

## 3号保険の現状と課題

---



## 構造計算書偽装問題

○構造計算書偽装問題の際には、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が十分に履行されなかったため、多数の住宅所有者が極めて不安定な状態に置かれた。

・「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書(平成18年4月)」(抄)

住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「品確法」という)は、新築住宅の請負又は売買契約で住宅の構造耐力上主要な部分等について10年間の瑕疵担保責任を施工者又は売主に義務付けている。しかし、倒壊の危険性があると判定された11件の分譲マンションについては、売り主が破産したため買い主の賠償請求や買い戻しの請求などに対応できなくなっている。

・耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断され、撤去命令が出された分譲マンション

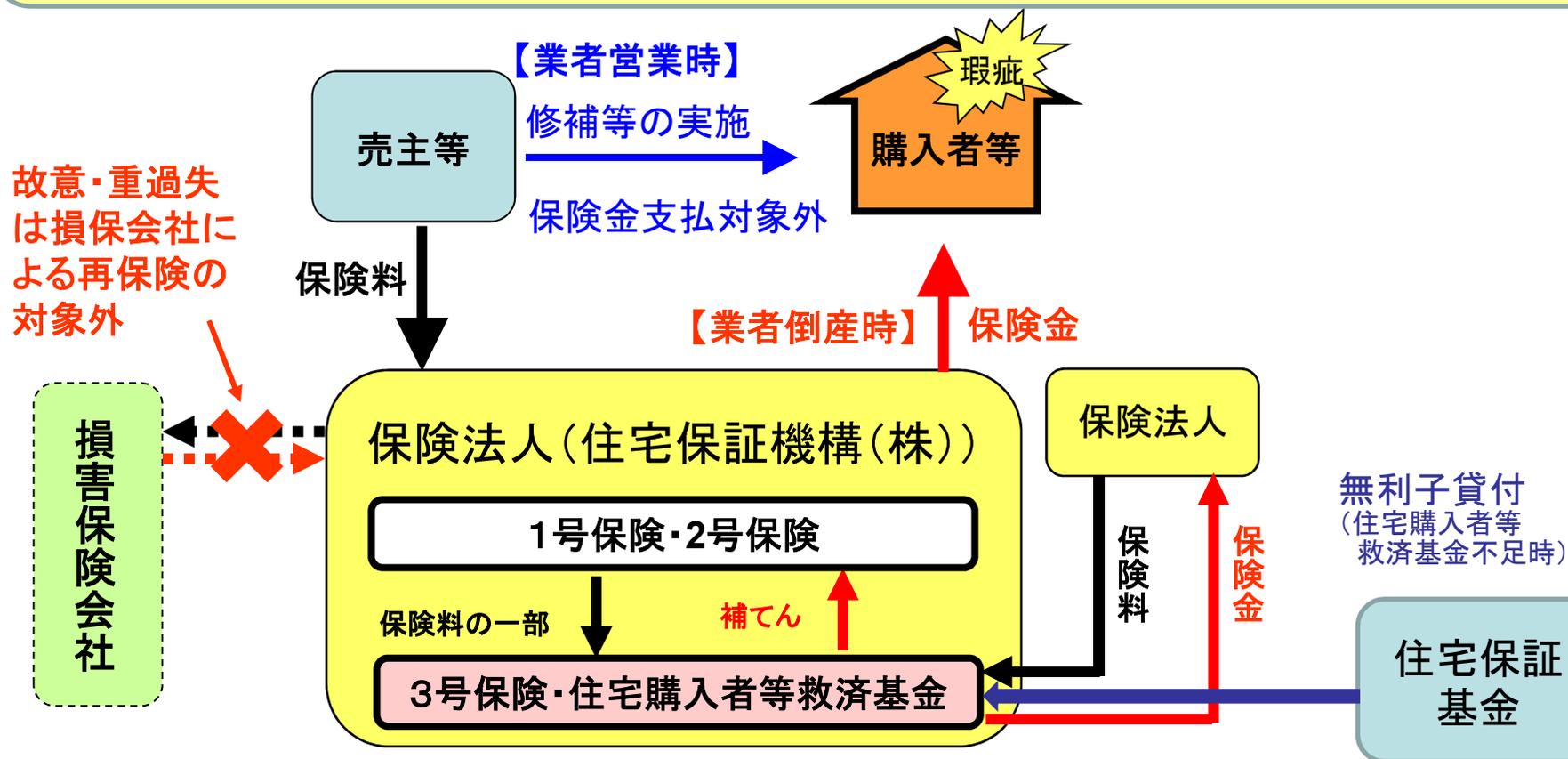
11棟 332戸 (売り主は破産)

	所在地	建築確認年月	戸数		所在地	建築確認年月	戸数	
1	東京都大田区	平成10年7月	24	7	神奈川県川崎市	平成15年9月	23	
2	東京都北区	平成11年5月	18	8	東京都江東区	平成15年12月	67	
3	東京都世田谷区	平成14年9月	31	9	神奈川県横浜市	平成16年1月	19	
4	東京都稲城市	平成15年2月	24	10	東京都中央区	平成16年4月	36	
5	神奈川県川崎市	平成15年3月	24	11	神奈川県藤沢市	平成16年6月	30	
6	東京都墨田区	平成15年9月	36					
							合計	332

※第9回構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会(平成18年3月)参考資料より

## 故意・重過失に起因する瑕疵への対応

○住宅瑕疵担保責任保険においては、事業者の故意・重過失の場合、通常は保険金の支払対象外となるが、事業者倒産等の場合には、住宅取得者が救済されるよう、保険金の支払対象とすることとしている。



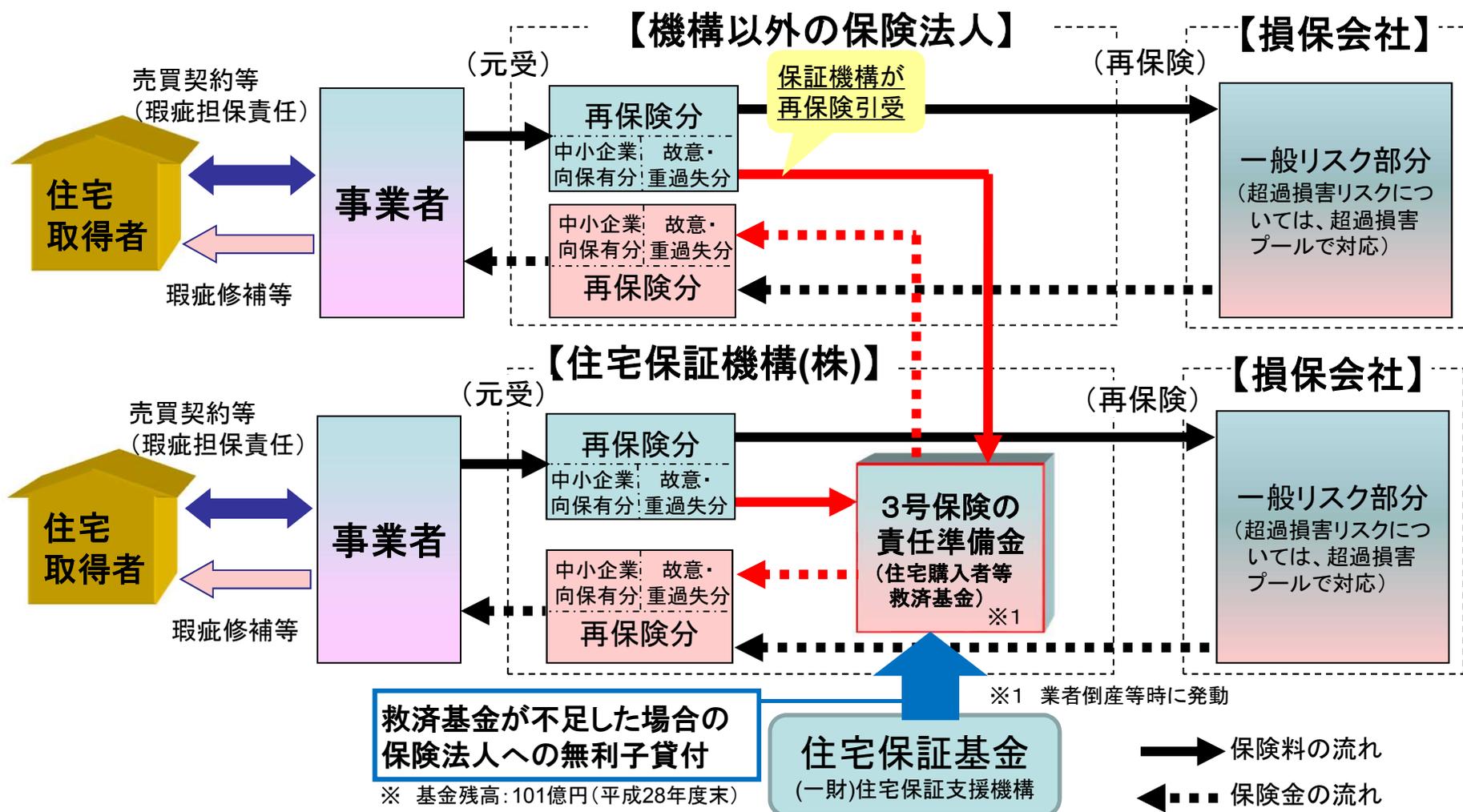
○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年4月26日参議院国土交通委員会)(抄)  
 三 (中略)また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないよう十全の対応を図ること。  
 ○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)  
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。(後略)

# 住宅保証機構(株)の3号保険(住宅購入者等救済基金)

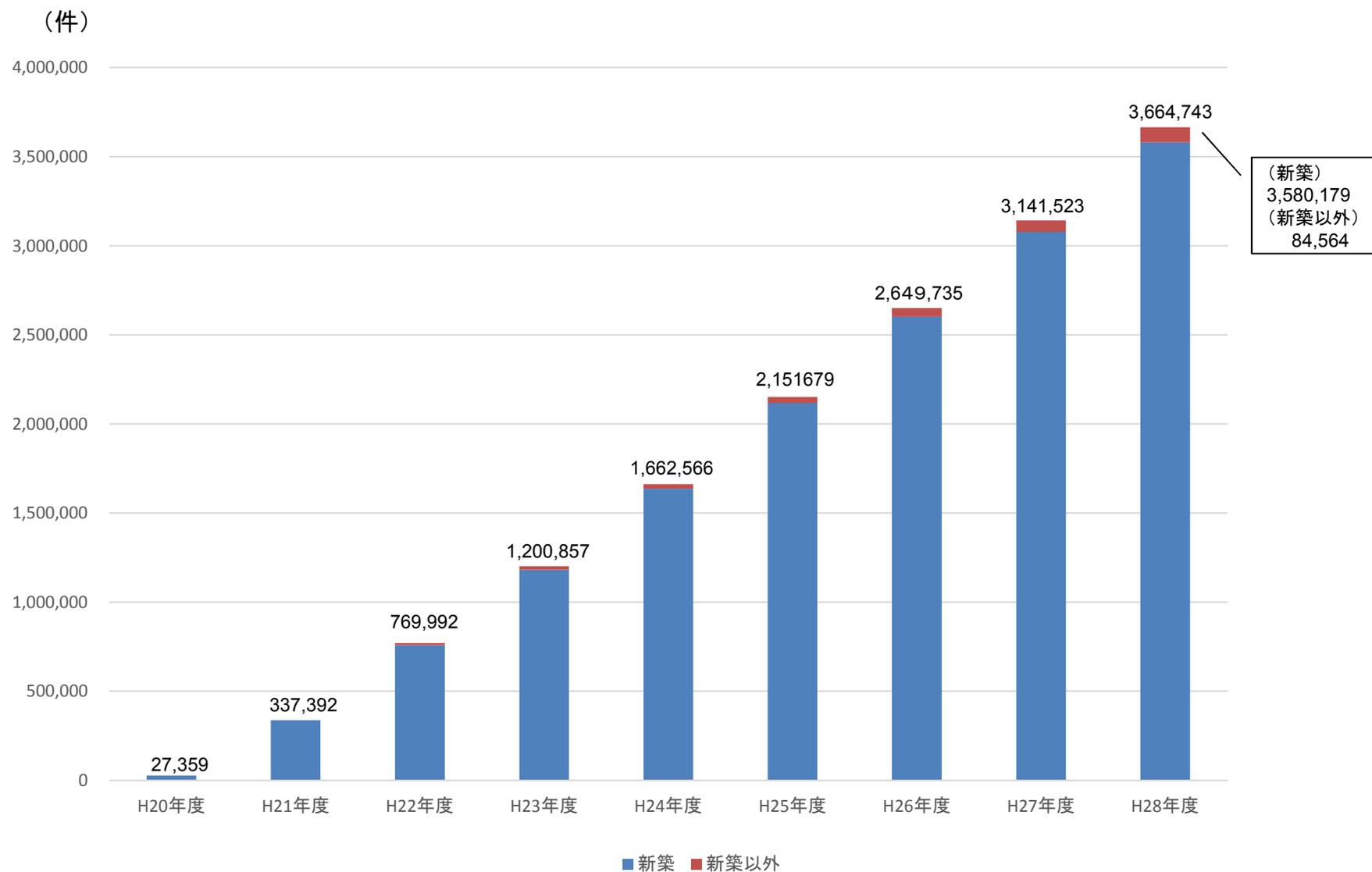
○故意・重過失損害は損保会社による再保険の対象外のため、固有の「再保険」(3号保険・住宅購入者等救済基金)を設け、住宅保証機構(株)が引受業務を行っている。

※履行法19条3号に基づく業務のため、「3号保険」と呼ぶ。

○救済基金が不足した場合に備え、住宅保証基金(国費により造成)を設けている。



# 3号保険の累計契約件数



## 3号保険の課題

### 課題1 住宅保証基金の機能の制限

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場合、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こと。

### 課題2 リスクの集中

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 救済基金繰入額への課税

救済基金への繰入額を有税処理しなければならないため、救済基金の積み上がりが遅いこと。