

令和3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に関する支援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に基づく制度の実施・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。

II 事業計画

1 業務執行体制の整備と内部統制の強化

(1) 業務執行体制の整備

施行後10年を経過した住宅瑕疵担保履行法等の制度見直しの動向を踏まえながら、当機構が担う役割の拡充に対応するため、経費の節減を図りつつ、組織体制や人事制度の整備等に努めるとともに、新型コロナウイルス感染症対策にも留意し、在宅勤務環境の充実やWeb会議の活用を進めつつ、新しい仕事の進め方改革に取り組む。

(2) 内部統制の強化

業務の運営にあたっては、内部統制の強化を図るため、諸規程に基づく業務遂行の徹底とそのモニタリングの充実を図るとともに、役職員全員が参加する「全体会議」等の場で情報の共有を進め、「個人情報管理委員会」、「コンプライアンス委員会」及び「リスク管理委員会」等での実効ある取り組みにより、ガバナンスの強化に努める。

また、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の適切性を担保するために、外部監査の充実を図る。

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) 住宅の質向上と既存ストックの有効活用等に関する調査研究

国土交通省による住宅・建築物の質向上と既存ストックの有効活用等の政策実現に寄与するため、国土交通省と連携を取りつつ、住宅保証基金を活用した既存住宅分野における保険加入促進に向けた制度設計を行うとともに、住宅所有者や住宅購入者等のニーズを調査・分析するなど、住宅瑕疵担保履行制度における消費者保護の支援に資するための調査を実施する。

(2) 既存住宅に係る国内外の瑕疵保証制度等に関する調査研究

リフォーム、既存住宅売買等に係る契約や瑕疵保証等の実態に関する調査研究を実施するとともに、海外における住宅に係るセーフティネットに関する最新制度等についての調査を実施する。

(3) 住宅瑕疵担保責任保険における故意・重過失に関する調査研究

住宅瑕疵担保責任保険における被保険者の故意・重過失による瑕疵の実態を調査し、その発生抑制に向けた啓発資料を作成するなど、消費者及び関係団体等に対して有益な情報提供を行う。

(4) 不具合事例の整理・分析

これまでに収集した住宅瑕疵に係る事故事例（主に住宅引渡後6年目以降に発生したもの）を分析し、的確な施工や維持管理等による発生抑制策を検討する。

(5) 国から選定された者として補助金を交付する事業

国土交通省による「住宅ストック維持・向上推進事業に関する事務事業を実施する者」に応募し、住宅ストック維持・向上推進事業を担う各事業体の

取り組みを支援する。

3 住宅保証基金の管理

(1) 住宅保証基金の制度拡充

良質な既存住宅流通を促進するとともに、住宅購入者等の利益保護を充実するため、国土交通省と調整しつつ、住宅保証基金の関係規則等を改正し、2号保険加入を支援する新たな仕組みを構築する。この新たな仕組みは、住宅保証基金の発動（取崩し）が小口かつ高頻度になるものと見込まれることから、住宅保証基金の管理運営方法についても必要な見直しを行う。

(2) 住宅保証基金の適切な管理

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等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や良質な既存住宅の流通等を支援するとともに、基金の取崩し又は大規模損害の発生等により無利子貸付の必要が生じたときは、これらを適時適切に実施する。

(3) 住宅保証基金の運用

住宅保証基金の運用は信託契約の受託者による運用企画書に沿って行う。運用内容を変更する場合は、国土交通省と協議した上で、財団内に設置した「資産運用会議」で決定し、受託者と協議する。

4 故意・重過失再保険及び巨大損害対応再保険（3号保険）事業の適確な運営

他の保険法人が保険契約を締結した住宅について、保険契約者又は被保険者の故意・重過失による損害及び巨大損害に対応するため、住宅瑕疵担保履行法第19条第3号に係る再保険事業を適確に運営する。その実施にあたっては、住宅瑕疵担保責任保険業務規程等に則り、適切な業務運営に努める。

(1) 再保険の引受け

新築住宅着工動向等を踏まえ、新築住宅4.2万戸、既存・リフォーム5万戸、合計4.7万戸の再保険引受けを見込む。

(2) 再保険契約の適切な管理

再保険契約において対象となる住宅について、付保漏れが生じないように、月次管理を徹底する。また、再保険契約を適切に管理するため、現行再保険システムの不具合を是正する上で必要なシステム改修を行う。

(3) 保険事故発生時の迅速な処理及び3号審査会の適切な運営

保険事故が発生し、元受保険法人から再保険金の支払い請求を受けた場合は諸手続きを適切に進め、再保険金の迅速な支払いに努める。

また、故意・重過失に係る判定機関として昨年10月に当財団内に設置した3号審査会を適切に運営する。

(4) 住宅購入者等救済基金の運用

住宅購入者等救済基金の運用は業務規程第41条の規定によって行う。ポートフォリオの変更等が必要な場合は、財団内に設置した「資産運用会議」で決定の上、これを実施する。

(5) 業務規程の準拠性監査の実施

当機構の保険法人としての業務規程の準拠性について、引き続き公認会計士事務所に業務監査を委託して、監査を実施する。

以上

令和2年度事業報告

一般財団法人 住宅保証支援機構

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るとともに、住宅保証基金及び住宅瑕疵担保履行法第19条第3号の再保険事業が担う住宅瑕疵保険制度のセーフティネットとしての機能の一層の充実を進めた。

また、公益目的支出計画に基づく事業を含め、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。

1 業務執行体制の整備と内部統制の強化

(1) 業務執行体制の整備

業務の拡大や機能の拡充に対応するため、総務部及び技術部の要員の充実など、組織体制の整備を図るとともに、新型コロナウイルス感染症対策にも留意し、在宅勤務環境の充実やWeb会議の活用を進めつつ、適切かつ効率的な業務運営を行った。

(2) 内部統制の強化

業務の拡大に対応して、「文書決裁管理規程」及び「事務局組織及び職務分掌規程」を改正し、諸規程に基づく業務遂行の徹底とそのモニタリングの充実を図った。

2 調査研究等事業の実施

(1) 受託調査研究等

① 住宅瑕疵の予防に資する事例の収集及び整理分析等 【受託事業】

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターから受託した「令和2年度 住宅瑕疵の予防に資する事例の収集及び整理分析等業務」について、電話相談や紛争処理支援の参考とするために、不具合発生事例を踏まえた施工方法の正誤比較図を作成し、報告書を取りまとめた。

また、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター及び保険法人で構成される協議会から受託し、当財団が開発した住宅事故情報DBシステムを用いた支援業務として、データ等の分析・提供を行った。

② 既存住宅に関する国内外の保証制度に係る運用等の実態調査 【補助事業】

「既存住宅に関する国内外の保証制度に係る運用等の実態調査」が国土交通省補助事業「住宅・建築生産性向上促進事業(うち、良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業)」として採択され、良質なストックの形成等に向けて、マンション大規模修繕工事に関する保証の実態、既存住宅売買における保証内容の動向、フランスほかヨーロッパにおける住宅保証制度の最新動向等を調査し、報告書を取りまとめた。

③ 住宅瑕疵担保制度に係るリスク等の分析・調査【補助事業】

「住宅瑕疵担保制度に係るリスク等の分析・調査」が国土交通省補助事業「住宅・建築生産性向上促進事業（うち、良質なストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備等に関する事業）」として採択され、住宅瑕疵担保履行制度の10年経過を見据えた評価を行うための基礎データ分析及びリスク分析を実施するとともに、性能保証住宅制度の総括分析を行い、保険料水準や住宅保証基金の用途拡充等の検証のための参考資料づくりに取り組み、報告書を取りまとめた。

④ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律等の施行状況に関する調査、整理及び分析等業務【受託事業】

国土交通省に採択された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律等の施行状況に関する調査、整理及び分析等業務」について、住宅瑕疵担保履行法に関する法令の適切な運用や制度見直しの検討等に資する各種記録等についての整理及び分析を実施した。

(2) 自主調査研究等

① 住宅瑕疵における故意・重過失に係る判例等の調査研究

平成30年10月より、住宅瑕疵担保責任保険における故意・重過失再保険事業を開始したこと等をふまえ、前年度に引続き、住宅瑕疵担保責任保険制度に係る被保険者による故意・重過失に関する認定要件等について、国内及びフランスの状況を調査して、考察を行った。

(3) 令和2年度住宅ストック維持・向上促進事業に係る事務事業の実施

国土交通省補助事業の「令和2年度住宅ストック維持・向上促進事業」に係る「事務事業を実施する者」として指定された。

56の補助事業者に対して、補助金交付申請書の審査及び交付決定（変更を含む）、実績完了報告書の審査及び補助金の額の確定を行った上で、補助金を交付した。なお、9の補助事業者については、事業の一部又は全部を令和3年度に繰り越す手続きを行った。

3 住宅保証基金の管理

(1) 住宅保証基金の管理・運用

住宅保証基金について、引き続き信託により管理し、受託者より毎月末に信託財産運用状況の報告を受け、適切に管理・運営されていることの確認を行った。

なお、基金の取崩し及び無利子貸付はなかった。

(2) 中小企業者向け割引コースにおける対象保険契約の引受

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。

中小企業者向け割引コース実施要領に基づき、各保険法人から報告を受け、下表のと

おり、「令和2年度の引受戸数及び住宅保証基金利用限度確定額」を確定するとともに、「令和3年度の事業計画戸数及び住宅保証基金利用限度予定額」を決定した。

令和2年度引受戸数		令和2年度利用限度確定額 (単位:千円)			令和3年度 事業計画戸数		令和3年度利用限度予定額 (単位:千円)		
戸建	共同	戸建	共同	合計	戸建	共同	戸建	共同	合計
255,239 戸	14,432 棟 188,350 戸	676,383	38,245	714,628	223,560 戸	12,386 棟 170,270 戸	592,434	32,823	626,257

(3) 2号保険への住宅保証基金活用に関する検討

良質な既存住宅流通を促進するために、住宅保証基金を活用する方策について、国土交通省、損害保険会社、アクチュアリと検討を進めた。その結果を踏まえ、国土交通省と財務省で協議がなされて、住宅保証基金を2号保険制度に活用する新しい仕組みが認められた。

これを受け、2号保険における新たな活用コースの創設に向けて、具体的な制度設計、保険法人業務規程及び住宅保証基金規則の改正内容等の検討を進めた。

(4) 住宅保証基金における機構事務費の取扱いに関する規程類の整備

令和2年度より、住宅保証基金の信託運用益の範囲で取崩すことが認められたことを受けて、住宅保証基金規則を改正し、みずほ信託銀行との間で「単独運用指定包括信託契約変更契約」を締結するとともに、「住宅保証基金における機構事務費の取扱いに関する細則」を定めた。

4 住宅瑕疵担保履行法第19条第3号再保険事業の実施

(1) 故意・重過失再保険の引受等

故意・重過失による損害に対応した再保険について、令和2年4月1日から令和3年3月31日までに、以下の通り引き受け、再保険金を支払った。

なお、令和2年度末時点の責任準備金残高は4,308,878千円となり、前年度末時点から490,112千円増加した。

① 再保険の引受

区分	件数	再保険料 (純保険料) (千円)
新築	441,747	441,747
既存・リフォーム	35,358	35,358
合計	477,105	477,105

② 再保険事故の受付

区分	受付件数	備考
新築	2	2 件の事故受付があったが、故意・重過失に該当しないとして取り下げられた。
既存・リフォーム	0	
合 計	2	

③ 再保険金の支払

区分	支払件数	支払保険金 (千円)
新築	1	15,805
既存・リフォーム	0	
合 計	1	15,805 (令和 3 年 1 月 12 日支払済) 平成 31 年 1 月 10 日事故受付分

(2) 故意・重過失に起因する瑕疵に係る再保険金支払いに関する審査会（3号審査会）の開催

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会審査会において実施された再保険金支払いに係る故意・重過失の判断について、3号保険及び住宅保証基金の円滑な管理・運営を確保するとの観点から、当機構内に新たに3号審査会を設置し、審査することとした。国土交通大臣より保険法人業務規程及び再保険普通保険約款の改定についての認可を取得し、令和2年10月1日付で3号審査会を設置した。

10月29日に第1回3号審査会が開催され、正副委員長の選任、運営細則の制定等を決議された。

また、元受保険法人から再保険金請求のあった事案1件に関し、第1回3号審査会で審査申請し、12月23日開催の第2回3号審査会で審査されて、故意・重過失に起因する瑕疵との審査結果が決議された。同日付で、3号審査会から同審査結果報告を受けて、令和3年1月12日に保険金を支払った。

(3) 故意・重過失以外の巨大損害に備えた再保険の引受

損害保険会社が元受保険法人に対して引き受ける住宅瑕疵担保責任保険再保険プール限度額（125億円）を超える巨大損害を担保するために、当機構が引き受ける「住宅瑕疵担保責任にかかる故意・重過失損害再保険契約（3号保険）」において、元受1号保険契約については「巨大損害担保特約条項」（自動付帯）を新設し、令和2年7月1日より引き受けを開始し、特約条項付帯件数は令和3年3月末日で330,722件となった。なお、本特約は特約付帯以前の保険契約4,243,369件にも遡及適用することとし、令和3年3月末日で合計4,574,091件を引き受けた。

本特約条項に係る巨大損害は発生しておらず、再保険金の支払いはなかった。

(4) 国土交通省による立入検査及び四半期モニタリング報告

住宅瑕疵担保履行法第28条第1項の規定に基づく国土交通省による立入検査が11月12日に実施され、令和3年1月18日に立入検査結果の通知がなされた。指摘された3件（毎年度の保険契約申込書の扱いに関する事項、文書決裁管理に関する事項、保険金の支払業務における技術部門の確認に関する事項）について「立入検査指摘事項に対する改善策」を取りまとめ、2月13日に提出し、受理された。

また、国土交通省に対し、四半期モニタリング報告を行った。

5 会計監査等

(1) 公認会計士による会計監査の実施

公認会計士による会計監査が3回実施（9月24日、12月17日、2月12日）され、会計処理の適切性についての確認がなされた。

(2) 業務規程の準拠性監査の実施

当財団の保険法人としての業務規程の準拠性について、公認会計士事務所に業務監査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4400「合意された手続業務に関する実務指針」に基づく監査が令和2年12月22日に実施され、令和3年3月31日付で実施報告書が提出された。

(3) 新型コロナウイルス感染症への対応

新型コロナウイルス感染症への対応として、全職員にPC及びWi-Fiルーターを貸与し、在宅からオフィスPCにアクセスを可能とする措置を講じ、また、Zoom会議システムを導入して、10月以降も出勤者を4割削減（年末前・年始後の各一週間は8割減）してテレワーク等を継続して実施した。令和3年1月8日に首都圏等の緊急事態宣言が再発令されたことを踏まえ、出勤者6割削減の措置を年度末まで継続した。

6 財団からの情報発信

ホームページ及び財団案内パンフレットを改定するとともに、取り組み状況を新着情報として、随時発信した。

7 理事会、評議員会の開催

(1) 第33回理事会（令和2年5月28日書面）

書面 理事7名、監事2名
議題

- 決議事項第1 令和元年度事業報告及び決算の件
- 決議事項第2 令和元年度公益目的支出計画実施報告書の件
- 決議事項第3 住宅保証基金規則の改定の件
- 決議事項第4 評議員会の招集の件

報告事項 資産運用の件
決議事項について書面審議の結果
原案通り承認された。

(2) 第14回評議員会 (令和2年6月19日開催)

出席 評議員7名、理事2名、監事2名
議題

決議事項第1 令和元年度決算の件
決議事項第2 評議員の選任(補欠)の件
報告事項第1 令和元年度事業報告の件
報告事項第2 令和元年度公益目的支出計画実施報告書の件
報告事項第3 令和2年度事業計画及び収支予算の件
決議事項について議事の結果
原案通り承認された。

(3) 第34回理事会 (令和2年10月20日開催)

出席 理事7名(うち2名はWeb会議システムにて出席)、監事2名
議題

報告事項 代表理事による職務執行状況報告の件

(4) 第35回理事会 (令和3年2月24日)

出席 理事7名(うち2名はWeb会議システムにて出席)、監事2名
議題

報告事項第1 代表理事による業務執行状況報告の件
決議事項第1 文書決裁管理規程改正の件
決議事項第2 事務局組織及び職務分掌規程改正の件
決議事項第3 令和3年度事業計画及び収支予算の件
決議事項について議事の結果
決議事項第1は、原案を一部修正の上で承認された。
決議事項第2及び第3は、原案通り承認された。

以 上