

# 平成30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、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。

### 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。

再保険事業の開始に向け、業務執行体制を整備し、国土交通大臣による住宅瑕疵担保責任保険法人としての指定を受けるとともに、再保険事業の適切な業務運営に努めた。

また、引き続き関係団体との連携のもとで、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

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターからの委託(平成30年6月22日付)を受け、「戸建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に関する画像情報等の収集・整理等」を実施し、平成31年3月に報告書として取りまとめ、委託者に提出した。

#### (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

国土交通省より、当財団を代表団体として保険法人等で構成する「住宅瑕疵情報インフラ整備協議会」が「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業者」として採択され(平成30年6月28日付)、協議会において事業計画等を定めた。事業計画に沿って、事故情報DBの機能の充実を図るとともに、保険事故情報分析サブWGを16回開催(構造チーム、雨漏りチーム各々8回開催)し、新築住宅等の瑕疵に関する消費者や事業者向け啓発・技術情報等提供のためのプロトタイプづくりを行った。平成

31年3月に「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」に関する成果報告書として取りまとめ、国土交通省に提出した。

### (3) 「最近の欠陥住宅の実態とその防止対策について」に関するシンポジウムの開催

平成30年10月31日に住宅金融支援機構すまい・るホールにおいて、明海大学との共催による不動産学シンポジウム「最近の欠陥住宅の実態とその防止対策について」を開催した。約90名の参加者を得て、活発な質疑が交わされた。

### (4) その他自主調査・研究等

#### ①設計・施工上で重過失等の可能性があると思われる不具合事例の収集・分析整理

雨水浸入箇所が広範囲に渡って確認されたもの、雨水浸入及び構造面の両方で不具合が確認されたもの、補修費用が多額になったものなどの不具合事例を中心に収集し、発生要因等を整理・分析した。

#### ②欠陥住宅被害全国連絡協議会京都大会への参加

欠陥住宅被害全国連絡協議会京都大会（平成30年6月）に参加し、欠陥住宅等に係る事例や判例等の情報収集を行った。

#### ③日本建築学会大会への参加

日本建築学会大会での「建築防水の改修工事における現状と将来のあり方」セッション（平成30年9月）に参加し、防水改修工事における最新技術等の情報収集を行った。

## 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。

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平成31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）

なお、基金の取崩し及び無利子貸付はなかった。

	2018年度引受戸数		2018年度利用限度確定額			2019年度事業計画戸数		2019年度利用限度予定額		
	戸建	共同	戸建	共同	合計	戸建	共同	(単位:千円)		
								戸建	共同	合計
合計	242,675 戸	17,648 棟 215,897 戸	643,089	46,767	689,856	247,544 戸	17,714 棟 218,262 戸	655,992	46,942	702,934

#### 4 住宅瑕疵担保履行法第19条第3号再保険事業の開始

##### (1) 住宅瑕疵担保責任保険法人認可の取得

住宅瑕疵担保履行法第19条第3号の再保険業務を開始するため、平成30年8月9日、住宅保証機構株式会社との間で再保険契約の引受けに係る事業譲渡契約を締結した。また、平成30年9月7日には、国土交通大臣より平成30年10月1日付けで住宅瑕疵担保責任保険法人として指定する旨の通知を受けた。

##### (2) 再保険事業の開始

###### ①保険等業務に関する規程（業務規程）等の認可の取得

平成30年10月1日から再保険契約の引受けを開始するため、平成30年9月27日付けで国土交通大臣より業務規程並びに平成30年度事業計画及び収支予算についての認可を取得した。

###### ②再保険の引受け状況等

平成30年10月1日より、再保険事業を開始した。  
平成30年度（平成30年10月1日から平成31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となった。

##### 再保険の引受け

区分	件数	再保険料（千円）
新築	257,369	267,667
既存・リフォーム	14,826	15,421
合計	272,195	283,088

##### 再保険金の支払

区分	件数	保険金（千円）
新築	2	既払 762
		未払 15,805
既存・リフォーム	0	0
合計	2	16,568

##### 責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
平成31年3月末日現在(A)	3,317,776
平成30年10月1日現在(B)	3,070,484
増加額(A)-(B)	247,292

### (3) 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

平成31年1月19日に住宅瑕疵担保履行法第28条第1項の規定に基づき国土交通省による立入検査が実施され、平成31年3月14日付けで立入検査結果の通知がなされた。これを受けて、「立入検査結果指摘事項に対する改善策」（契約内容確認シート）の取付け、保険事故の管理台帳による一元管理、執務室管理規定の改定、システムリスクへの対応等）を取りまとめ、平成31年3月28日に理事長名で提出し、受理された。また、平成31年2月6日に四半期モニタリング報告(平成30年12月期)を行った。

### (4) 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参加

消費者保護の充実や保険料等の水準の検証、巨大損害発生時のリスクに対応する新たな再保険引受けスキームの導入などの動向を注視し、住宅保証基金の有効活用等を検討するため、国土交通省による表記検討会にオブザーバーとして参加した。

平成31年3月に国土交通省より公表された「中間とりまとめ」の中で、「住宅瑕疵保険制度のセーフティネットに関する検討会報告書」（平成30年3月）において提言された超過損害プールを超過する巨大損害を引き受ける新たな再保険スキーム（住宅保証基金の無利子貸付けに係る債務超過時の課題を解決するため、住宅保証基金を運営する団体が引き受け）について、具体化に向けた検討を進めるよう明記された。

## 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4回実施（平成30年8月30日、11月1日、12月11日、平成31年2月5日）され、会計処理の適切性についての確認がなされた。

### (2) 監事による業務執行監査の実施

平成30年10月に監事による常勤役員の職務執行状況監査が実施（10月3日、5日、9日）された。監査結果を踏まえ、役職員全員による全体会議の開催を定例化（毎週）するとともに、資産運用会議を設置して適宜開催するなどの改善策を講じた。また、文書決裁管理規程、旅費規程などの改定を行った。

### (3) 個人情報管理委員会の開催

保険法人として多数の個人情報を取り扱うことから、個人情報管理委員会を2回開催（平成30年10月2日、24日）し、個人情報や機密情報の管理等の徹底を図った。

### (4) 資産運用会議の開催

住宅保証基金及び住宅購入者等救済基金の運用を適切に行うため、資産運用会議を5回開催し（平成30年11月2日、11月7日、11月27日、平成31年1月30日、2月5日）運用方針等の決定を行った。

## 6 財団からの情報発信

### (1) 財団紹介パンフレットの作成

財団紹介パンフレットを作成（平成30年5月23日）し、関係機関に配布した。  
再保険事業の開始等に併せて、適宜改訂した。

### (2) ホームページの改定

再保険事業の開始に併せて、ホームページを刷新（平成30年10月1日）した。

## 7 評議員会及び理事会の開催

### (1) 評議員会

#### 第11回評議員会（平成30年6月18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

#### 第12回評議員会（平成30年8月22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7名、理事長、専務理事、監事2名

### (2) 理事会

#### 第26回理事会（平成30年5月23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

#### 第27回理事会（平成30年8月9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

#### 第28回理事会（平成30年9月18日）

場所 一般財団法人住宅保証支援機構会議室

出席 理事8名、監事2名

#### 第29回理事会（平成31年2月27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

以上

# 平成31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。

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

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。

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。

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。

決算の適切性を確保するため、収支決算書及び財産目録等の書類の作成にあたっては、住宅瑕疵担保履行法施行規則第30条第2項に定める公認会計士による監査を受けるものとする。また、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」、「リスク管理委員会」及び「資産運用会議」等を通じ、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について、写真等の画像情報を含む事例を収集・整理し、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、住宅ストック維持・向上事業等に事業主体として応募するなど積極的に参画する。

### （3）民法改正が住宅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

平成29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。

### （4）住宅瑕疵担保責任保険における直接請求権や故意・重過失に係る判例等の調査研究

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発注者や買主から引受保険法人への直接請求権の行使要件や被保険者の故意・重過失の認定要件等に関する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。

### 3 住宅保証基金の管理

#### (1) 住宅保証基金の適確な管理

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事案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うえ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。

平成31年度の新築住宅着工動向等を踏まえ、新築住宅483,000戸、既存・リフォーム27,000戸、合計510,000戸の再保険引受けを見込む。注)

注) 平成31年度住宅新築着工戸数を929,000戸と見込む。(一財建設経済研究所発表)

これまでの実績から、新築件数は新築住宅着工戸数のうち保険付保割合を52%として計算した。既存・リフォーム件数は新築付保件数の5.5%として計算した。

新築保険付保件数： $929,000 \times 52\% = 483,000$

既存・リフォーム保険付保件数： $483,000 \times 5.5\% = 27,000$

#### (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、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開発を行う。

### **(3) 保険事故発生時の迅速な処理**

再保険普通保険約款に規定する保険事故が発生し、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、速やかに再保険事故受付連絡票を作成し、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会にその内容を付するとともに、保険協会審査会の決定に従い、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」で決定のうえ、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に向けた検討**

国土交通省において平成29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の検討を行う。