

住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会（第4回）
議事概要

日時：平成29年12月5日（火）13:00～15:00

●保険法人の破綻リスク・破綻の事前防止

I. 保険法人をとりまくリスク、II. 各リスクの分析、III. ディスクロージャーの観点について国土交通省より資料2に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○保険法人の破綻について

- ・ 住宅瑕疵保険は保険契約者・被保険者が事業者であるため、消費者保護を念頭に置いた生損保とは対応レベルが異なるという考えは取り得るのか。また、保険法人の破綻時は事業者の契約群を移転することになるため、生損保破綻時の多数の消費者の契約群の移転よりは、比較的容易に対応できるのではないか。

→ 国としては、住宅取得者の利益を保護するという目的で事業者に資力確保義務を課しているため、実質の保護対象は住宅取得者であると考えている。契約移転については次回課題となるため、次回検討会にて整理して報告する。

- ・ たてもの株式会社が破綻した時には、他保険法人への契約承継について保険契約者の同意はとったのか。

→ 次回検討会にて整理して報告する。

○保険リスクについて

- ・ 不適切な保険商品の販売や不良物件の引受けもリスクと考えられるが、どのように対応しているのか。

→ 保険商品の新設や変更は保険法人の業務規程に係る事項であるため認可対象としており、審査の際に、補償内容・保険料率等が妥当なものとなっているか確認している。また、設計施工基準等を設け、これを満たす住宅であるか保険法人による事前検査を実施することにより、不良物件の引き受けを防止している。

○再保険リスク・再保険回収リスクについて

- ・ 超過損害プールに加入している損保会社が破綻した際は、超過損害プールからの保険金は破綻会社の負担割合分が削減して支払われるのか。それとも、他の超過損害プール加入会社が補填して全額が支払われるのか。

→ 他の超過損害プール加入会社が補填して100%支払うことになる。

○住宅瑕疵保険以外の業務の波及リスクについて

- ・ 住宅瑕疵保険以外のその他業務に関して認可が必要なのは法律に基づくものか。

→ ご認識どおり。住宅瑕疵担保履行法で保険法人の業務規程の変更は認可対象としており、その他業務についても業務規程の対象としている。

○モニタリングについて

- ・ モニタリングの結果を受けての、業務改善命令等の制度はどうなっているのか。
- モニタリングの結果、基準を下回ることがあれば原因を確認し、個々の原因に応じた適切な対応をとることとなる。次回の課題となるため、次回検討会で整理してお答えする。

○既存住宅の保険（2号保険）について

- ・ 2号保険について故意・重過失損害の再保険（3号保険）や中小企業コースの取り扱いはどのようになっているのか。
- 故意・重過失損害の再保険は、2号保険も対象となる。中小企業コースは設定していない。
- ・ 2号保険から1号保険（新築住宅の義務保険）への悪影響は考えられないか。今後、2号保険の引き受けが拡大することにより、問題が顕在化するようなことは考えられるか。
- 2号保険も、再保険の活用など1号保険と同様のリスク管理が行われている。2号保険は超過損害プールの対象とはなっていないが、足下の状態では、当面は超過損害プールが必要な規模とはならないと思われる。

○保険法人の選択について

- ・ 引受保険法人の財務状況が悪化した際に、保険契約を解約し他の保険法人に乗り換えることは出来ないのか。また、住宅事業者が保険法人を選択する際に、インセンティブとなるものはあるのか。
- 保険期間の途中で他の保険法人に乗り換えることはできず、保険法人を選ぶタイミングは保険加入時のみである。契約件数に応じた割引制度があるため、一つの保険法人に契約を集中することへのインセンティブは存在すると考えられる。
- ・ 住宅瑕疵保険は自賠償保険と同様、商品内容がまったく同一であり、保険法人を選択することにメリットはないという認識でよいか。
- 2号保険の場合、独自商品の開発が可能である。1号保険の場合も、保険法人ごとに保険料率、割引制度が異なり、保険料は一律ではない。
- ・ 生損保と比較すると市場規律が働きにくい面があるため、行政による監督がより重要となる業態とも言える。

○その他

- ・ 国としても、保険法人に市場競争の観点から創意工夫してもらいたい意図はあるだろうが、こういった面で保険法人の創意工夫を期待しているのか。
- 既存住宅の保険については創意工夫が可能。しかし、まだ契約数が多くないので今後どのように増やしていくのか検討が必要である。

○ディスクロージャーについて

- ・ ディスクロージャーは利用者からすれば開示されている程良いと考えられる。銀行

にもディスクロージャーの義務があるが、国民生活に密接に関係しているかどうかが開示のポイントとなる。そういう意味では、住宅は生活に密接しており、住宅瑕疵保険も同様に、ディスクロージャーが必要な業態といえる。

保険契約者である住宅事業者が保険法人を選ぶ基準にもなり、選ぶ事業者の当事者意識も生まれ、開示を行う保険法人としても自然に襟を正すという意味で、ディスクロージャーに賛成である。

一方で、開示項目を過度なものにしてしまうと、保険法人に不要な負担を強いることになるため、頻度やどのような項目を開示するのは課題である。

- ・ 新築の住宅瑕疵保険マーケットでは加入時しか保険法人を選ぶ機会はないので、市場規律が働きにくく、ディスクロージャーによる市場の競争原理は生まれにくいのではないかと。また、ディスクロージャーに伴う自己責任原則を徹底できる市場であるのかという疑問もある。そのような意味では、ディスクロージャーよりも国による監督を重視していくという結論もあるのではないかと。
 - ・ 銀行は四半期に一度の開示だが、住宅瑕疵保険はどれくらいの頻度で開示をしているのか。また、開示はされていないにしても、保険法人の内部資料として、損保並みの統計数値等は作成されているのか。
- 会社法の規定に基づく計算書類の公告のみであり、年1回となる。法令で保険法人に帳簿の作成義務を課しているが、損保の開示項目に比べるとかなり限定的な内容である。
- ・ 生損保では新たな破綻事例に応じて開示項目が大幅に追加されていったが、住宅瑕疵保険の状況を見ると、追加の負荷をかけてまで損保並の項目を開示すべきとは思えない。情報量としては、会社法で定める計算書類の要旨の情報程度でよいが、単年度の情報だけでなく、複数年度の経緯を示すフローの情報を補完する必要はある。銀行並の四半期毎の開示はかなり作業負担が大きく、年度内の大きな変動が見られないなら、そこまでの対応は必要ないと考える。

以上