

令和4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、新型コロナウイルス感染症対策にも留意し、在宅勤務体制の継続実施やWeb会議の活用、決裁や文書管理の電子化を進めつつ、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、外部機関による一般法人法及び公益認定等ガイドライン等への準拠性監査の指摘事項や令和3年度から実施中のサイバーリスク診断の結果を踏まえ、必要な体制・規定等の整備を図る。

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・建築物の質向上と既存ストックの有効活用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、既存住宅分野における保険制度等の活用に関する実態調査を行うとともに、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) 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・向上推進事業に係る事務事業を実施する者」として、既存住宅流通・リフォーム市場の発展を促進する取り組みを支援する。

また、新たな事務事業を実施し、既存住宅の性能向上や住環境整備等を推進する取り組みを支援する。

3 住宅保証基金の管理

(1) 住宅保証基金の制度拡充と適確な運用

良質な既存住宅流通を促進するとともに、2号保険加入促進により住宅購入者等の利益保護を充実するため、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。

さらに、国土交通省の制度拡充方針に応じて、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及び諸規定の整備を進める。

以上において、必要に応じて、専門的知見を有する保険数理人による関与を求めるこことする。

(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。

なお、既存住宅瑕疵担保責任保険に係る基金の取崩しが一定程度見込まれることから、対象保険商品の引受状況及び保険金支払状況等を踏まえ、専門的知見を有する保険数理人を関与させて、基金残高の将来推計を行いつつ、基金の本来目的に支障がないように適切に管理することとする。

(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運用する。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43万戸、既存・リフォーム5万戸

合計48万戸の故意・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41万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を業務規程第41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業務監査を委託して、フォローアップの観点を含めて監査を継続実施する。

以上

令和3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

在宅勤務体制（10月まで4割出勤、11月から6割出勤）を継続とともに、12月より電子決裁システムを試行導入し、各種稟議決裁・出退勤管理・経費精算等の電子化を進めた。また、文書押印状況について分析し、電子決裁及び印章に係る文書決裁管理規程の改定を行い、電子決裁及び文書への押印省略を推進した。

(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、すべてのデバイスのバックアップやウイルスの拡散を防ぐソフトを導入するとともに、第三者機関による現行のセキュリティ体制の調査・分析や脆弱性診断（ベネットレーションテスト）を実施することとした。また、メール添付ファイルのセキュリティ確保（いわゆるPPAP対策）について、国の動向を注視しつつ対応策を検討することとした。

② 電子帳簿保存法への対応

令和4年1月1日より義務化予定であった電子取引に関わる電子データの保存義務については2年の猶予期間が設けられこととなったが、速やかに対応すべく、公認会計士や税理士の意見を踏まえ、電子保存方法を定めるとともに「電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程」を策定した。

③ 保険数理人（アクチュアリ）の起用

保険法人業務規程に沿った保険金支払準備金計上を行うとともに、住宅保証基金の取崩しや無利子貸付時の負債計上の適確性を確保するため、保険数理人（アクチュアリ法人）と業務委託契約を締結し、令和3年度決算よりその関与を求ることとした。

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、昨年度実施した保険法人業務規程への準拠性監査のフォローアップ及び一般財団法人に関する法律及び公益認定等ガイドラインに対する準拠性監査が実施された。昨年度の指摘事項に対して、「内部監査の実施」を除き適切に対処されていること、一般財団法や公益認定等ガイドライン等におけるガバナンス上重要な事項についても適切性が確保されていることの監査報告がなされた。

2 調査研究等事業の実施

(1) 既存住宅に関する国内外の保証制度に係る運用等の分析調査

【令和3年度補助事業】

「既存住宅に関する国内外の保証制度に係る運用等の分析調査」について、令和3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）」として採択され、以下の調査を実施し、報告書をとりまとめた。

- ① 2017年以降に既存住宅を取得した者（500名）へのアンケート調査及びオンライン面談調査（20名）、事業者による保証サービスや既存住宅瑕疵担保責任保険、インスペクション等に関する取得者の認知度調査
- ② オーストラリア（主に、ニューサウスウェールズ州）における住宅市場の推移や住宅保証制度の特徴と課題、中高層集合住宅の欠陥の実態と州政府の対応についての調査
- ③ 既存住宅の質の維持・向上にも資するよう、新築引渡後6年目以降に見られる個別事故事例の分析、発生を抑制する方法の検討、保険期間10年満了時の住宅の形態・仕様に応じた検査・補修についての留意すべき技術的視点の整理

(2) 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

【令和4年度補助事業】

「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」を企画立案して、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）」に応募提案し、令和4年3月30日付で採択された。

(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

令和3年度の標記事務事業を実施する者として、国土交通省が採択した31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）、実績完了報告書の審査などを実施するとともに、令和4年1月14日に成果報告会をオンライン開催した。また、前年度（令和2年度）より繰り越した9の補助事業者について、実績完了報告書の審査などを行った。

また、引き続き令和4年度の標記事務事業に応募し、令和4年3月30日付で採択され、並行して交付申請要領等の更新準備を進めた。

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

既存住宅の性能向上や住環境整備等の推進を支援するため、新たに令和4年度の標記事務事業に応募し、令和4年3月7日付で採択され、交付申請要領等の作成準備を進めた。

(4) 住宅瑕疵における故意・重過失に関する調査研究の実施【自主研究】

前年度に引き続き、住宅瑕疵担保責任保険制度に係る被保険者による故意・重過失に関する調査として、主にフランスにおける一般的な民事及び保険事例での概念・定義について、情報収集及び考察を行った。

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。

なお、令和3年度において、基金の取崩し（助成）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。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3年度引受戸数及び利用限度確定額」及び「令和4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報告した。

令和3年度引受戸数		令和3年度利用限度確定額 (千円)			令和4年度事業計画戸数		令和4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
244,893 戸		13,823 棟 173,706 戸	648,966	36,631 685,597	247,417 戸	12,488 棟 160,202 戸	655,655	33,093	688,748

(3) 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）基金活用コースの新設と対象保険契約の引受

住宅市場整備推進等事業費補助金交付要綱の附則改正（令和3年4月1日付）により、住宅保証基金を2号保険契約に活用する新しい仕組みが認められたことを踏まえ、住宅保証基金規則を改定するとともに、既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買）基金活用コース実施要領を制定し、元受保険法人に通知した。

これを受け、令和3年度引受分については、保険法人1社から6月14日付で実施申請書が提出され、6月22日付で実施承認書を発行した。引受実績戸数は9戸で、令和3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。

また、令和4年度引受分については、令和4年2月に同保険法人から事業計画戸数報告書が提出され、実施承認書を発行した。

	令和3年度引受			令和4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	500	9	0	150
保険期間5年	500	0	0	30
合 計	1,000	9	0	180

(4) 住宅保証基金の発動に関する関係規定等の見直し

2号保険契約に使途が拡充されたこと、これに伴い基金の取崩しが一定程度想定されるようになったこと、令和2年7月より無利子貸付は全て当機構内部の会計間取引となつたこと等を踏まえて、住宅保証基金に関する定款第6条第5項の規定（無利子貸付又は処分を行う場合の特別決議）の変更について、5月25日開催の理事会承認を経て、6月18日開催の評議員会において決議された。

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担保特約条項について、令和3年度の引受状況等は以下の通りである。

なお、再保険事故の受付及び再保険金の支払いはなかった。

① 再保険の引受

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	430,800 対前年比 97.5%	448,039	417,595
既存・リフォーム	42,688 対前年比 120.7%	44,395	
合計	473,488 対前年比 99.2%	492,434	417,595

② 責任準備金残高

区分	責任準備金残高(千円)
令和4年3月末日現在(A)	4,787,815
令和3年3月末日現在(B)	4,308,878
増加額(A)-(B)	478,937

(2) 業務規程の変更

「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和3年法律第48号)の一部施行に伴い、改正された住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅紛争処理支援センターから調査研究に係る必要な協力を求められた場合には、これに応ずるように努めるものとする旨の協力規定を新設し、認可取得した。(令和3年9月28日付)

(3) 再保険事務処理マニュアルの整備

故意・重過失損害再保険事業を開始して以降、故意・重過失以外の巨大損害に備える巨大損害担保特約条項を新設し、故意・重過失に起因する瑕疵に係る3号審査会を設置するなど制度の拡充が図られたことを踏まえ、「故意・重過失再保険事務処理マニュアル」を作成した。

(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 財団からの情報発信

前年度までの事業実績及び令和3年度からの制度拡充内容等を反映するため、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発信した。

6 評議員会及び理事会の開催

(1) 第36回理事会（令和3年4月13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2名
議題

決議事項

決議事項第1 住宅瑕疵担保責任保険業務規程の改正の件
決議事項第2 住宅保証基金規則の改正並びに同規則に基づく実施要領の制定及び改正の件

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(2) 第37回理事会（令和3年5月25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

決議事項第1 令和2年度事業報告及び決算の件
決議事項第2 令和2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

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

(3) 第15回評議員会（令和3年6月18日）

出席 評議員 6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 定款の変更の件
- 決議事項第 2 令和 2 年度決算の件
- 決議事項第 3 評議員の選任の件
- 決議事項第 4 理事の選任の件
- 決議事項第 5 監事の選任の件
- 報告事項第 1 令和 2 年度事業報告の件
- 報告事項第 2 令和 2 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 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

原案通り承認された。

(4) 第 38 回理事会 (令和 3 年 6 月 22 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 2 名
議題

- 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。

(5) 第 39 回理事会 (令和 3 年 8 月 20 日)

書面 理事 7 名、監事 2 名
議題

- 決議事項 評議員会の招集の件

決議事項について書面審議の結果

原案通り承認された。

(6) 第 16 回評議員会 (令和 3 年 8 月 31 日)

書面 評議員 6 名、監事 2 名
議題

- 決議事項 評議員選任(補欠)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。

(7) 第 40 回理事会 (令和 4 年 2 月 24 日)

出席 理事 6 名(うち 2 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 文書決裁管理規程改正の件
- 決議事項第 2 令和 4 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