

令和8年度

# 事業計画書

令和8年3月10日



公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

<b>【計画の概要】</b>	1
----------------	---

## **【公益目的事業】**

### **I 防災・まちづくり総合支援事業**

1 都市再生支援事業	2
2 防災都市づくり等協力事業	3
3 東京都歴史的景観助成事業	10
4 住宅性能評価事業	10
5 東京都優良マンション登録表示事業	11
6 高齢者等居住支援事業	11
7 建築確認検査事業	12
8 構造計算適合性判定事業	14
9 定期報告事業	15
10 建築材料試験事業	16
11 耐震改修評定事業	18
12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業	18
13 建築物のエネルギー消費性能判定事業	19

## **【収益事業】**

<b>II 住宅瑕疵担保責任保険等事業</b>	20
-------------------------	----

<b>III 宅地建物取引士資格試験事業</b>	21
--------------------------	----

## **【管理・運営事項】**

1 総務関係	22
2 評議員会・理事会の開催	22

## 【計画の概要】

近年の世界情勢は、ロシアによるウクライナ侵攻、パレスチナ問題にとどまらず、先行きの不透明な事柄が様々に発生している。

国内においては、引き継ぐ円安、インバウンド需要増、それらに伴う物価上昇などが継続するとともに、人手不足、人件費等の高騰などにより、特に中小の団体が置かれた経営環境は大変厳しいものがある。社会の多くの側面で二極分解ともいえる状況が加速している。さらに、直近では、日中関係の悪化なども社会経済動向に大きな影響を与えている。

他方、地震、大規模火災・山火事、豪雨など様々な災害などが国内各所で発生しており、復興や対応に多くの時と人を要している。

当財団としては、引き続き、防災や耐震化に携わる役割の重さを認識し、日々事業推進に取り組んでいくことが必要である。

また、電子申請をはじめとしたデジタルトランスフォーメーションの推進等の取組みが求められる一方、それに伴うソフト・ハード両面の経費増が続くとともに、ランサムウェアによる攻撃やインターネットを介した詐欺メールなど社会経済活動等に大きな影響を与える事例が発生しており、対応強化も必要とされている。

なお、東京都では8年度に向け「耐震改修促進計画」の改定を進めている。

予算においても7兆円を超える政策的経費の中、「世界一安全・安心でレジリエントな都市」の実現をはじめとする多くの施策の予算を計上しており、当財団としても引き続き積極的に事業協力をしていく。

当財団の置かれた経営環境は今後はさらに複雑化し、かつより厳しいものに変化していくことが想定される。こうした変化に対応した柔軟な事業運営が求められる。令和8年度の事業計画は、前年度の計画及び実績見込み等をベースとしつつ、社会経済情勢も変化もにらみながら策定している。

令和8年度も、引き続き東京都や関係機関等と連携を図りながら、東京の防災・まちづくりに寄与できるよう事業を実施していく。

公益目的事業については、防災まちづくり総合支援事業として13の事業を、収益事業としては住宅瑕疵担保責任保険等事業、宅地建物取引士資格試験事業の2つの事業を継続する。各事業の詳細は、次ページ以降に記載している。

## 【公益目的事業】

### I 防災・まちづくり総合支援事業

#### 1 都市再生支援事業

##### (1) まちづくり専門家の紹介・派遣業務

###### ① 現 状

- 本業務は、木造住宅密集地域の建替え促進など、まちづくりの円滑な推進を図るため、センターに建築士や弁護士などのまちづくり専門家を登録（期間3年）し、区市等の要望に応じて紹介・派遣する自主事業である。
- 近年の紹介・派遣実績は、年60件程度で推移しており、令和7年度も同程度と見込まれる。

###### ② 事業計画

- 本年度のまちづくり専門家派遣計画件数は、これまでの実績を考慮して70件とする。

##### (2) マンションアドバイザー派遣業務

###### ① 現 状

- マンションの維持管理や改修・建替えの推進に向け、マンションアドバイザーを登録（期間3年）し、管理組合等の要望に応じて有料で派遣している。
- マンション管理アドバイザーの派遣実績は、年30件前後で推移しており、令和7年度の派遣件数も同程度と見込まれる。
- マンション建替え・改修アドバイザーの派遣実績は、年10件程度で推移していたが、旧耐震建築物の経年劣化による建替え相談などが増えてきており、令和7年度の派遣件数は20件程度と見込まれる。

###### ② 事業計画

- 本年度のマンションアドバイザーの派遣計画件数は、管理アドバイザーは令和7年度と同数の40件、建替え・改修アドバイザーは増加傾向を踏まえ30件とする。

##### (3) 民間賃貸住宅による避難者受入れ業務

###### ① 現 状

- 令和7年度末で東日本大震災により福島県から避難された方に対する応急仮設住宅の供与が終了したため、全ての被災者が留まることな

く通常の住宅に移行した。

## ② 事業計画

- 本年度は、令和 7 年度の受託事業の報告並びに精算等を行い、都からの受託を終了する予定である。

区 分	内容・規模
まちづくり専門家の紹介・派遣件数	70 件
マンション管理アドバイザー派遣件数	40 件
マンション建替え・改修アドバイザー派遣件数	30 件
民間賃貸住宅による避難者受入れ件数	0 件

## 2 防災都市づくり等協力事業

### (1) マンション耐震化サポート業務

#### ① 現 状

- 東京都耐震改修促進計画の耐震化目標の達成に向け、過去に耐震化促進事業の助成を受ける等「耐震化のための行動を起こしているが、耐震化に至っていない旧耐震基準のマンション」を対象に、無料で専門家を派遣する等の支援を実施している。

また、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(以下、マンション条例)における管理状況届出書の情報を基に、都が抽出した耐震診断未実施等のマンションの管理組合等に対し、耐震改修の必要性の啓発を行っている。

派遣事業の対象となるマンションの管理組合等へは、同事業の周知のため意向調査を同封したダイレクトメールを年 2 回、計約 1,400 通送付した。また、管理状況届を提出済で未診断のマンション管理組合等へは、啓発パンフ「耐震化通信」を年 3 回、計約 13,000 通送付した。さらに、当該マンションの各住戸計約 172,000 件を対象に「耐震化通信」のポスティングを行った。

- 派遣事業の近年の実績は、専門家派遣年 30 件前後、計画案作成専門家派遣年 50 件 (10 案×5 件) 前後、耐震化経費を含む長期修繕計画見直し派遣 (耐震改修費用を含む長期修繕計画の見直し) 年 0 件で推移している。令和 7 年度の派遣件数は、専門家派遣 13 件、計画案作成専門家派遣 20 件 (4 案×5 件)、長期修繕計画見直し派遣 0 件にとどまると見込まれる。

## ② 事業計画

- 本年度も耐震化促進に向けた専門家派遣の周知啓発のため令和7年度と同様に、耐震改修に至っていないマンションの管理組合等へ年2回計約1,200通のダイレクトメールを送付する。

また、耐震未診断マンション管理組合等へは「耐震化通信」を年3回計約16,500通送付するとともに、新たに意向調査を実施し、希望者等へは架電により制度の利用を働きかける。また、同マンションの各住戸約180,000件へのポスティングを行う。

- 派遣事業の計画件数は、本年度からマンション管理状況届を提出済かつ耐震診断未実施のマンションが派遣対象に加わることから、専門家派遣277件、計画案作成専門家派遣180件(36案×5件)、長期修繕計画見直し派遣12件とする。

なお、派遣に際しては、引き続き、東京都建築士事務所協会・日本建築構造技術者協会・耐震総合安全機構の設計三団体へ協力を依頼するほか、本財団のまちづくり専門家やマンション管理アドバイザーも活用していく。

## (2) 分譲マンション総合相談窓口業務

### ① 現 状

- マンション管理組合や区分所有者等が、適正な管理や建替え・改修に取り組みやすい環境を整備するため、マンション管理士等の専門家が相談に対応する「総合相談窓口」業務を都から受託し開設している。

これまでの相談実績は、年1200～1300件程度で推移してきた。

令和7年度はマンション条例の管理状況届更新に関する相談が開始されたこともあり、1,500回程度に増加すると見込まれる。

- マンション条例に基づく管理状況届出済みのマンションを対象とした令和7年度のアドバイザー無料派遣件数は、管理アドバイザー派遣30件程度、建替・改修アドバイザー派遣15件、管理アドバイザー派遣Cコース20件程度と見込まれる。

### ② 事業計画

- 本年度の計画相談回数は令和7年度と同等の1,500回とする。
- 管理状況届出済みのマンションを対象とした無料アドバイザー派遣の計画件数は、利用の拡大に向けて、総合相談窓口業務やマンション耐震化サポート業務との連携をより一層強化することを踏まえ、管理アドバイザー派遣90件、建替・改修アドバイザー派遣20件、管理アドバイザー派遣Cコース32件とする。

### (3) プロティ階等緊急対策事業業務

#### ① 現 状

- 都は、マンションの耐震化が進まない原因として、高額な改修費用や合意形成が課題となっていることから、特に倒壊等の危険性が高いプロティ階等を有するマンションに対し、緊急的に当該箇所の補強に取り組む費用の一部を補助している。当センターでは同事業の周知や問合せ対応、補助申請の受付、形式審査業務を、都から受託している。

事業周知を目的に4月に事業の対象となるマンションの管理組合に対して、事業の拡充を案内するダイレクトメール約700通を送付した。

改修助成については、令和5年度の制度開始以来、初の申請があり1件の実績があった。

#### ② 事業計画

- 本年度も事業の対象となるマンションの管理組合に対し、ダイレクトメールを約1,000通送付する。また事業周知の効果を見込み、改修助成の計画件数は2件とする。

### (4) 耐震化総合相談窓口業務

#### ① 現 状

- 都からの受託により、耐震化のための総合相談窓口を設け、都民等からの耐震化に関する相談に対応している。

令和7年度、都は新聞各紙への折り込み広告により「耐震化総合相談窓口」の周知を行ったが、近年1,000回前後あった相談回数は700件程度にとどまると見込まれる。

#### ② 事業計画

- 本年度の計画相談件数は、都の耐震改修促進計画改訂に伴い、「都が一般緊急輸送道路の一部を重点化路線に指定し、様々な啓発に取り組む予定であること（以下「新たな取組み」という）などを勘案し、令和7年度と同様の1,000回とする。

### (5) 建築士等のアドバイザー派遣業務（都からの受託事業）

#### 1) 緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物への耐震診断アドバイザー派遣業務

##### ① 現 状

- 緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震診断への助言を希望する所有者に対して、建築士等の耐震診断アドバイザーを派遣している。

現在の耐震診断アドバイザーの派遣先は、主に一般緊急輸送道路沿道建築物となっている。

これまでの派遣実績は年約 20～50 件と年度により差があり、令和 7 年度の耐震診断アドバイザー派遣件数は 40 件程度と見込まれる。

- 特定建築物への耐震診断アドバイザー派遣については、都所管建築物の耐震化の進捗を踏まえ、区市町村所管の建築物も派遣対象に拡充された。しかし、当該建築物に対して耐震診断等の助成制度を設けている自治体は少なく、派遣につながっていない。

## ② 事業計画

- 本年度の建築士等のアドバイザー派遣業務における計画派遣件数は、都の「新たな取組み」や相談が増加している一般緊急輸送道路沿道建築物の状況及び特定建築物の状況を踏まえ、両者を合算した耐震診断アドバイザー派遣計画件数を 186 件とする。

## 2) 戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣業務

### ① 現状

- 戸建住宅等のうち昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したものと及び昭和 56 年 6 月 1 日から平成 12 年 5 月 31 日までに工事に着手した 2 階建以下の在来軸組工法の木造建住宅を対象に、耐震診断への助言を希望する所有者に対して、建築士等の耐震診断アドバイザーを派遣している。

本業務については、都の耐震キャンペーンと連携し、期間中に区市での個別相談会を開催するなど、普及・啓発活動を行った。

これまでの派遣実績は年約 10～60 件と年度によって差があり、令和 7 年度のアドバイザー派遣件数は 35 件程度と見込まれる。

### ② 事業計画

- 本年度の耐震診断アドバイザー派遣は、年度によって実績に差があること等を勘案して、令和 7 年度計画と同程度の 76 件とする。

## 3) 緊急輸送道路沿道建築物、特定建築物及び戸建住宅等への耐震改修アドバイザー派遣業務

### ① 現状

- 耐震診断後、耐震改修等未実施の緊急輸送道路沿道建築物、特定建築物及び戸建住宅等で耐震化を希望する所有者等に対して、建築士等の耐震改修アドバイザーを派遣している。いずれの建築物も耐震化は喫緊の課題であるが、費用や合意形成が課題となり、躊躇するケースが少なくない。

これまでの派遣実績は、年約 30～80 件と年度によって相当差があり、令和 7 年度の耐震改修アドバイザー派遣件数は 30 件程度と見込まれる。

## ② 事業計画

- 本年度の緊急輸送道路沿道建築物・特定建築物及び戸建住宅等を合算した耐震改修アドバイザー派遣の計画件数は、都の「新たな取組み」等を勘案して 265 件とした。

## 4) 緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物への耐震改修計画案作成アドバイザー派遣業務

### ① 現 状

- 耐震改修等未実施の緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物の所有者等に対し、基本計画程度の改修計画案を作成・提案するアドバイザーを派遣している。

近年の派遣実績は、緊急輸送道路沿道建築物が年約 120 件程度、特定建築物が 0 件で推移している。令和 7 年度の派遣件数は、緊急輸送道路沿道建築物が 65 件（13 案×5 件）、特定建築物への派遣は 0 件と見込まれる。

- 各アドバイザーは、東京都建築士事務所協会・日本建築構造技術者協会・耐震総合安全機構（建築三団体）との協定に基づいて派遣しており、耐震に関する技術力の維持向上のため、建築三団体各々で開催する技術者育成講習会（web 講習会含む）の支援を実施している。

## ② 事業計画

- 本年度の緊急輸送道路沿道建築物及び特定建築物への耐震改修計画案作成アドバイザー派遣の計画件数は、都の「新たな取組み」等を勘案して 140 件（28 案×5 件）とした。

引き続き、建築三団体が各々で開催する技術者育成講習会の支援を実施する。

## (6) 耐震性能報告業務

### ① 現 状

- 都では毎年 6 月と 12 月に都の耐震ポータルサイトを通じて、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況（耐震化率及び総合到達率・区間到達率）を公表している。このため、毎月各区市から耐震診断・耐震化工事・解体工事の各種届出を受け付け、GIS（東京都緊急輸送道路図公開システム）に入力し、耐震化率及び総合到達率・区間到達率を算出、図示する業務を、都より受託している。

これまでの区市からの届出受付実績は年 70～100 件程度であり、令和 7 年度の届出受付件数は、60 件程度になると見込まれる。

② 事業計画

- 令和7年度の届出受付の状況等を踏まえ、本年度の届出受付計画件数を75件とした。

(7) リフォーム総合相談窓口業務

① 現状

- 住宅のリフォームに関しては、工事についてのトラブルなども多く発生しており、新築住宅の建設よりも多くの情報を必要に応じて提供し、消費者が抱く不安に適切に対応する必要がある。

令和6年7月より都から委託を受け、住宅リフォームのあらゆる問い合わせ等に応じて各種案内を行う電話窓口を設置している。

令和7年度の相談件数は、計画件数720件に対し575件程度にとどまる見込みである。

② 事業計画

- 令和6・7年度の実績と、今後リフォーム総合相談窓口の周知が進むことを踏まえ、本年度の窓口対応件数は7年度同様の720件とし、引き続き都民からの問合せに適切に対応する。

(8) 東京とどまるマンション登録・補助受付業務

(令和7年度より名称変更：旧名称「在宅避難促進補助受付等業務」)

① 現状

- 都は、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最低限の電源が確保(ハード対策)され、かつ居住者共同で防災マニュアルの策定など防災活動(ソフト対策)に取り組み、自宅での生活を継続しやすくした共同住宅(マンション等)を「東京とどまるマンション」として登録・公表している。またこの取組みを促すため都は「東京とどまるマンション普及促進事業」により登録マンションの防災備蓄資器材の購入等に補助を行っている。

令和6年11月より「東京とどまるマンション」防災備蓄資器材の購入等の補助申請書類の受付・審査等業務を、令和7年4月からは「東京とどまるマンション」登録申請書類等の受付・審査等業務を都より受託している。

令和7年度は、防災備蓄資器材の補助申請の受付は179件、登録申請の受付は350件程度になると見込まれる。

② 事業計画

- 都では、本事業の周知により利用拡大を進めている(別団体受託業務)ため、本年度の計画件数は「東京とどまるマンション」防災備蓄

資器材の購入等の補助申請書類の受付・審査等業務 450 件、「東京とどまるマンション」登録申請書類の受付・審査等業務 600 件とする。

(9) 業務計画については、以下のとおり。

区 分	内容・規模
マンション耐震化専門家派遣件数	277 件
マンション耐震改修計画案作成専門家派遣件数 (注)	180 件 (36 案)
マンション長期修繕計画見直し派遣件数	12 件
マンション総合相談窓口での相談回数 (2 人体制)	1,500 回
マンション管理状況報告に基づく 管理アドバイザー派遣件数	90 件
マンション管理状況報告に基づく 建替え・改修アドバイザー派遣件数	20 件
管理状況報告に基づく管理不全マンションに対する管理不全の予防・改善の取り組み支援件数 (C コース)	32 件
ピロティ階等緊急対策事業業務受付件数	2 件
耐震化総合相談窓口での相談回数	1,000 回
沿道建築物・特定建築物耐震診断アドバイザー派遣件数	186 件
戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣件数	76 件
沿道建築物・特定建築物・戸建住宅等への改修アドバイザー派遣件数	265 件
沿道建築物・特定建築物への計画案作成アドバイザー派遣件数(注)	140 件
建築物の耐震性能報告件数	75 件
リフォーム総合相談窓口業務 窓口対応件数	720 件
「東京とどまるマンション」防災備蓄資器材の購入等の補助申請書類の受付・審査等業務	450 件
「東京とどまるマンション」登録申請書類等の受付・審査件数	600 件
社会福祉施設等耐震化促進件数	3 件

(注) 都との協定により、マンション耐震改修計画案及び沿道耐震改修計画案並びに特定建築物耐震改修計画案の作成に関する派遣件数は、計画案 1 案につき 5 派遣分とカウントする。

#### 【備考】

「耐震マーク交付業務」については、令和 8 年 4 月 1 日より東京都が直接業務を行うこととなったため、令和 8 年 3 月をもって業務を終了とする。

### 3 東京都歴史的景観助成事業

#### ① 現 状

東京都景観条例に定める東京都選定歴史的建造物の保存を支援し、歴史的街並みの景観形成を図るための取り組みとして、令和2年度から当財団の独自事業として、保存や修復工事に係る経費に加えて建造物の利活用に関わる工事や活動への助成を行っている。

毎年3件の助成を目標としており、令和7年度は、津田塾大学本館及び上智大学1号館の保全工事、早稲田奉仕園スコットホールの利活用工事に対して計3件の助成を行った。

#### ② 事業計画

本年度の計画助成件数は、令和7年度と同数の3件とする。また、引き続き、都の関係部署とも連携し、都民や民間企業からの寄付の募集や事業の周知に努める。

区 分	内容・規模
助成件数	3件

### 4 住宅性能評価事業

#### ① 現 状

○ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく良質な住宅を安心して取得できる市場形成等につながる制度として住宅性能評価を実施している。

○ 最近の住宅性能評価の実績としては、共同住宅が多く戸建住宅が少ない傾向にあるが、令和7年度は小規模な共同住宅の申請が多かったことや東京都関係の計画通知の引受制限などの影響により、申請戸数の見込が合計で250戸程度と計画の3割以下になっている。

○ 都内を業務区域とする登録住宅性能評価機関(44機関)間での競合により、民間建物の受注については厳しい環境となっている。

このため、受注棟数の増に向けて、建築確認検査部署との連携強化や中小規模事業者等への一層の周知を図り、顧客の開拓と拡大を図っていく。また、公営住宅等の評価業務についても、関係機関へのPRや周知を図り受注に努める。

#### ② 事業計画

○ 本年度の計画戸数は、引受制限は継続するが大規模建物の受注が見込

- まれることから、令和7年度の計画戸数と同数の1,000戸としている。
- 長期優良住宅事業などその他の事業についても、実績を踏まえて令和7年度と同数の計画戸数としている。

区 分		内容・規模	
住宅性能評価受付戸数	住宅性能評価（設計評価）	（戸建）	5戸
		（共同）	545戸
	住宅性能評価（建設評価）	（戸建）	5戸
		（共同）	445戸
	長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査		5戸
住宅取得資金贈与税非課税措置に係る住宅証明等発行		3戸	
実務講習会開催回数等（YouTube 開催）		年1回 100アクセス	

## 5 東京都優良マンション登録表示事業

「東京都優良マンション登録表示事業」については、令和6年1月より新規認定、更新の申請等の受付を終了し、認定の有効期限が過ぎたマンションの登録取消しにより、登録がすべてなくなったため、令和7年度末の事業終了に向け認定機関・登録機関の業務の取り下げについて東京都と調整している。

## 6 高齢者等居住支援事業

### ① 現 状

- 高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、居住相談に応じるとともに、「見守り」、「葬儀の実施」、「残存家財の片付け」を行う「あんしん居住制度」を実施している。
- 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅（セーフティネット住宅（東京さきエール住宅））の供給促進に向けて、平成30年4月より当財団がセーフティネット住宅の指定登録機関となり、住宅の登録審査、登録、登録簿の閲覧業務等を行っている。

住宅確保要配慮者：低所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育している者等

- 令和7年度のあんしん居住制度の契約件数は50件、計画に対して41.7%となり、累計件数は1,660件となる見込みである。

セーフティネット住宅については、令和7年度の専用住宅登録戸数は87戸、計画に対して24.9%となり、累計戸数は1,122戸となる見込みである。

る。なお、セーフティネット住宅の登録累計戸数は約 56,600 戸となる見込みである。

## ② 事業計画

- 本年度のあんしん居住制度の新規契約件数は、令和 7 年度計画と同等の 120 件とし、高齢者からの居住相談及び情報提供業務における相談件数も、例年と同程度とする。
- 東京都は令和 4 年 3 月末に改定した「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」で、セーフティネット住宅の供給の目標として 2030（令和 12）年度までに専用住宅の登録 3,500 戸を掲げており、本年度の計画も例年同様の登録戸数年 350 戸とする。

区 分		内容・規模
あんしん居住制度	契約件数	120 件
セーフティネット住宅	専用住宅登録戸数	350 戸

## 7 建築確認検査事業

### (1) 建築確認検査業務等

#### ① 現 状

- 令和 7 年度の建築確認の受付件数は計画件数の 8%減、中間検査の受付件数は計画件数の 12%減、完了検査の受付件数は概ね計画どおりの件数を受け付けた。この受付件数減の原因としては、令和 7 年 4 月 1 日に施行された 4 号特例の見直しによる構造審査の業務量増加により、構造の審査期間が伸びたこと及び令和 6 年 11 月より民間開放された計画通知については引受制限により受注が限定されたことなどもあり、下半期の受付件数が伸びなかったこと等があげられる。また、仮使用検査については、複数の再開発案件の竣工時期をむかえ申請を多く受注したことにより、計画件数を大きく上回る件数となった。
- 新規建築確認の受付件数については、平成 25 年度をピークに減少傾向に歯止めがかからないことから、引き続き厳しい事業運営が予測される。また、令和 5 年度から開始した電子申請については、令和 6 年度は全件数の概ね 30%、令和 7 年度は概ね 50%を電子申請により受注した。

#### ② 事業計画

- 令和 7 年 4 月 1 日施行の法改正に伴う省エネ義務化及び 4 号特例の見直しによる審査・検査業務量の増加により確認申請に要する期間が

延びる傾向にあり、令和 8 年度も引き続き同様の状況が続くことが想定される。業務が円滑に進められるよう、業務分担の効率化等に努める。

- 令和 7 年度の新規建築確認の受付件数は、中小規模建築物で受注が堅調であるが、本年度も引き続き計画通知の引受制限の影響を受けることから令和 7 年度の計画件数から 5%減を目標とした。

中間検査については、木造 3 階建て住宅が令和 7 年度も受注が多いことから、令和 7 年度と同様の計画件数とした。

また、本年度は、大規模物件の完了は予定されていないため、昇降機の確認審査及び完了検査の件数を見直した。

- 他部門との連携やきめ細かな顧客サービスの提供などを通して、顧客の定着及び新規顧客の開拓に努めるとともに、常に最新の法令等に基づく審査を行い、公正なサービスの提供に努める。特に、これまで実績の多かった事業者に対し、営業活動を今後とも積極的に行っていく。

## (2) 建築確認検査適正普及業務

### ① 事業計画

- 情報が届きにくい中小事業者等を対象に、東京都建築安全条例や建築関係法令に係る説明会を開催する。
- 市の研修生 4 名（うち 1 名は下半期のみ）を受入れ、建築審査実務研修を行う。
- 「東京都指定確認検査機関連絡会」の事務局として、都内の円滑な建築行政の推進のために、意匠、構造、設備の各部門で随時開催する。

区 分		内容・規模
受付 件数 等	確認審査	193 件
	中間検査	50 件
	完了検査	136 件
	適合証明	30 件
実務講習会開催（目標視聴回数）		年 1 回 200 アクセス

（\* 確認審査の件数は、建築物、昇降機、工作物の確認審査の受付件数と仮使用認定の受付件数の合計を示す。）

## 8 構造計算適合性判定事業

### (1) 構造計算適合性判定業務

#### ① 現 状

- 令和2年度から始まった新型コロナウイルス感染症の影響などから、建設需要が低迷し、令和3年度の都内全体の適判受付件数は、前年比約10%減、当財団の受付棟数も前年比で約14%減、計画棟数より3%減となった。令和4年度には社会活動も少しずつ回復し、当財団の受付棟数については前年比10%増、令和5年度もほぼ同じ件数となった。

令和6年度については、都内全体の適判件数が前年より減少し当財団としても前年比12%程度の減となった。令和7年度は、都内全体の件数が減少するのみならず計画通知の民間開放がなされたが、東京都関連の案件が引き受け制限対象となったため、前年比20%減となった。なお、令和5年度から電子申請による業務を開始し、令和7年度は約17%が電子申請となっている。

- 都内を業務区域とする適判機関が13機関存在し、競合状況にある。このなかで引き続き受注量の確保に向け、審査の厳格化の一方で、申請者へのきめ細やかなサービスにも心がけているほか、計画通知案件の受注を目指し、発注機関への営業活動を行っている。しかし、令和7年度からは計画通知の民間開放、東京都関連案件が引受け制限となったため、今後の事業運営については厳しい状況が見込まれる。

#### ② 事業計画

- 本年度の受付棟数は、上記の状況などを考慮し、令和7年度実績より概ね10%減の329棟とした。

### (2) 構造計算適合性判定適正普及業務

#### ① 事業計画

- 中小規模の構造設計事務所等を対象に、構造計算適合性判定事業に係る実務講習会を開催する。
- 適判機関からなる「東京都構造計算適合性判定機関連絡会」の事務局として、都内の判定業務に係る制度の円滑な推進に寄与する。

区 分	内容・規模
構造計算適合性判定受付棟数	329 棟
実務講習会開催（目標視聴回数）	年1回 200 アクセス

## 9 定期報告事業

### (1) 特定建築物定期調査報告業務

#### ① 現 状

- 建築基準法第12条に基づく特定建築物の調査報告書の受付業務や建物所有者等への案内、データ管理等の業務を、東京都内の35特定行政庁から委託を受け実施している。

令和7年度の年間受付予定件数は、3年毎の報告である学校・病院等及び毎年報告の映画館や百貨店等を併せて計画件数の15,660件程度となる見込みである。

#### ② 事業計画

- 本年度の定期調査報告は、3年毎に報告が必要な事務所・飲食店等と、毎年報告が必要な映画館や百貨店等が対象となる。目標報告受付件数は、3年前の令和5年度の実績等を踏まえ11,980件とした。
- 東京都を始めとする各特定行政庁と連携し、建物所有者等へのダイレクトメールによる案内の送付や未報告物件への督促などを実施する。
- 定期調査報告の電子化については、東京都が実施する全般運用と連携して行う。

### (2) 防火設備定期検査報告業務

#### ① 現 状

- 建築基準法第12条に基づく防火設備の検査報告書の受付業務や防火設備所有者等への案内、データ管理等の業務を、東京都内の35特定行政庁から委託を受け実施している。

令和7年度の累計受付件数は、1月末までに26,428件である。これは昨年同期と同程度の推移であり、年間受付予定件数は計画件数の30,500件と同程度となる見込みである。

#### ② 事業計画

- 防火設備報告は毎年の報告が必要となる。本年度の目標報告受付件数は、直近の実績等を踏まえ31,000件とした。
- 特定建築物定期報告業務と連携して、対象建築物の把握や制度の周知を図るほか、未報告建築物の建物所有者等に対しては、ダイレクトメールによる案内の送付を実施する。
- 定期検査報告の電子化については、東京都が実施する全般運用と連携して行う。

### (3) 特定建築物定期調査及び防火設備定期検査報告促進業務

#### ① 現 状

- 建物所有者等に対する定期調査報告制度の普及啓発のため、制度の概要のほか、建築基準法や東京都細則の改正等に関する情報について、ホームページを通じて案内している。

なお、令和 7 年度の実務講習会は、受講者の意見等を反映し、前回同様 WEB 方式で開催した。

#### ② 事業計画

- 都を始めとする各特定行政庁と連携し、建物所有者等に対する報告案内のダイレクトメール送付や未報告物件に対する督促を実施する。
- 実務講習会については、早期且つ効果的な P R の検討により受講者数の確保に努めるとともに、この実務講習会をとおして、特定建築物等の調査・検査者の調査・検査技術の向上、定期報告に関する情報の共有等に取り組んでいく。

区 分		内容・規模
報 告 受 付 件 数	毎年報告する建築物 (劇場、映画館、百貨店、演芸場等)	1,890 件
	3 年毎に報告する建築物 (事務所・飲食店等)	10,090 件
防火設備報告受付件数		31,000 件
定期調査報告実務講習会開催回数等		WEB 開催 300 名
防火設備報告実務講習会開催回数等		WEB 開催 250 名

## 10 建築材料試験事業

### (1) 建築材料試験実施業務

#### ① 現 状

- 令和 7 年度 of 材料試験については、鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験が 6,400 本 (計画比 80%)、コンクリート圧縮強度試験が 8,400 組 (計画比 76%)、モルタル等圧縮強度試験が 900 組 (計画比 75%) となる見込みである。コンクリートコア試験については、2,300 本 (計画比 82%) の見込みである。

#### ② 事業計画

- セメントの国内需要は東京五輪特需などが一巡した令和元年度から減少に転じ、2 年度に 4000 万トンを割り込み、7 年度以降においては

3000 万トン割れも目前となっている。建設業の働き方改革に伴う現場作業時間の短縮や生コン業界の完全週休 2 日制、建設費の高騰による計画の凍結・延期、記録的な猛暑などの要員も加わり、需要を下押しする圧力が一段と高まっている。さらに人口減少に伴う人手不足の加速化も相まって先行きは楽観できない。

こうした状況を踏まえ、本年度の各試験の計画数については、下記のとおり設定した。

- ・鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験は 7,000 本とする。
  - ・コンクリート圧縮強度試験は 10,000 組とする。
  - ・コンクリートコア試験は 2,500 本とする。
  - ・モルタル等圧縮強度試験は 1,000 組とする。
- コンクリートコア試験については、令和 5、6 年度と安定した受注を継続していたが、令和 7 年度の試験数は頭打ちとなっている。引き続き、耐震診断案件に関する情報収集を行うとともに、実施している設計事務所等への PR に努めることで受注増を目指していく。

## (2) 建築材料試験普及啓発業務

### ① 現 状

- 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、令和 2 年度より実務講習会は会場での開催を取り止め WEB 方式でのリモート講習に変更した。

令和 7 年度の受講者数は 1,820 名となった。

### ② 事業計画

- 感染防止対策だけでなく、期間内の都合がよい時間に受講できるメリットがあり、安定した受講者数確保が期待できることから、本年度も WEB 方式でのリモート講習とする。

また、講習会の品質向上を図るべく、講習会テキスト及び講習内容の見直しを進める。

区 分	内容・規模
鉄筋コンクリート用棒鋼引張試験	7,000 本
コンクリート圧縮強度試験	10,000 組
コンクリートコア試験	2,500 本
モルタル等圧縮強度試験	1,000 組
実務講習会受講者 (WEB 開催)	1,600 名

## 11 耐震改修評定事業

### ① 現 状

- 令和元年度に事業を縮小する方向とし、新規案件の受注を休止（除く公共建築物）した。令和7年度の評定の申し込みはなかった。

### ② 事業計画

- 本年度は、継続案件や公共建築物でやむを得ないものなど3件の受付を予定している。

区 分	内容・規模
耐震改修計画等受付件数	3件

## 12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業

### ① 現 状

- 都の要綱に基づき、平成18年度より事務所登録を実施しているが、国が同種制度を開始したことや平成26年度に都要綱が改正されたことなどから、登録事務所数は微減の状態である。
- 令和7年度の技術者講習会は前年度に引き続き、WEB講習会で実施し、耐震診断事務所登録についても例年通りの手続きを行った。
- 令和8年1月1日時点の登録事務所数は、432社となっている。

### ② 事業計画

- 本年度は、令和7年度に続き、講習会はWEB講習会として、新規・更新の技術者講習会及び事務所登録手続きを行う。  
講習会受講者、事務所登録数は近年の実績を踏まえ、受講者205名、新規登録10社、更新登録123社とした。

区 分	内容・規模
実務講習会受講者（新規・更新）	年1回 計205名
耐震診断事務所登録数（新規・更新）	新規10社、更新123社

## 13 建築物のエネルギー消費性能判定事業

### ① 現 状

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法、平成 29 年 4 月施行）に基づき、建築物エネルギー消費性能基準への適合を判定している。

法改正により令和 7 年 4 月から新築・増改築する全ての住宅・非住宅建築物に省エネ基準適合が義務化されたため、住宅の申請件数が大きく増加している。令和 7 年度の受付件数見込は、計画件数 50 件に対して約 90 件で計画比 180%となっている。なお、令和 7 年度から電子申請による業務を開始し、約 4 割が電子申請となっている。
- 令和 5 年度から「BELS」（建築物の省エネルギー性能表示制度）評価業務を行っていて、令和 7 年度の受付件数見込は約 14 棟（100 件）となっている。
- また、令和 5 年度から「東京都既存非住宅省エネ改修促進事業」の補助金申請の相談、受付、事前審査等の事務の一部を都から受託し実施している。令和 7 年度の受付件数見込は 11 件となっている。

### ② 事業計画

- 本年度の建築物省エネ適合判定申請受付の計画数は、法改正施行後の件数増加を踏まえて 80 件としている。
- BELS（建築物エネルギー性能表示制度）評価業務の申請受付の計画数は、実績等を踏まえて 12 棟（100 件）としている。
- 東京都から委託されている「東京都既存非住宅省エネ改修促進事業」の補助金の申請件数は、18 件を見込んでいます。

区 分	内容・規模
建築物省エネ適合性判定受付件数	80 件
BEL S 評価業務受付件数	12 棟（100 件）
東京都既存非住宅省エネ改修促進事業受付件数	18 件
実務講習会開催回数等（YouTube 開催）	年 1 回 200 アクセス

## 【収益事業】

### Ⅱ 住宅瑕疵担保責任保険等事業

#### ① 現 状

- 新築の戸建住宅の保険契約申込戸数は、引き続き減少基調にあり、令和7年度は、戸建住宅850戸となる見込みである。一方、共同住宅については、令和7年度の計画4,000戸を達成する見込みである。
- 事業を取り巻く環境は、全国的な新設住宅着工戸数の減少、当財団への主な保険申込者である中小規模の事業者の販売の不振に加え、住宅瑕疵保険市場における保険法人5社の競合等、依然として厳しい状況にある。
- 住宅保証機構(株)は業務合理化を図るため、オンライン化を拡充し、令和7年度からは事業者登録・管理、保険証券発行などの業務を集約した。これに伴い当財団においても委託内容が大幅に見直された。
- 任意保険等としてリフォーム保険、既存住宅保険及び共同住宅の大規模修繕保険等を取り扱っており、令和7年度の申込件数は前年並みの水準となる見込みである。

#### ② 事業計画

- 本年度計画における戸建住宅・共同住宅の保険契約申込戸数は、令和7年度計画とほぼ同数の1,000戸・210棟4,000戸とする。
- この事業は、住宅の需要者である都民の安心を確保するために不可欠な事業である。当財団としては、住宅保証機構(株)の業務合理化に伴う委託業務の見直しに的確に対応しながら、今後も保険申込者へのサービスの充実や迅速で的確な業務執行を図り、事業を安定的に実施していく。

区 分	内容・規模	
新築住宅保険契約申込戸数	戸建	1,000 戸
	共同 (210 棟)	4,000 戸
合 計	5,000 戸	

### Ⅲ 宅地建物取引士資格試験事業

#### ① 現 状

- 「宅地建物取引業法」に定める宅地建物取引士の国家資格を付与するための試験事業に関する東京都内の業務を、一般財団法人不動産適正取引推進機構から受託し実施している。
- ここ数年は、受験申込者が増加傾向にあり、令和 7 年度は、事業計画 62,000 名に対して 66,926 名と約 5,000 名の大幅な増となったが、例年、会場として借用する大学等に加え、貸会議室も複数借用し、会場を確保することができた。
- この大幅な受験申込者増は、不動産業界の活況によるものと考慮される。

#### ② 事業計画

- 本年度の試験日は、10月18日(日)の予定である。
- 受験申込者数は景気動向により増減が不透明であるが、本年度の事業計画では、令和 4 年度以降、増加傾向にあることを踏まえ令和 7 年度の計画を上回る 64,000 名と設定した。
- 会場については、大学等の行事や大規模改修工事が実施されることにより、令和 7 年度に引き続き、試験会場の確保が困難になることが予想されるため、大学等の他、大規模会議室の借用も予め検討に加えていく。

区 分	内容・規模
受験申込者数	64,000 名

## 【管理・運営事項】

### 1 総務関係

- 6月の定時評議員会終了時点で理事、監事の任期が満了となることから、適切に事務手続きを進め、理事会・評議員会に向け改選業務を進めていく。また、理事・監事の改選に伴う代表理事・理事・監事の登記手続きを進めていく。
- 令和6年12月公益法人会計基準の見直しに伴い、新基準に合わせ、本年度より定期提出書類の変更対応など必要な事務手続きを行うとともに、経過措置期間が終了する令和10年度からの新会計基準の適用に向けて、引き続き新基準導入のための準備など適切に対応していく。

### 2 評議員会・理事会の開催

区 分	内容・規模
評議員会・理事会の開催回数	5回