

新築住宅の瑕疵補修費用の資力確保

責任保険法人指定にビジネスチャンス

(株)インズ・ビジョン

「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保等に関する法律」が公布され、新築住宅について、瑕疵(かし)を補修する資力を保険が供託金によって確保することが建設業者か宅建業者に義務付けられた。新たに誕生する責任保険法人が取り扱う保険料規模は、600億円が見込まれるという。保険・共済ビジネスの新しい形を創造、提案しているインズ・ビジョンでは5月から、住宅瑕疵担保責任保険法人指定申請コンサルティングを開始した。中川尚代表取締役と甲方秀一取締役が同法の狙いと保険の市場性について聞いた。

住宅品質確保法が2000年4月1日制定され、すべての新築住宅には10年間の瑕疵担保責任が義務付けられた。2005年11月、マンションの構造計算書偽装問題が顕在化。しかし、この偽造による瑕疵の補修費用を負担すべき売主が倒産し、住宅品質確保法が実質機能せず消費者が保護されない事態が発生した。

姉齒、木村建設、ヒュ

責任保険法人が販売

この保険を販売できる

一般社団法人、一般財団法人、株式会社などに限定。

保険法人は自由参入で、区分経理は必要だが少額短期保険業と異なり、ほかの事業との兼業が可能のため、既に5、6社程度の民間企業が参入準備を表明しているという。公布日から2年6カ月

以内(09年11月)に政令で定められた施行日以降、建設業者あるいは宅建業者は毎年3月31日と9月30日を基準日として許可または認可を受けた国土交通省または都道府

県知事に対して保証金の供託および保険の締結状況についての届け出が必須だ。違反した業者は、営業停止と条文に明記されている。

市場は年間120万戸

中川氏は「新築住宅は年間120万戸規模であ

り、保険は自賠責保険と同様、最低限の瑕疵保証が法定で強制される。現在、(動)住宅保証機構が、住宅性能保証制度として任意保険で市場の約10%をカバーしており、保険料については、住宅保証機構と同様の水準を国土交通省が指定する見込みだ。供託金資金(1件で2000万円、以降件数に応じて増)の負担が厳しい8割の業者が利用するとすれば、年間100万戸の市場が見込まれる。国土交通省によれば、保険料は10年一時払いで、戸建て8万円、集

合住宅4万円前後に落ち着く見込み」と説明。

保険料規模見込600億円

建設業者か宅建業者に「法定なので当社指定ルートで申し込んで下さい」とアプローチして、いかに多くの業者を確保するかでその後の売り上げが確保できるビジネスモデルと指摘する。平均保険料6万円として毎年600億円規模の市場が想定される。現在、国土交通省が省令の作成準備中で、年末から年始にパブリックコメン

トが発出され、省令が確定する予定だ。来春には第1号の保険法人指定が見込まれる(甲方氏)。

同社によれば、この少額短期保険に似た保険法人は、国土交通省の検討会に金融庁の保険企画専門官が出席して省令の企画案をリードしており、基本的には少額短期保険業をモデルにして、商品など法定の部分を合わせておけば、政策的な判断部分を除き審査は問題なく指定が受けられる。省令は少額短期保険業より簡易になる見通し。