

○住宅取得者の利益の保護を図るためには、住宅事業者による瑕疵担保責任の履行確保が不可欠であり、住宅瑕疵保険制度はこれを支える中核の制度。通常想定しえない事態においてもセーフティネット制度が有効に機能することが求められる。

○住宅瑕疵担保履行法全面施行10年(2019年10月)を見据え、通常は想定されない巨大損害の発生時や保険法人の破綻時等においても、住宅瑕疵保険制度が有効に機能するか点検を行い、改善を要する事項については講ずべき対策を提言。

【主要課題】

<保険法人の破綻>

(事前防止)

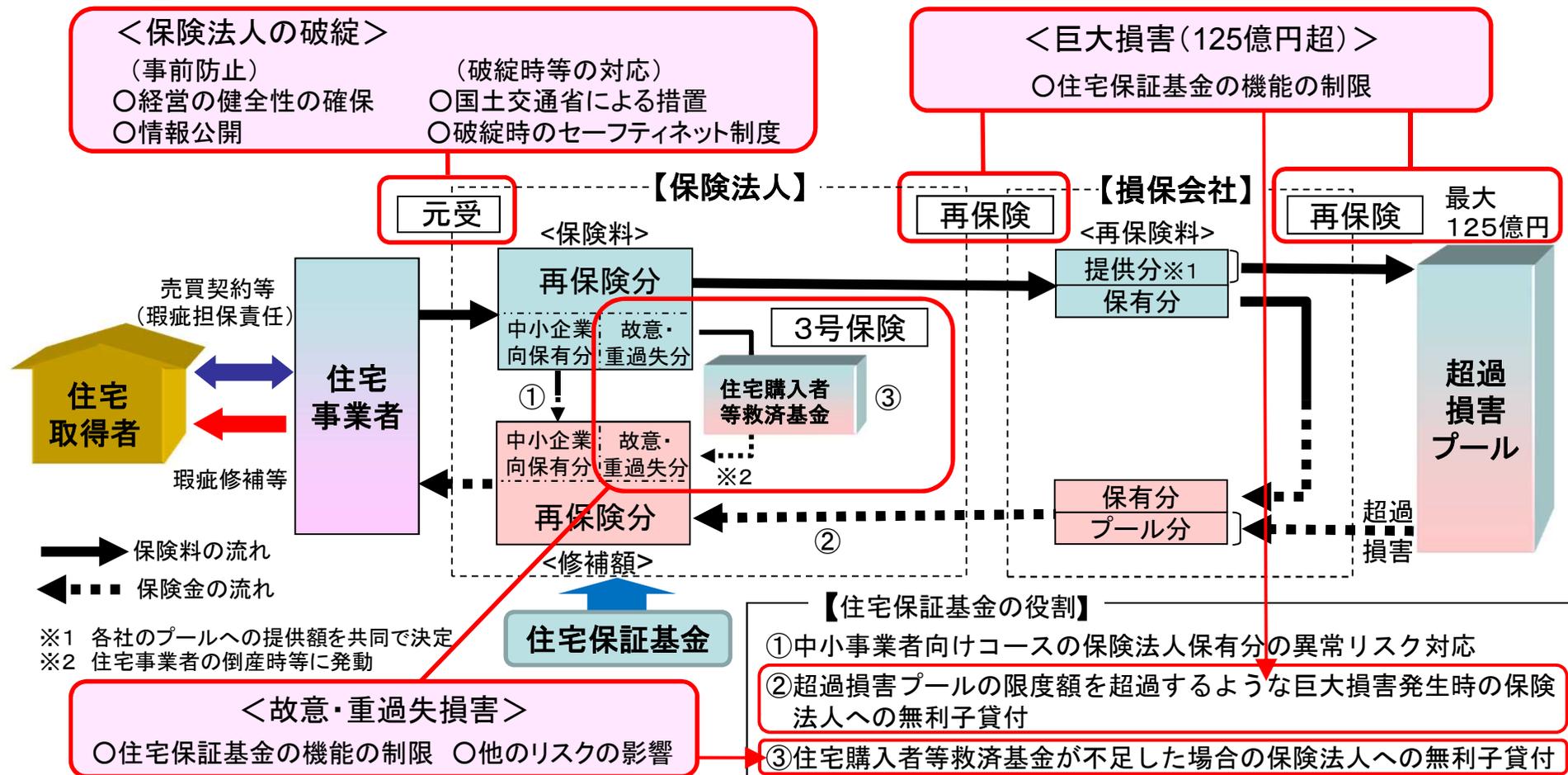
- 経営の健全性の確保
- 情報公開

(破綻時等の対応)

- 国土交通省による措置
- 破綻時のセーフティネット制度

<巨大損害(125億円超)>

- 住宅保証基金の機能の制限



講ずべき対策の方向性①(通常は想定されない巨大損害)

	課題		講ずべき対策の方向性
故意・重過失による巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの3号保険の引受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が法人の当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅保証基金を運営する団体を新たな3号保険の引受主体とし、当該団体に3号保険事業を譲渡することが適当。 ○国土交通省において、事業譲渡に関連する関係者との調整等の対応を急ぎ、早急に譲渡を実現すべき。
	他のリスクの影響	○3号保険の責任準備金(住宅購入者等救済基金)が、他のリスク(引受保険法人の破綻リスク等)から切り離されていない。	
故意・重過失以外の巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの元受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅保証基金を運営する団体を引受主体とする新たな再保険を創設し、損保会社による再保険で対応できる範囲を超えるリスクを集約することが適当。 ○現在の再保険スキームにて引き受けるべき支払限度額の水準、支払限度額の適用ルール(事故報告順支払い等)につき検証を行い、見直しの要否を検討すべき。

講ずべき対策の方向性②(保険法人の破綻リスク・その他)

	課題		講ずべき対策の方向性
破綻の事前防止	経営の健全性の確保	○想定されるリスクごとに適切な対応が行われている。	○保険法人の保有するリスクを極力抑えるという方向性は、今後も維持されるべき。
	情報公開	○保険法人は安定的な経営が求められるが、現状では十分な情報公開がされているとは言えない。	○会社法で定める計算書類の要旨の情報について、複数年度の経緯を把握可能とする方を講じるとともに、これ以外の情報についても積極的に公開するよう、保険法人に対して指導すべき。
破綻時等の対応	国土交通省による措置	○契約者保護を図るためには、保険法人の財務状況の悪化を早期に把握し、必要な措置を早期に講じることが重要。	○モニタリング等の着実な実施を通じて可能な限り早期に財務状況の悪化の兆候を把握し、早期の契約移転等必要な対応を行うよう努めるべき。
	破綻時のセーフティネット制度	○保険法人の破綻時におけるセーフティネットの具体的な仕組み・ルールの整備は十分でない。	○保険法人の破綻時に、責任準備金の毀損分等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者の保護を図る仕組み（各保険法人が負担金を複数年度に渡って事前拠出する等）につき検討を進めるべき。
その他	セーフティネット制度構築の検討と併せ、住宅取得者の利益の保護を図る観点からの対策(住宅取得者が保険付き住宅が確認できる仕組み等)についても検討すべき。		