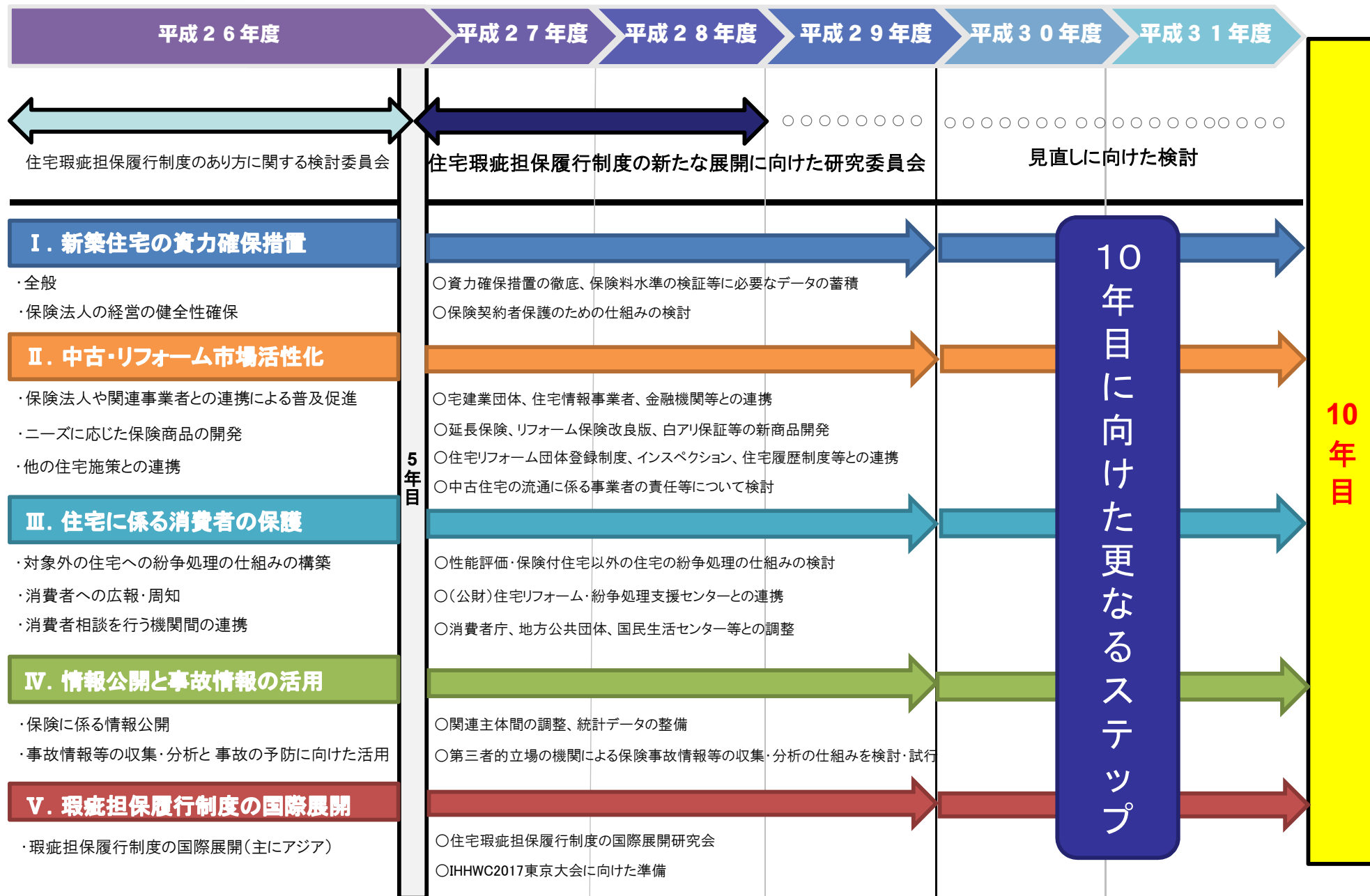


第3回 住宅瑕疵担保履行制度の新たな展開に向けた研究委員会 説明資料

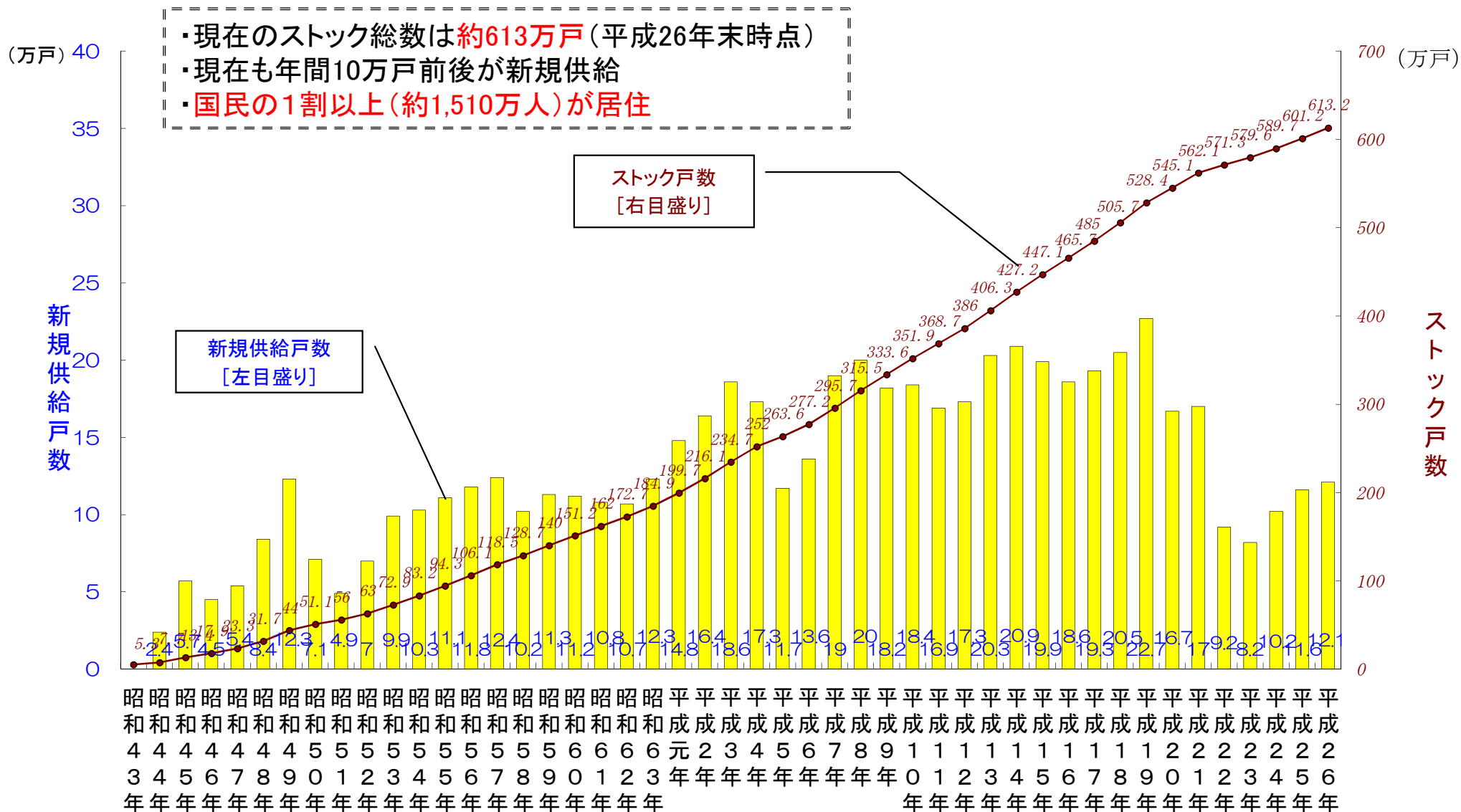
住宅瑕疵担保履行法施行10年目へ向けての全体像	1
1. 住宅を巡るリスクの変化について	2
分譲マンションのストック戸数(H26年末推計)	3
共同住宅階数別比較・共同住宅1むね内住宅数比較	4
超高層マンション完成(予定)年次別計画	5
超高層マンション供給戸数と総数に占める割合	6
最大規模マンション(1棟あたりの戸数)	7
住宅瑕疵担保保証金(供託金)の額	8
2. 保険契約者保護等の仕組みについて	9
保険会社の破綻と原因	10
これまでの保険会社の破綻処理の概要	11
損害保険契約者保護機構の概要	12
保険業法手続による保険会社の破綻処理の基本的な流れ	14
住宅瑕疵担保責任保険法人の健全性確保	15
住宅瑕疵担保責任保険制度における業務の承継	16
住宅瑕疵保険と損害保険の違い	17
たてもの株式会社の業務廃止	18
健全性確保のためのリスク管理	19
損害保険会社及び住宅瑕疵担保責任保険法人の責任準備金について	20
健全性の基準について(ソルベンシー・マージン比率)	21
住宅瑕疵担保責任保険を支える仕組み	23
中小事業者への支援	24
故意・重過失に起因する瑕疵への対応	25
巨大会社発生時への対応	26
資産の運用方法	27

住宅瑕疵担保履行法施行10年目へ向けての全体像



1. 住宅を巡るリスクの変化について

分譲マンションのストック戸数(H26年末推計)



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出すると約1,510万人となる。

○全国の共同住宅を階数別、1むね内住宅数別で比較(平成25年/平成20年)すると、

- ・階数別 : 階数の高い共同住宅ほど増加率が高い。
- ・1むね内住宅数別: 住宅数が多い共同住宅ほど増加率が高い。

ことから、共同住宅の高層化・大型化の傾向が見られる。

(単位:1000むね)

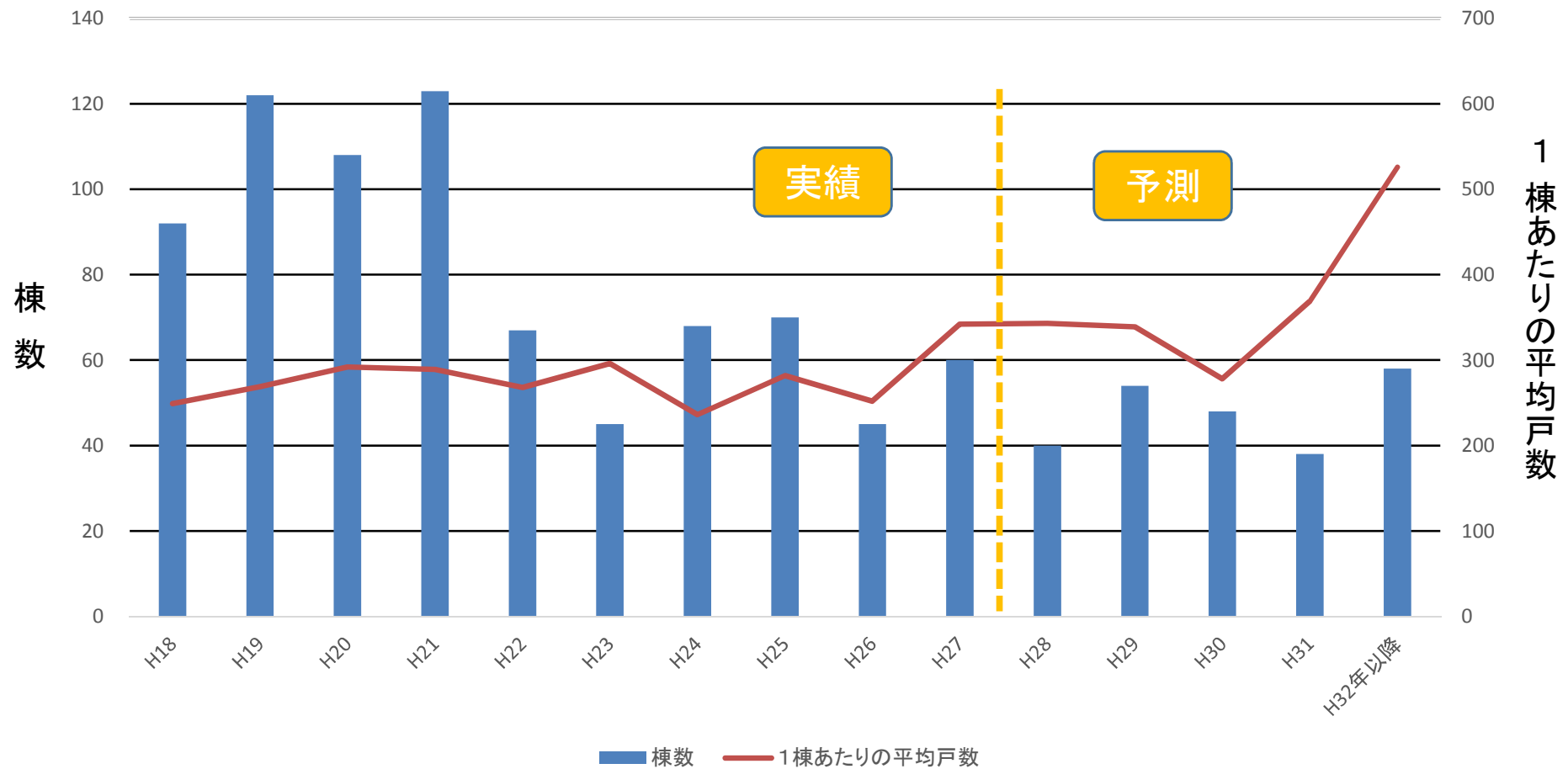
階数別	むね総数	共同住宅階数			
		1～2	3～5	6～10	11以上
平成25年	2,207	1,291	734	139	42
平成20年	2,140	1,266	706	130	37
増加むね数	67	25	28	9	5
増加率	3.1%	2.1%	3.8%	6.8%	15.5%

(単位:1000むね)

住宅数別	むね総数	共同住宅1むね内住宅数			
		19以下	20～39	40～99	100以上
平成25年	2,207	1,876	219	96	17
平成20年	2,140	1,822	213	92	14
増加むね数	67	54	6	4	3
増加率	3.1%	3.0%	2.9%	3.5%	23.7%

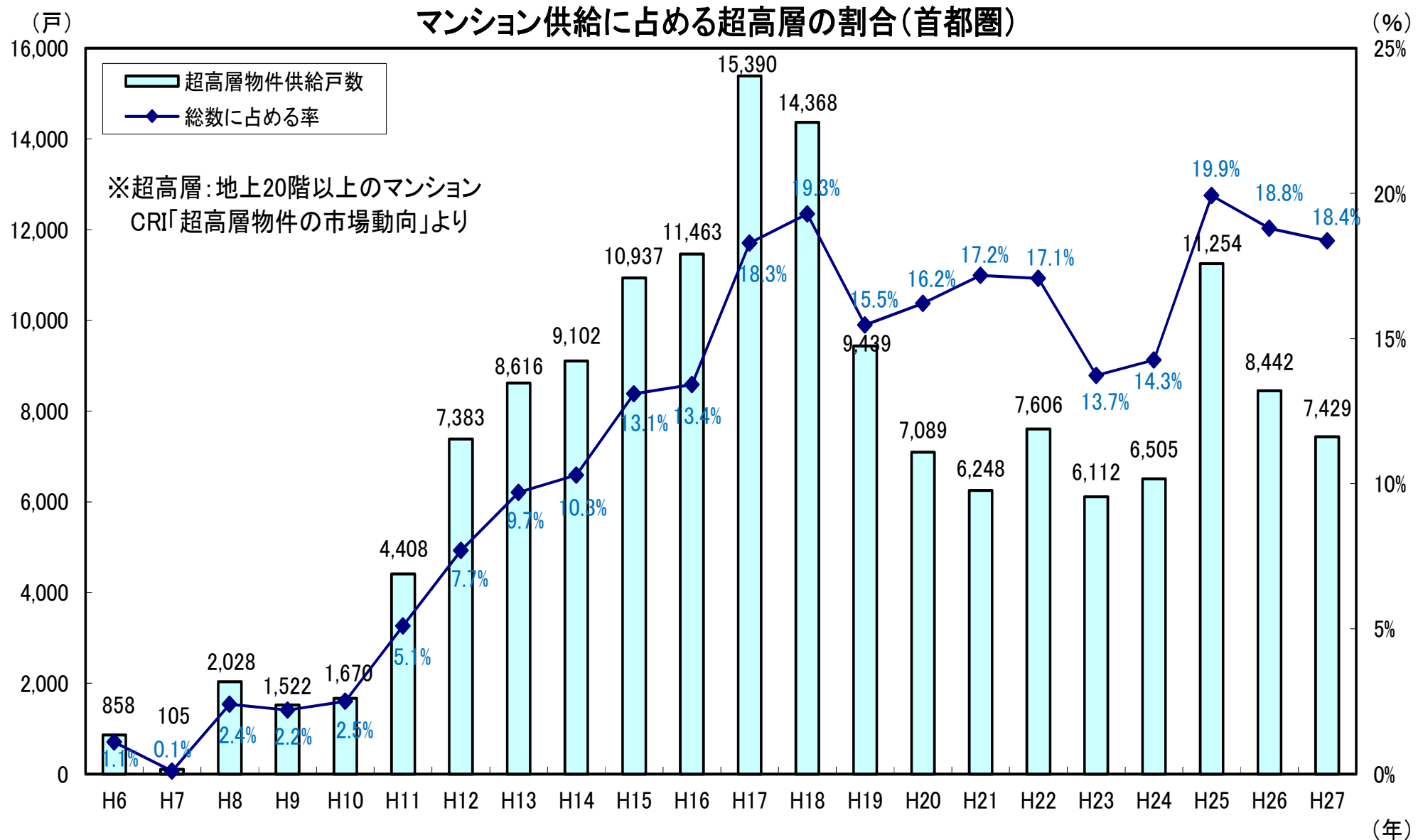
○全国で建設・計画されている超高層マンション(20階建て以上)の完成(予定)年次別計画を見ると、棟数、戸数ともに今後も一定規模の供給が見込まれる。

超高層マンションの完成(予定)年次別計画棟数・戸数<全国>



出典:株式会社 不動産経済研究所-超高層マンション市場動向 2016-
※2016年4月21日現在判明分

超高層マンション供給戸数と総数に占める割合



最大規模マンション(1棟あたりの戸数)

○2005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10年間でより大規模のマンションが建設されている。

<2005年時点最大戸数規模のマンション>

■マンションA = 1,038戸(2005年築)



<2016年時点最大戸数規模のマンション>

- マンションB = 1,461戸(2008年築)
- マンションC = 1,420戸(2016年築<予定>)
- マンションD = 1,333戸(2008年築)
- マンションE = 1,095戸(2006年築)
- マンションF = 1,089戸(2011年築)

※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土交通省にて作成したもの。(平成28年6月時点)

住宅瑕疵担保保証金(供託金)の額

○供託所(法務局)に供託すべき供託金の額は、過去10年間の供給戸数に応じて設定。

供給戸数の区分			供託金額		
1戸以下			2,000万円		
1戸超	～	10戸以下	200万円×戸数	+	1,800万円
10戸超	～	50戸以下	80万円×戸数	+	3,000万円
50戸超	～	100戸以下	60万円×戸数	+	4,000万円
100戸超	～	500戸以下	10万円×戸数	+	9,000万円
500戸超	～	1,000戸以下	8万円×戸数	+	1億円
1,000戸超	～	5,000戸以下	4万円×戸数	+	1億4,000万円
5,000戸超	～	10,000戸以下	2万円×戸数	+	2億4,000万円
10,000戸超	～	20,000戸以下	1.9万円×戸数	+	2億5,000万円
20,000戸超	～	30,000戸以下	1.8万円×戸数	+	2億7,000万円
30,000戸超	～	40,000戸以下	1.7万円×戸数	+	3億円
40,000戸超	～	50,000戸以下	1.6万円×戸数	+	3億4,000万円
50,000戸超	～	100,000戸以下	1.5万円×戸数	+	3億9,000万円
100,000戸超	～	200,000戸以下	1.4万円×戸数	+	4億9,000万円
200,000戸超	～	300,000戸以下	1.3万円×戸数	+	6億9,000万円
300,000戸超			1.2万円×戸数	+	9億9,000万円

※床面積が小規模な新築住宅(55㎡以下)については、戸数の算定を1/2としてカウント。

※1戸の新築住宅の建設工事を2以上の建設業者が共同で請け負う場合は、瑕疵担保責任の履行に係る負担割合に応じて戸数をカウント。

※法律の施行から10年までの間(平成31年10月1日までの間)は、経過措置として、法律の施行日(平成21年10月1日)からの供給戸数に応じて算定。

※上限は120億円。

2. 保険契約者保護等の仕組みについて

保険会社の破綻と原因

保険会社の破綻

- 戦後、保険業界は大きな成長を遂げてきたものの、1990年代後半以降、経済環境の変化に伴い複数の生命保険会社、損害保険会社が破綻する事態が発生した。

保険会社の破綻原因

1. 資産運用におけるリスクの顕在化

- ・予定利率(生命保険契約時に約束する運用利回り)より実際の運用利回りが下回る「逆ざや」が長期間にわたり発生
- ・不動産関連投融資による多額の不良債権の発生
- ・総資産の多くを占める株式の下落によって発生した株式の評価損
- ・高い契約者配当の負担

2. 大規模災害に伴う巨額支払いの発生その他異常リスクの顕在化

- ・想定を超える保険金支払いによる資産の毀損

3. 事業見通しに関する認識誤りその他経営管理上の問題

- ・経営チェック機能やリスク管理体制の整備不足 等

これまでの保険会社の破綻処理の概要

<保険業法に基づく破綻処理>

	日産生命 (相)	東邦生命 (相)	第一火災 (相)	第百生命 (相)	大正生命 (株)
業務停止	H9.4.25	H11.6.4	H12.5.1	H12.5.31	H12.8.28
管理命令	同上	H11.6.5	同上	H12.6.1	H12.8.29
債務超過額 (時点)	約3,029億円 (H9.5末)	約6,500億円 (H11.9末)	約1,303億円 (H12.5末)	約3,177億円 (H12.9末)	約365億円 (H12.8末)
資産額	18,227億円	21,900億円	10,640億円	13,000億円	1,545億円
負債額	21,256億円	28,400億円	11,942億円	16,176億円	1,910億円
受皿保険会社	プルデンシャル 生命	AIGエジ ソン生命	損害保険契約 者保護機構	マニユライフ生命	大和生命
資金援助額	2,000億円	3,663億円	122億円 (注)	1,450億円	267億円
責任準備金 等の縮減	削減なし	原則90%に	原則90%に	原則90%に	原則90%に
予定利率の 引下げ	2.75%に	1.5%に	積立型 0.3~1.3%に 介護費用2.0%に	1.0%に	1.0%に
契約移転	H9.10.1	H12.3.1	H13.4.1	H13.4.2	H13.3.31

(注) 保険特別勘定へ繰入れ

<会社更生手続による破綻処理>

	千代田生命 (相)	協栄生命 (株)	東京生命 (相)	大成火災 (株)	大和生命 (株)
手続開始申立	H12.10.9	H12.10.20	H13.3.23	H13.11.22	H20.10.10
手続開始決定	H12.10.13	H12.10.23	H13.3.31	H13.11.30	H20.10.17
債務超過額 (注)	約5,950億円	約6,895億円	約731億円	約945億円	約643億円
資産額	22,330億円	37,250億円	6,900億円	3,452億円	1,949億円
負債額	28,280億円	44,145億円	7,632億円	4,397億円	2,592億円
受皿保険会社	AIGスター 生命	ジブラルタル 生命	T&Dフィナン シャル生命	損害保険 ジャパン	プルデンシャルファイ ンシャルジャパン生命
資金援助額	0円	0円	0円	53億円	277億円
責任準備金 等の縮減	原則90%に	原則92%に	削減なし	積立型 原則90%に	原則90%に*
予定利率の 引下げ	1.5%に	1.75%に	2.6%に	積立型 0.25%~1.05%に 財形1.5%に	1.0%に
営業再開	H13.4.20 (株式会社化)	H13.4.3	H13.10.19 (株式会社化)	H14.12.1 (合併)	H21.6.1

(注) 手続開始決定時点

*ただし、初めて高予定利率契約の特例が発動され、10%超の縮減がなされた契約もあった。

損害保険契約者保護機構の概要①

損害保険契約者保護機構の設立経緯

保険業界においては、1996年より、「保険契約者保護基金」制度が導入されていたが、この制度については破綻保険会社の移転等を受け入れる救済保険会社が現れなければ機能しないという問題点が指摘されていた。そこで、救済保険会社が現れない場合でも対応できる制度として、1998年6月の改正保険業法により「保険契約者保護機構」が導入されることとなったのを受け、1998年12月に損害保険業を営む会社全社（再保険専門会社等、保険業法により加入義務のない一部の会社を除く）が参加して「損害保険契約者保護機構」を設立した。〈会員数：41社（2016年1月8日現在）〉

損害保険契約者保護機構の業務内容

- (1) 破綻保険会社の保険契約の移転等を受け入れる救済保険会社に対して資金援助を行うほか、次の場合に資金援助を行う。
 - (a) 保険契約の承継(破綻保険会社から承継保険会社への契約移転等)
 - (b) 保険契約の再承継(承継保険会社から他の保険会社等への契約移転等)
 - (c) 保険契約の再移転(保護機構から他の保険会社への契約移転)
- (2) 救済保険会社が現れる見込みがないときは、機構自身が保険契約の引受けを行うほか、機構が子会社として承継保険会社を設立することにより、保険契約の継続を図る。
- (3) 会員が一時的な資金事情により保険金等の支払いを停止するおそれがあるときは、当該会員に対し、資金の貸付けを行うことができる。
- (4) 会員が業務停止命令等により保険金等の支払を停止したときは、一定の保険契約者等に対して補償対象となる保険金等の範囲内で資金の貸付を行うことができる。
- (5) その他次の業務を行う。
 - (a) 補償対象保険金の支払に係る資金援助
 - (b) 補償対象契約に係る保険金請求権等の買取り
 - (c) 保険管理人又は保険管理人代理の業務
 - (d) 更生特例法の規定に基づく保険契約者表の作成等の業務
 - (e) 清算保険会社の資産の買取り

※「承継保険会社」とは、保護機構の出資により設立された子会社(保険契約の承継を行うことを主な目的とする保険会社)のことです。

※「保険契約の承継」とは、承継保険会社が契約移転等により破綻保険会社の保険契約を引き継ぎ、かつ、引き継いだ契約の管理及び処分を行うことです。

損害保険契約者保護機構の概要②

補償の内容

(1) 補償対象となる保険契約

- ・家計地震保険契約、自動車損害賠償責任保険契約、自動車保険
- ・上記以外のいわゆる損害保険契約(火災保険・賠償責任保険・動産総合保険等)
※個人・小規模法人・マンション管理組合を保険契約者とする場合に限る。
- ・医療保険、傷害保険等

(2) 補償率

- ・責任準備金の80%(家計地震保険契約及び自動車損害賠償責任保険契約は100%)
ただし、破綻後3ヶ月以内に発生した保険事故については、支払われるべき保険金の額の100%。

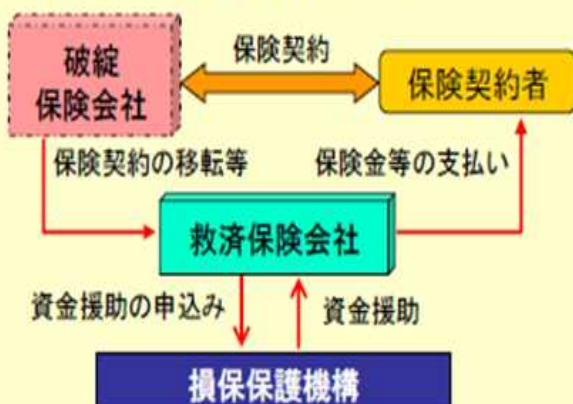
財源

- ・財源は、会員損害保険会社からの負担金により賄われる。
- ・負担金は事前拠出制によりあらかじめ「保険契約者保護資金」として積立。資金援助等に要する費用が現に積み立てられている保険契約者保護資金を上回ることとなる場合には、保険契約者保護機構が借入れを行うことにより対応(借入限度額:500億円)。

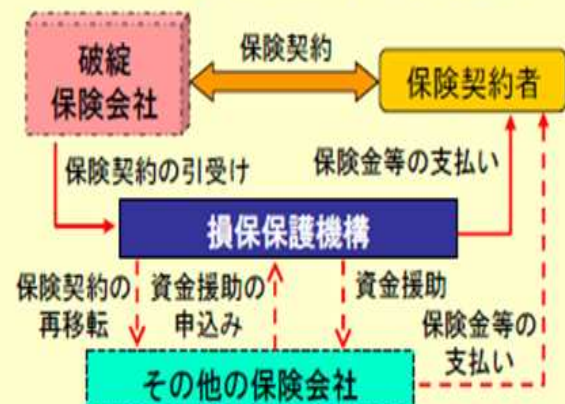
資料:金融庁のホームページに基づき国土交通省作成

< 保険会社破綻時のスキーム >

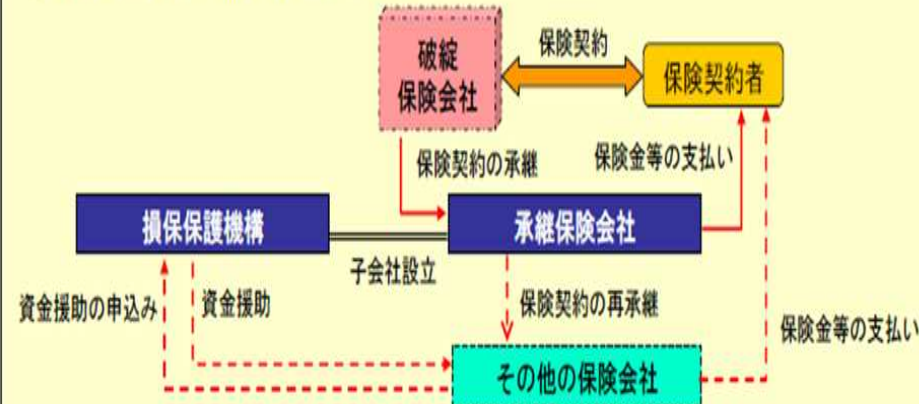
① 救済保険会社が現れた場合



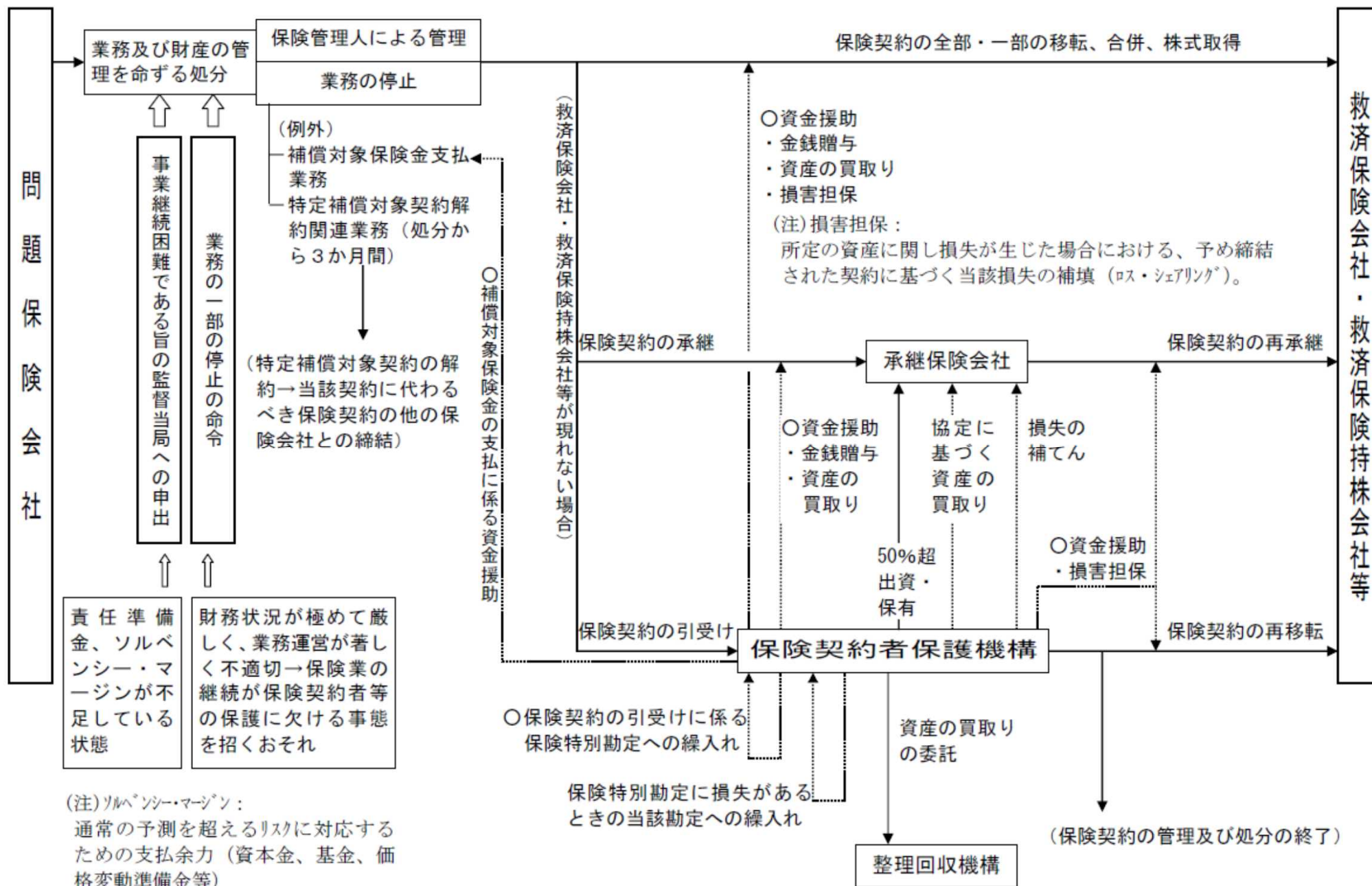
② 救済保険会社が現れなかった場合Ⅰ



③ 救済保険会社が現れなかった場合Ⅱ



保険業法手続による保険会社の破綻処理の基本的な流れ



(注)ソルベンシー・マージン:
通常の予測を超えるリスクに対応するための支払余力 (資本金、基金、価格変動準備金等)

住宅瑕疵担保責任保険法人の健全性確保

経営の健全性確保のための措置

- 役員を選任・解任について国交大臣認可(履行法20条)
- 業務規定の制定・変更について国交大臣認可(履行法21条)
- 毎年度の事業計画・収支予算について国交大臣認可(履行法22条)
- 毎年度の事業報告書・収支決算書について国交大臣に提出(履行法22条)
- 財務・会計に関する事項(履行法23条～26条)
 - ⇒ 普通責任準備金、異常責任準備金の積立て(規則32条)
 - ⇒ 資産の運用方法の制限(規則36条)
- 国交大臣による監督命令(履行法27条)
- 国交大臣による報告徴収、立入検査(履行法28条)
 - ⇒ 四半期ごとの財務状況モニタリング(H24年～)

指定の取消し等

- 国交大臣は、保険法人が業務を適正かつ確実に実施することができないと認められる場合等には、指定の取消し、期間を定めて業務の全部又は一部の停止命令をすることができる。(履行法30条)
- 指定の取消しに係る保険法人は、国交大臣が指定する保険法人に保険等の業務を引き継がなければならない。(履行法31条)

指定の取消し

法人指定

経営の健全性確保

指定基準

- 住宅瑕疵担保履行法(17条)、規則(23条、24条)、告示により、業務を適確に実施できる財産的基礎や体制等について確認。
- 基準の一部見直し(黒字化が見込まれるまでの期間: 10年⇒5年)【H27告示改正】

業務の休廃止

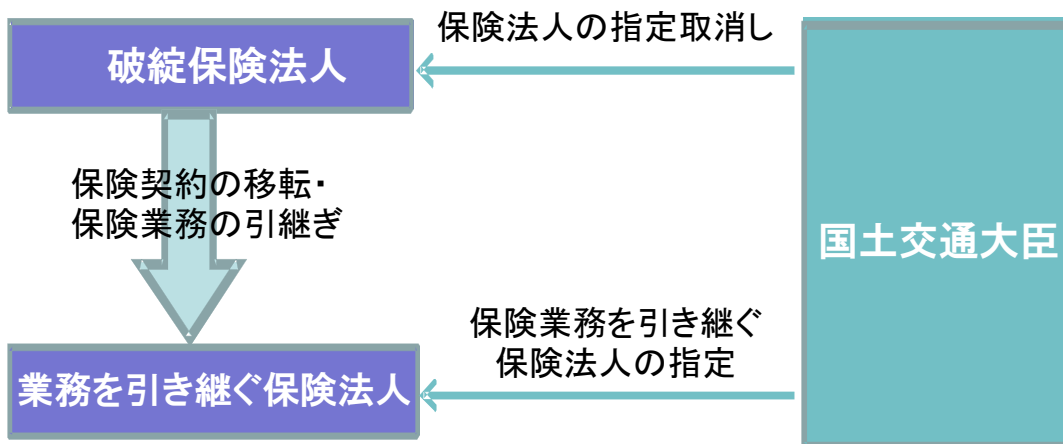
業務の休廃止

- 国交大臣の許可が必要(履行法29条)
- ※ 許可の条件として、保険等の業務の全部又は一部を国交大臣が指定する保険法人に引き継ぐこととすることができる。

住宅瑕疵担保責任保険制度における業務の承継

- 損害保険契約者保護機構の主な役割は、「資金援助」と救済会社が現れない場合の「承継(契約の引き継ぎ)」となる。
- 住宅瑕疵担保責任保険制度においては、法律上、保険法人の指定を取り消した場合は、国土交通大臣が指定する保険法人に業務を引き継ぐものと定めている。

1. 保険法人が指定取り消された場合の仕組み



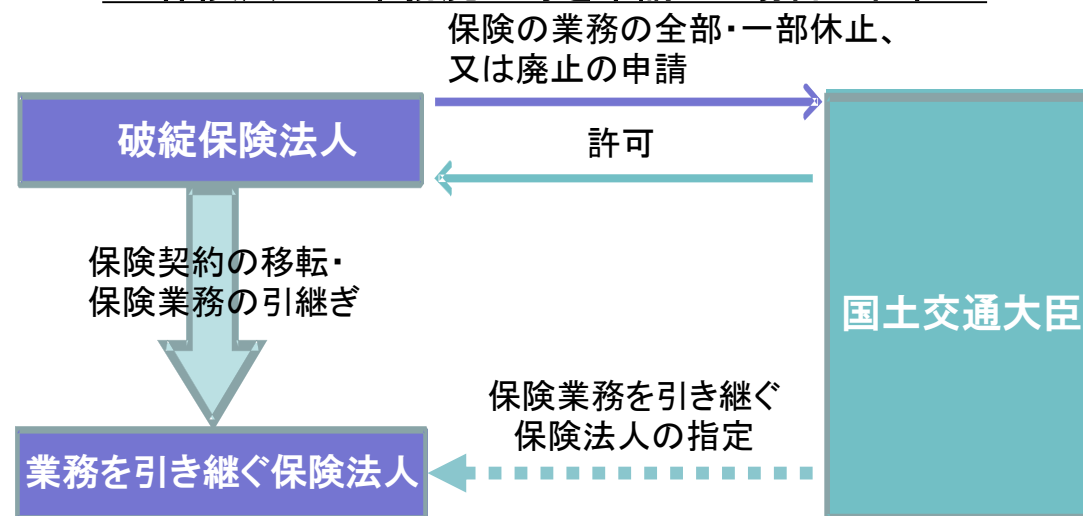
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(指定の取消しに伴う措置)

第三十一条 保険法人は、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消されたときは、その保険等の業務の全部を、当該保険等の業務の全部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継がなければならない。

2 前項に定めるもののほか、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消された場合における保険等の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

2. 保険法人が業務廃止等を申請した場合の仕組み



特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(業務の休廃止)

第二十九条 保険法人は、国土交通大臣の許可を受けなければ、保険等の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣が前項の規定により保険等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該保険法人に係る指定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

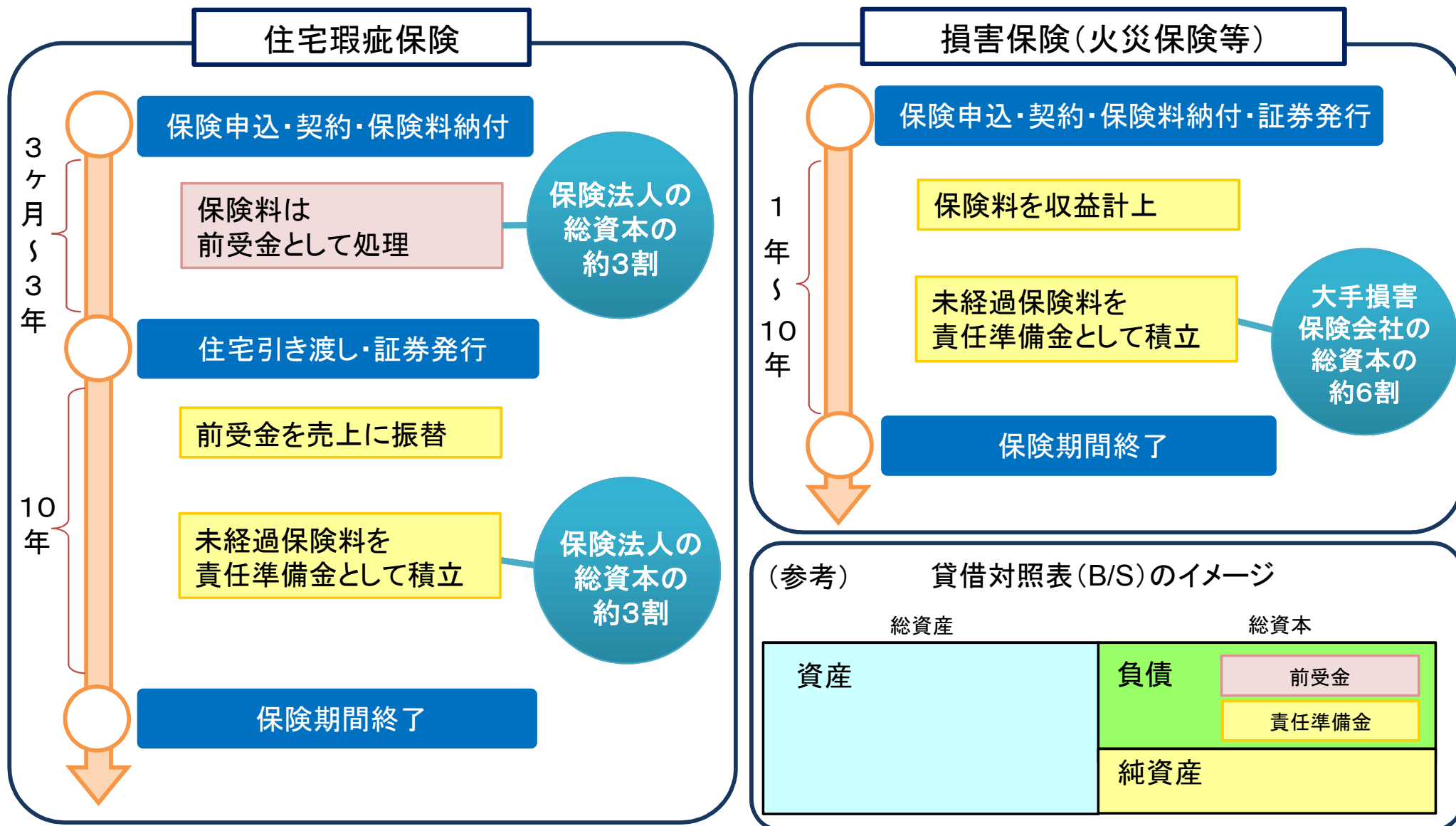
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則

(保険等の業務の引継ぎ)

第三十九条 法第二十九条第一項の規定による保険等の業務の全部又は一部の廃止の許可に係る保険法人(当該許可の条件として、その保険等の業務の全部又は一部を、当該保険等の業務の全部又は一部を承継するものとして国土交通大臣が指定する保険法人に引き継ぐこととされたものに限る。)及び法第三十条第一項又は第二項の規定による指定の取消しに係る保険法人は、次に掲げる事項を行わなければならない。

- 一 国土交通大臣が指定する保険法人に帳簿その他の保険等の業務に関する書類を引き継ぐこと。
- 二 国土交通大臣が指定する保険法人に保険契約に係る責任準備金及び支払備金に相当する額を引き渡すこと。
- 三 その他国土交通大臣が必要と認める事項

- 住宅瑕疵保険では、住宅着工前の保険契約・保険料納付から、住宅引渡後の証券発行まで、比較的長い期間を要する。会計上は、この間の保険料は「前受金」として負債に計上される。
- 保険法人の業務の承継にあたっては、証券発行前の保険契約の円滑な引継ぎが必要。



- たてもの株式会社(平成21年9月17日指定)は、業績の不振等を理由に平成23年9月14日に業務廃止許可。
- 引受済みの保険契約については株式会社住宅あんしん保証が引き継ぎ。

1. 経緯

- 平成23年7月7日 新規保険引受業務の休止申請を許可(同年8月31日まで)
- 平成23年8月31日 保険等の業務の一部停止を命令(同年9月30日まで)
- 平成23年9月14日 保険等の業務の廃止申請を許可

2. 業務廃止の理由

業務の不振及び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、保険等の業務を適正かつ確実に運営していくことが困難となったため

3. 保険契約者の保護

- ・保険契約を引き継ぐ保険法人(株式会社住宅あんしん保証)を指定し、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を保護。
- ・保険契約の移転に必要な経費(責任準備金等)については、保険制度の安定的な運営を確保する観点から、保険法人で構成する一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会が負担。

4. 再発防止策

- ・各保険法人の事業計画及び収支予算(毎年度国土交通大臣が認可)を確実に履行するため、四半期ごとのモニタリングを導入(平成23年度検討、平成24年度から導入)

○一般的に保険制度においては想定されるリスクの内容に応じて様々な対応策を講じている。

リスク	一般的な対応例	住宅瑕疵保険制度
1. 通常予測できるリスク	<input type="radio"/> 責任準備金 <input type="radio"/> 再保険	<input type="radio"/> 責任準備金 <input type="radio"/> 再保険
2. 通常の予測を超えるリスク	<input type="radio"/> 指標による管理 (例:ソルベンシー・マージン)	<input type="radio"/> 指標による管理 (四半期ごとのモニタリング)
・大規模災害に伴う巨額 支払いの発生 ・その他異常リスク	<input type="radio"/> 異常危険準備金 <input type="radio"/> 再保険	<input type="radio"/> 異常危険準備金 <input type="radio"/> 再保険 <input type="radio"/> 住宅保証基金 ※災害は免責
・資産運用におけるリスク	<input type="radio"/> 資産運用の制限 <input type="radio"/> 指標による管理 <input type="radio"/> 運用リスク管理の専門部署の設置	<input type="radio"/> 資産運用の制限
・事業環境の変化 ・その他経営管理上の問題	<input type="radio"/> 監督省庁による検査等 <input type="radio"/> 内部監査	<input type="radio"/> 国土交通省による検査等 <input type="radio"/> 内部監査

○責任準備金とは、保険契約を履行するため、将来の保険金等の支払いに備えて、あらかじめ資金を積み立てるもの。主なものは以下の通り。

- ・普通責任準備金(次年度以降の保険金支払いに対応する保険料等を積み立てるもの)
- ・異常危険準備金(通常の予測を超えるような大災害による保険金支払いに備えて積み立てるもの)
- ・危険準備金(実際の運用が積立保険等の予定利率を下回ることによるリスクや第三分野保険の将来の事故発生率の不確実性に備えて積み立てるもの)
- ・払戻積立金(積立保険の満期時の返戻金の支払いに備えて積み立てるもの)
- ・契約者配当準備金(積立保険の契約者配当金の支払いに備えて積み立てるもの)

出典:一般社団法人 日本損害保険協会「損害保険会社のディスクロージャーかんたんガイド(2015年度版)」

保険業法(抜粋)

(責任準備金)

第116条 保険会社は、毎決算期において、保険契約に基づく将来における債務の履行に備えるため、責任準備金を積み立てなければならない。(2項以下省略)

保険業法施行規則(平成8年2月29日大蔵省令第5号)

第70条 損害保険会社は、毎決算期において、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる金額を責任準備金として積み立てなければならない。(中略)

- 一 普通責任準備金 次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める額の合計額。ただし、当該事業年度における収入保険料(第3号の払戻積立金に充てる金額を除く。以下この項において同じ。)の額から、当該事業年度に保険料を収入した保険契約のために支出した保険金、返戻金、支払備金(法第117条第1項の支払備金をいう。以下この章において同じ。)(第72条に規定するまだ支払事由の発生を報告を受けていないが保険契約に規定する支払事由が既に発生したと認める保険金等を除く。)及び当該事業年度の事業費を控除した金額を下回ってはならない。
 - イ 保険料積立金 保険契約に基づく将来の債務の履行に備えるため、保険数理に基づき計算した金額(第3号の払戻積立金として積み立てる金額を除く。)
 - ロ 未経過保険料 収入保険料を基礎として、未経過期間に対応する責任に相当する額として計算した金額(収入保険料以外の金額を基礎とすることが合理的と認められる保険契約の種類として金融庁長官が定めるものにあつては、金融庁長官が別に定めるところにより計算した金額)
- 二 異常危険準備金 異常災害による損害のてん補に充てるため、収入保険料を基礎として計算した金額(収入保険料以外の金額を基礎とすることが合理的と認められる保険契約の種類として金融庁長官が定めるものにあつては、金融庁長官が別に定めるところにより計算した金額)
- 二の二 危険準備金 保険契約に基づく将来の債務を確実に履行するため、将来発生が見込まれる危険に備えて計算した金額
- 三 払戻積立金 保険料又は保険料として收受する金銭を運用することによって得られる収益の全部又は一部の金額の払戻しを約した保険契約における当該払戻しに充てる金額
- 四 契約者配当準備金等 第64条第1項の契約者配当準備金の額及びこれに準ずるもの

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(抜粋)(平成20年国土交通省令第10号)

(責任準備金の積立て)

第32条 保険法人は、毎事業年度末において、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める金額を責任準備金として積み立てなければならない。

- 一 普通責任準備金 収入保険料を基礎として、未経過期間(保険契約に定めた保険期間のうち、事業年度末において、まだ経過していない期間をいう。)に対応する責任に相当する額として計算した金額。
- 二 異常危険準備金 保険契約に基づく将来の債務を確実に履行するため、将来発生が見込まれる危険に備えて計算した金額。ただし、危険に備えるために最低限度必要なものとして国土交通大臣が定める額を下回ってはならない。

※なお、具体的な責任準備金の算出方法は、各保険法人において国土交通大臣の認可を受ける業務規定に定められている。(履行法21条1項、履行法施行規則28条九)

健全性の基準について(ソルベンシー・マージン比率)

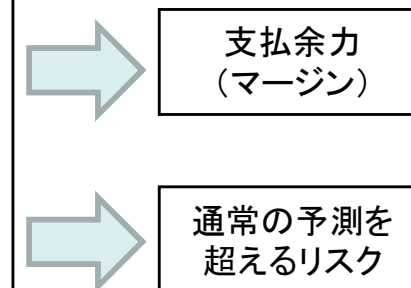
- 保険会社は、一定程度の支払いの増加や金利の低下による収入減など「通常予測できる範囲のリスク」については、保険金を支払うために予め見込んで、責任準備金(負債)を積立している。
- 一方、大規模災害による保険金支払いの急激な増加や運用環境の悪化などの「通常の予測を超えるリスク」に対しては「自己資本」・「準備金」で対応することとなる。
- ソルベンシー・マージン比率は、保険会社が、「通常の予測を超えるリスク」に対して、どの程度「自己資本」・「準備金」などの支払余力を有するかを示す健全性の指標。
- 保険会社の早め早めの経営改善への取り組みを促すための早期是正措置の発動の根拠となるものであり、200%を下回った場合には是正措置命令を発動。

保険業法(抜粋)

第130条(健全性の基準)

内閣総理大臣は、保険会社又は保険会社及びその子会社等に係る次に掲げる額を用いて、保険会社の経営の健全性を判断するための基準として保険金等の支払能力の充実の状況が適当であるかどうかの基準を定めることができる。

- 一 資本金、基金、準備金その他の内閣府令で定めるものの額の合計額
- 二 引き受けている保険に係る保険事故の発生その他の理由により発生し得る危険であって通常の予測を超えるものに対応する額として内閣府令で定めるところにより計算した額

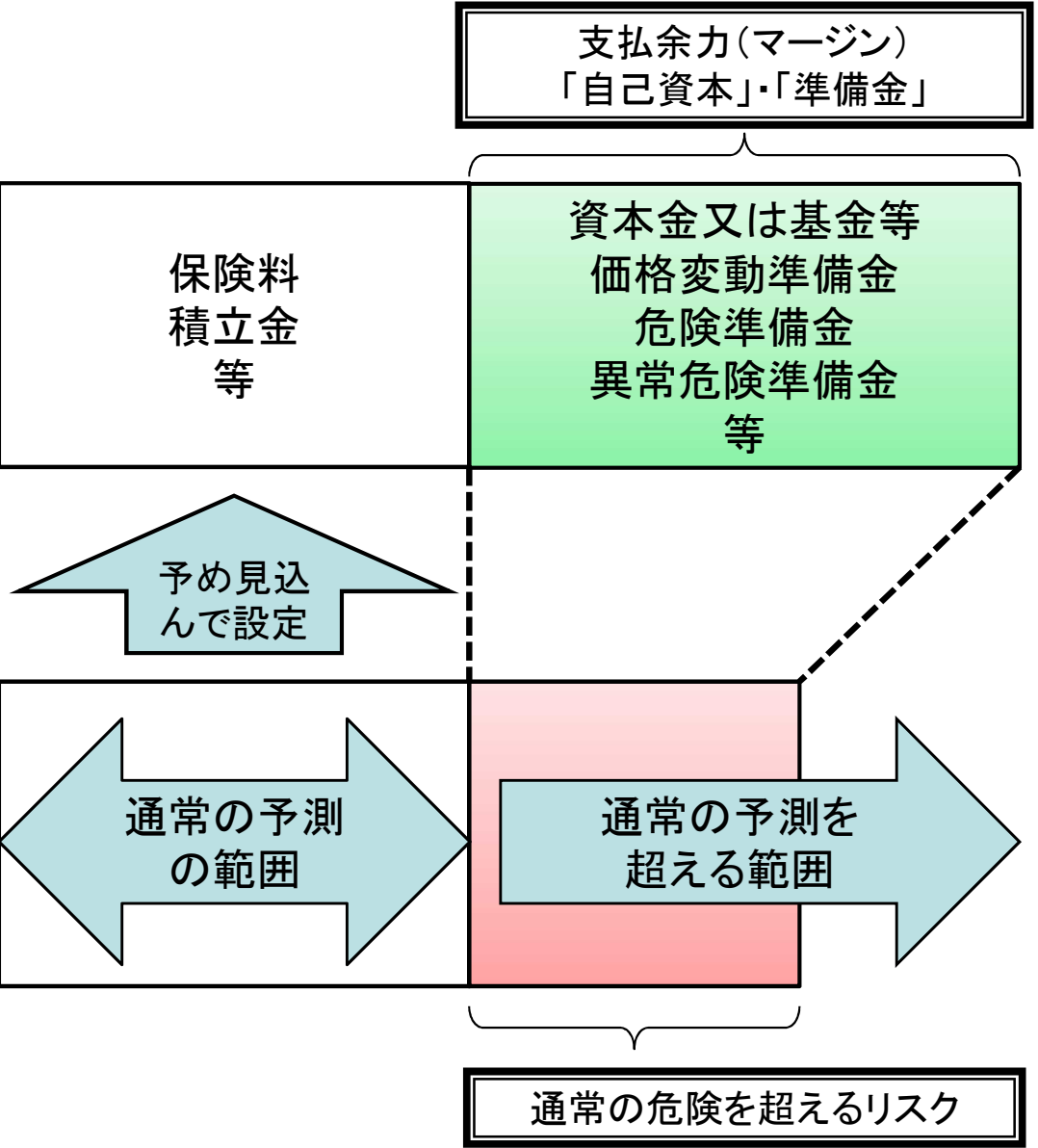


【保険金等の支払能力の充実の状況が適当であるかどうかの基準】

$$\begin{aligned}
 & \text{「ソルベンシー・マージン比率」} = \frac{\text{支払余力(マージン)}}{\text{(1/2) × 通常の予測を超える危険(リスク)に対応する額}}
 \end{aligned}$$

「支払余力」と「通常の予測を超える危険のイメージ」

リスクを構成する要素



リスクを構成する要素

【生命保険】

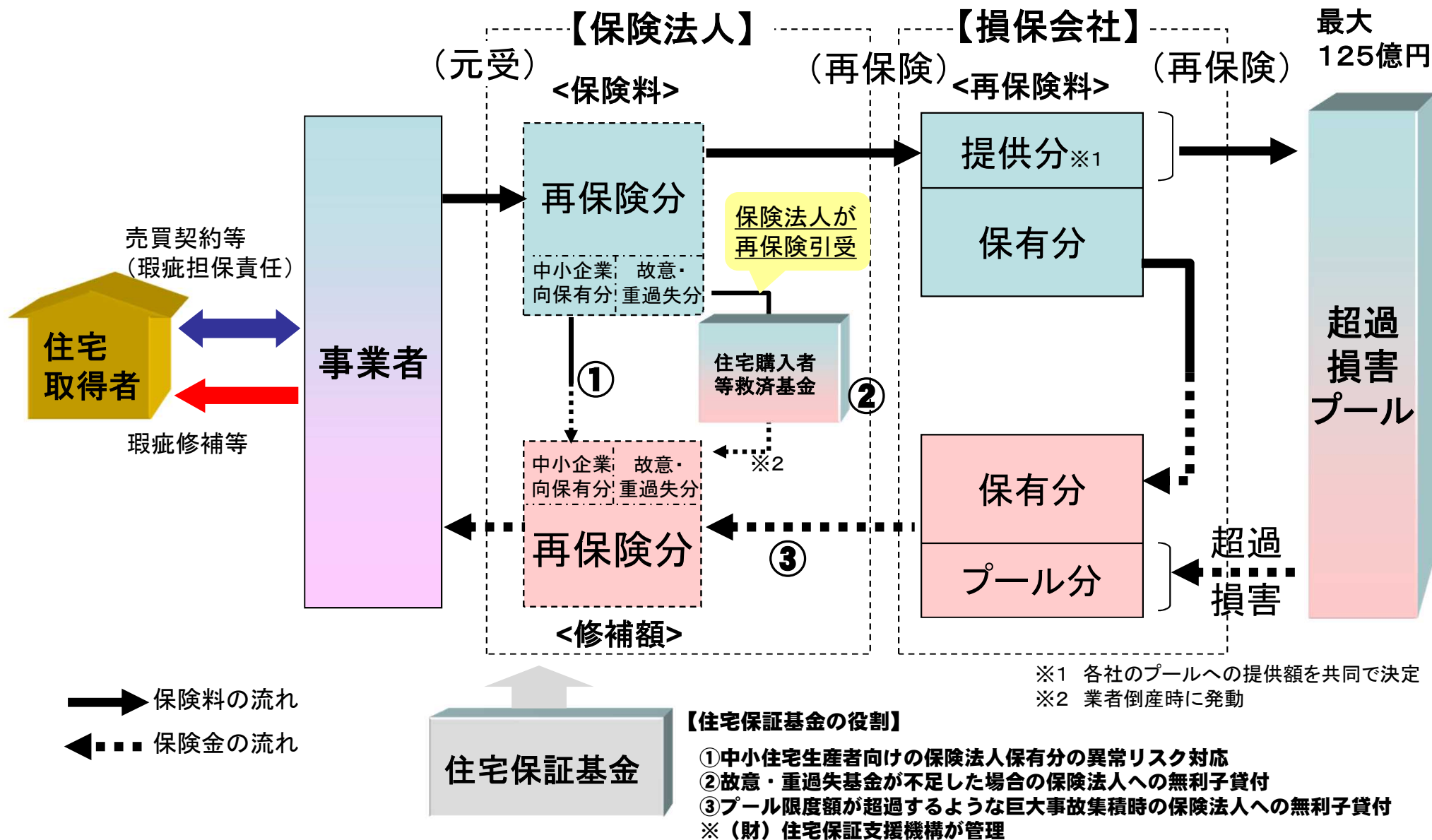
リスクの合計	
保険リスク	
第三分野の保険リスク	
—	
予定利率リスク	
最低保証リスク	
資産運用リスク	
価格変動等リスク	
信用リスク	
子会社等リスク	
デリバティブ取引リスク	
再保険リスク・再保険回収リスク	
経営管理リスク	

【損害保険】

リスクの合計	
一般保険リスク	
第三分野の保険リスク	
巨大災害リスク	
予定利率リスク	
—	
資産運用リスク	
価格変動等リスク	
信用リスク	
子会社等リスク	
デリバティブ取引リスク	
再保険リスク・再保険回収リスク	
経営管理リスク	

参考: 金融庁資料「ソルベンシー・マージン比率とは?」、「ソルベンシー・マージン比率の概要について」

○住宅瑕疵担保責任保険においては、住宅取得者の保護や中小事業者の支援等の観点から、住宅保証基金の造成等の仕組みを構築。

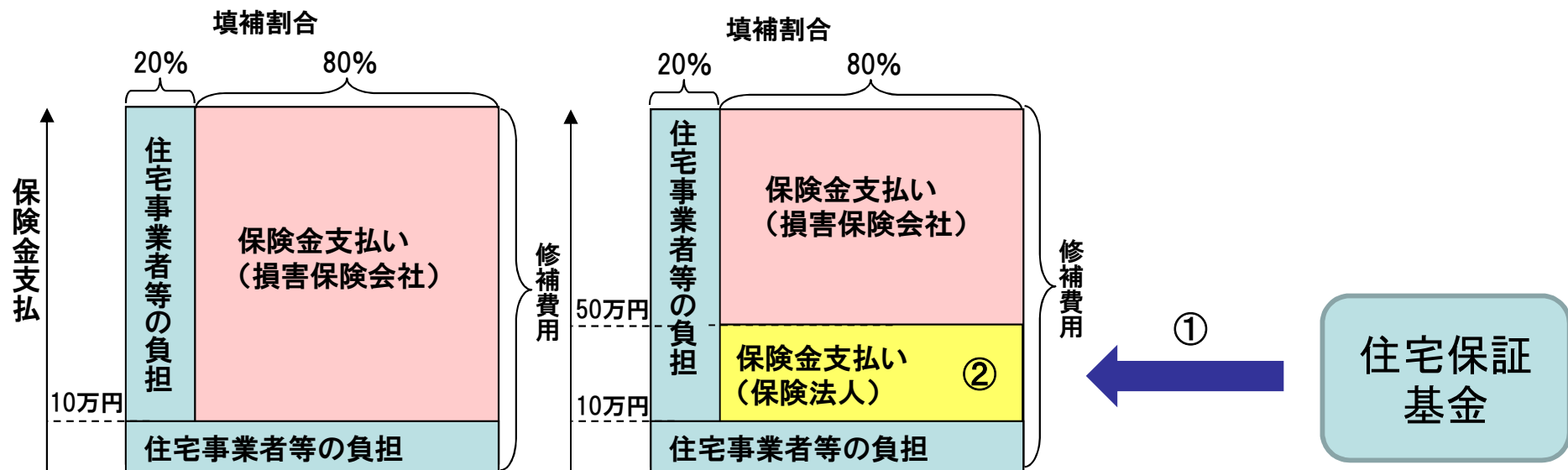


○住宅瑕疵担保責任保険を中小事業者（資本金3億円以下又は従業員300人以下の法人、個人事業者）が利用する場合は、保険料を低減。

【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

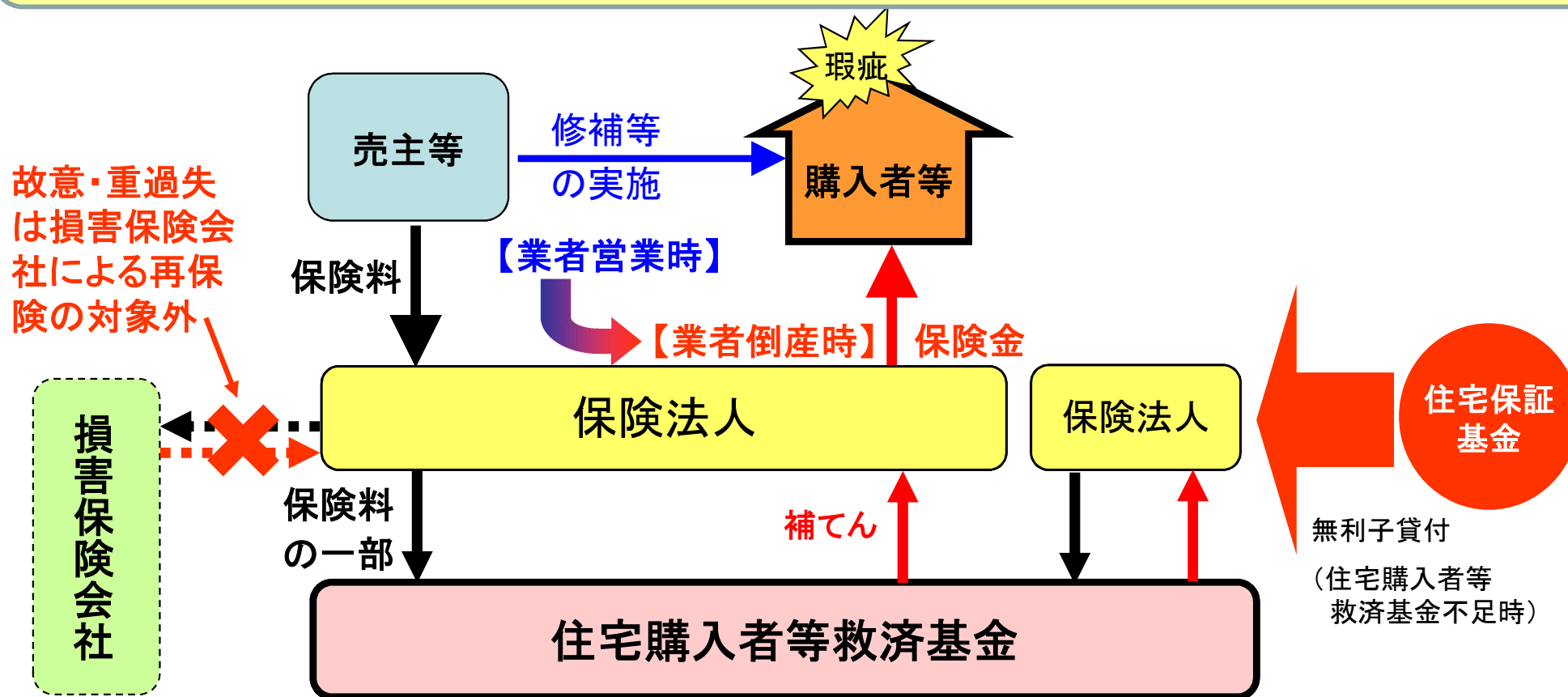


- ①異常リスク発生時に住宅保証基金を取り崩し補てん
- ②保険金支払いのための責任準備金の一部に充てることにより保険料を低減

○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付帯決議（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。

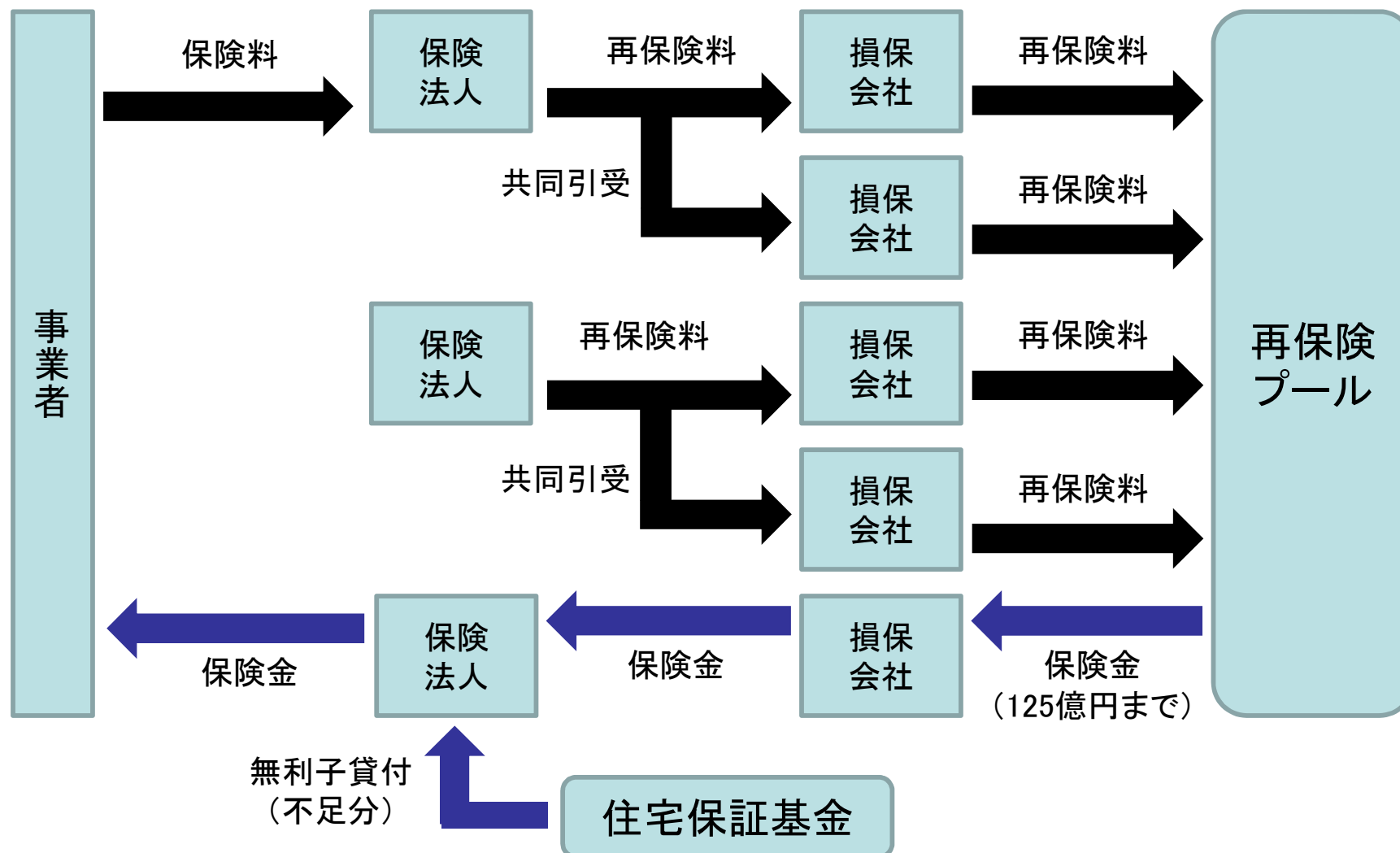
故意・重過失に起因する瑕疵への対応

○住宅瑕疵担保責任保険においては、事業者の故意・重過失の場合（通常は保険金の支払対象外）においても住宅取得者が救済されるよう、事業者倒産等の場合には、保険金の支払対象とすることとしている。



○特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案に対する付帯決議（平成19年4月26日参議院国土交通委員会）（抄）
 三 （中略）また、被保険業者に故意・重過失がある場合においても、住宅購入者等の保護・救済に欠けることがないように十全の対応を図ること。
 ○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付帯決議（平成19年5月23日衆議院国土交通委員会）（抄）
 二 万一、故意・重過失による瑕疵事件が発生した場合でも、住宅購入者等の保護・救済に欠けることのないよう十分な対応を図ること。（後略）

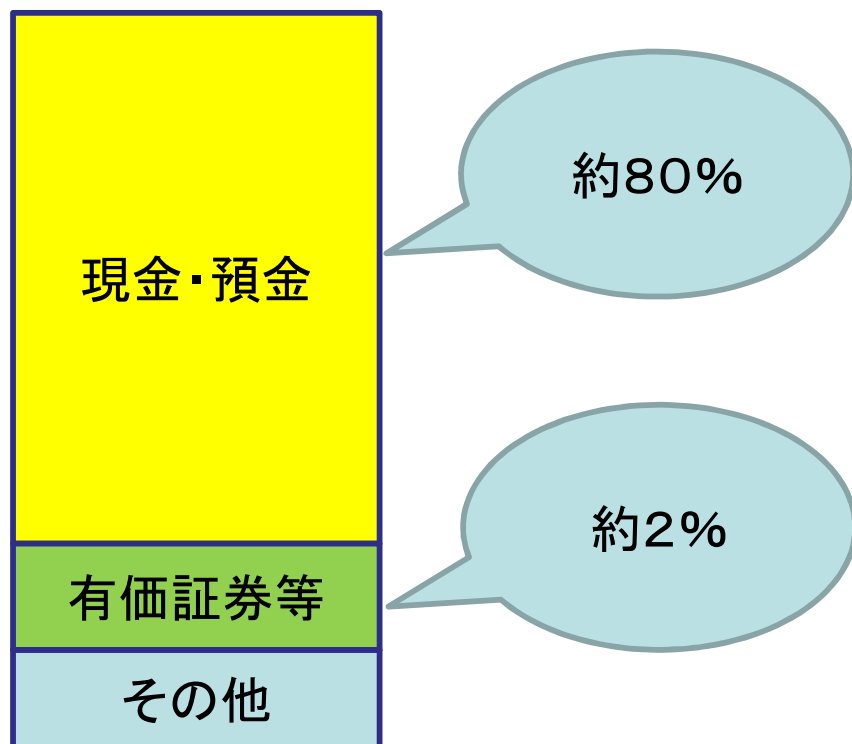
○損害保険会社における超過損害プール等の仕組みにより、巨大大事故（共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等）による大規模な保険金の支払い事故にも対応する仕組みを設けている。



○住宅瑕疵保険法人の資産運用については、財務状況の健全性を維持するため、履行法による制限(規則36条)があり、実態としては、ほとんど現金・預金で保有している。

保険法人の資産運用状況 (平均的なイメージ)

総資産



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(抜粋)

(資産の運用方法)

第三十六条

保険法人は、保険料として収納した金銭その他の資産の運用を行うには、次に掲げる方法によらなければならない。

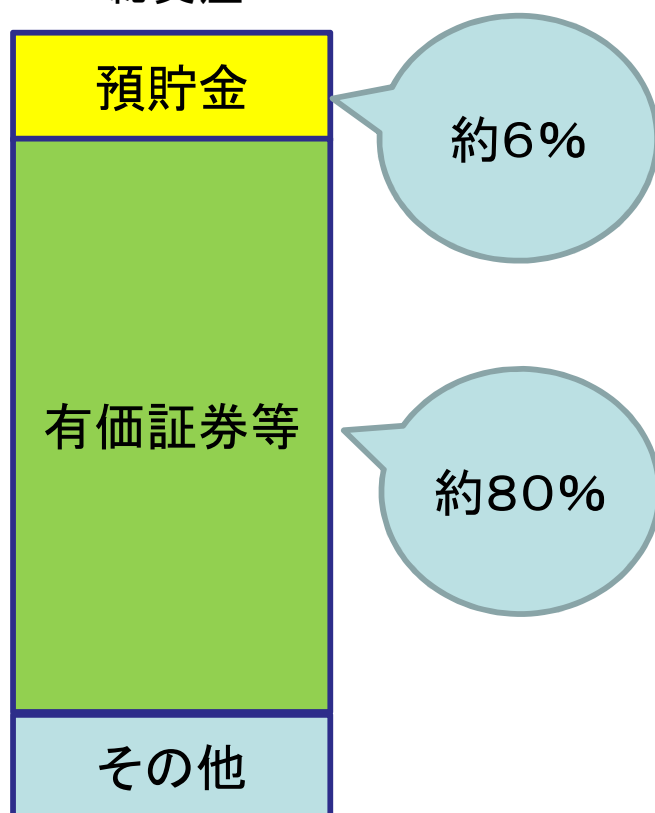
- 一 国債、地方債その他国土交通大臣が指定する有価証券の取得
- 二 銀行その他国土交通大臣が指定する金融機関への預金
- 三 信託業務を営む金融機関(金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和十八年法律第四十三号)第一条第一項の認可を受けた金融機関をいう。)への金銭信託で元本補てんの契約があるもの

※国土交通大臣が指定する有価証券、金融機関はない。

- 損害保険会社では、総資産の約8割を有価証券等で運用している。
- 保険業法では、多様な資産運用を認める一方、保険会社が資産運用に係るリスクを認識した上で適切に管理を行うよう、資産運用リスク管理態勢の整備について、金融庁が厳しく監督している。

損保の資産運用状況 (26社合計)

総資産



※平成28年2月末時点(損害保険協会HPより)

保険業法施行規則(抜粋)

(資産の運用方法の制限)

第四十七条

法第九十七条第二項に規定する内閣府令で定める方法は、次に掲げる方法とする。

- 一 有価証券(金融商品取引法第二条第一項に規定する有価証券及び同条第二項の規定により有価証券とみなされるものをいう。)の取得(第三号、第三号の二、第六号の二、第八号及び第九号に該当するものを除く。)
- 二 不動産の取得
- 三 金銭債権の取得
- 三の二 短期社債等(法第九十八条第六項に規定する短期社債等をいう。以下同じ。)の取得
- 四 金地金の取得
- 五 金銭の貸付け(コールローンを含む。)
- 六 有価証券の貸付け
- 六の二 民法第六百六十七条第一項(組合契約)に規定する組合契約又は商法(明治三十二年法律第四十八号)第五百三十五条(匿名組合契約)に規定する匿名組合契約に係る出資
- 七 預金又は貯金
- 八 金銭、金銭債権、有価証券又は不動産等の信託
- 九 有価証券関連デリバティブ取引(金融商品取引法第二十八条第八項第六号(定義)に規定する有価証券関連デリバティブ取引をいう。以下同じ。)
- 十 金融商品取引法第二条第二十項(定義)に規定するデリバティブ取引(前号に掲げるものに該当するものを除く。)
- 十一 法第九十八条第一項第八号に規定する金融等デリバティブ取引
- 十二 先物外国為替取引
- 十三 前各号に掲げる方法に準ずる方法