

# 保険料等について

---

## 保険料に関する規定①

- 住宅瑕疵保険の保険料は、業務規程の一部として国土交通大臣の認可が必要であり、保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものである必要がある。

### 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(抄)

(業務規程)

第21条 保険法人は、保険等の業務の開始前に、保険等の業務に関する規程(以下この章において「業務規程」という。)を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 保険等の業務の実施の方法その他の業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第1項の認可をした業務規程が保険等の業務の的確な実施上不適当となったと認めるときは、保険法人に対し、これを変更すべきことを命ずることができる。

### 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)

(業務規程の記載事項)

第28条 法第21条第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

...

九 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

...

## 保険料に関する規定②

### 住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準(抄)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号。以下「法」という。)第21条第1項に規定する保険等の業務に関する規程の認可は、当該認可の申請に係る保険等の業務に関する規程が、この基準に定める要件に適合するものでなければ、してはならないものとする。

...

#### 9. 保険料等及び責任準備金の算出方法に関する事項

(1) 以下の事項が記載されたものであること。

イ 保険料等の計算の方法(その計算の基礎となる係数を要する場合には、その係数を含む。)に関する事項

ロ 責任準備金の計算の方法(その計算の基礎となる係数を要する場合には、その係数を含む。)に関する事項

ハ 純保険料に関する事項

(2) 保険料及び責任準備金の算出方法が保険数理に基づき、合理的かつ妥当なものであること。

(3) 保険料及び責任準備金の算出方法が、保険数理に関して必要な知識及び経験を有する者が関与し、適正に定められたものであること。

(4) 法第19条第1号又は第2号の保険契約に係る住宅の建設工事の請負人又は住宅の売主の悪意又は重大な過失によって生じた保険法人の損害をてん補する再保険契約の引受けに係る業務を行う場合、当該業務から生じた収支差額及び運用益について、その全額を責任準備金に積み立てるものであること。

(5) 再保険に付す場合、再保険金の回収を確実にする措置が講じられている再保険者の引受によるものである等、適切に安全の確保された再保険であること。

(6) 保険料等に関し、特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものでないこと。

(7) 検査手数料その他保険等の業務に関する料金について、合理的な根拠に基づき、適正に算出されたものであること。

(8) 保険料等の割増引を定める場合、合理的なものであるとともに、他の割増引制度との均衡、保険契約者間の公平性確保等に照らし適切なものであること。

...

# 住宅瑕疵保険と損害保険の比較

- 住宅瑕疵保険制度は、各保険法人の創意工夫を活かしてそれぞれ保険料率を設定（予定利潤率も織り込み。）することが可能となっている。
- ただし、住宅瑕疵担保責任保険（1号保険）が一種の義務保険である点を勘案し、付加保険料も含め、国土交通大臣の認可が必要となっている。

		保険者ごとの料率の差異	予定利潤率	認可又は届出	
				純保険料	付加保険料
住宅瑕疵保険		個社ごとの料率	付加保険料に織り込まれている	要	要
損害保険	地震保険・自動車損害賠償責任保険	全社一律の料率	認められない（ノーロス・ノープロフィット）	要	要
	上記以外	個社ごとの料率※	付加保険料に織り込まれている	要	不要

※但し、再保険プールを前提とする原子力保険、航空保険等、独禁法適用除外の上、全社共通の料率を適用している保険種目も例外的に存在。





# 保険料等の割引制度

- 各保険法人において、認定団体制度による検査料の割引や、事故実績や保険引受戸数実績に応じた保険料の割引等を設定。

## ①認定団体制度による保険料等の低減

戸建住宅の検査（通常2回）のうち1回目の検査を団体の自主検査で代替することにより保険の検査料を低減。

※認定団体…施工基準の整備・研修等の実施等により一定の品質が確保された団体として保険法人が認定。

## ②事業者の事故実績を考慮した保険料等の低減

一定期間の保険加入実績がある事業者について、事故実績（損害率）と保険引受戸数実績に応じて保険料を低減。

一方で、損害率の高い事業者については、保険料を割増し。

## ③保険申込みの電子申請を活用した保険料の低減

申込時等に手続きを電子化し、契約情報のシステム入力等の事務負担を省略することにより、業務効率化を図り、保険料を低減。

- 1号保険及び新築2号保険の事故率(保険事故確定件数÷証券発行件数)(住棟ベース)は0.194%。平均支払額(住棟ベース)は約113万円。
- 2号保険(新築2号保険除く)の事故率は、いずれも1号保険及び新築2号保険よりも高い。一方で、平均支払額は相対的に低い傾向(大規模修繕工事瑕疵保険を除く)。

種類	① 証券発行 件数	② 保険事故確定 件数	③ 事故率 (②÷①)	④ 保険金支払完了 件数	⑤ 保険金支払 総額	⑥ 平均支払額 (⑤÷④)
1号保険+新築2号保険	2,628,133件	5,095件	0.194%	4,496件	5,069,526,265円	1,127,564円
リフォーム瑕疵保険	29,818件	140件	0.825%	130件	78,568,749円	604,375円
大規模修繕工事 瑕疵保険	4,886件	26件	0.532%	24件	33,086,598円	1,378,608円
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売)	29,088件	444件	1.526%	403件	294,909,707円	731,783円
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	6,101件	163件	2.672%	142件	152,524,065円	1,074,113円
延長保証保険	357件	0件	0.000%	0件	0円	0円

※平成30年3月までの累積。保険期間満了前の契約を含む。

# 1号保険の保険事故発生状況(経過年数別)

- 1号保険については、経過年数別の保険事故発生状況(事故率)に大きな差異は見られず、事故率は概ね0.05%程度で推移(今後、バスタブカーブが発生しなければ、保険期間通算で0.5%程度となる。)
- 各保険法人の営業努力(事業者への講習の実施、技術情報の提供等)もあり、制度創設後、期間を経るほど事故発生率は減少傾向にある。

※平成30年3月末点。当該時点で修補工事が開始されていない事故は除く。

1号保険		経過期間別の保険事故発生棟数※(上段)・事故率(下段)										
証券発行時期	証券発行棟数	～1年未満	1年～2年未満	2年～3年未満	3年～4年未満	4年～5年未満	5年～6年未満	6年～7年未満	7年～8年未満	8年～9年未満	9年～10年未満	合計
H20年度	22,889	10 0.044%	12 0.052%	20 0.087%	27 0.118%	29 0.127%	21 0.092%	41 0.179%	24 0.105%	25 0.109%		209 0.913%
H21年度	214,831	100 0.047%	116 0.054%	118 0.055%	105 0.049%	123 0.057%	149 0.069%	132 0.061%	99 0.046%			942 0.438%
H22年度	278,916	145 0.052%	162 0.058%	140 0.050%	151 0.054%	144 0.052%	163 0.058%	131 0.047%				1,036 0.371%
H23年度	283,579	202 0.071%	153 0.054%	131 0.046%	143 0.050%	141 0.050%	127 0.045%					897 0.316%
H24年度	292,650	119 0.041%	136 0.046%	110 0.038%	124 0.042%	111 0.038%						600 0.205%
H25年度	310,675	139 0.045%	133 0.043%	106 0.034%	93 0.030%							471 0.152%
H26年度	295,480	105 0.036%	96 0.032%	80 0.027%								281 0.095%
H27年度	279,236	84 0.030%	52 0.019%									136 0.049%
H28年度	288,002	74 0.026%										74 0.026%
合計	2,266,258	978 0.043%	860 0.043%	705 0.041%	643 0.046%	548 0.050%	460 0.057%	304 0.059%	123 0.052%	25 0.109%		4,646 0.205%

合計欄事故率の分母	2,266,258	1,978,256	1,699,020	1,403,540	1,092,865	1,092,865	800,215	516,636	22,889		2,266,258
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	--------	--	-----------

<参考>住宅性能保証制度における事故率(財団法人住宅保証機構において平成11～20年度に登録されたものを集計)

$$\text{保険金支払件数 } 10,193 \text{ 件} \div \text{登録戸数 } 1,056,050 \text{ 件} = 0.965\%$$

# 1号保険の満期件数

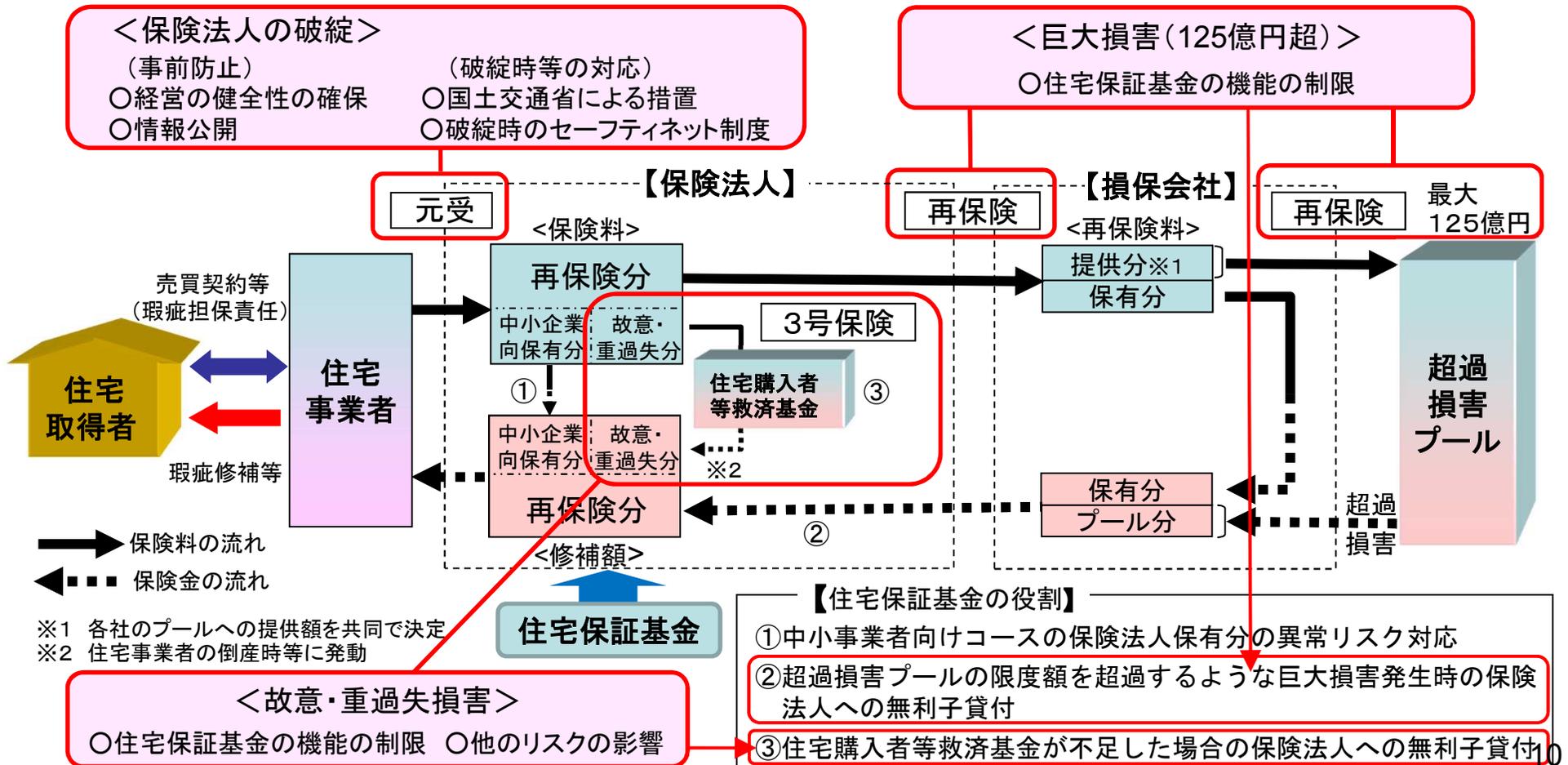
- 2019年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年が経過し、以降、毎年約40万件の保険契約が満期を迎える。

## <1号保険の満期件数>

加入年度	満期年度	満期契約	
		棟	戸
H20(2008)	H30(2018)	22,889	25,517
H21(2009)	2019	214,831	296,950
H22(2010)	2020	278,916	409,302
H23(2011)	2021	283,579	413,026
H24(2012)	2022	292,650	442,920
H25(2013)	2023	310,675	472,582
H26(2014)	2024	295,480	472,445
H27(2015)	2025	279,236	462,192
H28(2016)	2026	288,002	486,154
H29(2017)	2027	282,249	479,824
累計		2,548,507	3,960,912

- 住宅取得者の利益の保護を図るためには、住宅事業者による瑕疵担保責任の履行確保が不可欠であり、住宅瑕疵保険制度はこれを支える中核の制度。通常想定しえない事態においてもセーフティネット制度が有効に機能することが求められる。
- 住宅瑕疵担保履行法全面施行10年(2019年10月)を見据え、通常は想定されない巨大損害の発生時や保険法人の破綻時等においても、住宅瑕疵保険制度が有効に機能するか点検を行い、改善を要する事項については講ずべき対策を提言。

【主要課題】

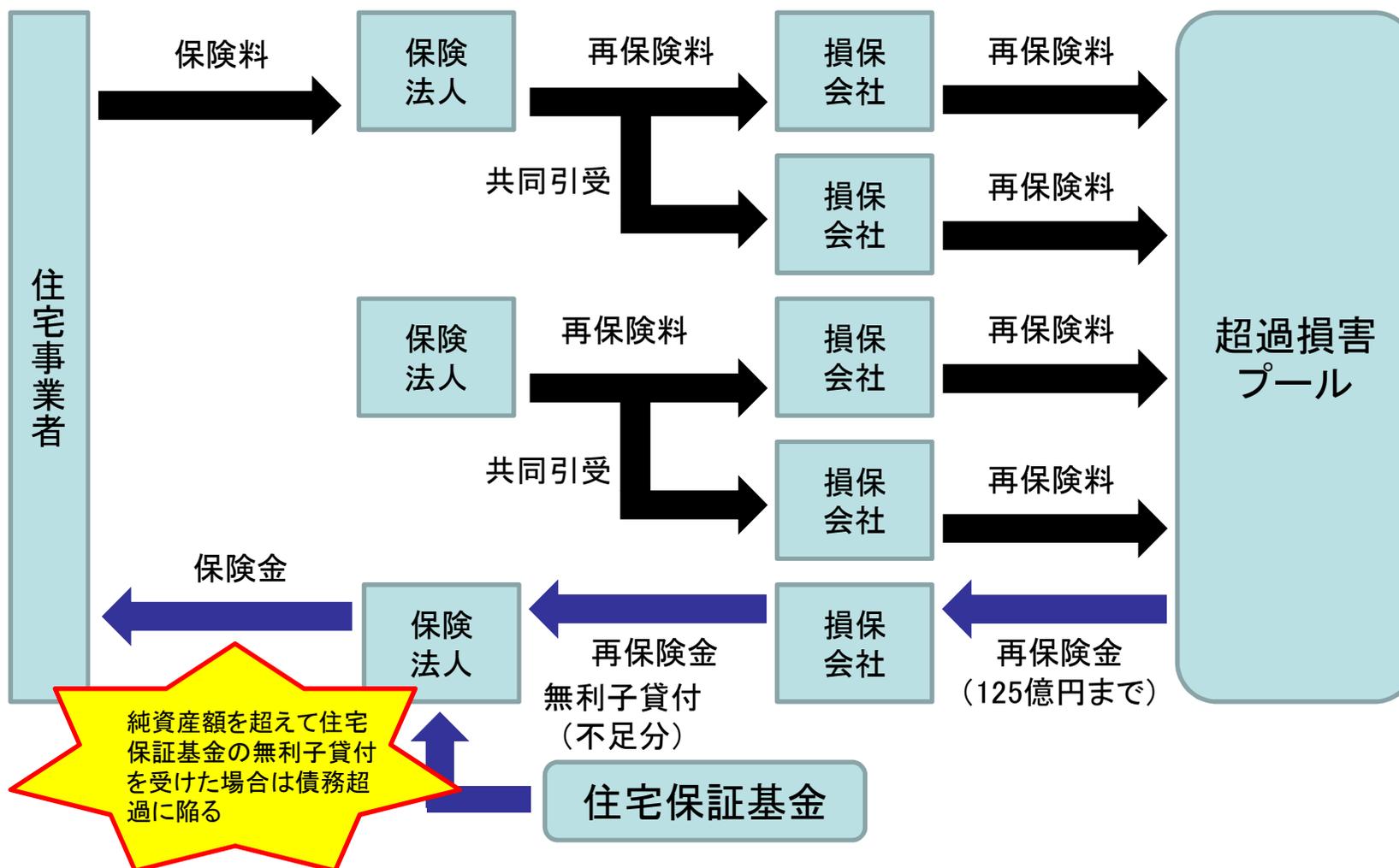


		課題	講ずべき対策の方向性
故意・重過失による巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの3号保険の引受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が法人の当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅保証基金を運営する団体を新たな3号保険の引受主体とし、当該団体に3号保険事業を譲渡することが適当。</li> <li>○国土交通省において、事業譲渡に関連する関係者との調整等の対応を急ぎ、早急に譲渡を実現すべき。</li> </ul>
	他のリスクの影響	○3号保険の責任準備金(住宅購入者等救済基金)が、他のリスク(引受保険法人の破綻リスク等)から切り離されていない。	
故意・重過失以外の巨大損害	住宅保証基金の機能の制限	○住宅保証基金からの元受保険法人への無利子貸付を前提としているが、貸付額が当該法人の純資産額を超えると債務超過の状態となる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅保証基金を運営する団体を引受主体とする新たな再保険を創設し、損保会社による再保険で対応できる範囲を超えるリスクを集約することが適当。</li> <li>○現在の再保険スキームにて引き受けるべき支払限度額の水準、支払限度額の適用ルール(事故報告順支払い等)につき検証を行い、見直しの可否を検討すべき。</li> </ul>

		課題	講ずべき対策の方向性
破綻の事前防止	経営の健全性の確保	○想定されるリスクごとに適切な対応が行われている。	○保険法人の保有するリスクを極力抑えるという方向性は、今後も維持されるべき。
	情報公開	○保険法人は安定的な経営が求められるが、現状では十分な情報公開がされているとは言えない。	○会社法で定める計算書類の要旨の情報について、複数年度の経緯を把握可能とする方を講じるとともに、これ以外の情報についても積極的に公開するよう、保険法人に対して指導すべき。
破綻時等の対応	国土交通省による措置	○契約者保護を図るためには、保険法人の財務状況の悪化を早期に把握し、必要な措置を早期に講じることが重要。	○モニタリング等の着実な実施を通じて可能な限り早期に財務状況の悪化の兆候を把握し、早期の契約移転等必要な対応を行うよう努めるべき。
	破綻時のセーフティネット制度	○保険法人の破綻時におけるセーフティネットの具体的な仕組み・ルールの整備は十分でない。	○保険法人の破綻時に、責任準備金の毀損分等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者の保護を図る仕組み(各保険法人が負担金を複数年度に渡って事前拠出する等)につき検討を進めるべき。
その他	セーフティネット制度構築の検討と併せ、住宅取得者の利益の保護を図る観点からの対策(住宅取得者が保険付き住宅か確認できる仕組み等)についても検討すべき。		

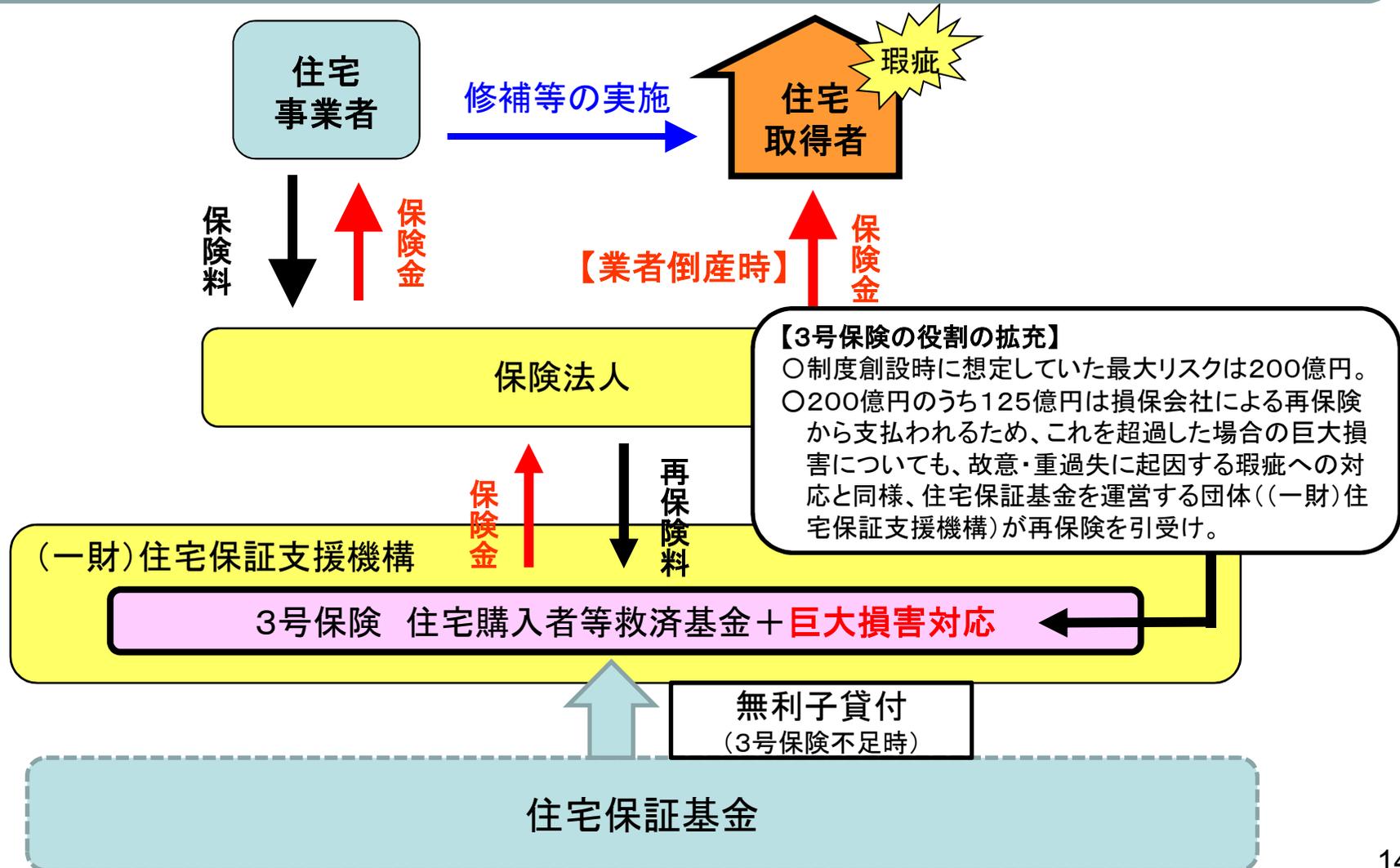
# 巨大大事故発生時の対応

- 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。



## 「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」(抜粋)

「…無利子貸付時の債務超過の問題については、前述の3号保険と同様、住宅保証基金による無利子貸付が円滑に機能するよう制度の見直しを図るべきであり、以下の方向性で制度の具体化に向け検討すべきである。  
○住宅保証基金を運営する団体を引受主体とする新たな再保険を創設し、当該再保険に損害保険会社による再保険で対応できる範囲を超えるリスクを集約する。」

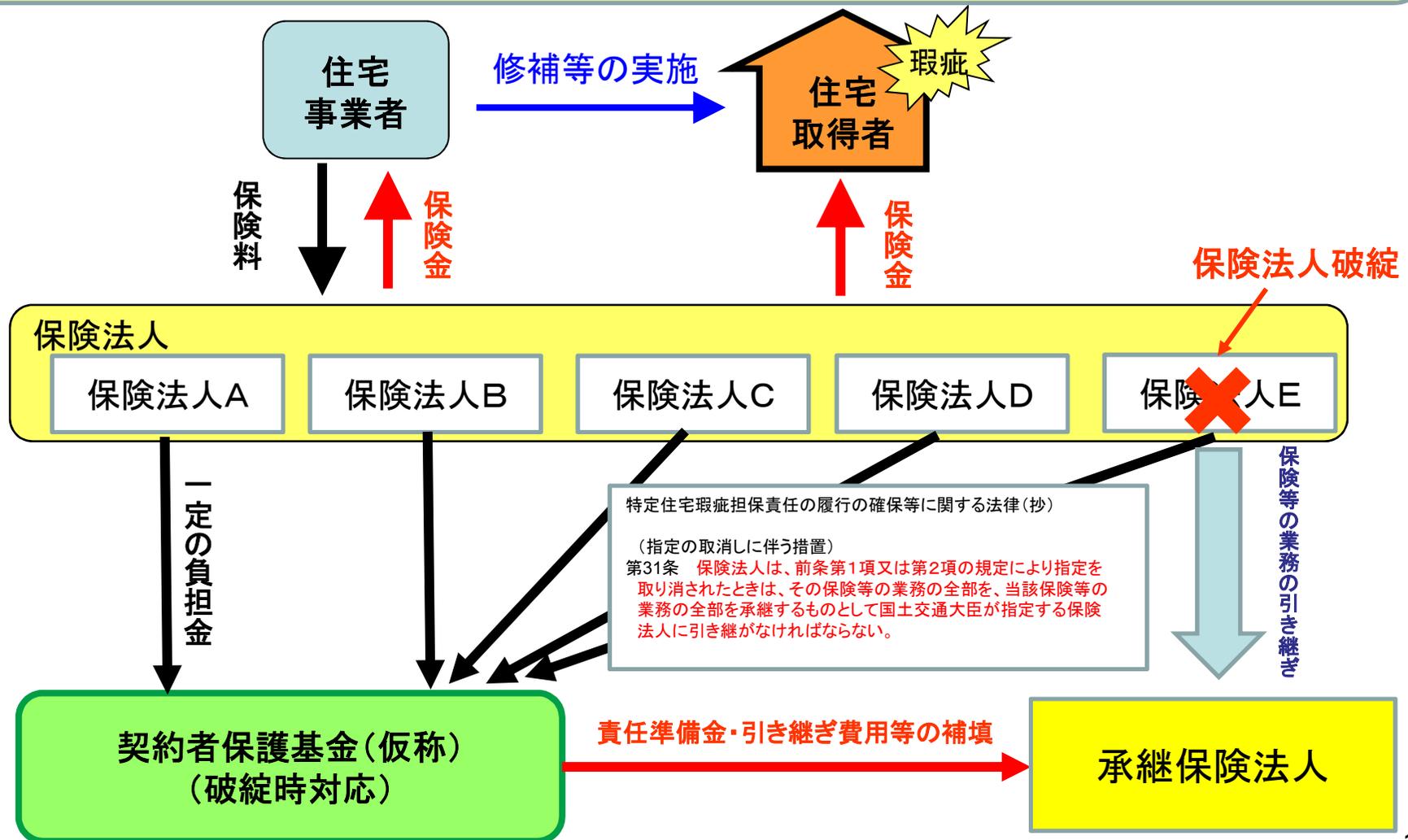


## 「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書」(抜粋)

「…保険法人の破綻時に、責任準備金、前払いの保険料の毀損分や検査料等引継後に発生するコスト等を補填することにより保険契約者及び住宅取得者の保護を図る仕組みについて以下の方向性で制度設計を進めるべきである。

○各保険法人が複数年度に渡って負担金を拠出し、

○基金等の積上げ完了前に破綻法人が発生し、資金不足が生じる場合は、予めルールを定めた上で残存の保険法人が負担を行う。」



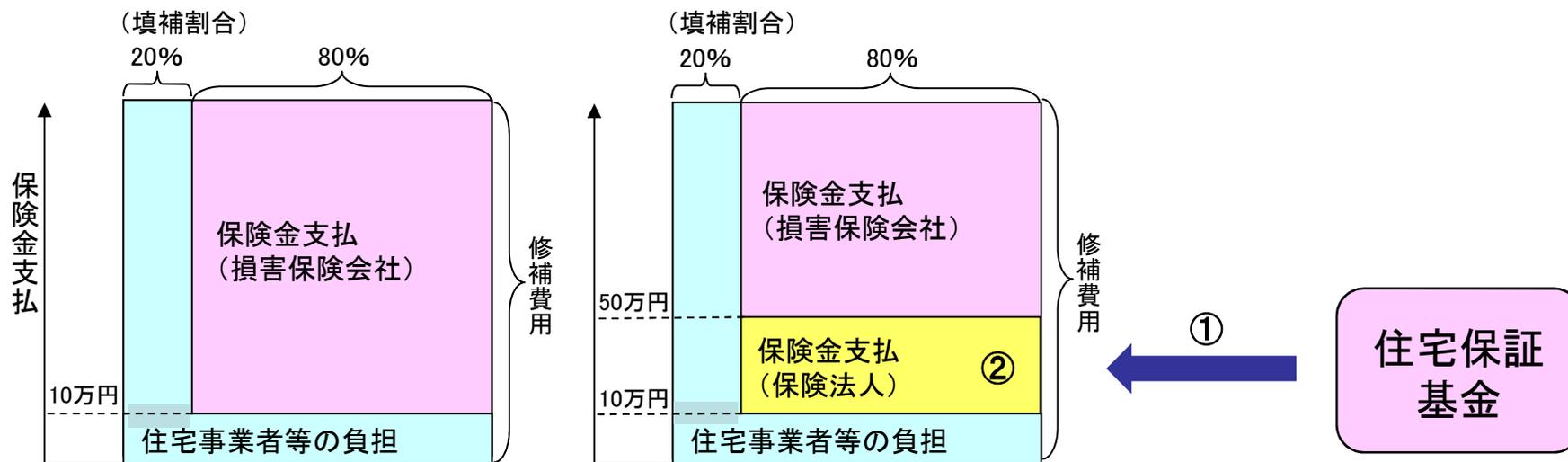
○ 新築住宅の場合、保険法人は一部のリスク(中小事業者向けコース※の修補金額50万円以下の部分)のみ自社で保有し、大部分のリスクは損害保険会社による再保険に出再している。この保有割合に変更がある場合、保険料率と同時に認可を行う責任準備金に影響が生じる。

※新築住宅に係る住宅瑕疵保険を中小住宅事業者(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、保険料を低減するもの。保険法人が一部リスクを保有し、当該部分の責任準備金の一部(異常危険準備金)として、住宅保証基金の取り崩しを活用することで保険料の低減を可能にしている。

【通常】

【中小住宅事業者】

\* 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



- 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。

# 損保業界における概況①

- 損保業界においては、自由化以前は基本的に全社が同一商品を同一料率で販売していたが、平成8年以降の自由化・規制緩和の進展により、基本的に自由な料率設定が可能となっている（但し、保険数理に基づくものである必要あり。）。

## <自由化以前>

自動車保険料率算定会及び損害保険料率算定会（現：損害保険料率算出機構）が、主要種目の保険料率を付加保険料率を含め算出。

\* 基本的に全社が、同一商品を同一料率で販売。

自由化により  
 ○各社の創意工夫による新商品・サービスの提供  
 ○効率的な経営の更なる推進  
 等  
 を実現。

## <保険の自由化・規制緩和の進展>

○日米保険協議における合意（平成8年12月）により算定会料率の使用義務が廃止されることとなり、各社の特色を出した保険商品や自由な保険料率の設定が可能に。

\* 所管行政庁による認可又は所管行政庁に対する届出は必要。

○保険業法改正により、付加保険料の認可制の廃止（平成18年4月1日施行）

\*「保険会社向けの総合的な監督指針」（金融庁）において、付加保険料算出における留意事項等を明記。

## 損保業界における概況②

- 地震保険、自動車損害賠償責任保険においては、自由化以降も引き続き、損害保険料率算出機構が付加保険料を含めた基準料率を算出し、全社がこの基準料率を使用している。
- 通常の損害保険は、付加保険料に予定利潤率が織り込まれているが、地震保険、自動車損害賠償責任保険については、予定利潤率を織り込まずに保険料率を算出している。

### 損害保険料率算出団体に関する法律(抄)

(定義等)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 保険料率 損害保険における保険料の保険金額に対する割合をいう。
- 二 純保険料率 保険料率のうち、将来の保険金の支払に充てられると見込まれる部分の保険料の保険金額に対する割合をいう。
- ...
- 六 基準料率 損害保険料率算出団体が算出する保険料率であつて、この法律に基づく届出その他の手続を経たときはその会員によるその使用につき保険業法の規定による認可又は届出があつたものとみなされるものとして算出するものをいう。
- ...

(料率団体の設立)

第3条

...

- 5 料率団体が基準料率の算出を行うことができる保険の種類は、次に掲げるものとする。
  - 一 自動車損害賠償保障法(昭和30年法律第97号)の規定に基づく自動車損害賠償責任保険
  - 二 地震保険に関する法律(昭和41年法律第73号)の規定に基づく地震保険

### 地震保険に関する法律(抄)

(保険料率及び再保険料率)

- 第5条 政府の再保険に係る地震保険契約の保険料率は、収支の償う範囲内においてできるだけ低いものでなければならない。
  - 2 政府の再保険事業に係る再保険料率は、長期的に再保険料収入が再保険を償うように合理的に定めなければならない。

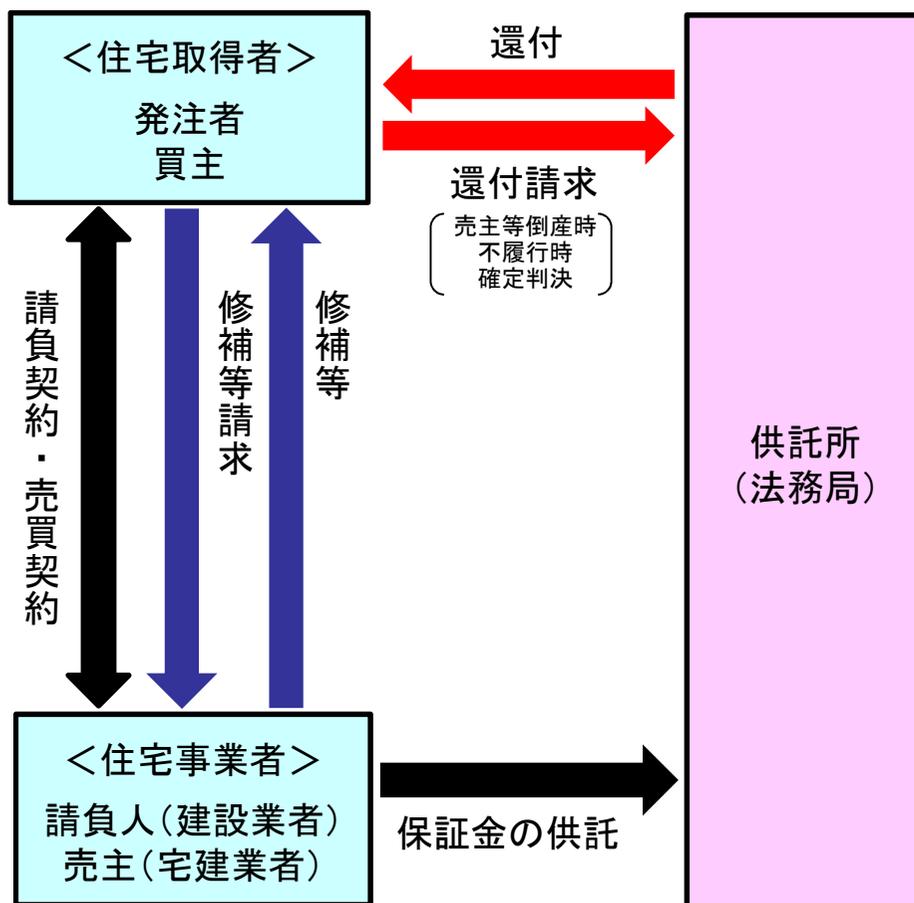
### 自動車損害賠償法(抄)

(保険料率及び共済掛金率の基準)

- 第25条 責任保険の保険料率及び責任共済の共済掛金率は、能率的な経営の下における適正な原価を償う範囲内でできる限り低いものでなければならない。

# 住宅瑕疵担保保証金の供託の概要

- 建設業者及び宅地建物取引業者は、年2回の基準日(3月31日、9月30日)前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、下表のとおり計算した保証金を供託。
- 住宅事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき保証金を還付。



保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)により資力確保措置を講じた新築住宅や平成21年10月よりも前に引き渡した新築住宅を除く。

※120億円を超える場合は120億円とする。

## 保証金の算出①

○ 保証金の額は、住宅瑕疵担保履行法及び同法施行令により定められている。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（抄）

（住宅建設瑕疵担保保証金の供託等）

第3条 建設業者は、各基準日（毎年3月31日及び9月30日をいう。以下同じ。）において、当該基準日前10年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該建設業者が第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下この章及び次章において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「建設新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第94条第1項に規定する瑕疵があった場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額（以下この章において「基準額」という。）以上の額とする。

...

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令（抄）

（住宅建設瑕疵担保保証金の基準額）

第1条 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「法」という。）第3条第2項の政令で定めるところにより算定する額は、建設新築住宅（同項に規定する建設新築住宅をいう。以下同じ。）の合計戸数の別表の区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ、建設新築住宅の合計戸数に同表の乗ずる金額の欄に掲げる金額を乗じて得た額に、同表の加える金額の欄に掲げる金額を加えて得た額（その額が120億円を超える場合にあっては、120億円）とする。

\* 住宅販売瑕疵担保保証金については、住宅瑕疵担保履行法第11条及び同法施行令第4条において同様に規定されている。

\* 施行令の別表の区分、金額は、前ページの表の内容に同じ。

## 保証金の算出②

○実際に設定された保証金の額は、昭和55年から任意の制度として(財)住宅保証機構で引き受けを行っていた、住宅性能保証制度における事故実績を元に算出。

\* 検討時点で既に、10年の瑕疵担保責任期間を経過した平成7年までの保証引受住宅について、事故発生率や事故が起こった場合の修補額(損害額)を使用。

・平均事故発生率は約0.6%

⇒0.6%を10/8倍して、事故発生率は「0.75%」と想定(平成7年までに引き受けた制度では、当初の2年間が免責期間であり、実質の保証期間が8年間であったため。)

・想定損害額は、住宅性能保証制度における実際の損害分布を元に設定(平均損害額は約230万円)。

○算出にあたっては

・消費者保護として十分な額を確保すること

・義務付けという強制力のある制度のため、事業者にとって過大な負担とならないことを考慮して、金額を決定。

○具体的な算出方法としては、大数の法則※に基づき、住宅性能保証制度の実績(事故発生率、損害額)を統計的に処理して算出。

※ある独立的に起こる事象について、それが大量に観察されればある事象の発生する確率が一定値に近づくという法則。したがって、供給戸数が少ない場合には事故発生率、損害額とも平均から大きく乖離する可能性があるが、供給戸数が多くなるにつれ、平均から大きく乖離する可能性は小さくなる。