

日本 E R I の成長戦略

日本 E R I 株式会社 2010 Feb.



目次

■ 日本 ERI はどんな会社か	3
■ 当社の成長戦略	10
● 縮小傾向の建設・新築住宅市場でなぜ成長を続けられるか	11～14
● 日本 ERI の確認業務は、こんな物まで	15
● 日本 ERI の将来展望について	16
● 事業リスク等について	17
● 配当政策	18
■ 平成22年5月期第2四半期業績	19
【資料】 確認検査事業 / 住宅性能評価事業	25～26

日本 ERI はどんな会社か

会社概要

- 設立 平成11年11月11日
- 本社 東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル
- 事業内容 建築物の確認・検査業務
新築・既存住宅の性能評価業務
その他業務
- 資本金 9億6,648万円(平成21年5月末現在)
- 売上高(連結) 10,072百万円(平成21年5月期)
前期は決算期変更により14ヶ月決算
- 従業員(連結) 693人(平成21年11月末現在)
- 上場市場 JASDAQ(証券コード:2419)
- 発行済株式数 25,834株(売買単位:1株)

【建築確認とは】

- ・建築物の安全・相隣関係を確認するための制度
- ・建築基準法で定められた建築主の義務

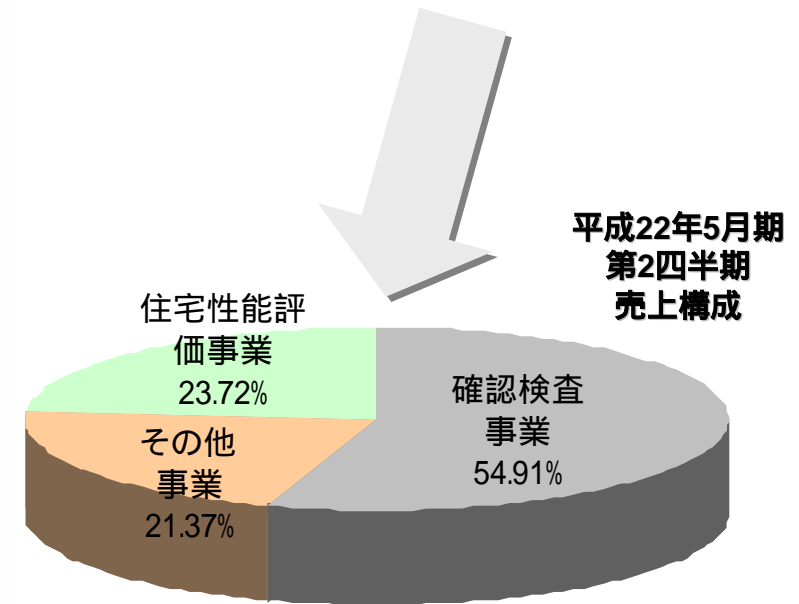
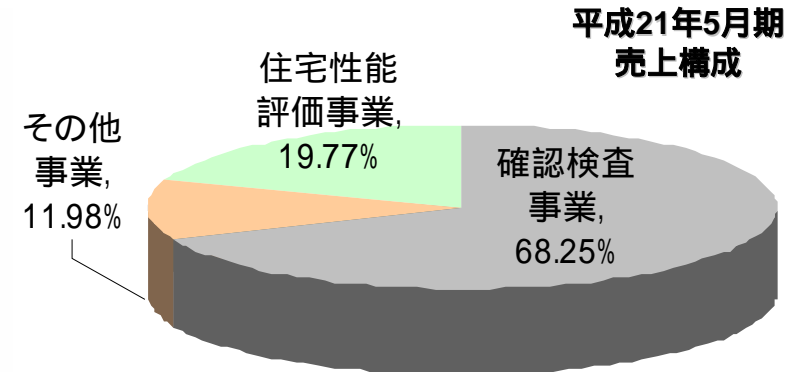
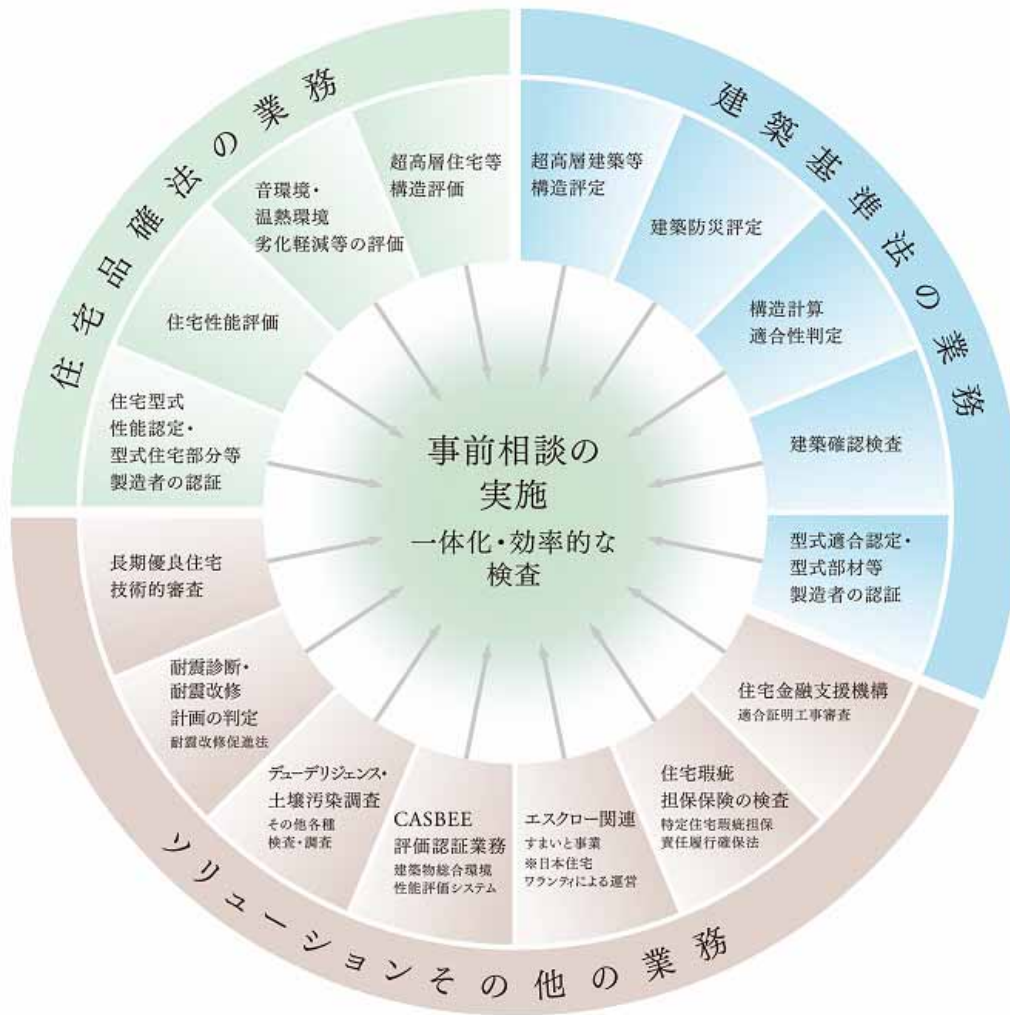
【住宅性能評価とは】

- ・住宅の性能・品質を表す制度
- ・住宅品質確保促進法で定められた任意の制度

【その他事業とは】

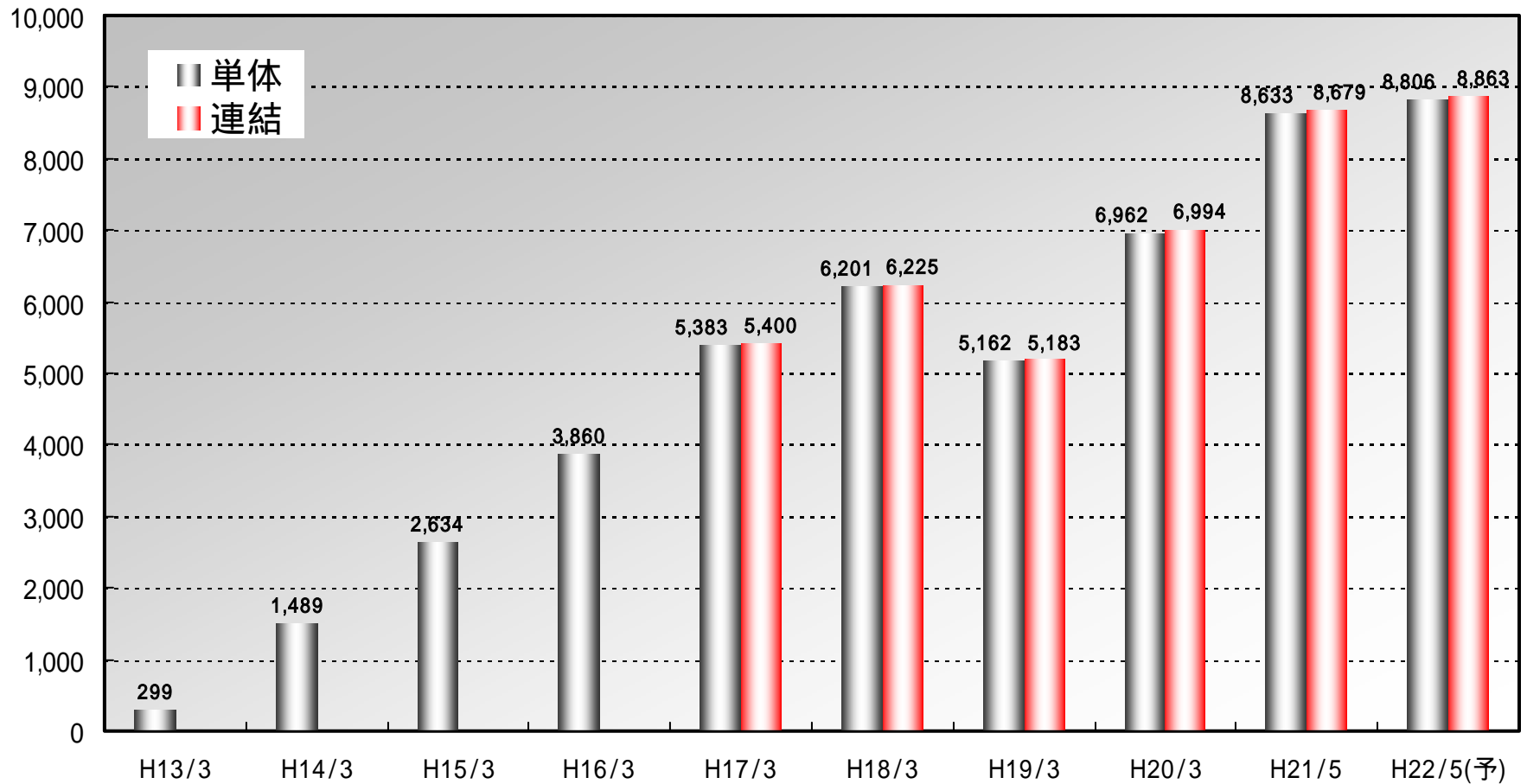
- ・不動産価値を評価するデューデリジェンス、長期優良住宅の審査、住宅瑕疵担保保険の検査など

事業内容と売上構成比



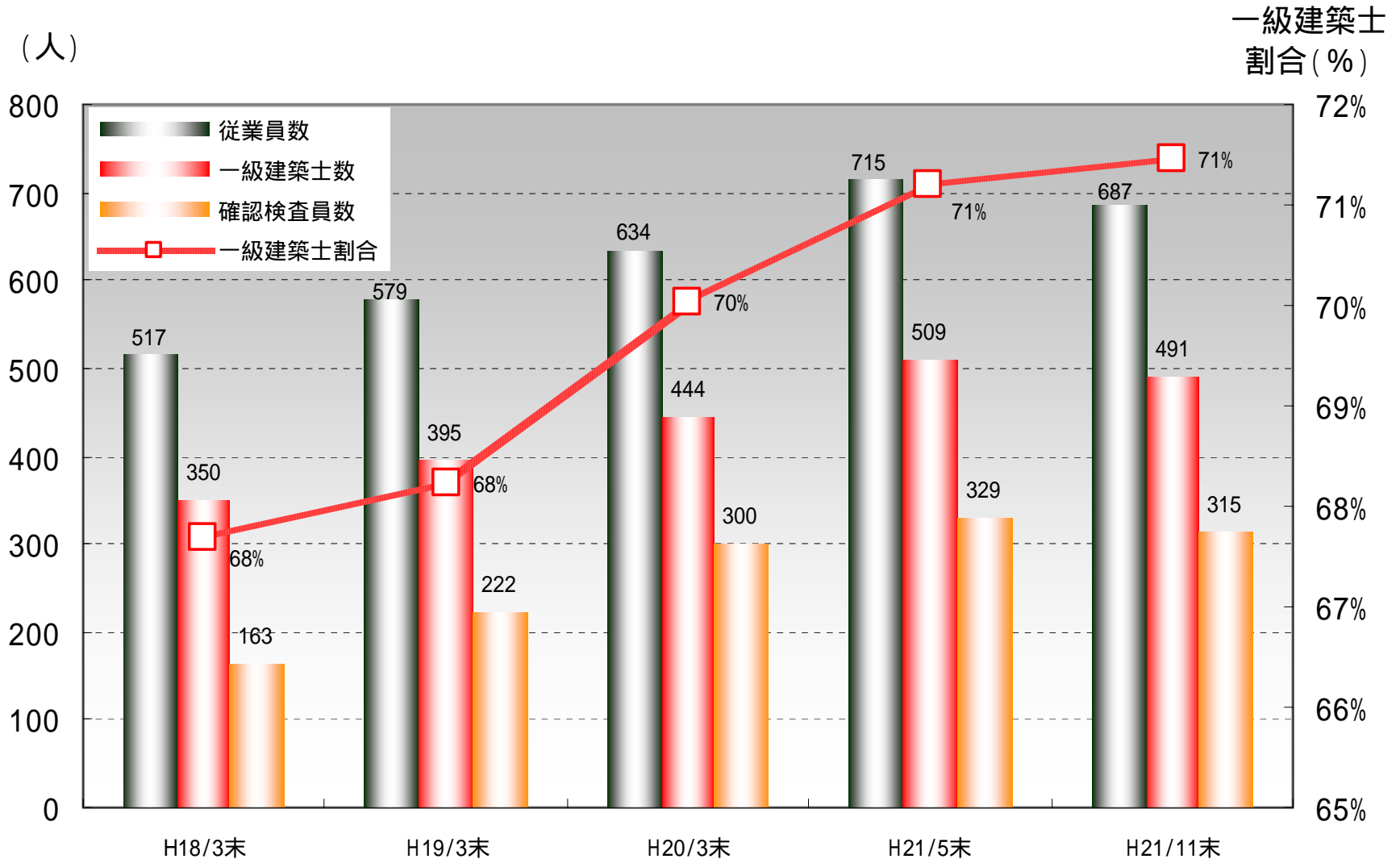
売上高の推移

(百万円)



平成21年5月期は、決算期変更により14ヶ月決算(連結:10,072百万円、单体:10,126百万円)のため、12ヶ月に換算
平成22年5月期は、予想数値ベースにて記載

人員推移と構成



上記従業員数は、単体ベースでの人員数

確認検査機関の現況と当社の営業拠点

■ 建築確認に係る業界図 (平成22年1月現在)

	指定確認検査機関 (125)			特定行政庁 (440)
	国土交通省指定		知事指定	
	大臣指定	整備局長指定		
株式会社	15	33	30	-
財団法人など	5	2	40	-
行政	-	-	-	441
計	20	35	70	441

大臣指定の確認検査機関で株式会社15社のうち、**上場会社は日本 ERIのみ**

日本 ERI
西日本住宅評価センター
東日本住宅評価センター
ハウスプラス確認検査
都市居住評価センター
ビューローベリタスジャパン
住宅性能評価センター
国際確認検査センター
ジェイ・イー・サポート
日本建築検査協会
SBIアーキクオリティ
アウェイ建築評価ネット
確認サービス
グッド・アイズ建築検査社
SGSジャパン

■ 当社営業拠点

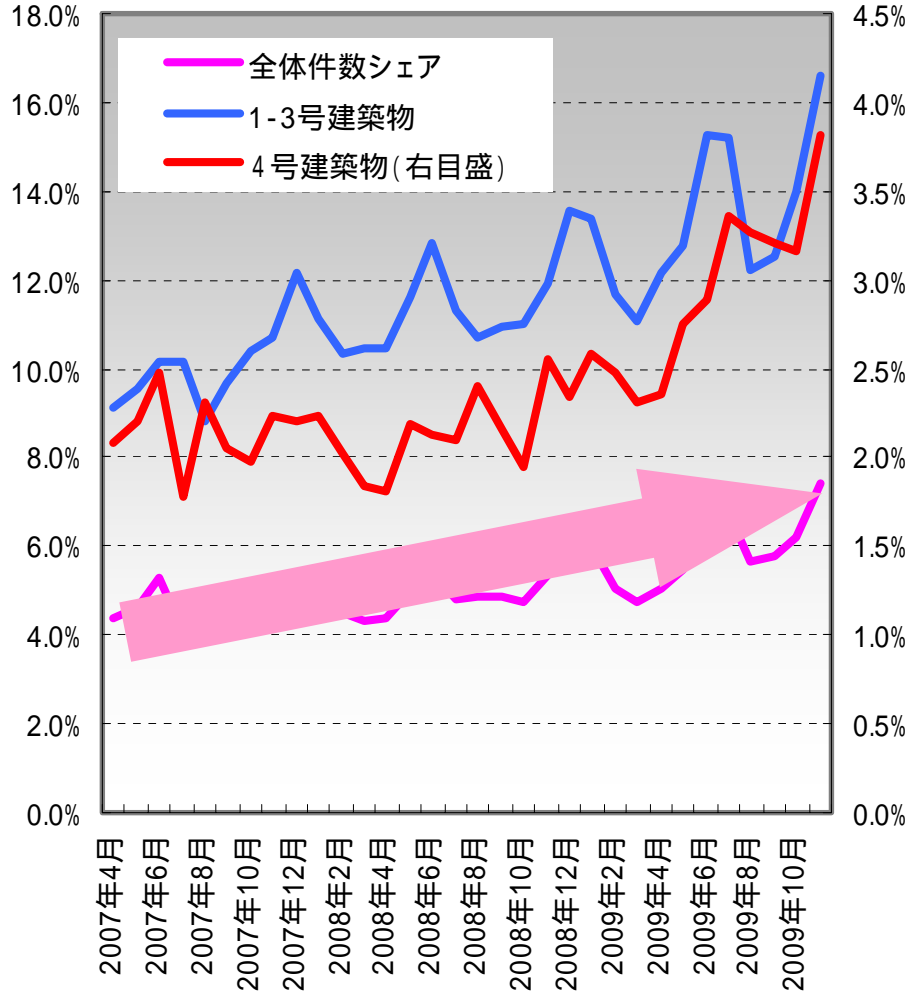
(30店舗:平成22年1月現在)



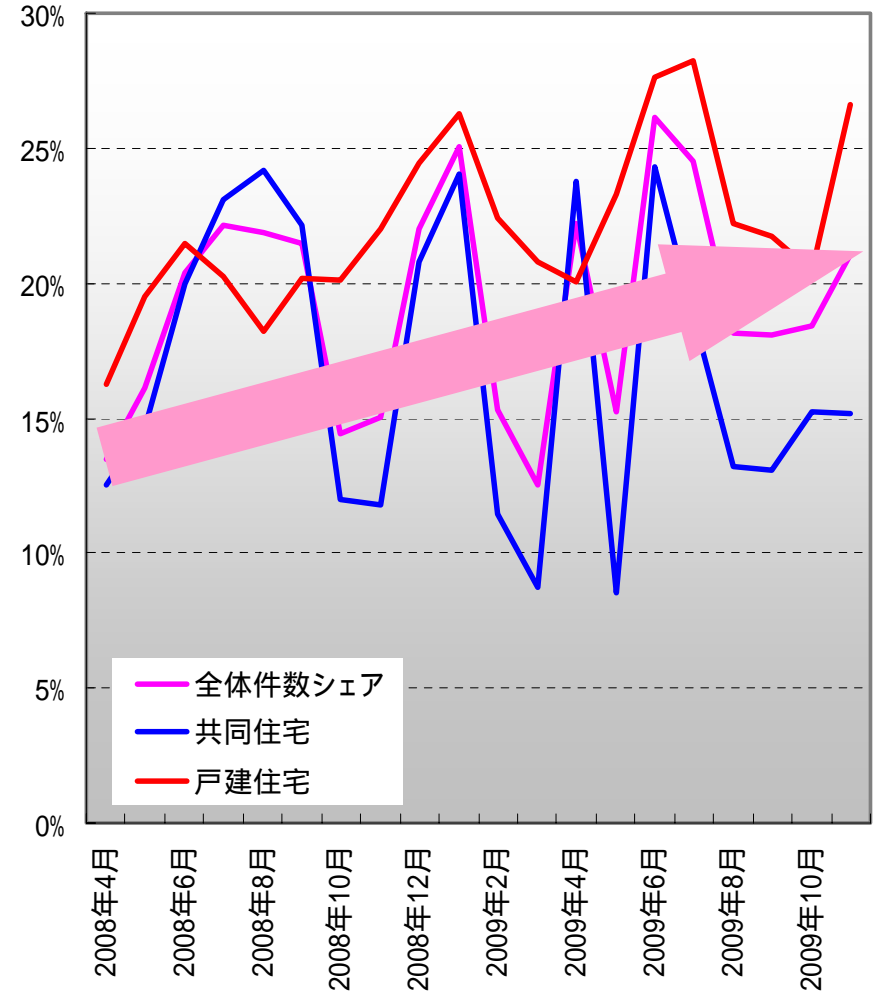
当社のマーケットシェア

全体&1-3号

確認件数 ERIシェア推移



住宅性能評価 ERIシェア推移

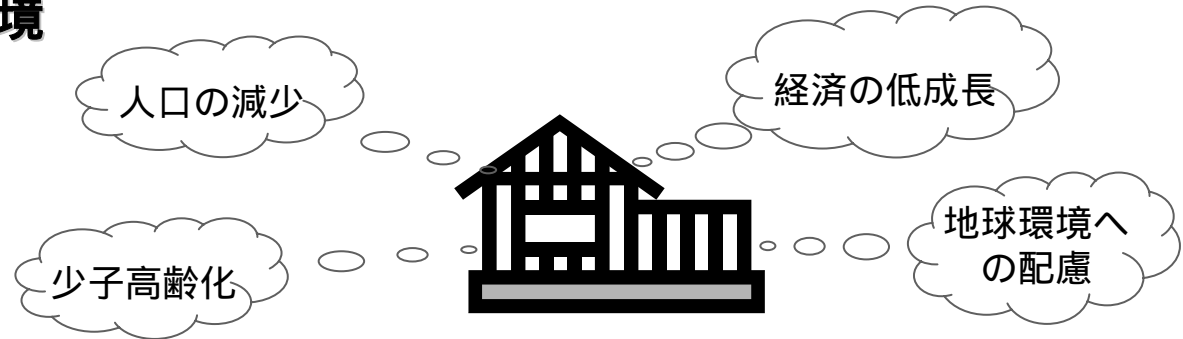


1～3号建築物は、特殊建築物、一定規模以上の建築物。4号建築物は、1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物

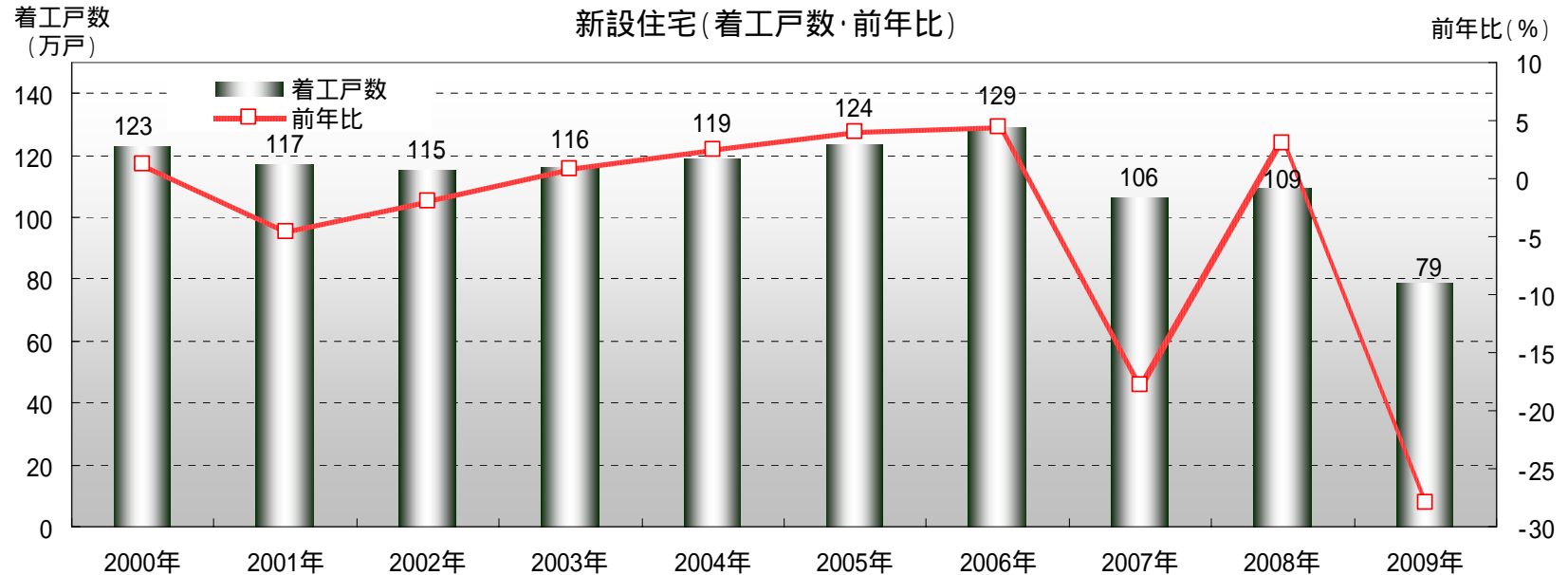
当社の成長戦略

縮小傾向の建築・新築住宅市場でなぜ成長を続けられるか

■ 住宅事業を取り巻く環境



■ 新設住宅着工戸数推移(2000年以降)



縮小傾向の建築・新築住宅市場でなぜ成長を続けられるか

■ 3つのパラダイム・シフトで フィールドは拡大

➤ 専門性

官から民へ

- ✓ 技術者の不足・能力の低下

➤ 住宅

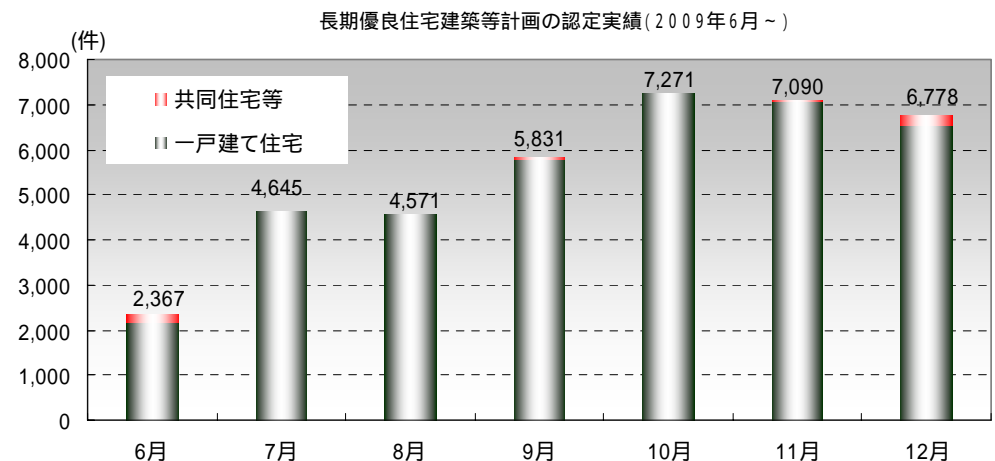
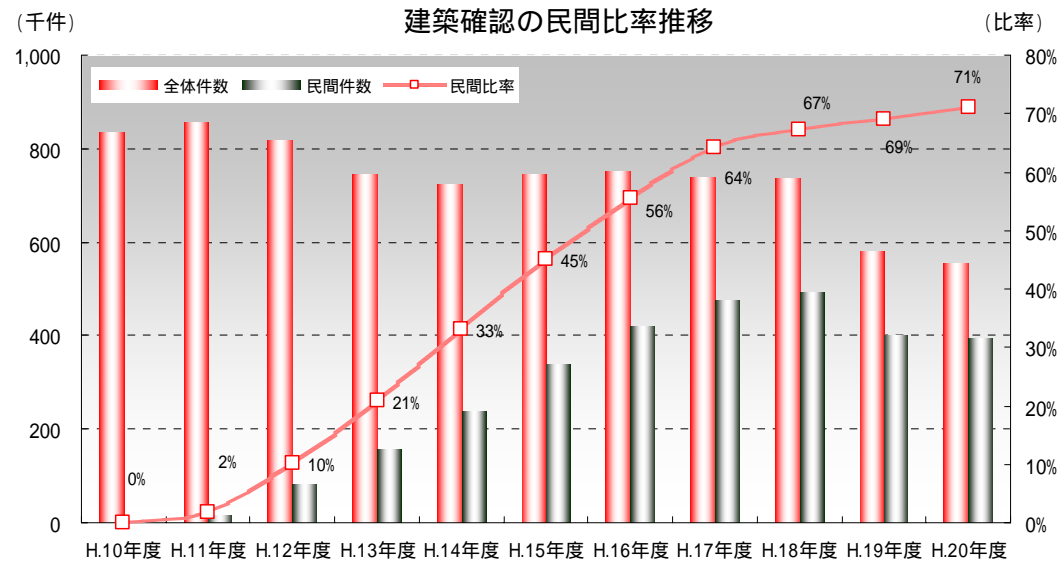
量から質へ

- ✓ 良い住宅を建てて長く使う
- ✓ 耐震 + 環境

➤ 信頼性

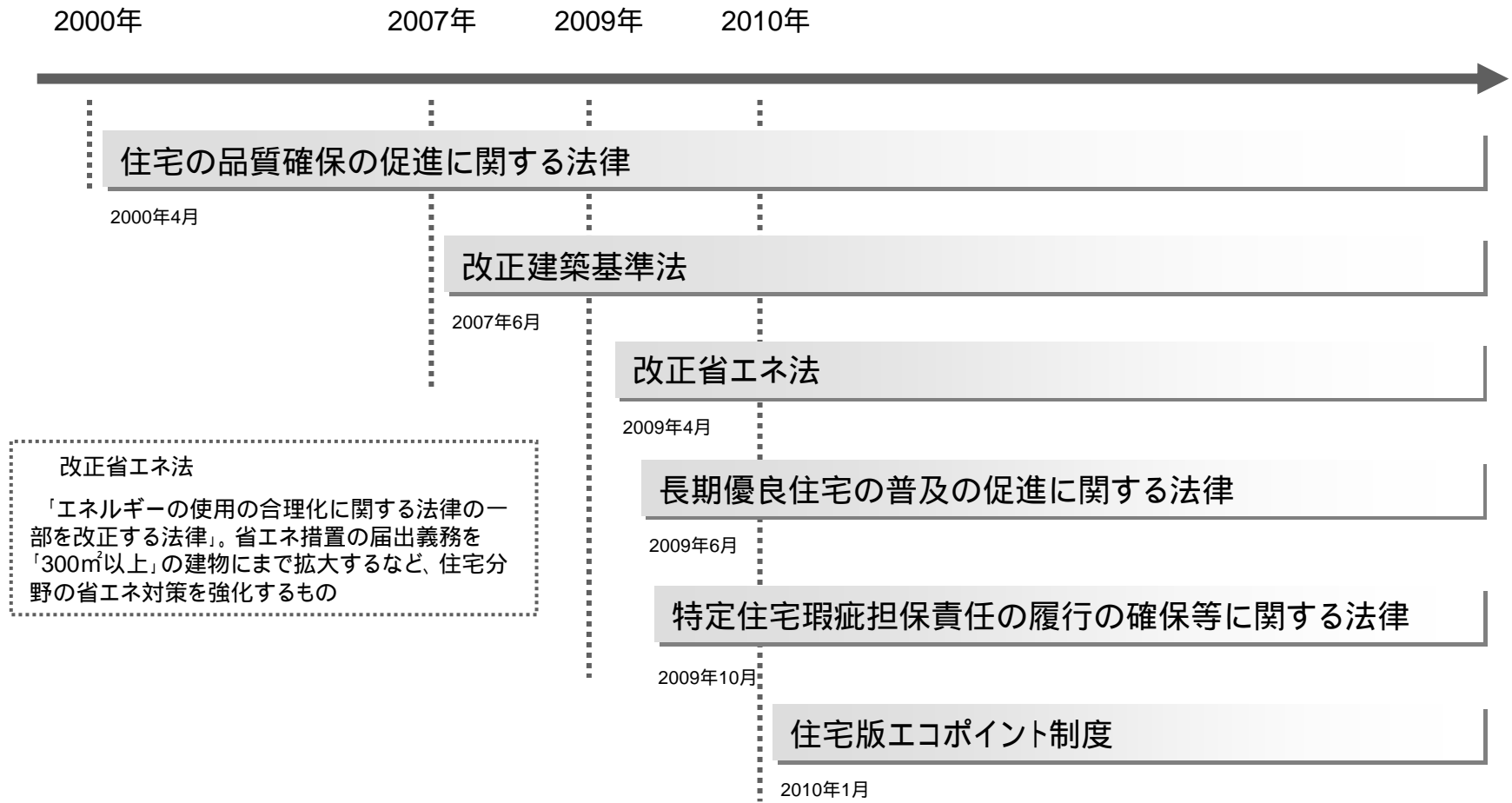
事業者から消費者へ

- ✓ 住宅行政に消費者目線
- ✓ 消費者保護に向けての法整備



縮小傾向の建築・新築住宅市場でなぜ成長を続けられるか

■ 2000年以降の主な住宅政策の動向



上記住宅政策に係る法律・制度に記載の年月は、施行日ベース

縮小傾向の建築・新築住宅市場でなぜ成長を続けられるか

■ 競争優位の確保

➤ 業界唯一の全国展開 (30拠点)

✓ 地域的競争優位の確保…全国一斉セミナー等による情報発信力

➤ 専門的技術者集団 (社員の約7割が一級建築士)

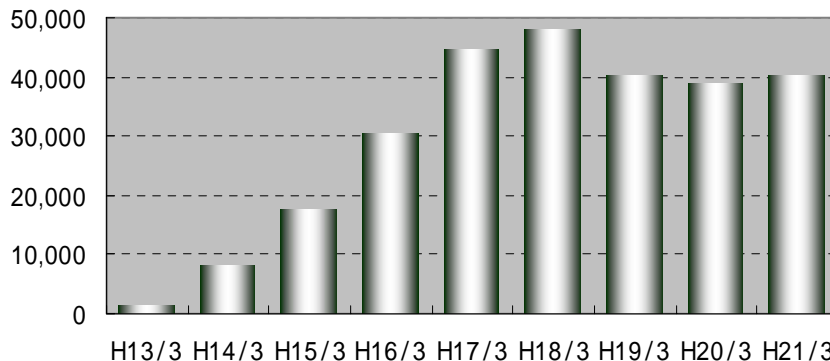
✓ 高度な技術提供による競争優位の確保…新制度、新規規事業への対応能力

➤ 業界での圧倒的シェア

✓ トップ企業としての競争優位の確保…最先端の情報や優秀な人材が集積

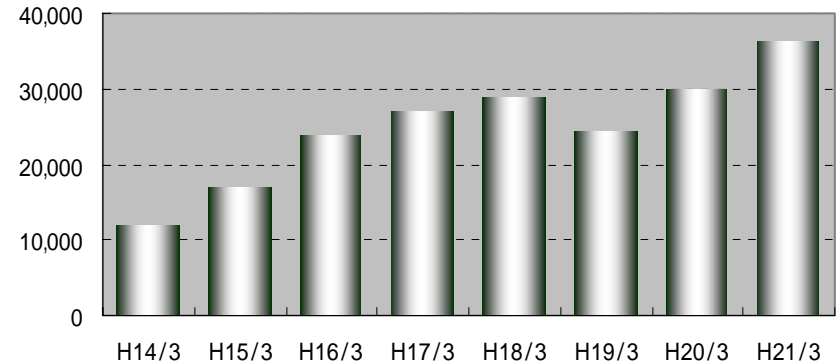
交付件数 (件)

建築確認済証 交付実績



交付戸数 (戸)

設計住宅性能評価書 交付戸数



日本 ERI の確認業務は、こんな物まで

■ 建築確認が必要な各種工作物等



風力発電用風車



マンション・オフィスビル



送電用の鉄塔



飲食店の看板



全国展開の店舗(カーディーラー)

日本 ERI の将来展望について

- **信頼のブランドの形成**
 - ✓ 技術力・情報提供力

- **社会に不可欠な業務を中心的に担うネットワークの拡充**
 - ✓ 水平的展開
 - ✓ 川上へ、川下へ

- **新しい事業分野への挑戦**
 - ✓ 海外への進出は？
 - ✓ M & A は？

事業リスク等について

- 建築基準法等、制度の改正

- 行政不服審査請求、訴訟

- 一方で……
 - ✓ 前受金を受け取るため、申請者の信用リスクは直接的に影響なし
 - ✓ 実質的な借入金がないため、融資・金利リスクは低い
 - ✓ 原材料調達・輸出がないため、資源高騰リスク・為替リスクはない

配当政策

➤ 配当は、業績に応じて継続的に行う方針。

➤ 配当性向は、30%から40%を目標に。

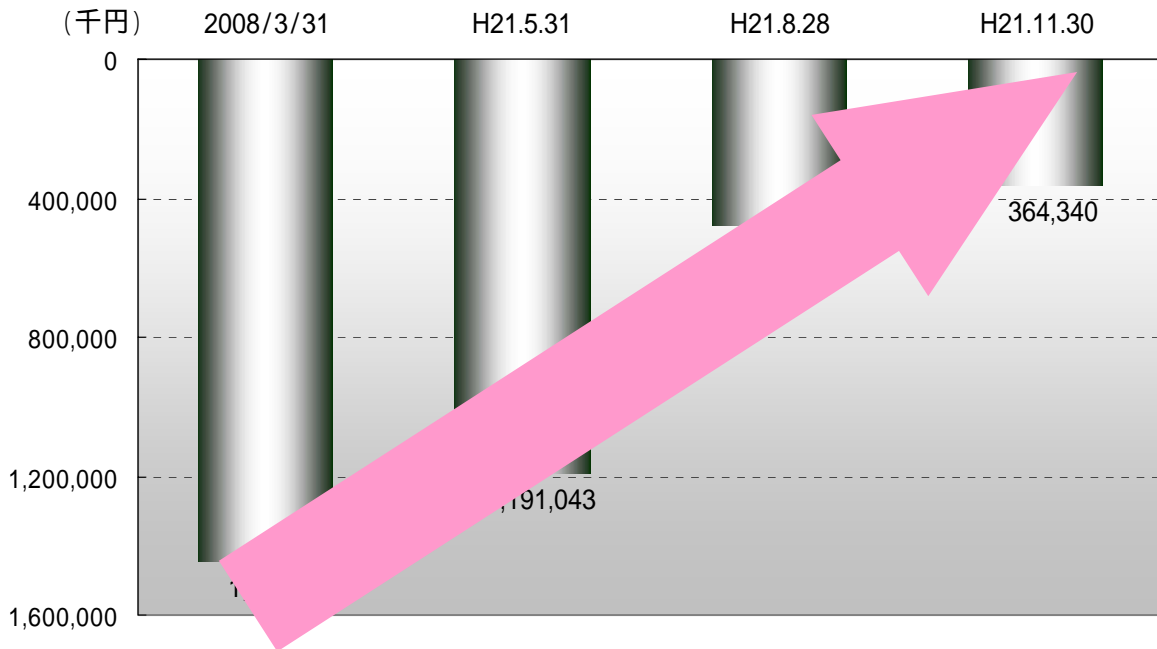
➤ 今期は復配の実現に向け、「その他利益剰余金」の繰損解消を目指す。

■ 1株当たり配当金等の推移

	H17年3期	H18年3期	H19年3期	H20年3期	H21年5期
1株当たり当期純利益 (円)	22,470	5,677	48,758	13,639	9,923
1株当たり配当金 (円)	10,000	5,000	-	-	-
配当性向 (%)	44.5	88.1	-	-	-

H18年3月期に、株式分割(1株 2株)を実施

■ その他利益剰余金の推移



H21.8.28開催の定時株主総会決議により、資本準備金712,380千円を取り崩し、利益剰余金の欠損填補に充当

**平成22年5月期
第2四半期業績**

経営成績【連結】

(単位:百万円)

	H22年5月期 第2四半期累計 (H21/6 ~ H21/11)	第2四半期 計 画	対 計 画 増減金額	(参考) 1 H21年5月期 第2四半期累計 (H20/4 ~ H20/9)
売上高 (NET 2)	4,280 (3,987)	4,480 (4,001)	199 (14)	4,607 (3,966)
営業利益	106	57	49	276
営業利益率	2.5%	1.3%	-	6.0%
経常利益	120	63	56	285
経常利益率	2.8%	1.4%	-	6.2%

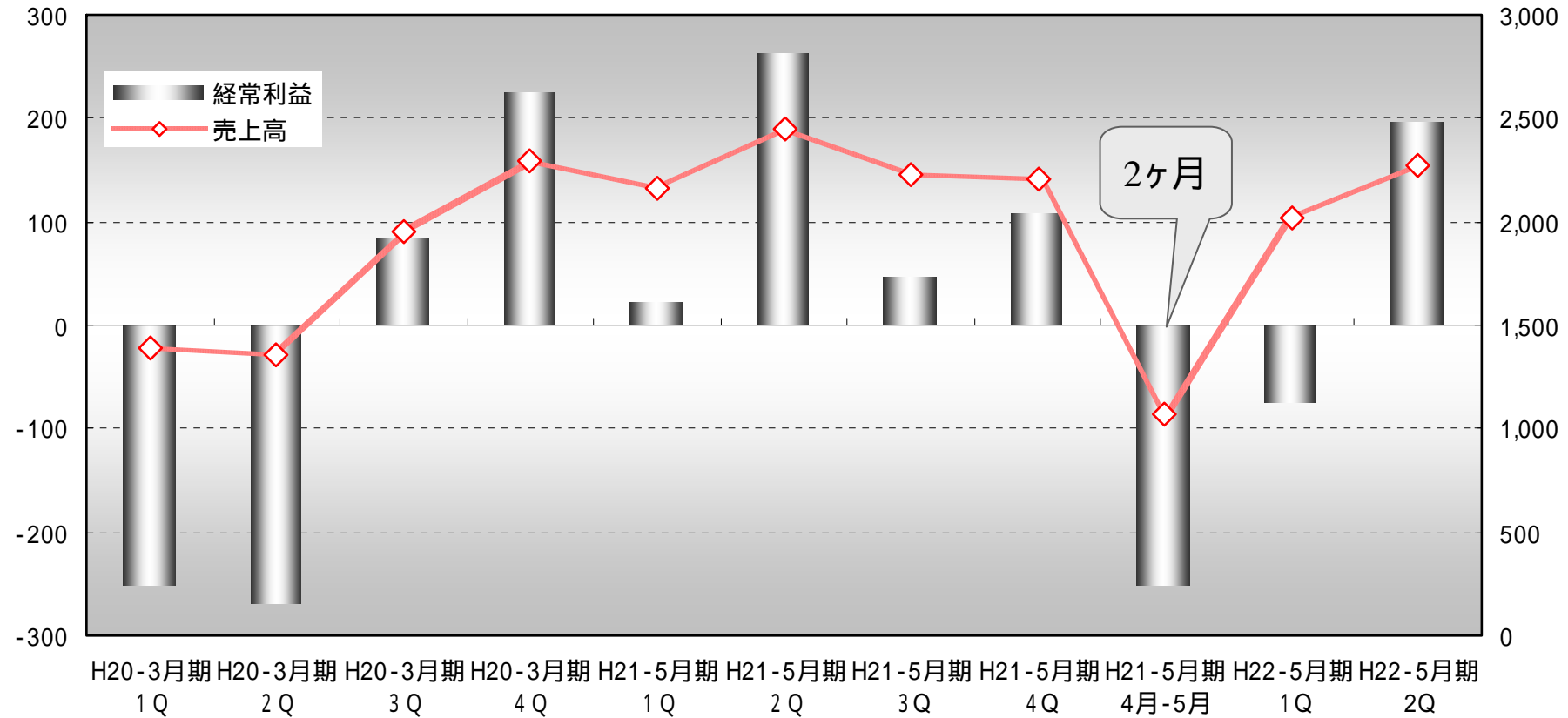
1 前期の第2四半期累計期間は、決算期変更（3月 5月）に伴い、H20/4～H20/9までとなっております。

2 NETはピアチェック（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。（適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます）

四半期業績の推移

経常利益
(百万円)

売上高
(百万円)



業務別売上高【連結】

(単位:百万円)

	H22年5月期 第2四半期累計 (H21/6 ~ H21/11)	第2四半期 計 画	対 計 画 増減金額	営業損益	(参考) 1 H21年5月期 第2四半期累計 (H20/4 ~ H20/9)
確認検査 (NET 2)	2,350 (2,056)	2,802 (2,323)	451 (266)	179	3,249 (2,608)
住 宅 性能評価	1,015	883	132	187	870
その他	914	794	119	99	487
合 計	4,280	4,480	199	106	4,607

1 前期の第2四半期累計期間は、決算期変更(3月 5月)に伴い、H20/4~H20/9までとなっております。

2 NETはピアチェック(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。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

平成22年5月期 業績予想【連結】

(単位:百万円)

	H22年5月期 通期修正予想 (H21/6 H22/5)	H22年5月期 通期当初予想 (H21/6 H22/5)	対当初予想 増減金額	(参考) 2 H21年5月期実績 (H20/4 ~ H21/5)
売上高 (NET 1)	8,863 (8,279)	9,278 (8,313)	414 (34)	10,126 (8,939)
営業利益	293	277	15	172
対売上比	3.3%	3.0%	-	1.7%
経常利益	309	289	20	187
対売上比	3.5%	3.1%	-	1.8%
当期純利益	287	255	32	264
1株当たり 当期純利益(円)	11,145.85	9,893.16	1252.69	10,238.33

1 NETはピアチェック(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。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

2 平成21年5月期(H20/4~H21/5)は:決算は変更に伴い、14ヶ月決算。

通期業績予想の修正

今期、当初（昨年7月14日）の予想より若干の上方修正（損益）～2009.12.28

- 下期景気回復シナリオは放棄
- 上期実績ベースで全面的に見直し
- 新たな景気対策（「住宅エコポイント」、
「フラット35S金利優遇」、
「住宅資金贈与税優遇」）は織り込まず



業績への影響を見極めて改めて修正予定

【資料】確認検査事業

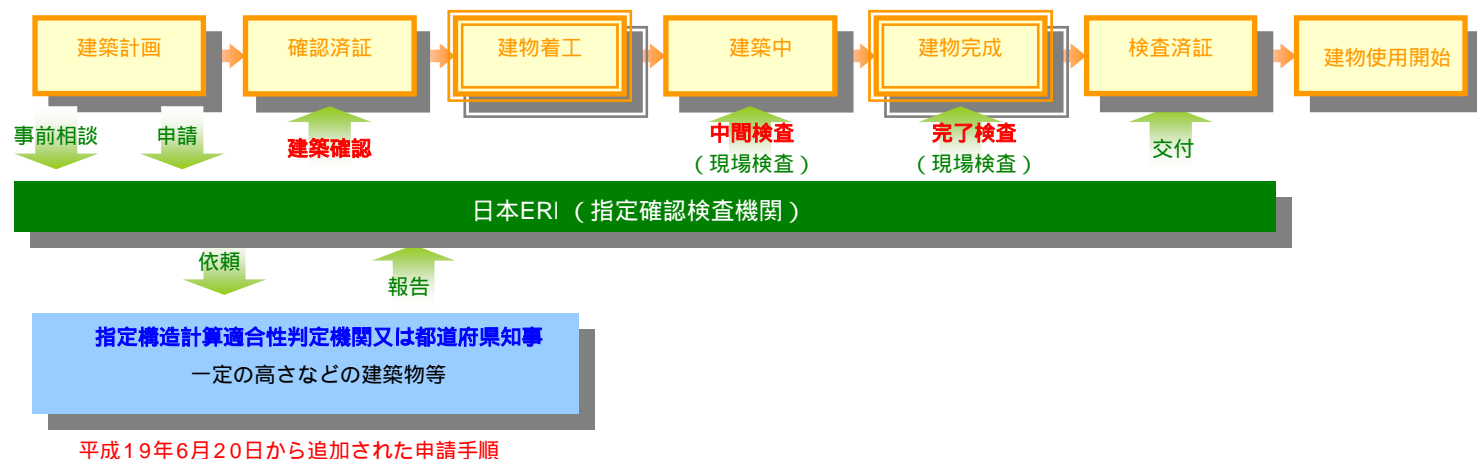
建築確認・検査とは？

街中の建築工事の現場では、建築確認を行なった資格者の名前が必ず掲示されています。これから工事に着手する建築主に対し、ごく一部の例外を除き、その建築計画が法令（建築基準関係規定）に適合していることを証する確認済証を、工事着工前に取得することが義務付けられているためです。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ことを証する確認済証を取得することも義務付けられていますが、このような確認・検査制度は国民の安全な住まいの確保を図ろうとする建築基準法の規定によるものです。

従来は行政でのみこの建築確認・検査を行っていましたが、平成7年の阪神淡路大震災等が契機となって、平成11年施行の建築

基準法改正によって民間にもこの建築確認・検査事業が開放され（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りました。当社は平成12年4月より民間事業会社としては第1号の「指定確認検査機関」として業務を開始しました。

民間開放に対する理解と認知度が低い中で、当社は業務体制の整備拡充に努めながら、民間らしい優れた技術力と顧客対応能力を発揮、多くの利用者の理解と支持を得て、その後業績は拡大をたどっております。官民が並存するマーケットの中で、民間機関により行なわれる確認検査の割合（民間比率）は年々上昇し、その中で当社は最大手として、マーケットシェアが5%を超えてきています。



【資料】住宅性能評価事業

住宅性能評価とは？

エンジンの排気量、馬力など性能を明快に表示できる自動車などに比べると、住宅は性能を表示する尺度に乏しく、現場での建築作業ウェットも高いため、欠陥住宅問題が示す通り、品質のばらつきも大きくなる傾向があるといえます。そこでこのような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平成12年10月より法律に基づく制度としてスタートしたのが住宅性能表示制度です。この制度を利用するかどうかは、建築主の任意ですが、利用すれば構造の安定、空気環境など10分野32事項（平成21年5月現在）を2～5段階で評価した住宅性能評価書が発行されます。

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、住宅の出生証明書ともいえます。この証明書を発行するのは国土交通省に登録をおこなっている登録住宅性能評価機関で、すべて民間が担い手となっています。この制度の利用により、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、などのメリットがあります。分譲マンションでは住宅性能評価の普及が進みかなり一般的になっています。

