

## 供託保証金・保険料水準等

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書 3ページ

## (1) 現状と課題

供託における保証金の額は、2,000万円(土地代除く)の住宅をモデルとして、事故発生率と発生時の損害額の双方に大数の法則を用いて算出している。具体的には、供給戸数が少ない場合には事故発生率や発生時の損害額は平均から大きく乖離する可能性がありうるが、供給戸数が多くなると平均から大きく乖離する可能性は限りなく小さくなり、むしろ平均に近い値になる可能性が高くなるという考え方に基づいて計算がなされている。

一方、保険における保険料等は検査料と保険料(純保険料+付加保険料)で構成され、保険料等は各保険法人が設定し、国土交通大臣が認可している。また、住宅保証基金を活用した中小事業者向けの割引、認定団体制度による検査料や保険料の割引、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引や、住宅の取引形態に対応した様々な特約等も設定されている。

保険における事故発生率をみると、引き渡し後4年が経過する時点までの事故発生率は、住宅瑕疵担保履行法施行以前の任意の制度である旧住宅保証制度の事故発生率よりも低く推移しているものと推測される。また、保険の頑健性の維持・確保のため、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等を目的とした住宅保証基金、損害保険会社による再保険、損害保険会社による超過損害保険プールといった仕組みを構築し、保険制度の安定的な運営に努めている。

## (2) 今後の対応

現在は、平成21年10月の住宅瑕疵担保履行法の完全施行から5年を経過したところであり、10年間の瑕疵担保責任期間の途中であることから、瑕疵の事案や保険金支払結果等に係るデータが十分に得られていないため、現時点で事故発生率の高低、供託における保証金や保険における保険料等の水準等の評価を行うことは難しい。今後は、供託における保証金や保険における保険料等の水準の検証に必要なデータの蓄積等を進めつつ、保険事故の発生状況等を注視しながら検討を行っていくべきである。

また、保険における新たな特約、割引の導入や、事業者届け出のあり方等についても、事業者等のニーズを踏まえつつ、さらに検討していくべきである。住宅保証基金、損害保険会社による再保険及び損害保険会社による超過損害保険プールについては、保険制度の安定に寄与しているものと考えられることから、引き続き維持すべきである。

## 保険法人の経営健全性

住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討委員会 報告書 4ページ

## (1) 保険法人の業務廃止事案の経緯

保険法人であったたても株式会社は、業務の不振と、財務基盤強化のための資本増強が実現できなかったことにより、保険等の業務の適正かつ確実な運営が困難となったため、平成23年9月14日に保険等の業務を廃止することとなった。このため、たても株式会社が保有する保険契約を引き継ぐ保険法人が指定され(株式会社住宅あんしん保証)、保険契約を移転することにより、保険契約者及び住宅取得者の保護が図られた。

## (2) 現状と課題

保険法人の指定にあたっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針(平成20年3月28日国土交通省告示第383号、以下「指定方針」という。)等に適合していることが求められており、また、指定された後も、毎年度の事業計画および収支予算の認可、事業報告書および収支決算書の徴求、立入検査の実施等により、経営状況等がチェックされている。

また、たても株式会社の業務廃止を受けて、平成24年度から、事業計画および収支予算が確実に執行されるよう、四半期ごとの財務状況モニタリングが導入されているが、保険法人の経営の安定の確保に向けて、更なる取り組みが必要と考えられる。

## (3) 今後の対応

国民生活に直結する住宅瑕疵担保責任保険の引受けを行う保険法人は、長期にわたって安定的に保険業務を実施すべき社会的責任が大きく、保険法人の業務廃止が発生した現実を踏まえ、保険法人の指定制を引き続き維持する必要があると考えられる。

その上で、保険法人の破綻を未然に防ぐため、指定方針における保険等の業務に係る収支の見込みに関する基準等について、見直し(強化)を行うべきである。

併せて、保険法人の経営状況の変調の兆候を早期に発見し、適切な対応策を迅速に講じられるようにするため、引き続き、四半期ごとの財務状況モニタリングを的確に実施するとともに、保険法人の指定時や指定後において、保険法人の収支見込みや財務指標等の評価を行う場合、必要に応じて、公認会計士等の専門的知識を有する者の意見を聞くことができるものとすべきである。

## (4) 継続的な検討が必要な事項

保険法人が破綻した場合には、契約者等の保護を図るために、保険契約を引き継ぐ保険法人への保険契約の移転が必要となることから、今後、そのような事態が発生することに備えるため、保険業全体での保険会社の破綻への対応の動向も参考にしつつ、保険契約の円滑な移転に必要な経費等についてあらかじめ準備し、支援する仕組みについて、引き続き検討を行うべきである。