

令和5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

住宅瑕疵担保履行法等における当機構が担う役割をより一層円滑に果たすため、経費の節減を図りつつ、組織体制の整備・充実等に努めるとともに、引き続き Web 会議の活用、決裁や文書管理の電子化を推進する。

また、昨年度導入したフレックスタイム制や在宅勤務体制の継続実施を通じて、職員のライフスタイルに沿った多様な働き方を支援する。

(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、外部機関による業務監査を継続実施し、機構が定める諸規則・諸規程への準拠性チェックを行うとともに規定の妥当性についての点検を行い、必要な見直しを行う。

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

住宅・建築物の質向上や既存ストックの有効活用と流通市場の形成等に関する国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、社会的要求に対応した住宅瑕疵担

保責任保証・保険のあり方と普及方策について検討する。また、住宅所有者や住宅購入者等の住宅瑕疵保証・保険に関するニーズ等を調査・分析する。

(2) 国内外の住宅瑕疵保証制度等に関する調査研究

- ① 住宅・建築の故意・重過失と関連する国内の事件・事故事例を収集・分析し、故意・重過失に相当するかどうか等の考察を加え類型化を図る。
- ② (1)に関連して、参考となる海外の住宅瑕疵保証・保険制度や関連施策等の最新の動向を調査するとともに、海外向け広報資料の充実等により、情報発信機能の強化を図る。

(3) 国から選定された者として補助金を交付する事業

引き続き、国土交通省による「住宅ストック維持・向上促進事業」及び「スマートウェルネス住宅等推進事業」に係る事務事業を実施し、既存住宅流通・リフォーム市場の発展や、高齢者・障害者・子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境の整備等を促進する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及び既存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。

基金の発動リスクを客観的に評価するため、引き続き保険数理人の関与を求める。

(2) 住宅保証基金の活用に向けた検討

国土交通省や保険数理人と連携し、令和3年度に創設した既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)基金活用コースにおいて、元受保険法人からの新たな取組を行う新商品の実施申請に適確に対応するとともに、国土交通省が新商品の事故率の抑制効果等に関するモニタリングを行う場合には適切に連携する。

また、既存住宅売買(個人間売買)分野以外の2号保険種目に住宅保証基金を活用する仕組みについての検討を進める。

(3) 住宅保証基金の運用

住宅保証基金を信託契約の受託者による運用企画書に沿って引き続き国債によるラダー型ポートフォリオの構築に向けた運用を行う。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について、住宅瑕疵担保責任保険業務規程等に則り適切に運営する。

（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41万戸、既存・リフォーム4万戸合計45万戸の故意・重過失再保険の引受けを見込む。

また、巨大損害に対応する再保険は、故意・重過失再保険巨大損害担保特約条項により、新築住宅40万戸の引き受けを見込む。

（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、元受保険法人からの通知書とデータ入力の整合性チェック等の月次事務管理を徹底する。

（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当財団が設置している3号審査会について、定例会の開催などを通じ適切に運営する。

（4）住宅購入者等救済基金の運用

住宅購入者等救済基金を業務規程第40条の規定に沿って運用する。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）業務規程へ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への準拠性について、引き続き公認会計士事務所による業務監査を実施する。

以 上

令和4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

① 職員の増員

スマートウェルネス住宅等推進事業の事務事業者として採択されたこと等を受け、適切な業務運営を行うため、嘱託職員（1級建築士）2名及び派遣職員2名を増員した。

② 働きやすい職場環境の整備

令和2年4月9日から実施している在宅勤務体制について、令和5年1月に、在宅勤務規則を制定するとともに、職員の多様なライフスタイルに応じた働き方を支援するため、フレックスタイム制を導入した。併せて、嘱託職員就業規則を改め、週4日以下の勤務者について届出により兼業を認めることとした。

令和4年4月からの雇用管理上の措置義務化に対応するため、7月に、ハラスメント防止に係る諸規定の整備を行った。

また、職員へのスマートフォン貸与や電子決裁システムの本格実施など働きやすい環境づくりに努めた。

(2) 内部統制の強化

① システムリスクへの対応

サイバー攻撃リスクに備えるため、6月～8月に、第三者機関による現行の情報セキュリティ体制の調査・分析や脆弱性診断を実施した。調査結果を踏まえ、ベンダーと改善策をとりまとめるとともに、公認会計士事務所により、2月～3月に、その評価を受けた。評価結果を踏まえ改善策について検討を行った。

② 電子帳簿保存法への対応

電子取引に関わる電子データの保存について電子保存化を図るとともに、電子決裁システムと連動した電子帳簿の改ざん防止措置を講じた。

③ 特定資産管理規則の改定

3号保険関連事業や事務事業等業容の拡大に伴い特定資産の種類が増えたことから、適切な資産管理及び規則の整合性を図るため、7月に、特定資産管理規則第

3条「特定資産の種類」及び同第5条「取崩し要件」を改定した。

④ 外部機関による法令等への準拠性監査の実施

公認会計士事務所により、情報システム及び会計経理に係る現行規程類の適切性についての監査を2月～3月に実施し、監査報告書を受理した。監査結果を踏まえ必要な措置について検討を行った。

(3) インボイス発行事業者登録

令和5年10月から、消費税の仕入れ額控除の方式としてインボイス制度が開始されることを踏まえ、「適格請求書（インボイス）発行事業者」として10月から登録した。

2 調査研究等事業の実施

(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【令和4年度補助事業】

令和4年度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）」において採択された「既存住宅に関する瑕疵保険利用の背景及び各国住宅保証制度比較と最新動向調査」について、以下の調査を実施し、報告書を取りまとめ、3月3日付で国土交通省に提出した。

① 2号保険利用者のニーズ

過去5年間に瑕疵保険等付きで既存住宅を購入した方々（協力を得られた7名）への保険利用の背景となった取引形態、瑕疵保険へのニーズ、および既存住宅の購入やリフォームに至る経緯等に関するオンライン面談調査。

② 住宅保証制度の国際比較

カナダの大学研究者3名による5か国の新築住宅保証制度の比較分析に関する論文を基にした各国住宅保証制度の背景及び日本の制度の特徴に関する調査。

③ オーストラリアの瑕疵保険制度等の動向

オーストラリアのニューサウスウェールズ州で新規創設された建築物の信頼度係数制度、事業者格付制度及び集合住宅向けの新たな瑕疵保険制度に関する調査。

④ イングランドの建築安全法における瑕疵担保責任期間の延長とその背景

令和4年6月末から一部施行された建築安全法の主要な項目のうち、瑕疵担保責任期間の延長、住宅保証制度の修正、新築オンブズマン制度についての関連法の改正状況とその背景に関する調査。

(2) 住宅瑕疵に係る調査研究の実施【令和4年度自主研究】

① 事業者検索サイトの公開情報の分析

（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会の「瑕疵保険を利用する事業者検索サイト」の公開情報を基に、既存住宅系瑕疵保険の商品種類別に、各都道府県別、事業者別等の保険利用に関する概況を把握し、とりまとめた。

② 海外の事例研究

新築住宅の重大な瑕疵事例として、英国議会でも取り上げられたロンドンサザ

ーク地区の社会住宅（通称：ソロモンズパッセージ）の事例について情報収集し、とりまとめた。

（３）国から選定された者として補助金を交付する事業（事務事業）の実施

① 住宅ストック維持・向上促進事業の事務事業

国土交通省が採択した３２の補助事業者について、補助金交付申請書の審査及び交付決定（変更を含む。）を行うとともに、事業の執行状況を適宜適切に把握するため、毎月、そのモニタリングを実施した。また、１月１２日に相談・担い手事業の成果報告会をオンラインで開催した。２月には補助事業者より完了実績報告書の提出を受け、内容を審査のうえ補助金額を確定し、３月に補助金の交付を行った（交付額：225,097千円）。さらに、３月２８日付けで国に完了実績報告書を提出した。

※良質ストック形成：１３件、相談体制整備：１５件、担い手支援事業：４件

② スマートウェルネス住宅等推進事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業及び人生１００年時代を支える住まい環境整備モデル事業）の事務事業

本年度から新たに開始した本事務事業のうち、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業については累計２０案件（交付決定額：46,136千円）、住まい環境整備モデル事業については累計６４案件（交付決定額：741,202千円）の交付決定を行い、また、的確な工事実施を確認するため現地検査（横浜市及び藤沢市）を行った。そして、モデル事業の選定事業者に対しては、選定の度に手続き説明会をオンラインにより実施し、事業制度の理解向上に努めた。

完了実績報告書を受け、内容を審査のうえ補助金額を確定し、両事業合わせて、１５件、61,533千円の補助金を交付した。さらに、令和４年度内に交付決定した累計８４案件のうち６７案件を令和５年度に繰越すこととし、３月３１日付けで、国に年度終了実績報告書及び完了期日変更報告書を提出した。

（４）令和５年度補助事業等への応募及び採択・選定

① 住宅・建築生産性向上促進事業への応募及び採択

令和５年度住宅・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）に対し、「住宅を取り巻く社会的要求の変化や拡大に対応した国内外の住宅瑕疵保証・保険制度の実態調査」（概要は下記のとおり。）を応募提案し、３月３１日付けで採択された。

イ 既存住宅売買やリフォーム等に関する保証・保険の認知度やニーズ等の調査（国内調査）

ロ 住宅を取り巻く社会的要求の変化や拡大がみられる国（イングランド、フランス、オーストラリア等）の住宅瑕疵、保証、保険制度、関連する建築・民法法制の考え方及びその運用の実態に関する調査（海外調査）

② 事務事業への応募及び選定

令和４年度に引き続き、スマートウェルネス住宅等推進事業に係る事務事業及び住宅ストック維持・向上促進事業に係る事務事業に応募し、それぞれ３月１日、３月２２日付けで選定された。

３ 住宅保証基金の管理

(1) 住宅保証基金の管理状況

住宅保証基金は信託により管理しており、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。また、信託財産運用状況について、毎月、国土交通省に報告した。なお、基金の取崩し（助成）及び無利子貸付はなかった。

(2) 住宅保証基金の運用

住宅保証基金の運用については、債券市況の動向を注視しつつ、受託者と協議し、引き続き、国債によるラダー型ポートフォリオの構築に向けた運用を行った。

(3) 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住宅保証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。また、実施要領に基づき、各保険法人から報告を受け、下表の通り、「令和4年度引受戸数及び利用限度確定額」並びに「令和5年度事業計画戸数及び利用限度予定額」について国土交通省に5月9日付けで報告した。

令和4年度引受戸数		令和4年度利用限度確定額 (千円)			令和5年度事業計画戸数		令和5年度利用限度予定額 (千円)		
戸建	共同	戸建	共同	合計	戸建	共同	戸建	共同	合計
223,526 戸	12,990 棟 167,773 戸	592,344	34,424	626,767	222,813 戸	12,554 棟 162,743 戸	590,454	33,268	623,723

(4) 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）基金活用コースにおける対象保険契約の引受

既存住宅売買瑕疵担保責任保険に係る一定の異常リスクを住宅保証基金が受け持つことにより、既存住宅瑕疵担保責任保険の加入促進を支援した。

令和4年度引受分については、保険法人1社から令和5年4月18日付で「令和4年度引受実績及び保険金支払実績報告書」が提出されたが、令和4年度における保険金支払実績はなく、住宅保証基金の取崩しは要しなかった。

令和5年度引受分については、令和5年3月3日付で同保険法人から、「令和5年度事業計画戸数報告書」が提出され、3月7日付で実施承認書を発行した。

これらについて、実施要領に基づき、逐次、国土交通省に報告した。

	令和4年度引受（累計）			令和5年度引受
	引受計画戸数	引受実績戸数	支払保険金(千円)	引受計画戸数
保険期間2年	150	6(15)	0	30
保険期間5年	30	0(0)	0	5
合 計	180	6(15)	0	35

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) 再保険の引受状況等

故意・重過失による損害に対応した再保険及び巨大損害担保特約条項について、令和4年度の引受状況等は以下の通りである。

① 再保険の引き受け

区分	件数（件）	再保険料（千円）	巨大損害担保特約付帯件数（件）
新築	402,905 前年比 93.5%	419,023	392,578
既存・リフォーム	37,605 前年比 88.1%	39,206	
合計	440,510 前年比 93.0%	458,229	392,578

② 責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
令和5年3月末日現在(A)	5,235,620
令和4年3月末日現在(B)	4,787,816
増加額(A)-(B)	447,804

③ 再保険事故の受付

再保険事故の受付及び再保険金の支払いはなかった。

(2) 再保険契約の適切な管理

住宅購入者等救済基金の運用については、保険業務規程第41条の規定に沿って、地方債を中心に運用し、国土交通省には四半期モニタリングにより報告を行った。

2号保険における元受保険商品体系が多様化するなか、再保険料の設定基準について元受保険法人保険契約との整合を図るため、業務規程第28条第1項別紙2-2に規定する保険料等算出方法書（3号保険）の改定について国土交通大臣あて認可申請書を2月27日付けで提出した。

(3) 3号審査会の開催

3号審査会設置及び運営に関する規則第5条に基づき9月末で任期満了となった6名の委員について、全員再任した。また、12月16日に第3回3号審査会を開催し、正・副委員長の選任決議を行うとともに、個別審査担当委員の指定に関する確認及び最近の住宅瑕疵事例について意見交換を実施した。

(4) 四半期モニタリング報告

国土交通省に対し、四半期モニタリング報告を行った。

なお、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は実施されなかった。

(5) 職員研修

保険業務規程に基づき、3月に、事務処理マニュアルや最近の住宅瑕疵事案を題材として、職員研修を実施した。

(6) 保険業務規程への準拠性監査の実施

公認会計士事務所により、3月に、保険等業務の実施状況の業務規程への準拠性を評価することを目的とした監査を実施した。指摘事項を踏まえ必要な措置について検討を行った。

5 評議員会及び理事会の開催

(1) 第41回理事会（令和4年5月31日）

出席 理事7名（うち3名はWeb会議システムにて出席）、監事2名
議題

決議事項第1 令和3年度事業報告及び決算の件

決議事項第2 令和3年度公益目的支出計画実施報告書の件

決議事項第3 常勤等理事の報酬の件

決議事項第4 評議員会の招集の件

報告事項第1 代表理事による職務執行状況報告の件

報告事項第2 住宅保証基金の取崩しの見通し及び状況に関する報告

報告事項第3 資金運用報告の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(2) 第17回評議員会（令和4年6月24日）

出席 評議員7名（うち2名はWeb会議システムにて出席）、理事2名、監事2名
議題

決議事項第1 令和3年度決算の件

決議事項第2 評議員の選任の件

報告事項第1 令和3年度事業報告の件

報告事項第2 令和3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4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42回理事会 (令和4年10月11日)

出席 理事6名(うち1名はWeb会議システムにて出席)、監事1名
議題

決議事項第1 評議員会招集の件

決議事項第2 事務局組織規程改正の件

報告事項第1 代表理事による職務執行状況報告の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(4) 第18回評議員会 (令和4年10月17日)

出席 評議員7名(うち3名はWeb会議システムにて出席)、理事2名、監事1名
議題

決議事項第1 理事の選任の件

決議事項第2 監事の選任の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(5) 第43回理事会 (令和4年10月17日)

出席 理事7名(うち4名はWeb会議システムにて出席)、監事2名
議題

決議事項第1 専務理事の選定の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(6) 第44回理事会 (令和5年2月27日)

出席 理事5名(うち1名はWeb会議システムにて出席)、監事2名
議題

決議事項第1 令和5年度事業計画及び収支予算の件

報告事項第1 代表理事による業務執行状況報告の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

以 上

附属明細書

「事業報告の内容を補足する重要な事項」として記載する事項はない。