

令和6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、今年度からの正職員転換等による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

内部統制の強化を図るため、内部統制基本方針を新たに定めることとし、その上で、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や業務監査を継続実施し、会計処理の適切性や機構が定める諸規則・諸規程への準拠性のチェックを行うとともに規定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や関連情報を収集・整理する。

(2) 社会的要件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、社会的要件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

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。

(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37万7千戸、既存・リフォーム3万7千戸、合計41万4千戸の故意・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36万7千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。

(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とともに、内部監査結果も踏まえ公認会計士事務所による業務監査を実施する。それら監査結果を踏まえ、必要な業務や業務規程の見直し等を行う。

以上

令和5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役員の選任

6月に理事長が交替したとともに、専務理事及び理事計6名（うち理事1名は新任、5名は再任）及び監事2名（うち1名は新任、1名は再任）が選任された。

②就業環境の整備

在宅勤務、フレックス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。

③正職員転換制度等に係る就業規則等の改定

組織としての持続的な運営に向け、嘱託職員から正職員への転換制度の導入、人事評価制度の実地運用等を図るため、正職員及び嘱託職員に係る就業規則、正職員の給与、賞与、退職手当や人事考課、継続雇用等に係る規程類、嘱託職員報酬規程等の改正案を検討立案、整備し、令和6年4月1日で改正施行した。

④情報セキュリティリスクへの対応の強化

令和4年度来の一連の情報セキュリティアセスメントや対応案の検討、評価を踏まえ、9月末より電子メールシステムをクラウド化し、事務所PCの他では特別に認証された業務用スマートフォンのみで送受信できるようにしたとともに、10月より情報システム保守・運用サービスの内容を充実強化等した。

⑤会計経理及び個人情報保護等に係る規程類の見直し

令和4年度の公認会計士事務所による会計経理及び個人情報保護等に係る現行規程類の適切性についての監査の結果を踏まえ、規程に係る業務の実態を把握し適宜改善策を検討し、個人情報管理台帳等を整えたとともに、それら規程類の見直し案を検討立案した。

(2) 内部統制の強化等

①各種委員会等の開催

コンプライアンス委員会（11月、3月）、個人情報管理委員会（3月）及びリスク管理委員会（11月、3月）を開催（一部は合同会議）し、それぞれの委員会に係る前述（1）⑤の規程類改正の検討、機構内の個人情報保護の状況確認等を審議した。また、資産運用会議（6月、10月）を開催し、住宅保証基金、住宅購入者等救済基金の運用事案について審議、決定した。さらに、月2回の全体会議により、スケジュール管理と情報の共有・周知を図った。

②保険等業務に係る内部監査の実施

6月に内部監査規程を制定し、7月に研究第一部長を兼務で監査室長に任命したうえで、10月に制定した監査計画に基づき、監査室が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。さらに、その結果を踏まえ、保険業務規程の改正等所要の措置を講じた。

③公認会計士による会計監査の実施等

公認会計士による会計監査が実施され、令和4年度財務諸表、令和5年度中の会計処理の適切性についての確認がなされた。また、内部監査結果も踏まえつつ、3月に公認会計士による保険業務規程準拠性評価を受け、問題点の指摘はなかった。

2 調査研究等事業の実施

（1）住宅を取り巻く社会的要件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【令和5年度補助事業】

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）で採択された「住宅を取り巻く社会的要件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」において、以下の調査を実施し、報告書をとりまとめ、3月4日付で国土交通省に完了実績報告書を提出した。

① 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8,500名を対象に保証・アフターサービスに関する認知度と潜在的な需要を把握するための調査を実施した。

② フランスの建設保険と住宅に関する省エネルギー・環境規制

フランスの省エネルギー・環境規制の導入と建設保険の対応に関して、日本の制度への参考とするため、建設品質機構（AQC）や保険会社等に対し現地訪問調査等を行った。

③ オーストラリアの集合住宅の欠陥問題への州政府の対応策

オーストラリアのニューサウスウェールズ州における集合住宅の欠陥問題の背景及び専門家や建設現場に対する監督当局の監査・検査等の対応策に関し調査した。

④ イングランドの建築安全法における高リスク建築物とその建築規制

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、新たに創設された高リスク建築物（住宅や病院等を内包する一定規模以上の建築物）に関する建築規制について調査した。

（2）国内の住宅・建築分野の故意・重過失相当事件・事故に関する調査【令和5年度 自主研究】

国内の住宅・建築物の施工、部材等に関する法令不適合事例、住宅の瑕疵に関する裁判事例において故意・重過失が争点として取り上げられた事例を収集・分析し、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【令和5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45（※）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。また、1月11日にWeb会議方式により相談及び担い手事業の成果報告会を開催した。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月に補助金計314,850千円を交付した。さらに、国土交通省に3月27日付けで令和5年度事業完了実績報告書を提出した。

※良質ストック形成：13件、住宅金融モデル：8件、相談体制整備：21件、
担い手支援：3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

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業については、19件の交付決定（交付決定累計額85,117千円）を行うとともに、6件の現地完了検査（秋田市、宮古市、広島市、今治市等）を行い、16件・計39,313千円（うち10件・計24,908千円は令和4年度からの繰越）の補助金を交付し、12件・計70,421千円を令和6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53件の交付決定（交付決定累計額433,410千円）を行うとともに、14件の現地完了検査（青森市、横浜市、名古屋市、大阪市、南九州市等）を行い、62件・計691,302千円（うち52件・計644,872千円は令和4年度からの繰越）の補助金を交付し、43件・計384,312千円を令和6年度に繰越した。なお、令和5年度に採択された16事業者に対して、採択の都度、Web会議方式により手続き説明会を行うとともに、子育て住宅型、子育て公営住宅型の追加に伴い、令和5年11月に当機構ウェブサイト内の関係部分を変更し情報提供了。

さらに、国土交通省に3月27日付けで令和4年度事業完了実績報告書、令和5年度終了実績報告書及び完了期日変更報告書を提出了。

(4) 令和6年度事務事業への応募及び選定

令和5年度に引き続き、令和6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18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うとともに、毎月、運用状況を国土交通省に報告した。

なお、これまでに基金の取崩し及び無利子貸付はないが、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た。

(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、債券市況の動向を注視しつつ、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。実施要領に基づき、各保険法人から引受実績報告があり、以下のとおり確定した。

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)			令和5度事業引受戸数		令和5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
222,813 戸	12,554 棟 162,743 戸	590,454	33,268	623,723	202,807 戸	14,086 棟 178,994 戸	537,439	37,328	574,766

(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5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5年度引受		
	引受計画戸数	引受実績戸数（累計）	支払保険金(千円)
保険期間2年	30	2(17)	0
保険期間5年	5	0(0)	0
合計	35	2(17)	0

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5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	382,752 対前年度比 95.0%	398,064	373,314
既存・リフォーム	36,451 対前年度比 96.7%	37,909	
合計	419,203 対前年度比 95.1%	435,973	

※換算戸数とは、リフォーム保険で保険料算出の基礎を戸数以外とする場合に当該保険契約金額を一千万円で除して得られる整数值(1未満の場合は1、1以上の場合は小数点以下切り捨て)を戸数として算出したものをいう。

② 責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
令和6年3月末日現在(A)	5,666,038
令和5年3月末日現在(B)	5,235,620
増加額(A)-(B)	430,418

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た。

(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) 3号審査会の開催

元受保険法人向けの3号審査会申請手続きの手引きをより分かりやすく更新し、6月に各保険法人に配布した。

また、12月11日に3号審査会を開催し、住宅瑕疵担保責任保険制度等の状況、当機構が調査したフランスの建設保険と住宅に関する省エネルギー・環境規制等の状況を報告して、意見交換を行った。

(4) 再保険の適切な事務管理

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、保険業務規程第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令和5年2月27日付けで提出していたが、その後の国土交通省との協議の結果、申請内容を改めて8月7日付けで再申請し、8月10日付けで認可を得た。

また、元受保険法人から通知される保険料等通知書において、保険料の算出根拠を戸数以外とするリフォーム保険の場合に契約件数と換算戸数（保険料算定の基礎となる戸数）を記入する欄を新設するとともに、再保険管理システムを改良し、換算戸数をシステム上でも管理できるようにして、これらを通じて収入保険料をより合理的に算出できるようにした（令和6年2月施行）。

さらに、内部監査での指摘を踏まえ、保険申込関係書式とあわせて新たに重要事項説明書を元受保険法人に交付し、同保険法人からの申込書に当該説明書を確認した旨を表示するように改めたとともに、保険証券の記載内容についても見直しを行い、これらを踏まえて、保険の申込を受理し保険証券を発行した。また、同じく、より実態に即した合理的な規定である再保険事務処理マニュアルに合わせて保険業務規程の手続き規定を改正すべく、3月に国土交通省に変更認可申請し、3月27日付けで認可を得た。

(5) 国土交通省による立入検査及び同省への四半期モニタリング報告

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11月9日に実施され、12月26日に立入検査結果の通知がなされた。指摘された件（案件があるときに開催しているリスク管理委員会等各種委員会について適当な開催時期について検討すること。）について、検討結果をとりまとめ2月27日に国土交通省に提出し、受理された。

また、再保険の処理状況について、国土交通省に四半期モニタリング報告（6月期、9月期及び12月期）を行った。

(6) 職員研修

保険業務規程に基づき、研修の一環として、12月21日に、再保険金と3号審査会負担金の算定根拠となる戸数の相違等を題材にわかりやすく職員に情報提供したとともに、3月26日に、令和5年度調査研究成果を題材として職員研修を実施した。また、原則週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。

5 財団からの情報発信

日本の住宅保証・保険制度に関する英文資料(Housing Warranty Scheme in Japan)を更新し、当財団ウェブサイトに11月に掲載した。

6 評議員会及び理事会の開催

(1) 第45回理事会（令和5年5月29日）

出席 理事6名、監事2名

議題

決議事項

決議事項第1 令和4年度事業報告及び決算の件

決議事項第2 令和4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19回評議員会（令和5年6月23日）

出席 評議員6名（うち3名はオンライン出席）

理事2名、監事2名（うち1名はオンライン出席）

議題

決議事項

決議事項第1 令和4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4年度事業報告の件

報告事項第2 令和4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5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46回理事会（令和5年6月28日）

出席 理事7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 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47回理事会（令和6年2月29日）

出席 理事6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 令和6年度事業計画及び収支予算の件

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

決議事項について議事の結果

原案通り承認された。

令和5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