

2419 日本 ERI

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

日本 ERI 株式会社社長

新住宅政策に対応する事業展開で成果

◆2010年5月期第2四半期決算

当社は決算期を変更したので、2010年5月期第2四半期は2009年6月1日～11月30日ということになる。大きな枠組みで言うと、経済環境と当社の業務の現状・傾向は第1四半期とほとんど変わっていない。

今年度は大型案件が経済環境の問題から不振を続けることを前提に計画を作成しており、戸建住宅を中心に新しい経済政策・住宅政策に対応するものについて、重点的に取り組んでいこうというのが大方針である。

その結果、大型案件の減少をカバーして、売上高は絶好調であった昨年上半期をオーバーし、ほぼ計画どおりになっている。

当上期においては、経費節減の効果もあって想定以上の利益を確保できた。今年度は会社設立以降初めて社員数の削減に取り組んでおり、その効果も出ている。

また、マーケット全体はかなり大きく縮小しているが、当上期には戸建住宅分野を中心に市場シェアがかなりアップし、結果的には存在感を高める形になっている。

当上期の連結経営成績は、売上高が累計で42億80百万円、NET(二重の検査体制が必要な案件の適判手数料を差し引いた金額)では39億87百万円となった。前年同期はNETで39億66百万円であったから、若干増えており、計画に対しても14百万円減で、ほぼ計画どおりということになる。

営業利益は計画をかなり上回り1億6百万円、経常利益は1億20百万円となった。第1四半期にはやや計画を下回ったので、第2四半期にかなり盛り返したということになる。これは普通の第2四半期末の9月に検査がかなり集中するという事情によるものである。

昨年上期に比べ利益が落ちたのは、戸建住宅に関する性能評価や保険の検査という仕事については、第三者への業務委託が多く発生するので、外注委託費が増えたのが要因である。当上期はこれが前年同期比で1.7倍ぐらいになった。

四半期業績の推移を見ると、2007年6月に法改正があって混乱し、その際に2四半期続けて大きなマイナスになった。その後はかなり利益を上げ、昨年の第2四半期には過去最高となったが、第3四半期以降、リーマンショックの影響等で市場が非常に縮小し、本来ならかなり大きな利益が出るはずの第3四半期と第4四半期の利益が少なくなった。

その影響が今期の第1四半期まで若干残ったが、6月4日から長期優良住宅に関する法律が施行され、その影響で戸建住宅分野において需要が喚起されて、かなり収益力が回復している。

部門別に売上高(連結)を見ると、確認検査分野では件数は増えたが減少した。前年同期はNETで26億8百万円であったが、当上期は20億56百万円となり、20%ほど減少している。

住宅性能評価分野については、前年同期比16%増となった。その他分野は同87%増となったが、その中心は住宅瑕疵担保の保険検査である。

部門損益を見ても、確認検査はこれまで利益の中心軸であったがマイナスになり、反対に住宅性能評価が利益

を上げる形になっている。

主要業務計数を見ると、建築確認は当上期に2万2,766件で前年同期比7%増となり、計画をかなり上回った。これに伴って完了検査も増えている。戸建住宅性能評価は前年同期の7,008戸に対し、当上期は1万75戸で同43%増となった。反対に共同住宅設計評価は前年同期の1万4,570戸に対し、当上期は5,252戸で同64%減となり、かなり低めにした計画をも下回っている。

重点施策については、戸建住宅の確認検査で見ると、前年の同期間と比べて件数が38%増、金額では18%増となっている。

住宅性能評価を併用する場合、確認検査手数料を25%引き下げており、長期優良住宅を併願する場合にも10%引き下げている。ということで、確認をする戸建住宅のうちで、住宅性能評価と一緒にやる、あるいは長期優良住宅の認定をやるものについては単価が下がることになるので、件数の増加に比べて金額の増加は小さい。

戸建住宅の性能評価では、前年同期と比べて期間が変わっているため、件数が少し変わり、件数が37%増、金額が36%増となっている。

長期優良住宅の審査は、今年6月からスタートで前年同期にはなかったが、当上期に8,246件、金額で1億円の売上となった。

瑕疵担保保険の検査は、昨年10月から本格施行となったが、それ以前にも任意の検査として保険制度があった。前年同期は件数が3,086件、金額は44百万円であったが、当上期は本格化により2万2,083件、3億41百万円と大きく増加した。

耐震改修の判定事業は、耐震改修促進法に基づいて一昨年からはスタートしたが、当社は昨年初から業務体制を拡充したので、前年同期の81件、27百万円に対し、当上期は188件、63百万円と大きく増加した。

以上の重点施策の売上高を合計すると、前年同期の5億83百万円に対し、当上期は11億61百万円と大きく増加した。これは当社がここ2~3年にわたり、大型案件を中心に大きく方向転換して、戸建住宅に経営資源を集中してきた成果といえよう。

当社のマーケットシェアについては、建築基準法には建物の種類で1号から4号までである。1号建築物は一般建築物とか特殊建築物と言われるマンション、病院など、2号建築物は木造系の3階建以上、3号建築物は鉄骨系の建物、4号建築物はこれらのいずれにも入らず、普通は2階建以下の住居専用住宅がその大半を占めている。

当社のシェアは現在、全体で4~5%ぐらいであったのが6~7%台に、1~3号建築物では14~15%と、かつての倍増に近いところまで伸びてきている。

長期優良住宅の認定実績については、われわれのような機関で技術的審査をやり、長期優良住宅という制度に技術的に適応しているかどうかを審査し「適合証」を出す。この「適合証」を持って行政に申請すると認定してもらえるという仕組みである。

最近では1カ月に7,000件程度の長期優良住宅の認定があり、これは新築着工の1割以上になる。その中に共同住宅はほとんどないが、必要な「耐震等級2」をとるためにはコストがかなりアップするので、採用が非常に少ないのがその理由である。

一方、戸建住宅は工業化住宅のメーカーを中心に工場に対応しており、当社が出す「適合証」が全体の20~25%ぐらいになっている。長期優良住宅の認定件数は年間で8万~9万戸ほどのレベルになるので、かなりのインパクトがあると思う。

住宅着工の状況を見ると、一昨年までは9万~10万戸ぐらいの着工戸数であったが、現在は6万~7万戸ぐらいである。暦年ベースで2009年1~11月に71万戸なので、年間では78万~79万戸ぐらい、年度間で76万戸程度であると思う。これは過去数十年前の水準であり、前年比でマイナス20%程度という状況である。建築確認件数は昨年11月に前年同月を上回ったので、今後は住宅着工も少し増えていくと思う。

◆2010年5月期の通期連結業績予想

期初には、上期にかなり落ち込み下期には持ち直すとみたが、下期景気回復のシナリオを放棄し、上期と同等の状況であることを前提として、全面的に見直した。政府の新たな景気対策(住宅エコポイント、フラット35S 金利政策、住宅資金贈与優遇)は織り込んでいない。

現時点で2010年5月期の連結業績の修正計画を、売上高88億63百万円(NETでは82億79百万円)、営業利益2億93百万円、経常利益3億9百万円、当期純利益2億87百万円、とした。

この修正のポイントを挙げると、戸建住宅性能評価において、当初の下期計画に対して34%ほど上積みしている。これは3月が竣工の集中期に当たるので、季節的に売上が上期より下期に増えることを加味してのことである。

長期優良住宅についても同様に、上期実績プラス α となり、当初計画の倍以上の数字になった。保険検査も同様で、当初計画より31%増となり、耐震判定も下期集中型で、上期に比べ下期は倍以上になった。

全体で上期実績に対して上積みが2億30百万円ほどあり、当初下期計画に対しては4億20百万円ほど増えると考えている。

一方、確認検査は当初計画より14%ほど、構造計算適合判定も30%ほどマイナスとした。

(平成22年1月13日・東京)