

令和7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

昨年度に制定した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住宅関連事業者の任意保証に関する情報を収集・整理する。

(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「住宅ストック維持・向上促進事業」に係る事務事業、「スマートウェルネス住宅等推進事業」に係る事務事業及び調査事業を実施し、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。

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、住宅保証基金の役割や成果の検証を行う。

(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36万7千戸、既存・リフォーム4万2千戸、合計40万9千戸の故意・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35万6千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。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 6 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 月の評議員会で、評議員について 1 名が辞任し、2 名が補欠選任された。また、理事について 1 名が辞任し、1 名が補欠選任された。

②就業環境の整備

4 月 1 日付けで転換した正職員について新しい人事評価制度を運用した。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。

③就業規則等の全面的な改定

正職員の就業規則、給与規程、嘱託職員の就業規則、報酬規程、就業規則に基づく在宅勤務規程や育児・介護休業等に関する規程等について、現行関係法令に即しかつ一般的な内容となるよう全面的に見直して改正案を検討立案、整備し、令和 7 年 4 月 1 日付けで改正施行した。

(2) 内部統制の強化等

①内部統制システムの基本方針の策定

業務の適正かつ効率的な運営を図るため、5 月の理事会において内部統制システムの基本方針が決議され、即日施行した。

②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、これらの規程類の改正案を検討立案、整備し、会計経理関係は 4 月 1 日付けで、業務委託関係は 7 月 31 日付けで、個人情報保護、情報システム等関係は令和 7 年 4 月 1 日付けで改正施行した。

(次頁へ続く)

③情報セキュリティリスクへの対応の強化

電子メールの誤送信等による情報漏えいを防ぐため、試行導入を経て、11月より、メール送信の自動遅延や添付ファイルのダウンロードリンク化等がなされるメールセキュリティソフトを導入した。

④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。

⑤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5年度財務諸表、令和6年度中の会計処理の適切性についての確認がなされた。

⑥各種会議の開催

リスク管理委員会(5月)、コンプライアンス委員会(2月)及び個人情報管理委員会(5月、2月)を開催し、それぞれの委員会に係る前述①、②の方針・規程類を審議するとともに、コンプライアンス等に関する研修を行った。また、資産運用会議(6月、9月)を開催し、一般財産の運用事案を協議したとともに、保険料収入の減少傾向を踏まえ、住宅購入者等救済基金の運用につき1回あたりの国債等の購入額を減額変更する旨を審議・決定した。さらに、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。

2 調査研究等事業の実施

(1) 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6年度補助事業】

令和6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)に応募して採択された標記検討調査において、以下の調査等を実施し、報告書を取りまとめ、令和7年2月7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7,300名を対象に新たな保証・保険商品への潜在的な需要(省エネルギー関係の保証を含む。)や事業者の独自保証の利用・普及状況や需要に加え、新築又は既存の住宅取得後の不具合事象の実態、新たな保証・保険への費用負担可能性、インスペクションの利用や認知度等に関する質問を設け、全国規模で実施し分析した。

② 英国の住宅保証制度の概要、主要保証提供機関であるNHBCの役割

英国の住宅保証制度の概要及びNHBCについて、最近の保険商品の特徴、施工基準や検査制度などを調査した。

③ 英国・フランスの住宅ストックの状況と既存建物に対する省エネルギー改修工事に関する政策

両国の住宅ストックの特徴と、既存建物の省エネルギー性能改善のための政策と品質・保証に対する制度について調査を行った。

④ フランスの技術監理制度の概要

技術監理制度の概要及び建設保険における検査との関係について、フランス AQC からの説明を基にまとめた。

⑤ オーストラリア（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ーマスコッタワーズに関するケーススタディー

州の欠陥集合住宅問題に対する法制度の改正の契機となった事例を取り上げ、住民への補償、解決策としての開発法を利用した区分所有建物の集団売却スキームに関する裁判所の判断について調査を行った。

⑥ 海外向け情報発信・交流

英文冊子「日本の住宅保証・保険制度」(Housing Warranty Scheme in Japan)を更新し、当財団ウェブサイトで12月に公開した。また、国際住宅建設供給・保証協会(The International Housing and Home Warranty Association)の10月の会議にオンラインでオブザーバー参加し、国際的な共通課題等の情報収集を図った。

(2) 国内の住宅・建築分野の故意・重過失相当事件・事故等に関する調査【令和6年度自主研究】

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・分析するとともに、住宅関連の独自保証サービスの実態調査を行い、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及び6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5種事業計41(※)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9日にWeb会議方式により成果報告会を行った。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260,471千円を交付した。さらに、国土交通省に3月28日付けで令和6年度事業完了実績報告書を提出した。

※良質ストック形成：10件、住宅金融モデル：5件、相談体制整備：19件、担い手支援：3件、調査：4件(うち交付決定後1件辞退)

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20件(交付決定額合計59,779千円)を行うとともに、現地完了検査3件(山形市、湯河原町、いわ

き市)を行い、計 89,698 千円(うち 65,878 千円は令和 5 年度からの繰越)の補助金を交付し、9 件・計 33,399 千円を令和 7 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 59 件(交付決定額合計 692,362 千円)を行うとともに、現地完了検査 11 件(大阪市、竹田市、神戸市、日光市等)を行い、計 565,691 千円(うち 365,174 千円は令和 5 年度からの繰越)の補助金を交付し、52 件・計 490,803 千円を令和 7 年度に繰越した。なお、補助事業の手続きを説明する動画サイトを当財団ウェブサイト到新設し、新たに採択された計 24 の事業者案内し視聴していただいた。

さらに、国土交通省に 3 月 28 日付けで令和 5 年度事業完了実績報告書、令和 6 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。

10 月 22 日に「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における居住の安定確保等に関する調査事業」が公募されたことに伴い、これに応募し 11 月 20 日に選定された。調査に必要なシステム開発を行い、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業を実施した事業者に利用状況・管理状況に関する定期調査を令和 7 年 1 月 23 日から行い、調査対象 94 件中 89 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 28 日付けで令和 6 年度事業完了実績報告書を提出した。

(4) 令和 7 年度事務事業等への応募及び選定

令和 6 年度に引き続き、令和 7 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、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 24 日、3 月 24 日、3 月 25 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、信託財産の計算期日が信託機関の営業日に関わらず年度末となるよう信託契約書を見直し、変更案につき 2 月に国土交通省から承認をいただき、3 月 31 日付けで変更施行した。

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の構築に向けて、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6年度引受実績報告があり、以下のとおり確定した。

令和6年度事業計画戸数		令和6年度利用限度予定額 (千円)			令和6年度事業引受戸数		令和6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
195,756 戸	14,140 棟 177,055 戸	518,753	37,471	556,224	188,853 戸	14,745 棟 183,022 戸	500,460	39,074	539,535

(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6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6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	0	0（17）	0
保険期間5年	0	0（0）	0
合 計	0	0（17）	0

(5) 保険数理人（アクチュアリー）による確認

令和6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の計上金額及び3号保険会計における支払備金を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6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	371,183 対前年度比 97.0%	386,068	360,153
既存・リフォーム	41,705 対前年度比 114.4%	43,373	
合計	412,888 98.5%	429,441	360,153

② 責任準備金残高

区分	責任準備金残高（千円）
令和7年3月末日現在(A)	6,098,143
令和6年3月末日現在(B)	5,666,038
増加額(A)－(B)	432,105

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、地方債を定期的に購入し運用を行った。
なお、保険料収入の減少傾向を踏まえ、資産運用会議の議を経て、10月から1回あたりの購入額を2.5億円から2億円に改めた。

(3) 再保険の適切な事務管理

年度当初に各元受保険法人と締結した再保険包括契約に基づき、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。

保険業務規程及び附属約款等について、12月に以下のような変更認可を国土交通省からいただき改正施行した。

- ・「故意・重過失再保険（3号保険）に係る保険料及び責任準備金の算出方法書」を改正し、再保険事業に係る年度事業費については収入付加保険料で賄うものとし、賄えない額については住宅購入者等救済基金又は住宅リフォーム発注者等救済基金の運用益で賄うことができるようにした。
- ・業務規程及び再保険普通保険約款を改正し、再保険契約の内容に関わる変更を行おうとする場合における保険契約者からの事前の申出手続きの実施等を明確にした。

- ・業務規程及び再保険普通保険約款を改正し、再保険期間について、保険期間がより長期の元受保険契約が出現しても対応できるような汎用性のある規定内容にするとともに、包括契約期間も1年であることを明確にした。
- また、再保険普通保険約款の改正については、保険法人に周知した。

(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

委員の再任を10月1日付けで行うとともに、1月31日に3号審査会を開催し、住宅・建築行政の動向、住宅瑕疵担保責任保険制度等の状況、最近の住宅瑕疵保険商品の動向、当財団が調査した英国の住宅保証保険制度の現状等を報告して、意見交換を行った。

(6) 職員研修

保険業務規程に基づき、12月に、直近の保険業務規程（約款、算出方法書を含む。）の改定内容を的確に理解するため、保険募集人研修を行った。また、3月に、住宅・建築行政の動向、住宅瑕疵担保責任保険制度等の状況、最近の住宅瑕疵保険商品の動向、令和6年度当財団調査研究成果を題材として、職員研修を実施した。さらに、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。

5 評議員会及び理事会の開催

(1) 第48回理事会（令和6年5月29日）

出席 理事7名（うち2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5年度事業報告及び決算の件
- 決議事項第2 令和5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
- 決議事項第4 内部統制システムの基本方針制定の件

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20回評議員会（令和6年6月14日）

出席 評議員6名（うち2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5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

報告事項

- 報告事項第1 令和5年度事業報告の件
- 報告事項第2 令和5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6年度事業計画及び収支予算の件
- 報告事項第4 内部統制システムの基本方針制定の件

決議事項について議事の結果
原案通り承認された。

(3) 第49回理事会（令和7年2月28日）

出席 理事6名（うち1名はオンライン出席）、
監事2名（うち1名はオンライン出席）

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。

令和6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