

日本ERI (2419・JASDAQスタンダード)

2011年2月9日

JASDAQアナリストレポート・プラットフォーム<ベーシックレポート>

官から民への流れに乗り、業績は再拡大期入り

(株)ティー・アイ・ダヴリュ
堀部 吉胤

会社概要	
所在地	東京都港区
代表者	中澤 芳樹
設立年月	1999/11
資本金 (2010/11/30 現在)	966 百万円
上場日	2004/11/11
URL	http://www.j-eri.co.jp/
業種	サービス業

主要指標 2011/2/7 現在	
株価	216,100 円
発行済株式数	25,834 株
売買単位	1 株
時価総額	5,582 百万円
予想配当 (会社)	6,500 円
予想EPS (アナリスト)	29,031.51 円
実績PBR※	3.80 倍

■ 指定確認検査機関のパイオニアで最大手

建築物の確認検査業務及び住宅性能評価業務において民間機関でトップ。建築基準法や住宅品質確保法など法律に基づく業務が売上高の約90%を占める。

■ 業績は再拡大期入り

耐震偽装事件の影響から07/3期、08/3期と2期連続で赤字となったが、09/5期(14カ月の変則決算)から影響が一巡し黒字化。民間建設投資の低迷が続く中でも、官から民への流れによるシェア拡大や、長期優良住宅の認定に係る技術的審査業務、住宅エコポイント制度に係る証明業務、住宅瑕疵担保保険の加入のための審査業務など新たな業務の寄与により、業績は再拡大期に入ったといえよう。

■ 11/5期業績は一段の上方修正が見込めよう

11/5期会社業績予想は昨年9月30日と2Q累計(6-11月)決算発表時に2度上方修正されている。新規事業の好調などによる。下期は業容拡大に向け60人程度の増員を計画していることによる費用増などが見込まれるものの、修正予想は保守的な感が強く、一段の上方修正が期待できよう。

■ 12/5期は着実な増益が予想される

12/5期は住宅エコポイント終了による関連業務の減収や人員増による費用増といった減益要因があり、業績の変化率が低くなることは避けられないが、新設住宅着工戸数の回復などによる増収効果から着実な増益が見込めよう。

※ 実績PBRは直前第2四半期末におけるBPSで算出

【業績動向】

		売上高	前年比	営業利益	前年比	経常利益	前年比	当期純利益	前年比	EPS
		百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円
2010/5	実績	8,975	na	455	na	478	na	524	na	20,317.32
2011/5	会社予想 (2010年12月発表)	10,378	15.6	969	2.1倍	1,019	2.1倍	667	27.3	25,843.80
	アナリスト予想	10,600	18.1	1,150	2.5倍	1,200	2.5倍	750	43.1	29,031.51
2012/5	アナリスト予想	11,200	5.7	1,300	13.0	1,350	12.5	800	6.7	30,966.94

(注) 2010/5期の前年比をnaとしているのは、2009/5期が14カ月の変則決算のため

会社概要 (1)

● 会社概要

- 指定確認検査機関のパイオニアで唯一の上場企業。建築基準法に基づく建築物の確認検査業務と住宅品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）に基づく住宅性能評価業務が二本柱。いずれの業務ともトップシェア。社名の‘ERI’はEvaluation（評価）、Rating（格付け）、Inspection（検査）のイニシャルをとったもの。

● 経営者

- 創業者は現会長の鈴木崇英氏。東京大学工学部都市工学科（1962年に設立された工学部の中では新しい学科）の第1期生。大学院博士課程在学中に東大紛争により大学院が封鎖されたことから、学生仲間たちと都市計画コンサルティング会社のUG都市設計（1998年にUG都市建築に社名変更）を1969年に設立。建築確認業務の民間開放を受け、行政からの要請もあり、1999年11月に日本ERIを設立。UG都市建築の会長を務めていたため、社長には東京都の建築指導課長のOBを迎え、会長に就任した。2002年5月にUG都市建築の会長を退任し、同年6月に会長から社長に就任。2009年6月に再び会長に退き、中澤芳樹氏が副社長から社長に昇格。中澤社長は、旧三井信託銀行出身で2000年4月に当社に入社した実質的な創業時メンバー。

● 沿革

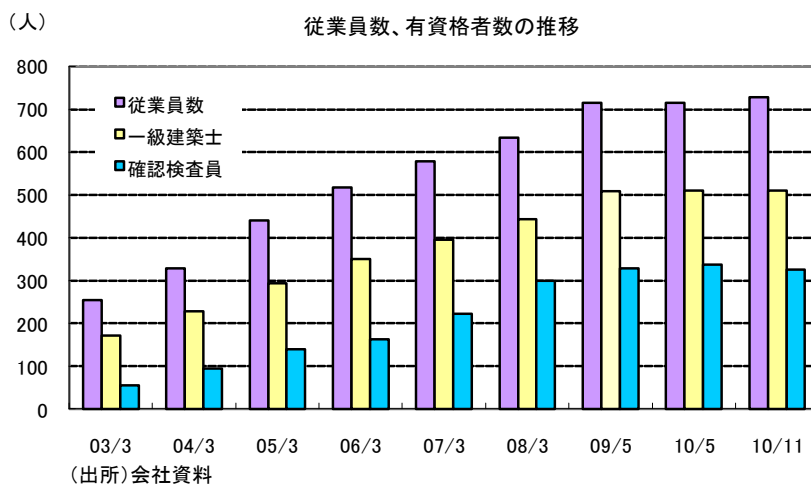
- 建築基準法が1998年6月に改正され（翌年5月施行）、建築確認業務が民間に開放されたことや、1999年6月に住宅品確法が公布され（翌年4月施行）、住宅性能評価制度が始まったことを受け、現会長の鈴木崇英氏によって1999年11月に設立。
- 2000年3月に指定確認検査機関として民間会社で初めて建設大臣（現国土交通大臣）の指定を受け、4月から1都3県で確認検査業務を開始。
- 2000年10月に住宅品確法に基づく指定住宅性能評価機関として建設大臣の指定を受け、新築住宅に係る住宅性能評価業務を開始。
- 2003年9月に住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）のフラット35の適合証明業務を開始。
- 2004年11月に株式を店頭登録（12月にJASDAQ上場）。指定確認検査機関として初の株式公開。
- 2005年11月に耐震偽装（構造計算書偽造）問題が発覚。指定確認検査機関イーホームズの関与が疑われるなど指定確認検査機関の信用が傷ついた（後にイーホームズは事件に関与していなかったことが判明）。事件に伴う風評被害や、事件を受けた建築基準法改正に伴う建築確認申請の混乱による新設住宅着工戸数の落ち込みなどから07/3期、08/3期と2期連続の赤字となり、08/3期中間決算短信において、継続疑義の注記が付された（09/5期2Q決算短信で注記は解消）。
- 2007年6月の改正建築基準法の施行に伴い、一定規模以上の建築物に対する構造計算適合性判定（ピアチェック）業務を開始。
- 建築基準法改正に伴う業務量の増加を受け、2007年9月に確認検査業務の手数料を平均40%引上げ。
- 2007年10月にハウスメーカーなどに対する2.5億円の第三者割当増資を実施し、財務を強化。
- 2009年4月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、技術的審査を開始。
- 2009年7月に省エネ法に基づく登録建築物調査機関の登録第1号となり、8月から住宅省エネラベル等に関する評価業務を開始。

会社概要 (2)

- 2009年10月の住宅瑕疵担保履行法の施行を受け、住宅瑕疵担保保険加入のための現場検査業務を開始。
- 住宅エコポイント制度の創設に基づき、2010年1月から「エコポイント対象住宅証明書」の発行業務を開始。

● 従業員

- 従業員は約70%が一級建築士という専門的技術者集団。建築確認を行うためには、建築基準適合判定資格者検定に合格した確認検査員でなければならない。建築基準適合判定資格者検定を受験するためには、一級建築士で2年間以上の補助員としての実務経験が必要。合格率は30%前後で推移しており、母集団が一級建築士であることを考えれば難関であり、毎年の合格者も200~300人程度と少ない。下図のように一級建築士の社員のうち6割強が確認検査員の資格を有している。
- 住宅性能評価を行うためには住宅性能評価員になる必要がある。住宅性能評価員は一級建築士、二級建築士、木造建築士が住宅性能評価に関する講習を修了すれば足り、実務経験も不要。確認検査員になることに比べると易しく、10/5期末の住宅性能評価員は439人となっている。確認検査員と住宅性能評価員の両資格の保有者は10/5期末で282人。
- こうした資格制度から、同社では技術者の採用条件を一級建築士資格の保有者としている。確認検査員1人当りの業務量の規制もあるため、業容拡大のためには一級建築士を採用し、育成することが必須。特定行政庁を定年になった建築主事の採用も行い、人材確保に努めている。



会社概要 (3)

● 大株主

- 筆頭株主は創業者で会長の鈴木崇英氏。中澤社長も大株主。このほか、事業上のつながりからハウスメーカーが大株主に多く名を連ねている。鈴木会長が学生時代に設立したUG都市建築も大株主20位内に入っているもよう。

大株主の状況

2010年5月末現在

順位	氏名又は名称	所有株式数 (株)	持株比率 (%)
1	鈴木崇英	2,257	8.7
2	従業員持株会	2,065	8.0
3	ミサワホーム	1,170	4.5
4	大和ハウス工業	1,170	4.5
5	パナホーム	1,170	4.5
6	三井ホーム	1,170	4.5
7	積水化学工業	1,170	4.5
8	中澤芳樹	874	3.4
9	あいおい損害保険	800	3.1
10	第一生命保険	400	1.5
	合計	12,246	47.4

(出所)有価証券報告書

事業概要 (1)

- 事業の内容

- 建築物の確認検査業務がコア事業。住宅性能評価業務が第2の柱。このほか、住宅瑕疵担保保険の検査、超高層建築物の構造評定、不動産価値を評価するデューデリジェンスなど周辺業務を行っている。売上高の約90%を法律に基づいた業務で占める。

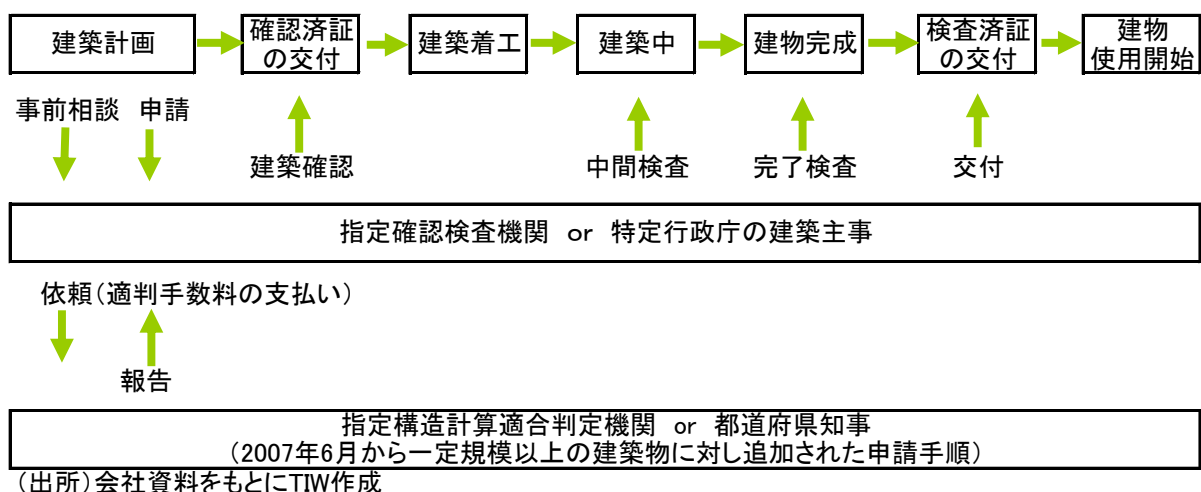
- 部門別事業内容

- 確認検査事業

建築主が建築物を建てようとするときには、建築基準法では、一部の例外を除いて建築計画が建築基準関係規定（建築基準法、都市計画法、条例など）に適合しているか建築確認を受け（具体的には、建築基準法に定める建築物の敷地、構造、設備、用途の最低基準に適合しているか）、確認済証を工事着工前に取得することが義務付けられている。一定の規模以上の建築物については、ピアチェック（二重チェック）が必要で、他機関に構造的適合性判定を依頼する必要がある。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ことを証する確認済証を取得することも建築基準法で義務付けられている。特定行政庁（建築主事を置く市町村又は都道府県）が指定する特定工程を含む工事の場合は、中間検査も受けなければならない（中間検査が必要な場合は15～20%程度）。

こうした法規制をもとに、建築主からの申請を受け、確認済証、中間検査合格証、検査済証の交付を行う事業。建築確認と完了検査は、別契約となっており、完了検査率（確認済証の交付件数に対する検査済証の交付件数）は90%程度。契約相手は建築主だが、設計事務所が申請先を選ぶことが多い。特定行政庁の建築主事に依頼する場合に比べ、費用は2～3倍と高いが、特定行政庁の場合、建築主事の不足などから確認済証の交付までの期間が不透明で工事のスケジュールが立たないため、民間の確認検査機関が選好される傾向にある。当社は、技術者の量と質の優位性から1～3号建築物（特殊建築物、一定規模以上の建築物）に強みを持っている。4号建築物（主に戸建住宅）についても、長期優良住宅の認定審査や住宅エコポイント証明業務などをワンストップで引受けることによりマーケットシェアを伸ばしている。

建築確認・検査の手続きの流れ

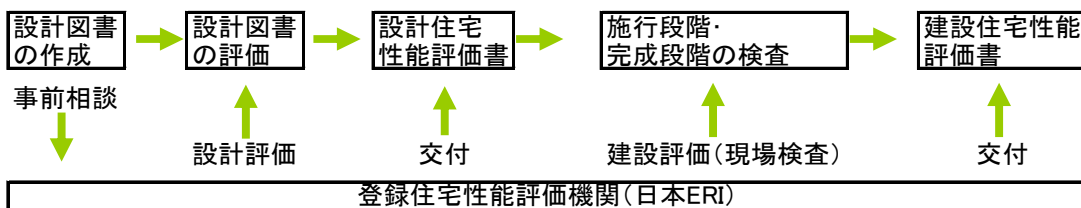


事業概要(2)

- 住宅性能評価および関連事業（11/5期からセグメント変更により、従来の住宅性能評価事業に加え、その他事業から長期優良住宅審査、住宅エコポイント証明業務が移管された）

1999年11月公布（翌年4月施行）の住宅品質確保法に定める「住宅性能表示制度」に基づき、登録住宅性能評価機関として、ハウスメーカーやマンションディベロッパーからの申請を受け、住宅の性能評価を行い、住宅性能評価書を交付する業務。住宅性能表示制度の適用は任意だが、普及率は徐々に高まってきており、足元では20%余りとなっている。

住宅性能評価の流れ



（出所）会社資料

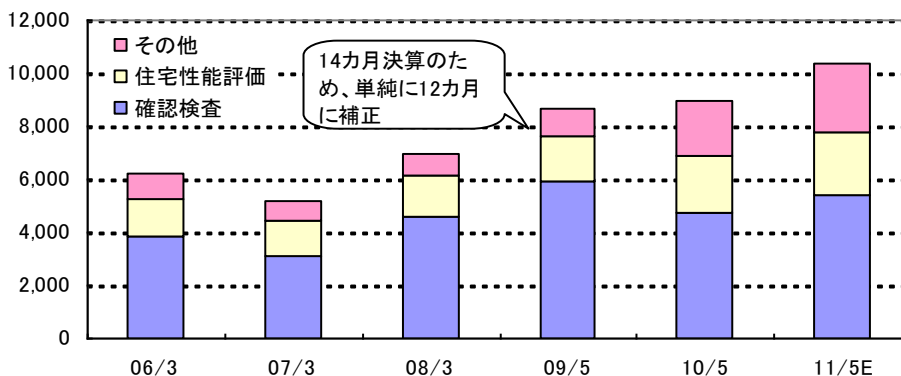
- その他事業

住宅金融支援機構融資住宅の審査・適合証明、超高層建築物の構造評定（60mを超える建築物は建築基準法に基づく性能評価を受けることが義務付けられている）、一定規模以上の建築物の構造計算適合性判定（ピアチェック）、住宅瑕疵担保保険の検査（2009年10月に住宅瑕疵担保履行法が施行され、新築住宅の売主に対し保険加入または保証金の供託が義務付けられた）、共同住宅の音環境評価、土壌汚染調査、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）、建築資金支払管理などが含まれている。この中で、住宅瑕疵担保保険の検査が半分弱を占める。

- 売上高の構成比

- 11/5期2Q累計の売上高のセグメント別の構成比は、確認検査51%、住宅性能評価および関連事業31%、その他18%。

（百万円） セグメント別売上高の推移



（出所）会社資料、予想は会社

（注）11/5期からセグメント変更されているが、従来通りとした

事業概要 (3)

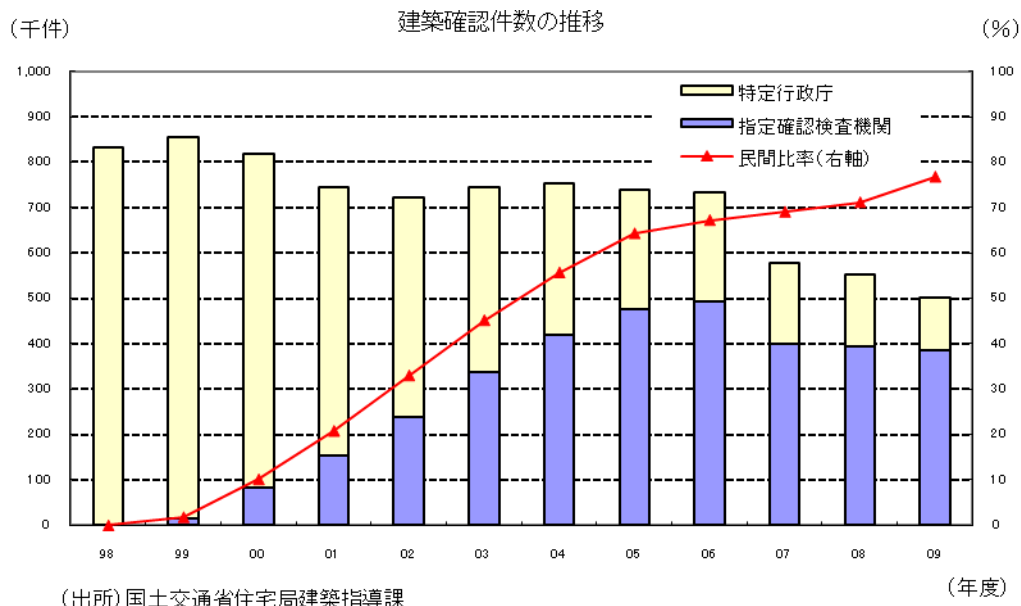
● 収益構造

- 典型的な労働集約産業で、資本を必要とせず、売上原価及び販管費の半分以上を固定費的な人件費が占める。10/5 期の従業員の平均年齢は 49.9 歳、平均年収は 583 万円。定年退職した特定行政庁の建築主事を受け入れていることもあり平均年齢は比較的高く、年収は比較的低く抑えられている。確認検査業務は外部委託出来ないが、住宅性能評価業務の一部は外部委託できるため、一部外注により人件費を抑制している。
- 資本を必要としないビジネスのため、ROE 水準が 11/5 期 TIW 予想ベースで 47.0% と非常に高い。
- コア事業の確認検査業務では、建築確認は作業に日数を要するため、これだけでは赤字となる。これを 1 日の現場確認で済む完了検査の黒字でカバーする構図。戸建やマンションの場合は、住宅性能評価も合わせて受注することで、収益性を高めている。
- 建築確認検査と住宅性能評価をセットで受注した場合は、住宅性能評価の手数料を若干割引いている。戸建住宅では、確認検査を受けたうち 65% 程度が住宅性能評価との併願になっている。ひとつの物件で、確認検査、住宅性能評価、住宅瑕疵担保保険の検査、長期優良住宅の認定審査、住宅エコポイントの証明業務などを行い収益性の向上を図っている。
- このように確認検査から住宅性能評価、その他業務までワンストップサービスを提供するために、技術者のマルチタスク化を推進。10/5 期末の確認検査員 338 人のうち、住宅性能評価員の資格も有する者は 83% の 282 人となっている。
- 3 月、9 月に業務が集中する。4 月、5 月は閑散期であり、2009 年に 3 月から 5 月に決算期を変更した結果、四半期業績の平準化が計られるようになった。
- 確認検査業務では、非住宅は景気の影響を受けやすい一方、住宅は景気動向の影響を比較的受けにくいといえる。これは不景気の場合は、住宅取得促進のための政策が講じられることが多いためである。

業界分析(1)

● 建築確認は民間開放以来、官から民への流れが続く

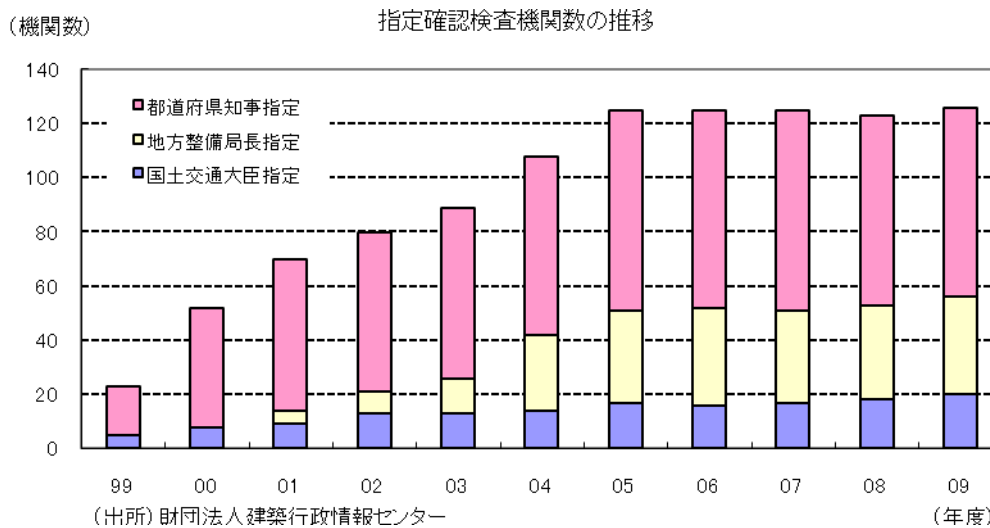
- 建築確認・完了検査は、従来、特定行政庁の建築主事のみが行っていた。建築主事は人口 25 万人以上の市区町村及び都道府県に置くことが義務付けられており、現在 443 の特定行政庁に建築主事が在籍する。しかし、建築着工件数に比べ建築主事の絶対数が少なく、事実上、検査が行われなかったり、ずさんな検査が行われていたとされる。これが一因となり、1995 年の阪神淡路大震災で多くの被害者を生んだといわれ、橋本内閣のもと建築基準法が改正され、1999 年 5 月に建築確認・完了検査が民間に開放された。以来、下図のように民間のシェアは年々高まっている。建築確認件数は長らく年間 70 万件前半で推移していたが、2007 年度以降は 50 万件台まで落込んでいる。それでも指定確認検査機関による確認件数はシェアアップにより微減にとどまっている。建築確認の民間開放で先行している米国や英国などの先進国の例をみると、民間比率は 90%程度まで高まる余地があるとみられている。



● 地域密着機関が大半を占め、寡占化が進んでいる

- 2010 年 5 月末の指定確認検査機関数は 126 機関。うち財団法人などを除いた株式会社は 79 社。新規参入は一巡し頭打ちとなっている。登録住宅性能評価機関は 110 機関あり、指定確認検査機関と兼ねている場合が多い。戸建やマンションの場合、片方の業務しかやっていると支障が出るためである。いずれの機関も地域密着型機関が大半を占めており、技術者を多く抱える大手への寡占化が進んでいる。2009 年度の住宅性能評価のシェア（設計評価戸数ベース）は、上位 5 機関で 61%、上位 10 機関で 75%となっている。
- 2009 年度の当社のシェアは、建築確認で 6.4%（1-3 号建築物 14.7%、4 号建築物 3.2%）、住宅性能評価で 19.8%。新しい制度・法律の施行当初は、総合力で勝り対応力の高い同社が非常に高いシェアを得られるが、時間の経過とともに低料金の他社に流れる傾向がある。

業界分析(2)



主な指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関

社名	備考(主な出資会社)
日本ERI	
西日本住宅評価センター	積水ハウス
東日本住宅評価センター	積水ハウス
ハウスプラス住宅保証(注)	東京電力
都市居住評価センター	東京ガス、大阪ガス
ビューローベリタスジャパン	仏系の日本法人
住宅性能評価センター	在来工法の戸建分譲会社

(出所)TIW

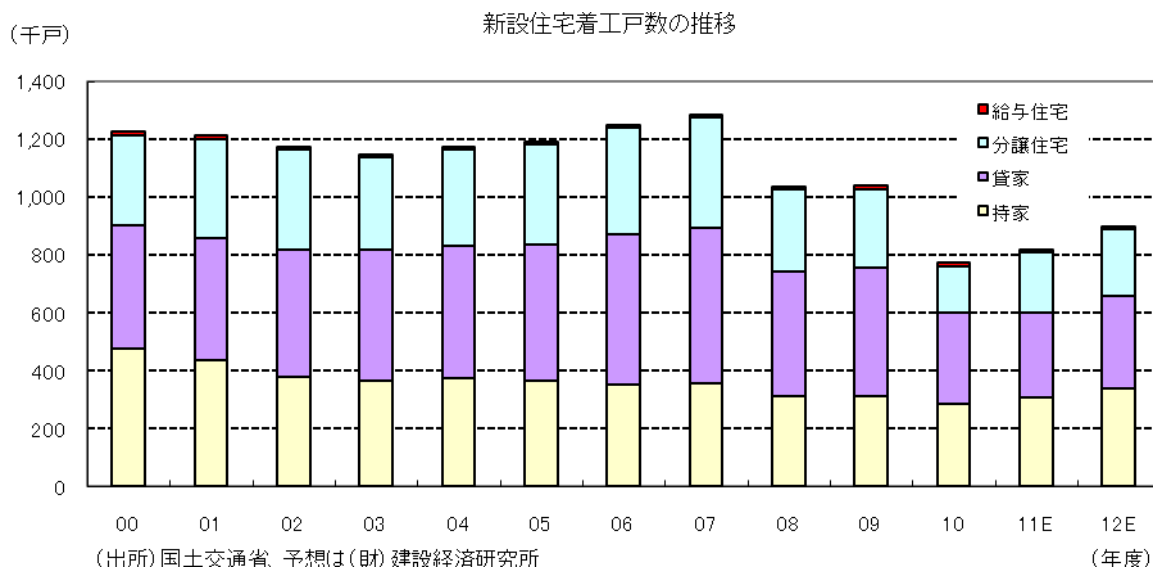
(注)建築確認は、ハウスプラス確認検査で行っている

- 住宅性能評価の普及率は約 20%
 - 住宅性能評価は任意の制度であり、2009 年度の普及率は 19%。内訳は、共同住宅（マンション、アパート）18%、戸建 20%。戸建は従来、在来工法では取得するケースがほとんどなかったが、住宅性能評価をとると住宅エコポイント制度の要件をクリアできることなどから、前年度比 5 ポイント上昇した。共同住宅の普及率は 2007 年度の 26%をピークに低下している。これは、マンションの供給が減少し、一般的に住宅性能評価をとらないアパートのウエイトが高まったことによる。都内のマンションに限れば普及率は 70%程度と高いもよう。マンション販売の好調、マンションの完成在庫の一巡により、マンションの供給戸数は回復傾向にあるため、共同住宅の普及率は再び上昇に向かおう。
- 新たな規制強化による市場の創設に期待
 - 消費者保護の流れの中、新たな法規制ができると、新たな市場が生まれる。当面、期待されるのは、東京都が幹線道路沿いの建築物に耐震診断を義務付けようとしている動き。2月の都議会に条例案が提出される予定で、可決すれば、2012年4月から耐震診断が義務化される見通し。

業 績 (1)

● 経営環境解説

- 建築確認市場では、建築確認件数は 2009 年 11 月より前年同月比プラスに転じている。住宅取得に対する政策支援（大幅な住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大、フラット 35S、住宅エコポイント）や低金利を受けて、新設住宅着工戸数が回復していることによる。2010 年度の新設住宅着工戸数は前年度比 6%増の 82 万戸程度に回復が見込まれている。2011 年度も建設経済研究所の見通しでは 90 万戸弱の予想となっており、確認検査、住宅性能評価の市場は回復傾向が続く見通し。特に、1 件当りの単価が大きく、住宅性能評価も絡むマンションの着工戸数の回復が顕著になってきたことは明るい材料。



● 業績解説

- 民間設備投資の低迷を受け、工場や物販施設などの一般建築物の確認検査業務が低調なため、10/5 期以降、重点分野として、①戸建住宅の確認検査、性能評価、②住宅瑕疵担保保険の検査、③長期優良住宅の技術的審査、④耐震改修計画の判定業務の 4 つを掲げ注力している。新築住宅の分野において、確認検査業務、住宅性能評価業務、住宅瑕疵担保保険の検査業務、長期優良住宅の認定審査業務、住宅エコポイントの証明業務などをワンストップで遂行することにより、収益性向上、シェアアップを図っている。また、コア事業の確認検査業務の収益性向上のために、強みを持つ大型建築物の受注強化を推進している。

● 財務状況

- 純資産額は確認検査の業務に係る年間支出総額の概ね 1 割以上でなければならない（国土交通省が定めた「指定確認検査機関指定準則」による）。この規定を満たすためには最低約 5 億円の純資産が必要となる。2010 年 11 月末の純資産は約 15 億円であり、十分な水準にある。

業 績 (2)

- 11/5 期 2Q 累計決算
 - 11/5 期 2Q 累計決算は、売上高 51.7 億円（前年同期比 21%増）、営業利益 5.5 億円（同 5.3 倍）、経常利益 6.0 億円（同 5.0 倍）、純利益 4.5 億円（同 3.9 倍）。中間期としては過去最高の売上高、利益となり、業績の回復が顕著になっている。増収の半分以上を、先述の 4 つの重点分野と新規事業の住宅エコポイント証明業務が占めた。昨年 9 月 30 日、12 月 17 日の 2 度にわたり業績予想を上方修正しており（12 月 17 日は 2Q 累計のみの上方修正）、期初計画に対しては、売上高は 5.0 億円（10.8%）、営業利益は 3.8 億円（3.2 倍）、経常利益は 4.2 億円（3.4 倍）、純利益は 2.9 億円（2.8 倍）、それぞれ上回った。固定費のウエイトが高いため、売上高の上振れが利益に直結した。
 - セグメント別の売上高は、確認検査 26.2 億円（前年同期比 2.7 億円増、期初計画比 0.9 億円増）、住宅性能評価および関連事業 16.1 億円（同 5.0 億円増、同 4.1 億円増）、その他 9.3 億円（同 1.2 億円増、ほぼ期初計画通り）。尚、前年同期比はセグメント変更の影響を修正している。前年同期比でも期初計画比でも住宅性能評価および関連事業が牽引した。住宅エコポイント証明業務や長期優良住宅審査が想定以上に好調で、これが波及して住宅性能評価件数自体も伸びた。住宅エコポイント証明業務は、前年同期にはなく、今 2Q 累計の売上高は 2.3 億円だった。
- 11/5 期業績予想
 - 2Q 累計決算発表時に通期業績予想は上方修正された。昨年 9 月 30 日に次いで今期 2 度目の上方修正。期初予想からの上方修正幅は、売上高 7.6 億円、営業利益 4.3 億円、経常利益 4.8 億円、純利益 2.2 億円。住宅エコポイントは 2010 年末で終了予定だったが、1 年間延長された。期初予想では住宅エコポイントは 2010 年末で終了する前提だったにもかかわらず、期初からの上方修正幅は、2Q 累計の上振れ幅から小幅の上乗せにとどまっている。これは、人員を下期に技術者を中心に 60 人程度増やすことを考えているため（昨年 11 月末時点では前期末比 13 人増）。この点を考慮しても会社修正予想は保守的とみられ、表記程度に上振れると考える。
- 12/5 期業績予想
 - 12/5 期は、減益要因として、①住宅エコポイントが年末に打切られる予定のため、住宅エコポイント証明業務が約半減するとみられる（11/5 期は 4.4 億円の計画）、②11/5 期下期の人員増によるコスト負担が通期でかかってくること、が挙げられる。一方、11/5 期の建築確認件数の増加を受け、収益性の高い完了検査業務の伸長が見込まれる。また、新設住宅着工戸数の回復傾向が続くとみられ、中でもマンションの着工件数の回復は、単価が高いことや、確認検査、住宅性能評価の両方に絡むため寄与が大きくなる。REIT 市場の回復などによる不動産の流動性回復に伴うデューデリジェンス業務の伸長も期待できよう。減益要因を吸収し、着実な増益が見込めるだろう。11/5 期 2Q（9-11 月）で税務上の繰越欠損金が解消したため税負担は正常化する。



			2008/3	2009/5	2010/5	2011/5 予 (アナリスト)
株 価 推 移	株 価 (年 間 高 値)	円	254,000	176,000	133,000	-
	株 価 (年 間 安 値)	円	149,000	77,700	77,000	-
	月 間 平 均 出 来 高	株	534	321	443	-
業 績 推 移	売 上 高	百万円	6,994	10,126	8,975	10,600
	営 業 利 益	百万円	-221	172	455	1,150
	経 常 利 益	百万円	-212	187	478	1,200
	当 期 純 利 益	百万円	-349	264	524	750
	E P S	円	-13,948.32	10,238.33	20,317.32	29,031.51
	R O E	%	-127.8	73.9	69.7	47.0
貸 借 対 照 表 主 要 項 目	流 動 資 産 合 計	百万円	1,074	1,452	1,988	-
	固 定 資 産 合 計	百万円	537	508	486	-
	資 産 合 計	百万円	1,611	1,960	2,475	-
	流 動 負 債 合 計	百万円	1,192	1,206	1,190	-
	固 定 負 債 合 計	百万円	177	222	226	-
	負 債 合 計	百万円	1,369	1,428	1,417	-
	株 主 資 本 合 計	百万円	225	490	1,015	-
キ ャ ッ シ ュ フ ロ ー 計 算 書 主 要 項 目	純 資 産 合 計	百万円	241	532	1,058	-
	営 業 活 動 に よ る CF	百万円	-134	614	376	-
	投 資 活 動 に よ る CF	百万円	-19	-24	-9	-
	財 務 活 動 に よ る CF	百万円	-107	0	0	-
	現 金 及 び 現 金 同 等 物 の 期 末 残 高	百万円	210	801	1,168	-

リスク分析

- 事業に関するリスク
 - 建設投資、特にマンションの着工が落ち込んだ場合、業績は大きな影響を受ける。消費税の引上げ、金利上昇は、短期的には住宅の駆け込み需要を喚起するが、中期的には住宅マーケットの縮小につながる。
 - 価格競争による収益性の低下。ただし、料金は届出制であることや、工事費に占める確認検査費用は僅少であるため、過度な価格競争が起きる懸念は乏しい。
 - 耐震偽装問題のように建物の構造に重大な瑕疵があり、それを見逃して確認済証を交付してしまった場合、行政処分を受けたり、建築主から訴訟を提起されるリスク。2010年6月に広島市の医療法人ワカサ会は、広島市に建設中だった介護老人保健施設が、耐震強度の不足を理由に広島市より建築確認を取り消され、使用することが出来なくなったとして、当社及び設計事務所、建設会社の3社に対し、20.3億円の損害賠償を請求している。ただし、過去、訴訟で敗訴したことはなく、仮に敗訴した場合も賠償責任保険に加入しているため、直接、経済的損害を受ける恐れは乏しい。
 - 確認検査員1人当りの業務量は国土交通省により規制されているため、技術者を確保できないと業容拡大のボトルネックになる。

ディスクレマー

1. 本レポートは、株式会社大阪証券取引所（以下「大証」といいます。）が実施する「JASDAQアナリストレポート・プラットフォーム」を利用して作成されたものであり、大証が作成したものではありません。
2. 本レポートは、本レポートの対象となる企業が、その作成費用を支払うことを約束することにより作成されたものであり、その作成費用は、当該企業が大証に支払った金額に大証からの助成金を加えたうえで（株）ティー・アイ・ダヴリュ（以下「レポート作成会社」といいます。）に支払われています。
3. 本レポートは、大証によるレビューや承認を受けておりません（ただし、大証が文面上から明らかに誤りがある場合や適当でない場合にレポート作成会社に対して指摘を行うことを妨げるものではありません）。
4. レポート作成会社及び担当アナリストには、この資料に記載された企業との間に本レポートに表示される重大な利益相反以外の重大な利益相反の関係はありません。
5. 本レポートは、投資判断の参考となる情報の提供を唯一の目的として作成されたもので、有価証券の取引及びその他の取引の勧誘又は誘引を目的とするものではありません。有価証券の取引には、相場変動その他の要因により、損失が生じるおそれがあります。また、本レポートの対象となる企業は、投資の知識・経験、財産の状況及び投資目的が異なるすべての投資者の方々に、投資対象として、一律に適合するとは限りません。銘柄の選択、投資判断の最終決定は、投資者ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
6. 本レポート作成にあたり、レポート作成会社は本レポートの対象となる企業との面会等を通じて、当該企業より情報提供を受けておりますが、本レポートに含まれる仮説や結論は当該企業によるものではなく、レポート作成会社の分析及び評価によるものです。また、本レポートの内容はすべて作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。
7. 本レポートは、レポート作成会社が信頼できると判断した情報に基づき記載されていますが、大証及びレポート作成会社は、本レポートの記載内容が真実かつ正確であり、そのうちに重要な事項の記載が欠けていないことやこの資料に記載された企業の発行する有価証券の価値を保証又は承認するものではありません。本レポート及び本レポートに含まれる情報は、いかなる目的で使用される場合におきましても、投資者の判断と責任において使用されるべきものであり、本レポート及び本レポートに含まれる情報の使用による結果について、大証及びレポート作成会社は何ら責任を負うものではありません。
8. 本レポートの著作権は、レポート作成会社に帰属しますが、レポート作成会社は、本レポートの著作権を大証に独占的に利用許諾しております。そのため本レポートの情報について、大証の承諾を得ずに複製、販売、使用、公表及び配布を行うことは法律で禁じられています。

<指標の説明について>

本レポートに記載の指標に関する説明は、大阪証券取引所ウェブサイトに掲載されております。

参照 URL ⇒ <http://www.ose.or.jp/jasdaq/5578>