

2419 日本 E R I

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

日本 E R I 株式会社社長

第 2 四半期として過去最高の業績を 3 期連続で更新

◆確認業務の黒字が拡大

平成 25 年 5 月期第 2 四半期は、上期として過去最高の業績を 3 期連続で更新することができた。主な内容としては、中・大型案件の受注増に努めた結果、確認業務の黒字が拡大している。一方、住宅評価関連業務については、住宅エコポイントの早期終了などにより軟調であった。新たな動きとしては、アンテナ基地局を大量に受注し、増収・増益につなげている。震災復興需要については、転換期にある。

当上期は、4 月に人員を大量に採用したこともあり、増収・減益の予算を組んでいたが、結果として、計画を上回る増収となったことから、わずかながら増益を確保することができた。経費は前年同期比 3 億 66 百万円増となっており、このうち 3 億 4 百万円が人件費、残りの 62 百万円は構造計算適合性判定の手数料である。

セグメント別の状況として、確認検査については、売上高が 35 億 14 百万円(前年同期比 5 億 12 百万円増)となっており、構造計算適合性判定手数料を除いた NET では 29 億 89 百万円(同 4 億 50 百万円増)となる。内訳としては、中・大型案件(500 m²超)が 1 億 90 百万円増(42%増)、アンテナ基地局が 1 億 23 百万円増(27%増)となった。営業損益は前年同期の 1 億 94 百万円から 3 億 16 百万円に増加しており、営業利益率は NET で 10%を超えた。

住宅性能評価および関連事業については、売上高が 16 億 58 百万円(前年同期比 68 百万円減)となった。営業損益は前年同期の 4 億 63 百万円から 3 億 66 百万円に減少したが、営業利益率は 22%を確保している。その他業務の売上高は 7 億 90 百万円(同 63 百万円減)となっており、住宅瑕疵担保保険の検査が 95 百万円減少した。営業損益は前年同期の 53 百万円から 41 百万円に減少している。この検査はハードルが低く、コモディティ化しているため、今後も増加することはないと見ている。

主要業務の計数を見ると、建築確認の交付件数(アンテナ基地局を含む)は前年同期比で約 5,500 件増加しており(19.8%増)、完了検査も約 2,300 件増加した。一方、戸建住宅の設計評価は減少しており、全国的に見ても、前年同期の 4 万 8,000 件から 4 万 7,300 件に減少している。要因としては、住宅エコポイントの早期終了が挙げられる。また、一部の住宅メーカーが大臣の認定を取り消され、住宅性能表示の申請にあたって、新たに膨大な資料を作る必要が生じたことも影響した。なお、現在は、新たな認定を取得したことで回復しており、下期への影響はないと見ている。共同住宅の設計評価については、全国の件数が前年同期の 4 万 8,800 件から 5 万 2,000 件に増加しているが、当社の件数は前年同期比で減少した。ただし、通期では当初計画を達成する見込みである。

◆復興需要が津波被災地域へ移行

重点施策の進捗状況として、中・大型の確認交付については、金額で前年同期比 11.8%増、件数で 15.2%増となった。戸建住宅については、設計性能評価が減少したものの、長期優良住宅の審査は増加している。耐震改修の判定事業については、前年同期比で倍増となった。構造評定(超高層・免震など)交付も増加しており、金額は大きくないが、波及効果は大きい。

建築確認の交付件数の構成比は、500㎡以下が86.5%（前年同期実績87.4%）、500㎡～5,000㎡が11.3%（同10.4%）、5,000㎡以上が2.3%（同2.3%）となった。金額では、500㎡以下が35.9%（同45.8%）、500㎡～5,000㎡が44.7%（同35.2%）、5,000㎡以上が19.4%（同19.0%）となっており、中・大型案件の構成比が伸びている。建築物で見ると、件数では戸建住宅が圧倒的に多い。一方、金額では戸建住宅と共同住宅がほぼ同程度となっており、事務所、店舗、工場・倉庫、病院・診療所も増加傾向にあるため、住宅と非住宅の比率はほぼ半々になっている。

復興需要の状況として、仙台・盛岡支店における確認交付件数は前年同期比29.2%増（全国19.8%増）、確認交付金額は42.4%増（同18.5%増）となっており、徐々に大型案件が増加しているが、復興支援の確認手数料免除件数は前期の上期が260件、下期が347件、当上期は237件となっており、ピークアウトした。今後は宮城県で1万5,000戸、岩手県で5,300戸が計画されている津波被災地域の公営住宅が中心になると見ている。なお、こうした沿岸地域の建築物が徐々に増加しているため、当社では、気仙沼に検査員事務所を設け、2名を常駐させている。

当社のマーケットシェアを見ると、建築物確認件数では7.2%となっており、前年同期から変化していない。構造計算適合判定の合格件数では19.6%となっており、前年同期比で0.9%上昇した。超高層（60m超）構造評定では32.5%、免震・制震構造評定では55.8%と高いシェアを維持しており、建築確認や住宅性能表示の大型物件の受託につながっている。一方、戸建住宅の設計評価では23.4%、共同住宅の設計評価では18.9%となっており、前年同期比で若干シェアを落とした。長期優良住宅の審査については、前年同期が21.8%、当上期が22.7%となっている。

◆アンテナ基地局が売上に貢献

通期業績見通しについては、期初の数値を上方修正した。年間の新設住宅着工戸数については、86万戸の想定を変更していないが、足元では、住宅・非住宅とも需要が強含みで推移しているため、結果として88万戸程度になる可能性がある。震災復興については、津波被災地での建築が本格化する。上期の段階では、公営住宅の建築確認および住宅評価の受注実績が33棟（453戸）にとどまっているが、通期では当初計画を70百万円程度上回る見込みである。

アンテナ基地局については、期初の段階で計画に織り込んでいなかったが、通期で約1億50百万円の売上貢献が見込める。省エネ関連については、「低炭素建築物の技術的評価業務」などの強化を図っているが、まだ浸透していないため、約1億40百万円の下方修正を行った。なお、認定低炭素建築物は、12月4日に法施行されており、将来的に省エネの水準が義務化されることがロードマップとして決まっているため、社内に「省エネ企画推進部」を新設して普及に努めていく。

建築確認のプラス要素としては、コンビニエンスストアが積極的な設備投資計画を立てており、上ブレ要因になる可能性がある。なお、住宅・非住宅ともに需要が強含みとなっている背景には、消費税増税の駆け込み需要があり、平成26年5月期の上期がピークになると見ているため、人員増により900名体制とし、平成25年5月1日には鹿児島支店を開設する予定である。また、検査員事務所についても、新たに徳島、佐世保で計画している。以上により、当社のネットワークは支店数31、検査員事務所15となる。

◆既存住宅流通促進の取り組みが進捗

中長期的な見通しとして、政策の動向については、消費税増税にかかる激変緩和策が重要視されているが、仮需が発生し、その後マイナスになることは避けられないと見ている。「耐震改修促進法」の改正については、11月に開催された国土交通省の社会資本整備審議会の建築分科会において、最優先課題とされた。具体的には、既存ビルの耐震診断義務化が検討されているが、早期の業績寄与は期待できない。昨年4月に東京都の主要幹線道路沿いの耐震診断の義務化が施行されたが、当上期に当社が受注した業務は7件である。

省エネ基準については見直しが行われ、2016年から延べ床面積 2,000㎡(600坪)を超える建築物、2018年から延べ床面積 300㎡(90坪)を超える建築物、2020年からすべての新築建築物に新たな基準が適用される。まだ具体的な数値は決まっていないが、当社としては、省エネ基準の普及を営業活動と捉え、取り組みを進めていく。なお、住宅性能表示制度の省エネ基準は、現在、4等級が最上級となっているが、さらに高い等級を作ることが議論されている。

既存住宅流通促進の取り組みについては、徐々に効果が表れてきた。住宅流通に占める既存住宅の割合は、最近5年で10%を超え、直近では14%程度となっている。当社では、今年4月に「三井のリハウス」チェーンとホーム・インスペクションで提携し、住宅のチェックやヘルプデスクの提供を行っているが、当上期の実績は37件であった。現在は東京のみだが、大阪、名古屋、福岡などの主要都市に地域を拡大する取り組みを進めている。また、仲介物件の1年保証でも提携した。なお、子会社のERIソリューションでは、既存の建物の診断、流通支援、ファンドに入っている物件のデューデリジェンスなどを行っており、業務が活発化している。

通期の連結売上高は121億89百万円(NETでは111億67百万円)、経常利益は14億72百万円、当期純利益は8億59百万円を計画しており、1株当たり当期純利益は110.21円を見込んでいる。1株当たり配当金については、当初30円(中間15円、期末15円)を予定していたが、32円(中間16円、期末16円)に修正しており、配当性向は29%となる見込みである。

期末の人員数については、当初予想の877名を896名(前期末実績858名)に見直した。平成24年12月に国家試験の合格発表があったが、当社の社員のうち、2名が1級建築士、18名が建築基準適合判定資格者に合格し、資格取得者は442名(全社員の51%)となった。なお、当社では、資格を取得するための受験講座を実施しており、地方行政や他の指定確認検査機関からも受講生を受け入れている。利益の出る事業ではないが、今後も教育活動に力を入れていきたい。今期下期から平成26年5月期上期にかけては、業績に対するマイナス要素は少ないが、一方で業務が繁忙になることから、品質確保や業務執行を担保することが重要だと考えている。

(平成25年1月8日・東京)

* 当日の説明会資料は以下のHPアドレスから見ることができます。

http://202.224.46.173/data/erihp/00_ir/pre_25-5Q2.pdf