

1 2 株式会社建築住宅センター

1 法人の概要

(平成20年6月26日現在)

代表者職氏名	代表取締役社長 若木 吾朗	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8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	県OB2名
	監査役			2名	0名	
	社員数			23名	21名	
業務内容	延べ床面積が500㎡以内で主要用途が住宅である建築物の建築確認審査及び中間・完了検査業務等					
経営状況 (平成19年度)	営業収益	128,892千円	(その他参考)			
	営業利益	27,379千円	県への配当金 150千円			
	経常利益	26,280千円	(1株につき500円)			
	当期純利益	26,746千円				

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(金融機関の合併により、現在は10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、出資者のうち建築関係2団体から自己株式を取得することとなり、現在の出資者構成となっている。

3 課題と点検評価

平成18年度の報告書において提言した事項を中心に点検評価を行った結果は、次のとおりである。

(1) 検査実施率の向上

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、また、本県の住宅建築戸数は減少傾向にあり、当法人の業務量を確保していくためには検査実施率を向上させていく必要があるものと認められたことから、平成18年度の報告書では、「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（県及び3市）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」を提言していた。

この点について、当法人においては、建築主に対し、確認済証交付時に完了検査を促すパンフレットを同封して制度の周知に努めているほか、違反建築物の是正権限等を持つ特定行政庁に対して完了予定日付近又は超過の建築物のデータを提供し、そのデータに基づいて特定行政庁から完了検査督促状を発送することにより、完了検査の実施を促すなど、検査実施率の向上に取り組んでいることが説明された。この結果、本県の完了検査の実施率は年々向上し、平成18年度は87.3%、平成19年度は90.3%となっており、当委員会としては、その取組を評価するものである。今後も引き続き、本県の完了検査の実施率100%の達成に向けて、取組を継続するよう望むものである。

(2) 長期的な経営基盤の強化のための新たな業務展開

当法人は、建築基準法関連事業を中心として適切に業務を行い、安定した経営を維持していたところであるが、本県の住宅建築戸数の減少に伴って当法人の主たる業務である確認審査の件数も減少していくものと見込まれ、当法人の長期的な経営基盤の強化のためには、新たな業務展開が必要となるものと認められたことから、平成18年度の報告書では、「(当法人の)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」を提言していた。

今年度の点検評価で、当法人においては、平成19年度に約2,670万円の赤字を計上し、これにより、二期続けてきた株主配当も、平成20年度は実施できなくなっていることが確認された。このことについて、当法人からは、平成19年度に多額の赤字を計上することとなった要因は、建築基準法改正に伴う確認審査1件あたりの業務量の増加による支出の増、確認受付件数の大幅減による収入の減であり、この対応策として、平成20年7月から、確認検査手数料を、業務量と受付件数に見合ったものとするため、これまでの約1.5倍に値上げしたことが説明された。当法人の試算によると、確認審査手数料の値上げにより、平成20年度は黒字となる見込みであるが、今後は、値上げにより受付件数がさらに減少することも懸念されるので、受付件数の推移を注視していく必要がある。

また、新たな業務展開については、構造計算適合性判定機関の指定を受けて業務を行っているほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価や住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅性能保証検査等の業務に取り組んでいることが説明され、適切に対応しているものと認められたところであるが、本県の住宅建築件数の減少傾向は今後も続くものと考えられることから、長期的な視点で当法人の経営基盤を強化していくためには、引き続き、確認審査以外の新たな業務展開に努めていく必要がある。