

一戸建て住宅の所有者を対象とした 「積立保険契約への加入」制度の検討について

—— 二重ローン対策と空き家対策を中心として ——

佐藤 雅 俊

(目次)

1. はじめに
2. 「積立保険」制度の現状と「二重ローン」対策としての「積立保険」制度の検討
3. 「空き家」対策としての「積立保険」制度の検討
4. 「貸家」と「積立保険」制度の検討
5. おわりに

1. はじめに

本稿は、一戸建て住宅の所有者が、風水害により当該住宅が損壊したケースに対応しうる「積立保険」制度の導入について検討するものである。2011年3月11日に発生した東日本大震災以降、地震や台風等による災害だけでなく、長期間の大雨を起因とした水災により、家屋が倒壊、損傷するなど、日本全国の各所において甚大な被害が生じている。

2019年より数年前から、主として、暖候期に、日本の上空の気圧配置と日本列島に対して南から暖かく湿った風が入り込みやすくなったことで、日本列島のどの地域においても⁽¹⁾「線状降水帯」⁽²⁾が発生している。この「線

(1) 「線状降水帯」の定義について、気象庁は、以下の通りとしている。

「次々と発生する発達した雨雲（積乱雲）が列をなした、組織化した積乱雲群によって、数時間にわたってほぼ同じ場所を通過または停滞することで作り出される、線状に伸びる長さ50～300km程度、幅20～50km程度の強い降水をとまなう雨域。」

気象庁WEBサイト「天気予報で用いる用語」「降水」(https://www.jma.go.jp/jma/kishou/known/yougo_hp/kousui.html) (2019年09月28日アクセス)

(2) 「線状降水帯」に関する詳細は、気象庁気象研究所・予報研究部・第三研究室室長でい

状降水帯」の下では、数日間強雨が続き、河川の増水、家屋の浸水、土砂崩れ等が頻発することにより、住民が避難を余儀なくされている。

多くの一戸建て住宅の所有者は、火災保険などの損害保険に加入している。ただ、現時点で、罹災による家屋の損害に、迅速に対応する被災者への支援制度が整っているとは言い難い。

住宅ローン等の債務者である被災者全員が、借入金融機関との間での合意により債務整理ができるとは限らない点にも注目すべきである。被災者の住宅ローン等に関する対策についても、当然のことながら、講じられている⁽³⁾。東日本大震災発生後の2011年8月には、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」が、研究会により作成され、公表されている。また、一般社団法人全国銀行協会は、2015年12月に「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」を公表している。2019年4月には、当該ガイドラインを運営する機関として、「一般社団法人 自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関」が設立されている。当該ガイドラインをもとに、災害救助法の適用を受ける被災者は、借入金融機関への相談、弁護士等の専門家による債務整理に関する調停条項案の作成を経て、簡易裁判所への特定調停の申し立てを行うこととなる。但し、被災者である全ての債務者が、本ガイドラインによる債務整理ができるというわけではない。従って、被災者である債務者が、債務状況にかかわらず、当該住宅ローン等の債務を弁済しうる資金を確保できるような保険制度への加入が必要ではないかと考える。

本稿は、「積立保険」制度をより拡充して、罹災した債務者の住宅の再

、らっしやる加藤輝之先生の「線状降水帯と集中豪雨について」<2019.5.12：第51回メソ気象研究会・台風研究連絡会・第6回観測システム・予測可能性研究連絡会・第12回気象庁数値モデル研究会「線状降水帯・台風予報の精度向上に向けて取り組むべき課題」>に詳しい。

(pfi.kishou.go.jp/Presen2019/1_kato.pdf#search=%27%E7%B7%9A%E7%8A%B6%E9%99%8D%E6%B0%B4%E5%B8%AF%27) (2019年09月28日アクセス)

(3) 本段落は、WEBページ「一般社団法人 東日本大震災・自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関「組織概要」、「手続きの流れ」」を参照。(2019年09月24日アクセス)

(<http://www.dgl.or.jp/organization/>) (<http://www.dgl.or.jp/flow/>)

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について
建と住宅ローン弁済を主たる目的として、家屋（一戸建て住宅）の所有者には、当該家屋の損害額を填補される「積立保険」契約への加入を促す（もしくは、同保険制度への加入を法律の制定により義務づける）制度の構築について検討する。自然災害により当該家屋が損壊した場合、火災保険（かつまた、地震保険）に加入していれば、損害保険金を受領することが可能であろう。しかし、家屋にかかる火災保険の更新を失念していて、保険金を受領することができない被災者がいることも事実である。また、被災状況によっては、金融機関から借り入れした住宅ローンの債務者である被災者が、災害発生前に建てた家屋が住めなくなる状況もあり得る。当該状況の下で、更に金融機関から借り入れを行って被災後に新たに家屋を新築した場合には、まさに、「二重ローン」として、弁済に苦慮することとなる。

「積立保険」制度を「一戸建て住宅の所有者」に限定する理由は、後に触れるが、空き家対策、建築基準法関連法令の規定に抵触する家屋を解体するなどの措置を講じる必要性などの観点からも説明しうる。建物でも、「一戸建て住宅」を放置した場合には、経年劣化による損傷や、損傷に基づく隣家への影響が生じうる。罹災後には、「一戸建て住宅」の損壊の程度に基づき、よりそのような影響は顕在化すると考えられる。そこで、本稿で述べる一戸建て住宅に関する「積立保険制度」では、災害発生後の「二重ローン」対策だけではなく、空き家対策、そして建築基準法の規定に抵触する建造物を解体するなどの措置にかかる費用についても「保険金」の支払事由とすべきである。

積立保険金の支払い事由は、「災害による家屋等の損壊」に基づく家屋の再建・ローン返済に充てることと、「空き家などの解体等の費用」という用途に限定する。用途を限定することにより、「積立保険」制度への理解の促進、積立保険金の不正請求の防止、積立保険金の目的外使用の禁止（相続人による目的外の請求に対する抗弁）ができる。

当該「積立保険」制度を構築するためには、各都道府県に「積立保険」専門の損害保険会社を設立する必要があると考える。どのような災害において家屋に損害が発生するか、その可能性を個別に予測することは困難で

ある。現状では、地震のリスクを計算した上で、「地震保険」商品が提供されている。また、ハザードマップ等の情報について自治体も提供をしている。ただ、地震保険料の算定やハザードマップを利用した「積立保険」を含む損害保険料の算出は、より、地域の実情を反映したものであることが求められる。

そこで、本稿では、各地域に根ざした保険会社の設立の可能性を検討し、リスク軽減のための方策として、「一戸建て住宅」の所有者を対象とした「積立保険」制度の構築に関する必要性について述べる。

2. 「積立保険」制度の現状と「二重ローン」対策としての「積立保険」制度の検討

2019年9月末時点において、日本の損害保険会社が販売している「積立型保険」については、一般社団法人日本損害保険協会のWEBサイトに掲載されている。⁽⁴⁾同サイトに掲載されている火災保険等にかかる積立型の保険商品は、セコム損害保険株式会社の「あんしんニューダブル（満期戻総合保険）」、損害保険ジャパン日本興亜株式会社の「積立火災保険『THEすまいの積立保険』」、⁽⁵⁾そして、楽天損害保険株式会社の「スーパージャンプ（満期戻火災保険）」がある。但し、積立型の保険商品の多数は、傷害保険が占める現状である。上記の積立型保険商品の保険期間は、3年、5年、6年、10年などとしている。但し、2019年時点での運用利回りの点から見ると、「積立保険」商品を取り巻く環境は厳しいといえる。

家屋を対象とした「積立保険」は、概ね、自然災害における建物の損傷について、被保険者が、保険金額を限度として、損害額に応じた保険金を

(4) 一般社団法人日本損害保険協会「各社の保険について」「積立型保険」
(<http://www.sonpo.or.jp/member/kakusyasyouhin/tsumitate.html>) (2019年09月28日アクセス)

(5) なお、損害保険ジャパン日本興亜株式会社は、同保険商品の販売について、「2019年10月1日以降始期契約より積立火災保険の販売を終了します。」としている。
(<https://www.sjnk.co.jp/kinsurance/accumulation/sumai/>) (2019年09月28日アクセス)

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について受領することができる保険商品のことを指す。また、「積立保険」の保険契約者（被保険者）は、保険契約期間中に保険事故が生じなかった場合には、「満期返戻金」として、保険金額の30%から50%の金額（各損害保険会社の商品により異なる金額）から所得税を差し引いた金額を受領することができる。「積立保険」商品は、保険契約者（被保険者）が保険料をいわゆる「掛け捨て」にするのではなく、被保険者には、保険事故発生時には保険金が填補され、保険契約の期間内に保険事故が生じなかった場合には、「満期返戻金」を受領することができる。

そのような「積立型保険」商品の現状があるとしても、考えなければならぬことは、本年2019年より数年前から日本全国で生じている「自然災害」の頻度、そして、その苛烈さである。南海・東南海地震、首都圏直下地震などの想定はされている。個人、事業者、自治体、そして国などもこれらの地震等に対処すべく日頃から準備を進めている。しかし、この数年の自然災害に関して、被災者はもちろん、日本に住む者にとって、想定範囲を超えた災害が頻発している。当然のことながら、被災者は、家屋、家財、自動車などの多くの保有財産が損傷するほか、心身も疲弊する。

そこで、筆者は、建物（一戸建て住宅）の所有者には、積立型保険の加入を義務づける制度の構築を検討すべきと考える。現行の保険制度において、加入が義務づけられる保険は、自動車損害賠償保障法第5条⁽⁶⁾で規律される「自動車損害賠償責任保険」、または、「自動車損害賠償責任共済」に限られる。また、損害保険会社が販売する火災保険契約には、「地震保険」が付されていることが多い⁽⁷⁾。これに加えて、一戸建て住宅の所有者全員に

(6) 自動車損害賠償保障法第5条「自動車は、これについてこの法律で定める自動車損害賠償責任保険（以下「責任保険」という。）又は自動車損害賠償責任共済（以下「責任共済」という。）の契約が締結されているものでなければ、運行の用に供してはならない。」

なお、自動車損害賠償保障法第5条でいう、「自動車」は、同法第2条第1項で、下記の通り、定義される。

「この法律で「自動車」とは、道路運送車両法第2条第2項に規定する自動車（農耕作業の用に供することを目的として製作した小型特殊自動車を除く。）及び同条第3項に規定する原動機付自転車をいう。」

(7) 例としては、損害保険ジャパン日本興亜株式会社の個人用火災総合保険「THE すまいノ

対して、「積立型保険」への加入を義務づける必要があると考える。これは、火災保険契約の更新を忘れていた被災者が、「火災保険」の契約期限が切れていた」という事態を避ける一策でもある。

この家屋（一戸建て住宅）を対象とした「積立保険」に関する保険金の支払事由は、「災害による家屋等の損壊」に基づく住宅ローンの弁済・家屋の再建と、「空き家の解体等の費用」という用途に限定すべきである。「災害による家屋等の損壊」にかかる支払事由は、「全壊」、「半壊」、「一部損壊」を問わない。また、住宅ローン弁済を優先して給付する方式を採用する。

被災者である保険契約者（被保険者）は、「災害による家屋等の損壊」という事象の場合には、保険者から「積立保険金」を取引金融機関に送金してもらい手続きを取る。これにより、少なくとも住宅ローンとして借り入れた金額の多くを返済しうる。また、すでに住宅ローンを弁済済みの被災者（保険契約者・被保険者）の場合には、保険金受取人として、住宅再建費用として当該積立保険金を受領すれば、金融機関から借り入れることなく家屋の解体・修繕と再建を行うことができる。罹災後に、被災者が可能な限り融資や貸し付けを受けることなく、建物の再建、あるいは解体などができるといった制度を構築すべきである。

「積立保険制度」について、保険業法上の認可を得た上で、都道府県ごとに保険事業者が設立されるべきである。「線状降水帯」などの大雨被害等は、都道府県ごとにリスクが異なる。2019年時点において、損害保険料の算出にかかる保険料率の中で、保険事故発生時に保険金を支払う部分

ㄨ の保険」、三井住友海上株式会社の「GK すまいの保険（すまいの火災保険）」などが挙げられる。なお、両社の保険商品は、火災保険と地震保険は、「原則自動付帯」または、「原則自動セット」としている。

損害保険ジャパン日本興亜株式会社「THE すまいの保険」重要事項説明書2頁
(https://www.sjnk.co.jp/~media/SJNK/files/kinsurance/habitation/habitation_jyusetsu1910.pdf)

三井住友海上株式会社「GK すまいの保険（すまいの火災保険）」重要事項説明書2頁
(<https://www.ms-ins.com/pdf/personal/importance/kasai/kasai.pdf>)

(ともに、2019年09月28日アクセス)

(8) 積立保険制度の「空き家に関する対策」については、第3章にて詳述する。

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討についてである。「純保険料率」は、一部の保険商品を除いて強制適用ではなく、「参考純率」である。「参考純率」であり、かつ都道府県ごとに被災するリスクは異なるという点からも、積立保険制度は、各都道府県に保険事業者が設立されることが望ましい。また、独占禁止法上の観点からも、都道府県ごとに複数の保険事業者が設立され事業が行われることが望まれる。

3. 「空き家対策」としての「積立保険」制度の検討

本章では、当該積立保険金の「空き家対策」としての利用可能性について考察する。2019年に総務省が公表した調査結果によれば、846万戸の空き家が存在し、空き家率は、13.6%に及ぶとされている⁽⁹⁾。上記の数値は確定数ではないものの、空き家率は、2019年時点において、過去最高となる水準である。特に所有者不明のまま、空き家として放置された場合、空き家を不法占拠・占有、犯罪の拠点化、建物の老朽化による隣家への影響など多くの問題が生じうる。もちろん、空き家に関する対策も講じられている。空き家をリノベーションにより活用する方法、地方移住（Uターン・Iターンなど）に基づく居住者の募集などが行われているが、根本的な解決策には至っていない。

急速に進む少子・高齢化と地方の過疎化により、「値段さえつけられない」空き家が生じている。2019年の時点において、空き家となった建物等を売却しようとする希望者が、不動産業者に相談したところ、「売値がつかない」や「利益が出ない」などの理由で、建物等の売却を断られるケースが生じている。建物所有者の中には、今は、大都市圏で勤務・居住しているが、相続等の事情により、地方（出身地）に「実家」である空き家を所有するという事象も考えられる。

当該建物の所有者に対して「積立保険への加入を義務づける」意義の一

(9) 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計 結果の概要」
(https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf#search=%27%E7%A9%BA%E3%81%8D%E5%AE%B6+%E4%BB%B6%E6%95%B0%27) (2019年9月1日アクセス)

つは、相続、特に遺産分割協議に影響を与えることにある。民法第 896 条本文は、「相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。」と規律する。従って、立法に基づき、被相続人が所有していた建物（戸建て住宅）の所有者を対象とした「積立保険」制度への加入が義務づけられるとすれば、当該保険契約に基づく保険料の支払い義務は「債務」となるため、相続人がこれを負担しなければならない。当該義務は、相続財産において、預貯金等の「積極財産」ではなく、「消極財産」と呼ばれている。かつまた、民法第 918 条第 1 項本文は、「相続人は、その固有財産におけるのと同じの注意をもって、相続財産を管理しなければならない。」と規律している⁽¹⁰⁾。これにより、保険料支払いという債務の負担を嫌う相続人は、「積立」保険金の払い戻しにより、建物を解体し、土地も処分する可能性がある。

また、民法第 898 条の規定に基づいて、相続人が数人であるときは、相続財産は、共有されている場合もある。次条の民法第 899 条の規律に基づき、「各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する」ことになる。事例によっては、当該建物を共同相続に基づいて、遺産分割まで共同相続人により、「共有」している可能性もあり得る。この場合、原則として、共同相続人の間で「積立保険」の保険料支払い債務を等分で負担することになる。居住していない当該建物に関する「積立保険料」の支払いを課せられることについて、これを敬遠する共同相続人もいるであ

(10) 民法第 918 条但し書きでは、「相続の承認又は放棄をしたときは、この限りでない。」としている。

この内、限定承認をした場合の限定承認者には、民法第 926 条第 1 項の規定により、「その固有財産におけるのと同じの注意をもって、相続財産の管理を継続しなければならない。」という義務が課せられている。

また、相続を放棄した場合の「相続の放棄をした者」は、「その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」という民法第 940 条第 1 項に規律される義務を負う。

(参照) 前田陽一・本山敦・浦野由紀子『民法 VI 親族・相続（第 5 版）(LEGAL QUEST)』（有斐閣・2019 年）p.258

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について
ろう。この場合、遺産分割協議の迅速化が図られることも考えられる。また、このような事態が生じることが予想されるため、当該家屋の所有者が当該家屋について、相続人となる者を遺言で指定しておくこともあり得る。

ここで、建物を建てるという不動産に関する財産権と、建築に関する法律との抵触について述べる。日本国憲法第 29 条第 1 項は「財産権は、これを侵してはならない。」と規定し、国民の「財産権」の保障を規律する。つまり、何人も、平穩公然に所有権を取得した土地に建物を建て、これを登記する権利は侵されないわけである。ただし、日本国憲法第 29 条第 2 項では、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」と規律している。日本国憲法第 29 条第 1 項の規定に基づき、所有者は自身の「財産権」として、自分が所有する土地に建物を建てることができる。しかし、日本国憲法第 29 条第 2 項により、「財産権」は、立法により、制約されるとする。土地の所有者は、所有する土地の近隣住民に十分配慮して建物を建てる必要があると解される。その理由は、建築基準法第 1 条の規定で「建築物等に関する最低基準」が規律されていることによる。⁽¹¹⁾ 建築基準法第 1 条で規律するところの「最低基準」を満たすために、同法第 6 条では、⁽¹²⁾ 建築確認に関する規定を置く。同条は、建築計画が建築基準法令の規定に適合するかどうか、建築主に「建築確認」を受けるよう

(11) 建築基準法第 1 条

「この法律は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」

(12) 建築基準法第 6 条

① 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号

- 、から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。
- 一 別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成十六年法律第十号)第七十四条第一項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物
- ② 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときについては、適用しない。
- ③ 建築主事は、第1項の申請書が提出された場合において、その計画が次の各号のいずれかに該当するときは、当該申請書を受理することができない。
- 一 建築士法第3条第1項、第3条の2第1項、第3条の3第1項、第20条の2第1項若しくは第20条の3第1項の規定又は同法第3条の2第3項の規定に基づく条例の規定に違反するとき。
- 二 構造設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第20条の2第1項の建築物の構造設計を行つた場合において、当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によるものでないとき。
- 三 設備設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第20条の3第1項の建築物の設備設計を行つた場合において、当該建築物が設備関係規定に適合することを設備設計一級建築士が確認した設備設計によるものでないとき。
- ④ 建築主事は、第1項の申請書を受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。
- ⑤ 建築主事は、前項の場合において、申請に係る建築物の計画が第6条の3第1項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第7項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第1項の規定による確認をすることができる。
- ⑥ 建築主事は、第4項の場合(申請に係る建築物の計画が第6条の3第1項の特定構造計算基準(第20条第1項第二号イの政令で定める基準に従つた構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。)において、適合するかどうかを審査する場合その他国土交通省令で定める場合に限る。)において、第四項の期間内に当該申請者に第一項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、三十五日の範囲内において、第4項の期間を延長することができる。この場

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について義務づけている⁽¹³⁾。さらに、建築確認の終了後には、同法第7条の規定により⁽¹⁴⁾、「建築物に関する完了検査」を受ける必要がある。

本稿における「積立保険」制度に加入する理由、つまり、当該積立保険金の使途としては、「老朽化した空き家の解体費用」に充当させることがまず挙げられる。空き家を解体した土地を売却することは、売却する土地の所有者、そして当該土地を買い取る不動産業者のいずれにも大きな負担とはならない。無論、空き家を解体後、建物を新築して居住することもあり得る。「積立保険」制度の創設と加入は、当該積立保険金の使途を「空

ゝ、合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。

⑦ 建築主事は、第4項の場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めるとき、又は建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間（前項の規定により第4項の期間を延長した場合にあつては、当該延長後の期間）内に当該申請者に交付しなければならない。

⑧ 第1項の確認済証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、することができない。

⑨ 第1項の規定による確認の申請書、同項の確認済証並びに第6項及び第7項の通知書の様式は、国土交通省令で定める。

(13) 当該の建築確認の制度は、「事前規制」として、建築物が建てられる前に「行政による事前チェックの仕組みがとられている」とする（中原茂樹『基本行政法（第3版）』（日本評論社・2018年、初出・2013年）21頁）。

(14) 建築基準法第7条

① 建築主は、第6条第1項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

② 前項の規定による申請は、第6条第1項の規定による工事が完了した日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかつたことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

③ 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。

④ 建築主事が第1項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員（以下この章において「建築主事等」という。）は、その申請を受理した日から七日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならない。

⑤ 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

き家の解体等の費用」に限定することで、建物所有者の経済的負担を軽減することが可能となることを目的の一つとすべきである。

また、空き家が建築基準法第9条第1項⁽¹⁵⁾の規律に基づき、同法の基準を満たさなくなった際には、当該空き家は、撤去等の措置が家屋の所有者に課せられる。撤去等の措置にかかる費用について、当該積立保険金を充当させることが可能であるとするので、建物所有者自身の意思をもって、当該家屋の撤去等の措置にあたることができる。

但し、上記の建築基準法第9条第1項の規律に基づき、同法の基準を満たさなくなった場合に限り、建物（一戸建て住宅）所有者には、積立保険の保険金請求権はないものとする。被保険者である建物所有者の保険金請求権に代わり、建物の解体にかかった総額の支払い請求権と積立保険金を受領する権利は、建物解体に関係した全ての業者に与える。これは、保険金請求権を建物所有者に付与した場合、建物所有者が、「受領した保険金を建物の解体等にかかる費用として支出する」とは限らないからである。このような、「一戸建て住宅」が空き家となり、かつ、当該空き家が、建築基準法第9条第1項に抵触するようなケースを想定した、「積立保険」契約書を作成する必要がある。かつまた保険者には、当該保険契約の締結時に、「建築基準法の規定に基づく取り壊し等の措置を講じなければならない場合には、保険契約者（被保険者）となる建物所有者には、保険金請求権が認められない旨」の通知を行う義務を負わせることとする。

(15) 建築基準法第9条第1項は、まず、同項に規律される対処すべき建物等を「特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地」と規律している。当該建築物等の関係主体を同条同項では、「当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者」と定める。建築基準法で定める「特定行政庁」は、同条同項で、これらの者に対し、下記の対処をするよう行政処分を行う。
「特定行政庁は、(中略)、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。」

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について

その他、建築基準法第9条第12項の規定に基づき、同条第1項の規定に違反する建築物に関する措置に関して、当該建築物の所有者による措置が、不作為、または、不完全な履行であるとき、あるいは、所有者が、設定された期限までに措置を完了させることが不可能であると見込まれる場合には、特定行政庁は、行政代執行法第2条の規律に基づき、特定行政庁が自ら、または第三者により当該建築物について行政代執行による撤去等の措置を講ずることができる。行政代執行による撤去等の費用の徴収は、行政代執行法第5条の規律に基づき、義務者（当該空き家の撤去等の措置を講ずべき者）に対して文書をもってなされる。義務者が費用の支払いに応じない場合、行政代執行法第6条の規定により、「国税滞納処分の例により、これを徴収することができる」ことから、督促の上、財産の差し押さえがなされることとなる。

「積立保険」制度に基づく積立保険金は、主たる目的の一つを「空き家」対策とするものである。前述の通り、「空き家」が建築基準法第9条第1項の規定に違反しているにもかかわらず、所有者が措置を講じなかったなどの事由があり、特定行政庁が自ら、または第三者により措置が講じられ

(16) 建築基準法第9条第12項

「特定行政庁は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。」

(17) 特定行政庁は、建築基準法第2条第三十五号において、以下の機関のことを指す。

「建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。」

(18) 行政代執行法第2条

「法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。」

たときは、積立保険金は、当然に上記の行政代執行法第6条に規律される差し押さえの対象となる。かつまた、積立保険金の徴収は、さほど困難なことではない。ゆえに義務者（当該空き家の撤去等の措置を講ずべき者）が、行政代執行による撤去等の費用を支払わないという事由が生じることからも、当該「積立保険」制度への加入には、意義がある。

4. 「貸家」と「積立保険」制度の検討

本章では、一戸建て住宅を「貸家」として賃貸しているケースを想定して検討する。当該「積立保険」制度を義務づける加入者は、あくまで、当該建物（一戸建て住宅）の「所有者」である。賃料を支払って当該建物に入居している賃借人は、加入者からは除外すべきである。当該建物の「所有者」である賃貸人は、当該賃借人が支払うべき借賃（家賃）を増額することにより、「積立保険」制度加入による、借賃への転嫁（賃借人に対する事実上の保険料分の一部負担）⁽¹⁹⁾を求めることがありうる。その借賃への転嫁（一部負担）を拒否したいという賃借人は、当該建物から退去することもあり得る。一戸建て住宅を借りなくとも、アパートやマンション等の一室を借りるという選択肢もあるからである。

災害が生じた際に、賃貸物件が罹災することも当然にありうる。この場合に、当該建物（一戸建て住宅）が貸家である場合、「賃貸人が、必要な修繕を行わない」と賃借人から訴えられるケースがしばしば見受けられる。その理由は、「修繕にかかる費用が捻出できない」、「建物自体が老朽化しているので、建物を修繕せずに取り壊したい」などの、賃貸人の事情が想定しうる。また、賃貸人が被災している場合には、先の理由に加えて、当該賃貸物件を取り壊した上で、当該土地の売却益により、賃貸人自身の損失を補填したいと考えることもあり得る。

(19) なお、この場合、賃貸借契約の当事者は、借地借家法第32条の規律に基づく、「借賃増減請求権」の問題に留意しなければならない。

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について

賃貸人の事情により、先述のケースが生じうるので、賃借人を保護するために、賃貸人が加入する「積立保険」制度には、「空き家対策」に関する問題と同様に、下記のような例外を設けるべきである。建物（一戸建て住宅）所有者（賃貸人と同一である場合に限る）は、災害により賃貸物件である「一戸建て住宅」が損壊した場合、本来であれば、「積立保険」制度の被保険者として保険金を受領することになる。但し、「賃借人が居住する」場合には、賃貸人が被保険者となることができないような制度とすべきである。このために、「当該建物所有者は、「積立保険」契約締結時に、下記の①と、②または③の、いずれかの事項を義務づけられることとする」一案を提示する。下記の案は、あくまで、賃借人の利益にかなうものとするべきであると考えからである。

- ① 当該建物の修繕に関して、建物所有者（賃貸人）は、建物の修繕の可否について調査しなければならない。当該調査を行う業者は、「積立保険」商品を販売する保険者（保険事業者）が指定する業者に限る。当該調査費用の全部または一部は、当該保険者（保険事業者）が支払うものとする（建物所有者（賃貸人・保険契約者）が被災している場合における調査費用の負担は、当該保険者（保険会社）の全部負担とする）。
- ② ①の調査により、建物（一戸建て住宅）の修繕が可能であるという調査結果が出た場合には、建物所有者（賃貸人）は、建物を修繕しなければならない。被災時に支払われる「積立保険」の保険金は、当該「一戸建て住宅」の修繕に充てる。この場合、建物所有者（賃貸人）には、保険金請求権はないものとする。保険金請求権に代わり、建物の修繕にかかった総額の支払い請求権と代金を受領する権利は、建物を修繕した業者のみに与える。これは、保険金請求権を建物所有者（賃貸人）に付与した場合、建物所有者（賃貸人）が、「受領した保険金を当該建物の修繕にかかる費用として支出する」とは限らないからである。また、修繕が完了するまでの賃借人の住居（仮住まい）の賃料についても、積立保険金から支払われるべきである。

- ③ ①の調査により、建物（一戸建て住宅）の修繕が不可能であるという調査結果が出た場合には、建物所有者（賃貸人）は、建物を解体しなければならない。この場合にも、建物所有者（賃貸人）には、保険金請求権はないものとする。「空き家対策」として論じた本稿第3章で提示した案と同じく、保険金請求権に代わり、建物の解体にかかった総額の支払い請求権と保険金を受領する権利は、建物解体に関係した全ての業者に与える。これは、保険金請求権を建物所有者に付与した場合、建物所有者が、「受領した保険金を建物の解体にかかる費用として支出する」とは限らないからである。修繕が不可能であるとの調査結果が出た場合の「積立保険」の保険金は、被災した当該建物の解体にかかる費用、ならびに賃借人の引越費用に充てる。

5. おわりに

本稿では、一戸建て住宅の所有者に「積立保険」制度への加入を促進する枠組みについて検討を進めた。その趣旨は、罹災時における「二重ローン」対策と「空き家」への対応に関するものである。

「空き家」とされる一戸建て住宅が、前述の通り、2018年の総務省の調査（平成30年住宅・土地統計調査）により過去最高の水準となる見込みである。このような状況で、新築一戸建てを供給する意義について、疑問を呈さなければならない。

当該「積立保険」制度を建物（一戸建て住宅）の所有者に義務づけることは、当該建物所有者の負担となることは言うまでもない。これを「一戸建て住宅の所有者」にのみ義務づける施策は、集合住宅の一室に居住する区分所有者との不公平感も生じる。しかし、一旦災害が生じた場合の、一戸建て住宅の被害状況と集合住宅のそれは、大きく異なる。一戸建て住宅が密集した地域が被災した場合、当然、被害も大きくなるのが想定可能である。建物の損壊の程度によっては、建築基準法第9条第1項の規律に

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討についてより、被災者が措置を講じなければならないという事態もあり得る。当該措置に関する費用を「積立保険」の保険金によりまかなうことが可能となれば、被災者である建物所有者の負担軽減につながるものである。

「積立保険」制度には、主として二つの効果があると考えられる。一点目は、罹災時における一戸建て住宅の再建費用、もしくは、借入金の返済に充当することができる点である。また、「空き家」の解体等の対策にも利用できることは、所有者の経済的負担を軽減することにつながる。二点目は、住宅供給の抑制策である。一戸建て住宅を購入する希望者は、住宅購入にかかる借入金以外に、「積立保険」制度への加入を義務づけられることとなれば、一戸建て住宅の需要を低減する効果がある。需要が減少すれば、供給も抑えられることは自明の理である。供給を抑えた上で、本当に「一戸建て住宅」の需要があると考えられる地域が綿密な調査により明らかにされ、必要以上の「一戸建て住宅」が建設されることがないようにすべきである。

一戸建て住宅の所有者には、「積立保険」制度に加入することを法律（特別法）で義務づけることも一案である。2019年時点において、周知のことではあるが、日本全国における気象条件の不安定化、地震等の自然災害に関するリスクは、高まっていると言わざるを得ない。罹災した建物の「全壊、半壊、一部損壊」にかかわらず、当該住宅を修繕しても「被災以前と同様に住むことが難しい」というケースもあり得る。防災上の観点から日頃の備えの一つとして、当該「積立保険」制度を構築すべきではないかという視点から、今後も検討を行う。

本稿による検討は、甚だ不十分である。本稿で述べた「積立保険」制度を本格的に論じるのであれば、民法（物権法、債権法、相続法）、不動産関連法規、保険法、保険業法、民事執行法、税法などの各法令の知見が必要となる。また、債務整理は、裁判によらない紛争処理手続きであるため、それらの知識も併せて有した上で、論じなければならない。これらを得ることを今後の課題としたい。

(参考文献)

- 安西文雄・卷美矢紀・宍戸常寿『憲法学読本(第3版)』(有斐閣・2018年、初出・2011年)
- 石田剛・武川幸嗣・占部洋之・田高寛貴・秋山靖浩『民法Ⅱ 物権(第2版)(LEGAL QUEST)』(有斐閣・2017年、初出・2010年)
- 石山卓磨(編著)『現代保険法(第2版)』(成文堂・2011年、初出・2005年)
- 今井薫『保険契約における企業説の法理——イタリア保険学説の研究——』(千倉書房・2005年)
- 今井薫・岡田豊基・梅津昭彦『レクチャー新保険法』(法律文化社・2011年、初出・2000年)
- 大串淳子・日本生命保険生命保険研究会(編)『解説 保険法』(弘文堂・2008年)
- 岡田豊基『現代保険法(第2版)』(中央経済社・2017年、初出・2010年)
- 鎌野邦樹『不動産の基礎知識(第2版)(日経文庫)』(日本経済新聞出版社・2017年、初出・2005年)
- 木村栄一・野村修也・平澤敦(編)『損害保険論』(有斐閣・2006年)
- 東京海上火災保険株式会社(編)『損害保険実務講座 8(新種保険(下))』(有斐閣・1984年)
- 中原茂樹『基本行政法(第3版)』(日本評論社・2018年、初出・2013年)
- 西島梅治『保険法(第2版)(現代法学全集 26)』(筑摩書房・1980年、初出・1975年)
- 広海孝一・埴善多(編)『保険用語辞典(第2版)(日経文庫)』(日本経済新聞社・1997年、初出・1985年)
- 堀田一吉『保険理論と保険政策 原理と機能』(東洋経済新報社・2003年)
- 前田陽一・本山敦・浦野由紀子『民法Ⅵ 親族・相続(第5版)(LEGAL QUEST)』(有斐閣・2019年、初出・2010年)
- 山本和彦『倒産処理法入門(第5版)』(有斐閣・2018年、初出・2003年)
- 吉澤卓哉『保険の仕組み——保険を機能的に捉える——』(千倉書房・2006年)
- 加藤晃「保険と自家保険の融合:実務家の視点による3段階アプローチ」青山学院大学大学院国際マネジメント学会・国際マネジメント学術フロンティアセンター『国際マネジメント研究』第5巻(p.15-p.34・2016年3月)
- 新田忠誓「会計と保険:リスク・コストの会計学上の扱い」慶應義塾大学商学会『三田商学研究』第43巻第6号(p.101-p.111・2001年2月)
- 吉川吉衛「リスクの構造とリスクマネジメント(2):リスクと保険の構造(そのI)」大阪市立大学経営学会『経営研究』第50巻第3号(p.21-p.50・1999年11月)
- 吉澤卓哉「経済的な保険ではない保険法上の「保険契約」について——不当利得が生じ得ない類型の遡及保険規整を手がかりに——」日本保険学会『保

一戸建て住宅の所有者を対象とした「積立保険契約への加入」制度の検討について

『保険学雑誌』第 609 号 (p.117-p.136・2010 年 6 月)

吉澤卓哉「日本の事業会社によるキャプティブ保険会社の設立・利用を巡る法的
論点」日本保険学会『保険学雑誌』第 595 号 (p.41-p.60・2006 年 12 月)

(謝辞)

最後に、2019 年度末に京都産業大学法学部を退職される、今井薫先生、溝部英章先生のご退職記念号に投稿させていただく機会に際し、謝辞を申し上げます。

筆者は、溝部英章先生より、京都産業大学大学院法学研究科に入学以降、折に触れて温かいお言葉を頂戴している。ここに記して、御礼申し上げます。

また、筆者は、今井薫先生には、今井ゼミ(2002 年度開講の 3 年次の「演習」科目)を履修した時点から、上記の大学院在籍時を経て今日に至るまでの間、ご迷惑しかおかけしてこなかったと振り返らざるを得ない。まずもって、深くお詫び申し上げます。

今井先生には、研究者として具備すべき「深く広い教養と語学力、そして、懐の深さ」の必要性を教わったと考える。筆者自身の浅学と研究者・教育者としての姿勢を省みて、精進して参る所存である。

改めて、今井先生より賜った学恩に深謝申し上げます。