

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

法適合調査など、既存建築物に関する業務の拡大を図る

◆リーマンショック後の政策効果が一巡

当社は、平成25年12月2日に日本ERIの100%出資の親会社として設立され、同日付で東証一部にテクニカル上場した。初の決算となった平成26年5月期は、前期比で増収となったものの、大幅な減益となっている。新設住宅着工戸数の伸び率(6月～5月)は、消費税増税前の駆け込み需要などにより、想定した6%を上回る7.2%となったが、市場の拡大分を十分に取り込むことができなかった。

新設住宅着工戸数の内訳を行政年度ベースで見ると、賃貸住宅(アパート)は前年比20%増、分譲戸建は同11%増となったものの、持家(戸建)は同2.7%増にとどまっており、当社が得意とする品質の高い戸建住宅の市場は大きく膨らんでいない。工法別では、4月～6月に在来木造が市場トレンドを上回っているが、これは、3月末の引き渡しに向け、分譲戸建が増加したためである。同様に分譲戸建で用いられることが多いツーバイフォーについても、この時期に好調であった。一方、プレハブについては、アパートに多く用いられる工法であり、11月まで市場トレンドを下回っていたが、9月末までの受注分の着工が開始された2月以降はトレンドを上回っている。

下期には、主要顧客である大手住宅メーカーにおける新規受注減の影響を受けた。大手住宅メーカーの受注状況を見ると、4月および9月に前年同月比60%増と大きく伸びているが、10月以降、大きく落ち込んでいる。落ち込み幅は最大で40%程度となっており、現在も、同約20%減が平均値である。なお、当社が得意とする延べ床面積500㎡以上の中・大型案件は堅調に推移したが、12月以降は工事の入札不調、資材の高騰や労働力不足などに伴う計画の見直し・中止が発生し、業績に影響を与えた。

また、リーマンショック後の政策効果が一巡したことも減益要因となった。具体的には、住宅エコポイント制度が終了したほか、瑕疵担保保険、耐震改修判定が一巡している。耐震改修判定については、平成25年11月に耐震改修促進法が改正され、新たに義務化されるものが出てきたが、当期はその端境期となった。認定低炭素住宅については、進捗が見られていない。以上に加え、訴訟関連損失7億22百万円を特別損失に計上した結果、当期純損失が41百万円となっている。

◆既存建物の売上構成比が上昇

連結売上高はピアチェックが必要な案件の判定手数料を差し引いた金額であるNETで113億95百万円(前期比5億22百万円増、4.8%増)となったが、このうち3億85百万円は、平成25年5月に買収した東京建築検査機構(TBTC)の売上高であり、実質的には同1.3%増にとどまっている。業績推移を見ると、売上高については、平成23年5月期以降、順調に伸びているが、利益については、平成24年5月期から横ばいで推移し、当期は半減した。

売上構成比に大きな変化はないが、セグメント別では、TBTCの買収に伴い、その他のセグメントが前期の15%から19%に増加した。また、TBTCは既存建物の耐震診断などを得意としていることから、建物の種類別では、既存建物が2%から4%に増加している。

グループ全体としては、成長の踊り場にあると認識せざるを得ない。確認検査市場は拡大傾向にあるが、当社グループのシェアは平成 23 年度以降、横ばいで推移しており、平成 25 年度は 7.3%であった。内訳は、1～3 号建築物(特殊建築物、木造 3 階建以上、鉄骨 2 階建以上など)が 17.1%、4 号建築物(その他の戸建住宅)が 3.7%となっている。住宅性能評価の市場においては、平成 23 年度に戸建設計評価のシェアが 24.8%まで伸びたが、平成 25 年度は 21.7%となった。共同住宅設計評価(主に分譲マンション)のシェアは、リーマンショック後に 15%程度まで落ち込んだが、マンションの高層化・免震化に伴って徐々に増加し、平成 25 年度は 24%となった。

連結貸借対照表の主な変動項目としては、供託金が 1 億 35 百万円となっている。平成 25 年 9 月 9 日の損害賠償請求訴訟の和解によって、前期に計上した供託金 11 億 96 百万円が返還されたが、平成 26 年 4 月 22 日に大阪高等裁判所より当社の責任を一部認める判決(損害賠償金約 1 億 48 百万円)が言い渡されたため、1 億 35 百万円を供託した。負債の部では、長期借入金が 1 億 85 百万円、自己株式がマイナス 1 億 73 百万円となっており、子会社の日本 ERI が「従業員持株会信託型 ESOP」を導入したことに伴い、自己株式取得のための借入、当該自己株式の帳簿価額を計上した。なお、自己資本比率は 50.1%となっている。

セグメント別売上高については、確認検査が NET で 63 億 4 百万円(前期比 2 億 3 百万円増)となった。前期はアンテナ(携帯基地局)特需が発生したが、当期はこの部分が 1 億 44 百万円減少している。住宅性能評価および関連事業は 30 億円(同 1 億 49 百万円減)となっており、住宅エコポイント制度の終了による減収が 1 億 85 百万円となった。その他は 20 億 91 百万円(同 4 億 68 百万円増)となっており、耐震改修判定が 40 百万円減少したものの、子会社の ERI ソリューションが 1 億 48 百万円増となり、加えて、新たに TBTC の売上高が計上された。

主要業務の件数については、確認が初めて前期実績を下回っているが、これは携帯基地局の建設が減少したためであり、アンテナを除くと前期比で約 2,900 件の増加(5%増)となる。完了検査もアンテナを除くと同 6.6%増となっており、戸建住宅が総体的に振るわない中、堅調な推移だと言える。戸建住宅設計評価は同 1.1%減、共同住宅設計評価は同 33%増となった。

長期優良住宅の審査については、前期比で件数が減少したものの、金額は増加している。超高層や免震など構造評定交付については、ブームが落ち着いてきたことから、件数、金額ともに前期とほぼ同水準となった。

◆検査済証のない建築物の法適合調査

平成 27 年 5 月期の連結売上高は NET で 120 億 5 百万円(前期比 6 億 9 百万円増)を見込んでおり、経費のコントロールにより、営業利益は 9 億 2 百万円(同 2 億 66 百万円増)まで回復する見込みである。当期純利益は 5 億 41 百万円(同 5 億 82 百万円増)、1 株当たり配当金は 34 円を予想している。一般財団法人建設経済研究所の「建設経済モデルによる建設投資見通し」によると、新設住宅着工戸数は約 90 万戸(同 8.2%減)、土木を除く民間の非住宅建設投資は同 5.3%増と予想されており、当社においても、この水準を前提に業績予想を設定した。

今期の取り組みとしては、新たな業務に力を入れ、既存のコア事業である確認・評価の業績を伸ばしていきたいと考えている。具体的には、検査済証のない建築物の法適合調査業務、中古住宅流通やリフォームの促進に伴う調査業務など既存建築物に関する業務の拡大を図る。ERI ソリューションに加え、TBTC においても、この部分を強化していきたい。省エネ関連では、住宅の燃費性能を表示する制度「エネルギーパス」、非住宅建築物の省エネルギー性能を表示する制度「BELS」の普及に取り組む。

確認検査手数料については、一部、見直しを実施する予定である。これによって 1%程度の増収を見込んでおり、消費税増税に伴うコストアップ分を吸収したいと考えている。経費面では、前期に拠点の開設・増床を実施したが、今期は新設や大幅な増床を予定していない。人員については、期末の時点で 2 名減とする計画である。

検査済証のない建築物の法適合調査については、平成 26 年 7 月にガイドラインが公表された。改正建築基準法の施行により、現在は検査率が約 90%となっているが、施行前は 38%程度にとどまっていた。検査済証が交付されていない建物は、特定行政庁の許可を得なければ増・改築などを行うことができないため、当社のような指定

確認検査機関が建築当時の法適合状況、現在の法律に照らし合わせた問題点などをレポートにまとめ、特定行政庁に提出することとなる。現時点で市場規模は明確になっていないが、リノベーションなどを手掛ける企業において、活用が期待されており、大きなポテンシャルがあると考えている。なお、日本ERIは、第一号の届け出機関となった。

◆省エネ関連の新たな制度がスタート

耐震化・省エネルギー化については、大きなマーケットが存在する。平成 20 年の調査によると、住宅ストック約 5,000 万戸のうち、昭和 56 年以前の建物の 6 割程度(約 1,050 万戸)が「耐震性なし」となっており、断熱性能についても、無断熱の住宅が全体の 39%を占める状況となっている。

省エネルギー化については、これまでさまざまな制度が乱立し、使用者にとってわかりにくい状況となっていたが、当社のプロポーザルによって国土交通省がガイドラインを定め、平成 26 年 4 月に非住宅建築物の省エネルギー性能を表示する制度「BELS」が創設された。一次エネルギー消費量を基に、住宅以外の建築物の省エネルギー性能を評価するシンプルな表示制度となっており、不動産会社、ビルオーナーなどによる利用拡大が想定される。「エネルギーパス」は、住宅の年間を通して快適な室内温度を保つために必要なエネルギー量(燃費性能)をワットで表示するドイツ生まれの制度である。ドイツの協力を得て、日本エネルギーパス協会が推進しており、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た。

建築基準法については、平成 26 年 6 月に改正された。主な改正点としては、構造計算適合性判定制度の簡素化、仮使用承認制度における民間活用、容積率緩和の合理化などが挙げられる。また、住宅性能表示制度についても、平成 27 年に改正が予定されている。普及率を現在の 23%程度から 50%まで引き上げるべく、新築住宅の必須項目を 9 分野 27 項目から 4 分野 9 項目に変更するほか、省エネ基準の改正に伴う変更が行われる予定である。

(平成 26 年 7 月 10 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>