

## 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について

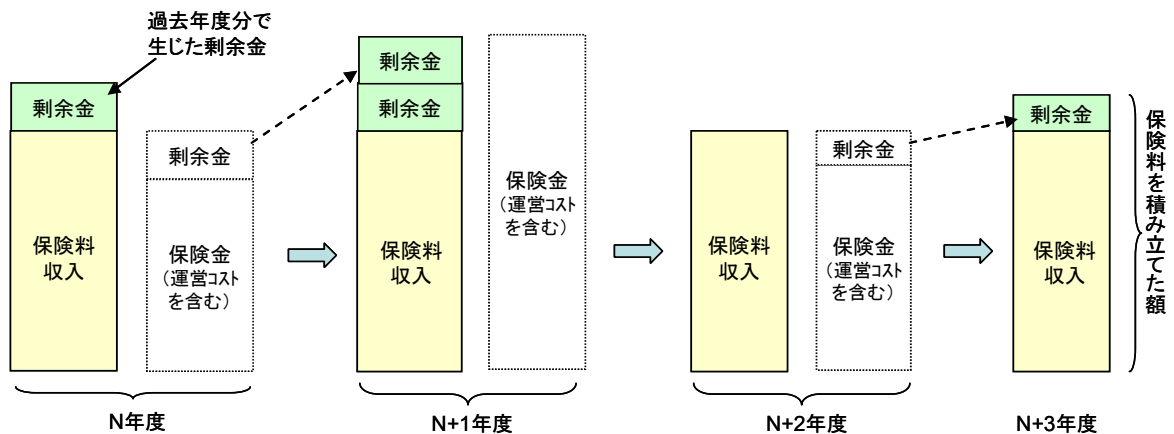
### 【キャパシティの考え方】

住宅事業者に対して履行確保策を義務付ける手段として保険を活用する場合には、全ての住宅事業者が保険に加入する可能性がある対象となり、また保険会社としては加入者の選択が基本的にはできなくなるため、極めてリスクの高い事業となる。さらに、住宅瑕疵については、10年間という長期のリスクを保証しなければならないこと、損保業界の外の再保険マーケットに出してリスク分散を行うことができないことという面も、不安定要因である。従って、このように極めてリスクの高い事業を制度上引き受ける場合には、他の一般契約者に影響が及ぶことのないよう、以下のような適切な限度額の設定が必要となる。

なお、それぞれの具体的水準については、制度の枠組みが明確になった時点で、まずは、保険料率、加入者数等を見込んだ上で、検討することが必要と考えられる。

#### (1) 保険金年間支払限度額

- ① 住宅瑕疵発生時に保険金支払の財源となるのは、その保険金支払に対応する保険料収入である。
- ② 従って、新たな制度において、損保業界が一定の最終的な保険リスクを引き受ける場合には、各損保会社で作る保険金支払のためのプールからの保険金年間支払限度額を、各損保会社が契約者から受領した保険料を積み立てた額の範囲で設定すべきと考える。  
そのうえで、剰余分が発生した場合には、翌年度以降の支払限度額を拡充するような仕組みも含めて検討したい。



## (2) 一事業者あたりの支払限度額

- 限られた支払能力の範囲で、なるべく多くの住宅所有者を救済し、かつ、住宅事業者間の公平性を確保するためには、一事業者あたりの支払限度額を設定することが必要。
- 一事業者あたりの限度額を設定することにより、住宅事業者のモラルハザードを回避し、業者としての一層の努力が促されることが期待される。

## (3) 一戸あたりの支払限度額

- 住宅瑕疵については、基本的には、住宅事業者が修補・賠償責任を負っており、新たな履行確保措置は住宅所有者にとっての必要最小限のセーフティネットを提供するという観点からは、一戸あたりの支払限度額を設定することが必要。
- ※ なお、新たな履行確保措置とは性格が異なるものの、現在、各損保会社が行っている住宅瑕疵に関する保険においても、上記のそれぞれの限度額が設定されている。
- ※ また、特に(1)(2)については、万一、支払限度額を超過するような、住宅事業者の瑕疵修補責任が発生した場合の取扱いについては、住宅事業者等においてどのような負担のあり方が適切なのか、具体的な制度設計において改めて検討すべきである。

## 研究会報告書とりまとめにあたって

これまで本研究会において申し上げてきたように、損保業界としては、住宅事業者に対して履行確保策を義務付ける手段として保険を活用する場合には、現在保険に加入していない業者も含めて、全ての住宅事業者が保険に加入する可能性がある対象となり、各損保会社としては加入者の選択が基本的にはできないこととなるので、現在各損保会社を取り扱っている住宅瑕疵に関する任意加入の保険商品（現在は新規住宅の1割程度しか対象となっておらず一戸建住宅がほとんど）とは全く性質の異なる、極めてリスクの高い仕組みと考えており、今後、本研究会で取りまとめられた方向性に基づき具体的な制度設計の検討を行うにあたっては、特に各損保会社の健全性や一般契約者の方々への影響にも配慮しながら、慎重な検討をお願いしたい。

また、安定した制度を構築するためには、保険料負担を求められる住宅事業者側の理解を得ることが不可欠であり、住宅事業者側のコンセンサスを得ながら具体的な制度設計の議論を進めていただきたい。

本研究会報告書案には、保険機能を活用した制度設計における諸課題を盛り込んでいただけたものと認識しているが、損保業界としては、住宅事業者の履行確保策として保険を活用するにあたっては、以下の前提条件が十分に達成されることが必要と考えており、報告書中の各項目もそうした趣旨のものになると理解している。

- (1) 住宅事業者には相当額の保険料負担をお願いすることとのバランス上、真に住宅所有者の救済が必要なリスクの範囲は何かという観点から、リスクの範囲の検討が必要。
- (2) 財団法人住宅保証機構等において、膨大な新規住宅に対する保険付保に際して、現在の保険商品なみの住宅検査ができるように、どのように検査人員の確保・教育等が行われるのか具体的な見通しが提示されることが必要。
- (3) 自賠償保険の仕組み等を参考にしながら、保険料が確実に支払われるような制度的措置を講じる必要。
- (4) 検査精度の確保等の観点から、財団法人住宅保証機構等を独自の保険制度における保険引受主体として位置付けることを検討する必要。
- (5) 大規模共同住宅も含めて基本的に全ての新規住宅を対象とした場合に、瑕疵発生リスクを見込むためのデータが不足している中で、適切な保険料率設定のための、データの収集・分析が十分に行われる必要。
- (6) 損保会社が一定の最終的な保険リスクを引き受ける場合には、保険金年間支払限度額、一事業者あたりの限度額等を設定するとともに、リスクの分散・平準化の観点から、引受保険料率を統一する等の条件整備が必要。

