

## 住宅事業者の履行確保策として保険の活用を検討する前提

1. これまでの本研究会では、住宅事業者の履行確保策として保険制度を導入した場合の詳細な仕組みの議論が行われきているが、損害保険業界としては、従来より、住宅事業者の履行確保策として保険を活用する前提を十分に議論するべきと主張してきたところであり、改めて業界としての考え方を明確にさせていただきたい。
2. 具体的には、まずは、以下のような点を十分にご検討いただきたい。

### < 1 > 対象事故の範囲

住宅事業者には相当額の負担をお願いすることとなることとのバランス上、そもそも住宅瑕疵に関するリスクのうち、住宅事業者に保険への強制加入を求めるうえで真に必要なリスクの範囲はどこまでかを十分に検討する必要がある。

例えば、住宅が耐震基準を満たしていないなど重大な欠陥が認められる場合、修補費用が多額になる場合、倒産した場合など、履行確保策としてどうしても住宅所有者の救済が必要なケースは何かを見極める必要がある。

(なお、住宅事業者側に故意や重過失がある住宅瑕疵については、住宅事業者側にモラルハザードが生じるおそれもあり、損保会社としては引き受けることができない。)

### < 2 > 保険料支払体制の整備

現在の保険商品については、住宅事業者の皆様にご発的にご加入いただいているが、全ての新規住宅について加入が強制的に義務付けられるということになれば、膨大な住宅事業者について相当額の保険料支払をいかに確保していくかという問題が生じる。保険によってどういった対応が可能かを検討する際には、こうした制度整備がどの程度進むかを見極める必要がある。

### < 3 > 住宅保証機構等による検査体制の整備

現在、住宅保証機構等を通じて損保会社が引き受けている保険の対象住宅については、付保の前提として、行政による建築確認において求められる検査に上乘せして住宅保証機構等によって独自の厳しい検査が行われている。しかし、仮に加入強制ということになれば、一気に10倍近い加入が見込まれることになるので、膨大な新規住宅に対して、保険を引き受けるうえでの十分な検査体制がどのように整備されるのかを見極める必要がある。

#### < 4 > リスクの評価の難しさ

現在、住宅保証機構等を通じて損保会社が引き受けている保険の対象住宅は、一戸建て住宅の一部であり、大規模共同住宅に係るもの等これまで引き受けていない住宅瑕疵について、民間の損保会社はリスクを客観的に把握できるような手法を未だ持ち得ない。こうした中で、民間ベースで運営が可能な保険料率等を適切に算定することはそもそも難しいと言わざるを得ない。

少なくとも、非優良事業者の混入、事故頻度・大口損害発生の予測、住宅購入者の意識の高まりなどの不確定要素について精査を行う必要があるが、客観的なデータが不足しているのが現状である。

(このような状態で保険料率を設定しようとするれば、住宅事業者によっては、供託等を活用した履行確保策の方が安価となる可能性もある。)

#### < 5 > 引受主体の検討

新制度において全ての新規住宅について加入の義務化を行うにあたり、住宅瑕疵に関する専門的な検査能力、リスク分析能力の養成が必要となること、検査精度を確保するためには検査主体と引受主体が同一であることが望ましいこと等を踏まえて、保険を活用する場合でも、適切な引受主体はどこなのか十分に検討する必要がある。

3. 上記の条件の方向性が定まらない中で、損保業界として保険料率等の具体的な条件を責任をもって提示することができず、その保険料率に基づく保険料収入がベースとなる年間支払限度額（キャパシティ）についても具体的な数字を提示できない状況であることについてご理解をいただきたい。

< 現行・新制度 課題表 >

(条件設定のベース)	現在の財団法人住宅保証機構による住宅瑕疵性能保証保険	新制度において新規住宅全てに強制加入を求める場合
付保対象住宅	一戸建住宅がほとんど (一戸建の約 30%、共同住宅の約 1%が加入)	大規模共同住宅も含めて加入することとなるがデータが不足しており、さらに検討が必要。  全ての新規住宅を対象とする場合、これまで自発的に保険に加入していない住宅事業者の中で、非良質事業者が混入するリスクはどの程度になるか？
事故データ	過去の事故データを参考にしている (ただし、瑕疵担保責任期間である 10 年間を経過したデータは 10 万戸のみ。また、これまで付保対象となった一戸建住宅が中心のデータ。)	ここ 1 年、大規模共同住宅に重大な瑕疵が相次いで発覚していることをどう評価するか？  瑕疵担保責任に対する意識の向上によるトレンドをどう見るか？
対象事故	品確法上の住宅瑕疵 (基本構造部分と雨水の浸入を防止する部分)	義務化した場合に真に必要なリスクはどこまでか？
引受 (アンダーライティング) にあたっての検査	財団法人住宅保証機構が検査を行った優良住宅のみ引受け	検査体制の整備 (検査員の人員・水準の確保、教育体制など) がどの程度進むのか？  住宅事業者にとって検査料等の負担が生じるが、検査の義務付けが可能か？
保険料徴収	自発的にご加入いただいているので徴収面で問題なし	徴収コストがどの程度上昇するのか？
給付限度額	(戸建) 1 住宅あたり取得価格以下 1 事業者あたり 1 億円または引渡物件売買金額の 10%のいずれか高い額  (共同住宅) 1 住棟あたり 30 億円以下 1 事業者あたり 30 億円または引渡物件売買金額の 10%のいずれか高い額	強制付保として保険料負担を求めることを考えると、適切な給付限度額を設けることも検討が必要
保険料率	約 0.07~0.11% (瑕疵保証円滑化基金適用の場合には約 0.05~0.07%)	まずは上記の要素の検討が必要
年間支払限度額 (キャパシティ)	100 億円	まずは上記の要素の検討が必要