

**住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書
参考資料集**

平成30年3月

<目次>

住宅瑕疵保険制度の概要	・・・1	II. 保険法人の破綻リスクへの対応	・・・18
○住宅瑕疵担保履行法の概要	・・・2	○生損保のソルベンシー・マージン 比率のリスク構成要素と住宅瑕疵 保険への該当性	・・・19
○住宅瑕疵担保責任保険（新築住宅 に係る1号保険）の概要	・・・3	○保険法人の資産運用	・・・20
○保険引受時の現場検査	・・・4	○住宅瑕疵保険制度における情報公 開	・・・21
○保険料等の構成	・・・5	○事業計画・収支予算の認可等とモ ニタリング	・・・22
○中小事業者向け割引コースの引受 け	・・・6	○問題把握後の対応	・・・23
○保険法人の一覧	・・・7	○たてもの(株)の事例に即した保険 法人の破綻処理の流れ	・・・24
I. 通常は想定されない巨額の保険金 支払いリスクへの対応	・・・8	○業務の承継	・・・25
○住宅瑕疵保険を支える仕組み	・・・9	○契約者保護の必要性（1号保険）	・・・27
○巨大多事故発生時の対応	・・・10	○契約者保護の必要性（2号保険）	・・・28
○損保会社への再保険と超過損害 プール	・・・11	○住宅瑕疵保険の特徴（前受金）	・・・29
○キャパシティ最大化のイメージ	・・・12	III. その他	・・・30
○故意・重過失に起因する瑕疵へ の対応	・・・13	○住宅瑕疵等に係る情報インフラ整 備事業	・・・31
○特定法人へのリスクの集中	・・・14		
○住宅保証基金の役割	・・・15		
○無利子貸付による債務超過の発生	・・・17		

住宅瑕疵保険制度の概要

住宅瑕疵担保履行法の概要

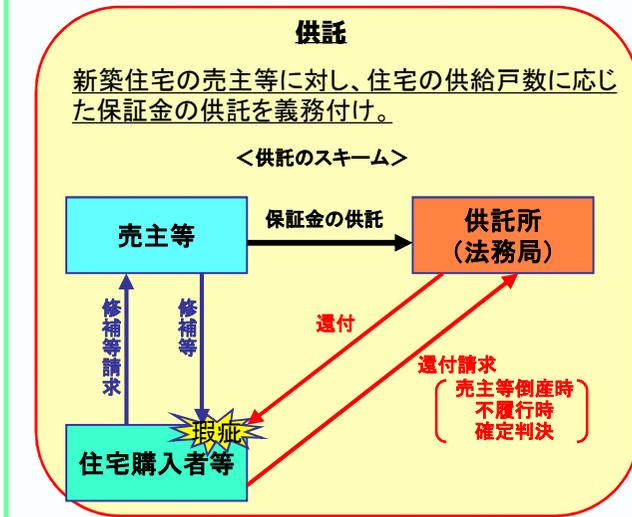
住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

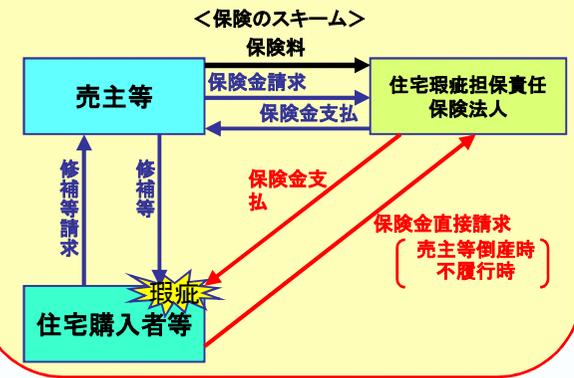
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

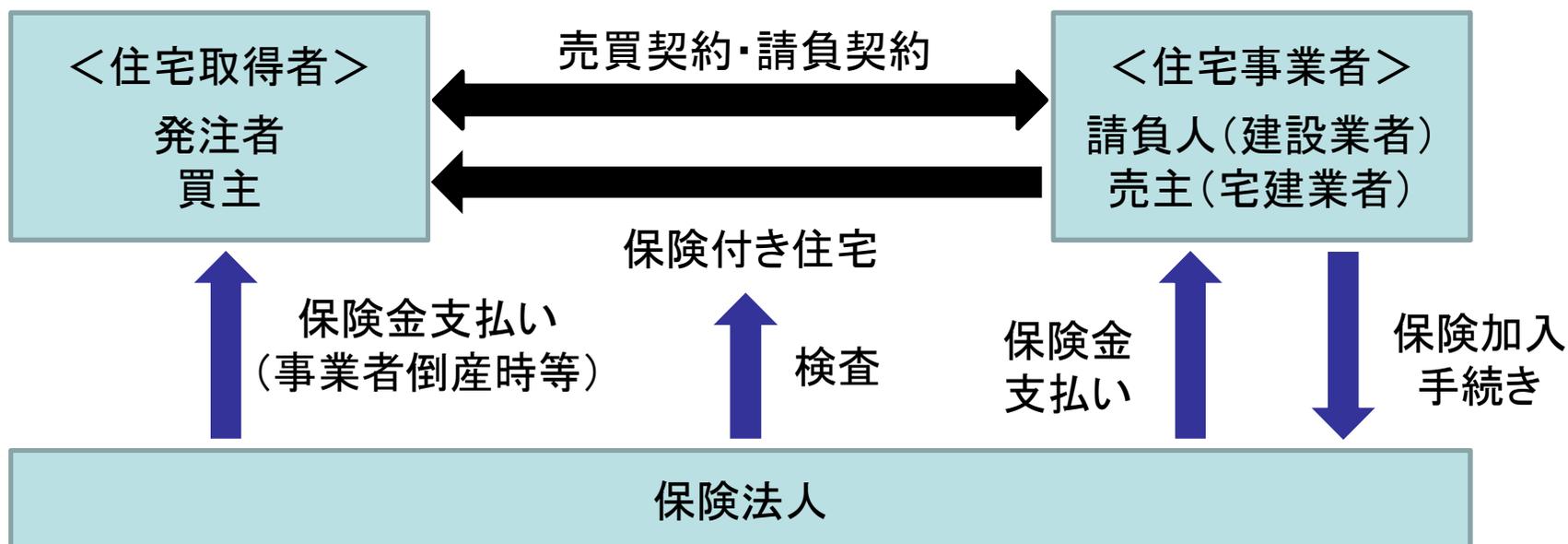


住宅取得者の利益の保護

住宅瑕疵担保責任保険(新築住宅に係る1号保険)の概要

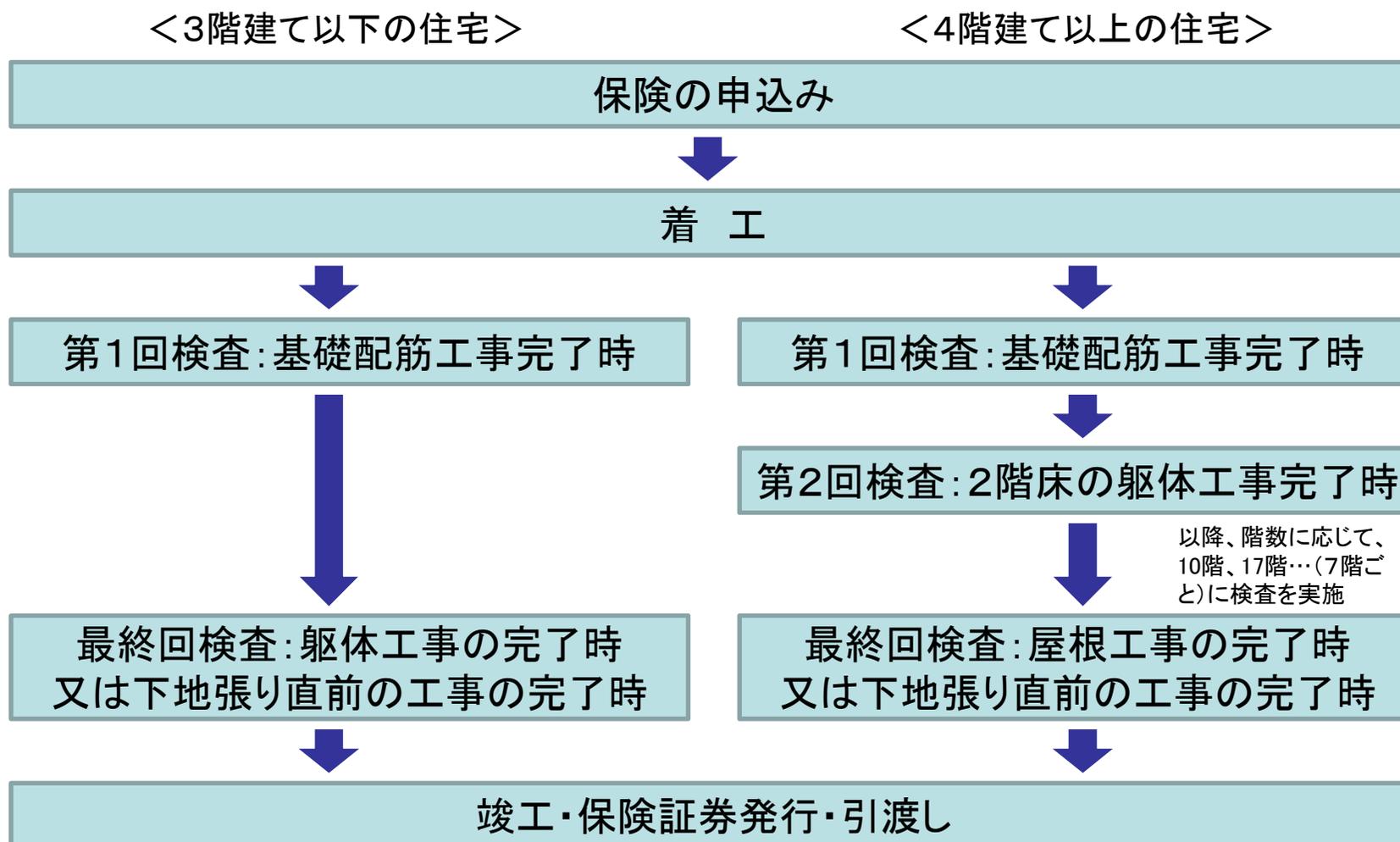
- 保険法人は、保険の引受けに当たり、現場検査を行う。
- 住宅事業者の故意・重過失による損害は、免責。(事業者が倒産等している場合を除く。)
- 保険金支払いの際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者に対して直接保険金を支払う。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
※住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
- ・保険期間:10年
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:住宅事業者(請負人・売主)へは80%、住宅取得者(発注者・買主)へは100%(事業者倒産時等)
- ・保険料等:個々の保険法人が設定(戸建て住宅で7~8万円程度)
- ・保険金額:2,000万円(オプションで2,000万円超あり)



保険引受時の現場検査

- 住宅瑕疵担保責任保険の加入に当たっては、住宅事業者のモラルハザードを防止し、保険制度の安定運営を図る観点から、工事中に保険法人による現場検査を受ける必要。
- 住宅瑕疵担保責任保険に加入するためには、保険法人が定める設計施工基準を満たす必要。



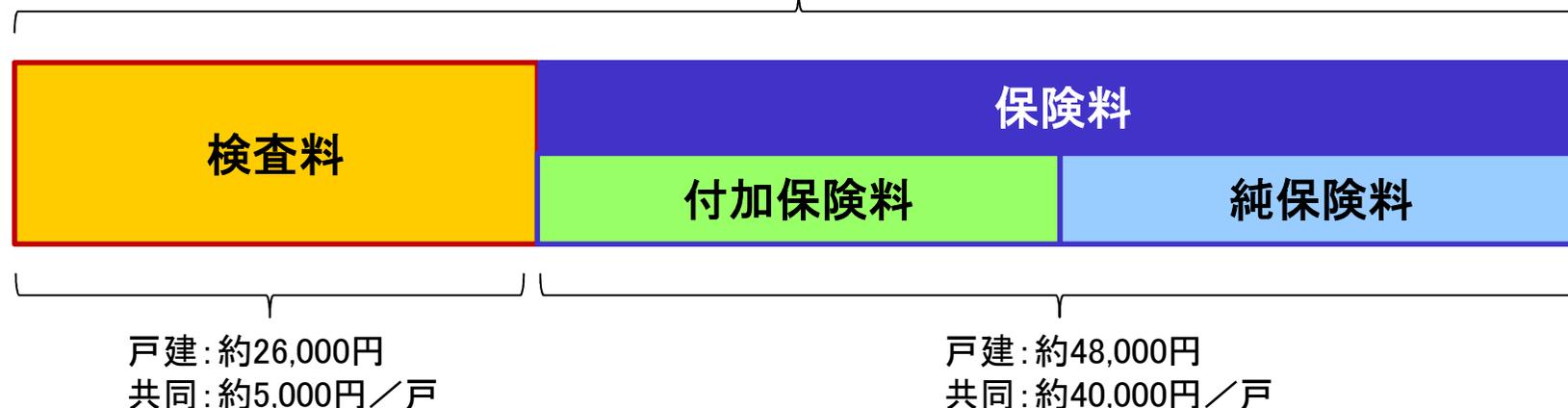
保険料等の構成

- 住宅瑕疵保険に加入するための料金(保険料等)は、検査料と保険料(付加保険料と純保険料)により構成される。
- 保険料等は各社が設定し、国土交通大臣が認可。

<住宅瑕疵担保責任保険の場合>

保険料等

戸建:約74,000円
共同:約45,000円/戸



- ・現場検査に係る交通費等
- ・設計図書等の事前確認、現場検査
- ・検査員の手配等、検査結果の審査・管理
- ・現場検査員の講習・登録等

- ・事業者の登録手続等
- ・保険契約の内容説明や申込受付等(保険の募集)
- ・保険証券の発行、問い合わせ対応、事故処理(保険金支払い)
- ・保険取次店に対する講習等の実施
- ・紛争処理、故意・重過失への対応

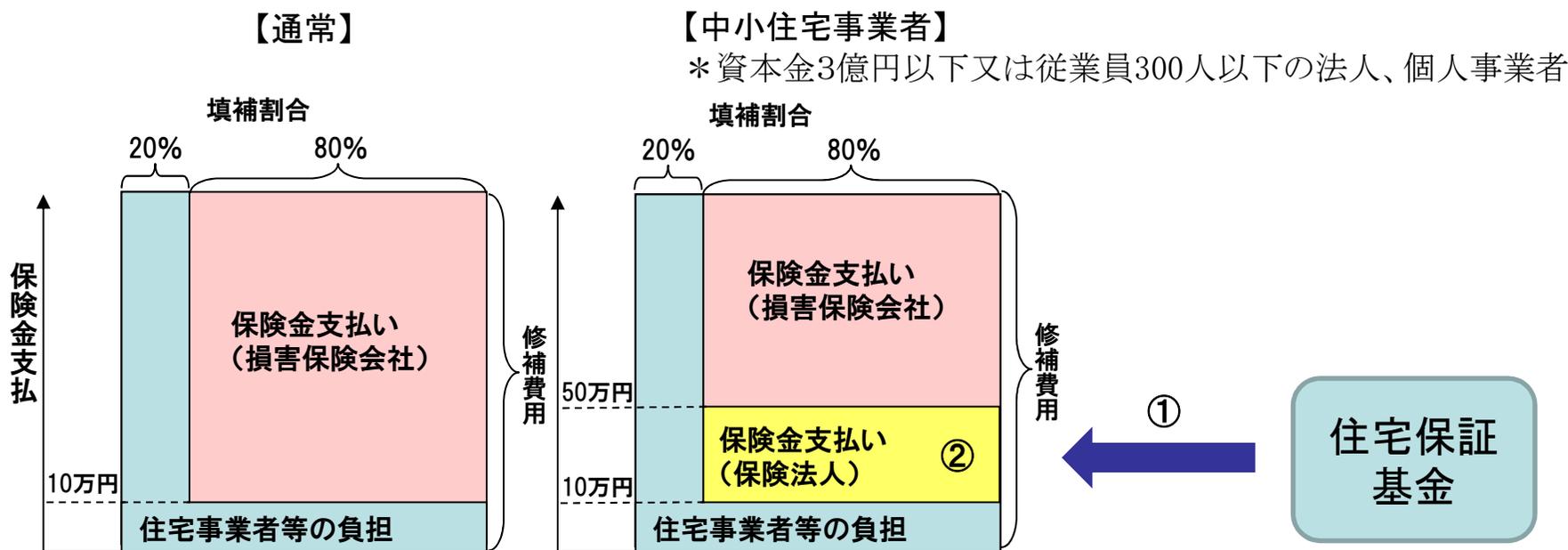
- ・損保会社による再保険に付するための再保険料等

* 保険料等の算定は、戸建住宅は床面積120㎡、共同住宅は20戸・延床面積1,800㎡、平均専有面積75㎡、割引適用なしの場合のもの(所定の条件を満たす場合、純保険料又は付加保険料の割引を実施。)

* 所定の条件を満たす場合、保険の検査の一部を他の検査で代えることにより、保険の検査料を低減させることができる。

中小事業者向け割引コースの引受け

○住宅瑕疵担保責任保険を中小事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者）が利用する場合は、保険料を低減。
当該ケース（中小事業者向け割引コース）では、修補費用50万円までの部分は、損保会社による再保険の対象外となり、保険法人がリスクを保有する。



①異常リスク発生時に住宅保証基金を取り崩し補てん

②保険金支払いのための責任準備金の一部に充てることにより保険料を低減

○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議（平成19年5月23日衆議院国土交通委員会）（抄）
三（中略）また、本法律の運用に当たっては、中小事業者等に過大な負担とならないよう配慮すること。

保険法人の一覧

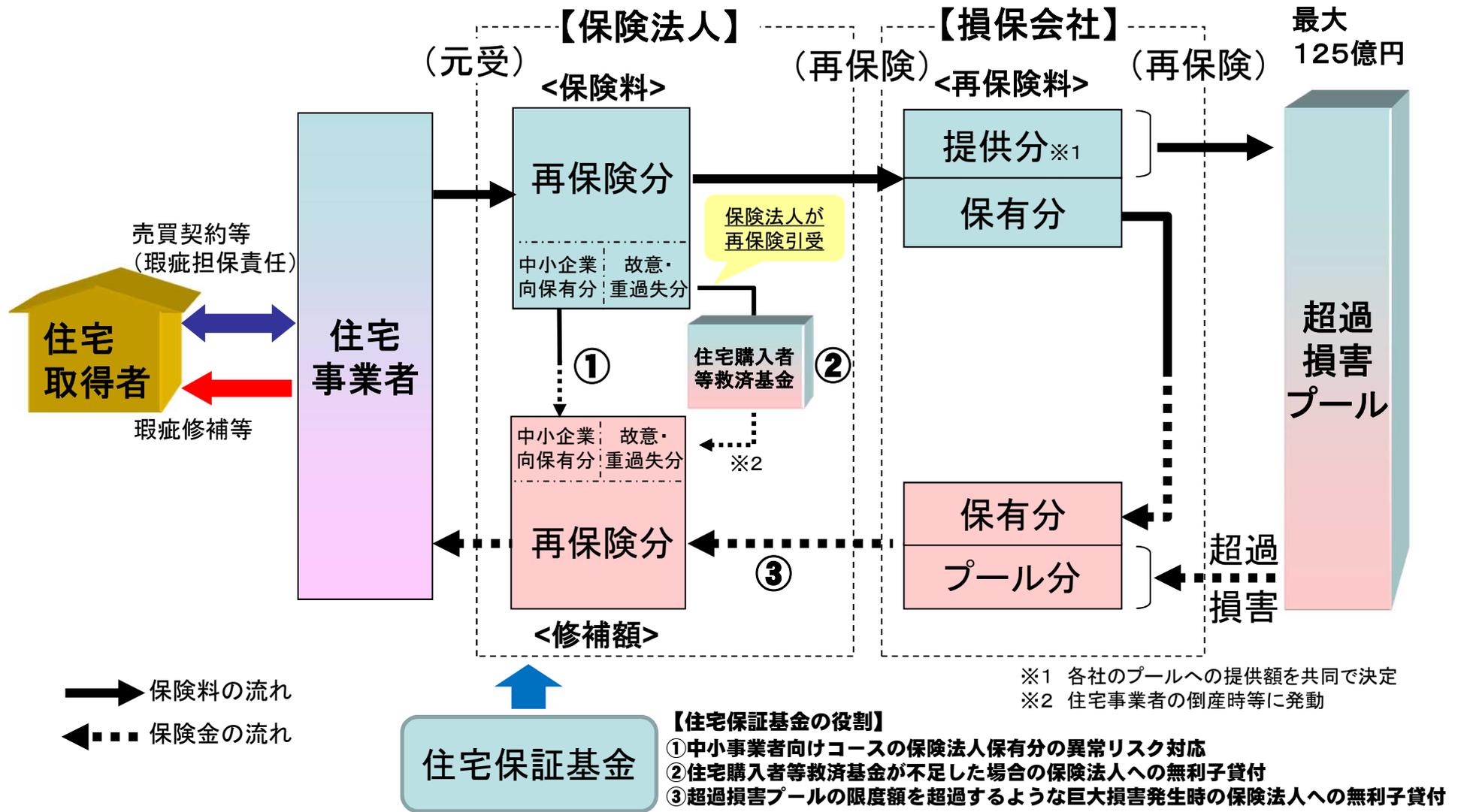
○住宅瑕疵保険の加入に当たっての現場検査を的確に実施し、住宅瑕疵保険の引き受けを行う法人を、住宅瑕疵担保責任保険法人として国土交通大臣が指定、監督。平成30年2月末現在で5法人を指定。

保険法人名	指定	業務開始	資本金	設立	備考
(財)住宅保証機構	H20.5.12	H20.6.2	2億5,000万円	S57.4	H24.4.2 業務の全部廃止許可(住宅保証機構(株)に引継ぎ) H25.7.1 (一財)住宅保証支援機構に移行・改称
(株)住宅あんしん保証	H20.5.12	H20.7.1	4億6,550万円	H11.6	
ハウスプラス住宅保証(株)	H20.7.14	H20.8.1	9億700万円	H11.11	
(株)日本住宅保証検査機構	H20.7.14	H20.8.1	10億円	H11.7	
(株)ハウスジーマン	H20.10.15	H20.11.1	3億400万円	H12.12	
たてもの(株)	H21.9.17	H21.10.1	6億300万円	H11.6	H23.7.11 業務の一部休止許可 H23.8.31 業務の一部停止命令 H23.9.14 業務の全部廃止許可((株)住宅あんしん保証に引継ぎ)
住宅保証機構(株)	H24.4.2	H24.4.2	6億3,500万円	H23.5	

Ⅰ. 通常は想定されない巨額の保険金支払い リスクへの対応

住宅瑕疵保険制度を支える仕組み

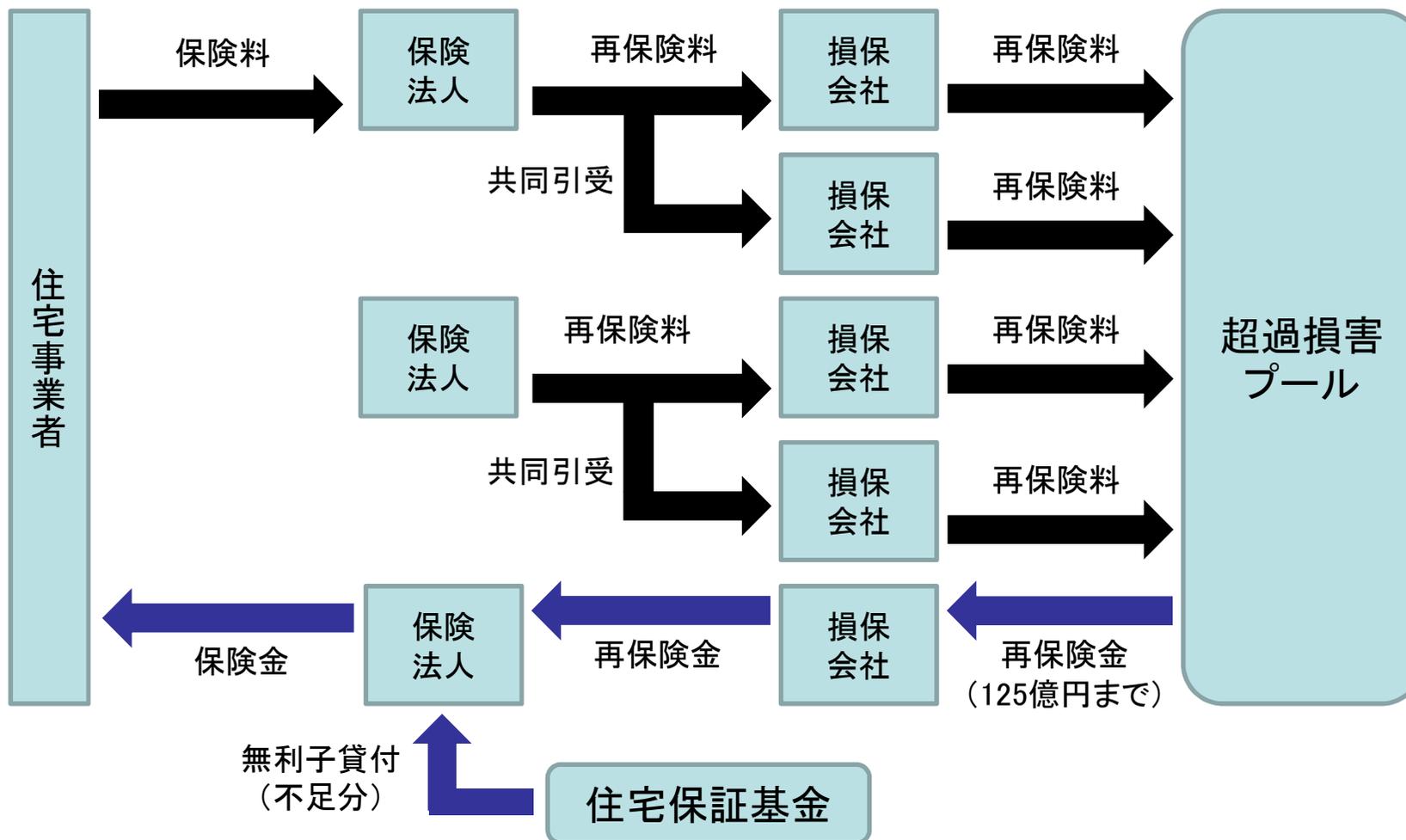
○住宅瑕疵保険制度では、保険法人、損保会社、住宅保証基金が協同して、制度を構築している。



基金残高: 101億円 (平成28年度末)

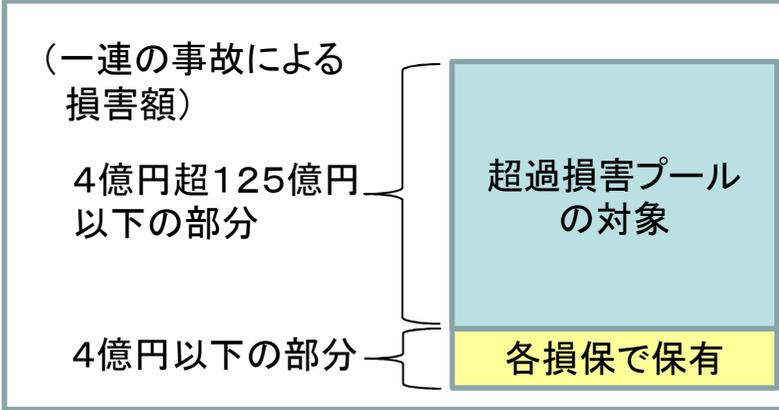
巨大大事故発生時の対応

○損保会社における超過損害プール等の仕組みにより、巨大大事故（共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等）による大規模な保険金の支払いにも対応する仕組みを設けている。



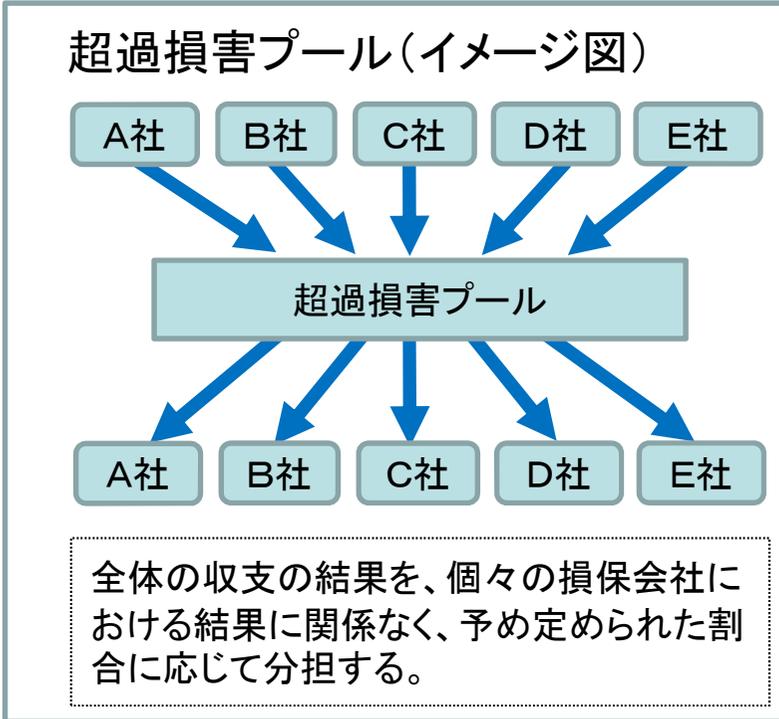
損保会社への再保険と超過損害プール

○損保会社は、各社間のリスクを平準化するとともにキャパシティの最大化を図るため、超過損害プールを設けている。



○再保険を引き受けた損保会社は、一連の事故による損害が4億円を超過する部分を、超過損害プール(再保険プールの一種)に再出再する。

(例)ある保険法人に、一連の事故で100億円の損害が発生。
 4億円⇒再保険引受会社の負担
 96億円⇒超過損害プールの支払対象
 (プール参加会社で分担して負担)



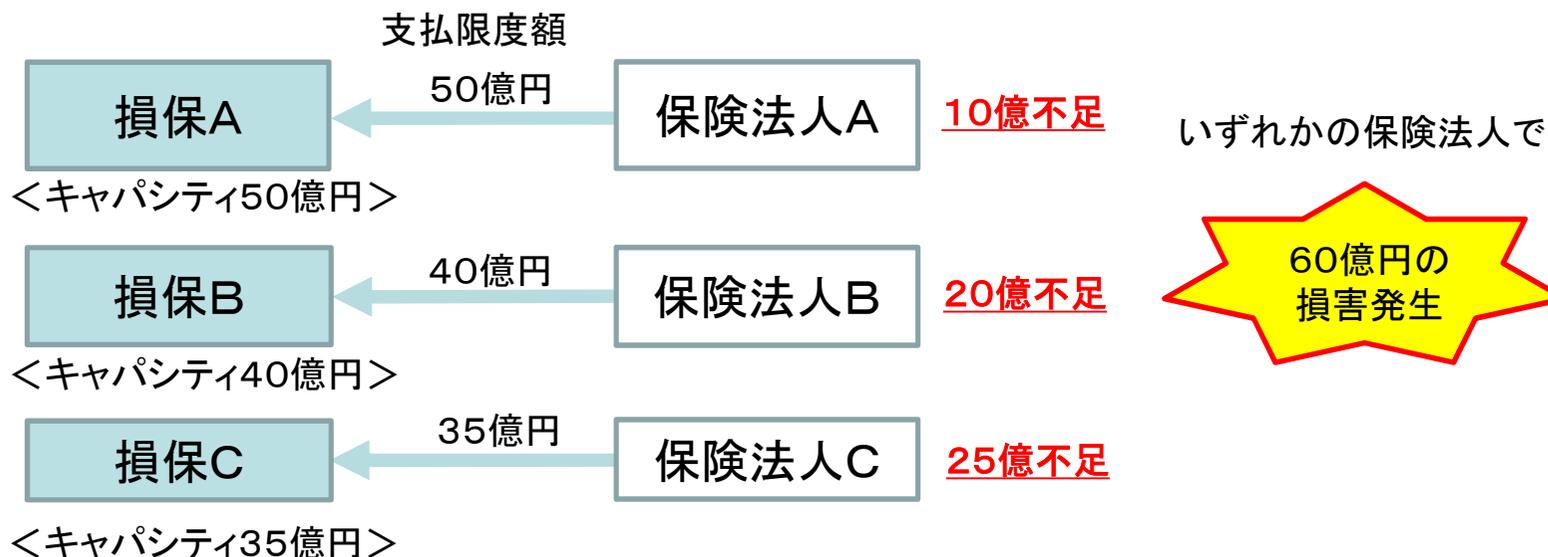
○超過損害プール参加会社(基本的に再保険引受会社と同一)は、前年度の引受シェアに応じた割合で、超過損害プール対象部分の保険金支払責任を負う。

○結果、特定の損保会社が引き受けた再保険契約に損害が集中した場合でも、超過損害プール参加会社間で分担して保険金支払いを行うこととなる。

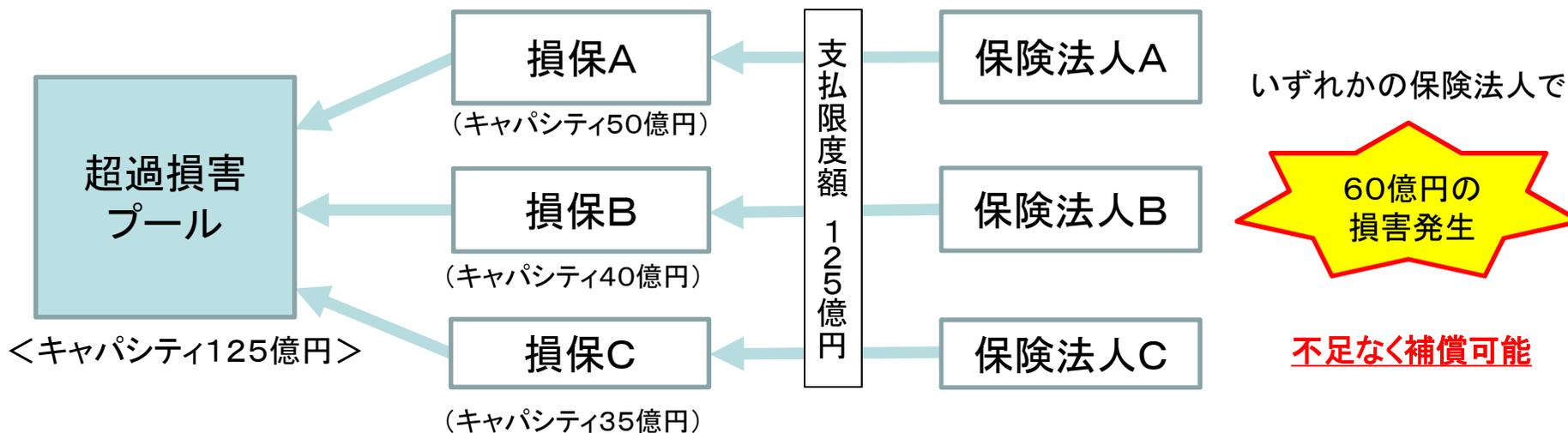
(例)損保A~Eの5社がプールに参加、それぞれの負担割合を20%ずつと仮定。
 A社の引き受けた再保険に、一連の事故で100億円の損害が発生した場合。
 $(100億円 - 4億円) \times 20\% = 19.2億円$
 A~Eの5社が19.2億円ずつ負担する(A社は、自社の保有分とあわせて23.2億円の支払いとなる。)

キャパシティ最大化のイメージ

＜超過損害プールがないと＞ 個々の引受損保会社のキャパシティに応じた、支払限度額設定となる。

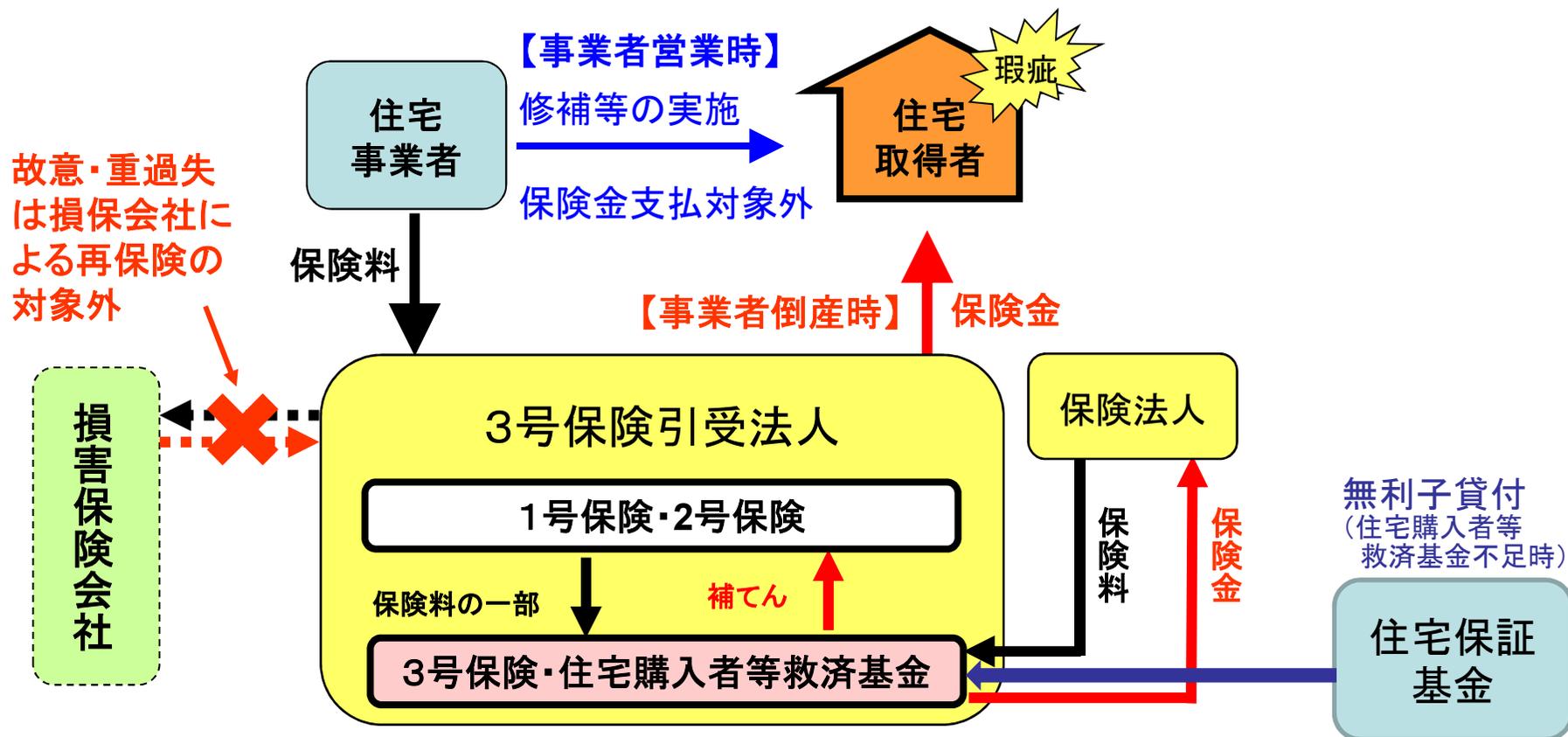


＜超過損害プールにより＞ 各損保会社のキャパシティを合わせた、支払限度額設定が可能となる。



故意・重過失に起因する瑕疵への対応

○住宅瑕疵保険においては、事業者の故意・重過失の場合、通常は保険金の支払対象外となるが、事業者倒産等の場合には、住宅取得者が救済されるよう、保険金の支払対象とすることとしている。



○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年4月26日参議院国土交通委員会)(抄)
 三、(中略)また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないように十全の対応を図ること。
 ○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する附帯決議(平成19年5月23日衆議院国土交通委員会)(抄)
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。(後略)

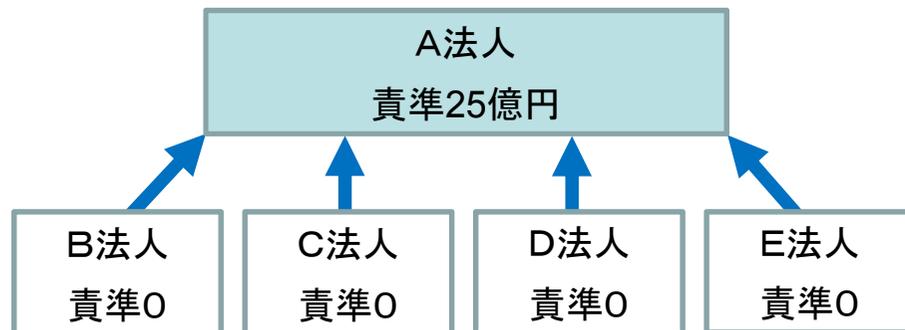
特定法人へのリスクの集中

- 一法人が集中して3号保険を引き受けることにより、故意・重過失損害のキャパシティが最大化される一方、これを超える巨大損害が発生した際のセーフティネット発動は、当該法人の財務状況(純資産の額)に左右されるようになる。
- また、万一、当該法人が経営破綻した場合には、これまで積み立てた3号保険の責任準備金が毀損する可能性がある。
- 損保会社では再保険プールを設立することにより、特定企業に依存することなく、キャパシティの最大化を図っている例がある。

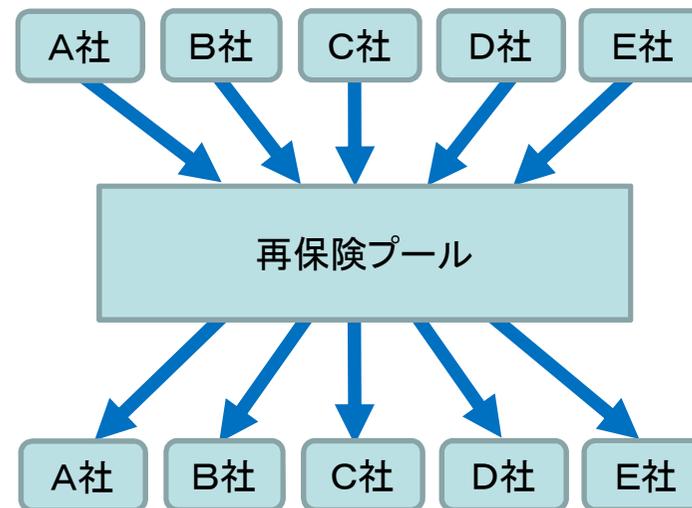
<3号保険が存在しないと>



<3号保険により>



○再保険プール(イメージ図)



全体の収支の結果を、個々の元受会社における結果に関係なく、予め定められた割合に応じて分担する。

住宅保証基金の役割

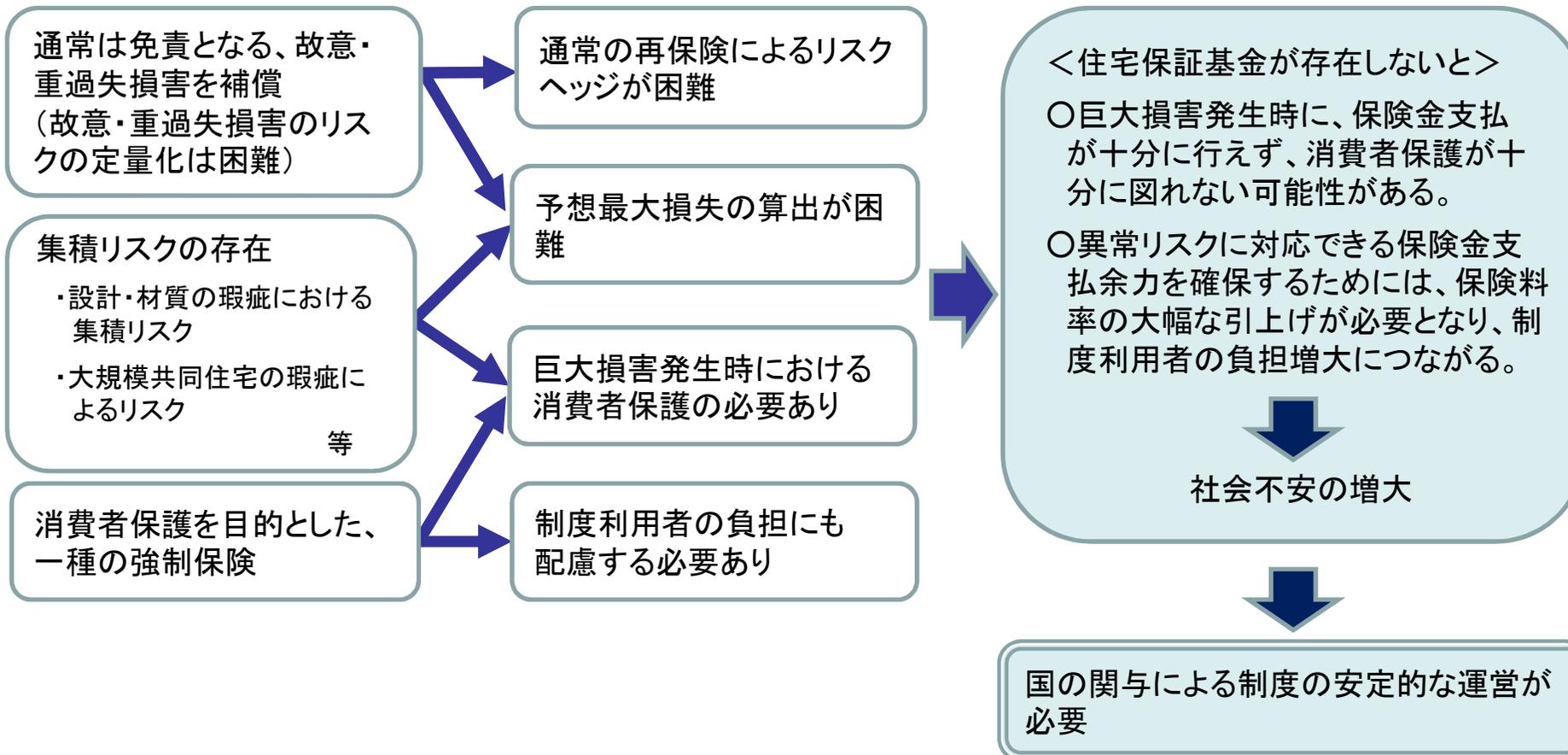
- 経営基盤の脆弱な中小住宅事業者の円滑な保険への加入を支援するとともに、住宅瑕疵保険制度の安定運営を図るため、国費により住宅保証基金を造成。
- 住宅保証基金は、通常は想定されない巨大損害発生時の支払余力を確保することにより、消費者の利益の保護を図るセーフティネットの役割を果たしている。

	目的	役割	概要
①	中小事業者の負担軽減	中小事業者向けコースの保険法人保有分の異常リスク対応	中小事業者向けの保険につき、保険法人が負担すべき異常リスクの一部を基金が負担することにより、保険料割引を行う。
②	再保険会社(損保会社)によるリスクヘッジが困難な故意・重過失損害における巨大損害発生時の消費者保護	住宅購入者等救済基金が不足した場合の保険法人への無利子貸付	故意・重過失損害に対応するための再保険を引き受けた保険法人が責任準備金として積み立てている、住宅購入者等救済基金の積立額を超える故意・重過失損害が生じた場合に、基金は保険法人に対して無利子貸付を行う。
③	再保険会社(損保会社)の引受キャパシティを超える、超巨大損害発生時の消費者保護	超過損害プールの限度額を超過するような巨大損害発生時の保険法人への無利子貸付	再保険を引き受けている損保会社は、超過損害プール制度により、同一の原因による一連の瑕疵に起因する巨大損害リスクの分散を図っているが、超過損害プールの支払限度額(125億円)を超える損害が発生した場合に、基金は保険法人に対して無利子貸付を行う。

住宅保証基金の役割

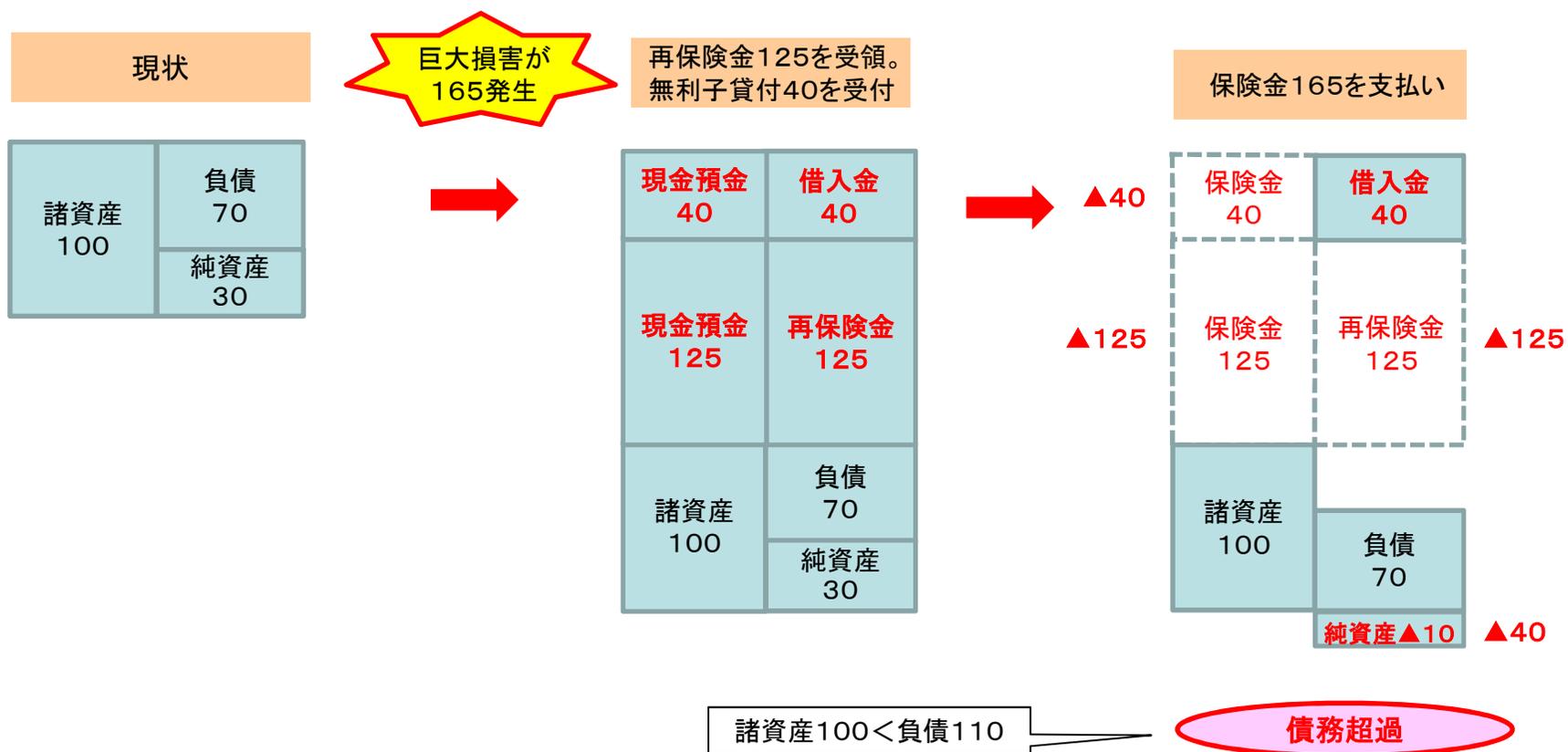
住宅保証基金が、通常は想定されない巨大損害発生時の支払余力を確保することにより、制度利用者(住宅事業者・住宅取得者)に過度の負担を強いることなく、制度の継続的・安定的な運営が可能となっている。

<住宅瑕疵保険の特性>



無利子貸付による債務超過の発生

○保険法人が純資産額を超えて住宅保証基金の無利子貸付を受けた場合、当該保険法人は債務超過となる。



II. 保険法人の破綻リスクへの対応

生損保のソルベンシー・マージン比率のリスク構成要素と住宅瑕疵保険への該当性

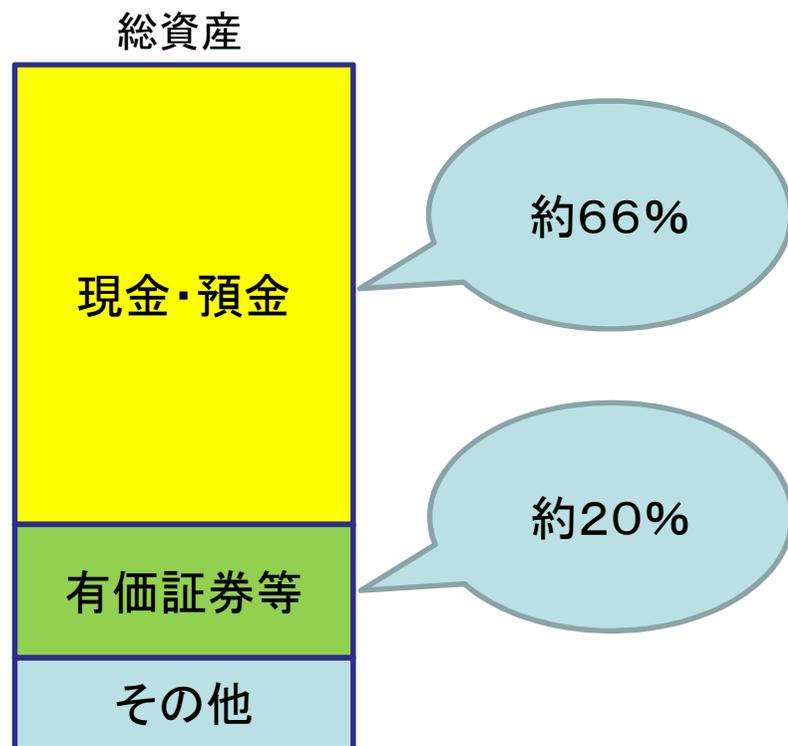
リスクの種類	概要	住宅瑕疵保険への該当／ 非該当の場合の理由	
保険リスク	実際の保険事故の発生率等が通常の予測を超えることにより発生し得るリスク		
一般保険リスク	一般の保険リスク	該当	
巨大災害リスク	巨大災害による保険リスク	(該当)	
第三分野の保険リスク	第三分野の保険リスク	非該当	第三分野保険商品の販売はない。
予定利率リスク	責任準備金の算出の基礎となる予定利率を確保できなくなるリスク	非該当	算出にあたり予定利率の要素を織り込んでいない、または予定利率0で算出を行っている。
資産運用リスク	資産の運用等に関するリスクであって、保有する有価証券その他の資産の通常の予測を超える価格の変動その他の理由により発生し得るリスク		
価格変動等リスク	保有する有価証券その他の資産の通常の予測を超える価格変動等により発生し得るリスク	該当	
信用リスク	保有する有価証券その他の資産について、取引の相手方の債務不履行その他の理由により発生し得るリスク	該当	
子会社等リスク	子会社等への投資その他の理由により発生し得るリスク	該当	
デリバティブ取引リスク	先物取引、オプション取引、スワップ取引等により発生し得るリスク	非該当	左記取引は認められていない。
信用スプレッドリスク	クレジットデフォルトスワップ取引により発生し得るリスク	非該当	左記取引は認められていない。
その他のリスク(再保険リスク、再保険回収リスク)	出再先の保険会社の経営破綻に伴い発生し得るリスク	該当	
最低保証リスク	特別勘定を設けた保険契約であって、変額年金保険等の保険金等の額を最低保証するものについて、支払時に特別勘定資産の額が保険金等の額を下回るリスクで、特別勘定資産の通常の予測を超える価額の変動等により発生し得るリスク	非該当	最低保証を行っている保険契約は存在しない。
経営管理リスク	経営政策・経営判断の誤り等に起因するリスクや事務面・電算システムにおける事故に係るリスクなどの事業経営上のリスク	該当	

保険法人の資産運用

○保険法人の資産運用については、財務状況の健全性を維持するため、住宅瑕疵担保履行法による制限（住宅瑕疵担保履行法施行規則第36条）がある。

○多くの保険法人では資産のほとんどを現金・預金で保有し、一部の保険法人では国債、地方債も保有している。

保険法人の資産運用状況 (5社合計)



特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等 に関する法律施行規則(抄)

(資産の運用方法)

第三十六条

保険法人は、保険料として収納した金銭その他の資産の運用を行うには、次に掲げる方法によらなければならない。

- 一 国債、地方債その他国土交通大臣が指定する有価証券の取得
- 二 銀行その他国土交通大臣が指定する金融機関への預金
- 三 信託業務を営む金融機関(金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和十八年法律第四十三号)第一条第一項の認可を受けた金融機関をいう。)への金銭信託で元本補てんの契約があるもの

* 国土交通大臣が指定する有価証券、金融機関は、現時点で存在しない。

住宅瑕疵保険制度における情報公開

○住宅瑕疵保険では説明書類の縦覧の義務はなく、会社法に定める計算書類の公告のみが義務づけられている。

会社法(抄)

(計算書類の公告)

第四百四十条 株式会社は、法務省令で定めるところにより、定時株主総会の終結後遅滞なく、貸借対照表(大会社にあっては、貸借対照表及び損益計算書)を公告しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、その公告方法が第九百三十九条第一項第一号又は第二号に掲げる方法である株式会社は、前項に規定する貸借対照表の要旨を公告することで足りる。

...

* 第九百三十九条第一項第一号又は第二号に掲げる方法＝官報、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙に掲載する方法

<貸借対照表の要旨に記載する項目(概要)>

資産	流動資産			
	固定資産	有形固定資産		
		無形固定資産		
		投資その他の資産		
繰延資産				
負債	流動負債			
	固定負債			
純資産	株主資本	資本金		
		新株式申込証拠金		
		資本剰余金	資本準備金	
			その他資本剰余金	
		利益剰余金	利益準備金	
			その他利益剰余金	
		自己株式 * 控除項目		
		自己株式申込証拠金		
	評価・換算差額等	その他有価証券評価差額金		
		繰延ヘッジ損益		
		土地再評価差額金		
新株予約権				

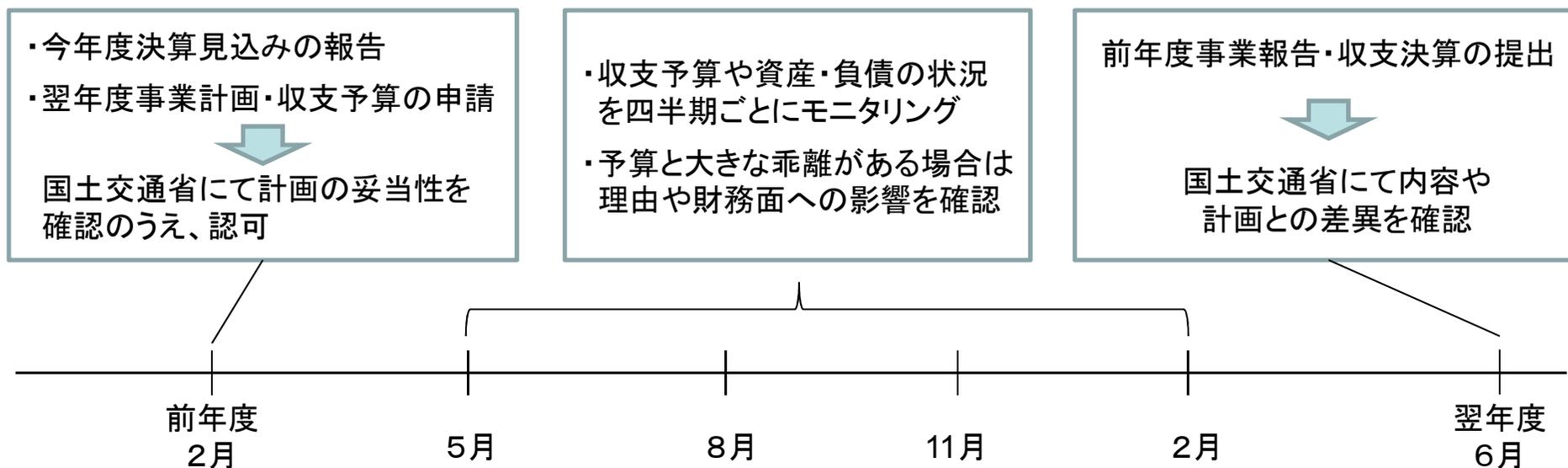
<損益計算書の要旨に記載する項目(概要)>

売上高
売上原価
売上総利益金額又は売上総損失金額
販売費及び一般管理費
営業利益金額又は営業損失金額
営業外収益
営業外費用
経常利益金額又は経常損失金額
特別利益
特別損失
税引前当期純利益金額又は税引前当期純損失金額
当該事業年度に係る法人税等
法人税等調整額
当期純利益金額又は当期純損失金額

* 損益計算書の要旨を公告しない場合は、当期純損益金額を付記しなければならない。

事業計画・収支予算の認可等とモニタリング

○毎年度、保険法人より事業計画・収支予算の認可申請や事業報告・収支決算の提出を受けてその内容を確認するとともに、四半期ごとに収支予算及び資産・負債の状況をモニタリングしている。



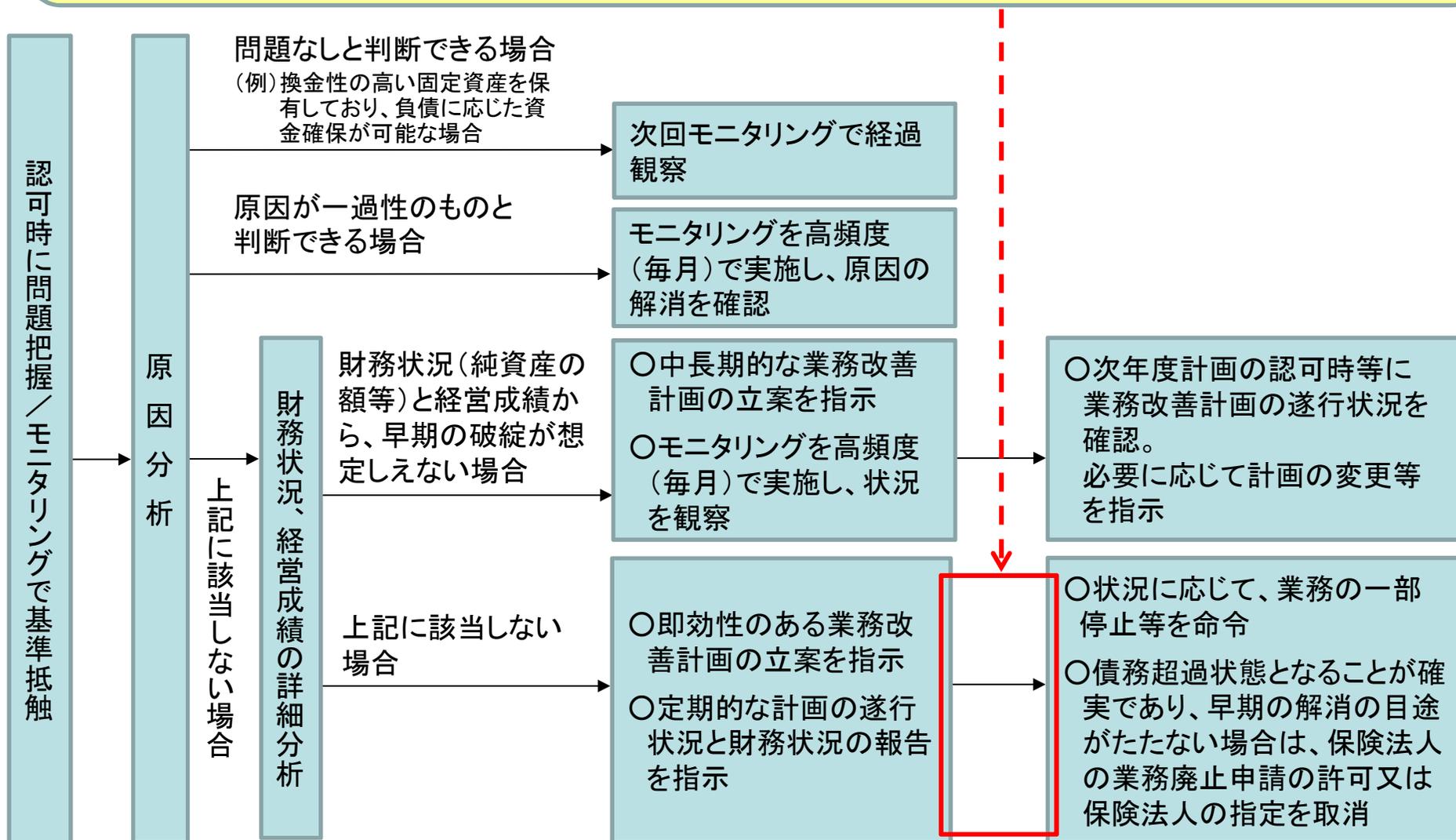
<財務状況モニタリングの確認指標>

指標	算出方法	基準値
資金余力月数	(現金及び預金＋有価証券)／月ごとの営業支出	3ヶ月
流動比率	流動資産／流動負債	120%
当座比率	当座資産 [※] ／流動負債	100%

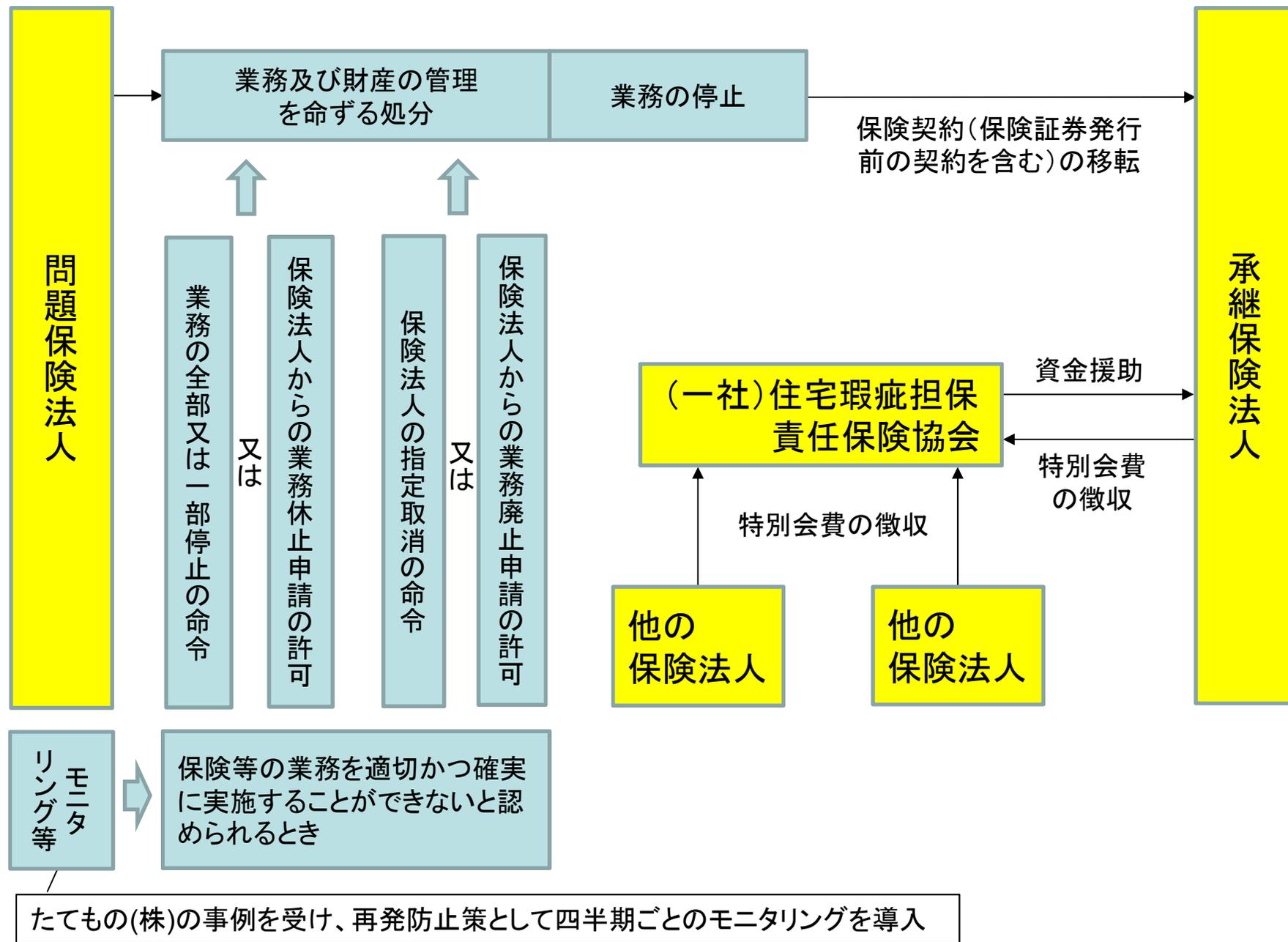
※当座資産: 現金及び預金＋売掛金＋有価証券(流動資産計上分)－貸倒引当金

問題把握後の対応

○保険法人破綻時の契約者保護を図るためには、事業計画、収支予算・決算の内容の確認やモニタリングにより状況の悪化を早期に把握し、債務超過を発生させないよう、健全な保険法人への早期の契約移転、保険法人の指定の取消等を行うことが重要となる。



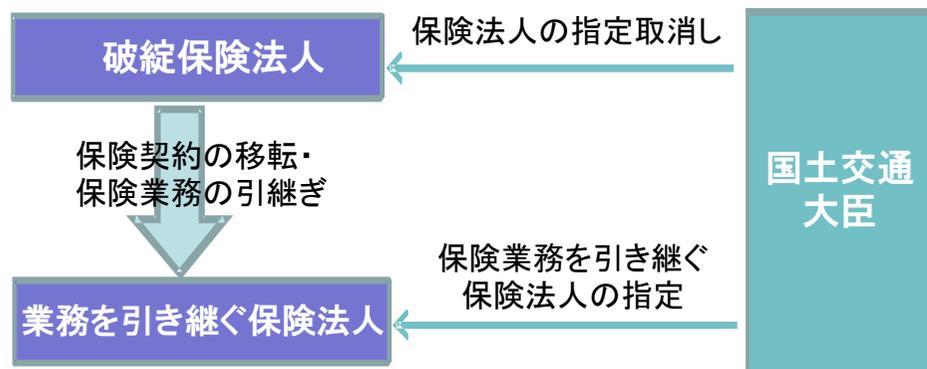
たてもの(株)の事例に即した保険法人の破綻処理の流れ



業務の承継

- 住宅瑕疵保険においては、保険法人の指定を取り消された場合等は、国土交通大臣が指定する保険法人に業務を引き継ぐものとされている。
- たてもの(株)破綻時には、保険法人の意思を確認しつつ、各法人の取得している認可内容も踏まえて承継法人を指定。

1. 保険法人の指定を取り消された場合の仕組み



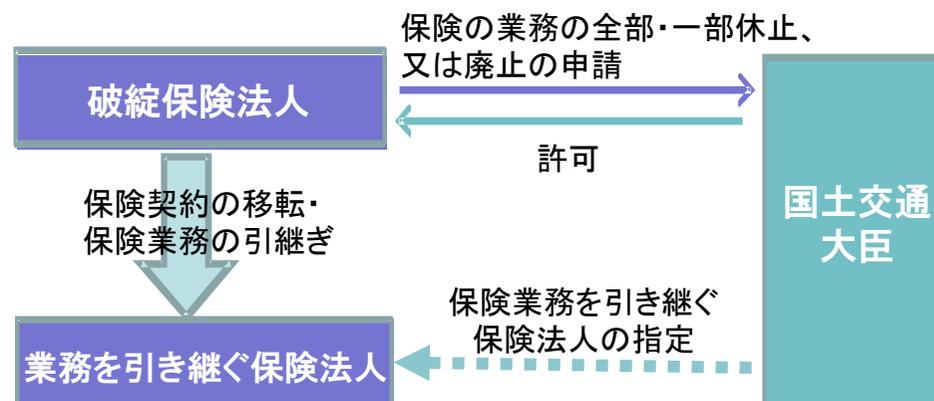
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(指定の取消しに伴う措置)

第三十一条 保険法人は、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消されたときは、その保険等の業務の全部を、当該保険等の業務の全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がなければならない。

2 前項に定めるもののほか、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消された場合における保険等の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

2. 保険法人が業務廃止等を申請した場合の仕組み



特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(業務の休廃止)

第二十九条 保険法人は、国土交通大臣の許可を受けなければ、保険等の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣が前項の規定により保険等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該保険法人に係る指定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

業務の承継

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則(抄)

(保険等の業務の引継ぎ)

第三十九条 法第二十九条第一項の規定による保険等の業務の全部又は一部の廃止の許可に係る保険法人(当該許可の条件として、その保険等の業務の全部又は一部を、当該保険等の業務の全部又は一部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継ぐこととされたものに限る。)及び法第三十条第一項又は第二項の規定による指定の取消しに係る保険法人は、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 国土交通大臣が指定する保険法人に帳簿その他の保険等の業務に関する書類を引き継ぐこと。
- 二 国土交通大臣が指定する保険法人に保険契約に係る責任準備金及び支払備金に相当する額を引き渡すこと。
- 三 その他国土交通大臣が必要と認める事項

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(指定の取消し等)

第三十条 国土交通大臣は、保険法人が第十七条第二項各号(第二号を除く。)のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、保険法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 保険等の業務を適正かつ確実に実施することができないと認められるとき。
- 二 不正な手段により指定を受けたとき。
- 三 第十八条第二項、第二十二條から第二十五條まで又は前条第一項の規定に違反したとき。
- 四 第二十条第二項、第二十一条第三項又は第二十七条の規定による命令に違反したとき。
- 五 第二十一条第一項の規定により認可を受けた業務規程によらないで保険等の業務を行ったとき。

3 国土交通大臣は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

契約者保護の必要性(1号保険)

○新築住宅の保険(住宅瑕疵担保履行法に定める「住宅瑕疵担保責任保険契約」。1号保険)については、社会的影響の大きさや一種の義務保険であること等を考慮する必要がある。

<考慮すべき要素>

信頼の確保	住宅瑕疵担保責任保険は、住宅事業者の資力確保措置として設けられた公共性の高い保険であり、制度に対する信頼性を確保する必要がある。
保護すべき対象	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により、最終的には住宅取得者の保護を図ることを目的とした保険である。
自己責任の問いにくさ	○供託を行わない場合は付保が必須となる、一種の義務保険である。 ○保険期間が10年と長期に渡り、将来の変化を見通した選択を期待することは困難である。
代替手段がない	一般の損害保険では、破綻時に健全な保険会社に契約を乗り換えることもできるが、住宅瑕疵担保責任保険では解約が禁止されており、乗り換えを行うことができない。

<参考> 損害保険契約者保護機構の保険金支払いの補償割合

家計地震保険 自賠責保険	右記以外の疾病・ 傷害に関する保険	左記以外の損害保険 (自動車保険、火災保険等) 短期傷害、特定海旅
100%	90%	80% (破綻後3ヶ月間は100%)

<参考> 損害保険契約者保護機構の対象となる 保険契約者

家計地震保険 自賠責保険、自動車保険 疾病・傷害に関する保険	左記以外
全保険契約者	個人、小規模法人、 マンション管理組合

契約者保護の必要性(2号保険)

○住宅瑕疵保険には、付保義務のある新築住宅に係る保険(住宅瑕疵担保責任保険。1号保険)の他、任意付保の既存住宅等に係る保険(2号保険)も存在する。

	付保義務	保険期間	解約	他契約への乗り換え
1号保険	あり	10年	不可能	不可能
2号保険	なし	1~10年	可能	不可能

<2号保険の主な商品>

種 類	対象契約	補償対象部分
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム工事部分 * 構造・防水部分も対象とする商品あり
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険(宅建売)	既存住宅の買取再販等における売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)	既存住宅の個人間売買における売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
延長保証保険	1号保険の延長保証	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり

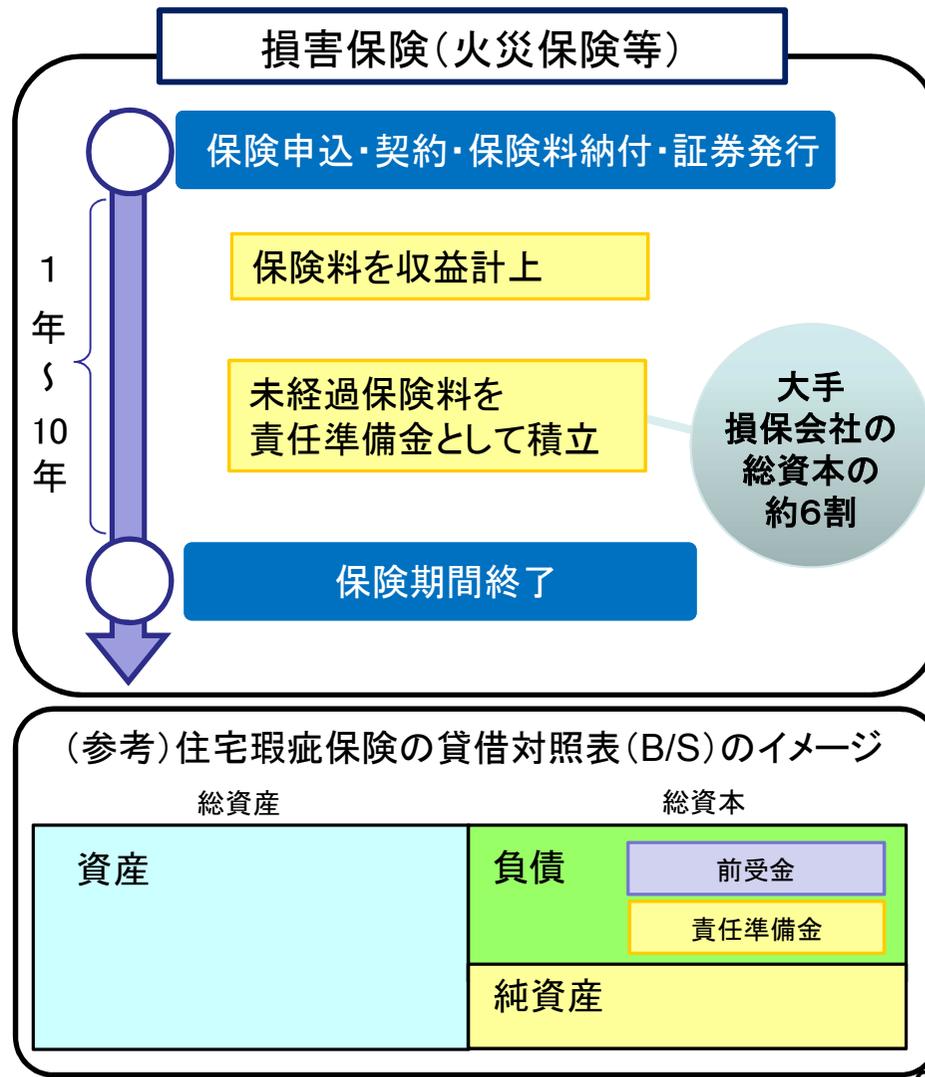
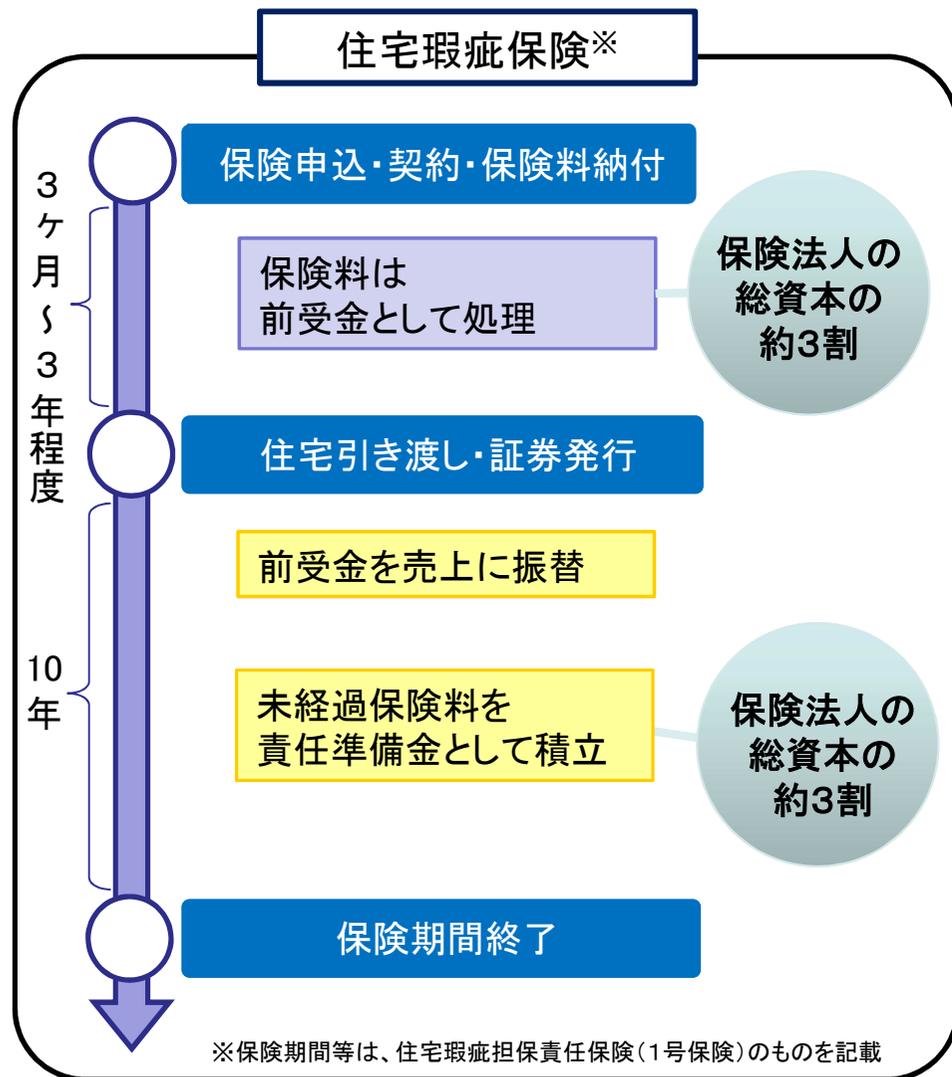
<参考 保険契約申込件数> (単位:件)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度
新築住宅	492,497	529,867	560,865
既存住宅	11,373	13,726	16,068

* 新築住宅には新築2号保険を含む。大規模修繕工事瑕疵保険を除き、共同住宅は戸室数をカウント。

住宅瑕疵保険の特徴(前受金)

- 住宅瑕疵保険では、住宅着工前の保険契約・保険料納付から、住宅引渡後の証券発行まで、比較的長い期間を要する。会計上は、この間の保険料は「前受金」として負債に計上される。
- 保険法人の業務の承継にあたっては、保険証券発行前の保険契約の円滑な引継ぎが必要。





III. その他

住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業

平成30年度予算額:1.2億円

住宅瑕疵等に係る情報を活用し、既存住宅の品質向上や取引円滑化等に資する情報インフラを整備する取組に対して支援を行うことにより、適切な維持管理やインスペクション等を促進し、もって、生産性革命に資する新たな住宅循環システムの構築を図る。

1 現状・課題

- 既存住宅取引には売主と買主の間に情報の**非対称性が存在**、消費者は隠れた**不具合に不安**。
- 実際に、既存住宅は新築住宅よりも**品質が低い状況**。
- 民間事業者等には**活用可能な貴重な住宅情報資源**(住宅瑕疵情報、履歴情報等)が存在。
- **各事業者がばらばらに対応しており、有効活用されていない**。

中古住宅にしなかった理由(複数回答)



出所:平成28年度住宅市場動向調査(国土交通省)

2 事業概要

民間事業者等が保有する住宅瑕疵等に係る情報について、適切な維持管理やインスペクション等の促進といった既存住宅の品質向上対策や取引情報の充実等による取引の円滑化に活用するための一元的かつ横断的なデータベースやシステムを整備する取組等に対し支援を行う。

【事業主体】

- ・民間事業者等

【補助対象】

- ・情報インフラ・品質向上対策等に係る仕組みの検討に要する経費
- ・情報インフラに係るデータベースやシステムの開発・構築等に要する経費
- ・情報インフラ・品質向上対策等に係る仕組みの試行に要する経費

【補助率】

- ・定額補助

【補助期間】

- ・平成30年度～平成32年度

住宅瑕疵情報を活用した情報インフラのイメージ

