

日本 E R I (2419 ジャスダック)

村山 栄樹

メール: e-murayama@shinko-sec.co.jp

外線: 03-5203-6352 内線: 501726

建築確認業務などの専門的第三者機関

要約:

- 「建築基準法」の改正と「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下、住宅品質法)による建築確認業務参入の純民間会社(財団を除く)第1号として設立。
- 業務は、建築基準法に基づく建築物の確認検査業務、住宅品質法に基づく新築住宅および既存住宅の住宅性能評価業務、住宅金融公庫融資住宅の審査・適合証明、超高層建築物の構造評定、共同住宅の音環境評価、土壌汚染調査、不動産取引などにおけるデューデリジェンスやインスペクションなどである。05/3 期中間期現在では、売上高に占める確認検査業務の割合は 64.7%、住宅性能評価 24.6%となっている。
- 1999 年度から確認検査業務は民間開放されたが、2004 年 8 月末時点で 103 機関が指定確認検査機関となっている。財団法人と株式会社が半々の割合で、同社は株式会社として最初の大臣指定を受けた。確認検査員数や確認検査実績件数において、同社は最大手であり、競合他社を圧倒しているものとみられる。
- 05/3 期中間期業績は、支店新設などの体制充実化が奏功し、人員増加による経費増加を吸収、増収増益となった。営業拠点の増加と確認検査員の増強を図り、05/3 期会社業績計画は売上高 52 億円、経常利益 5.2 億円を見込む。

株式データ・投資指標		株価(2004/11/30)	1,080,000 円
時価総額	128 億円 P E R(06/3)	- 倍 P C F R(05/3)	55.4 倍
発行済株式数	11,892 株 E V/E B I T D A(05/3)	24.0 倍 R O E(05/3)	45.8 %
P E R(05/3)	36.7 倍 P B R(05/3)	15.7 倍 配当利回り(05/3)	0.74 %

投資指標はすべて新光予想ベース。発行済株式数はファイナンス後の株式数。

非連結業績予想										(単位:百万円)	
	売上高	前期比	営業利益	前期比	経常利益	前期比	当期利益	前期比	EPS(円)	1株配当(円)	
03/3	2,634	77%	138	黒転	143	黒転	202	黒転	19,565.0	0.0	
04/3	3,860	47%	315	2.3x	317	2.2x	265	31%	25,709.2	0.0	
05/3 会予	5,200	35%	N.A.		520	64%	322	21%	29,430.6	8,000.0	
05/3 中	2,359	48%	151	黒転	154	黒転	79	黒転	7,711.6	0.0	

(出所)会社資料より新光証券作成。予想は新光証券。

1. 会社沿革と関連法律などの概略

「建築基準法」の改正と「住宅の品質確保の促進等に関する法律」を受けて、建築確認業務参入のために財団を除く純民間会社としては第1号となる同社の前身「日本イーアールアイ(株)」を設立した。その後、住宅性能評価業務にも参入し、全国にわたる営業網を構築。2003年には現商号「日本ERI(株)」に商号変更した。

同社の関連する法律や制度の概略は、以下のとおりである。

(1) 「建築基準法」

住民の生命・健康・財産を守るために、建築物についての最低基準を規定した法律。建築工事に着工する前に、建築計画が「建築基準関係規定」に適合しているかどうか、「建築確認」を受けることを義務づける制度を定める。また「建築確認」を受けた建築物が完成した時には、建築主事の完了検査を受け、検査済証を受けてからでなければ、建築物を使用することができないことも定めている。

1998年6月に抜本的な改正が公布され、これまで特定行政庁の建築主事が専ら行ってきた建築確認および完了検査が1999年5月以降民間に開放され、一定の審査能力を備える公正中立な民間機関（指定確認検査機関）の確認検査が可能となった。

(2) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

通常「住宅品質法」と称され（以後、「住宅品質法」という）、住宅市場の条件整備と活性化を目的に、1999年6月に公布された。

同法は、新築住宅の契約に関する瑕疵保証制度の充実（10年間の修補責任などの義務化）、住宅性能表示制度の整備、住宅専門の紛争処理体制の整備、を主たる内容とし、2000年4月から施行されている。

の住宅性能表示制度については、2000年7月に日本住宅性能表示基準・評価方法基準が制定され、同年10月本格的にスタート。

(3) 「住宅性能評価制度」

指定住宅性能評価機関は、国土交通大臣が定めた日本住宅性能表示基準・評価方法基準に従い、住宅の性能を構造の安定、火災時の安全、空気環境、音環境など9分野、28事項（2003年10月現在）について評価、表示し、住宅性能評価書を交付する。住宅性能評価は任意の制度で、その利用は住宅供給者または取得者の選択による。

住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめた設計住宅性能評価書および施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめた建設住宅性能評価書の2種類がある。

2. 事業内容

同社の業務は、社名のとおり、Evaluation（評価）、Rating（格付け）、Inspection（検査）を専門的第三者機関として実施している。

事業を区分すると、建築基準法に基づく建築物の確認検査業務、住宅性能評価法に基づく新築住宅および既存住宅の住宅性能評価業務を行うとともに、住宅金融公庫融資住宅の審査・適合証明、超高層建築物の構造評定、共同住宅の音環境評価、土壌汚染調査、不動産取引などにおけるデューデリジェンス（調査）やインスペクション（検査）などのその他業務であり、これらを総合的かつ一体的に事業展開している。子会社の日本住宅ワランティ(株)は、瑕疵保証保険の取次ぎ業務を行っている。

売上は確認検査業務、住宅性能評価業務、その他業務に区分されており、直近の販売実績は以下のとおりである。確認検査業務の拡大が著しい。

売上高構成の推移 (単位：百万円・%)

事業部門別	04/3期中間期	05/3期中間期	構成比	前期比
確認検査業務	953	1,526	64.7	160.1
住宅性能評価業務	435	581	24.6	133.5
その他業務	203	252	10.7	124.5
合計	1,591	2,359	100.0	148.3

(出所) 会社資料から新光証券作成

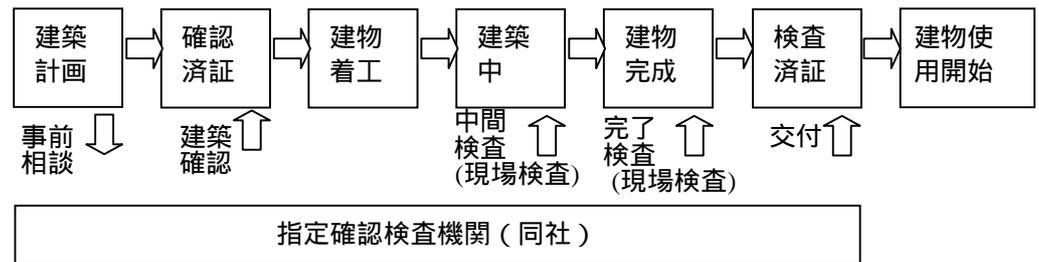
各業務内容については、以下のとおり。

(1) 確認検査業務

建築基準法には、建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低基準に建築物が適合しているかどうかをチェックする建築確認・検査制度が導入されている。一般に、建築主は、建築工事の着手前と完了時に特定行政庁または民間の指定確認検査機関に申請し、確認済証や検査済証の交付を受けることが義務付けられている。

同社は、指定確認機関として全国18ヵ所の本支店・事務所において国家資格である建築基準適合判定資格者検定に合格した確認検査員113名（2004年8月末現在）が在籍して確認検査業務に従事している。

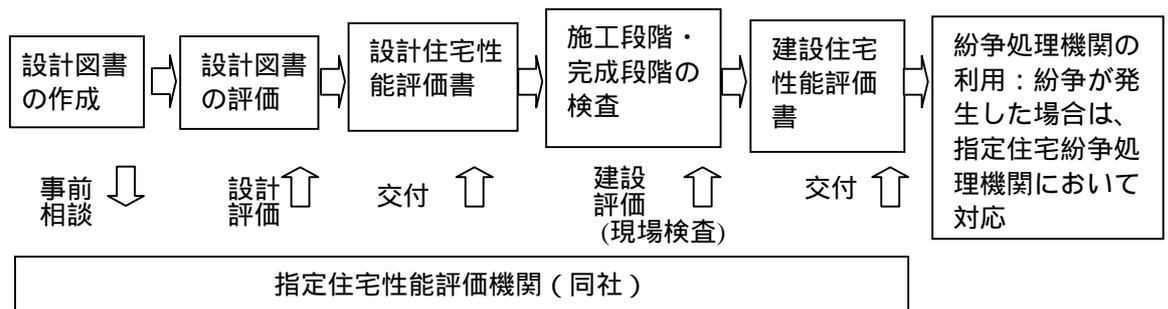
建築確認業務のフローは以下のとおり。



業務の流れは、建築主から確認申請書および設計図書の提出を受け、事前相談に応じつつ審査し、建築基準法のほか、都市計画法、消防法、下水道法など建築基準関係規定ならびに各地方条例に照らして防火、安全、衛生、市街地環境などの面で支障がないことを判定し、確認済証を交付する。建築工事の完了時には確認検査員による現場検査が行われ、完了検査済証を交付する。

(2) 住宅性能評価業務

住宅品確法に定める「住宅性能表示制度」に基づき、住宅性能評価機関として住宅の性能評価を行う業務。住宅性能評価の流れは以下のとおり。



住宅性能評価書には、設計図書の評価である設計住宅性能評価書と、施工段階と完成段階の検査評価である建設住宅性能評価書との2種類があり、段階的に交付される。

住宅性能表示制度の適用は任意となっているが、新築住宅を取得しようとする消費者にとって、住宅性能の相互比較が可能となり、設計者・施工者に性能上の要求が共通に認識されることで望みどおりの新築住宅をつくることができ、また、評価を受けた設計図書どおりの施工が確実にされるなどのメリットがある。一方、住宅供給会社にとって第三者機関が交付した住宅性能評価書やその写しを新築住宅の請負契約書や売買契約書に添付することで、消費者の信頼を得られやすくなるうえ、提携住宅ローンの優遇など優位性を訴求することができるようになるメリットがある。

新築住宅の性能を表示する共通ルールとして、国土交通大臣により日本住宅性能表示基準および評価方法基準が定められている。性能表

示基準は9分野・28表示事項（2003年10月現在）から成り立っており、表示事項それぞれに数段階の等級が表示される。

なお、いわゆる中古住宅についても2002年12月から「既存住宅性能評価」制度がスタートし、同社では2003年4月から同業務を開始している。しかし、現時点では新築住宅の性能評価と比べて認知度が極めて低いのが現状である。

(3) その他

超高層建築物の構造評定(性能評価)ならびに構造評価(特別評価)

超高層建築物（高さ60メートル超）については、建築確認に先立って構造の安全性を評価する構造評定を受ける必要がある。同社では、建築基準法に基づく超高層建築物の「構造の安全性」にかかわる評価業務（構造評定）ならびに住宅品確法に基づく試験のうち「構造の安定」にかかる特別評価（構造評価）の業務を行っている。これらの超高層建築物にかかわる評定・評価は高度な技術力を要することから実施機関が限られており、数少ない民間実施機関のひとつである。

同社は、この二つの評価を一体的に行い、建築確認・設計住宅性能評価も迅速・同時並行的に行うため、効率的に業務が進められる利点がある。

受託検査

公的機関および民間会社からの委託により実施する建築物の検査業務であり、公的機関からの業務として主なものは住宅金融公庫工事審査業務、住宅保証機構現場審査業務などがある。

金融システムに連動した業務

不動産の証券化、住宅ローン債権の証券化など金融システムにおける建築物の検査業務はこれから伸長すると思われる業務であり、確認検査業務、住宅性能評価業務に次ぐ第三の柱として成長させていくとみられる。

3. 業界動向

(1) 確認検査業務

確認検査機関の指定状況

1999年度から確認検査業務が民間開放され、指定確認検査機関は1999年度末23機関から2004年8月末時点では103機関に増加している。ピークは2000年度であるが、依然として毎年10件程度の新規参加が続いている。指定確認検査機関を組織形態別にみると、財団法人と株式会社がほぼ半々となっている。なお、同社は1999年度に株式会社として最初の大臣指定を受けている。

建築確認の民間シェア

最近5年間における建築確認件数は全体的に漸減傾向にあるが、そのうち指定確認検査機関による業務シェア(民間シェア)は、民間に開放されてから4年間で33%まで上昇している。地域別にみると、大都市圏で総じて高めになっている。日本と同様に官民が並存している英国では、新築住宅だけについてみれば民間シェアが85%程度に達している。

完了検査の民間シェア

最近5年間における完了検査件数は、建築確認件数とは異なり全体的に増加傾向にある。そのうち指定確認検査機関による業務シェア(民間シェア)については建築確認と同じように入昇し、2002年度33%となっている。

完了検査率の推移

確認済証の交付件数に対する検査済証の交付件数(以下、「完了検査率」という)は、建築基準法が改正され、「建築物安全安心推進計画」が始まった1999年度から2002年度までに68%まで上昇してきている。これは確認検査業務の民間開放の定着と特定行政庁による指導強化の結果と考えられている。確認件数は全体的に減少傾向にあるが、民間開放以降、完了検査率の上昇が寄与し、完了検査件数が大幅に増加する状況となっている。

競合状況

指定確認検査機関は現在103機関あるが、その多くは所在都道府県および隣接県を業務区域とする地域密着型機関か、業務区域が全国でも地方支店網を持たない機関となっている。同社は、2002年4月に日本全域(一部島嶼部を除く)を業務区域として対応可能な支店網を整備した唯一の指定確認検査機関である。また、確認検査員数(2004年8月末113名)や確認検査の実績件数においても最大手となっており、現在では競合他社を圧倒しているものとみられる。一方で、地域密着型機関との競争が激しく、建築基準適合判定資格者検定に合格した確認検査員の確保・育成に一段と注力する必要があると見られる。

(2)住宅性能評価業務

住宅性能評価機関の指定状況

2000年10月に第1陣の指定住宅性能評価機関64機関が指定され、2004年8月末現在97機関が指定を受けている。2000年度には76件の指定があったが、その後、年度当たり4件から7件の指定があり、2件が廃業している。

住宅性能評価の普及状況

政府の住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム(2001年9月公表)では、2005年度に普及率50%の目標が掲げられている。しかし、

競合状況

2003年度の実績（設計性能評価）は、共同住宅14%、戸建8%、合計での普及率は11.5%にとどまっている。

指定住宅性能評価機関は、指定確認検査機関と同様に地域密着型機関が大半を占めている。その中で同社は日本全域（一部島嶼部を除く）を業務区域として対応可能な支店網を整備した唯一の指定住宅性能評価機関である。住宅性能評価機関等連絡協議会の調査によると、2003年度の業界シェアは、同社を含めた上位5機関で57%、上位10機関で74%など寡占状態となっている。同社の2003年度の実績件数は戸建住宅が3位、共同住宅が2位となっているが、戸建住宅、共同住宅それぞれの分野で大手住宅供給会社との取引拡大を巡る競争が激化している。

4. 業績動向:05/3期中間期業績は増収増益となり、創業以来の繰越損失を解消

05/3期中間期は、確認検査業務と住宅性能評価業務において、4支店を開設し、ソリューション事業部の新設など差別化戦略を推進、確認審査業務の資格者の新規採用を進めるなど体制の充実化が奏功し、売上高は2,359百万円（前年同期比48.3%増）となった。人員増加による経費増加を吸収し、経常利益は154百万円（同黒転）、当期利益79百万円（同黒転）となった。

業務別売上高は、確認検査業務が1,526百万円（同60.1%増）、住宅性能評価業務が581百万円（同33.5%増）、その他業務が252百万円（同24.5%増）と、確認検査業務の伸びが著しい。

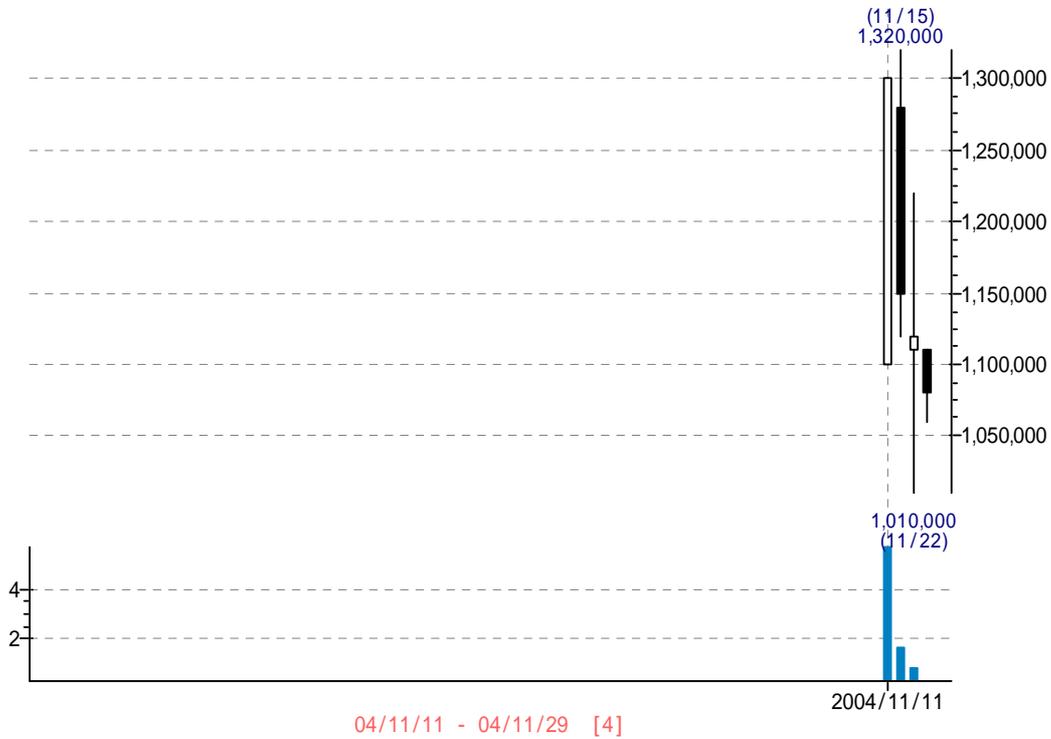
店舗別では、既存店の伸びが大きく、特に確認検査業務での首都圏、札幌、名古屋地区が好調な展開となった。また、新設店舗の過半数が黒字化している。業務繁忙への対応策として、同社計画を上回る新規採用を実施している。

本年10月にはさらに1支店新設、1支店営業所からの昇格をしたほか、来年4月に向けて数支店の設置を準備している模様である。主に法定業務分野におけるサービスの多様化、高度化に取り組むとともに、デューデリジェンス業務を拡大する意向である。また、積極的な人材確保・育成を図り、確認検査員を来年4月には145名体制（目論見書では113名）に増員する計画である。05/3期会社業績計画は、売上高5,200百万円、経常利益520百万円、当期利益322百万円を見込む。

株価チャート

日本ERI [2419/JQ] 週足 2004/11/30

■ 単価 ■ 売買高(平均) — PMA_13 — PMA_26 — VMA_13
 — VMA_26



(出所) QUICK

【開示情報】

新光証券と次の会社が親会社、子会社、関連会社、関係会社の関係にあります。
該当なし

新光証券の役員が次の会社の役員を務めております。
該当なし

本資料の表紙に記載されたアナリストが次の会社の役職員、顧問となっております。
該当なし

本資料の表紙に記載されたアナリストの家族（生計を一にする家族または同居している家族をいう、以下同じ）が、次の会社の役員を務めております。
該当なし

新光証券および/またはその関係会社は、次の会社の発行済株式総数の5%超を保有しております。
該当なし

本資料の表紙に記載されたアナリストまたはその家族が次の会社の有価証券を保有しております。
該当なし

新光証券は過去12ヵ月間に、次の会社のエクイティファイナンスの募集または売出しに際し、主幹事会社を務めております。
該当なし

【留意事項】

本資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的とし、証券の売買勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本資料は企業取材などに基き作成していますが、その正確性・完全性を全面的に保証するものではありません。また作成時点のアナリストの予測・判断の集約であり、その後の状況変化に応じて予告なしに変更する場合があります。

また、掲載したすべての企業について株価の下落や発行者の信用状況の悪化などにより、投資元本を割り込むことがありますのであらかじめご了承ください。なお新光証券および同関連会社はここに掲載している企業の証券を保有または取引する可能性があります。

本資料は新光証券が日本において配布するものであり、また本資料は新光証券の著作物であり事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送などにより使用することを禁じます。