

1 - 10 株式会社建築住宅センター

1 法人の概要

(平成18年7月1日現在)

代表者職氏名	代表取締役社長 奈良 豊規	県所管部課名	県土整備部 建築住宅課			
設立年月日	平成11年6月16日	資本金	60,000千円			
主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)	氏名・名称		金額	出資等比率		
	青森県		15,000千円	25.0%		
	青森市		5,000千円	8.3%		
	弘前市		5,000千円	8.3%		
	八戸市		5,000千円	8.3%		
	(社)青森県建築士会		5,000千円	8.3%		
	(株)青森銀行		2,100千円	3.5%		
	(株)みちのく銀行		2,100千円	3.5%		
	他 県内金融機関9団体		10,800千円	18.0%		
	(株)建築住宅センター(自己株式)		10,000千円	16.7%		
組織構成	区分			人数	うち常勤	備考
	取締役			9名	2名	
	監査役			2名	名	
	社員数			19名	18名	
業務内容	建築基準法に基づく建築確認・検査業務及び住宅金融公庫法に基づく住宅金融公庫融資住宅工事審査受託業務等					
経営状況 (平成17年度)	営業収益	142,373千円	(その他参考)			
	営業利益	15,850千円	県への配当金 150千円			
	経常利益	16,037千円	(1株につき500円)			
	当期純利益	10,150千円				

2 沿革

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(「届出制度」から「申請制度」に変更)」、「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」並びに「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た。

本県の完了検査の実施率は、平成9年度において約15%と全国でも最低レベルにあり、建築基準法改正に伴う審査・検査事務量の増大への対処、完了検査等の実効性を確保することが緊急の課題であった。このことから、本県では、民間の確認検査機関の設立に向けた協議が開始され、平成11年6月、青森県、青森市、建築関係3団体及び11金融機関の出資により、当法人が設立された。その後、平成12年度から業務区域が弘前市及び八戸市にも拡大されたことから、弘前市及び八戸市からも出資を受け、また、平成17年度及び平成18年度には、出資者のうち建設関係2団体から自己株式を取得することとなり、現在の出資者構成(17団体)となっている。

なお、当法人の設立については、県が青森県公社等経営委員会(平成9年度～平成13年度設置、以下「経営委員会」という。)に当法人の設立計画に係る意見を求めた経緯があり、当時、経営委員会は意見書において、事業の推進に当たっての留意点として、「独占的行動の規制」、「ユニバーサル・

サービスの保証」及び「民間企業の新規参入の促進」を求めている。また、平成13年度、経営委員会は、将来における当法人の「完全民営化（私企業化）」を提言しており、平成14年度に青森県公社等経営評価委員会（平成14年度～平成16年度設置、以下「経営評価委員会」という。）に対し、当法人から完全民営化計画（平成22年度に県・市の株式の譲渡、完全民営化予定）が提出されていたものである。

3 課題と点検評価

（1）役割

当法人は、指定確認検査機関として、建築基準法に基づく建築確認・検査を行うことにより、本県における建築確認等手続の合理化、建築規制の実効性の確保に貢献しているだけでなく、その業務は、特定行政庁（建築主事が置かれている地方自治体）の建築主事が行っている建築確認・検査の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、建築物の安全性の確保に重要な役割を担っている。なお、本県の指定確認検査機関には、当法人のほか（有）アーバン建築確認検査機関がある。

公社等ヒアリングにおいては、所管課より検査の実施率の推移について報告を受けたが、完了検査の実施率は平成17年度で約83%（全国で15位程度）となり、平成9年度（約15%）と比べ上昇していることが確認でき、当法人の設立の背景にあった検査実施率の向上が図られていることが確認された。

一方、昨年のも構造計算書偽造問題により、建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関の業務の適正化、建築士等の業務の適正化及び罰則の強化などを内容とする「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が制定されたところであり、指定確認検査機関の業務の適正化に関しては、指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）及び特定行政庁による指導監督の強化が規定されている。公社等ヒアリングにおいて、具体的な建築基準法等の改正の内容や当法人への影響について確認したところであるが、現時点では定かではないとのことであったが、その詳細が判明すれば、当法人はその内容に適切に対応していかなければならない。

当法人は、平成14年度に「完全民営化計画」を策定し、経営評価委員会に提出したところであり、同委員会による平成16年度青森県公社等経営評価委員会評価結果等報告書では、当法人の累積赤字が平成16年度決算において解消される見込みであることを踏まえ、「本法人から平成14年度提出された完全民営化スケジュール案（平成22年度までに完全民営化すること）が現実化してきたことに鑑み、いよいよ公共団体としての株主である青森県、青森市、八戸市、弘前市と本法人とが完全民営化に向けての株式譲渡の実効的なタイムスケジュール化について真摯に協議することを強く求めるものである。」と提言されている。

この度の建築基準法等の改正の具体の全容が明らかになっていないことから、当法人の平成22年度の完全民営化への影響は考慮することができない状況にある。所管課では、将来的な完全民営化の検討を行うことについて異論はないが、昨今の社会情勢の大きな変化（建築物の安全性に対する県民の不安や建築確認制度の見直し）や今後期待される当法人の役割（住宅を通じたまちづくり機能）に鑑み、平成22年度という年度を区切った完全民営化は、現時点では合理性がなく、見直す必要があるとしている。

当法人の完全民営化は、当法人の提供するサービスが必需的サービスでありながら、独占供給状態にあることから、こうした必需的サービスを、できる限り低価格・高品質で供給するため、多くの民間私企業が競争市場で、この必需的サービスを県民に供給する体制を創出することの重要性に鑑み、提言されてきたものである。しかし、現時点では、「マーケットが限られており、多くの民間企業が参入できる環境にない。」「住宅の建築戸数が減少傾向にあり、長期的にはマーケットの縮小が懸念される。」「指定確認検査機関の指定要件が強化される方向にあり、サービス供給者の

多様化政策を積極的に推進できない。」などの状況が確認できるところである。また、公の業務の民営化という流れの中にあっても、本県のようにマーケットが狭まる傾向にあり、建築物の安全確保が極めて重要な問題であるということを踏まえれば、今後は、公の部分がどう関与していくかということが重要となってくることも想定されることである。

以上のことを踏まえれば、完全民営化をスケジュールの中に明確に位置付けることは困難であると思われることから、当委員会としては、当法人の完全民営化に関しては、時期を示して求めるのではなく、当法人及び所管課の継続的な検討課題として捉えていきたいと考える。

(2) 経営状況

当法人の売上高の大部分は、建築基準法に基づく建築確認・検査業務（以下「建築基準法関連事業」という。）に係るものである。平成17年度の売上高（1億4,237万円）を主な事業別にみると、建築基準法関連事業1億3,079万円（構成比：約92%）、住宅金融公庫事業58万円、住宅性能評価事業379万円、住宅性能保証事業205万円などとなっている。

住宅の新規着工数は年々減少している中で、確認検査（平成16年度：4,068件、平成17年度：3,844件）及び完了検査（平成16年度：3,294件、平成17年度：3,089件）が、ともに減少しているが、青森市、弘前市及び八戸市が住宅に対する中間検査を義務付けたことにより、中間検査が増加（平成16年度：1,532件、平成17年度：1,842件）したため、売上高はほぼ横ばいを確保しており、当期利益1,015万円を確保している。当法人は、平成16年度において長期借入金を完済するとともに、設立以来の累積赤字を解消しており、平成17年度決算において当期末処分利益が1,541万円となったことから、株主への初配当（1株当たり500円）を行っているなど、経営は安定しているといえる。

しかしながら、本県の場合、住宅の建築戸数は減少傾向にあり、長期的な経営見通しとしては、楽観できない状況にあることから、公社等ヒアリングにおいては、新規事業の検討状況を含め、その対策について確認した。新規事業については、いわゆる閑散期への対応や住生活基本法の制定による新たな業務の可能性についても話題となったが、現在の当法人の人員体制では既存の4事業で手一杯であり、県内の需要見込みと必要な設備投資等を勘案しなければならないとのことであった。そのため、当法人は、当面、特定行政庁（県及び3市）の協力を仰ぎながら完了検査率及び中間検査率の向上に努めることとしており、また、業務区分（現在は延床面積が500㎡以内の主要用途が住宅である建築物）の拡大について検討していることが確認できた。

なお、平成13年度に当法人が作成した中・長期経営計画では、平成17年度に五所川原営業所の開設、まちづくり業務の検討開始を計画していた。また、当法人の設立時の基本計画には、ユニバーサル・サービスの提供が経営の基本方針として掲げられ、また、まちづくり業務が設立の趣旨に掲げられているところである。

当法人が、新規事業等の検討に当たっては、経営状況や経営見通しを踏まえ、慎重を期していることについて、当委員会は一定の理解をしているところである。しかしながら、本県では、人口の減少と高齢化が進み、住宅の建築戸数も減少していくことが見込まれることから、当法人が、設立の目的と趣旨及び経営の基本理念を起点として、新たな業務の展開を検討すること、すなわち、本来の業務である建築確認・検査を中心の業務に据え、検査実施率を向上させていくとともに、例えば、住生活基本法の制定の背景にある「量」から「質」へという住宅政策の転換に対応した業務等についても検討することを望むものである。

(3) 業務執行状況

当法人は、青森本社、弘前支社、八戸支社を有し、その業務地区を青森市、東津軽郡、弘前市、黒石市、平川市、中津軽郡、南津軽郡、八戸市及び三戸郡としているところである。社員総数は1

9名であり、うち8名が建築基準適合判定資格者（以下「判定資格者」という。）の資格を持っている。当法人は、検査実施率の向上に対応するためにも、判定資格者を増やすことを重視しており、順次、社員を受験させ、判定資格者の確保に努めているほか、社員のスキルアップのため、各種セミナーなどに、積極的に社員を参加させているとのことであった。社員のスキルアップは、今後の当法人の事業展開にもつながるので、将来を見据えた継続した取組を期待したい。

なお、昨年の構造計算書偽造問題に関連して、本県の状況を確認したところ、当法人を含む県内2つ指定確認検査機関に県による立入検査が行われたが、特に指摘事項はなかったとのことである。

また、内部監査については、今年度中に基本方針を策定し、平成19年度から実施するとのことなので、確実に取り組まれることを望む。

4 当法人に対する提言

当法人は、建築基準法関連事業を中心として、適切に業務を行い、経営も安定しているところであるが、本県の住宅の建築戸数が減少傾向にある中であって、当法人が長期的にも経営基盤を強化していけるよう、当委員会は次のとおり提言する。

（1）検査実施率の向上の必要性

当法人は、建築規制の実効性の確保、すなわち本県における建築物の安全性の確保を図るために設立された法人であることから、本県の完了検査の実施率100%の達成などに向けて、特定行政庁の協力のもと、当法人自らも検査実施率の向上に努めること。また、そのことが住宅の建築戸数が減少傾向にある中で、当法人の経営を安定させていくことにつながる。

（2）長期的な経営基盤の強化のための新たな業務展開

当法人が、長期的にも経営基盤を強化するためには、新たな業務展開が必要となってくることから、設立の目的と趣旨及び経営の基本理念を起点として、業務区域、業務区分、まちづくり機能、あるいは、住生活基本法の制定の背景にある「量」から「質」へという住宅政策の転換に対応した業務などについて、検討すること。

最後に、本県の建築物の安全性の確保のためには、特定行政庁はもちろん、指定確認検査機関の果たす役割が重要である。昨年の構造計算書偽造問題を契機として、国民の建築物の安全性に対する要求が一層強くなっており、現在、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」が制定され、民間確認検査機関を含む建築確認制度の見直しが行われている。こうした中で、本県の建築物の安全性を確保するため、県と指定確認検査機関がどのように役割を分担し、建築確認・検査を適正に実施し、なおかつ、検査実施率を向上させていくかを考える必要があり、当法人の完全民営化は、そうした議論の上で検討する必要がある。