

海外の住宅保証・保険制度調査について(速報)

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)、<u>アメリカ(2-10)</u>、カナダ(ANHWP)) 2. <u>保証主体の破綻時の対応(カナダ(HPO))</u> + <u>カナダ(FICOM=金融当局)</u> 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 <ol 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 <u>住宅リフォーム等の保証: アメリカ(2-10 Home Buyers Warranty)</u> <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. <u>保証主体の破綻対応: カナダ(HPO Homeowner Protection Office)</u> <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／<u>保証主体に対する監督(モニタリング)</u> 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

→ 本日は下線部について速報(他の調査項目と併せて最終とりまとめに盛り込む予定)

現地訪問調査の概要

■アメリカ、カナダの住宅瑕疵保険会社及び監督官庁へのヒアリングを実施。

■訪問期間 平成26年11月17日～20日

対象国	対象機関		主な調査内容
アメリカ	2-10HBW社	大手住宅瑕疵保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを対象とする保険商品について ・アメリカ金融当局による住宅瑕疵保険会社への規制・監督体系について
カナダ	AVIVA Canada社	大手住宅瑕疵保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅向けの保険商品について
	HPO (Homeowner Protection Office)	州政府住宅部門監督機関(住宅保証制度監督)	<ul style="list-style-type: none"> ・組織の目的と体制、住宅保証制度の概要 ・紛争処理のしくみ ・研究、教育、啓発のしくみ
	FICOM (Financial Institutions Commission)	州政府金融部門監督機関(保険業規制・監督)	<ul style="list-style-type: none"> ・カナダ金融当局による保険会社に対する規制・監督体系について
(参考)メールによる調査を実施、若しくは実施予定の機関			
カナダ	ANHWP (アルバータ州住宅保証プログラム)	住宅瑕疵保証事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・完成保証制度について
イギリス	NHBC(英国住宅建築協会)	保証・保険事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・保険の検査体制について
フランス	AQC(建築品質保証機構)	事故データ分析機関	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅瑕疵データの回収・活用方法

現地訪問調査(アメリカ、カナダ) トピックス

1. 中古住宅・リフォームに関する保険・保証

【アメリカ(2-10社)】

- ・中古住宅は、設備等の損耗への1年毎の「保証」を、災害等への財産保険と組合せて提供。
- ・リフォーム保険は基礎を除くすべての改修工事が対象で、工事額が限度。

【カナダ(AVIVA社)】

- ・規制対象である建物外皮の改修と、規制外のそれ以外の部位の改修に任意の保証を提供。
- ・財政状況と技術で事業者を審査し、優良事業者のみを保証。

2. 紛争処理

【アメリカ】

- ・保険会社が訴訟外の解決を支援。不調なら法律による第三者の仲裁。費用は500~800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。

【カナダ】

- ・法律で第三者機関による紛争処理を規定。

3. 監督体制、破綻対策

【アメリカ】

- ・新築向けの保険は連邦保険庁の免許制。資本金額やリスク分散、監査等の規制あり。
- ・中古向けの保証は州保険局等が所管。「保険」よりも規制が緩い。

【カナダ】

- ・州住宅省が制度/州財務省が経営状況等の審査/州保険審議会が募集人等の免許を所管。
- ・破綻対策としては、①破綻前の再建・清算、②再保険、③破綻後の保険契約者の救済。

4. その他

- ・カナダBC州は事故の「処理」から「予防」(技術的研究と事業者・消費者の啓発)にシフト。
- ・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供(AVIVA社)。

<参考> 現地訪問調査 概要①

(アメリカ:2-10HBW社【2-10】、カナダ:AVIVA Canada社【AVIV】、BC州政府HPO【HPO】・FICOM【FICM】)

1. 中古住宅に関する保険・保証

- 【2-10】・事故、天災、火災などに対する「財産保険」と、屋根や設備等の通常使用による損耗等への「保証」との組合せ。
 - ・2-10が直接「保証」する任意商品で、1年間で更新可。資本金や免許等の規制は新築向けの「保険」より緩い。
- 【AVIV】・(リフォーム保証として提供。なお、中古住宅の流通は盛んで、ライフステージに応じた住み替えが一般的)

2. リフォームに関する保険・保証

- 【2-10】・戸建／共同住宅ともあらゆる「改修作業」が対象となる。最高200万ドル。基礎は対象外。
 - ・リフォーム業者から計画書や材料リスト、請求書が提出される。リフォーム費用が保険の限度額。
 - ・事業者には3年間の工事実績、信用の格付け(格付会社による)、クレーム対応の実績を求める(新築と同様)。
- 【AVIV】・規制の対象となっている建物の外皮を「保証」する任意商品。外皮以外の改修への保証も提供可。
 - ・優良な認可事業者のみに提供(質の低い事業者は保証を買わない)。
 - ・厳しいコスト競争、リフォーム業者自身による保証で十分と考える消費者もあり、浸透していない。
 - ・引受は事業者の「財政」(信用状や供託金を求める場合も)と「技術」(教育、実績。内容により検査も)で判断。
 - ・保険会社の役割は、紛争の調停役、技術水準の確保、事業者が行わない場合の修繕(後で代位弁済請求)。

3. 検査・インスペクション

- 【2-10】・ハイリスクな地域や高額の仕事等の保証には、中立・独立の技術者による地盤調査を義務づけている。
 - ・新築の保証の検査は、少なくとも基礎、棟上げ、完成時に、2-10社が承認した市町村建築局・検査官が実施。
 - ・高額の住宅は別途検査が必要。「リスクが大きければ、それだけ検査をせよ」
- 【AVIV】・リフォームの検査は、内装等簡単な工事では行わず、躯体や建物外皮等複雑な工事では施工中に行う。

4. 紛争処理

- 【2-10】・社内の和解支援の部門が、住宅所有者-事業者間の紛争を仲介し、訴訟に至らず迅速に解決するよう支援。
 - ・調停が不調の場合は仲裁法に基づく第三者の仲裁。費用は500～800ドル程度で住宅所有者と事業者が負担。
- 【HPO】・法律で第三者機関によるオーナーと保証提供者間の紛争処理を規定。住宅所有者の意思で開始できる。
 - ・HPOはこの手続きから独立していて、双方への啓発や助言・相談対応(リエゾン)は行うが仲介はしない。

＜参考＞ 現地訪問調査 概要②

5. 保証・保険事業者への監督体制、破綻対策

【2-10】・新築向けの保険会社(株式会社または相互会社)は連邦保険庁の免許制で、資本金額や再保険等によるリスク分散、業務範囲規制、情報開示、5年毎の監査等の規制がある。また、被保険者自らが株主になっている。

・中古向けの保証は各州の保険局等が所管。資本金は契約総量が基準。概して「保険」よりも規制が緩い。

【HPO】・州住宅省内の部局で、住宅瑕疵保証制度を所管。保険事業者の認可と保証内容・方法を指導・監督。

【FICM】・州財務省の外局で、州内の金融機関を所管。各社の住宅保証部門の支払い能力や、募集人(エージェント)やクレーム処理の担当者(アジャスター)の管理状況、情報公開等を指導・監督。

・全国ベースの保険会社は連邦政府の機関が管理しているため、支払い能力等の検査を依存している。

・エージェントやアジャスターは、州財務省の保険審議会が所管。免許・資格制度。

⇒事業者はHPOの認可、保険会社はFICOMの認可、募集人は審議会への登録がそれぞれ必要。

・破綻対策としては、①破綻前の規制機関による再建又は清算、②再保険、③破綻後に残資産の一部を保険加入者に分配して一部支援する「補償プログラム」への加入、がある。いわゆる「プール」はない。

6. 事故データの活用と事業者・消費者への啓発(HPOへのヒアリングから)

・事故の「処理」から「予防」にシフト。技術者・事業者・住宅所有者と連携し、技術的研究と事業者・消費者の啓発に注力。

＜参考1＞メンテナンス履歴と瑕疵保険(AVIVA社のヒアリングから)

・BC州では、2年前から共同住宅の管理組合に、減価償却報告書の作成と30年償却の前提で修繕積立てを義務化。

・共同住宅に検査とメンテナンスと保証をセットにしたプログラムを提供。メンテナンスによって検査で良い結果が出れば管理費が下がり、住宅所有者の意欲に繋がる。一方、メンテナンスをしないことによる瑕疵は保証の対象にならない。

・積立金の額と今後の工事の予定と費用が分かるので購入予定者が報告書を要求することが多い。古い物件などは組合の特別決議(75%以上)で報告書を作成しないこともできるが、価格面で不利になる。今後普及すると思われる。

＜参考2＞リフォーム事業者の登録制度(AVIVA社のヒアリングから)

・リフォーム事業者を財務的・技術的に審査してメンバーとして登録し、毎年更新。前年度実績で年会費が上下する。実績が少なければ多くの検査や指導を行い、成績が良ければ検査を省略。メンバーであることは消費者の安心に繋がる。

＜参考2＞「瑕疵」の概念

【アメリカ】10年保証の対象となる瑕疵(不安全・非衛生・居住不能)の定義が明文化されておらず、判例の蓄積に依る。

【カナダ】「瑕疵」の概念は州により異なる。(例: 損傷を与える恐れのあるもの/現に損傷を引き起こしているもの)