

6083 ERIホールディングス

増田 明世 (マスタ アキヨ)

ERIホールディングス株式会社社長

市場に依存した経営から市場創造型の経営へ

◆新たな事業分野の普及に注力

会長 中澤 芳樹

平成 28 年 5 月期第 2 四半期の業績は、当初想定の範囲内ではあったものの、メインシナリオとしていた最低限のレベルで推移した。上方修正を発表したが、足元の状況に力強さはないため、下期計画は当初計画を踏襲することとした。ただし、ここ数年、力を入れてきた既存建築物の調査・検査、省エネ、法改正で新たにスタートした事業への取り組みについては、大きな手応えを感じている。実際に成果も上がってきており、多くの事業分野で当社の独走状態となっている。まだマーケット規模は小さいが、今後は新たな事業分野の普及に力を尽くし、会社の発展を期していきたい。

◆上半期として 3 年ぶりの増収・増益

社長 増田 明世

平成 28 年 5 月期第 2 四半期は、消費税増税後の落ち込みから回復に転じ、上半期として 3 年ぶりの増収・増益となった。要因としては、省エネ住宅ポイント、長期優良住宅、住宅省エネラベル等の住宅関連業務が好調に推移し、既存の建築物に関わる業務も順調に拡大した。

平成 27 年 6 月の建築基準法改正に伴い、新たな業務として加わった「ルート 2 基準審査」、「仮使用認定」も堅調であった。「ルート 2 基準審査」は、比較的簡単な構造計算である「ルート 2」を用いた審査である。耐震偽装事件の発生後、新たな制度が設けられたが、確認と構造計算適合性判定を並行して行うため、申請者の負担が大きかった。そこで、今回の改正で制度が緩和され、構造計算適合性判定が省略される「ルート 2 基準審査」が確認機関で可能となったのである。ルート 2 審査対応機関では、構造の審査ができる資格者が必要だが、当社では全支店に資格を有する検査員を配置している。「仮使用認定」は、従来、行政のみが行っていたが、8 月から民間での認定が可能となった。

中・大型案件に関する業務も堅調に推移している。また、省エネ関連業務では、政府の補助事業の拡大を受け、BELS の利用が進展した。一方、評定業務(大臣認定)については、超高層が前年並みで推移したものの、60 メートル以下の免震案件(病院、官庁など)は減少傾向にある。

連結売上高は 59 億 23 百万円、ピアチェックが必要な案件の判定手数料を差し引いた NET では 58 億 9 百万円(前年同期比 9.2%増)となった。6 月の法改正で申請者が直接他機関にピアチェックを申請することとなったため、今後は売上高と NET が同額となるが、当上期は 6 月以前に受注した案件が含まれていることから、差異が発生している。営業利益は 3 億 27 百万円(同 3 億 13 百万円増)となった。

セグメント別の状況として、住宅性能評価および関連事業については、売上高が 15 億 50 百万円(前年同期比 17.8%増)、営業利益が 81 百万円(同 75 百万円増)となった。その他は主に既存建築物の調査となっており、NET で売上高が 12 億 47 百万円(同 24.1%増)、営業利益が 95 百万円(同 29 百万円増)となった。確認検査について

は、住宅関連等が伸びたものの、完了検査の回復が遅れていることから、NETでの売上高が30億12百万円(同0.4%増)にとどまったが、経費削減により、営業利益は1億50百万円(同2億8百万円増)となった。

主要業務の件数は、前年同期比で確認が1%増、完了検査が4.2%減、戸建住宅設計評価が8.9%増、共同住宅設計評価が9.7%減となった。共同住宅設計評価については、人手不足などから、大手ゼネコンがマンションを選別している状況にあり、一時的に件数が減少している。

主要施策の状況として、中・大型確認交付は堅調に推移している。戸建住宅の性能評価、長期優良住宅の審査、瑕疵担保保険の検査についても、前年同期比で件数が増加した。耐震改修の判定事業は前年同期並みとなっている。一方、構造評定(超高層・免震等)の交付は減少した。

◆既存建物の売上構成比が躍進

市場動向として、新設住宅着工戸数は平成27年に入って回復傾向となり、夏にはピークを迎えたが、9月以降は勢いが衰えている。平成29年4月には消費税増税が予定されているが、これまでのトレンドから、平成28年中に駆け込み需要がピークとなり、平成29年春から1年間は反動減が続くと予想される。

昨今、建設業界で不祥事が多発し、当社のような信頼性のある第三者機関の評価が高まっている。確認件数を見ると、当社は全国130機関(ほか、行政450機関)という多数の競合の中、トップを走っており、現在、マーケットシェアは7.7%となっている。対前年同期比でも全国の対前年同期比を上回っており、シェアは拡大傾向にある。リーディングカンパニーとして省エネなどの新たな試みを積極的に進めた結果だと考えており、検査済証のない建築物の法適合状況調査も当社の独占状態となっている。

当上期の売上構成比は、確認検査事業が52%、住宅性能評価および関連事業が27%、その他が21%となった。新築と既存建物の内訳は、新築住宅が59%、新築非住宅が32%、既存建物が9%となっており、既存建物の比率が躍進している。既存建物の構成比は、平成26年5月期第2四半期が4%、平成27年5月期が6%であった。

既存建物の業務は、主にグループ会社のERIソリューションが担っている。主要業務のうち、デューデリジェンス事業については、J-REITの活況もあって、多忙な状況にある。3年前の段階で、J-REITのシェアは5%程度であったが、現在は他のグループ会社を含めて16%を超えており、業界2位となっている。遵法性調査についても、確認機関としての強みを生かし、10年前から業界に先駆けて行っており、独占状態にある。インスペクション事業では、構造関係を中心とした調査(耐震診断など)が増加傾向にある。住宅診断事業については、3年前から大手住宅仲介会社と提携して展開しており、前期の実績は約1,000件、今期も上期で600件を超えている。今後は、住宅流通の活性化に向けて、住宅診断の義務化などの動きが本格化すると見ており、平成29年5月期は件数が2倍以上に拡大する可能性があるため、体制の強化を進めていきたい。

◆新規参入市場を開拓

通期の連結業績予想については、上期の実績を勘案し、修正を行った(下期計画は据え置き)。売上高は118億66百万円、営業利益は7億41百万円を見込んでいる。

中長期ビジョンとしては、「市場に依存した経営から市場創造型の経営へ」を掲げた。顧客の潜在的なニーズをいち早く取り込み、サービス化して提供していきたい。現在、全体の約9割は新築に関する業務であり、法律や政策に裏付けされた受け身の業務となっている。今後も新築の市場がなくなることはなく、住宅産業や建設投資は日本経済の柱であるため、確認検査や住宅性能評価がコア事業であることに変わりはないが、新たな成長分野を切り開く必要がある。

ERIソリューションに代表される既存建築物の業務は、開始から10年を経て実を結びつつあるが、日本における既存建築物の流通量は欧米と比較して圧倒的に少ない。住宅ストック・非住宅ストックは年々増大しているが、こ

のうち 70%が旧耐震であり、省エネ性能についても、平成 11 年基準の建物は全体の 5%に過ぎず、無断熱の割合は 40%となっている。COP21 で「パリ協定」が採択されたこともあり、CO2 削減余地の大きい住宅・非住宅部門では、今後、省エネ関連業務への取り組みが加速する。平成 29 年度からは新たな省エネ基準適合が義務化されるため、今後は第三者機関の調査に対する需要が増加すると見ている。

今後の施策としては、技術者の高齢化・人材欠乏によって業界の再編が必須であるため、M&A の機会を確実にとらえ、シェアを拡大することによって、価格形成力を確保していく。また、第三者性・専門性を発揮できる新規参入市場を開拓すべく、新規事業推進プロジェクトチームで取り組みを活性化していく。さらに、申請図書の電子化や審査プロセスの見直しなどにより、業務の効率化を推進する。なお、次期中期経営計画(2016 年 6 月～2019 年 5 月)については、2016 年 6 月に公表する予定である。

最近のトピックスとしては、杭打ち工事のデータ偽装・流用事件発覚後、大手デベロッパーからの調査依頼が殺到した。マンパワーに限度があるため、重要な顧客に絞って書類の調査を行っているが、今後は施主の代理で現場に入って立ち会う業務も増加すると見ている。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律としては、平成 28 年 4 月より省エネ性能表示の努力義務、省エネ性能向上計画の認定、省エネ基準適合の認定・表示が施行される。また、平成 29 年 4 月からは、省エネ基準適合義務・省エネ基準適合性判定義務、特殊構造物または設備を用いる建築物の認定が施行される予定である。当社としては、中核事業に磨きをかけるとともに、こうした法律に関する新たな業務に取り組んでいきたい。

◆ 質 疑 応 答 ◆

既存建築物の採算性、競合状況を伺いたい。

競合は 10 社程度である。特に不具合や法適合の調査は当社が独占している状況であり、利益率が高い。ただし、省エネ関連業務は、スタートして間もないこともあり、利益貢献は少ない。

杭打ち工事の調査依頼増加は業績に影響を与えるか。

ボリュームが限られるため、売上高へのインパクトは通期で数千万円程度である。

今後の投資計画を伺いたい。

人材投資、M&A、ICT 投資が中心となる。M&A については、特に新たな分野(土木、非破壊検査など)で積極的に進めていく。

(平成 28 年 1 月 14 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>