

保険料水準の検証方策

第4回 制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会

2019年3月5日

一般社団法人 日本損害保険協会

1. 収支状況① ～事故頻度～

- 1号保険の経過年数別の事故頻度は上昇傾向にある。
- 特に「8年～9年未満」は高い値を示しており、「9年～10年未満」はまだデータが存在しない。
- 経過年度別の事故頻度は、引受年度毎にバラつきがある。

※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	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

1. 収支状況② ～平均損害額～

➤ 1号保険の平均損害額は約150万円。

※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)・平均損害額(一部、見込額を含む) 単位:円(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 1,330,346	12 1,474,377	20 794,397	27 812,152	29 2,143,202	21 1,032,188	41 1,651,649	24 1,035,570	25 934,096		209 1,273,988
H21年度	214,831	100 1,729,561	116 1,187,273	118 1,458,563	105 1,603,175	123 2,197,479	149 1,527,177	132 2,026,707	99 1,248,421			942 1,627,890
H22年度	278,916	145 2,334,598	162 1,570,129	140 1,468,307	151 1,657,218	144 1,287,396	163 1,456,871	131 1,205,535				1,036 1,560,717
H23年度	283,579	202 1,452,655	153 1,412,548	131 1,431,688	143 1,552,013	141 1,732,184	127 1,297,587					897 1,462,873
H24年度	292,650	119 1,575,361	136 1,712,828	110 1,733,382	124 1,819,246	111 1,062,233						600 1,571,081
H25年度	310,675	139 1,946,243	133 1,265,160	106 1,201,492	93 947,017							471 1,389,000
H26年度	295,480	105 1,311,354	96 1,280,178	80 1,288,294								281 1,273,512
H27年度	279,236	84 1,569,120	52 1,240,278									136 1,403,325
H28年度	288,002	74 1,108,323										74 1,108,323
合計	2,266,258	978 1,667,703	860 1,407,479	705 1,411,238	643 1,508,806	548 1,598,115	460 1,395,896	304 1,572,138	123 1,150,488	25 934,096		4,646 1,495,994

(上表は国土交通省にて作成)

2. 保険料の水準・構成② (第2回検討会資料より抜粋)

(2) 既存 2号保険

➤ 保険料等は各保険法人が設定し、国土交通大臣が認可。

保険料等(約61,000円)

保険料		検査料 (約21,000円)
純保険料 (約21,000円)	付加保険料 (約19,000円)	
(内訳) ● 損保再保険料 約20,000円 ● 故意重過失再保険料 約1,000円	(内訳) ● 保険募集・申込・保険金支払等に 係る事務費用等 約19,000円 ● 保険協会負担金 60円	(内訳) ● 現場検査員の講習・登録や現場検査 の実施、検査結果の審査・管理 等に係る費用 約21,000円

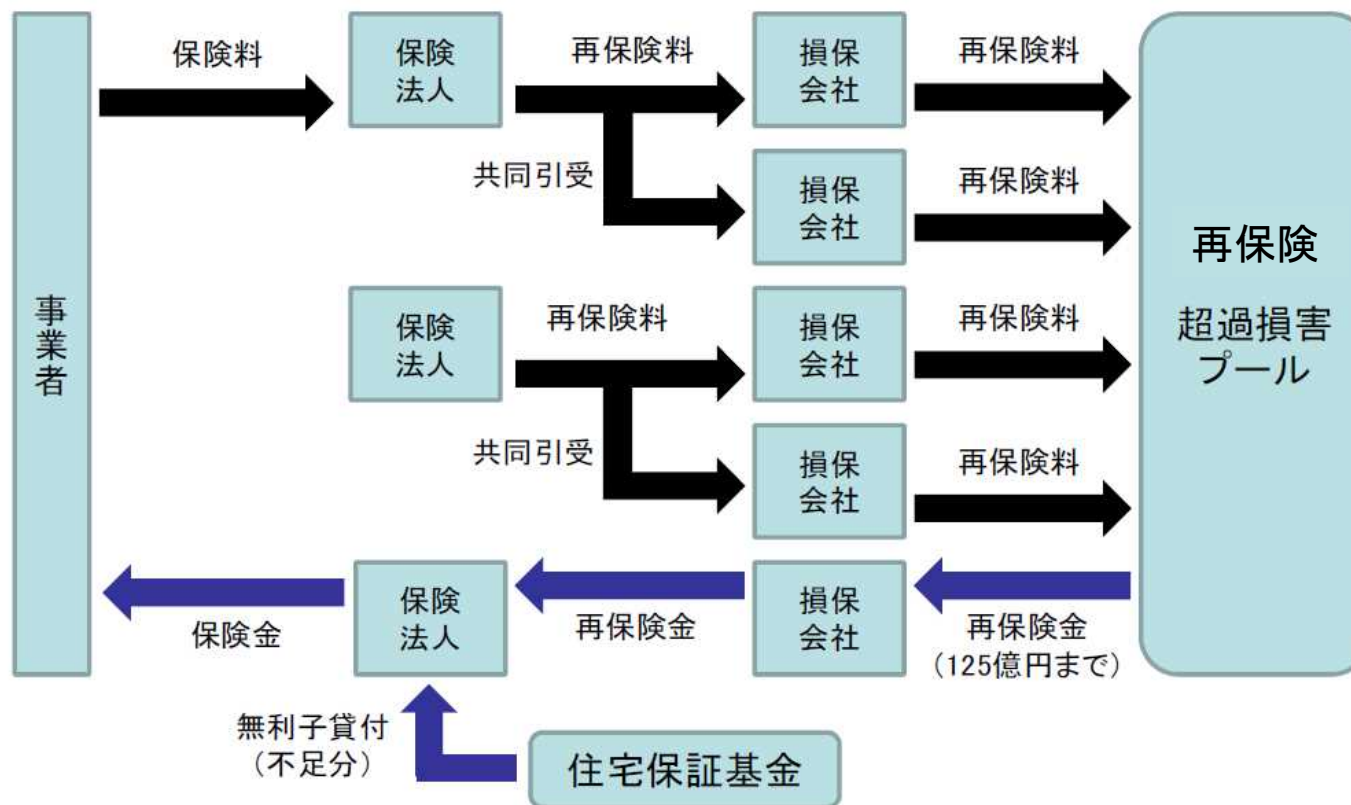
※保険料等の算定は、通常コース、戸建120㎡、保険金額1,000万円、保険期間5年、割引なしのもの(所定の条件を満たす場合、純保険料又は付加保険料の割引を実施。)

※所定の条件を満たす場合、保険の検査の一部を他の検査で代えることにより、検査料の低減が可能。

※各保険法人により区分が異なるため、上記の内訳は、必ずしも各保険法人において規定する区分と一致しない。

3. 再保険プールの概要①

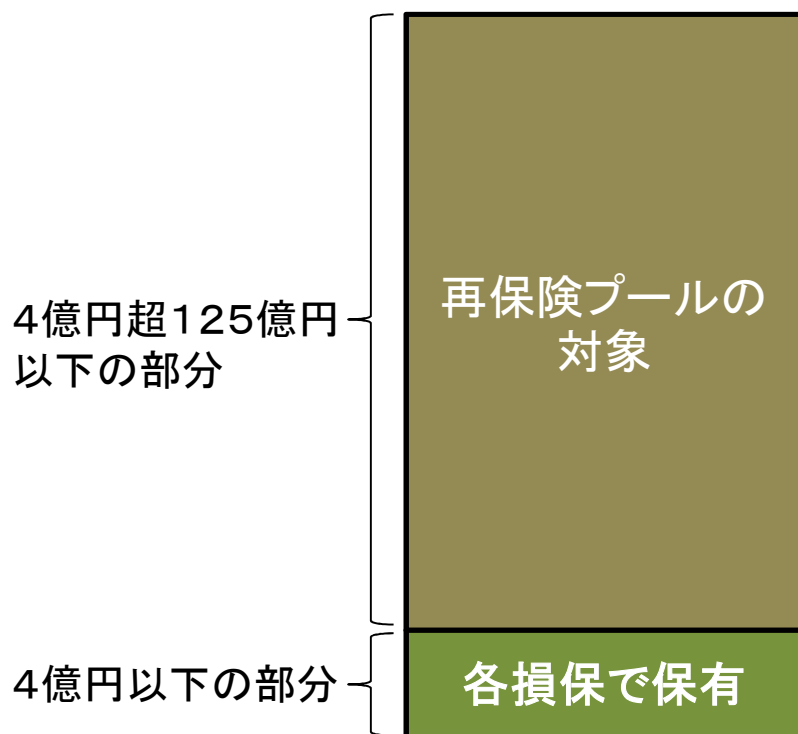
- 損保会社における再保険プール等の仕組みにより、巨大大事故(新築の共同住宅の大規模事故や戸建住宅の多数棟にまたがる事故等)による多額の保険金の支払いにも対応する仕組みを設けている。



3. 再保険プールの概要②

- 損保会社は、各社間のリスクを平準化するとともに、キャパシティの最大化を図るため、超過損害プールを設けている。
- 2. (1)の場合、損保保険料 約23,000円のうち、約 3,000円がプール再保険料となる。

<1連の事故による損害額>



○再保険を引き受けた損保会社は、一連の事故による損害が4億円を超過する部分を超過損害プール(再保険プールの一種)に出再する。

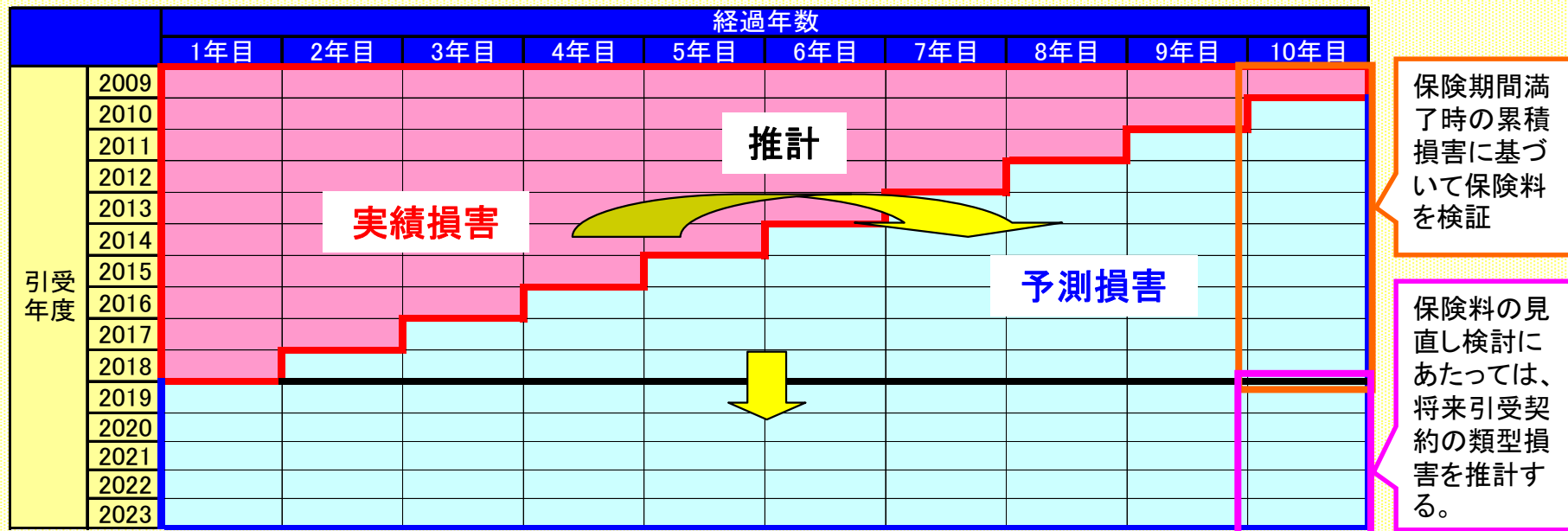
(例)
ある保険法人に、一連の事故で100億円の損害が発生

4億円⇒再保険引受会社の負担
96億円⇒超過損害プールの支払対象
(プール参加会社で分担して負担)

4. 保険料検証の考え方

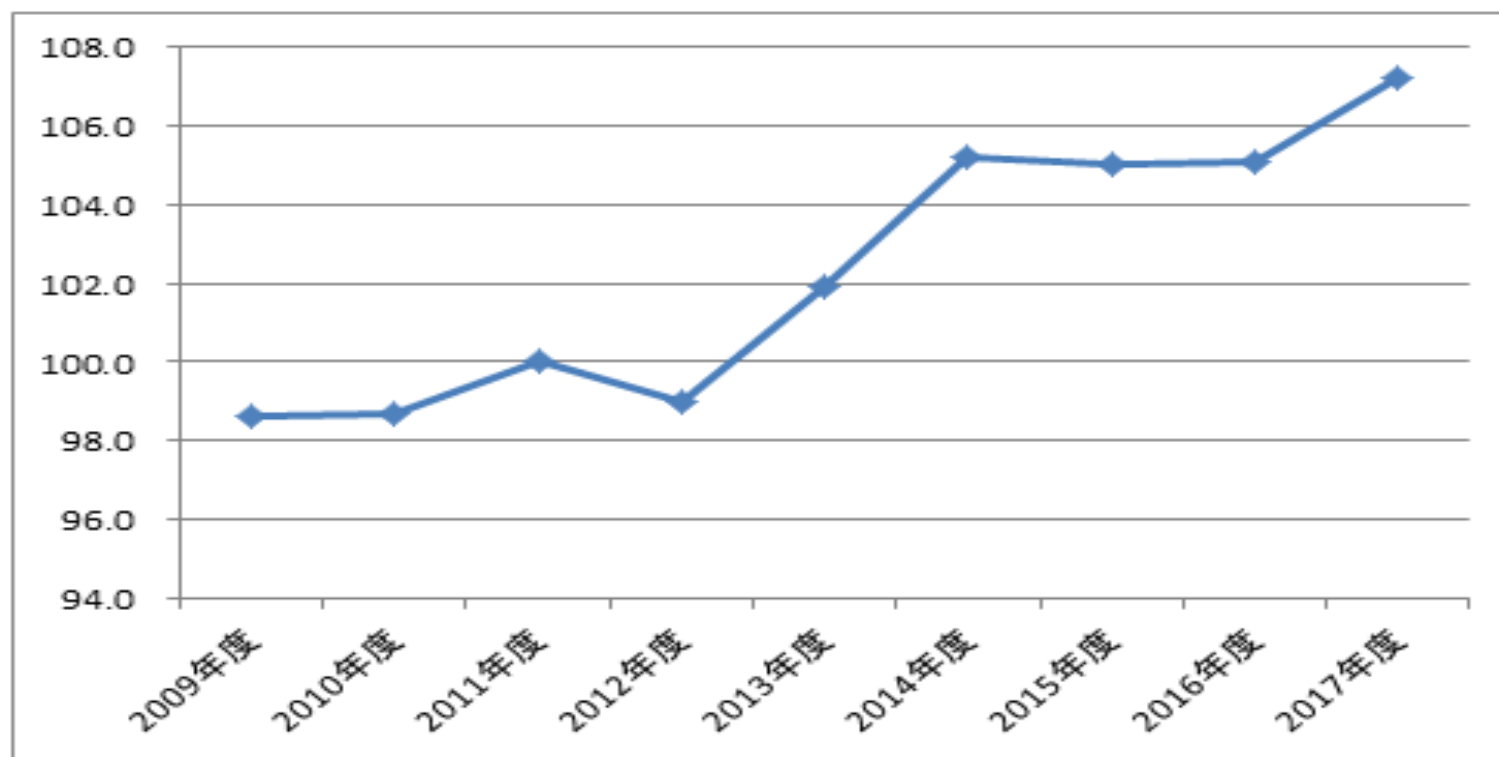
- 保険料の見直しは累積損害に基づいて行うが、現存するいずれの契約においても10年累積の損害が確定していない。
- そのため、下図のとおり既経過部分の累積損害から、合理的かつ妥当な手法で将来の損害を推計し、それをもとに保険料を見直すことを検討する。
- 将来の損害を推計するにあたっては、消費増税、物価上昇、人件費上昇、既発生未報告事故および最終年度の駆込請求等を考慮する必要がある。
- なお、現在支払が生じていないものの、巨額損害の発生に備えたファンドについても加味する。
- ※ これらの要素による変動幅は、経過年数に応じて累乗的に広がっていくため、一定期間ごとに見直しをしていくことが考えられる。

■ 経過年数ごとの累積損害



5. 予測で考慮すべき要素① ～建築費～

- 建設工事費デフレーター(2011年度基準)における「住宅建築」の工事費の指数推移を表したものの。
- 建設工事費デフレーターには、「毎月勤労統計賃金指数(厚生労働省)」、「消費者物価指数(総務省統計局)」、「企業物価指数(日本銀行)」、「企業向けサービス価格指数(日本銀行)」の4つの公的指数が採用されている。
- 制度開始後9年間で住宅建築費は上昇傾向にある。
- 住宅建築費の上昇は、平均修補費用の上昇に直結する。



出典：建設工事費デフレーター (2011年度基準)

5. 予測で考慮すべき要素② ～巨額損害～

- 過去、住宅瑕疵担保責任保険の対象物件で巨額損害が発生したケースはないが、下表のとおり、近年マンションで大規模な施工不良が発覚した事案が報道されている。
- これらの事例では、各事業者が自己資金で修補対応を行ったと推察されるが、事業者が保険に加入していたと仮定した場合、支払われる保険金はいずれも損保保有限度額4億円を超えるものとなっている。
- 下表は近年報道された事案の一例だが、他の事例も調査し、今後巨額損害による保険金支払が生じる可能性も踏まえた上で、将来の損害を推計する。

近年不良施工が報道されたマンションの事例

No	名称	所在地	発覚時期	竣工	戸数(戸)	想定損害(注) (億円)
1	マンションA	名古屋市	2016年3月	2003年	128	15
2	マンションB	横浜市	2015年10月	2006年11月	705	125
3	マンションC	横浜市	2014年6月	2003年1月	262	52
4	マンションD	川崎市	2012年1月	1997年3月	72	14

出典：各報道から抜粋

(注)各ケースにおいて保険加入があったものと仮定したうえで、被害戸数を報道内容から推定し、1戸あたりの支払限度額を2000万円、1事故あたり支払限度額を125億円とした場合の数値。

6. 保険料設定の考え方

- 保険制度には、民間の損害保険を活用。損害保険会社では、**制度の継続的かつ安定的な運営を実現するために、収支のバランスの維持に特段の配慮を行っている。特に、保険収支を予測する基礎データが十分に蓄積されるまでの間は、制度破綻することがないよう、経費の節減合理化に務めつつ、ある程度余裕を持った制度設計を行うこともやむを得ないと考えられる。**ただし、保険料は、究極的には、広く新築住宅の購入者が拠出していることから、過大な負担を求めるのは適当でないと思われる。
- 頻繁な保険料変動は、住宅の購入者・保険法人・住宅事業者の負担になりうるので、**保険料水準の安定性を確保するのが妥当**と考えられる。
- 10年間の瑕疵担保責任期間が満了しておらず、瑕疵の事案や保険金の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、保険料等の水準等の評価を確定的に行うことは難しい。
- 今後、**保険料水準の検証に必要なデータの蓄積を進め、保険事故の発生状況等を注視しながら、適正な保険料水準への見直しに関する検討を行っていく必要がある**と考えられる。

7. まとめ

(1) 現状

- 1号保険については、現時点では、収支状況は良好である。
- 各保険法人による引受前検査レベルの向上(事業者への講習の強化、技術情報の提供等)の効果が、この収支状況に貢献していると考えられる。
- 1号保険の引受実績数は、年間平均30万棟と一定程度のデータが積みあがっているが、データが存在しない経過年度もある。また期間を経るほど実績データが少ない。

(2) 今後の検討

- 2019年10月に制度発足初年度引受の保証期間10年が満了する。初年度契約の実績を踏まえて、以下の要素を考慮しつつ、保険料の見直しを実施するのは妥当と考える。
 - ① 保証期間10年満了となった実績は制度発足初年度のみであるというデータの信頼性
 - ② 今後の経済環境(消費増税、建築費上昇等)を踏まえた予測損害
 - ③ 保険事故には至っていないが過去発生している大口シリーズロス(巨額損害)の発生可能性(保険と供託は任意選択制であることを考慮)
 - ④ 保険運営の安定性確保(保険料水準の短期的な乱高下の回避等)
 - ⑤ 収支状況に課題がある2号保険も含めた保険運営の安定性確保