

6083 ERIホールディングス

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

ERIホールディングス株式会社社長

耐震化・省エネ化・ストック活用関連業務に注力する

◆平成 27 年 5 月期決算概要

平成 27 年 5 月期の業績は売上高が前期比 4 億 77 百万円減、営業利益が 3 億 43 百万円減となり、営業利益は 2 期連続の減益となった。住宅関連業務の売上は消費増税後の市場低迷が予想以上に長引いており、前期比 9.3%減となった。非住宅関連業務は比較的堅調ながら 2.0%減となったが、既存建築物関連業務は遵法性調査に関する業務を中心に 36.8%増と順調であった。省エネ住宅ポイント制度に関する業務や BELS・エネルギーパスの省エネ関連業務も堅調に推移している。市場の縮小や携帯基地局アンテナ事業の縮小等の減収要因があった中で、シェアアップや既存建築物の調査関連業務等を推進することにより、売上高は小幅減にとどまった。一方、訴訟関連損失 1 億 84 百万円を計上し、最終利益は黒字を確保した。

セグメント別売上高をみると、確認検査は前期比 4.8%減、住宅性能評価および関連業務は 10.3%減、上記 2 つのコア事業以外のその他では既存建築物の調査等が伸長して増収増益となっている。

◆当社グループを巡る市場の動向

新設住宅着工戸数はほぼ 1 年間、対前年同月比 2 ケタマイナスが続き、特に持家は 20~30%減であったが、やや回復してきた。分譲マンションは比較的堅調に推移している。

大手ハウスメーカーの戸建住宅の新規受注高は、昨年 9 月を底に反転し前年同月比プラスとなったが、数量的にはまだ弱い。

確認交付件数は、マーケットが前期比 14.1%減となったのに対して当社グループは 10.4%減にとどまり、その結果、マーケットシェアは 7.6%に上昇した。大型建築物でのシェアは 17.7%、1-3 号建築物のシェアも 4%とそれぞれ過去最高となっている。

一方、設計評価件数は前年比 20.2%減となり、シェアも若干減少している。日本ERIの顧客は大手デベロッパーや大手住宅会社に集中しているため、戸建住宅における大手ハウスメーカーの受注不振や分譲マンション減少等による影響が大きかったと思われる。

建築確認交付の内訳をみると、当社グループの場合、交付件数では住宅系が 8 割を超えるが、売上高は非住宅系が過半数を占めている。これは日本ERIが工場・倉庫、事務所・店舗、病院といった大型物件に強いという特徴があるからである。全国着工床面積伸び率をみると、住宅系は前年比 15.2%減、非住宅系は 5.6%減で、当社グループも同様の傾向にある。非住宅系では工場・倉庫が好調で、病院は地域中核医療施設整備のピークが過ぎ、大きく減少している。

中・大型確認交付は件数が若干減少しているが金額は増加しており、今後注力していきたいと考えている。戸建住宅の性能評価、長期優良住宅の審査、瑕疵担保保険の検査はいずれも大きく落ち込んでいる。耐震改修の判定事業は、主要道路沿道にある一定の建築物について耐震診断が義務化されたため、今後も期待できるだろう。超高層ビルやタワーマンションは全国的にみると減少傾向にある。

現在の社会的な課題としては、耐震化、省エネ化、ストック活用の3点が挙げられるが、新築市場が落ち込んでいるため、耐震化についても新築の確認・評価は低迷し、既存市場の耐震判定が伸びている。省エネ化では省エネ住宅ポイント対象住宅証明書発行業務が伸長しており、昨年からは始まったBELSも順調である。ストック活用では既存建物の約半数が増改築の際に必要な検査済証を持っておらず、法適合状況調査を含む遵法性調査業務が急伸しており、中古住宅のインスペクションも伸びている。

売上構成比においても既存建物の調査に関わる売上が前期4%から6%へ伸長しており、中期的にはこれを10%程度にしていきたいと考えている。

◆平成28年5月期の業績見通し

非住宅市場は引き続き緩やかな回復基調にあり、住宅市場は平成26年度の反動減から回復が見込まれる。非住宅の建築投資については、オリンピックを控えて堅調に推移すると予想している。

この動向への主要施策としては、まず、省エネ基準適合義務化への準備を行いつつ、大型案件を中心にコア業務のシェアアップに注力する。また、既存建築物関連と法改正・省エネ関連の新規業務育成を継続し、電子申請あるいは電子的申請により事務効率の向上を図っていききたい。

平成28年5月期の業績は、売上高117億41百万円(前期比8億23百万円増)、営業利益6億49百万円(同3億57百万円増)を計画している。新築住宅・新築非住宅市場とも2%程度の控えめな伸びを前提としており、コア事業のシェアアップ、省エネ関連、耐震判定、法適合状況調査を含むストック市場関連業務で上積みを図りたい。

経営体制の整備については、ホールディングスを設立してから1年半がたち、事業会社は各社の特性を生かした体制にしていきたいと考えている。法改正に伴い、構造計算適合性判定業務を日本ERIから東京建築検査機構(TBTC)へ集約し、全国展開を開始する。持株会社においてはガバナンスの強化を推進し、役員の異動等を含め、経営資源の戦略的分配・投資、新規事業への対応に注力する。

配当については安定的配当を目指し、前年と同額の30円を予定している。

◆経営戦略について

今年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律案」が成立・施行され、平成29年に2,000㎡以上の新設非住宅建築物への省エネ基準適合、および300~2,000㎡の建築物における省エネ計画の届け出が義務化された。これは平成32年までの全新築建築物への省エネ基準適合義務化の一環である。平成32年に300㎡以下の住宅への省エネ基準適合義務化が実施されるかどうかは不透明な面もあるが、潜在的なマーケットは非常に大きいと思われる。2,000㎡以上の非住宅は、着工件数は建築物全体の0.6%に過ぎないが、エネルギー消費量は35.6%を占めている。2,000㎡以上の非住宅着工における日本ERIの確認件数シェアは約3分の1となっており、当社にとっては大きなプラス要因となると見ている。省エネの義務化は先導的に非住宅の大型案件から始まるので、当社グループの強みを生かして十分に対応し、売上増を狙っていききたい。

一方、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)は補助金が支給される事業の要件として活用されているが、昨年度全国でBELS評価が行われた21棟を全て日本ERIが評価するなど、先行している。今年度200件募集されている既存建築物省エネ化推進事業は、改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事等を実施する場合、最大で工事費の3分の1、もしくは5,000万円のいずれか低いほうを補助金として支給されるというもので、今年度最大の目玉になると考えている。地域型住宅グリーン化事業でも、店舗併用住宅や老人ホームなどでの活用が見込まれている。また、今年からJ-REITが重視するGRESBの評価対象となる見通しである。

省エネ住宅ポイント制度に関する業務は順調に拡大しており、上期業績への寄与が期待される。対象期間は平成27年11月30日までである。

エネルギーパスは、EU加盟各国で義務づけられている住宅の快適な室内温度を保つために必要なエネルギー量を表示する制度で、日本ERIが唯一の第三者認証機関として平成26年1月より業務を開始している。現在、日本では室温について労働環境上の基準はあるが、住環境については基準も義務もない。それを見直そうという気運が高まっているところである。実際、日本の住宅で省エネ上最も問題なのはアルミサッシであると考えている。熱伝導率が高く、熱損失率が高いため、先進国ではあまり使われていない。

既存建築物の遵法性調査については、平成26年7月にガイドラインが公表され、平成25年度の売上は約46百万円、平成26年は約1億6百万円、今年度は1億50百万円と需要が大幅に拡大している。

既存住宅のインスペクション業務の売上は前期比62.3%増と急伸している。平成24年より提携を開始した三井のリハウスでは、売り主の瑕疵担保責任を仲介業者が引き受けるに当たって日本ERIが検査確認を行っているが、東京・大阪から全国に広まりつつあり、平成24年度が87件、平成25年度が845件、平成26年度が1,092件、今年度は1,300件が見込まれている。ほかにも、ヤフーと提携しているソニー不動産やパナソニックなど数社とのアライアンスを開始した。今後参入業者も増えると思うが、当社グループは信頼性の高いサービスを提供していきたい。このインスペクションの売上は、平成26年度は81百万円であったが、今年度は1億3百万円を見込んでい

る。
以上のように、今後は長期優良住宅や構造計算適合性判定、法適合調査、省エネ基準の義務化など、民間の建築検査マーケットが大きく膨らむことが予想される

◆ 質 疑 応 答 ◆

予定されている10%の消費税増税の影響について伺いたい。

10%の消費税は再来年4月に予定されているので、来年度の上期は若干駆け込み需要があり、その後反動減が来ると予想される。前回の痛い経験を踏まえ、新事業で一定の売上を確保できるようにしていきたい。特に既存建物の調査・検査は利益率が大変高いが、人材が少ない。また、省エネ基準の義務化は大きなマーケットになると期待している。人員を増やすのではなく、成長分野に人的資源をシフトすべく、教育研修を進めていきたいと考えている。

建築の第三者機関として新しい取り組みを何か考えているか。

道路・橋・トンネルといった土木建築分野は現在ほとんど行政の管轄であるが、当社の社名には「建築・建物」といった文言が入っておらず、将来的にはこういった分野も視野に入れていきたいと考えている。

(平成27年7月15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://www.h-eri.co.jp/ir/library/presentation.html>