

別紙様式 1

金融庁における法令適用事前確認手続（照会書）

令和 2 年 3 月 10 日

金融庁監督局保険課長 殿

金融庁における法令適用事前確認手続に関する細則 2.（3）の規定に基づき、下記のとおり照会します。

なお、照会及び回答内容が公表されることに同意します。

記

1. 法令の名称及び条項

保険業法第 2 条第 1 項、第 3 条第 1 項及び第 315 条

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

（1）照会者が現在行っている主な事業

< 建築請負部門 >

戸建住宅・賃貸集合住宅などの建築工事、リフォーム工事の請負および施工

< 不動産事業部門 >

分譲用土地・建物およびマンションの販売

(2) 照会者が将来行おうとしている業務

照会者は、住宅注文者および住宅購入者に安心の住まいを提供するため、照会者が販売する鉄骨造の居住用建物向けに、建物が地震により規模の大きな損害が発生した場合、過去の大地震での被害実績や耐震実験での実証データに基づいた補償条件において、建替えまたは補修を行うサービスの提供（役務提供サービス、以下「本サービス」という）を検討しております。

照会者は「住まいは人が暮らしていくうえで最も大切なもの。それにふさわしい良い家をつくりたい」という創業者の強い使命感から、1963年に創業を開始しました。

以来、住まいづくりで照会者が大切にしていることは、「強さ」と「暮らしやすさ」です。

「強さ」とは、繰り返す大地震にも倒壊しないことはもちろん、建物のゆがみを抑え込み、地震の後まで家族と暮らしを守る構造を指します。

その「強さ」を実現するために、照会者の提供する居住用建物には、以下の構造と耐震性能を有しております。照会者は、この地震への「強さ」をお客様への訴求材料として、鉄骨造の居住用建物を販売しております。

- ①工業化住宅において唯一、超高層ビルと同じ構造技術を採用しております。超高層ビルで用いられる、建物のゆがみを抑える制震技術「座屈拘束技術」を、業界で唯一、照会者だけが住宅用にダウンサイジングを実現し、特許も取得しています。

※2018年10月照会者調べ。日本の工業化住宅において唯一採用。

- ②超高層ビルと同じ構造技術を採用することで、地震による建物の揺れにくさを表す応答倍率（地盤面加速度に対する2階床応答加速度の大きさ。数値が低いほど揺れにくい）は、当社の実物大住宅を使った加振実験結果において、建築基準法想定の2.5倍を大きく下回る1.2倍を実現しています。

- ③前述の実験において、日本で最も加振能力の高い実験施設の限界に挑戦し、東日本大震災の1.8倍、阪神・淡路大震災の4.3倍ものエネルギー量という加振を与えても、本サービスの補修対象となるような大きな損傷がないことを実証しております。

※2011年6月、日本最大の加振能力を有する実験施設にて実施。

なお、実際に照会者が販売した住宅は、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震など過去の大地震でも倒壊ゼロという実績を残しています。

本サービスはこれらの実証データに基づき補償条件を設定しております。

<本サービスの内容>

No.	項目	内容
1	本サービスの提供主体	照会者
2	本サービスの対象者	照会者に建物を注文する注文者および建物の購入者 (以下、「お客様」といいます。)
3	本サービスの対象建物	耐震等級3を有する鉄骨造の新築建物
4	本サービスの補償内容	地震の揺れにより建物に規模の大きな損害が発生した場合、5,000万円を限度に照会者が損害内容に応じて、建替え、補修サービス（役務提供）を行う。 なお、建替え、補修サービスは、照会者又は照会者の完全子会社がお客様と請負契約を締結し、実施する。
5	本サービスの対象損害	内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」による全壊、大規模半壊、半壊
6	補償年数	10年
7	本サービスの提供方法	本サービス提供開始後に販売する本サービスの対象建物すべてに標準サービスとして付帯する
8	補償されない主な場合 (免責事由)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地震の揺れ以外の原因での損害 (地盤の不同沈下、土砂、津波、火災等) ・ 予め定めた（耐震実験で実証した）計測震度以上の地震に被災した場合 ・ 照会者以外で建替え、補修をする場合 ・ 被災以前に、照会者以外で建物の増築・改築・補修の工事を行っていた場合 ・ 照会者が販売したお客様が、第三者に売却等され、当該建物の所有権を失った場合。ただし、相続により所有権が移転した場合は除きます。
9	本サービスの料金	0円（お客様には負担させない）

3. 当該事実が照会法令の適用対象となる（ならない）ことに関する照会者の見解及び根拠

(1) 照会者の見解

本サービスは、保険業法第2条第1項に定める「保険業」には該当せず、照会者がこれを内閣総理大臣の免許を受けずに行った場合にも、同法第3条第1項に違反せず、また同法第315条の罰則の対象となるものではない、と考えます。

この点、照会者は、本サービスの提供は、照会者がお客様に対して民法等によ

り負担する瑕疵担保責任（民法改正後の契約不適合責任。以下、単に「瑕疵担保責任等」といいます。）の範囲を超えるものと認識しており、本サービスの提供が民法等による瑕疵担保責任等を超える場合にも、「保険業」に該当しないことを確認致したく、本照会を行なうものです。

(2) 照会者の見解の根拠

- 本サービスは、金銭給付を行うものではなく、建替えまたは補修という役務提供サービスを提供するものです。

よって、少額短期保険業者向けの監督指針（以下、「少短指針」という）Ⅲ-1-1（1）（注2）にいう、「予め事故発生に関わらず金銭を徴収して事故発生時に役務的なサービスを提供する形態」に該当し、「保険業」に該当するかどうかは、同箇所を示された判断基準に従い判断されるべきものです。

- そして、本サービスは、

①当該住宅を販売する照会者が、その購入者（住宅注文者・住宅購入者）に対し提供する役務提供サービスであり、本サービスの保証責任主体（照会者）は、販売主体（照会者）と一致し、

②本サービスの加入につきましては、本サービス提供開始後、本サービス適用対象のすべての建物に無償の標準サービスとして提供するものとし、当該住宅の販売にかかる請負契約または売買契約の締結と同時に本サービスに係る修理保証契約が締結されるものであることから、

少短指針Ⅲ-1-1（1）（注2）の、「なお、物の製造販売に付随して、その顧客に当該商品の故障時に修理等のサービスを行う場合」に正に合致し、少短指針同箇所の判断基準に従い「保険業」には該当しない、と判断されて然るべきものと考えます。

- この点、御庁が平成30年7月13日に公表した「広く共有することが有効な相談事例」では、少短指針同箇所について、以下の御庁の見解が示されています。

「物の製造販売に付随して、その顧客に当該商品の故障時に修理等のサービスを行う場合」は、物の製造業者や販売業者が製品購入者に対して負っている民事法上の責任を顧客サービスの一環として、契約により拡張しているものと考えられます。」

- 照会者は、上述のとおり、地震への「強さ」をお客様への訴求材料として、鉄骨造の居住用建物を販売しております、お客様には、過去の大地震での被

害実績や耐震実験での実証データを含めた「強さ」を期待・信用して建物を購入いただいています。ところが実際に地震が発生した場合に、上記に反し建物に損害が生じた場合には、上記お客様の期待・信用を裏切ることになるため、これを一定の範囲で保証する本サービスは、民法上の瑕疵担保責任と類似し、これを拡張するものと整理できます。

- この点、照会者は、お客様に対し、引き渡しの日から原則として2年間、構造耐力上主要な部分または雨水の侵入を防止する部分については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の要請に基づき、引き渡しの日から10年間、瑕疵担保責任等を負っております。

この瑕疵担保責任等は、請負契約・売買契約の目的物である居住用建物に、「欠陥・不具合」が存在する場合に補修・損害賠償等の法的責任が生じるものです。一方、本サービスは、居住用建物の「欠陥・不具合」の有無にかかわらず、2.(2)記載のとおり、居住用建物に「内閣府「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」による全壊、大規模半壊、半壊」が生じた場合（免責事由の場合を除く）に、本サービス所定の建替え等の役務を提供するものであり、民法上の瑕疵担保責任等の範囲外のものとして認識しております。

- この点、照会者は、建設業法上の特定建設業の許可、宅地建物取引業法上の宅地建物取引業者の免許を受けて、鉄骨造の居住用建物の建築請負の受注、販売を行なっているところ、本サービスによる建替え、補修サービス（役務提供）も、保険業法以外の法律上の、上記許認可に基づき行ないません。

- 照会者は、過去の大地震での被害実績や耐震実験での実証データに基づき補償条件を設定しており、しかも給付は役務提供形態で行なうこと、加えて、本サービスは無償サービスであることよりも責任準備金の積立や保険計理人の関与等の保険会社同様の財務規制を及ぼす必要性は低いもの、と考えております。

- 地震災害からの災害復旧・復興を含めた地震災害対策、被災者等の生活再建等の支援は国家的課題であるところ、本サービスは、政府がバックアップする地震保険制度においてもカバーされない範囲の地震被災の救済を、一定の範囲で民間にて実現するものであり、正に社会に貢献するサービスであると自負しております。

なお、既に市場では自然災害に対する社会的ニーズに対応すべく、地震対応型ローンや自然災害時返済一次免除特約付住宅ローンも販売されておりますが、照会者としても、本サービスの実施により、社会・そして地震に被災されたお客様の生活の安定に、少しでも寄与して参りたい、と真剣に考えてお

ります。

ご検討の程、何卒宜しくお願い致します。

4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

（1）理由

本サービスを実施する際に必要となるサービス提供体制の構築に一定の期間を要するため、下記（2）記載の時期まで公表を延期することを希望いたします。

（2）公表可能時期

2020年4月1日以降（本サービス提供開始予定日以降）

以上