

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（第 4 回）  
議事概要

日時：平成 31 年 3 月 5 日（火）10:00～12:00

1. 保険料等について

国土交通省より資料 2、資料 4 に基づき説明。日本損害保険協会（以下「損保協会」という。）の駒田委員より資料 3 に基づき説明。

2. 中間とりまとめについて

国土交通省より資料 5 に基づき説明。

委員の意見を踏まえた中間とりまとめの修正については、座長に一任された。

3. 検査WG報告

国土交通省より資料 6 に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○保険料等について

・住宅瑕疵保険は地震保険に近い事故特性を持ち、火災保険や自動車保険と同様の精度での統計計算は難しいのでないか。再保険プールを充実させるのも 1 つの方策であるが、加えて、地震保険と同様に保険金支払に割合的制限もしくは金額的制限を設けるという方策は検討できないか。

→1 戸あたりの支払金額は 2000 万円が上限となり、超巨大損害についても 200 億円までのシナリオとなっており、現行でも若干の制限はある。更に制限を加えるのは、消費者保護の観点から難しいと考える。

→地震保険の総支払限度額は、想定し得る最大級の地震が発生した場合でも保険金が支障なく支払われるような規模に設定と認識しており、必ずしも支払削減を前提にしているものではないと考える。住宅瑕疵保険においても最大級の損害に対応できる規模として 200 億円を想定している。

・既存住宅売買瑕疵保険の事故率・保険金支払額（資料 2，P 7）について、個人間売買の場合の事故率が高いようだが、戸建住宅とマンションに区分したものはないのか。戸建住宅とマンションでは状況がかなり違うのではないか。

→宿題として整理する。

・適正な競争を通じた適切な保険料水準の実現のために、市場原理を働かせるべきであるが、1 号保険は半ば強制保険的であり、2 号保険と比べて競争を図りにくい要素も多いと思う。その中で、1 号保険の保険料の中で構成比の大きい、損保の再保険料、募集申し込みに係る事務費用、検査料が、適切な水準か見極めていくことが必要である。この点から損保の再保険料について確認したいが、損保の再保険料率は一律のものでなく、実態的に競争が図られているのか。また、1 年ごとに保険料率を見直して

いくのか、あるいは元受契約の保険期間と併せて10年間固定となるのか。

→(損保協会) 損保の再保険料は競争領域であり、元受契約の保険法人毎に異なる料率となる。再保険プール保険料は各社共通であり、元受契約の10年間分のリスクを一括して引き受けるので10年間分固定の料率となる。ただし、新たな元受契約が毎年度発生して再保険に付されるため、元受契約の引受年度の単位で毎年、見直しが可能である。

・1号保険は自賠責保険に近い側面もありノーロス・ノープロフィットの仕組みとすべきという見解もあり得るが、それでは保険法人の事業が成り立たず、制度の担い手がなくなるため、適正な利潤を得る必要もあるだろう。保険料の構成を見ると、純保険料より付加保険料が高く、更に検査料も加わり、純保険料は保険料等の全体の1/3程度となる。付加保険料、検査料についても節減できるところはしていくことが非常に重要である。

・1号保険と2号保険は統計的に明らかに事故率が異なり、サンプル数も異なるため、対応が異なるのは納得できる。

・1号保険の保険事故発生率のデータ(資料2, P8)で平成29年度保険証券発行分の記載ないのはなぜなのか。

→平成30年3月末時点のデータを使用して作成しており、保険始期から1年を経過していないものが大部分のため、1年区切りの事故率を算出するにはそぐわないと考えて除外した。

・適正な保険料水準の確保を考慮しつつ、保険事故の発生状況を踏まえ見直しを行う方向性については妥当と考える。他方、再保険プール保険料については、巨額損害による支払いが生じたことがない状況で、見直しの検討ができるのか。

→国土交通省としては、適正な負担で適正な保険が提供されるよう検討すべきと考えており、再保険プール保険料のみ対象外という考えはない。

→(損保協会) 再保険プール保険料も検証の対象と認識している。過去の事故実績がなく検証が難しいところはあるが、それを考慮した上で分析検証して、見直せるものであれば見直す。

→事故率が年数を経過するにつれて右肩上がりとなるのは制度創設時の想定通りであり、近年引き受けたものについては右肩上がりが抑えられてきているため、むしろ事故の発生状況は良化傾向にあるといえないか。また事故率自体も制度創設時の想定より下振れしているという認識でよいか。

→(損保協会) 事故率は減少傾向にあると考えられるが、制度創設時の想定と比較しての検証は、今後の課題として対応したい。

→本制度は構造計算書偽装問題を契機としたものだが、当時と比べると損害保険会社においても巨大損害への不安感は多少薄まっているのではないか。

→ (損保協会) 薄まっているものと認識しているが、他方、供託物件に起きる集合住宅の瑕疵も報道されている。住宅事業者における供託、保険の選択の推移等も含めて、制度創設時の想定と現在の結果とを比較する必要がある、課題として分析したい。

→ 1号保険の状況と2号保険の状況の両者が再保険料率に影響するという主旨の説明と聞こえたが、その理解で良いか。あるいは全く独立して別の観点で料率設定されるものなのか。

→ (損保協会) 住宅瑕疵保険全体で総合的な検証を行う局面もあるが、根本的には1号保険と2号保険とは別物として料率設定する。

・「保険事故確定件数」という用語(資料2, P7)について確認したい。事業者が保険を利用せずに自己資金で修補対応を行うケースと、修補費用が10万円の免責金額内に納まったケースは含まれないという理解でよいか。そうであれば、そのようなケースも含めて保険料の検証を行うように留意すべきである。

→ 用語の定義はご認識の通りである。事業者が保険を利用しなかったケースについては難しいかもしれないが、免責金額内のケースは把握可能なため、保険料検証時の参考資料として、国土交通省より各保険法人に提供することを検討したい。

・紛争処理負担金の検証はどのように行うのか。住宅紛争処理制度の周知徹底による相談件数や紛争処理件数の増加という観点から検証を行うのか、それとも住宅紛争処理制度の対象拡大によるコスト増を前提とした観点からの検証なのか。

→ 紛争処理制度の拡大の部分は、新しく制度を利用される方に負担を求めることを想定しており、既存の負担金の増額は想定していない。紛争処理負担金でまかなうべき電話相談、専門家相談、紛争処理制度の実績からして、現行の負担金の水準が妥当かどうかという点で検証を行う。将来見込みに基づき検証を行うため、周知による制度の利用増も念頭におきながら検証を進める必要がある。

#### ○中間とりまとめについて

・紛争処理制度の更なる周知について、実際にトラブルが生じている消費者への制度の案内も加えて欲しい。また、ADRの具体的事例の公表も検討してもらいたい。

→ 実際にトラブルが生じている方への周知については、追記の方向で検討する。ADR事例の公表については、個人情報保護との関係も踏まえ、紛争処理支援センターと相談したい。中間とりまとめにも盛り込む方向で検討する。

・保険料の水準について、2019年10月以降2020年9月末までの1年程度の蓄積データを分析対象とすると例示されているが、これは最初の1年間に引き受けた契約が満了するタイミングで初回の見直しを行うという理解でよいか。また、事故実績データが蓄積する度分析していくとされているが、具体的にどれくらいのスパンでの見直しを想定しているのか。

→ 一点目についてはご認識の通りである。その後の見直しスパンについては、毎年行うという趣旨ではなく、ある程度データが蓄積した段階で適宜、再検証を行うことを想定している。

- ・ 2号保険の普及・改善について、関連の深い制度として「住宅履歴情報」も加えて欲しい。

→追記する。

- ・ 供託の保証金水準の検証は、保険のデータを基に検証することとなるのか。

→供託事業者が瑕疵の情報を提供する制度はないため、制度創設時同様、保険の事故実績を基に検証するしかないと考えている。

- ・ 保証金の算出方法は大数の法則に基づいて行うとあるが、構造計算書偽装問題のようなケースは、大数の法則が適用できる性質のものではないのではないか。保証金の水準の検証にあたり、保険数理面のみから算出を行うのは難しいのではないかと。

→供託は1社で1社のリスクを管理する側面があるが、供託を選択する事業者はそれだけの資力がある事業者という前提で制度検討されていると考える。ご指摘の点も留意して、検証していく。

- ・ 保険付き住宅の保険料と評価住宅の評価料金には、それぞれ紛争処理制度負担金が含まれているため、保険付き住宅かつ評価住宅の場合の住宅取得者は負担金の二重取りとなっていないかも検証する必要がある。

→両者を併用している場合の割引制度があるが、現行の方法のままでよいかも含めて検証していく。

- ・ 住宅瑕疵保険は通常の損害保険と比べて、将来の損害状況の推測が難しいと考えられるため、「1. 施行10年経過を踏まえた現行制度に対する評価」の二点目に記載のある「通常想定される損害」という表現には違和感がある。

→瑕疵の中にも、個々の施工ミスのように大数の法則が比較的働きやすいものと、巨大損害のように大数の法則になじみにくいものがあると認識している。中間とりまとめの記載については、ご指摘を踏まえて修正する。

#### ○検査WG報告について

- ・ 検査の実施による負担増と事故・損害率の逡減による保険料の低減との比較考量について、WGとしての結論を教えて欲しい。トータルのコストが節減できれば検査を簡素化して事故が起きたら修繕という方式でもよいというものか、やはり事故が発生しないようにしっかり検査すべきだということか。

→消費者にとっては事故が発生しない方が望ましいので、検査を通じて事故を減らすという方向性は重要である。また、施工者側からも本制度によるチェック体制を歓迎する意見もあった。よって、単に保険金支払で対応するのではなく事故自体が発生しないようにしていくというのが、現時点での検査WGの方向性である。

- ・ マンションの共用部分の検査の合理化について、性能表示制度を利用しているマンションにおいて評価結果を活用するとの案が示されている、長期優良住宅の認定を受け

ている住宅も図面や修繕履歴を残す制度になっているので活用の検討をお願いしたい。

→長期優良住宅も同様に整理したい。

- ・共同住宅の検査を行ったら、必ず履歴が残るようなシステムの構築が望まれる。
- ・管理ロボットの試行が行われているようだが、検査ロボットの開発の進展も望まれる。

以上