

中期経営計画書

策定年月日 2024 年 1 月 22 日

法人名： 株式会社建築住宅センター

法人の設立目的

平成7年1月に発生した阪神淡路大震災後、建築物の安全性の確保の必要性が改めて認識されるようになり、「完了検査の実施の徹底」、「施工中の特定の工程において検査を行う中間検査制度の創設」、「建築確認及び検査を民間機関に開放する制度の創設」などを内容として平成10年6月に建築基準法の抜本的な改正がなされました。

当時の本県の完了検査の実施率は、全国でも相当低い水準にあり、建築基準法改正に伴う審査・検査事務量の増大への対応と完了検査等の実効性を確保することは喫緊の課題であったことから、青森県、青森市、弘前市、八戸市、建築関係団体及び金融機関の出資により、効率的で良質なサービスを提供する民間事業者として設立されました。

青森県知事指定の指定確認検査機関として県内全域の建築基準法に基づく審査・検査を主要な業務とするほか建築物・住宅に関連する各種の業務を行っています。

法人の経営目標

本県における建築確認手続きの合理化、建築規制の実効性の確保に貢献するだけでなく、建築確認・検査業務は特定行政庁（青森県、青森市、弘前市、八戸市）が行う業務と同様であることから、純然たる営利法人としてではなく公正中立の民間機関として、県内の建築物、特に県民の生活基盤である住宅の安全性の確保と性能の向上に寄与する重要な役割を担っています。

さらに、高度な技術力を活かした迅速かつ的確な審査・検査サービスを提供するため、人財を最も重要な経営資源と位置付け、技術者の育成を通じて社会に貢献していきます。

また、建築確認・検査業務以外に構造計算適合性判定、住宅性能評価及び建築物エネルギー消費性能判定業務を取り扱う県内唯一の機関としての役割を堅持しつつ、建築物・住宅を取り巻く社会経済情勢の変化に対応する事業化を図るなどにより持続可能な経営基盤の確保に努めます。

中期経営計画における基本方針と目標

【基本方針】

県民の生活の基盤であり健全で活力あふれる社会をつくる礎である住宅に関連した業務等において、効率的で良質なサービスを継続して提供することにより、青森県の住宅施策における「県民の住生活の安定の確保及び向上の促進」等に寄与できる事業運営を目指します。

【目標】

- 指定確認審査機関として利便性ある良質なサービス提供を通じ、特定行政庁の負担を軽減し適正な役割分担が保たれるよう、建築確認・検査の実施件数について一定の占有率を確保します。
- 建築物・住宅の安全性の確保と性能の向上を図るため、検査員が常に最新の知識と技術を習得し信頼される検査等のサービス品質を保つことができるよう、人材を育成し安定的に確保することにより高い技術力のある組織体制を構築します。
- 人材の安定的な確保に資する働きやすい環境づくり、利用者の負担軽減や利便性向上及び持続可能な経営基盤強化に向けた業務の効率化が図られるよう、社内DX（デジタル技術を通じた変革）を促進します。

目標達成に向けた具体的な取組と取組指標					
① 建築確認・検査の実施件数の適正な占有率の確保					
【取組内容など】					
社会環境の変化や複雑化・高度化する多くの行政課題等を抱える特定行政庁の負担を軽減し適正な役割分担が保たれるよう、当社の主要業務である建築確認・検査において、利便性ある良質なサービス提供等により、県内における建築確認・検査の実施件数について一定の割合を継続的に確保します。					
【指標(目標値)】： 県内における当社の建築確認件数占有率					
行政が果たすべき役割として期待されている「まちづくり、違反建築物の是正及び許認可業務」等の分野に、一層、注力可能となるよう、当社は建築確認を適正な規模で継続的に受け入れられる状況を目指します。					
	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度(最終年度)
目標値	60	60	60	60	60
実績値	67	72			
進捗率	111.67 %	120.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
2025年度の達成状況に係る法人自己分析・改善点			2025年度の達成状況に係る所管課分析・改善点		
電子申請の対象業務の拡大や住宅瑕疵担保責任保険検査等関連業務の展開等に伴う利便性の向上とともに、審査体制等の見直しや社員間での定期的なミーティング及び各種研修の開催による更なる業務の効率化、また、2025年4月の大幅な法改正の円滑な施行に向けた建築士サポートセンターとして必要な役割を果たしたことが、実績値の向上につながったものと考えている。 2026年度は、社内の組織改編、業務のDX化の加速及び審査技術の継続的な底上げ等を図り、正確で迅速な審査等良質なサービスを提供することにより、占有率の維持に努めていきます。			2025年4月の法改正の円滑な施行支援という重要な役割を果たし、実績向上に繋がれたことは大変評価できる。2026年度も組織改編やDX化の加速、審査技術の底上げに取り組み、正確かつ迅速な審査を通じた良質なサービス提供により、占有率の維持・向上に努めていただきたい。		
② 建築確認・検査に義務付けられる建築有資格者の安定的な確保					
【取組内容など】					
建築物、特に住宅の安全性の確保と性能の向上に貢献するため、必要な資格取得の支援や経験豊富な社員等から若手社員への審査技術の承継等により高い技術力を持つ人材を育成し、業務種別・量に応じて安定的に検査員を確保します。					
【指標(目標値)】： 建築基準適合性判定資格者数					
指定確認検査機関において建築確認・検査の実施件数に応じ義務付けられる建築基準適合判定資格者の必要人数に一定の余裕を持たせた人員を確保して、高い技術力のある組織体制を安定的に維持します。					
	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度(最終年度)
目標値	15	15	14	14	14
実績値	15	16			
進捗率	100.00 %	106.67 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
2025年度の達成状況に係る法人自己分析・改善点			2025年度の達成状況に係る所管課分析・改善点		
資格取得に伴い審査技術・信用力向上と検査業務の効率化等が期待されることから、社員の資格取得を支援しています。 2025年度は1名(年度末には更に1名)の離職者があったものの、資格取得を支援してきた若手社員2名が新たに当該検定に合格したことから、目標値(非常勤は0.4人換算)を確保できたものと考えています。 当社の売上に大きく影響する県内の新設住宅着工戸数は長期的な低下傾向が避けられない状況下であり、今後、退職が見込まれる有資格者(常勤)の補充については、業務効率の更なる改善を優先しつつも、社員の年齢構成等を考慮しながら、若手社員の新規採用や受験可能となった常勤社員の資格取得を積極的に支援して、建築基準適合判定資格者数の安定的確保を図ります。			今後とも引き続き社員の資格取得支援を強化及び審査技術や信用力の一層の向上を目指すとともに、検査業務の効率化を図っていただきたい。また、有資格者の定着と若手社員の育成に注力し、安定的な人材基盤の確立に努めていただきたい。		

③ 建築確認・検査の電子申請の利用率の向上

【取組内容など】

業務の効率化や在宅勤務の拡充等多様な働き方が可能となる環境を整えて社員のワーク・ライフ・バランスの推進等による人材の安定的確保並びに利用者の利便性向上に資するため、社内DXの中核と位置付けて取組を進めている電子申請について、利用者にとって利便性が増進されるよう取組を進め利用率を上げます。また他の業務についても電子化を拡大していきます。

【指標(目標値)】： 建築確認申請における電子申請の利用率

主要業務である建築確認・検査について電子申請によりその後の受付、審査、交付、報告、保存等の一連の業務も電子処理が可能となるなど導入効果が高いことから、従来の書面申請から電子申請の利用へ率先して誘導し、業務全般の電子化の促進を牽引していきます。

	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度(最終年度)
目標値	40	50	60	65	70
実績値	64	77			
進捗率	160.00 %	154.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %

2025年度の達成状況に係る法人自己分析・改善点

繰り返し周知してきた電子申請の利便性向上が申請者に理解されたことにより、2023年度末28%であった電子申請の割合が2024年度末は64%、2025年度末は77%(下半期のみでは82%)と太宗を占める状況になりつつあります。

2025年4月に施行された建築基準法の改正に伴い、審査業務量が大幅に増加していますが、電子申請から始まる一連の業務が電子化された結果、社員を増員しない(常勤1名減、非常勤1名増)体制で支障なく業務遂行することができたほか、ペーパーレス化が進んだことにより支社の賃貸スペースの削減で家賃の削減が可能となりました。今後は、増加した時間外労働の抑制等、ワーク・ライフ・バランスの実現のためにも、更なる業務の電子化の進捗を目指し、電子申請の利用率向上等について、取組を進めていきます。

2025年度の達成状況に係る所管課分析・改善点

電子申請の利便性が申請者にも広く理解され、申請業務の大幅な効率化とペーパーレス化が実現できたことは評価できる。

今後とも、時間外労働の抑制やワーク・ライフ・バランスの向上を念頭に置きつつ、更なる業務の効率化と電子申請の利用率向上に向けた取り組みを引き続き推進していただきたい。

定数管理(役・職員数)		(単位:人 / 上段:計画、下段:実績)				
項 目		2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
常勤役員	県派遣職員	0 0	0 0	0	0	0
	県職員OB	2 2	2 2	2	2	2
	民間からの役員	0 0	0 0	0	0	0
	プロパー職員	1 1	1 1	1	1	1
	小計①	3 3	3 3	3	3	3
常勤職員	県派遣職員	0 0	0 0	0	0	0
	県職員OB	1 1	1 1	0	0	0
	民間からの職員	0 0	0 0	0	0	0
	プロパー職員	20 19	20 18	18	18	19
	小計②	21 20	21 19	18	18	19
非常勤役員	県・市町村関係	4 4	4 4	4	4	4
	民間からの役員	4 4	4 3	4	4	4
	小計③	8 8	8 7	8	8	8
非常勤職員	県職員OB	4 4	4 4	3	3	3
	その他の職員	0 0	0 1	3	3	2
	小計④	4 4	4 5	6	6	5
臨時職員⑤		0 0	0 0	0	0	0
合計(①～⑤)		36 35	36 34	35 0	35 0	35 0

計画の基本的考え方

2025年4月の建築基準法等の改正法施行に伴う建築確認・検査等の業務量増大に適切に対応できる人員確保が必要な一方で、県内の新設住宅着工戸数の減少傾向等を踏まえた中長期的収支状況、社内DXの進捗に伴う業務効率化の見通し、さらに審査技術の継承等に望ましいバランスの取れた年齢層の確保等の諸課題に鑑みて、2023年度当初の組織体制を基本として、常勤職員については最小限の人員にとどめ、検査等の豊富な知識・経験を有する非常勤職員等の増員で補完します。

また、設立から25年が経過しベテランとなったプロパー職員を常勤役員に登用し職員のモチベーションを高め経営参加を促進します。

2025年度の実績に係る法人自己分析・改善点	2025年度の実績に係る所管課分析・改善点
プロパー社員の役員登用(2024年度～)や中期的な経営状況の見通し等に関する認識を全社員が共有すること等を通じて、業務の効率化・中長期的な経営改善に関する意識が一層高まっています。 2025年度は、4月施行の法改正に伴い業務量の大幅な増加が必要と見られる状況下であっても、増員を行わずにDX化等業務の効率化を加速することを優先して対応していましたが、2026年2月末に1名(年度末にも1名)の常勤社員の離職者が生じたことから、2026年度以降、審査に要する期間が延びる等良質なサービスの低下を招きかねない状況となったことから、離職者の補充として、若手社員を2名を採用しました。	社内全体で業務効率化や経営改善への意識が高まっていることは好ましい状況である。今後も、業務のDX化や効率化を推進するとともに、人員体制の適切な維持・補充に努め、良質なサービスの提供が継続できるよう、引き続き努めていただきたい。

経営状況(収支計画)		※株式会社、特別法法人用 (単位:千円 / 上段:計画、下段:実績)				
項 目		2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
収入	売上高	211,000 191,721	215,000 280,476	212,000	209,000	206,000
	雑収入等	0 2,013	0 3,170			
	計	211,000 193,734	215,000 283,646	212,000 0	209,000 0	206,000 0
支出	人件費	144,000 131,482	149,000 134,254	138,000	141,000	133,000
	地代家賃	12,500 12,524	12,500 9,810	11,500	11,500	11,500
	その他	55,000 50,109	55,000 56,295	55,000	55,000	55,000
	計	211,500 194,115	216,500 200,359	204,500 0	207,500 0	199,500 0
税引前当期利益		-500 -381	-1,500 83,287	7,500 0	1,500 0	6,500 0
法人税等		466 466	466 17,679	3,466	1,066	3,066
税引後当期利益		-966 -847	-1,966 65,608	4,034 0	434 0	3,434 0

計画の基本的考え方

売上高については、2020年10月以降、据え置いてきた建築確認申請等の料金について、人材の確保・経営の安定・業務効率の向上を図るため必要なコストが適切に価格転嫁できるよう2024年度上半期に見直を予定します。
また、2025年度の建築基準法の改正等が与える影響や県内の新設住宅着工戸数が中長期的に減少傾向で推移するとの見通し等を総合的に考慮しています。

計画との乖離状況	税引前当期利益	23.8 %	5652.47 %	100 %	100 %	100 %
	税引後当期利益	12.32 %	3437.13 %	100 %	100 %	100 %

※計画との乖離状況(計算式) = |(計画値-実績値)| ÷ |計画値| × 100

2025年度の実績に係る法人自己分析・改善点	2025年度の実績に係る所管課分析・改善点
売上に大きな影響を及ぼす県内新設住宅着工戸数が2019年度以降低下(2025年度も前年度比約73%)している状況下、料金体系について、2024年7月には必要なコストが適切に転嫁されるよう見直し、2025年4月には、検査対象業務範囲や審査等の業務量が大幅に拡大する建築基準法等の改正に伴うコスト増等に対応して、手数料の引上げや新設を行いました。 また、これら料金を見直しする一方で、DX化等による業務効率の向上や事務所移転等による経費削減に努めています。 この業務効率を図る取組により、迅速で良質なサービスを提供できたことで、料金引上げに伴い危惧されていた利用者の減少を招くことなく、県内での当社シェアが高まったこともあり、計画に比べ大幅な収支の改善が図られ、過去最高の純利益となりました。 引き続き、主な売上対象の当該着工戸数の減少が継続すると見込まれる中、長期的かつ安定的な経営基盤の確保に向けて取組を進めていきます。	県内新設住宅着工戸数の減少という厳しい環境下においても、適切な料金体系の見直しや手数料の引上げに加え、DX化や経費削減による業務効率化を推進した結果、利用者減少を招くことなくシェア拡大と収支改善を実現されたことは評価されるべき成果である。 今後も、長期的かつ安定的な経営基盤の確立に向けて、引き続きこれらの取り組みを継続し、変化する環境に柔軟かつ的確に対応していただきたい。

長期借入金償還計画	(単位:千円/上段:計画、下段:実績)				
項 目	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度
前年度借入残高	0	0	0	0	0
当該年度借入額(新規)	0	0	0	0	0
当該年度元金償還額	0	0	0	0	0
当該年度末借入残高	0	0	0	0	0

計画の基本的考え方	
指定確認検査機関の指定基準として継続して確保すべき財産面の基準等を確実に確保する観点等から、今後とも長期借入金等に依存しない会社経営を基本としています。	

計画達成率	(年度元金償還額)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	(年度末借入残高)	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

※計画達成率(計算式) = 実績値 ÷ 計画値 × 100

2025年度の実績に係る法人自己分析・改善点	2025年度の実績に係る所管課分析・改善点
指定確認検査機関として持続的・安定的に存立できるよう、借入金に依存しない自律的な経営を継続しています。 また、収益を継続して確保できる体制が整いつつあると判断しているところであり、引続き、経営基盤を強化して、財務面での健全性を更に高めていきます。	今後も経営基盤の強化と財務の健全性向上に努め、引き続き借入金に依存しない経営を継続していただきたい。

中期経営計画に対する所管課の意見

基本方針について	申請者の利便性向上を目的として受注率の向上を目指している。また、申請者へ良質なサービスを提供できるように高い技術力のある組織体制を構築している。
目標設定について	組織目標が適確で具体的に設定されている。なお、今後の社会情勢の変化による影響を踏まえて、目標値の見直しを必要に応じて検討していただきたい。
定数管理について	当初の計画からは減少しているものの、法定の業務有資格者数を確保している。また、業務のDX化や効率化により、法人の業務規模・業績に見合った適切な人員配置が行われている。
収支計画等について	建設資材価格の高騰等、社会情勢の変化に対応するため、今期の業績に慢心することなく、財政状況について注視していく必要がある。今後は、更なる申請者の利便性向上や審査・検査業務、省エネ性能適合性判定業務等の審査の効率化及び迅速かつ的確な実施により、健全な経営改善に努めていただきたい。

所管課の方針

今後の県としての関与について	令和7年度の建築基準法改正に伴う申請手数料の増額改正や建築物省エネ法による申請件数の増加により、当期の収入額は前期比146.3%となり、当期純利益は65百万円余りとなった。一方で、建設コストの上昇による住宅着工件数の減少や、中東情勢の影響による資材の供給不足に伴う新規着工件数の減少が引き続き予想される。今後も財政状況を注視しつつ、完全民営化に向けた検討を適宜進めていくこととする。
----------------	---

2025年度の実績に係る所管課意見等

改善すべき点等	住宅着工件数の落ち込みなど厳しい経営環境の中で、業務体制の見直しやDXの推進、手数料の増額改正、固定費の削減により、前期の赤字から黒字転換を果たしたことは高く評価できる。 今後も、さらなる業務効率化や申請者の利便性向上に努め、社会情勢の変化に柔軟に対応できる持続可能で安定的な経営の維持に引き続き取り組む必要がある。
---------	--