

事業計画・事業報告

【平成 29 年度 事業報告】

I 基本方針

住宅の瑕疵、保証、保険、評価、検査等に係る調査研究及び実務に関する支援、中小住宅建設業者等の住宅瑕疵担保責任の履行確保の支援等を実施し、これらを通じて住宅性能の向上、消費者の保護及び住宅関連事業者の育成等を図った。

また、公益目的支出計画に基づく事業の実施を含め、一般財団法人としての業務の適切かつ効率的な推進に努めた。

II 事業計画

1 業務執行体制の整備

一般財団法人としての業務の推進にあたっては、公益目的支出計画に基づく実施事業を適確に実施するとともに、受託調査研究の確保等に努めた。

また、引き続き関係団体との連携のもと経費の節減を図りつつ、適切かつ効率的な業務運営を行った。

2 調査研究等の実施

住宅の瑕疵、保証、保険、評価、検査等に係る調査研究を実施するとともに、その成果等の情報発信に努めた。

調査研究の実施にあたっては、必要に応じて関係団体等との連携（研究・受託等を含む。）を図り、実務に関する支援となるよう努めた。

(1) 戸建て住宅を中心とした不具合事例の収集・整理

消費者からの住宅電話相談業務等の参考資料として活用することを目的とし、戸建て住宅を中心とした地盤等を含む構造部分及び屋根・外壁等の雨水浸入防止に有効な部分の不具合の事例並びに共同住宅の不具合事例について、写真等の画像情報を含む事例を収集・整理した。

(2) 住宅の保険事故等の収集・分析・活用の仕組の構築に関する調査研究

国土交通省補助事業「住宅瑕疵にかかる保険事故情報等を収集・分析・活用するための仕組の構築に関する事業」の事業者として、住宅瑕疵担保責任保険法人からの

保険事故情報等の収集を行い、有識者による分析・活用の方法等について検討を行うとともに、住宅保険事故情報 DB システムを開発した。

- (3) 民法改正が住宅の新築・リフォーム工事等における瑕疵担保及び保証の仕組みにもたらす影響に係る調査研究

前年度の研究成果を踏まえ、平成 29 年 10 月に民法改正で変わる住宅トラブルへの対応についてのシンポジウムを東京で開催した。また、リフォーム工事の契約における事業者による瑕疵担保責任の表明等の扱い、及び瑕疵保証の提供の実態について調査を実施し、表明保証の必要性等について検討を行い、報告書とし取りまとめ、公表した。

- (4) 海外の住宅保証関連制度等に関する調査研究

フランスの AQC（建築品質機構）等について、その活動状況に関する情報収集を行った。また、平成 29 年 11 月には AQC 会長 ローレン・ペイノー氏を招聘し、ワークショップセミナーを東京で開催した。

- (5) IHHWC2017（東京会議）への協力

平成 29 年 11 月に東京で開催された「国際住宅建設・性能保証会議 (IHHWC2017)」の実行委員会メンバーとして参加し、必要な協力を行った。

3 住宅保証基金の管理

住宅保証基金を管理し、中小住宅事業者が加入者である住宅瑕疵担保責任保険に係る一定の異常リスクを基金が受け持つことにより、中小住宅事業者の住宅瑕疵担保責任の履行確保を支援した。なお、基金の取崩し及び無利子貸付はなかった。

4 住宅購入者等救済基金の設置に向けた取り組み

前年度実施した「住宅保証基金に関する勉強会」の成果を踏まえ、住宅購入者等救済基金設置の早期の実現に向けて、国土交通省及び住宅瑕疵担保責任保険協会等と協議するとともに、「事務局組織及び職務分掌規程の改正」等必要な措置を講じた。

5 住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討

上記 4 住宅購入者等救済基金の設置に向けた取り組みのほか、巨大損害発生時のリスク対応や保険法人の破綻リスク対応等、住宅瑕疵保険制度のセーフティネットのあり方全般について検討を行った。

III 評議員会及び理事会の開催

評議員会 平成 29 年 6 月 22 日

平成 29 年 9 月 25 日

理事会 平成 29 年 5 月 24 日
平成 29 年 6 月 23 日
平成 29 年 8 月 23 日
平成 29 年 12 月 15 日
平成 30 年 3 月 16 日

平成30年度事業計画

I 基本方針

住宅の瑕疵、保証、保険、評価、検査等に係る調査研究及び実務に関する支援、中小住宅建設業者等の住宅瑕疵担保責任の履行確保の支援等の実施並びに特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律の基づく制度の実施・運営等を通じて、住宅性能の向上、消費者の保護及び住宅関連事業者の育成等を図り、もって国民の住生活の安定の確保及び向上の促進と住宅関連事業者の健全な発展に寄与する。

また、公益目的支出計画に基づく事業の実施を含め、一般財団法人としての業務の適切かつ効率的な推進に努める。

II 事業計画

1 業務執行体制の整備

一般財団法人としての業務の推進にあたっては、公益目的支出計画に基づく実施事業を適確に実施するとともに、受託調査研究の確保等に努める。

本年度、住宅瑕疵担保責任保険法人としての指定を受け、10月1日より住宅瑕疵担保履行法第19条第3号に規定する再保険事業を開始する。保険事業の実施にあたっては、業務執行体制を整備するとともに、適切な業務運営に努める。

また、引き続き関係団体との連携のもと経費の節減を図りつつ、適切かつ効率的な業務運営を行う。

2 調査研究等の実施

住宅の瑕疵、保証、保険、評価、検査等に係る調査研究を実施するとともに、その成果等の情報発信に努める。

調査研究の実施にあたっては、必要に応じて関係団体等との連携（研究・受託等を含む。）を図り、実務に関する支援となるよう努める。

(1) 既存住宅を中心とした不具合事例の収集・整理及び性能の維持向上等に向けた調査研究

既存住宅売買やリフォームにおける住宅瑕疵保険事故事例について写真等の画像情報を含む事例を収集・整理し、既存住宅の質の向上と流通促進に資する調査研究を行う。

(2) 住宅事故情報 DB システムを活用した調査研究

前年度に開発した住宅保険事故情報 DB システムを活用し、保険事故情報の収集・分析を効果的に行い、住宅事業者や関係団体等に対して、有益な情報提供に努める。

(3) 既存住宅の住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備に関する調査研究

国土交通省補助事業「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」に応募し、既存住宅の情報インフラ・品質向上対策等に係る仕組みの検討を行うとともに、情報インフラに係るデータベースやシステムの開発・構築等に着手する。

(4) 民法改正が住宅のリフォーム工事等における瑕疵担保及び保証の仕組みにもたらす影響に関する調査研究

前年度に実施した「住宅リフォーム工事と瑕疵保証の実態に関する調査」を踏まえ、事業者による瑕疵担保責任の表明等の扱い、表明保証の必要性等について検討を行う。

(5) 海外の住宅保証関連制度等に関する調査研究

新築住宅に関する短期保証制度について、海外の諸制度を調査研究する。

3 住宅保証基金の管理

住宅保証基金を管理し、中小住宅事業者が加入者である住宅瑕疵担保責任保険に係る一定の異常リスクを基金が受け持つことにより、中小住宅事業者の住宅瑕疵担保責任の履行確保を支援するとともに、基金の取崩し又は無利子貸付の必要が生じたときは、これらを適切に実施する。

4 住宅瑕疵担保責任保険法人認可の取得及び住宅購入者等救済基金の設置

(1) 第3号保険事業の開始に向けた取り組み

国土交通省において前年度に実施された「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会」における検討結果を踏まえ、本年度下期から住宅瑕疵担保履行法第19条第3号に係る再保険（故意・重過失損害再保険）の引受けを開始するため、国土交通大臣による保険法人としての認可取得、3号保険に係る事業譲渡契約の締結及び住宅購入者等救済基金の設置に向けて、関係省庁及び関係保険法人等と協議を進める。

(2) 第3号保険事業の適切な運営

住宅保証機構株式会社から第3号保険事業の事業を譲受けるとともに、国土交通大臣から住宅瑕疵担保責任保険法人としての指定を受け、10月1日から再保険事業を開始する。各保険法人からの保険引受けや保険事故への対応など、業務規程に則り、住宅取得者等に対するセーフティネットとしての機能を発揮する。

5 超過損害額再保険プールを超えた巨大損害への対応に向けた検討

国土交通省において前年度に実施された「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会」における検討結果を踏まえ、超過損害額再保険プールで対応できるリスクを超えるリスクについて、当財団が再保険を引き受ける新たなスキームについて検討を行う。