

住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会（第3回）
議事概要

日時：平成29年8月30日（水）10:00～12:00

●住宅瑕疵保険における巨大損害への対応について

国土交通省より資料3に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○支払限度額について

- ・ 保険契約の約款上、支払限度額が通算125億円となっているのであれば、民間企業である保険法人はそれを超える支払いを行う必要はないのではないか。
 - 国としては、消費者保護の観点から、限度額の125億円で打ち切りという形でなく、超えた部分については住宅保証基金を活用し、出来る限り救済することが重要であると考えている。
- ・ 当初の制度設計時には、まず国として支出可能な金額を算出し、その範囲内で納めるべく制度設計を行ったのか。
 - まず、最大のリスク規模を想定し、民間の保険制度でそれを充足できるか検討した。全額の充足が不可能であったため、不足分については住宅保証基金による無利子貸付で補完するという制度設計を行った。
- ・ 125億円を超える損害についても無利子貸付を受けて支払いを行うのであれば、約款の改定が必要ではないか。
 - 今後、保険商品の見直しの必要性について検討すべきと考えている。約款の改定についても必要なものは併せて検討する必要があると考えている。
- ・ 125億円を超える補償が必要であれば、損保会社による再保険の支払限度額を増額することはできないのか。
- ・ 損保業界としても現行水準が絶対とは考えておらず、制度創設後の状況を踏まえて再検討を行う必要があると考える。制度創設時には損保各社に声をかけて、極力高額のカバーを提供するように努めたが、再検討にあたっては、同様の対応を行う必要がある。ただし、住宅瑕疵保険はヒューマンエラーを補償するという、リスク判断が難しい商品であること、また、超過損害プールについても、合併等により制度創設時より参加会社数が減少していること等を考慮すれば、増額の可能性について楽観視はできない。
- ・ 保険金支払額にキャパシティの限界があれば、商品内容によりキャパシティ内に押さえるような対応は考えられないか。例えば、地震保険では建物価額の50%までしか保険金額を設定できないようにしている。住宅瑕疵保険も、損害の50%のみ補償するという事にはできないのか。
 - 住宅瑕疵保険の保険契約者は住宅事業者であるが、住宅事業者の資力確保を保障す

ることによって住宅取得者の保護を図ることが、本制度の最終的な目的である。過失のない消費者の自己負担を招きかねない商品設計はとりづらい。

- ・ 支払限度額を増額しても、増額後の支払限度額を超える損害が発生した場合に全額を補償できないという点は変わらない。程度問題であり、約款通り125億円を限度とすることでよいという考えもあるのではないか。
 - ・ 支払限度額が適用される事態は極力回避すべきであり、支払限度額を増額すれば、適用の可能性が減少することとなる。増額の意義は大きいと考える。
- 125億円となると、1戸あたりの保険金額2000万円とすれば、625戸の建替を賄えることとなる。過去に625戸を超える団地の引受けを行った実績もあり、125億円で問題がないとは言えない。
- ・ 支払限度額を増額しても、支払限度額近くの超巨大損害が複数回発生した場合に、2回目以降の事故には対応できないのではないか。
- 発生頻度が極めて低い超巨大損害への対応であるため、複数回の事故を想定するというよりは、まずはセーフティネットを張っておくことが重要である。

○住宅保証基金からの無利子貸付の実効性確保のための対応案について

- ・ 案1の現状維持はともかくとして、案2は資本を増強すると事業税の額が高額となり、保険法人の負担が増加することがデメリットとなる。案3は超過損害プールのキャパシティを拡大することが楽観的でなく、また多少増額できたとしても、そのみで想定される巨大損害に対応できるレベルまで引き上げることは困難であり、抜本的な解決にはならない。案4が現実的な対応策となるのではないか。

○リスク水準の想定、超過損害プールの見直しについて

- ・ 今後のリスク規模の想定については、大規模共同住宅の建替えパターンのみでなく、他の損害発生パターンについても十分な検証が必要と考える。
- ・ 超過損害プールについて国内市場での増額が困難であれば、海外市場からの調達はできないのか。
- ・ 海外でも住宅瑕疵保険引受会社が破綻した実例があり、リスク判断が難しい商品であるというのは同認識と考える。保険期間が10年間というのが大きなネックとなる。海外では10年間の保険期間というのはあまり聞かない。海外からは国内の住宅事業者の実態が分かりづらい上、事業者を問わず一括引き受けとなることも、リスク判断を困難にする要因の一つである。また、海外の再保険マーケットは需給バランスにより保険料率が大きく変動するため、安定供給の観点からも実効性に疑問が生じる。

○支払限度額の適用ルールについて

- ・ 支払限度額の適用方法については、保険契約者等の納得感も考慮すべき。例えば、過去に発生した大規模事故のために保険金が支払えないといった状態となると、保険契約者等の理解を得がたいのではないか。

以上