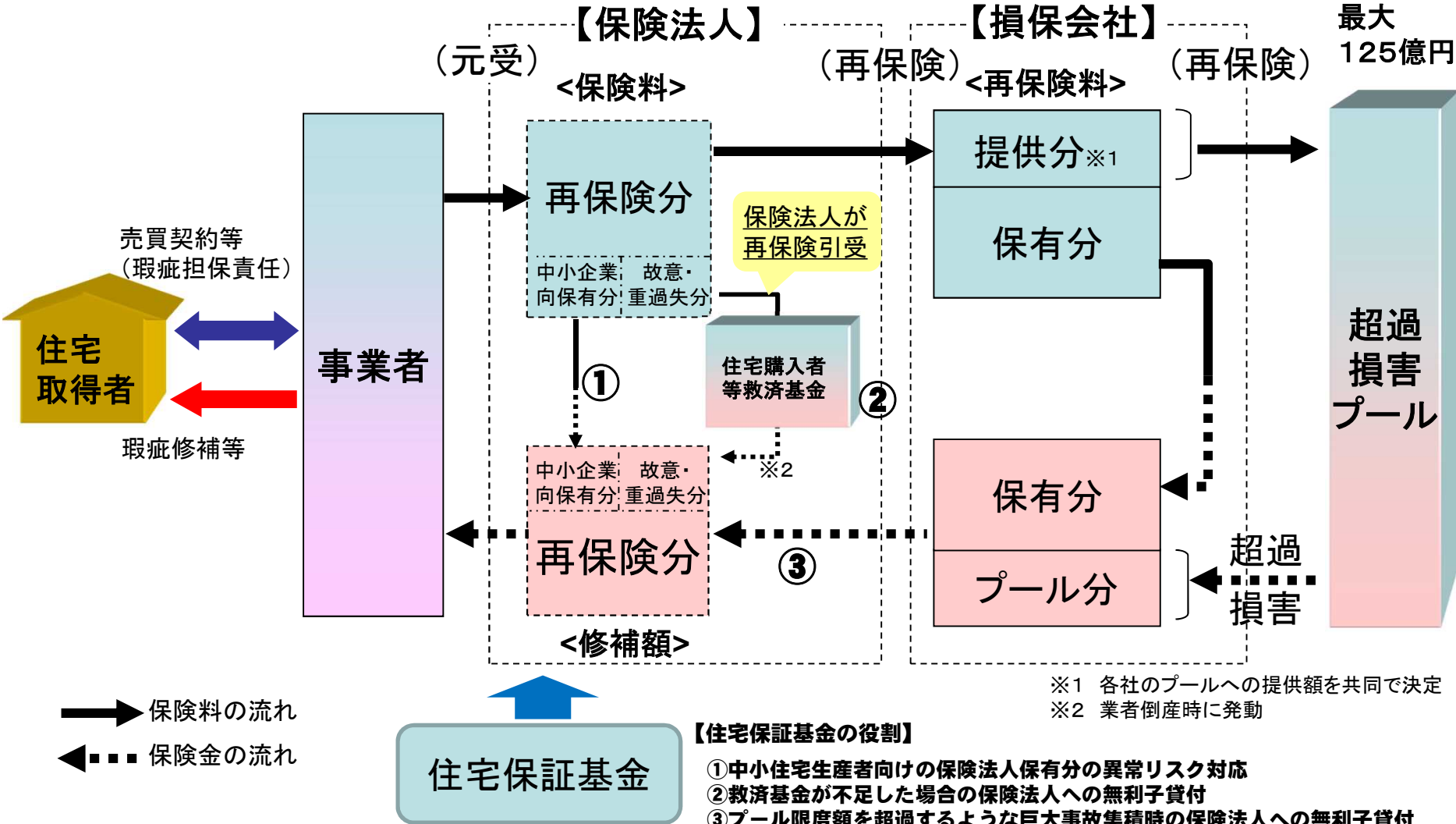


巨大損害への対応

住宅瑕疵保険制度を支える仕組み

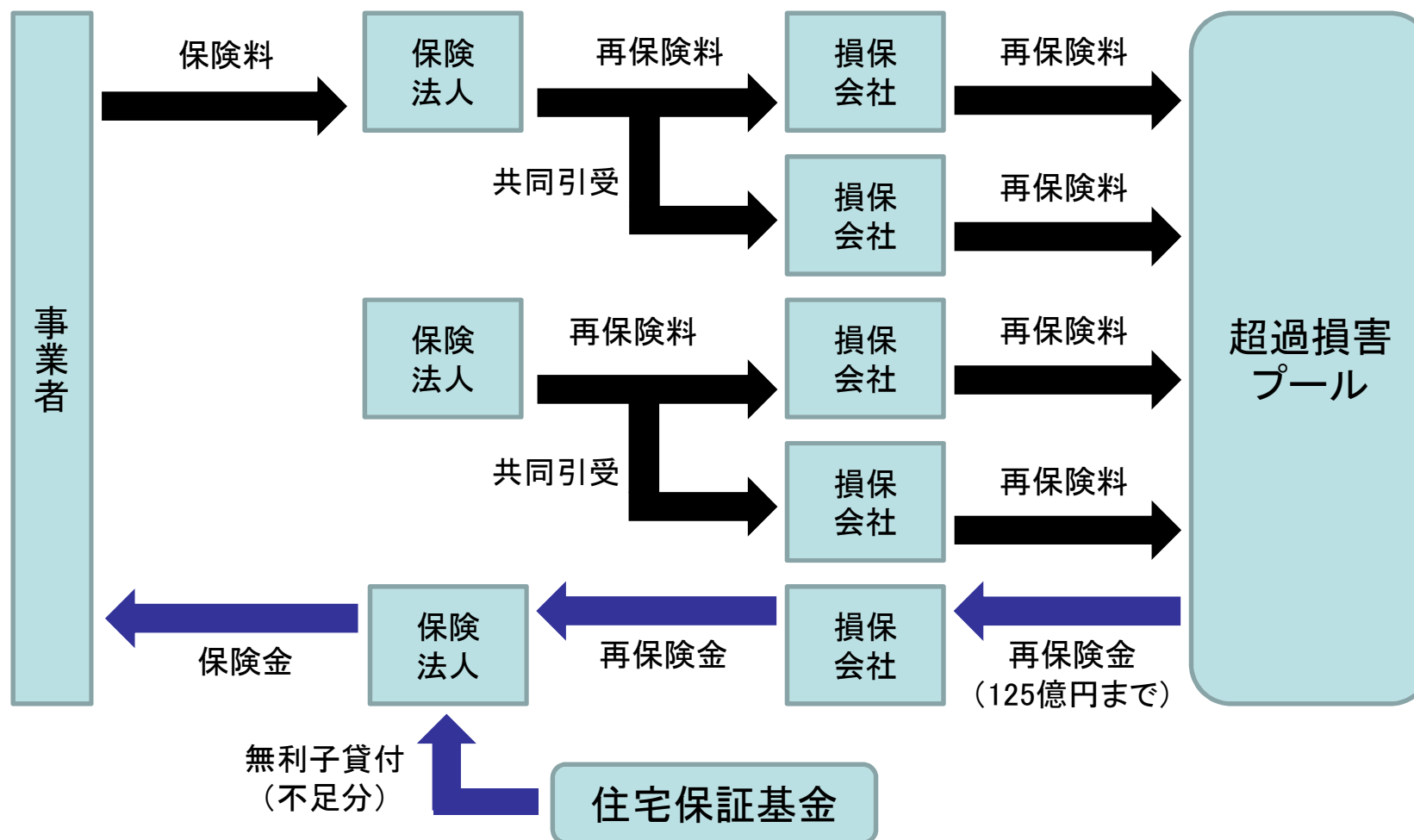
○住宅瑕疵保険制度では、保険法人、損保会社、住宅保証基金が協同して、制度を構築している。



基金残高: 101億円(平成28年度末)

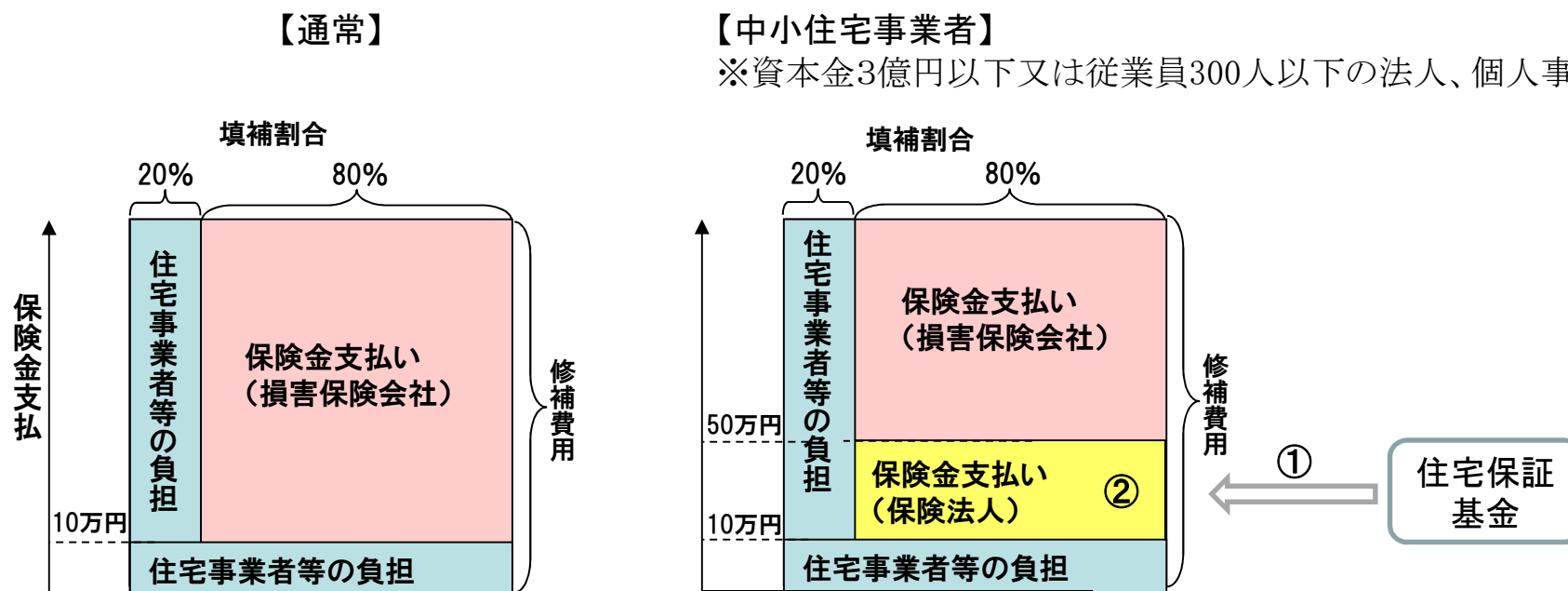
巨大大事故発生時への対応

○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。



リスクの負担割合

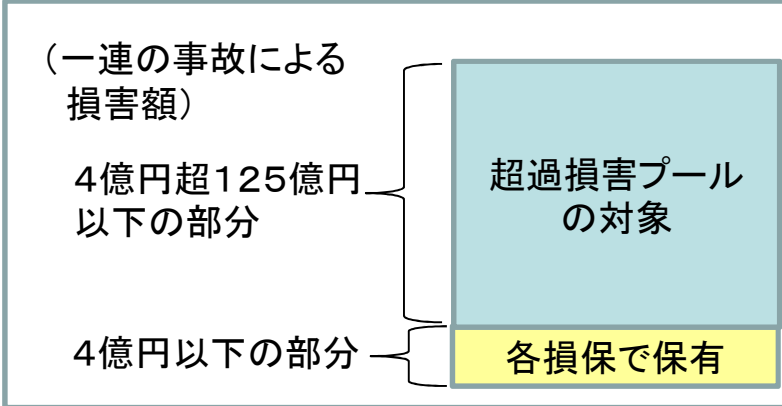
○住宅瑕疵担保責任保険は、中小住宅事業者向け割引コースの一部(修補費用50万円までの部分)を除き、損保会社による再保険の対象となる。



- 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

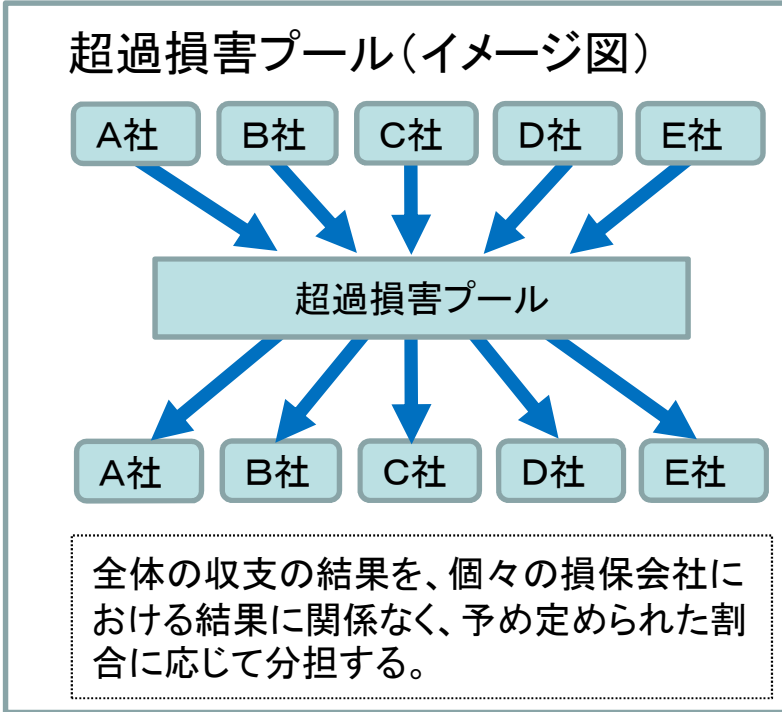
損保会社への再保険と超過損害プール

○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)



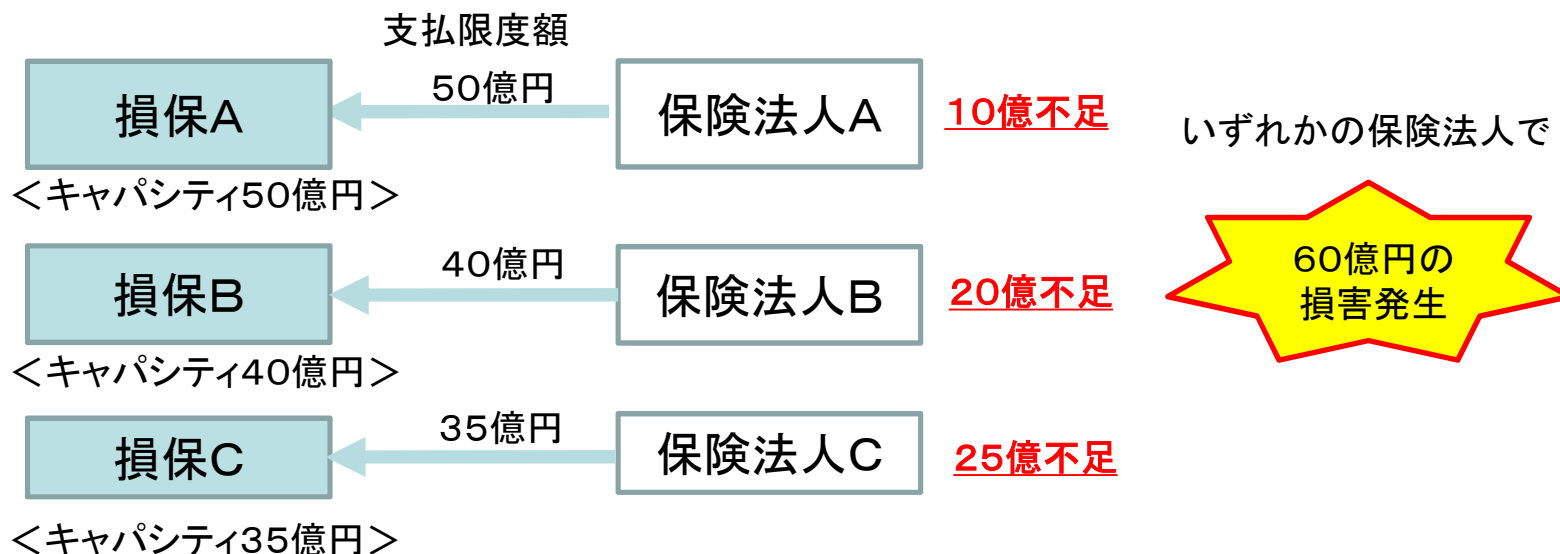
○超過損害プール参加会社(基本的に再保険引受会社と同一)は、昨年度の引受シェアに応じた割合で、超過損害プール対象部分の保険金支払責任を負う。

○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。

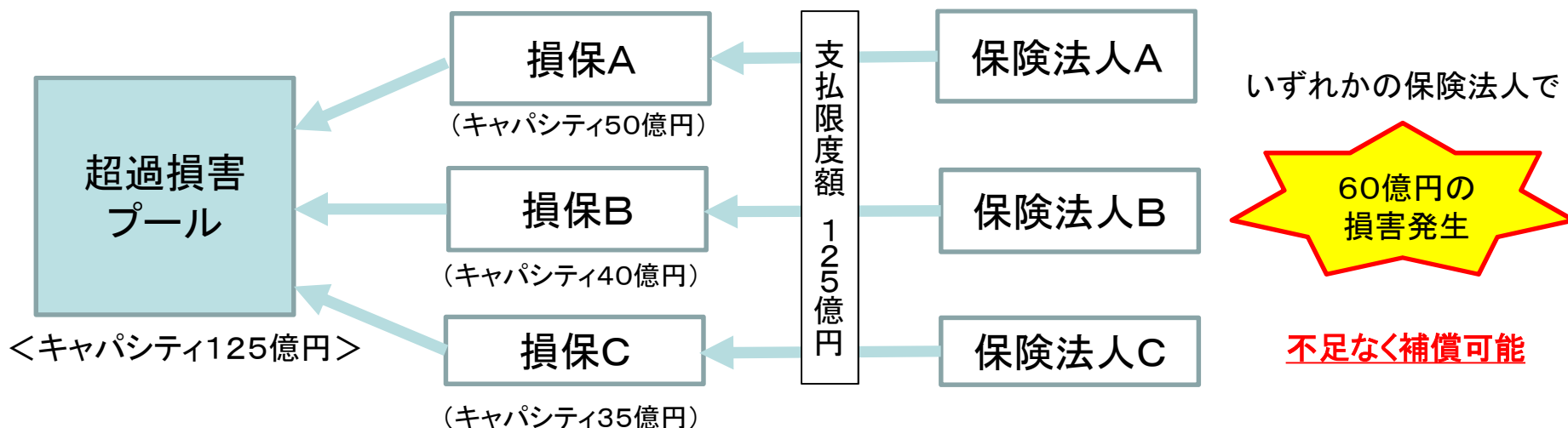
(例)損保A~Eの5社がプールに参加、それぞれの負担割合を20%ずつと仮定。
 A社の引き受けた再保険に、一連の事故で100億円の損害が発生した場合
 $(100\text{億円} - 4\text{億円}) \times 20\% = 19.2\text{億円}$
 A~Eの5社が19.2億円ずつ負担する。(A社は、自社の保有分とあわせて23.2億円の支払いとなる。)

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。



- 経営基盤の脆弱な中小住宅生産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	中小住宅生産者の負担軽減	中小住宅生産者向けの保険法人保有分の異常リスク対応	中小住宅生産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大事故集積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。

想定される巨額損害の発生パターン

- ①大規模共同住宅の建て替え
- ②中小規模共同住宅の建て替えの集積
- ③大手住宅事業者の同一原因による瑕疵の集積
- ④広く使用される建材の瑕疵による損害の集積

○平成17年時点での最大規模のマンションは約1,000戸の規模であったが、その後より大規模のマンションが建設されている。

<平成17年時点最大戸数規模のマンション>

■Aマンション(東京都港区) = 1,038戸(平成17年築)



<平成29年時点最大戸数規模のマンション>

- Bマンション(東京都中央区) = 1,461戸(平成20年築)
- Cマンション(東京都中央区) = 1,420戸(平成28年築)
- Dマンション(東京都中央区) = 1,333戸(平成20年築)
- Eマンション(神奈川県横浜市) = 1,176戸(平成32年築(予定))
- Fマンション(東京都港区) = 1,095戸(平成18年築)
- Gマンション(東京都江東区) = 1,089戸(平成23年築)
- Hマンション(東京都中央区) = 1,076戸(平成31年築(予定))

※首都圏における大規模マンションの主な事例についてホームページ情報等の公表資料をもとに国交省にて作成したもの。(平成29年8月時点)

1. 建て替えを要する瑕疵が大量に発生した場合

1戸あたり保険金額

$$125\text{億円} \div 2,000\text{万円} = 625\text{戸}$$

※保険付保の最大規模事業者の年間供給戸数の約1割の水準

2. 構造にかかる瑕疵(修補可能なもの)が大量に発生した場合

保険金支払平均単価
(平成28年度末実績)

$$125\text{億円} \div 247\text{万円} = 5,061\text{戸}$$

※保険付保の最大規模事業者の年間供給戸数の約7割の水準

- 論点1:住宅保証基金からの無利子貸付の実効性。
保険法人が無利子貸付を受ける場合、純資産額を超える額を借入れると債務超過に陥ること。結果として、国が保険法人に対して無利子貸付を行う用意があっても保険法人に受け入れる余地がなく、住宅保証基金が十分に機能しない恐れがある。

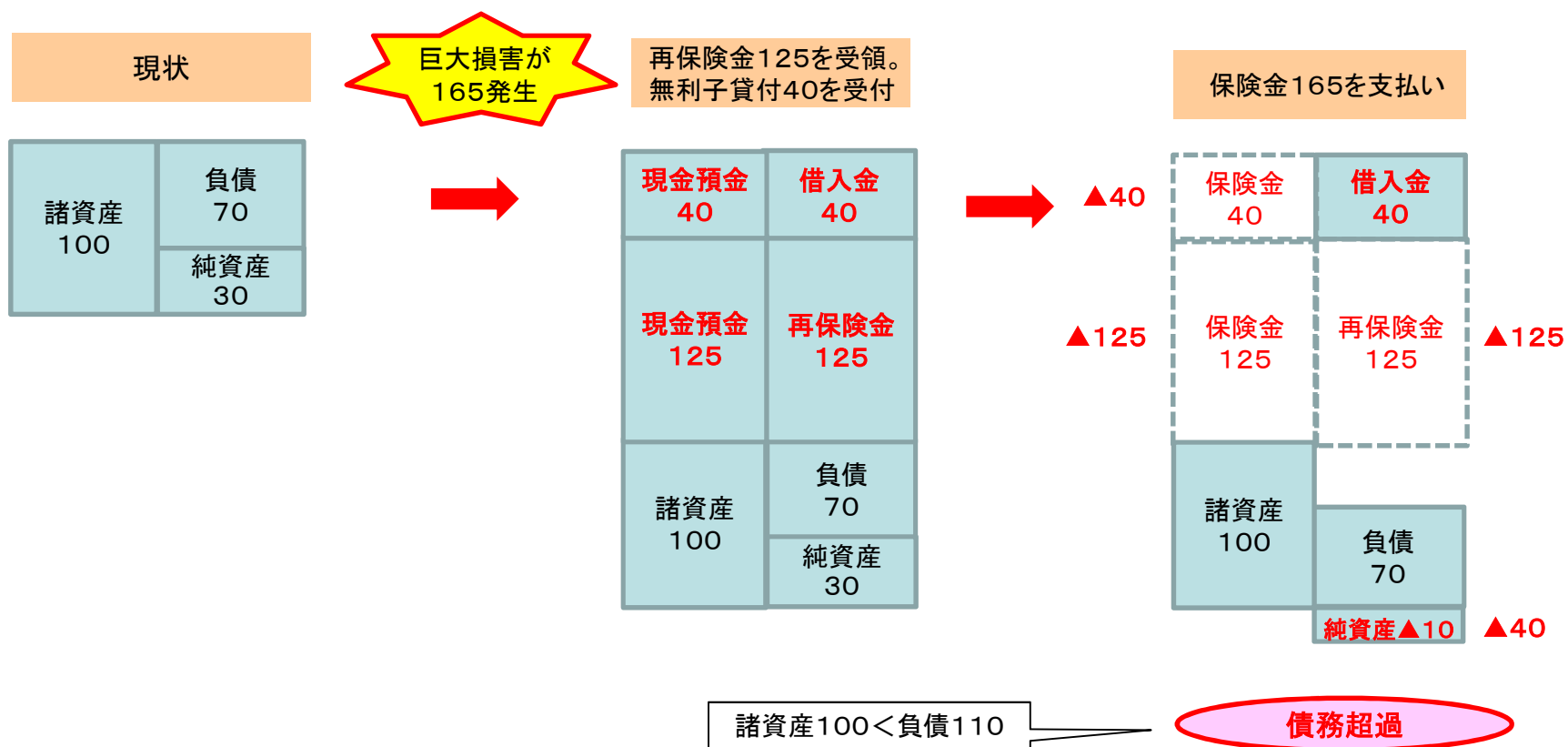
- 論点2:制度創設時のリスク水準の想定につき、その後の環境変化に応じて、見直しの必要性を検討すべきか整理が必要。

- 論点3:超過損害プールにつき、制度創設後の環境変化や、想定すべきリスク水準（上記論点2）を受け、見直しの必要性を検討すべきか整理が必要。

- 論点4:支払限度額の適用ルールにつき、消費者保護の観点および保険法人の実務運営の観点より、見直しの必要性を検討すべきか整理が必要。

(論点1)無利子貸付による債務超過の発生

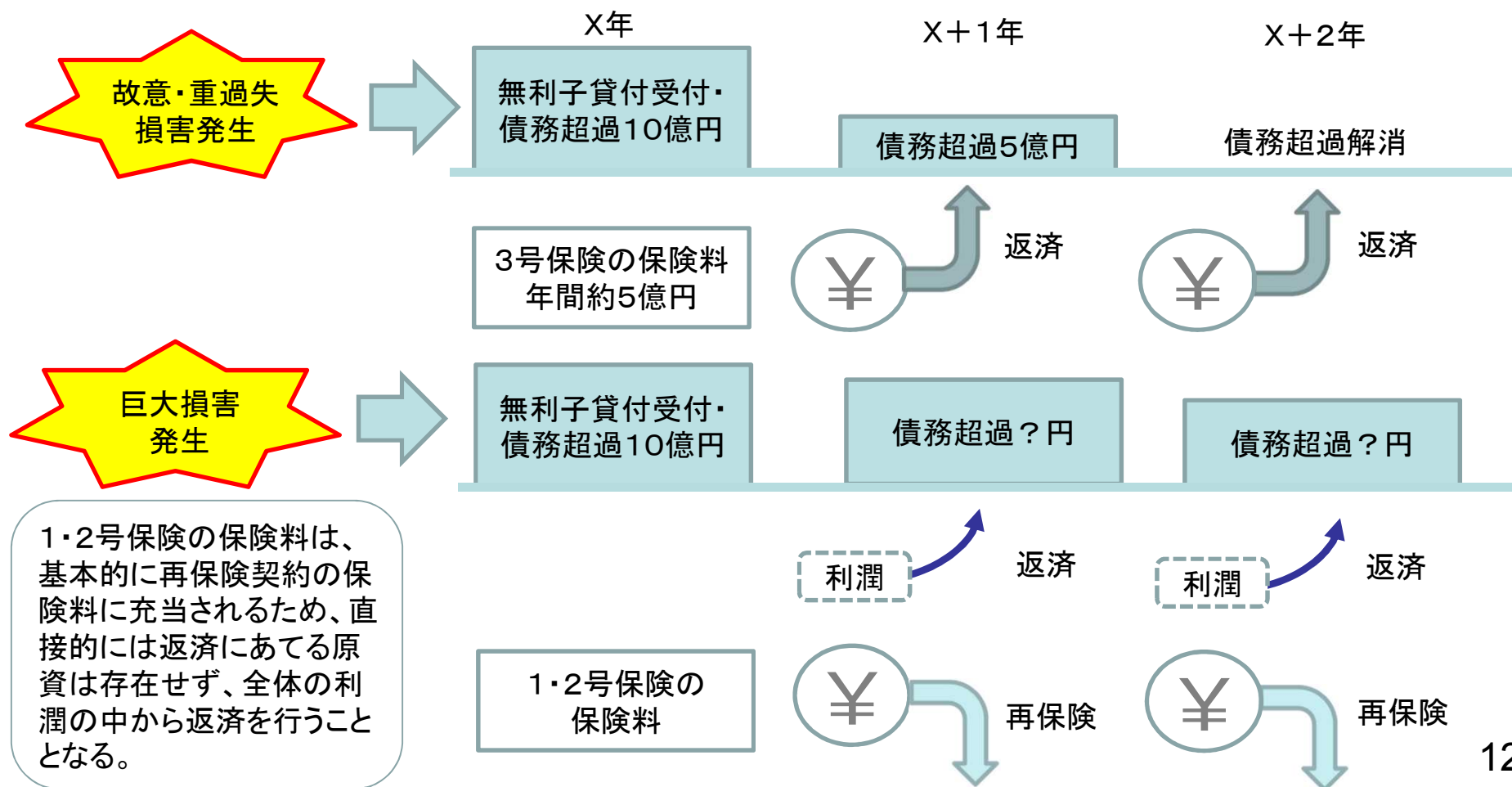
○保険法人が純資産額を超えて住宅保証基金の無利子貸付を受けた場合、当該保険法人は債務超過となる。



(論点1)債務超過の解消

○無利子貸付が実行された場合、故意・重過失損害のケースでは、今後の3号保険の保険料からの返済が期待できるが、他のケースでは、同様の返済原資が存在しない。

無利子貸付により債務超過が10億円発生、3号保険の保険料総額を年間5億円と仮定



(論点1)対応の方向性

対応案1:現状維持

対応案2:保険法人の資本増強

対応案3:既存再保険スキームのキャパシティ拡大

- ・既存社の支払限度額増額
- ・新規引受会社の確保

対応案4:新規再保険スキームによる債務超過の回避

- ・住宅保証基金を運営する団体にて新規再保険を引き受けることにより、債務超過の発生を回避

(論点1)各案のメリット・デメリット

対応		メリット	デメリット
案1	現状維持	—	—
案2	保険法人の資本増強	○保険法人の借入金の受入れ余地が増大。	○必要額が大きく、株主の了解を得ることは困難。
案3	既存再保険スキームのキャパシティの拡大	○無利子貸付が必要となる損害額が、現状より高水準となる。(無利子貸付が必要となるケースが減少)	○再保険の引受先を確保する必要がある。 ○無利子貸付が必要となった場合の債務超過の課題自体は解決しない。 ○各保険法人の再保険料支出が増大する可能性がある。
案4	新規再保険スキームによる債務超過の回避	○元受けの各保険法人でなく、当該団体が無利子貸付を受けられれば、債務超過の懸念が払拭される。(勘定間の貸借となるため)	○新たに保険法人として指定することが必要。 ○各保険法人の再保険料支出が増大する可能性がある。