

## 住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会 報告書骨子イメージ

### I. 前段 …検討の背景、基本的な考え方を記載

- 履行法施行 10 年を見据え、住宅瑕疵保険制度が通常想定されない巨額の保険金支払いリスクや保険法人の破綻リスクに対応できるか点検し、改善すべき点はないか検討。
- 住宅取得者の利益保護のため瑕疵担保責任の履行確保が不可欠。住宅瑕疵保険はその中核の制度であり、想定されない事態が発生した場合でも、的確に機能するセーフティネットを用意し、備えることが重要であることを基本に点検を実施。

### II. 通常は想定されない巨額の保険金支払いリスクへの対応

#### 1. 故意・重過失による巨大損害への対応（3号保険）について

##### 【現行制度の課題】

- 3号保険は、住宅取得者保護の観点から、通常の保険では支払対象とならない故意・重過失損害を補償するものであり、公共的な側面が強い。その責任準備金は、故意・重過失損害発生時の全保険法人の保険金支払いに影響。その残高により、住宅取得者への保険金給付が制限される。よって3号保険に係るリスクとその他のリスクとを厳格に遮断すべき。
- 現行制度では住宅保証基金の無利子貸付により債務超過となるリスクが存在。債務超過は企業にとってデメリットが大きく、住宅保証基金が十分に活用されないおそれがある。

##### 【講ずべき対策の方向性】

- 上記課題の対策として住宅保証基金を運営する団体に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、新たな保険法人指定、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。

#### 2. 1. 以外の巨大損害への対応について

##### 【現行制度の課題】

- 3号保険と同様、住宅保証基金の無利子貸付により債務超過となるリスクが存在。債務超過は企業にとってデメリットが大きく、住宅保証基金が十分に活用されないおそれがある。
- 制度創設当初想定していたリスク水準や現在の超過損害プールの状況について、その後の環境変化を踏まえ、供託制度の状況と併せて適切か否か検証が必要。

- 支払限度額を超過する損害が発生した場合の支払順位のあり方等支払限度額の適用ルールについて、住宅取得者保護の観点から適切なものとなっているか検証が必要。

【講ずべき対策の方向性】

- 超過損害プールで対応できるリスクを超えるリスクについて、住宅保証基金を運営する団体が再保険を引き受ける新たなスキームを検討すべき。その際、併せて現在の再保険スキームにおいて引き受けるべきリスク水準が適切か検討すべき。
- 想定すべきリスク水準及び支払限度額の適用ルールについて、履行法施行 10 年経過時点の関連するデータや住宅取得者保護の観点を踏まえ、妥当性について検証し、必要な見直しを行うべき。

### Ⅲ. 保険法人の破綻リスクへの対応

#### 1. 破綻の事前防止

【現行制度の課題】

- 損保におけるソルベンシー・マージン比率のような経営の健全性を測る包括的な指標が存在しない。
- 保険契約者が保険法人を選択するための参考となる、経営状況に係る公開情報が存在しない。

【講ずべき対策の方向性】

- 住宅瑕疵保険制度においては、ソルベンシー・マージン比率のような包括的な指標は存在しないものの、想定されるリスクごとにそれに応じた適切な対応がとられていると考えられる。リスクを最小とするため、安全サイドにたった制度運営を行っているが、基本的にこの方向性を維持すべき。
- 情報公開の必要性は認められるが、住宅瑕疵保険の状況を見ると、追加の負荷をかけてまで損保並の項目を開示すべきとは考えられないため、例えば、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が把握可能とする方策を講じるべき。

#### 2. 破綻時の対応

(本日の論議内容)

### Ⅳ. その他

#### 1. 住宅取得者への情報提供

(本日の論議内容)