

令和8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、持続的な組織体制の整備・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、フレックスタイム制、在宅勤務制度、育児・介護休業制度等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) 内部統制の推進

「内部統制システムの基本方針」に基づき、業務の運営にあたって、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」等の適時適切かつ定期的な開催と会議検討による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、保険等業務に係る内部監査、外部機関による会計監査を継続実施し、機構が定める諸規則・諸規程への準拠性や会計処理の適切性のチェックを行うとともに、人事労務関係を含め規程類の妥当性についても点検し、必要に応じて見直しを行う。

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) 国内外の住宅瑕疵保証制度等に関する調査研究

- ① 住宅瑕疵担保責任の履行確保制度の分析・検証を行うとともに、住宅取得経験者に対し、住宅に起きた不具合の状況、インスペクション、住宅瑕疵保証・保険の認知度や新たなニーズ等について、アンケート調査を実施する。

- ② 参考となる海外の新築・既存住宅売買に関する住宅瑕疵保証・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、情報交流機能の強化を図る。
- ③ 住宅・建築物の施工等における故意・重過失に相当するとみられる近年の判例、事件・事故や住宅・建築物の瑕疵に係る特徴的な任意保証・保険商品、アフターサービスの動向を把握し考察する。

(2) 社会的要求に対応した住宅瑕疵担保責任保証・保険のあり方等に関する検討

住宅・建築物の質向上や住宅ストックの循環システムの構築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。

(3) 国から選定された者として補助金を交付する事業等

引き続き、国土交通省による「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、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る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的確に対応するとともに、国土交通省が新商品の事故等の評価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の可能性についての検討を進める。

これらと併せ、国土交通省や他の住宅瑕疵担保責任保険法人等と連携して、住宅保証基金等の役割や成果の検証を行い、国土交通省による同基金の制度見直し等を支援する。

(3) 住宅保証基金の運用

住宅保証基金について、既に決定されている運用方針に沿って、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、当機構内に設置した「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）事業の的確な運営

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）再保険の引受けと再保険契約の適切な管理

新設住宅着工動向等を踏まえ、新築住宅34万9千戸、既存・リフォーム4万1千戸、合計39万戸の故意・重過失再保険の引受けを見込み、純保険料及び運用益を再保険金の原資となる住宅購入者等救済基金に繰り入れていく。

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33万9千戸の引受けを見込む。

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。

さらに、住宅保証基金事業の検証、見直しと関連して、再保険の保険料の見直しを検討する。

（2）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、住宅購入者等救済基金の取崩しによる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。

さらに、基金の取崩し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。

（3）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、当機構内に設置した「資産運用会議」で決定の上、これを実施する。

（4）職員研修の実施

研修会の開催や資料の提供などにより、引き続き、職員に対して保険・住宅政策・住宅金融等に関する研修を実施する。

（5）業務規程への準拠性監査の実施と対応

当機構の保険等の業務が適正に行われていることについて検査するため、引き続き、当該業務の業務規程への準拠性について、監査室による内部監査を実施する。監査結果を踏まえ、必要な業務や業務規程の見直し等を行う。

以 上

令和 7 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等

(1) 業務執行体制の整備

①評議員、役員の辞任・選任

6 月の定時評議員会で、評議員として再任 5 名、新任 2 名、理事として再任 6 名、新任 1 名、監事として再任 2 名がそれぞれ選任された。翌日の理事会で、理事の互選により、理事長、専務理事が再任された。さらに、9 月の評議員会（書面決議）で、評議員 1 名が補欠選任された。

②就業環境の整備

人事評価制度を継続運用した。また、在宅勤務、フレックス勤務制等の継続実施により、職員のライフスタイルに沿った多様な働き方を支援した。

(2) 内部統制の強化等

①保険等業務に係る内部監査の実施

10 月に制定した監査計画に基づき、監査室（監査室長は研究第一部長が兼務）が 11 月に保険等業務が保険業務規程に準拠して適正に行われているかどうかを評価する内部監査を行った。すべて準拠していることが確認され、特段の指摘事項はなかった。

②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実施され、令和 6 年度財務諸表、令和 7 年度中の会計処理の適切性についての確認がなされた。

③各種会議の開催

コンプライアンス委員会（12 月）を開催し、企業等におけるコンプラ違反事例やカスハラ対応等令和 7 年労働施策総合推進法改正内容等に関する情報提供を行った。リスク管理委員会（11 月）を開催し、サイバーリスク、企業等におけるサイバー攻撃事例、サイバーセキュリティ対策等に関する情報提供を行った。また、

個人情報管理委員会（１２月）を開催し、特定個人情報の取扱状況の報告、特定個人情報取扱規程の改正案等の審議に続き、個人情報保護法改正に向けた検討状況、企業等における大規模な個人情報漏洩事件に関する情報提供を行った。さらに、資産運用会議（３月）を開催し、一般財産の当面の運用事案を協議した

また、月２回の役職員全員が参加する全体会議により、スケジュール管理と情報の共有・周知を図った。

④ 職員研修

ア 金融・保険関係

研修の一環として、原則月１回、住宅政策、住宅市場及び住宅金融等の動向情報を適宜職員に提供した。

イ 総務関係

研修の一環として、外部の法人労務等に関するセミナーに適宜参加し、得られた情報を職員に提供した。

２ 調査研究等事業の実施

（１）スウェーデンにおける売主・買主加入型の既存住宅売買瑕疵保険の現状把握・分析調査【令和７年度補助事業】

令和７年度住宅ストック維持・向上促進事業（うち、政策課題の調査に係る事業）に採択され、２月から、既往文献、公開情報等を基に、既存住宅個人間売買における売主・買主の責務、標記保険制度の内容、根拠法令等について調査し、日本における取引や保険と比較しながら考察・分析し、報告書を取りまとめた。令和８年３月２７日付で国土交通省に完了実績報告書を提出した。

（２）国内及び主要先進国の住宅保証制度、関連建築・民法法制の現状とニーズ及び課題の分析に関する検討調査【令和７年度自主研究】

以下の調査を実施し、報告書等を取りまとめた。

① 住宅取得経験者に対する保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要に関する WEB アンケート調査

過去５年間に新築住宅又は既存住宅を取得した約 6,500 名を対象に、新築・既存の別で、取得物件における保証の付保の有無、取得後の不具合事象の実態等に加え、新たな保証・保険商品への潜在的な需要や費用負担可能性等に関する質問を設け、全国規模で実施し分析した。今年度は、既存住宅を対象とした保証や新たな売主・買主加入型の保険（仮想）の需要を問う設問を新設し、高いニーズを把握できた。

② 日本の建設プロジェクトにおける E&O 保険の実施状況

E&O 保険（Errors and Omissions の略。日本では、業務過誤賠償責任保険や専門事業者賠償責任保険とも呼ばれる。）の最近の動向及び住宅業界における新商品への活用状況について調査した。

③ EUにおける建設瑕疵保険や欠陥・不具合データベースの統合の試みについての調査

EU 統合の一環として 2008 年から 2015 年頃に行われた各国の建設業と瑕疵保証・保険制度や建築の欠陥・不具合データベースの統合プロジェクトの報告書及び関連文献を基に、その調整過程や背景、各国制度を分析した。

④ カナダの住宅保証制度の現状分析等

本年 9 月にカルガリーで開催された国際住宅建設供給・保証協会（The International Housing and Home Warranty Association）の会議の資料を入手して解読し、以下の事項を要約しとりまとめた。

ア カナダ各州の住宅保証制度の現状分析

イ カナダの住宅保証制度における巨大損害発生のカースタディ

- ・ブリティッシュコロンビア州において 1970 年代半ば～2000 年代にかけて起きた多数の共同住宅への雨水浸入事例
- ・ケベック州において 2009 年以降に起きた磁硫鉄鉱汚染骨材が基礎コンクリートに使用され構造瑕疵となった事例

⑤ 「日本の住宅保証制度」(Housing Warranty Scheme in Japan、英文冊子)

海外との情報発信・交流の一環で時点更新し、1 月に当機構ウェブサイトで公開した。

(3) 国内の住宅・建築分野の瑕疵事件・事故に関する調査【令和 7 年度自主研究】

故意・重過失に相当する可能性を意識しつつ、住宅・建築物の瑕疵に関する比較的規模の大きい事件・事故事例を報道等から収集し、とりまとめた。

(4) 国から選定された者として補助金を交付する事業【令和 6 及び 7 年度事務事業】

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 4 種事業計 27（※）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、事業進捗状況の月次報告及び中間報告を受け状況を確認した。

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 月に補助金計 135,391 千円を交付した。さらに、国土交通省に 3 月 31 日付けで令和 7 年度事業完了実績報告書を提出した。

※ 良質ストック形成：6 件、住宅金融モデル：3 件、相談体制整備：16 件、担い手支援：2 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等改修事業及び人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業）の事務事業等

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業については、交付決定 10 件（交付決定額合計 38,598 千円）を行うとともに、現地完了検査 9 件（青森市、秋田市、富山市佐賀市等）を行い、計 69,019 千円（うち 33,399 千円は令和 6 年度からの繰越）の

補助金を交付した。また、7月末から募集を開始した居住サポート住宅改修事業については、交付決定2件（交付決定額合計7,681千円）を行った。両事業合わせて、5件10,659千円を令和8年度に繰越した。

また、住まい環境整備モデル事業については、国土交通省が採択した補助事業者に係る交付決定54件（交付決定額合計580,224千円）を行うとともに、現地完了検査11件（仙台市、諏訪市、京都市、神戸市等）を行い、計467,697千円（うち441,499千円は令和6年度からの繰越）の補助金を交付し、46件・計554,026千円を令和8年度に繰越した。なお、補助金交付申請書など補助事業の手続きに必要な書類を当機構ウェブサイトからダウンロードできる仕組みを新設し、利便性の向上を図った。

さらに、国土交通省に3月27日付けで令和6年度事業完了実績報告書、令和7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。

「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業及び人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業における居住の安定確保等に関する調査事業」については、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業を実施した事業者に対する利用状況・管理状況に関する定期調査を、Web調査方式で9月11日から開始し、その後、数度にわたり回答期限付きのメール・電話等を行って回答を督促し、調査対象110件中109件から得られた回答をもとに調査結果を取りまとめ、国土交通省に3月27日付けで令和7年度事業完了実績報告書を提出した。

（5）令和8年度事務事業への応募及び選定

令和7年度に引き続き、令和8年度スマートウェルネス住宅等推進事業（うち住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業及び人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業）に係る事務事業（両事業における居住の安定確保等に関する調査事業を含む。）に応募し、令和8年3月12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うとともに、毎月、運用状況を国土交通省に報告した。

また、昨年度来の国土交通省が受けた会計検査、国土交通省による基金シートの作成等に的確に協力し対応した。

なお、今年度は基金の取崩し及び無利子貸付はなかったが、取崩し等の事務フローや規程類を整備、確認し、常に対応できるように備えている。

（次頁へ続く）

(2) 住宅保証基金の運用

資産運用会議の議を経て、令和5年5月以降は国債の追加購入を停止している。

債券市況の動向を注視しつつ、引き続き、ラダー型ポートフォリオを構築しながら、国債による運用を行った。

(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。実施要領に基づき、各保険法人から令和7年度引受実績報告があり、以下のとおり確定した。

令和7年度事業計画戸数		令和7年度利用限度予定額 (千円)			令和7年度事業引受戸数		令和7年度利用限度確定額 (千円)		
戸建	共同	戸建	共同	合計	戸建	共同	戸建	共同	合計
174,238 戸	14,599 棟 182,437 戸	461,731	38,687	500,418	177,414 戸	15,494 棟 190,823 戸	470,147	41,059	511,206

(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7年度引受分については、保険法人1社から実績報告があり、以下のとおり確定した。

	令和7年度引受（累計）		
	引受計画戸数	引受実績戸数	支払保険金(千円)
保険期間2年	0	0 (17)	0
保険期間5年	0	0 (0)	0
合 計	0	0 (17)	0

さらに、同保険法人から、令和8年3月5日付けで、同年3月31日をもって実施を取りやめる旨の申出書が提出された。

(5) 住宅保証基金事業の成果の検証

国土交通省からの要請を受け、保険法人等の協力を得つつ、11月に保険数理コンサルタントに委託して、住宅保証基金で支援している中小企業者向け割引コース住宅瑕疵保険の過年度実績に基づくリスク分析、一般コース保険とのリスク比較、新築保険全体の推計分析を検討、実施し、報告書を取りまとめ、3月末に国土交通省に提出した。

(6) 保険数理人（アクチュアリー）による確認

令和7年度決算にあたり、住宅保証基金会計における保険金支払助成引当金及び3号保険会計における支払備金をともに計上しないことについて、保険数理人よりその適切性が確認された。

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) 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特約条項について、令和7年度の引受状況等は以下のとおりである。

① 再保険の引受

区分	換算戸数（戸）	再保険料（千円）	巨大損害担保特約付帯戸数（戸）
新築	358,659 対前年度比 96.6%	373,009	348,808
既存・リフォーム	41,703 対前年度比 100.0%	43,371	
合計	400,362 97.0%	416,380	348,808

② 責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
令和8年3月末日現在(A)	6,519,176
令和7年3月末日現在(B)	6,098,143
増加額(A)－(B)	421,033

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。

なお、再保険事務処理マニュアル、3号審査会申請手続きの手引きを整備し、常に対応できるように備えている。

(2) 住宅購入者等救済基金の運用

資産運用会議の議を経た方針に基づき、国債又は地方債を定期的に購入し運用を行った。

(3) 再保険の適切な事務管理

月次で各元受保険法人からの通知書とシステム入力を受付・管理しながら再保険を引き受けた。

保険法人が保険期間を最長 20 年とする保険商品を提供することに伴い、再保険契約の変更を行うとともに、故意・重過失再管理システムへの入力方法を見直した。また、保険法人の商品改定に伴う相談に対応し、再保険の対象にするかどうかを調整し的確に措置した。

(4) 国土交通省への四半期モニタリング報告

再保険の処理状況について、四半期モニタリング報告（6 月期、9 月期及び 12 月期）を国土交通省に行った。

(5) 3 号審査会の開催

12 月 2 日に 3 号審査会を開催し、住宅・建築行政の動向、住生活基本計画の中間取りまとめ、当機構が調査した住宅取得者に対する保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要に関する調査、最近の住宅瑕疵保険商品の動向を報告して、意見交換を行った。

5 評議員会及び理事会の開催

(1) 第 50 回理事会（令和 7 年 5 月 29 日）

出席 理事 6 名（うち 1 名はオンライン出席）、監事 2 名
議題

決議事項

- 決議事項第 1 令和 6 年度事業報告及び決算の件
- 決議事項第 2 令和 6 年度公益目的支出計画実施報告書の件
- 決議事項第 3 評議員会の招集の件

報告事項

- 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の件
- 報告事項第 3 資金運用の経過及び結果に関する報告の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(2) 第 21 回評議員会（令和 7 年 6 月 16 日）

出席 評議員 7 名（うち 3 名はオンライン出席）、理事 2 名、監事 2 名
議題

決議事項

- 決議事項第 1 令和 6 年度決算の件
- 決議事項第 2 評議員の選任の件

決議事項第3 理事の選任の件

決議事項第4 監事の選任の件

報告事項

報告事項第1 令和6年度事業報告の件

報告事項第2 令和6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7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51回理事会（令和7年6月17日）

出席 理事7名（うち3名はオンライン出席）、監事2名

議題

決議事項

決議事項第1 代表理事の選定の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(4) 第52回理事会（書面決議、令和7年9月8日）

書面開催 理事7名、監事2名

議題

決議事項

決議事項第1 評議員会の召集の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(5) 第22回評議員会（書面決議、令和7年9月25日）

書面開催 評議員6名、監事2名

議題

決議事項

決議事項第1 評議員選任（補欠）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53回理事会（令和8年2月26日）

出席 理事6名（うち2名はオンライン出席）、監事2名

議題

報告事項

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

決議事項第1 令和8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。

令和7年度事業報告には、「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないため、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第34条第3項に規定する附属明細書は作成しない。

以 上