

Bridge Report 日本 ERI (2 4 1 9)



鈴木 崇英 社長

会社名	日本 ERI 株式会社	
証券コード	2419	
市場	ジャスダック	
業種	サービス業	
社長	鈴木 崇英	
所在地	東京都港区赤坂 8 丁目 5 番 26 号 赤坂 DS ビル	
事業内容	建築基準法で定める建造物の確認検査業務を民間会社で唯一全国展開。民間ではシェア首位	
決算月	5 月	
HP	http://www.j-eri.co.jp/	

- 株式情報 -

株価	発行済株式数	時価総額	ROE(実)	売買単位	
170,000 円	25,834 株	4,392 百万円	-	1 株	
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
0 円	0.0%	22,954.25 円	7.4 倍	8,738.23 円	19.5 倍

*株価は 6/27 終値。

- 連結業績推移 -

(単位: 百万円、円)

項目決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配当
2005 年 3 月(実)	5,400	528	494	265	21,955	10,000
2006 年 3 月(実)	6,225	249	259	121	5,059	5,000
2007 年 3 月(実)	5,183	-1,084	-1,070	-1,161	-	0
2008 年 3 月(実)	6,994	-221	-212	-349	-	0
2009 年 5 月(予)	10,536	629	636	593	22,954	0

*予想は会社予想

*2009 年 5 月期は、3 月決算から 5 月決算に変更のため、14 ヶ月決算

日本 ERI の 2008 年 3 月期決算について、ブリッジレポートにてご報告いたします。

1. 会社概要
2. 2008 年 3 月期決算
3. 2009 年 3 月期業績予想
4. 新たな市場
5. 取材を終えて

今回のポイント

・08/3 期は、行政処分の影響が一巡した事に加え、構造計算適合性判定業務の開始、住宅性能評価業務の増加、更には9月の値上げ効果も加わり売上高が大幅に増加。増収効果で営業損失は前期の1/5に縮小した。

・09/3 期は決算月を5月に変更するため14ヶ月決算となる。会社予想は、売上高10,536百万円、営業利益629百万円。09年3月までの12ヶ月間では、売上高9,061百万円、営業利益622百万円。2009年の住宅着工戸数は年110万戸を見込んでおり、マンションの着工も引き続き低調な推移を予想している。ただ、08年4月の瑕疵担保履行法施行、省エネ住宅、長期優良住宅等、規制強化が追い風となる。

・行政処分による影響が一巡する中、政策的な追い風もあり今後の業績見通しは明るい。しかし、同社の場合、事業の公共性・社会性が極めて高いため、ただひたすら利益を追求すれば良いと言うものではない。目先の利益をある程度犠牲にしても審査技術の向上や審査体制の増強など先行投資を実施していく必要がある。しかし、長期的にみれば、信頼性の向上が株価プレミアム(Valuationの向上)に反映されていくものと考えられる。

1. 会社概要

建築基準法に基づく指定確認検査機関のパイオニアで最大手。

指定確認検査機関の他、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、住宅品質確保促進法)の住宅性能評価機関、及び同法の試験機関としても登録されており、建築物の確認・検査など「建築基準法」に基づく業務、建築物の住宅性能評価など住宅品質確保促進法に基づく業務、及び不動産売買等のためのデューデリジェンスやエスクローなどソリューション・その他業務を、本社及び全国に広がる29の支店で総合かつ一体的に展開している。

尚、指定確認検査機関とは、98年の建築基準法改正により導入された指定確認検査機関制度に基づき設けられた機関。同制度の導入により、それまで特定行政庁の建築主事が行ってきた確認及び検査業務について、必要な審査能力を備える公正な民間機関(指定確認検査機関)も行なう事ができるようになった。機関の指定は、1都道府県の区域で業務を行う機関については都道府県知事が行い、2以上の都道府県の区域で業務を行う機関については国土交通大臣が指定を行っている。

建築基準法

国民の生命、健康、財産の保護のため、建築物の敷地、設備、構造、用途について、その最低基準を定めた法律。

住宅品質確保促進法(住宅品質法)

住宅品質確保を目的に2000年4月に施行された法律。瑕疵担保責任の義務付け、住宅性能表示制度、住宅紛争処理機関の創設が3本柱。

<沿革>

1999年11月、建築基準法に基づく建築物の確認検査業務、及び住宅品質確保促進法に基づく住宅の性能評価・検査業務を目的に、日本イーアルアイ(株)として設立された(2003年11月、現商号に変更)。2000年3月、建築基準法に基づく指定確認検査機関として、民間会社では初めて建設大臣(現国土交通大臣)の指定を受け、同年4月から東京都(島嶼部を除く)、千葉、埼玉、神奈川の1都3県で確認検査業務を開始。04年11月、JASDAQに株式を上場した。

尚、社名の日本 ERI には、「建築物に関する、Evaluation(評価)、Rating(格付け)、Inspection(検査)を実施する専門的第三者機関」という意味が込められている。

<事業内容>

事業は、確認検査業務、住宅性能評価、その他事業に分かれ、08/3期の売上構成比は、それぞれ65.3%、22.4%、12.3%。

確認検査業務

建築物の確認・検査など建築基準法に基づく建築物の確認検査業務を行なっている(1)。

住宅性能評価

建築物の住宅性能評価など住宅品質確保促進法に基づく新築住宅及び既存住宅の住宅性能評価業務を行なっている(2)。

その他事業

独立行政法人住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)融資住宅の審査・適合証明、高層住宅の構造評価(3)、共同住宅の音環境評価(4)、土壌汚染調査(5)、建築物の型式認定(6)、住宅型式性能認定(7)、構造計算適合性判定(8)、不動産取引等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)、及び子会社の瑕疵保証保険取次ぎや建築資金支払い管理が含まれる。

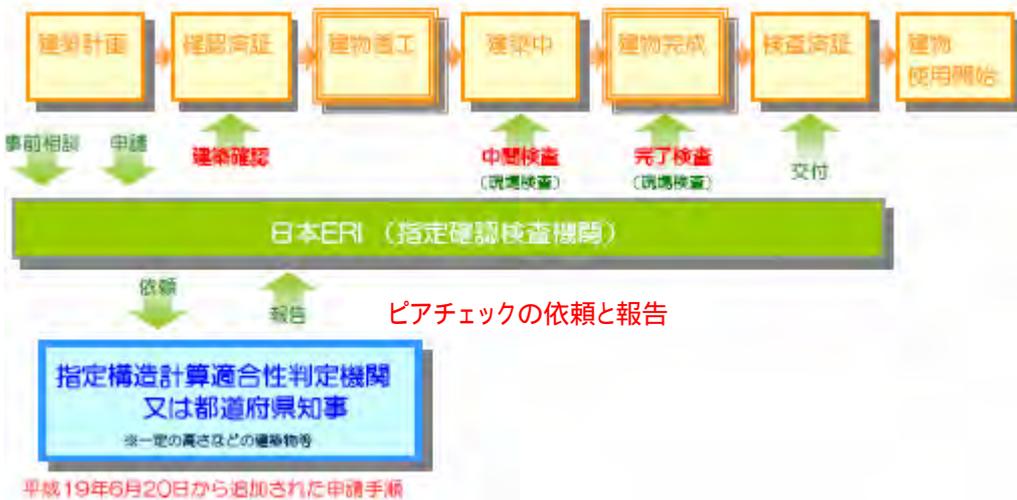
- 1 「指定確認検査機関(国土交通大臣第5号;2000年3月10日指定取得)」
- 2 「登録住宅性能評価機関(国土交通大臣第5号;2006年3月1日登録)」
- 3 「指定性能評価機関(国土交通大臣第10号;2001年7月31日指定取得)」
- 4 「登録試験機関(国土交通大臣第6号;2006年3月1日登録)」
- 5 「指定調査機関(環境大臣環2004-1-114;2004年2月20日指定取得)」
- 6 「指定認定機関(国土交通大臣第7号;2005年3月31日指定取得)」
- 7 「登録住宅型式性能認定等機関(国土交通大臣第7号;2005年4月28日登録)」
- 8 「指定構造計算適合性判定機関(都道府県知事;2007年5月24日より指定取得)」



建築確認・検査とは、

ごく一部の例外を除き、建築主には、その建築計画が法令(建築基準関係規定)に適合している事を証する確認済証を工事着工前に取得する事が義務付けられており、また工事完了後は、建築物の使用前に現場で完了検査を受け、実際に法令に適合している事を証する確認済証を取得する事も義務付けられている。これが建築確認・検査(確認検査制度)であり、国民の安全な住まいの確保を目的とする建築基準法により定められている。

従来は行政のみで建築確認・検査を行っていたが、99年施行の改正建築基準法によって民間にも門戸が開かれ(民間の実施する建築確認・検査にも行政と同等の効力を付与)、官から民への移行が始まった。同社は民間事業会社としては第1号の「指定確認検査機関」として、2000年4月に業務を開始。民間開放に対する理解と認知度が低い中で、業務体制の整備拡充に努め、民間企業ならではの優れた技術力と顧客対応力により、多くの利用者の理解と支持を得てきた。官民が並存するマーケットの中で、民間機関による確認検査の割合(民間比率)は年々上昇している。こうした中、同社は5%程度のマーケットシェアを有する最大手として、また、業界唯一の上場企業として、業界に対する認知度の向上と業界の発展に力を注いでいる。(同社説明会資料の説明文を要約)



住宅性能評価とは、

エンジンの排気量、馬力など性能を明確に表示できる自動車等と比べると、住宅は性能を表示する尺度に乏しく、現場での建築作業のウェイトも高いため、品質のばらつきも大きくなる傾向がある。そこで住宅の購入をできる限り安全なものにし、住宅の相互比較も可能とするため、諸外国の制度も参考にして2000年10月より法律に基づく制度として住宅性能表示制度がスタートした。この制度を利用するかどうかは建築主の判断に任される(任意)が、この制度を利用する事で、性能の客観的な比較が可能、施行ミスの防止が可能、建設住宅性能評価書が交付された住宅については紛争処理機関(各地の単位弁護士会)による迅速な紛争処理が受けられる等、購入者だけでなく建築主にもメリットがある。同評価書には、設計段階の設計住宅性能評価書と、通常4回以上の現場検査を経て完工後発行される建設住宅性能評価書の2種類があり、いずれも空気環境など9分野29事項が2~5段階で評価されている。住宅の出生証明書とも言えるこの評価書を発行するのは、国土交通省に登録した登録住宅性能評価機関で、全て民間が担い手となっている。特に分譲マンションでは住宅性能評価の普及が進んでいる。(同社説明会資料の説明文を要約)



2. 2008年3月期決算

連結業績

(単位:百万円)

	07/3期	構成比	08/3期	構成比	前期比	中間時予想	予想比
売上高	5,183	100.0%	6,994	100.0%	+1,811	7,567	-7.6%
売上総利益	432	8.3%	1,449	20.7%	+1,017	-	-
販管費	1,516	29.2%	1,670	23.9%	+154	-	-
営業利益	-1,084	-20.9%	-221	-3.2%	+863	234	-
経常利益	-1,070	-20.6%	-212	-3.0%	+858	234	-
当期純利益	-1,161	-22.4%	-349	-5.0%	+812	82	-

前期比 34.9%の増収となり、営業損失が大幅に減少した。ピアチェック(注.1)が必要な案件の適合判定手数料を引いたネットの売上高は前期比 26.1%増の 6,539 百万円。

確認検査業務で行政処分の影響が一巡した事、構造適合性判定機関としての業務の開始、住宅性能評価業務の増加、更には価格改定(9月に確認検査業務手数料を平均40%引上げ)のスムーズな浸透もあり、売上高が大幅に増加。増収効果で稼働率も向上し、営業損失は前期の1/5に縮小した。ただ、確認検査業務において、改正建築基準法施行に伴う検査の厳格化で検査期間が予想以上に長期化しており、3月末までに売上計上に至らない案件が数多く発生したため、売上高は中間決算発表時の予想に届かなかった。このため、受注残が550百万円から1,440百万円に増加した他、仕掛品の月商比が0.2ヶ月分から0.77ヶ月分に上昇。前受金も276百万円から534百万円に増加した。

一方、耐震強度偽装事件の教訓を踏まえた審査技術の向上や審査体制の増強、或いは改正基準法に対応した審査マニュアルの改訂といった先行投資を計画通りに進めたため、利益面では中間時の予想を大幅に下回った。

(注.1)ピアチェック

指定確認検査機関による確認に加えて、別の構造計算専門の第三者検査機関(構造適合性判定機関)に構造計算のダブルチェックをさせる制度。建築基準法の改正に伴い、一定規模の住宅の新築の際にピアチェックが義務付けられた。上記のネットの売上高とは、同社が第三者検査機関に支払う適合判定手数料を差し引いた売上高の事。一定規模の新築住宅の確認業務を受注する場合、第三者検査機関に支払う判定手数料を含めて顧客に請求する(売上計上する)。

<セグメント別動向>

(単位:百万円)

	07/3期	構成比	08/3期	構成比	前期比
確認検査業務	3,076	59.4%	4,568	65.3%	+48.5%
住宅性能評価	1,404	27.1%	1,563	22.3%	+11.3%
その他事業	702	13.5%	863	12.3%	+22.9%
連結売上高	5,182	100.0%	6,994	100.0%	+35.0%
確認検査業務	-829	-	-162	-	-
住宅性能評価	-65	-	-62	-	-
その他事業	-188	-	3	-	-
営業利益	-1,084	-	-221	-	-

住宅性能評価業務や各種評定業務等その他事業が予想を上回ったものの、確認検査業務が予想を大きく下回った。改正建築基準法施行に伴う建築確認申請の混乱の影響は終息しつつあるが、既に説明した通り、検査期間の長期化により、前期末までに売上計上に至らない案件が増えたことが、確認検査業務が予想を下回った要因である。ただ、確認検査業務における同社技術に対する評価の高まりを受けて、業務全体に占める大型案件のシェアが向上する等、良い方向に向っている事は確かだ。尚、確認検査業務のNET売上高は、前期比33.7%増の4,133百万円。



また、確認検査業務は、建築基準適合判定資格者(確認検査員)の在籍数により業務執行量が制限されるため、従業員の資格取得を全社挙げて支援しており、08/3期は57名が合格し確認検査員の資格を取得した。この結果、外部からの採用者も含め、確認検査員の期末在籍数は78名増の300名となった。

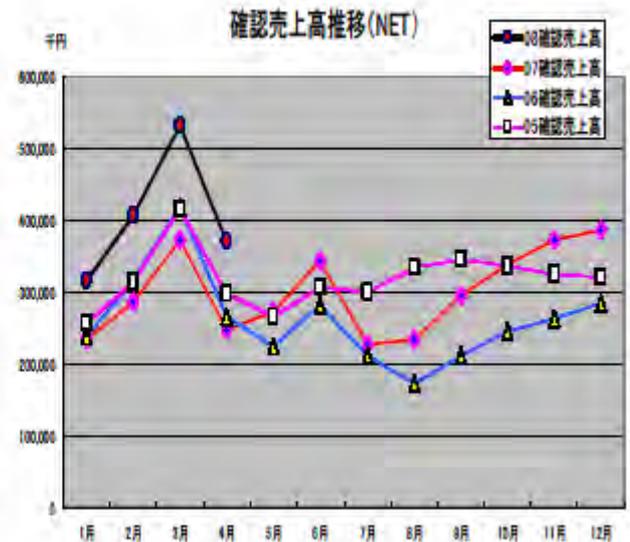
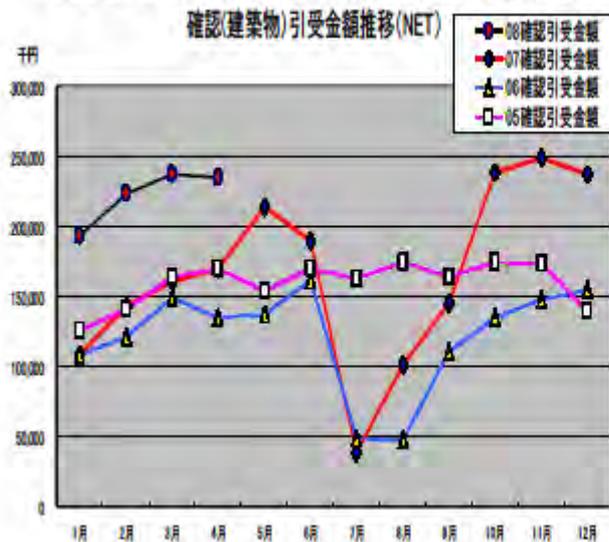
この他、住宅性能評価は、戸建住宅、共同住宅共に堅調に推移。その他事業は、超高層建築物の構造評定やその他のソリューションが順調に拡大、07年6月より開始した構造計算適合性判定業務も新たな収益を押し上げた。

業務別処理件数の推移

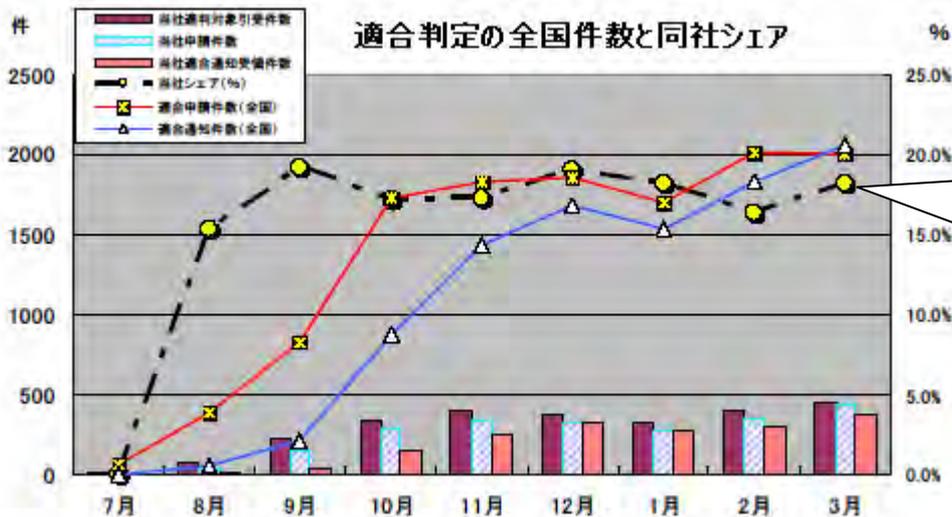
(単位:件)

	07/3期	構成比	08/3期	構成比	前期比
確認	40,236	41.9%	38,779	38.6%	-3.6%
完了検査	31,503	32.8%	31,728	31.6%	+0.7%
戸建住宅設計評価	11,139	11.6%	11,860	11.8%	+6.5%
共同住宅設計評価	13,119	13.7%	18,143	18.1%	+38.3%

確認(建築物)引受金額・売上高の推移



適合判定の全国件数と当社シェア



07年6月より始まった構造計算適合性判定において、同社は17~18%のシェアを有する。

3. 2009年3月期業績予想

連結業績

(単位:百万円)

	08/3期 実績		09/5期 予想				
	金額	構成比	14ヶ月予想	構成比	12ヶ月予想	構成比	前期比
売上高	6,994	100.0%	10,536	100.0%	9,061	100.0%	+3,542
営業利益	-221	-3.2%	629	6.0%	622	6.9%	+850
経常利益	-212	-3.0%	636	6.0%	634	7.0%	+848
当期純利益	-349	-5.0%	593	5.6%	600	6.6%	+942
NET 売上高	6,539	-	9,473	-	8,162	-	+24.8%

決算月を5月に変更するため14ヶ月決算となる09/3期の予想は、売上高10,536百万円、営業利益629百万円。参考値として公表された09年3月までの12ヶ月の業績は、売上高9,061百万円(前年同期比29.6%増)、営業利益622百万円(850百万円の損益改善)。12ヶ月間のNET売上高は前年同期比24.8%増の8,162百万円が見込まれる。

検査体制の強化に向けた人員増強等で販管費が増加するものの、増収効果で吸収、営業損益以下の各段階で黒字転換する見込み。

尚、住宅着工戸数は年110万戸を見込んでおり、マンションの着工も引き続き低調な推移を予想している。ただ、08年4月の瑕疵担保履行法施行で性能表示の需要増加が見込まれる他、省エネ法改正による住宅・建築分野での環境性能認証制度(CASBEE)や200年住宅ビジョンに基づく「長期優良住宅推進法」による長期優良住宅のモデル事業等(いずれも後述)、政策環境が追い風となる見込み。

<セグメント別予想(12ヶ月間ベース)>

(単位:百万円)

	08/3期実績	構成比	09/5期	構成比	前期比
確認検査業務(NET)	4,113	62.9%	5,280	64.7%	+28.4%
住宅性能評価	1,563	23.9%	1,730	21.2%	+10.7%
その他事業	863	13.2%	1,150	14.1%	+33.3%
連結売上高(NET)	6,539	100.0%	8,162	100.0%	+24.8%

確認業務は、件数ベースで既存支店の10%増と前期に新設した支店の寄与を見込んでいる。また、金額ベースでは、値上げ効果が通期で寄与する。住宅性能評価業務は政策面での追い風を受けて、戸建住宅、共同住宅共に伸びる見込み。また、構造計算適合判定業務も指定都道府県の増加を背景に業務の増加が見込まれる。

この他、評定・ソリューション等では、防災、耐震改修計画判定、CASBEE等、社会貢献業務が伸びる。

尚、構造計算適合判定業務では、新たに2県から指定を受けた事で、指定都道府県が、東京、宮城、山形、山梨、埼玉、神奈川、広島、香川、鳥取、宮崎、10都県となった。この他、長崎からも指定を受ける予定である。

技術者数の推移

(単位:人)

	05年3月末	06年3月末	07年3月末	08年3月末
従業員数	441	517	579	634
一級建築士数	294	350	395	444
確認検査員数	139	163	222	300

4. 新たな市場

09/3期は、厳しい事業環境が予想されるものの、政策面からの追い風が期待できる。具体的には、08年4月の瑕疵担保履行法施行、省エネ法改正による住宅・建築分野での環境性能認証制度(CASBEE)、更には200年住宅ビジョンに基づく「長期優良住宅推進法」による長期優良住宅のモデル事業等である。

特定住宅瑕疵担保責任履行確保法

新築住宅の発注者や買主を保護するため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保などに関する法律(住宅瑕疵担保履行法)が08年10月1日に施行され、新築住宅の請負人や売主に資力確保措置(保険への加入又は保証金の供託)が義務付けられる。保険に加入する際に住宅の検査を受ける必要があることから、住宅検査の需要が見込まれる他、住宅性能評価の需要拡大も見込まれる。

省エネ法改正による住宅・建築分野での環境性能認証制度(CASBEE)

CASBEEとは、建築物の環境性能認証システムで、設計者等の環境配慮設計のための自己評価ツールとして、また、建築行政での活用や建築物の資産評価等に利用可能な環境ラベリングツールとして利用される事を目的に開発された。ただ、CASBEEの評価結果を第三者に提供する場合には、その信頼性や透明性の確保が必要となるため、評価認証制度が設けられている。

同社は2008年3月1日に財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBEK)よりCASBEE評価認証機関第1号として認定され、4月21日に業務を開始した。戸建住宅を除く建築物を対象にスタートしたが、今後、CASBEE戸建がスタートする予定。建物を建築するゼネコンやデベロッパーはCASBEEを利用する事で、その建物がどの程度環境に配慮して設計されているかを第三者の評価を通して対外的に示す事ができる。

長期優良住宅のモデル事業

国土交通省より提出された200年住宅のビジョンに沿った「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」が今年2月26日に閣議決定された。同法案は「長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅(長期優良住宅)の普及促進」のため国土交通省が基本方針を定め、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画(仮称)の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能表示によりその流通を促進する制度を創設する、等と規定している。

つまり、この事業が本格化する事で住宅性能表示に対する需要が高まると言うわけだ。

尚、長期優良住宅の定義は次のとおり

- (1) 腐食の防止、地震に対する安全性の確保
- (2) 住宅の利用の状況の変化に対応した構造・設備の変更が容易である事
- (3) 維持保全を容易にするための措置
- (4) 高齢者の利用上の安全性、省エネルギー性等についての措置が、国土省令で定めるもの、誘導基準に適合するもの

5.取材を終えて

耐震偽装による影響が一巡した事に加え、瑕疵担保責任の強化に加え、省エネ住宅や長期優良住宅の推進等、政策的な追い風もあり、今後の業績見通しは明るい。しかし、同社の場合、事業の公共性・社会性が極めて高いため、ただひたすら利益を追求すれば良いと言うものではない。例えば、少人数で効率的に検査を行えば利益は増えるが、利益の増加だけを念頭に効率化するわけには行かない。もちろん業務の効率化を図る事は必要だが、目先の利益をある程度犠牲にしても審査技術の向上や審査体制の増強等の先行投資を実施していく必要がある。もっとも、長期的にみれば、信頼性の向上が株価プレミアムに反映されていくものと思われ株主も報われよう。同社への投資は、企業の社会的責任(CSR: Corporate Social Responsibility)の状況を投資判断の基準の一つとする社会的責任投資(SRI: Socially responsible investment)的な色彩を持つ。

ブリッジレポート(日本ERI:2419)のバックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。