

# 会社説明資料

日本 E R I 株式会社

2010 SEP.



# 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22年5月末現在)
- 売上高(連結) 8,975百万円(平成22年5月期)
- 従業員(連結) 722人(平成22年5月末現在)
- 上場市場 大阪証券取引所(JASDAQ市場)  
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

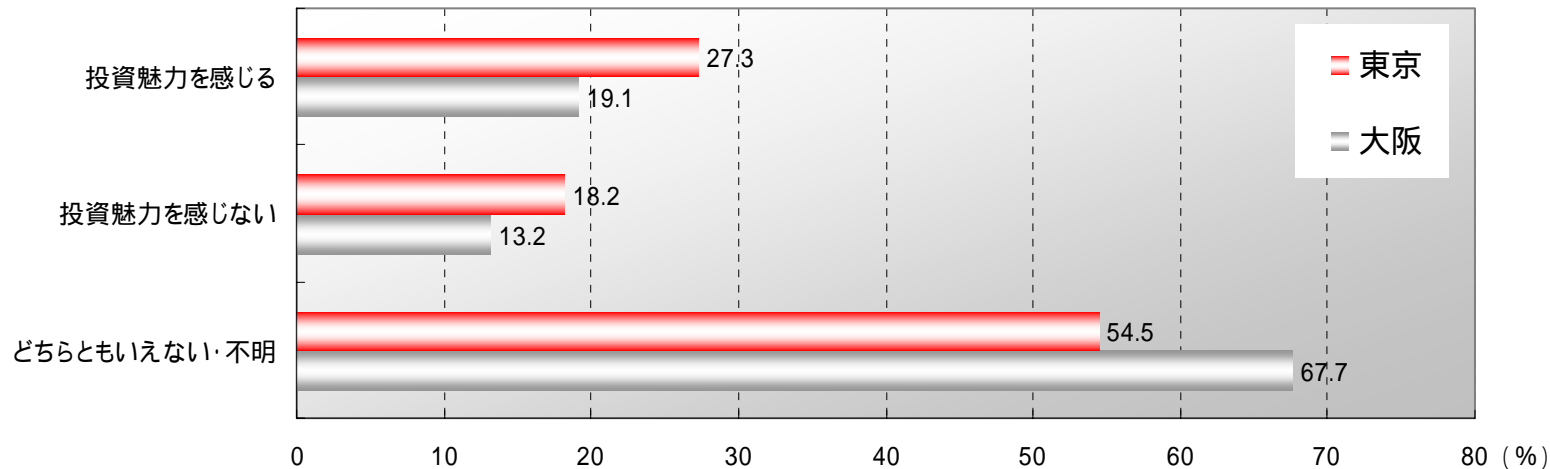
## 【住宅性能評価とは】

- ・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

# 投資対象としての当社のイメージ



東京 (H22.2.6)、  
大阪 (H22.2.15)  
で開催した個人  
投資家向け説明  
会アンケート結果  
より集計 (有効回  
答: 東京33名、大  
阪68名)

## ■ 投資魅力を感じないとする主な理由

### ➤ 当社を取巻く環境によるもの

- ・ 業態を考えればマーケット縮小に思える。建築着工の鈍化が気になります。
- ・ 現在、景気が悪いからビルなどを建築する企業が少ないと思うから。

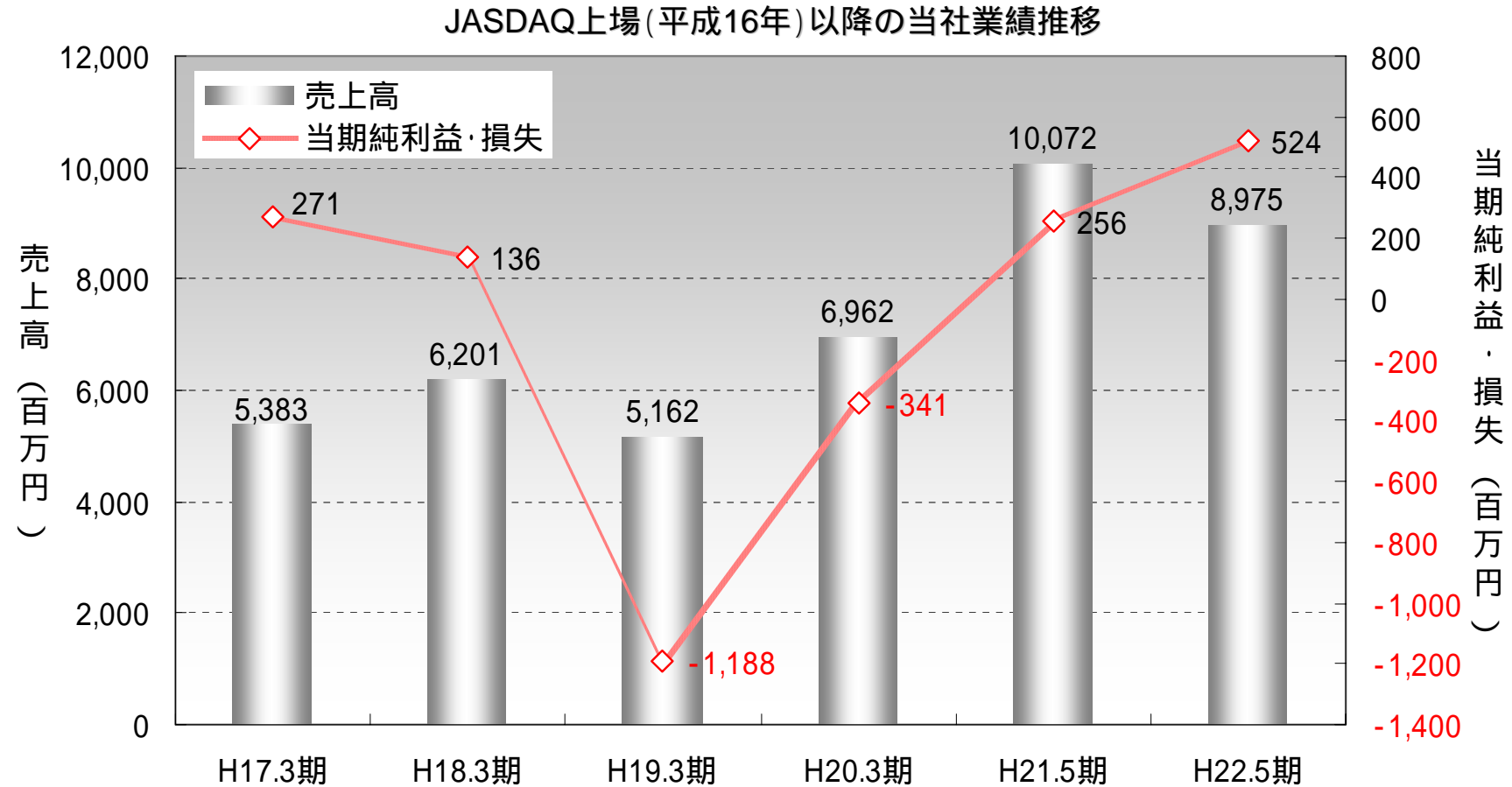
### ➤ 当社のビジネスモデル、成長性に関するもの

- ・ 事業ポートフォリオに偏りがあり、市場の影響を受けやすい。
- ・ 建築がなくなることはないが受動的、第三の新事業が必要。

### ➤ 配当に関するもの

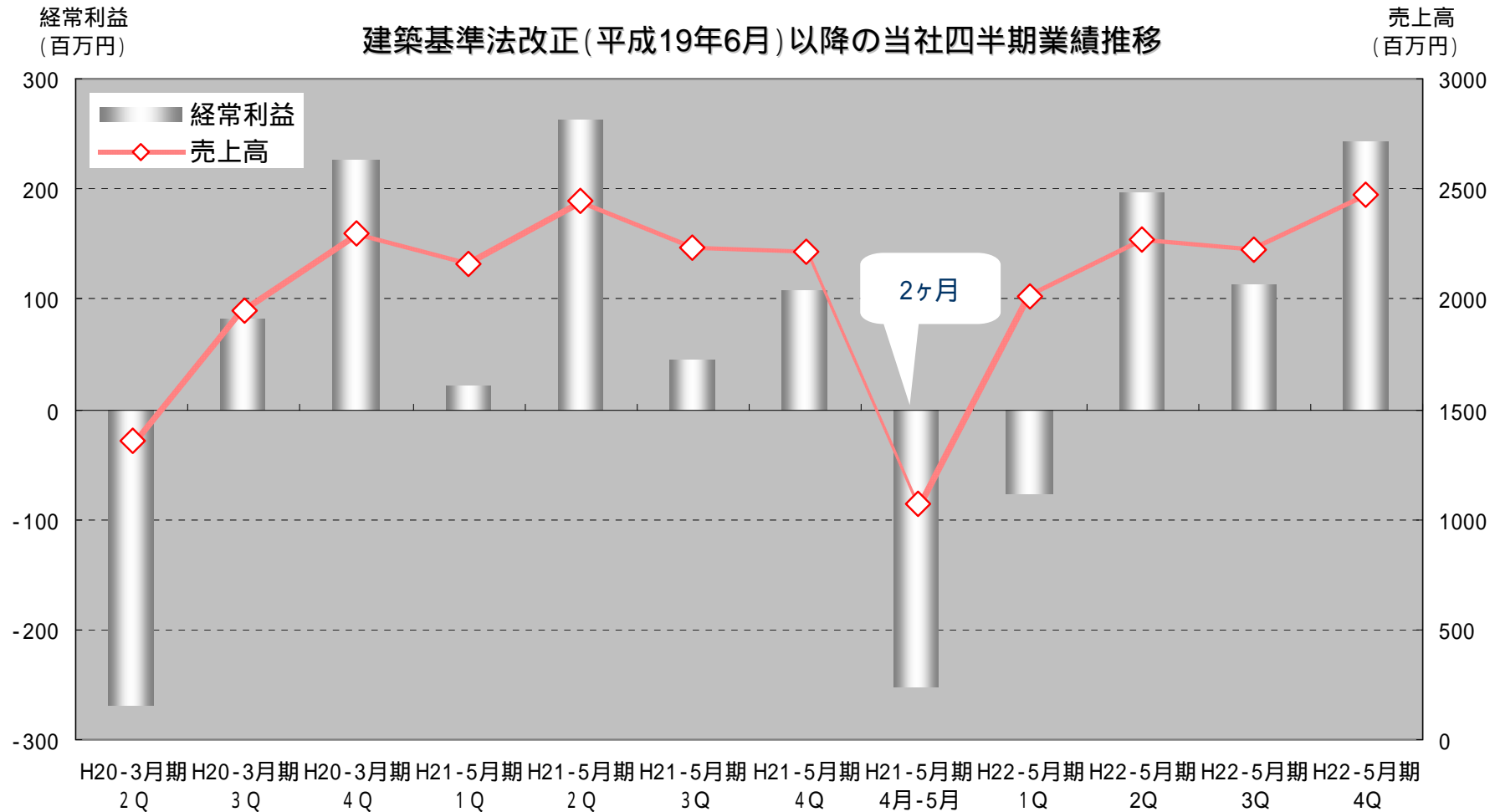
- ・ 無配の企業には投資しない。 / 配当があるかどうか分からない。
- ・ 復配後の業績推移をみたい。

# 当社の業績は安定的か・・・



- 耐震偽装問題で業務停止処分(3ヶ月間)を受けたH19.3月期、および建築基準法改正による混乱で業務が停滞したH20.3月期を除けば、概ね順調に推移。

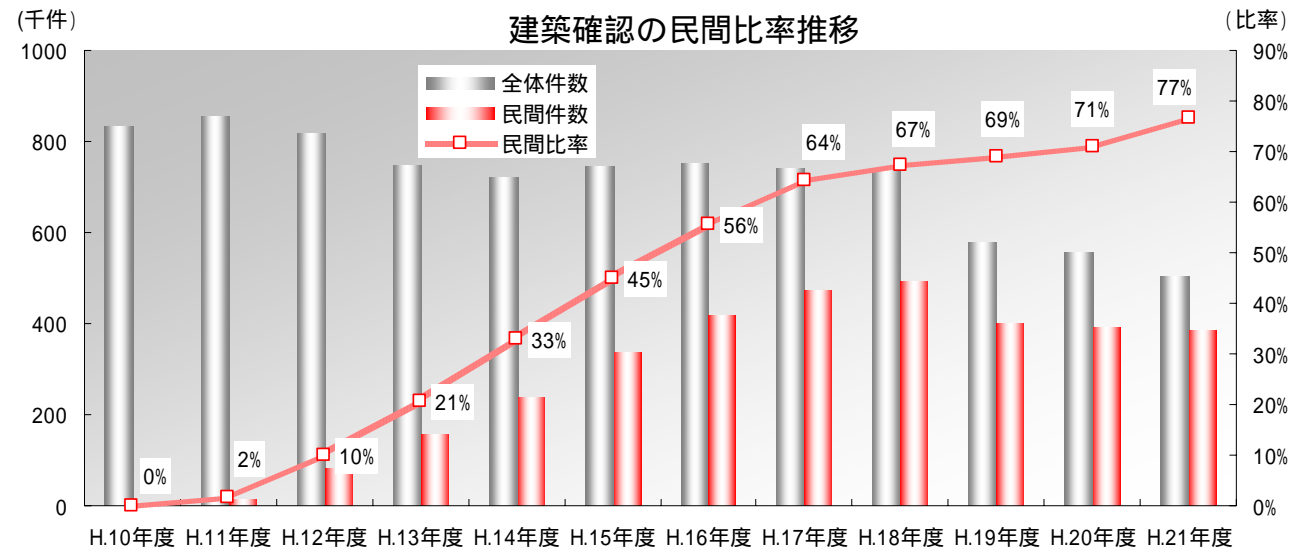
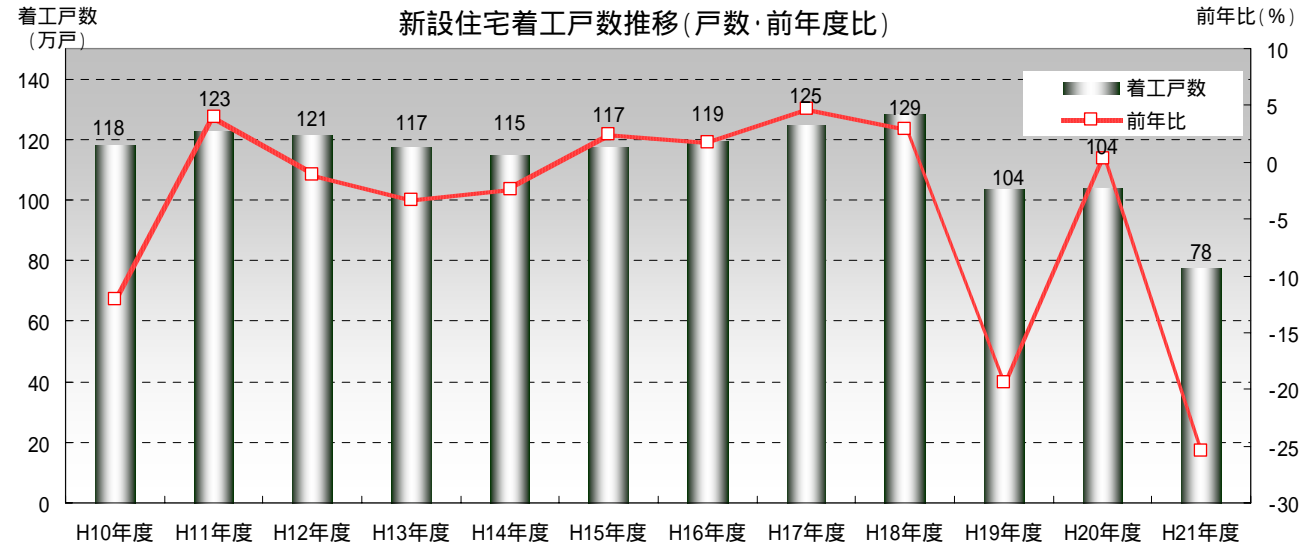
# 当社の業績は安定的か・・・



- 四半期ベースでも経常赤字は、建築基準法改正直後(H20.3月期第2Q)と、リーマン・ショックの影響を受けた前々期4-5月および前期第1Qのみ。

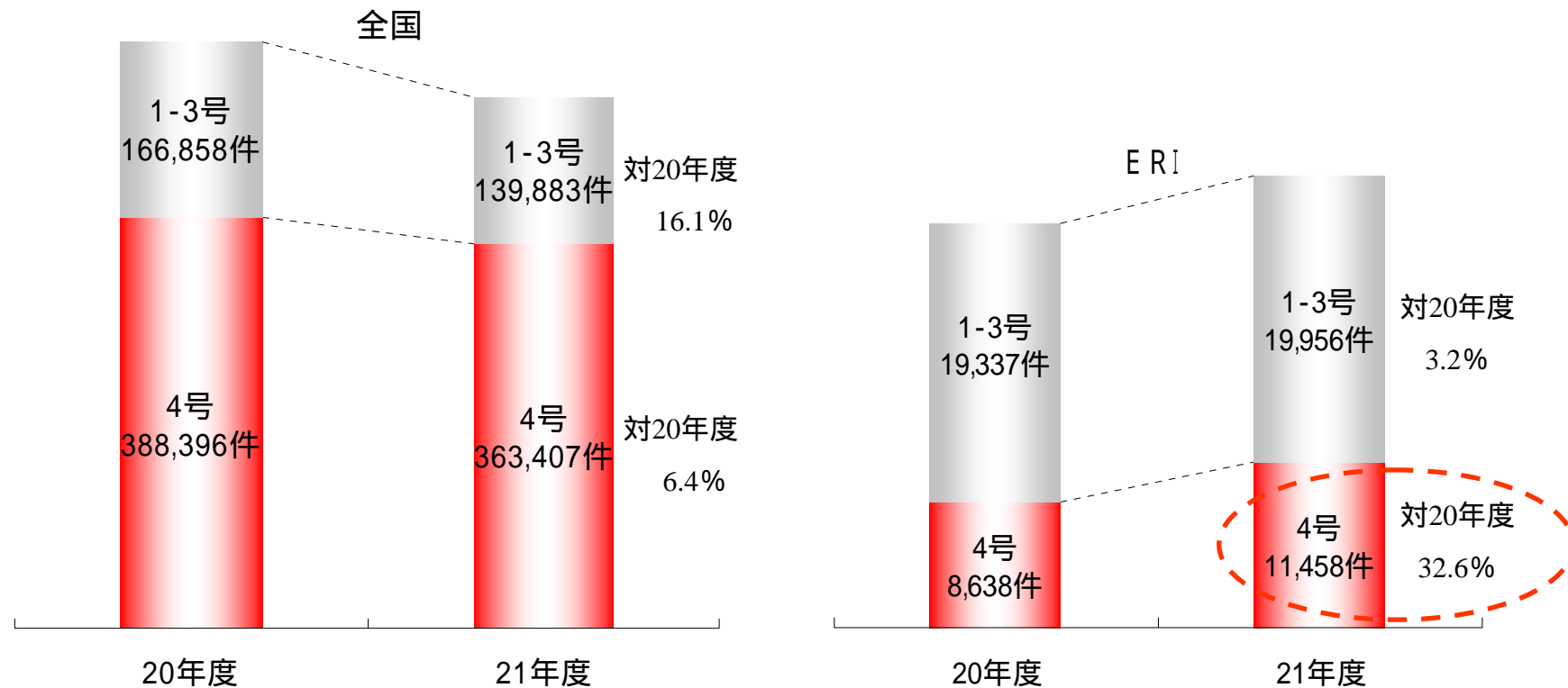
# 当社の業績は安定的か・・・

- 平成21年度の新設住宅着工戸数は、前年度比25.4%減の775千戸。
- 8月31日公表の国土交通省「建築着工統計調査報告」によれば、季節調整済年換算値は、772千戸(前月比2.9%増)。
- 建築確認の民間比率は、平成21年度は77%まで上昇。
- 確認検査業務は官から民に(専門性)
  - 技術者の不足
  - 能力の低下



## 当社の業績は安定的か・・・

- 前期、確認検査業務で大型案件(1-3号建築物)が落ち込む中、戸建住宅(4号建築物)に注力し、全体件数のシェアをアップ(5.2% → 6.4%)



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

# 当社の業績は安定的か・・・

## 建築確認における当社マーケットシェア

	平成19年6月 - 平成20年5月	平成20年6月 - 平成21年5月	平成21年6月 - 平成22年5月
全体件数シェア	4.6%	5.2%	6.4%
1-3号建築物	10.5%	11.9%	14.7%
4号建築物	2.1%	2.3%	3.2%

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



# 参考：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6月現在)

	指定確認検査機関 (126)			特定行政庁 (443)
	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	16	33	30	-
財団法人など	5	2	40	-
行政	-	-	-	443
計	21	35	70	443

大臣指定の確認検査機関で株式会社16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・アイズ建築検査機構
- SGSジャパン
- 富士建築コンサルティング

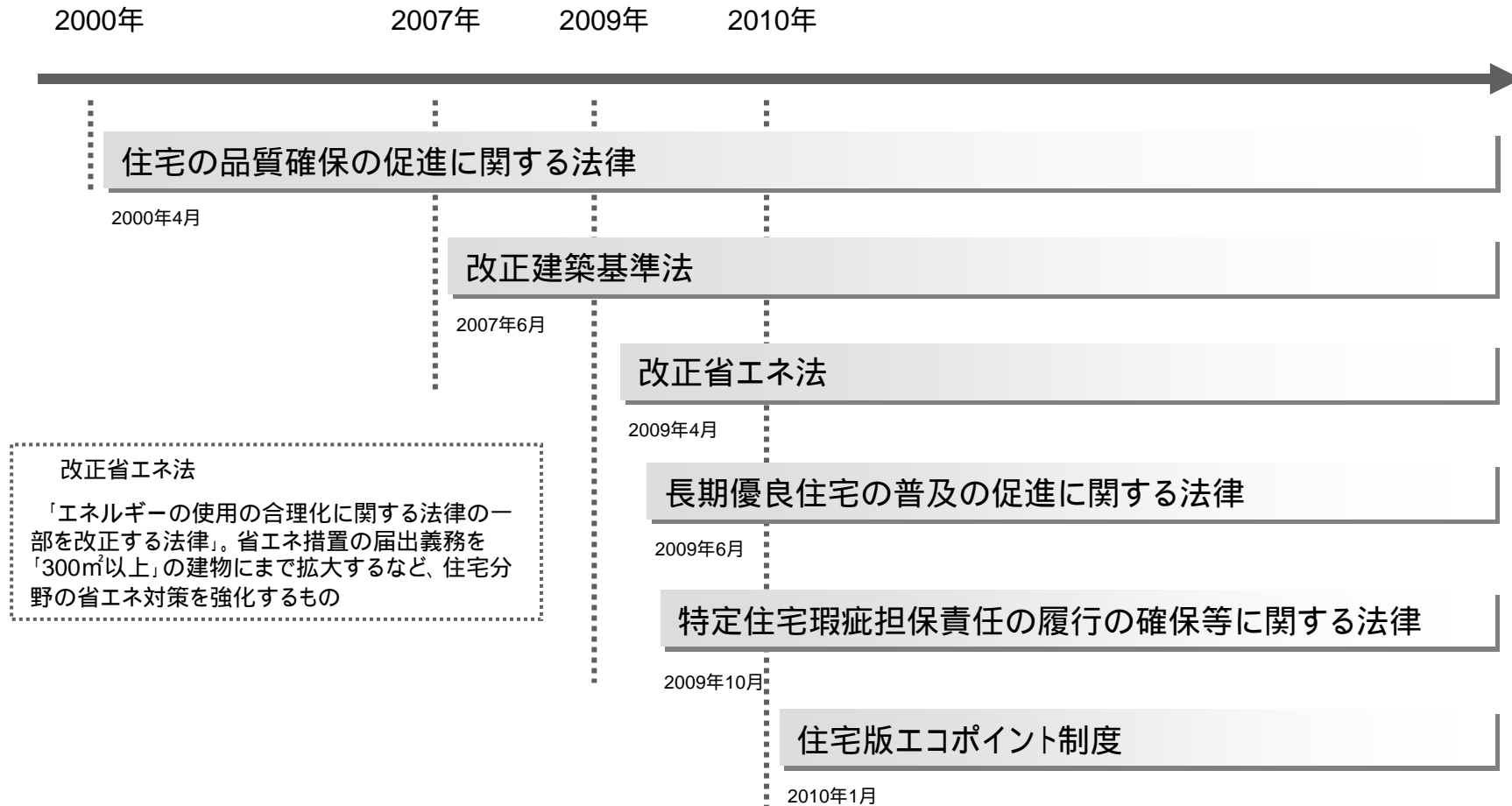
## ■ 当社営業拠点

(30店舗：平成22年8月現在)



# 当社の業績は安定的か・・・

## ■ 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

# 当社の業績は安定的か・・・

## ■ 政府の住宅取得支援策(8月末現在)

### ➤ 過去最大規模の住宅ローン減税

10年間、住宅ローンの年末残高に応じて所得税額から控除

【期限】 2013年内入居分

【最大控除額】 長期優良住宅:600万円(2011年)～300万円(2013年)、一般住宅:500万円(2010年)～200万円(2013年)

### ➤ 住宅取得等資金の贈与に関する非課税枠拡大

両親、祖父母から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合、従来の非課税枠500万円から増額

【期限】 2011年12月31日

【非課税枠】 1,500万円(2010年)、1,000万円(2011年)

### ➤ 住宅エコポイント制度

国が定めた省エネ基準を満たした住宅を新築または購入した場合、最大30万ポイント付与

【期限】2010年末までに着工

### ➤ 【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)の金利優遇

耐震性や省エネ性能の高い住宅について、当初10年間年0.7%の金利優遇上乗せ

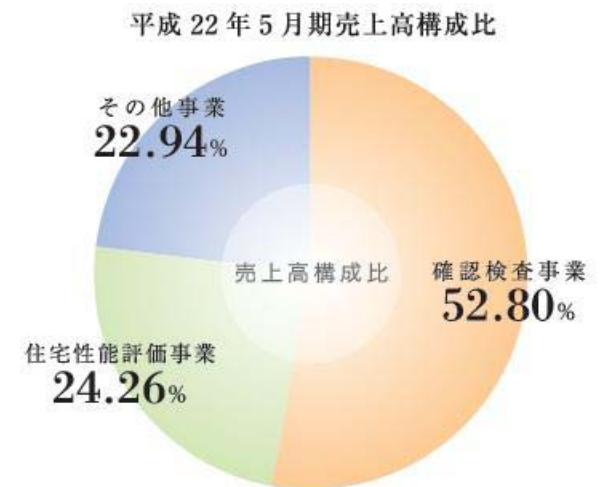
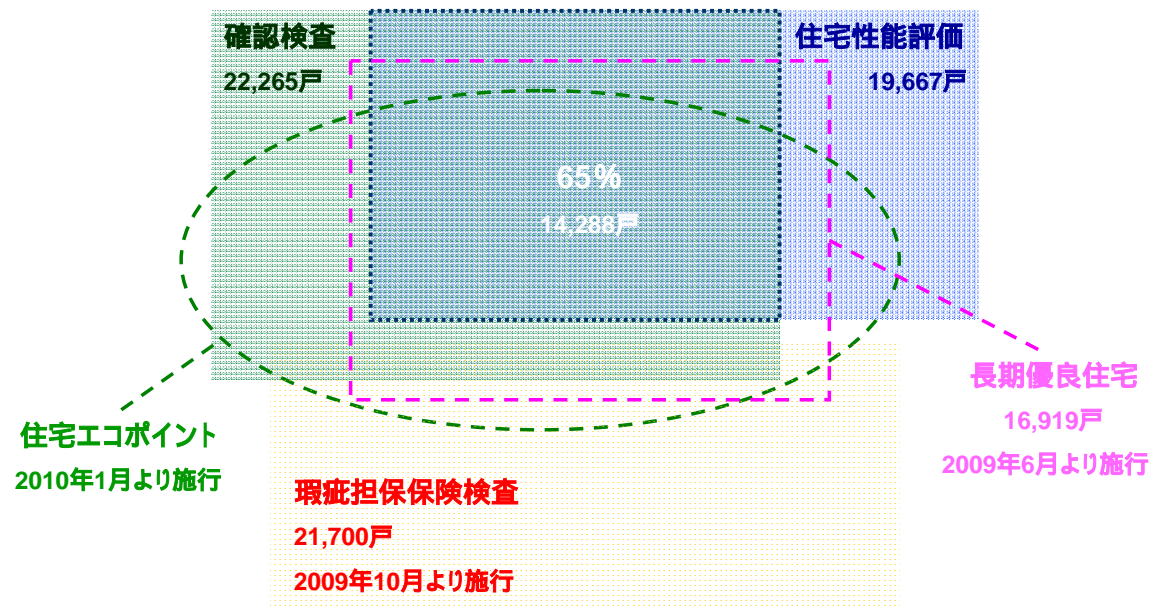
【期限】2010年12月30日までに申込み

【金利引下げ幅】 0.3%      1.0%

# 当社の業績は安定的か・・・

- 各種住宅政策の施行と併願の推進 戸建住宅業務基盤の拡大
- 確認検査業務だけに依存ないバランスの良い売上構成への転換

各種住宅政策の施行と当社併願受注の状況 (H22年5月期)



# 当社の業績は安定的か・・・

## ■ 人員のマルチタスク化を推進

- 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でサービス

(単位:人)

	平成21年5月末	平成22年5月末
確認検査員 1	329	338
住宅性能評価員 2	393	439
検査・評価 兼任 (対確認検査員比率)	246 (74%)	282 (83%)

- 1 確認検査員は、一級建築士の資格を有し、「建築基準適合判定資格者検定」試験に合格した建築基準適合判定資格者
- 2 住宅性能評価員は、建築士等で、住宅性能評価に関する講習を終了した者

## 当社の業績は安定的か・・・

- 各種住宅政策を追い風に、住宅性能評価実績で当社は他機関を圧倒

平成21年度(H21.4～H22.3)

登録住宅性能評価機関(110機関)設計住宅性能評価交付実績

(単位:戸)

順位	機関名称	一戸建住宅	共同住宅	戸数合計	比率
1	日本ERI(株)	18,441	10,885	29,326	19.8%
2	(株)西日本住宅評価センター	15,715	2,241	17,956	12.1%
3	ハウスプラス住宅保証(株)	10,553	6,481	17,034	11.5%
4	(株)東日本住宅評価センター	14,456	596	15,052	10.1%
5	(株)都市居住評価センター	0	10,815	10,815	7.3%
6	ビューローベリタスジャパン(株)	28	5,775	5,803	3.9%
7	関西住宅品質保証(株)	212	5,436	5,648	3.8%
8	(財)日本建築センター	0	4,720	4,720	3.2%
9	(株)住宅性能評価センター	3,034	202	3,236	2.2%
10	(財)ベターリビング	296	2,085	2,381	1.6%

データ出所:一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより集計

# 当社の成長性は・・・

## ■ 中長期的な見通し

### ➤ 住宅政策の方向性

- 耐震化の推進

小中学校の耐震改修、既存住宅の耐震改修の推進

- 省エネ化の推進

2020年までに新築建物・住宅のゼロ・エミッション化

- スtock活用の推進

耐震・省エネリフォーム、中古住宅売買に瑕疵保険制を導入

### ➤ 競争条件の変化

- 公益法人改革の行方を注視

# 当社の成長性は…

## ■ 競争優位の確保

### ➤ 業界唯一の全国展開(30拠点)

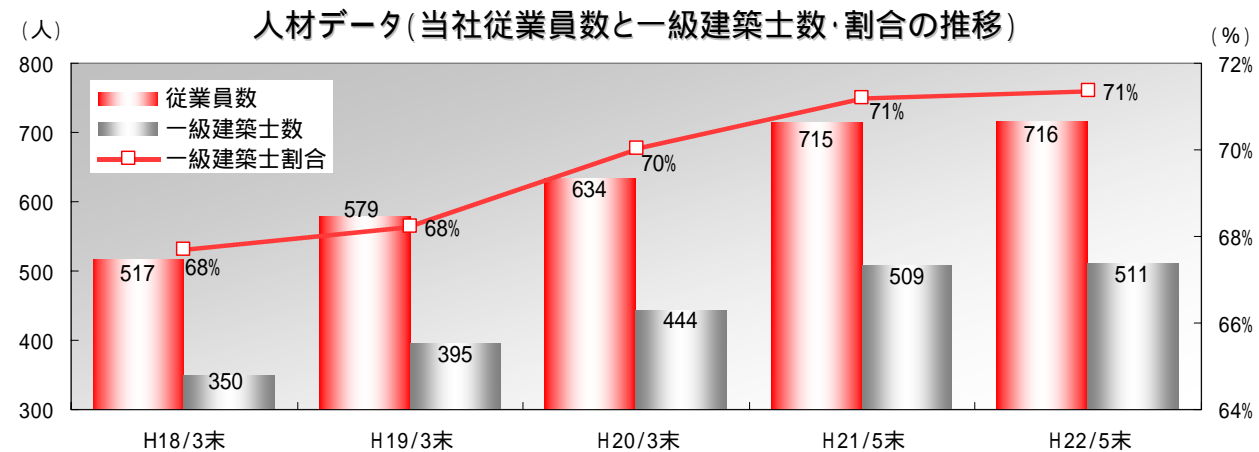
- 地域的競争優位の確保 **全国一斉セミナー等による情報発信力**

### ➤ 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**





# 当社の成長性は・・・

## ■ 当社のグループ戦略

既存建築・住宅分野における各種  
ニーズや新たな事業の取り込み



設 立	平成12年10月10日 (本年5月1日、子会社日本住宅 ワランティより商号変更)
目 的	既存の建築物・住宅分野におけ る不動産・金融市場での様々な ビジネス局面で第三者検査・評 価というソリューションを提供
主な業務	デューデリジェンス事業イン スペクション事業エスクロー サービス事業



グループシナジーの発揮

技術水準の底上げによる業務  
効率の改善と新規顧客の獲得

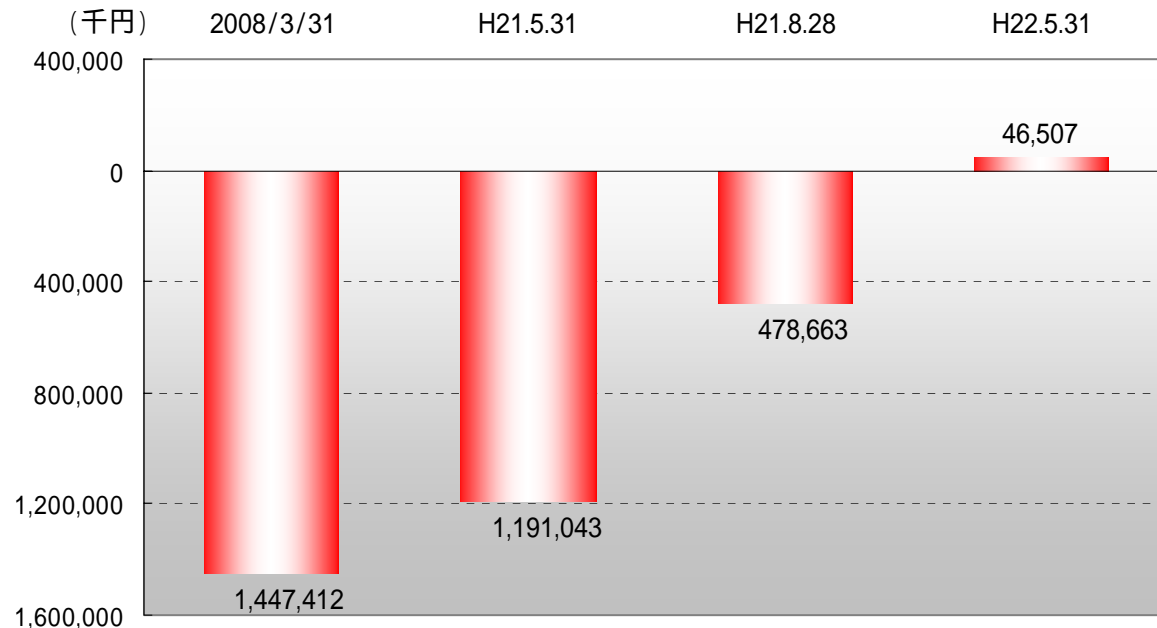


設 立	平成22年3月10日
目 的	当社が蓄積してきた建築確 認や住宅性能評価等の業 務実績を生かし、実務に役 立つ技術情報を提供
主な業務	建築士を対象とする定期講 習建築技術者向け研修・セ ミナー建築関連企業向け研 修、教育

# 配当政策について…

- 今期は5期ぶりに復配を予定(1株当り年間4,000円)。
- 前期は利益剰余金の欠損を解消したものの、継続的に配当可能な財務基盤を確立することを優先し、配当を見送り。
- 今後配当は、業績に応じて継続的に行う予定。

## ■ 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

## ■ 1株当り配当金等の推移

	H17年3期	H18年3期	H19年3期	H20年3期	H21年5期	H22年5期	H23年5期(予)
1株当り当期純利益 (円)	22,470	5,677	48,758	13,639	9,923	20,328	16,365
1株当り配当金 (円)	10,000	5,000	-	-	-	-	4,000
配当性向 (%)	44.5	88.1	-	-	-	-	24.4

H18年3月期に、株式分割(1株 2株)を実施

## 平成23年5月期 通期業績予想【連結】

(単位:百万円)

	23年5月期 通期予想 (H22/6 H23/5)	22年5月期 通期実績 (H21/6 ~ H22/5)
売上高 (NET )	9,611 (8,927)	8,975 (8,381)
営業利益	532	455
対売上比	5.5%	5.1%
経常利益	539	478
対売上比	5.6%	5.3%
当期純利益	440	524
1株当たり当期純利益(円)	17,052.18	20,317.32

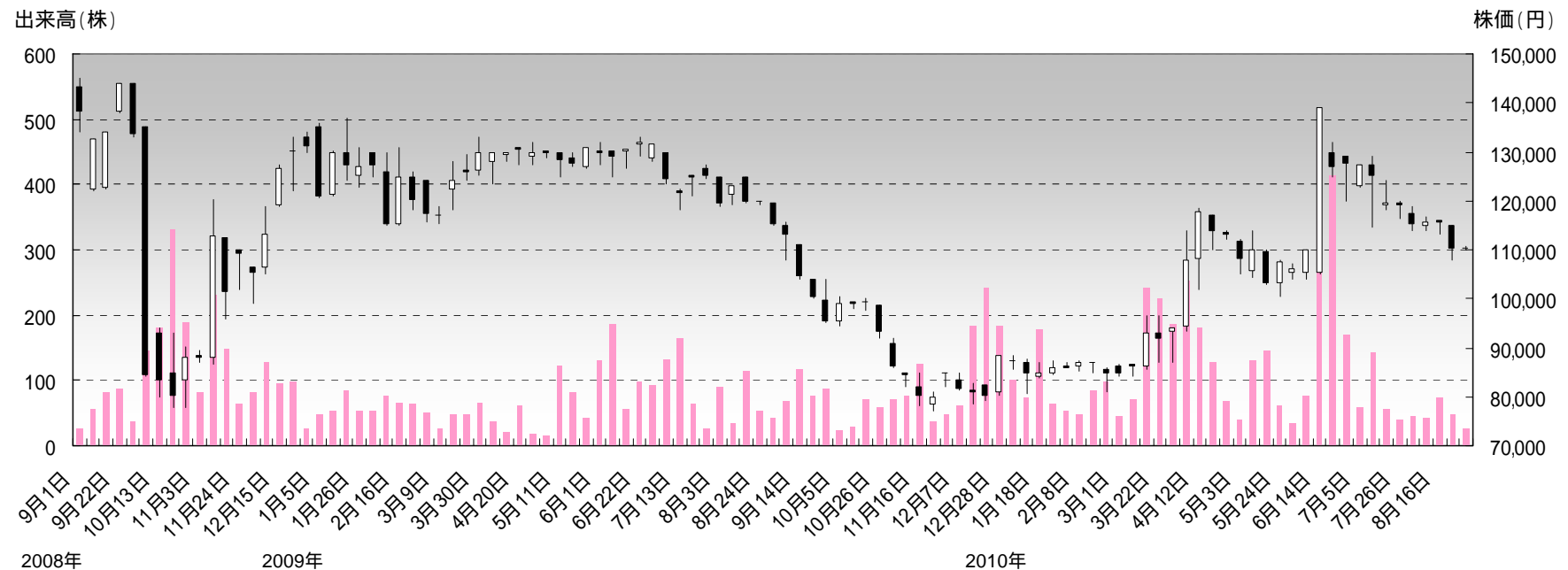
NETはピアチェックが必要な案件の適判手数料を差し引いた金額。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

# ご参考

## ■ 当社株価および主要な指標

- 株価: 110,500円 9月3日終値
- 予想1株当り当期純利益(連結): 17,052円
- 前期1株当り純資産(連結): 39,293円
- 1株当り予想配当金(年間): 4,000円
- 予想株価収益率(PER) 9/3現在
  - ・ 当社: 6.48倍 (JASDAQ平均: 13.06倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 9/2現在
  - ・ 当社: 2.81倍 (JASDAQ平均: 1.12倍)
- 予想平均配当利回り 9/2現在
  - ・ 当社: 3.62% (JASDAQ平均: 2.48%)

## ■ 最近3年間の当社株価・出来高推移(週次チャート)



## 【資料】確認検査事業

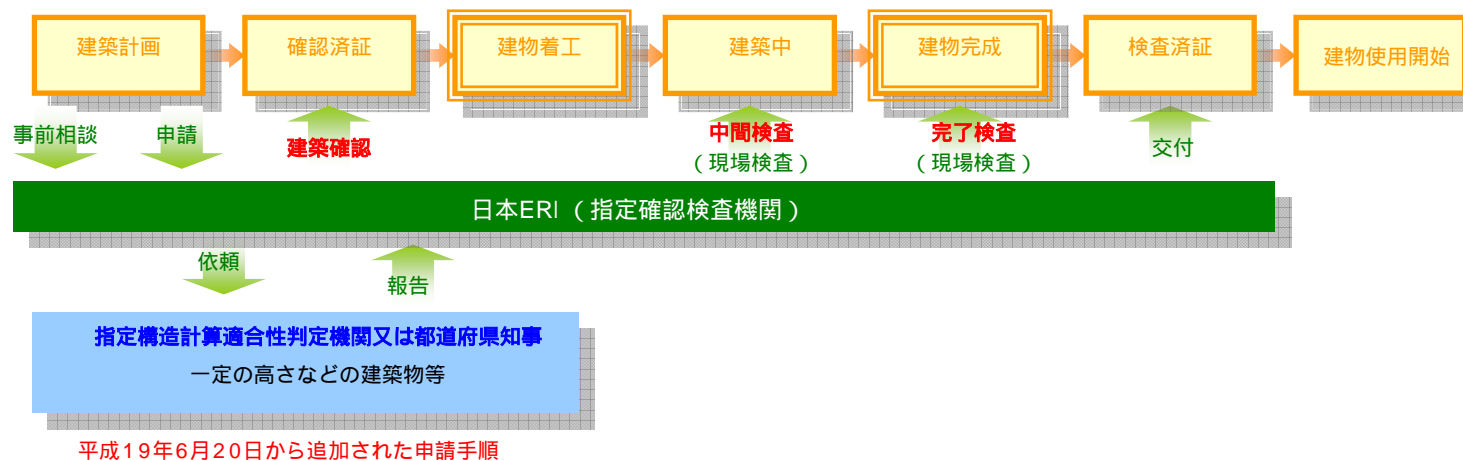
### 建築確認・検査とは？

街中の建築工場の現場では、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。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發揮、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。

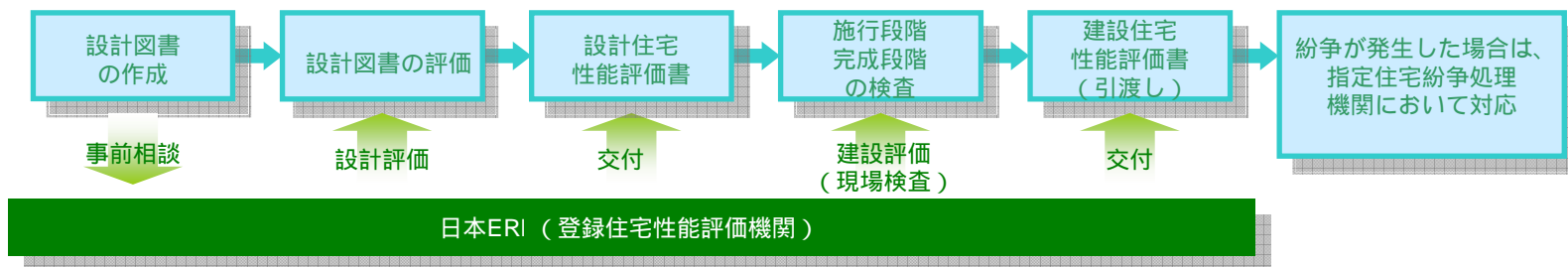


## 【資料】住宅性能評価事業

### 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イトも高いため、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。





お問い合わせ: 広報・IR部

Tel.03-3796-0223

[info@j-eri.co.jp](mailto:info@j-eri.co.jp)