

令和2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

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・充実に努める。

平成30年10月1日より開始し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実施にあたっては、業務規程に則り適切な業務運営に努める。

住宅瑕疵担保履行制度の充実にに向けた業容の拡大や機能の拡充に対応するため、組織体制の整備、人材の確保・充実に努める。

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。

業務の運営にあたっては、毎週開催される役職員全員が参加する「全体会議」等の場で情報の共有を図るとともに、「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」等の実効ある取り組みにより、ガバナンスの強化に努める。

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）住宅建築に係る不具合事例の収集・整理及び性能の維持向上等に向けた調査研究

新築住宅、既存住宅及び住宅リフォームにおける住宅性能保証制度や住宅瑕疵保険事故事例を収集・分析し、住宅建築の質の向上と流通促進に資する調査研究を行う。

（２）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、性能保証住宅や住宅瑕疵保険の契約データ、事故データ等の分析を行うとともに、巨大リスクについての分析考察を行うなど、住宅瑕疵担保履行制度の安定した運営に資するための取り組みを実施する。

（３）住宅に関連する取引における各種契約関係等の実態に関する調査研究

リフォーム、大規模修繕や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。

（４）住宅瑕疵担保責任保険における故意・重過失に係る判例等の調査研究

昨年度の引続き、住宅瑕疵担保履行法第２条第５項及び第６項に定める住宅瑕疵担保責任保険における被保険者の故意・重過失の認定要件等について、広く判例動向を調査分析し、関係団体等に対して有益な情報提供を行う。

（５）海外の住宅保証関連制度等に関する調査研究

住宅に関する保険、保証制度等について、海外の諸制度を調査研究する。

（６）補助事業における事務事業者としての事業

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」として、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、これらを適切に実施する。

(2) 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（3号保険）事業の適確な運営

(1) 再保険の引受け

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号に係る再保険の引受けを適切に行う。

新築住宅着工動向等を踏まえ、新築住宅450,000戸、既存・リフォーム35,000戸、合計485,000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

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。

(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 超過損害額再保険プールを超えた巨大損害への対応

国土交通省において令和元年度に実施された制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」による報告内容を踏まえ、
超過損害額再保険プールで対応するリスクを超える損害について、当財団が
再保険を引き受ける新たな仕組みを構築し、国土交通大臣の認可取得に向け
取り組む。

以 上

令和元年度事業報告

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図るため、平成30年10月1日より住宅瑕疵担保履行法第19条第3号の再保険事業を開始した。

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

業務の執行にあたり、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、再保険事業の実施にあたっては、保険法人業務規程に沿って適切な業務運営に努めた。

住宅瑕疵担保履行制度の充実に向けた業務の拡大や機能の拡充に対応するため、組織体制の整備や人材の確保・充実を図るとともに、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を図り、実務に関する支援となるよう努めた。

(1) 「住宅瑕疵の予防に資する事例の収集及び整理分析等」に関する受託事業

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの公募による「令和元年度 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」について受託した。(令和元年8月27日)電話相談・紛争処理支援の参考となる画像情報の収集・分析を行うとともに住宅関連事業者への訪問調査等を実施し、令和2年2月28日に報告書を提出した。

(2) 「民法改正を契機とした契約書(設計図書を含む)及び保証書の充実と普及」に関する補助事業

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)」に関し、「民法改正を契機とした契約書(設計図書を含む)及び保証書の充実と普及」を提案事業として応募し、採択された。(令和元年5月20日)以下の事業を実施し、令和2年3月6日、国土交通省に成果報告書を提出した。

- ① 改正民法における実務上の懸念点等を踏まえた冊子「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」を作成した。国土交通省ホームページ上に公開するとともに、関係事業団体等へ配布した。
- ② 令和元年10月11日に明海大学との共催による不動産学シンポジウム「住宅トラブル防止のための最近のトピックスー良質な住宅ストックの形成に向けてー」を開催した。
- ③ アジアにおける住宅に関連する契約等の実態について、シンガポールの政府機関等への訪問調査を実施した。

(3) 「住宅瑕疵担保制度に係るリスク等の分析」に関する補助事業

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）」に関し、「住宅瑕疵担保履行制度に係るリスク等の分析」を提案事業として応募し、採択された。（令和元年11月12日）住宅瑕疵担保履行制度の10年経過を見据えた検証を行ううえでの参考データに供するため、性能保証住宅の契約データ及び事故データ等の収集及びリスク分析を実施するとともに、個別事事故事例の分析による再発防止の啓発資料の作成等を行い、令和2年3月6日に国土交通省に成果報告書を提出した。

(4) 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受託

国土交通省の公募による令和2年度「住宅ストック維持・向上促進事業に関する事務事業」に応募し、採択された。（令和2年3月17日）補助金交付規程の作成等の準備を進めた。

(5) その他自主調査・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

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、住宅瑕疵担保履行制度に関連する被保険者による故意・重過失に係る認定要件等判例を収集・分析し、実務上の課題等の研究成果を取りまとめた。

② セミナーへの講師派遣

令和元年12月17日に（一社）全国木造住宅機械プレカット協会が主催する「構造関連・法律関連知識セミナー」に講師として参加し、「事例から学ぶ住宅トラブルとその実態」をテーマに講演を行った。

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。

中小企業者向け割引コース実施要領第12条に基づき、国土交通省に「平成30年度の引受戸数及び住宅保証基金利用限度確定額並びに令和元年度の事業計画戸数及び住宅保証基金利用限度予定額」について下記の通り報告した。（各保険法人別内訳は省略）

	平成30年度引受戸数		平成30年度利用限度確定額 (単位:円)			令和元年度事業計画戸数		令和元年度利用限度予定額 (単位:円)		
	戸建	共同	戸建	共同	合計	戸建	共同	戸建	共同	合計
	合計	242,675 戸	17,648 棟 215,897 戸	643,088,750	46,767,200	689,855,950	247,544 戸	17,714 棟 218,262 戸	655,991,600	46,942,100

また、国土交通省による財務省との調整（令和2年3月）により、令和2年度予算より、住宅保証基金の運営に係る事務費について、運用益からの費消が認められることとなり、国土交通省と関係規則の改定等について折衝を行った。

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) 再保険の引受け状況等

令和元年度の（平成31年4月1日から令和2年3月31日まで）の再保険の引受け件数等の実績は下表のとおりである。

再保険の引受け

区分	件数	再保険料（千円）
新築	460,747	479,188
既存・リフォーム	32,777	34,088
合計	493,524	513,276

保険事故の受付

区分	件数	保険金（千円）
新築	1	未払 7,798
既存・リフォーム	0	0
合計	1	7,798

責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
令和2年3月末日現在(A)	3,818,765
令和元年3月末日現在(B)	3,317,776
増加額(A)-(B)	500,989

(2) 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

令和元年11月6日に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実施され、令和2年1月28日に立入検査結果の通知がなされた。業務規程に抵触する等法令違反になり得る指摘事項はなかったが、運用を改善する必要があると考えられる事項として指摘された2件（保険金支払いに関する事項、内部監査に関する事項）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、令和2年2月13日に提出し、受理された。

また、再保険業務の実施状況について四半期モニタリング報告を行った。

(3) 国土交通省「制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」への対応

令和元年10月に発表された検討会報告書において示された「保険制度に関するセーフティネットの充実」に関し、「故意・重過失以外の巨大損害に備えた新たな再保険制度の創設」について、損害保険会社が元受保険法人に対して引き受ける再保険プール限度額（125億円）を超える損害を担保するための再保険制度等の検討を行い、巨大損害保証基金の新設や保険法人業務規程及び再保険約款特約条項等の申請及び認可取得に向け、国土交通省と折衝を開始した。

5 業務の適切性を確保するための取組み

(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（令和元年9月5日、12月5日、令和2年2月20日）され、会計処理の適切性についての確認がなされた。

(2) リスク管理委員会の開催

リスク管理委員会を開催（令和元年6月13日）し、オンラインシステム上のデータバックアップ態勢や非常時における職員の安否確認システムの現状及び実効性について確認した。

(3) 個人情報管理委員会の開催

個人情報管理委員会を開催（令和元年8月27日）し、プライバシーポリシーの改定を行うとともに、個人情報等の暗号化等の措置を講じた。

(4) コンプライアンス委員会の開催

コンプライアンス委員会を3回開催（令和元年11月19日、12月3日、令和2年1月8日）し、内閣府公益認定等委員会が公益法人に対して実施した立入検査結果をふまえて公表された「公益法人に対する立入検査における主な指摘事項」を参考に、自主的に点検を行った。その結果をふまえて、新たに「調達規程」を策定するとともに、「委員会等に関する規程」の一部改定を行った。

(5) 資産運用会議の開催

資産運用会議を4回開催（令和元年6月19日、7月2日、7月16日、9月2日）

し、住宅保証基金及び住宅購入者等救済基金の資金について、ラダー型ポートフォリオの構築を基本とする運用方針を決定し、方針に沿った運用を行った。

(6) 調達委員会の開催

調達委員会を3回開催（令和2年1月21日、3月3日、3月24日）し、1件100万円以上の調達案件を承認するとともに、令和2年度の調達計画について審議した。

6 財団からの情報発信

英文財団案内を作成し、ホームページ上に公開した。また、取り組み状況を新着情報として、随時発信した。

7 評議員会及び理事会の開催

(1) 第30回理事会（令和元年5月30日）

場所 一般財団法人住宅保証支援機構会議室

出席 理事6名、監事2名

議題

決議事項第1 平成30年度事業報告及び決算の件

決議事項第2 平成30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 資金運用報告の件

決議事項についての議事の結果

決議事項第1～第3について、原案通り承認された。

(2) 第13回評議員会（令和元年6月20日）

場所 一般財団法人住宅保証支援機構会議室

出席 評議員6名、理事長、専務理事、監事2名

議題

決議事項第1 平成30年度決算の件

決議事項第2 評議員の選任（補欠）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

報告事項第1 平成30年度事業報告の件

報告事項第2 平成30年度公益目的支出計画実施報告書の件

報告事項第3 令和元年度事業計画及び収支予算の件

決議事項についての議事の結果

決議事項第1～第4について、原案通り承認された。

(3) **第31回理事会** (令和元年6月26日)

場所 一般財団法人住宅保証支援機構会議室

出席 理事6名、監事2名

議題

決議事項第1 代表理事の選定の件

決議事項第2 令和元年度における常勤等理事の報酬の件

決議事項についての議事の結果

決議事項第1～第2について、原案通り認められた。

(4) **第32回理事会** (令和2年2月28日)

場所 一般財団法人住宅保証支援機構会議室

出席 理事7名、監事2名

議題

決議事項 令和2年度事業計画及び収支予算の件

報告事項 代表理事による業務執行状況報告の件

決議事項についての議事の結果

決議事項について、原案通り承認された。

以上