

海外の住宅保証・保険制度等について

1. 海外の住宅保証・保険制度について (平成25年度調査の概要)

海外の住宅保証・保険制度調査業務(外部委託により実施)

調査目的	今後、我が国において、住宅瑕疵担保責任保険制度の新たな展開を図っていくための方策の検討に資するよう、諸外国の住宅保証・保険の制度概要、政府機関等の当該保証機関に対する指導、関与及び消費者保護への取り組みについて、情報収集・整理を行った。
調査期間	平成25年12月～平成26年3月
調査対象	住宅瑕疵保証制度を有する8か国： 【Aグループ】イギリス、カナダ、アメリカ、フランス 【Bグループ】アイルランド、スウェーデン、オーストラリア(西オーストラリア州)、韓国
調査方法	【Aグループ】の4カ国については、制度の運営機関や関係省庁、民間保険会社等を訪問し、ヒアリングを通じて下記①～④に関する詳細情報を収集した。 【Bグループ】の4カ国については、ウェブサイトや関係機関から受領した資料等をもとに、下記①～④に関する基本情報を収集した。
主な調査内容	① 制度の全体像(目的、歴史・背景、運用状況) ② 制度の運営機関や主な保険会社 ③ 保証内容(対象となる住宅、保証の範囲、保証期間・免責期間) ④ 住宅検査や紛争処理のスキーム

共通点

住宅所有者の保護を目的に制度が構築されている点は、すべての国で共通。

タイプ別の特徴

イギリス型

- 国内における大きな住宅瑕疵問題の発生を契機として、住宅建設業界等の発意で公的な団体が創設され、当該団体が独占的に任意の住宅保証を提供するという仕組みが原型。
- その後「伝播」した各国で様々な変化が起きている。
(例) カナダ 多くの州において制度が法律で位置づけられ適用が義務化
アメリカ 当初の保証機関は破たん、現在では民間ブローカーが商品を提供

フランス型

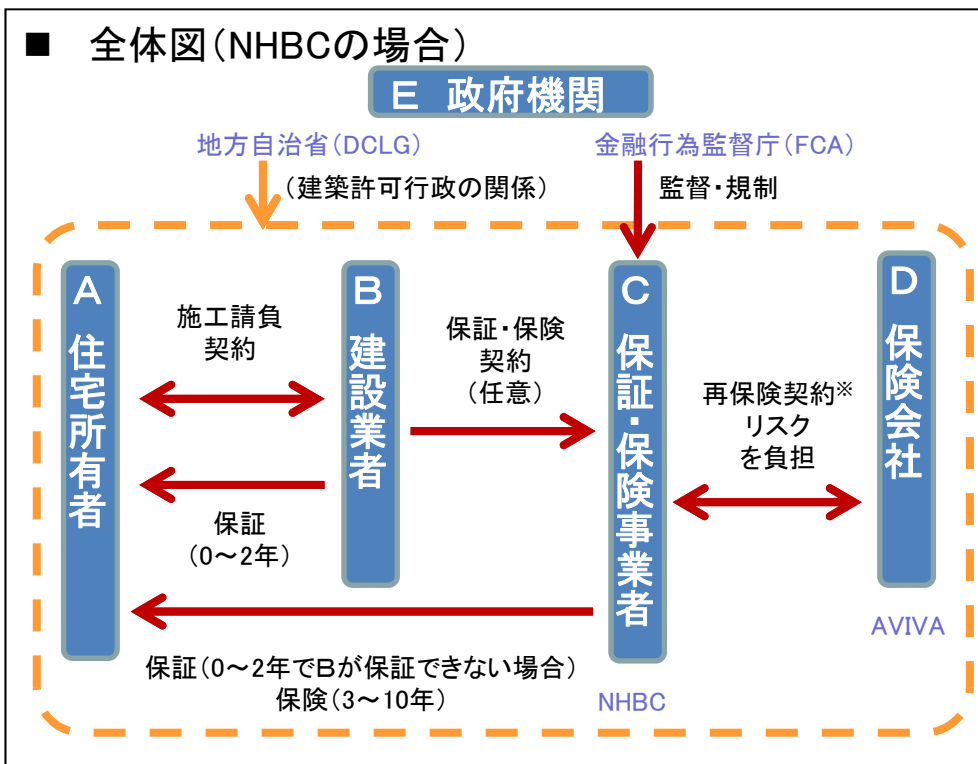
- 民法であらゆる建築物・構造物(住宅含む)の建設について、瑕疵担保責任(10年)が定められた上で、当該責任を果たすことを担保するため保険の仕組みが活用されるようになる。
- 保険の付保は元々任意であったが、1978年のスピネッタ法により、責任保険である10年瑕疵担保責任保険(RCD)とモノ保険である建築物損害保険(DO)の付保が義務付けられる。

※ 日本の現在の住宅瑕疵担保責任保険制度は、民法等における瑕疵担保責任の位置づけがある点及び責任保険等の強制(新築住宅のみ)がある点では、フランス型とも言える。

■ 制度の全体像

- ・ 制度創設時からの運営主体である英国住宅建築協会 (NHBC) が圧倒的なシェア (約8割)。その他は専門の民間ブローカーが商品を提供。
- ・ 任意の仕組みであるが、住宅ローンの貸出しの要件となっているため、住宅市場で十分に浸透。
- ・ 政府の直接的な関与はほとんどないのが現状。

(参考) Warranty Rink Rule: 建築許可の民間開放の際に住宅保証・保険の付保を事実上義務付け (一部、現在は廃止)



■ 特徴 (NHBCの場合)

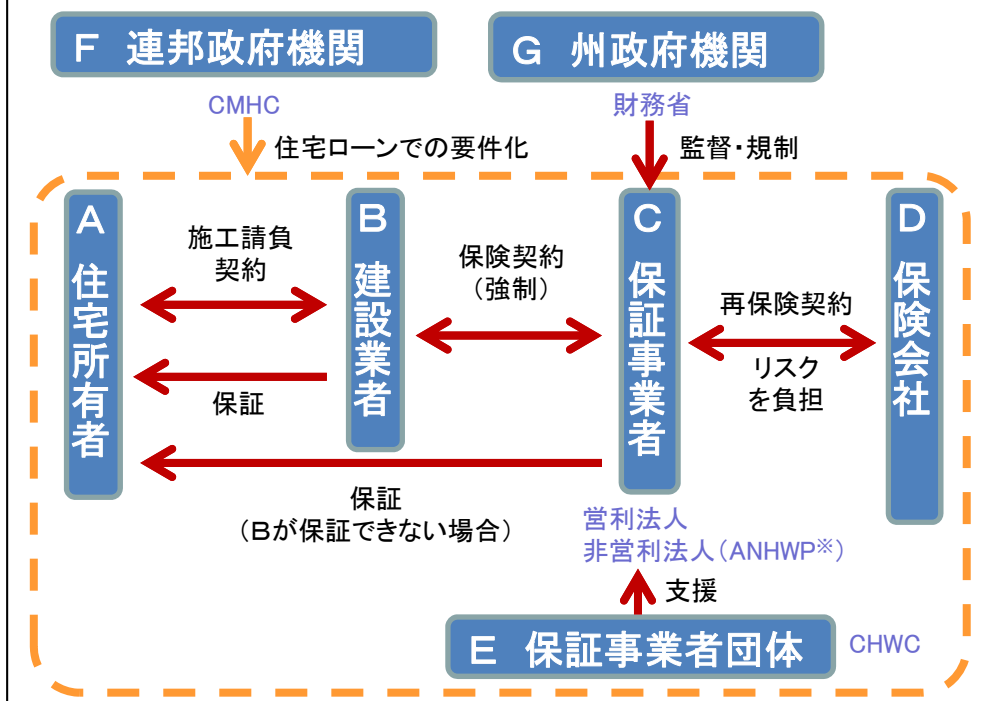
- ・ 完成保証等も含めたビルドマークという名称の商品が提供されている。
- ・ このうち、住宅瑕疵保証・保険に相当するものは、「2年保証」「3-10年保険」である。
- ・ 「2年保証」では、建設業者が第一義的な責任を負い、NHBCは建設業者が破綻した場合に対応する。
- ・ 「3-10年保険」は、「保険」であるため、欠陥による損害の修繕費用はNHBCが負担する (建設業者には求償しない)。
- ・ 利用件数は年間11.1万戸 (NHBC分のみ)。

※ NHBCは基本的にリスクを自己保有している (複合用途建築に係るカバーについては一部再保険を利用)

■ 制度の全体像

- ・ 政府の関与は少ない(カナダ住宅金融公庫(CMHC)が住宅融資保険を提供する住宅ローンで住宅保証の付保を要件とする程度)。
- ・ カナダ住宅保証協会(CHWC)がカナダの住宅保証業界全体を主導。
- ・ 任意の制度として出発したが、現在では、10州中5州、人口の8割程度の地域で州法により付保が義務付け。
- ・ 制度発足当初から存在する公的団体が主な保証事業者だが、それ以外の民間の事業者も参入している。

■ 全体図(アルバータ州の場合)



■ 特徴

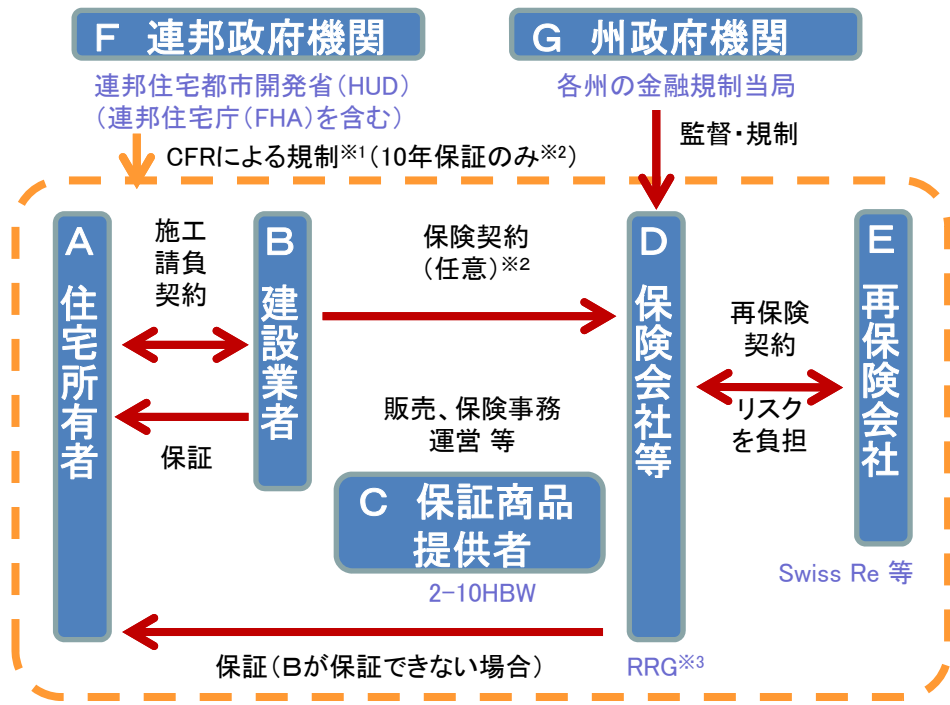
- ・ 1年保証(全般)、2年保証(設備)、5年保証(住宅の外皮)、10年保証(構造)の4つから構成される。
- ・ 住宅保証事業者は、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 建設業者は、業界団体の指導の下に比較的良好な者から構成されていることから、クレームの発生確率が非常に低い。(以上、アルバータ州ANHWP*の場合)
- ・ 利用件数は年間13.5万戸(州によって45~100%)。

※ アルバータ州住宅保証プログラム(The Alberta New Home Warranty Program)

■ 制度の全体像

- ・ 様々な民間事業者が「10年保証」等の住宅保証 (Home Warranty) 商品を提供しているが、普及率は低い。
- ・ 連邦政府は、連邦住宅庁 (FHA) が住宅融資保険を付保するローンの担保価値を保全するための対策として10年保証制度の活用を義務付けるのみ。
- ・ 州政府でも、法律で保険会社による裏付け (再保険) のある10年保証制度の活用を義務付けしているのはニュージャージー州のみ。

■ 全体図 (2-10 HBWの場合)



■ 特徴 (2-10 HBWの場合)

- ・ 「10年保証」は、一般に1年保証 (全般)、2年保証 (設備)、10年保証 (構造) の3つから構成される。
- ・ 住宅保証商品提供者は保険リスクを負わない (販売や保険事務運営等の機能を担う)。
- ・ 保険会社等は、1年保証及び2年保証については、建設業者が破たんして保証責任を果たすことができない場合に対応する。
- ・ 利用件数は年間14.8万戸 (18%)。

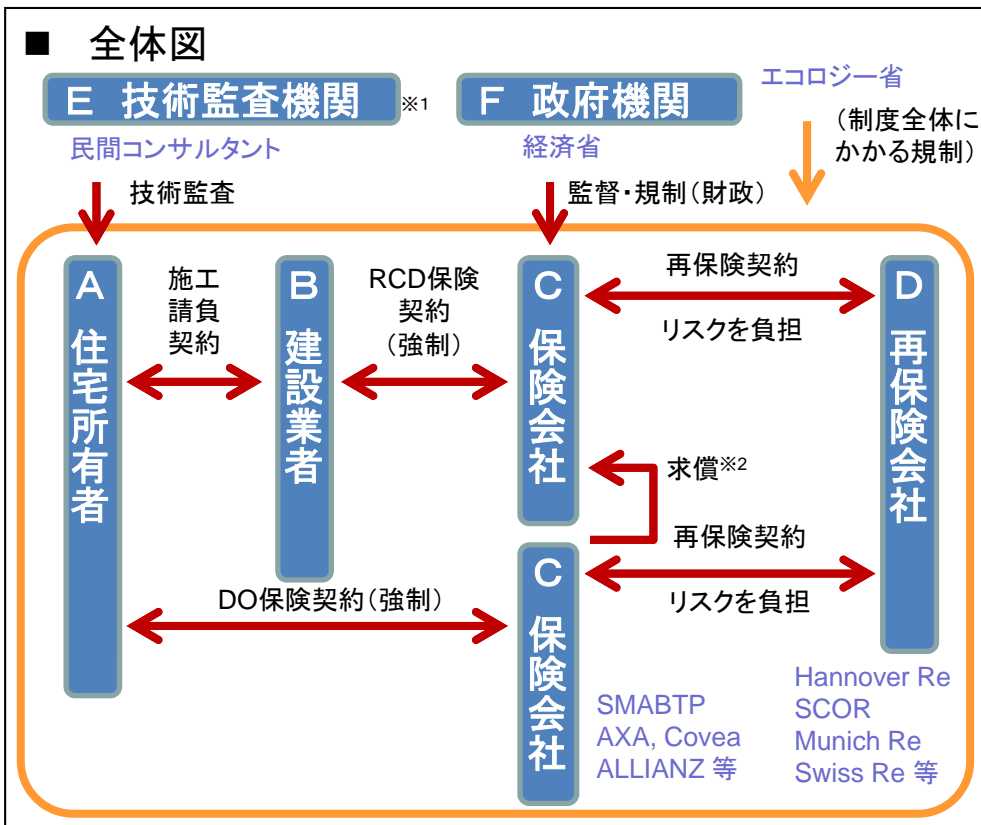
※1 CFR: Code of Federal Regulations (連邦規則集)

※2 FHAローンを受けている住宅は、HUDの10年保証プログラムの枠組みを利用 (強制)

※3 RRG: Risk Retention Group. 同種のリスクにさらされているメンバーからなるグループが、メンバーのリスクを保有するために作る保険会社

■ 制度の全体像

- DO保険とRCD保険の約款のひな形が法律の別表で定められる、技術監査機関^{※1}による建築物の安全性のチェックを義務付けるなど、政府の関与は強いが、再保険プールはすでに廃止されるなど、政府による政策的支援措置はない。
- 両保険を提供する保険会社は15社、上位4社で市場の3/4を占める。
- 住宅のみならず、すべての建築物について、DO保険及びRCD保険の付保が義務付けられる。



■ 特徴

- 責任の所在の確定を待たず、住宅所有者はDO保険から支払いを受け、DO保険の保険会社が事故の責任を有する業者のRCD保険の保険会社に求償する仕組み。
- 法律で定められる保険の対象範囲を限定するような契約は無効とされるなど、消費者保護が徹底。
- その一方で、RCD保険で想定通り回収できないこと等により、累積では赤字。
- 利用件数は年間39.2万戸(100%)。
- 保険事故の分析を事故予防に役立たせる仕組みの存在(AQC:建築品質機構)

※1 施主の立場に立って建物の安全性などの確認を行う民間コンサルタント

※2 保険会社間で締結している協定に従って求償が行われる

2. IHHWC(国際住宅保証会議)2014等について

IHHWC (International Housing & Home Warranty Conference)とは

- 各国の民間住宅保証事業者、再保険会社、学識経験者、政府関係者等による住宅建設や住宅瑕疵保証等をテーマとする国際会議である。
- 3年に1度定期的に行われており、次回2017年は、日本・東京での開催を予定している。
- 事務局はIHHWA(国際住宅保証委員会、日本は(一社)日本住宅瑕疵担保責任保険協会(AHWI)がメンバー)

会議の日時、開催場所等

- 日時： 2014年9月7日(日)～10日(水)
- 開催場所： カナダ バンクーバー ウェスティン ウェスティン ベイショア ホテル
- 出席者： 13カ国から合計200名強

会議のプログラム等

- 基調講演 国際金融市場とその住宅市場に与える影響
- 分野別セッション 保証・保険、建築技術、市場調査、政策・法制、社会住宅
- 保証・保険セッションにおける具体的なテーマ(例)
 - 住宅保証・保険にかかるリスクの把握
 - 保険請求にかかる国際的なベストプラクティス
 - 住宅建設における紛争解決



開会式



セッション風景①



基調講演



セッション風景②



日本からの出席者のプレゼンテーション①



閉会式



日本からの出席者のプレゼンテーション②



2017 東京会議に向けたプロモーション活動

日本の住宅瑕疵担保履行制度を検討する上で参考となった点

- 住宅保証・保険制度に対する評価
 - 様々な不確実性の存在によるリスク予測の難しさ
(保険引受の適切性の評価には15年程度を要するとの意見)
- 日本の制度に対する諸外国の専門家の反応
 - 消費者に対する手厚い保護
 - 紛争処理制度の費用負担
 - 官民の緊密な連携による制度の構築
- 諸外国の制度について
 - アメリカ HBW 2-10の「リフォーム保証」
 - カナダケベック州 ケベック住宅建築業協会の新築住宅保証制度の破綻と公有化
- その他
 - 新興国(南アフリカ、ブラジル等)からの一定数の出席者の参画

2017年の東京会議開催を念頭に置いた今後の対応

- 世界の住宅保証・保険運営主体との情報交換の継続
- 住宅産業や住宅行政が集まる世界的な会議開催機会の有効活用
- 世界の住宅保証・保険産業の発展への積極的な貢献

3. 海外の住宅保証・保険制度について (平成26年度の調査計画について)

海外の住宅保証・保険制度調査業務(外部委託により実施)

調査目的	平成25年度調査で得られた海外の住宅瑕疵の保証制度の実情を踏まえ、施行5年目を迎える我が国の住宅瑕疵担保履行制度のあり方の検討と並行して、ポイントを絞って、さらに詳細な調査を実施する。
調査期間	平成26年7月～平成27年3月
調査のテーマと対象	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新たな保険商品の検討(イギリス(NHBC)、アメリカ(2-10)、カナダ(ANHWP)) 2. 保証主体の破綻時の対応(カナダ(HPO)) 3. 事故データの蓄積・活用(フランス(AQC))
主な調査項目(案)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新たな保険商品の検討 <ul style="list-style-type: none"> ① 保険の検査体制について: イギリス(NHBC(英国住宅建築協会)) <ul style="list-style-type: none"> ・検査のメリット／検査実務の効率化 ② 住宅リフォーム、地盤瑕疵の保証: アメリカ(2-10 Home Buyers Warranty) <ul style="list-style-type: none"> ・制度の仕組み／保証内容／保険事故の状況 ③ 完成保証: カナダ(ANHWP(アルバータ州住宅保証プログラム)) <ul style="list-style-type: none"> ・完成保証制度の全体像／制度の運営機関や主な保証事業者・保険会社／保証内容／損害の発生状況と紛争処理のスキーム 2. 保証主体の破綻対応: カナダ(HPO Homeowner Protection Office) <ul style="list-style-type: none"> ・保証主体が破たんした場合に備えた対策／ブリティッシュ・コロンビア州政府や関連組織との関わり／保証主体に対する監督(モニタリング) 3. 住宅瑕疵関係データの回収・活用方法: フランス(AQC(建築品質保証機構)) <ul style="list-style-type: none"> ・データの蓄積・分析の収集手法・分析／蓄積データを活用した保険事故削減方策／組織の運営体制