティネットの対象外とするという意図はない。

- ・ 2号保険に関しては、損保と同様にまずは契約の乗換えを促して、時間の経過と共に補償割合を減らしていくという対応はできないのか。

→ 2号保険の加入タイミングはリフォームをした時、既存住宅の売買をした時等と限定されるため、契約の乗換えは現実的には難しいと考えるが検討はしていきたい。

○論点1の対応方法案について

- ・ 案2のように保険法人が負担金を一時に拠出するのは保険法人の一時的な負担が大きくなり難しいだろう。案3のように保険法人が破綻してから負担金を集めると、問題を起こした破綻法人には負担の必要がなく、他の保険法人のみが負担を強いられるというモラル的な問題もある。また、このような場合には他の保険法人も収支状況が厳しくなっており、負担金の拠出が困難となることも考え得る。案4の事前にルールを定め少しずつ基金等を積み立てる方法に賛成する。

- ・ 案4において基金等に不足が生じた場合は、保険法人が住宅保証基金からの借入れを行って対応するのか。

→ 現在の制度上は住宅保証基金は中小企業対応及び巨大リスク対応のために設けられており、保険法人破綻時に貸出しを行える仕組みとはなっていないので、住宅保証基金からの借入れを前提としているものではない。

○＜論点2＞破綻処理の円滑な遂行について

- ・ 仮に生損保業界と同様の包括移転を導入する場合、特に受皿となる移転先会社での株主総会で否決されるケースが懸念される。住宅瑕疵担保履行法第31条では国土交通大臣が指定する保険法人に破綻法人の業務を引き継がなければならないとされているが、当該保険法人への契約移転が株主総会で否決された場合についてどのように考えるか。

→ そのような状態では資力確保措置が十分に図られているとはいえないため、例えば供託を求める等の対応も必要となるが、現実的ではないと考えている。生損保業界と同じ包括移転制度を導入することにより、住宅瑕疵担保履行法の規定と会社法等の規

定とでバッティングが生じるのであれば、両者をそのまま並存させることは難しいと考えているので、包括移転制度の導入の是非も含め長期的課題として検討を行う必要がある。

- ・ 国土交通大臣による指定には確実に受皿となる保険法人を確保できるという点で消費者保護の側面からもメリットがある。国土交通大臣による指定ありきで包括移転できるような制度を検討すればよいのではないか。例えば、保険業法の包括移転に存在する株主総会等の決議は不要とした上で包括移転制度を導入する方法が考えられる。
- ・ 住宅瑕疵保険の場合、リスク量のほとんどを損保会社への再保険に出しており、移転先の保険法人が保有するリスク量は限定的という特色があるので、移転先の保険法人の差異が保険契約者に与える影響は比較的小さいのではないか。
- ・ 住宅瑕疵保険は自賠償に近い、全保険法人が概ね均質な保険を提供しているスキームと認識している。契約移転の際に移転先の保険法人の差異により、保険契約者に問題が生じるとは考えられないため、消費者保護を考慮しても移転処理に大きなコストをかける必要はないように思われる。
- ・ 保険証券発行前の契約の移転については、保険加入時の建物の検査についても配慮する必要がある。検査が終わっていない場合、前回検査と検査員が変更となる場合等にも、スムーズに検査が行われるようにする必要がある。
- ・ 契約管理、検査、損害調査等、受皿となる保険法人に移転後に発生するロード・コストもあるため、その点にも配慮して移転の検討を行う必要がある。  
→移転に際しての実務面の課題についてもしっかり検討していきたい。

#### ●その他 今後検討すべき事項

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】

###### ○住宅取得者への情報提供 受益者等であることの認識について

- ・ 付保証明書等の紛失は普通に起こりえることであり、住宅取得者でなく住宅事業者が保険契約者となる住宅瑕疵保険の特性からして、自己の住宅が保険付き住宅であるかを確認できる仕組みは必要なものと考えられる。当然にして提供すべきレベルのサービスとも思われるが、法令等での義務付けが必要であれば、しかるべき対応を検討すべき。

→特定の機関に情報を集め、そこに問い合わせれば回答が得られるような、一元的な仕組みを目指して検討していきたい。

###### ○住宅取得者への情報提供 住宅事業者の付保情報の把握

- ・ 住宅取得者が事業者を選択する上で有益な情報であり、その他社会的にも有益な情

報と考えられる。また、新築に限らずリフォームについても同様のことがあてはまると思われるため、なるべく広く範囲で、ポジティブ、ネガティブ両方の情報を公表していくべき。

- ご指摘の内容が理想的と考えるものの、ネガティブ情報の開示には課題が多いため、まずはポジティブ情報として優良事業者の情報提供を検討するとともに、優良事業者に対して保険料率等のメリットが付与できないか検討していきたい。制度が普及するにつれ、消費者が付保状況も踏まえて住宅事業者を選別することが一般的な行動となり、理想的な全面的な情報の開示について検討する環境が醸成されていくのではないかと考えている。

以上