

個人投資家向け会社説明会

～持株会社体制への移行と当社の成長戦略～

ERIホールディングス株式会社

平成26年2月20日

証券コード：6083



本日の説明の流れ

1. ERIホールディングスの概要
2. なぜ持株会社体制に移行したのか
 - ①業界を取巻く環境
 - ②業界での地位
 - ③当社グループの特徴
 - ④持株会社体制移行の狙い
 - ⑤政策動向と課題
 - ⑥トピックス
3. 業績と株主還元
4. 補足資料

1. ERIホールディングスの概要

グループの理念

当社グループは、建築分野における第三者機関として、公正さ・中立性を確保した上で、「良質なすまい・建物を
実現し、安全で美しい街づくりに貢献する」ことを目指して
おります。



ERI = Evaluation (評価) + Rating (格付) + Inspection (検査)

グループの概要

- 本社 東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル
- 設立年月日 平成25年12月2日
- 事業内容 以下の業務を行う子会社の支配・管理
 - ①建築物の確認・検査業務
 - ②新築・既存住宅の性能評価業務
 - ③その他業務
- 資本金 9億9,278万円(平成25年12月2日現在)
- 売上高(連結) 11,933百万円(平成25年5月期)
- 従業員(連結) 954人(平成25年12月2日現在)
- 上場市場 東京証券取引所 市場第一部
証券コード: 6083
- 発行済株式数 7,832,400株(平成25年12月2日現在)
(売買単位: 100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】

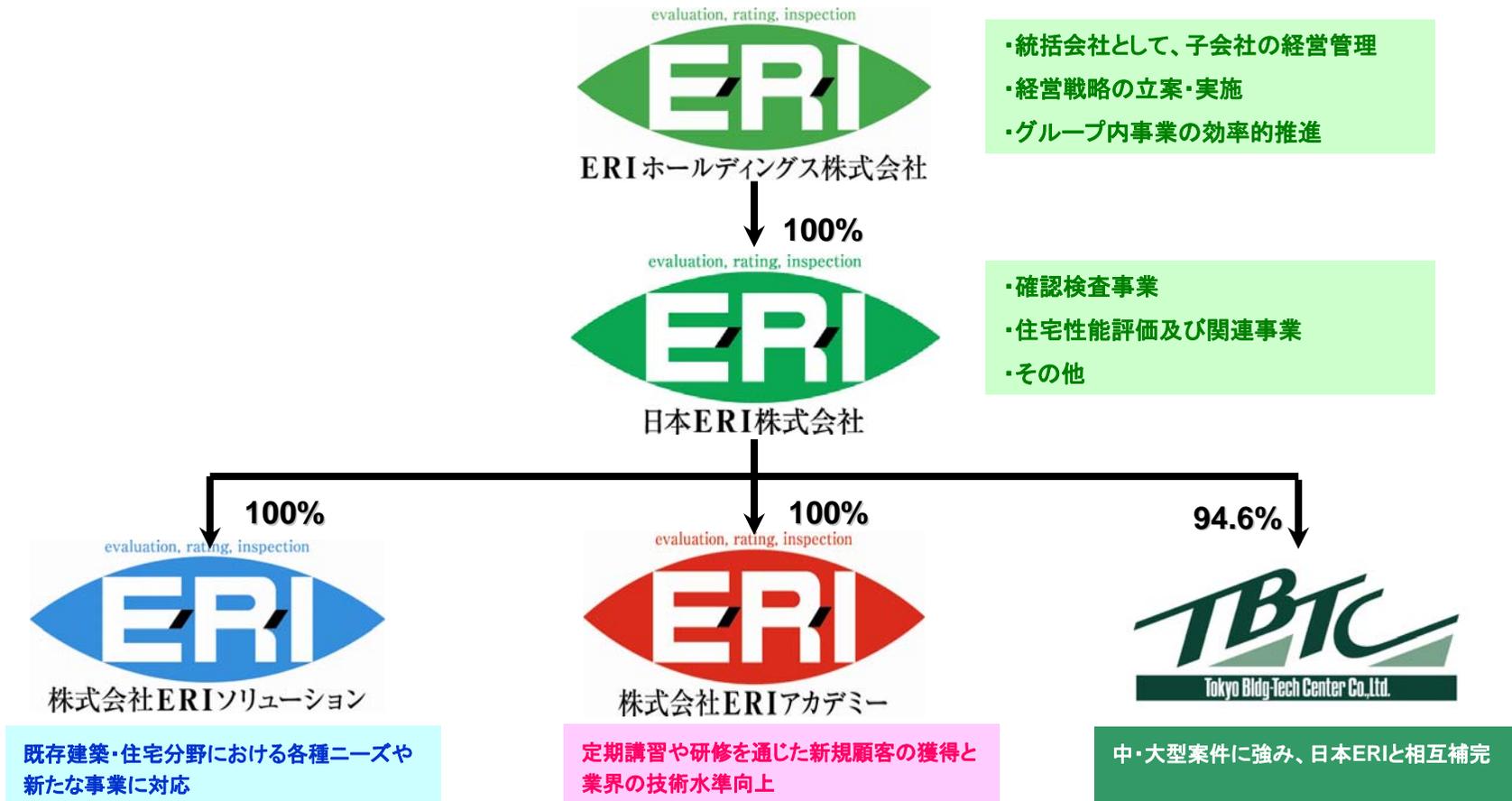
- ・住宅の性能・品質を表す制度
- ・住宅品質確保促進法で定められた任意の制度

【その他事業とは】

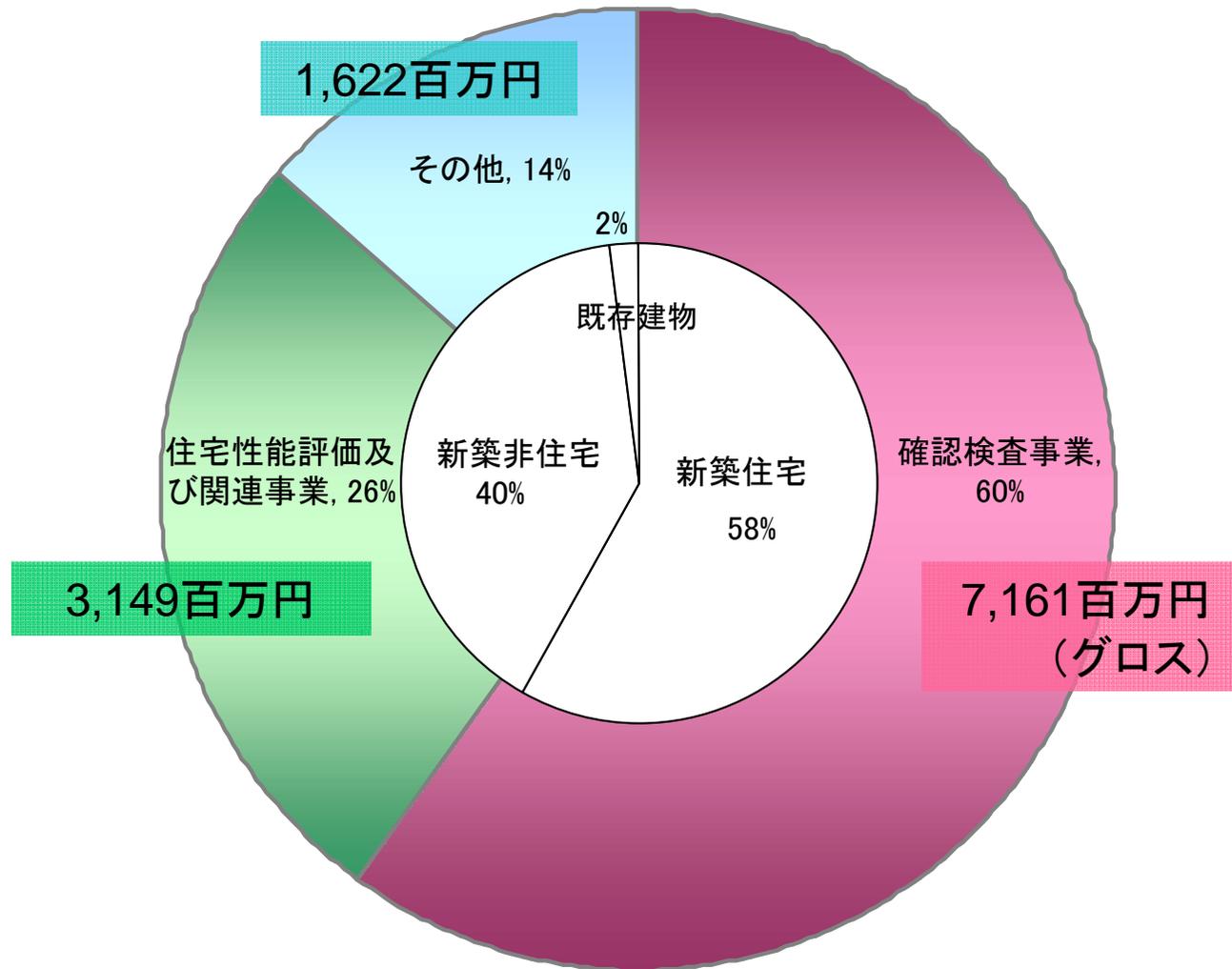
- ・不動産価値を評価するデューデリジェンス、大型案件の評定、住宅瑕疵担保保険の検査など

グループの概要

- ERIホールディングス株式会社は、日本ERI株式会社の純粋持株会社として設立
- 設立と同時に株式を東証1部に上場(日本ERI ⇒ ERIHD)



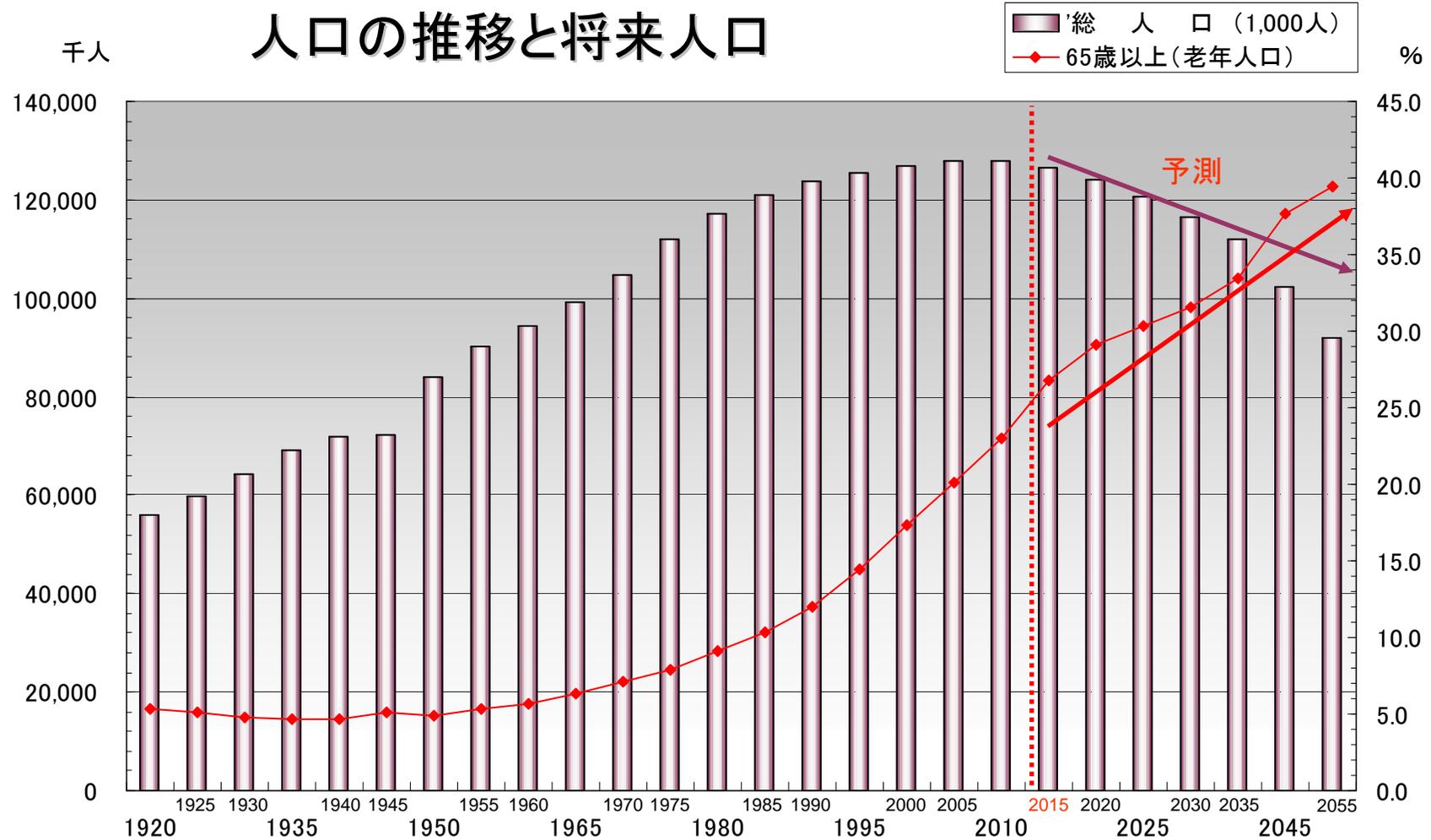
グループの売上構成(平成25年5月期)



2. なぜ持株会社体制に移行したのか

①業界を取巻く環境

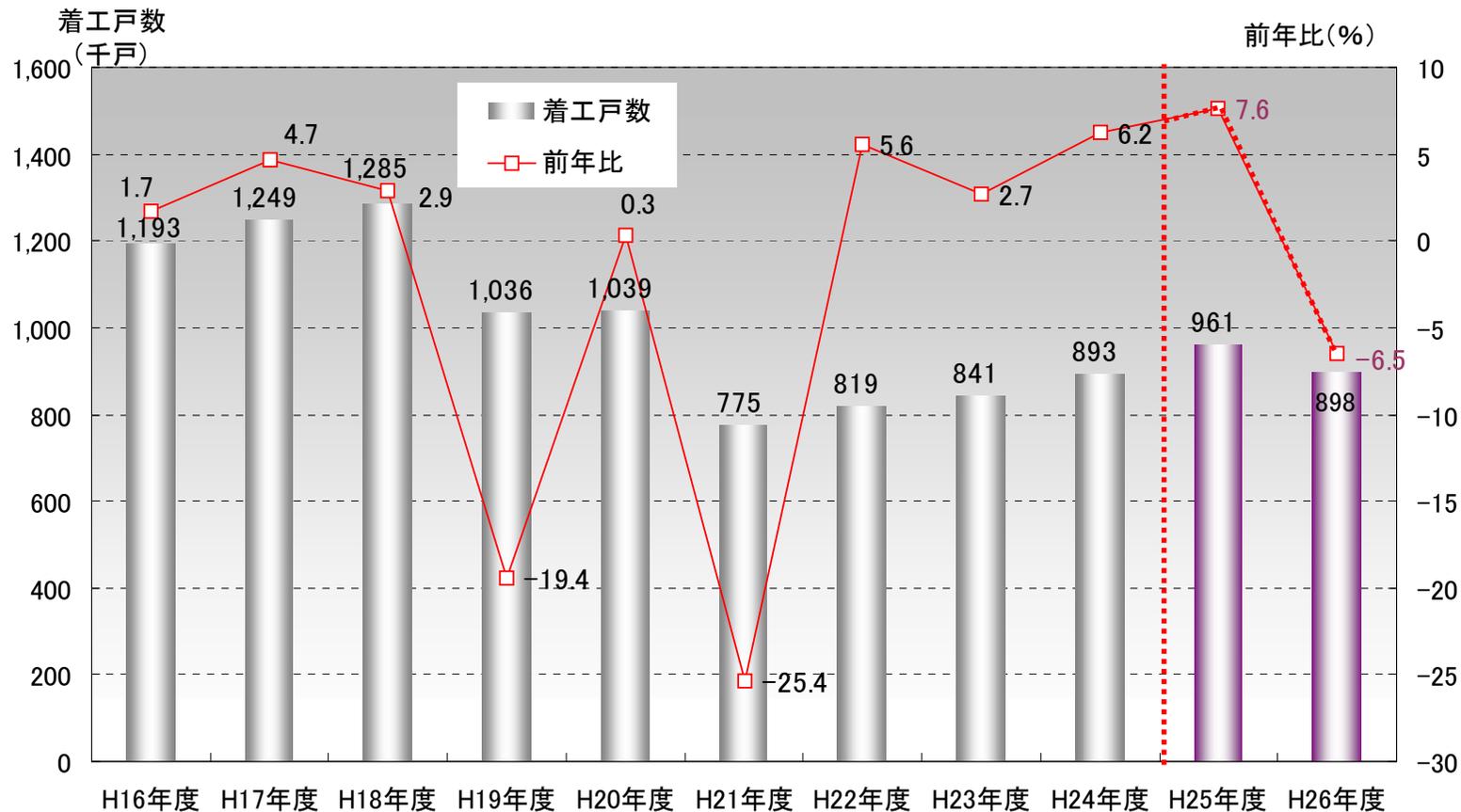
一段と進む総人口の減少と高齢化



※ 総務省統計局刊行 総務省統計研修所編集「日本の統計 2013」をもとに、当社作成

新設住宅着工戸数の減少傾向

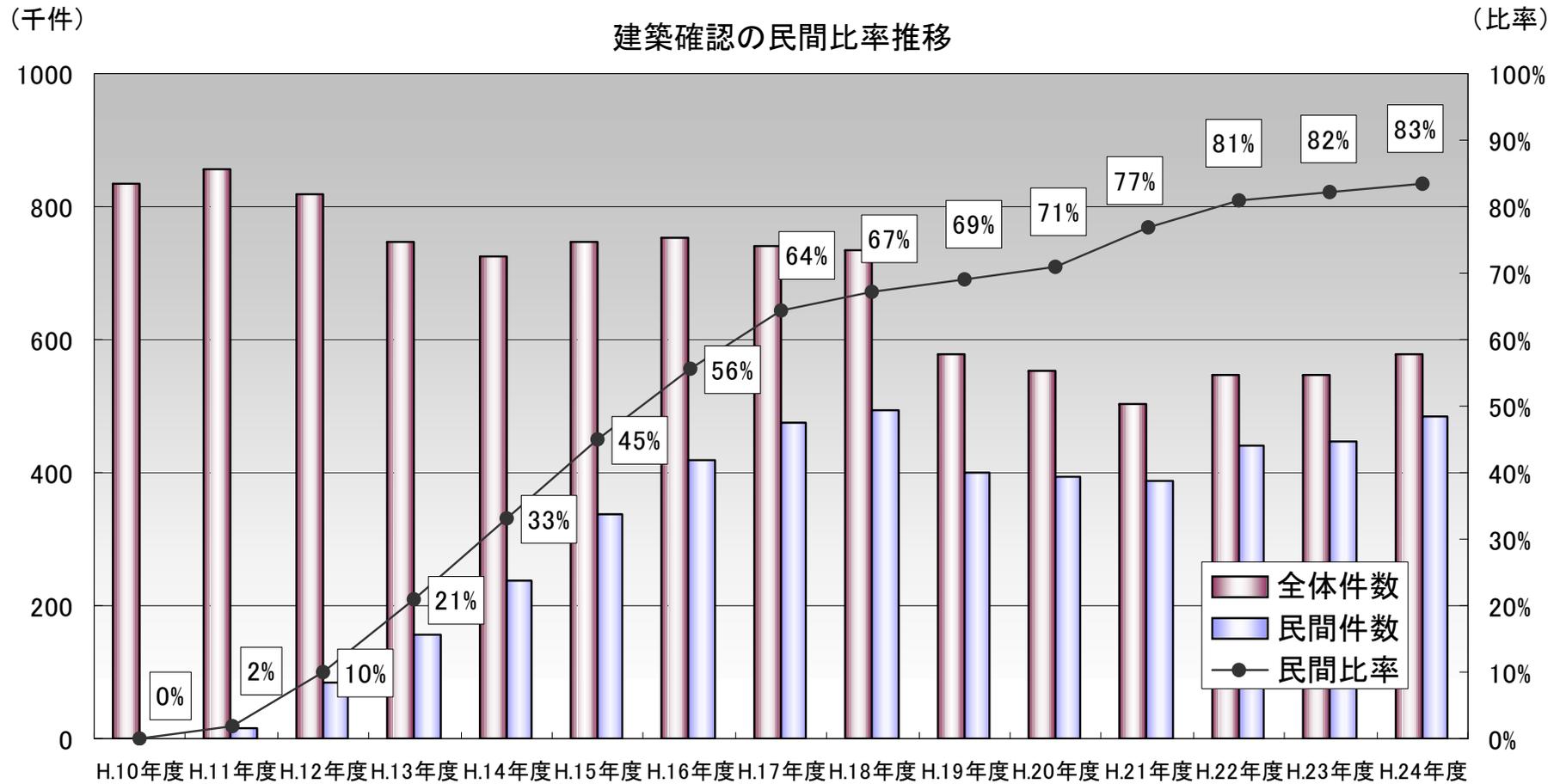
少子高齢化に伴う世帯数の伸び率鈍化や住宅の長寿命化等により住宅着工戸数の減少傾向は続くと考えられる。



※平成24年度までは実績。平成25年度、平成26年度は(一財)建築経済研究所による見通し(平成26年1月30日発表)

②業界での地位

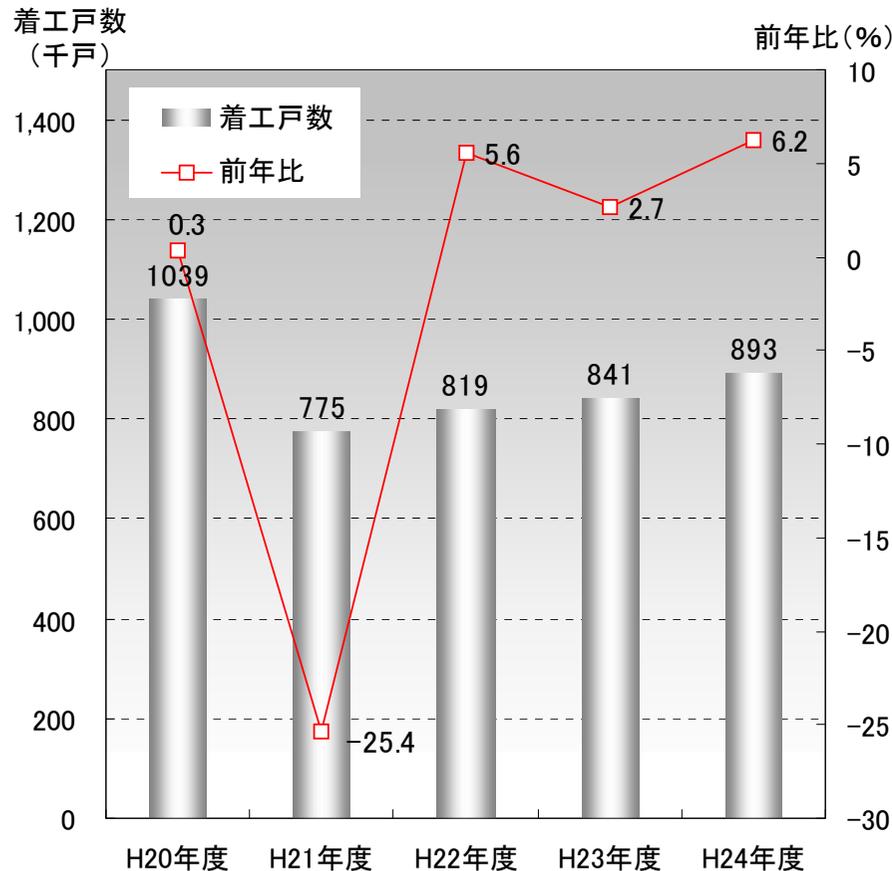
業界の概要・・・建築確認の民間比率



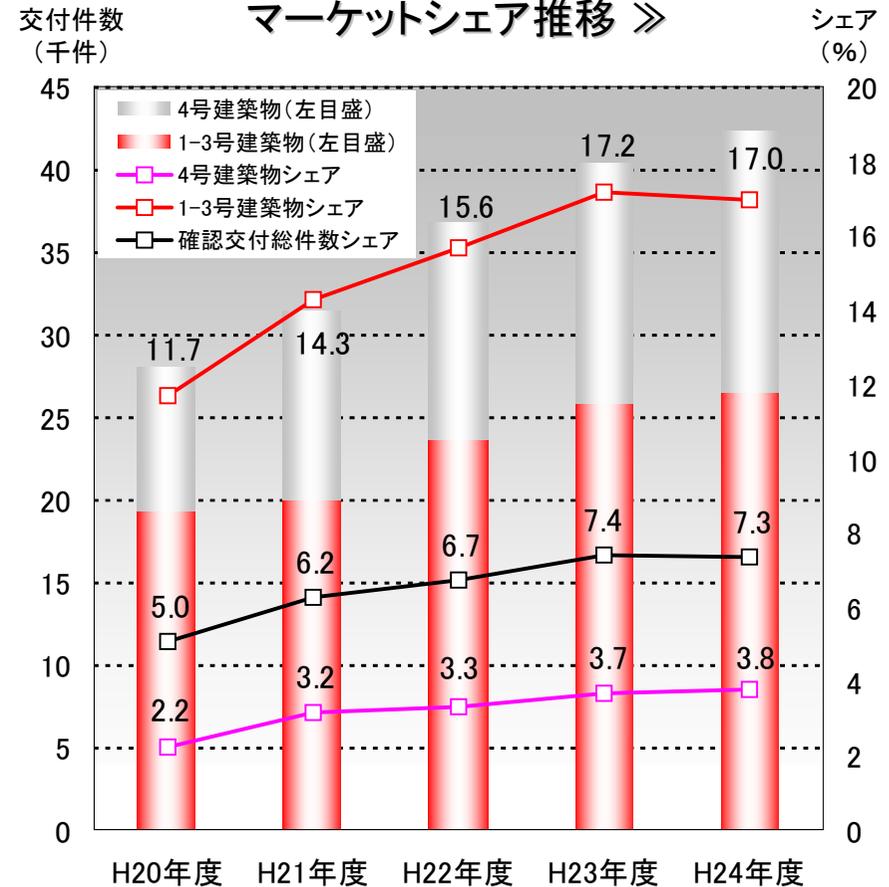
※国土交通省「最近の建築確認件数等の状況について」をもとに、当社作成

建築確認業務の市場規模と日本ERIのシェア

《 全国の新設住宅着工戸数 》



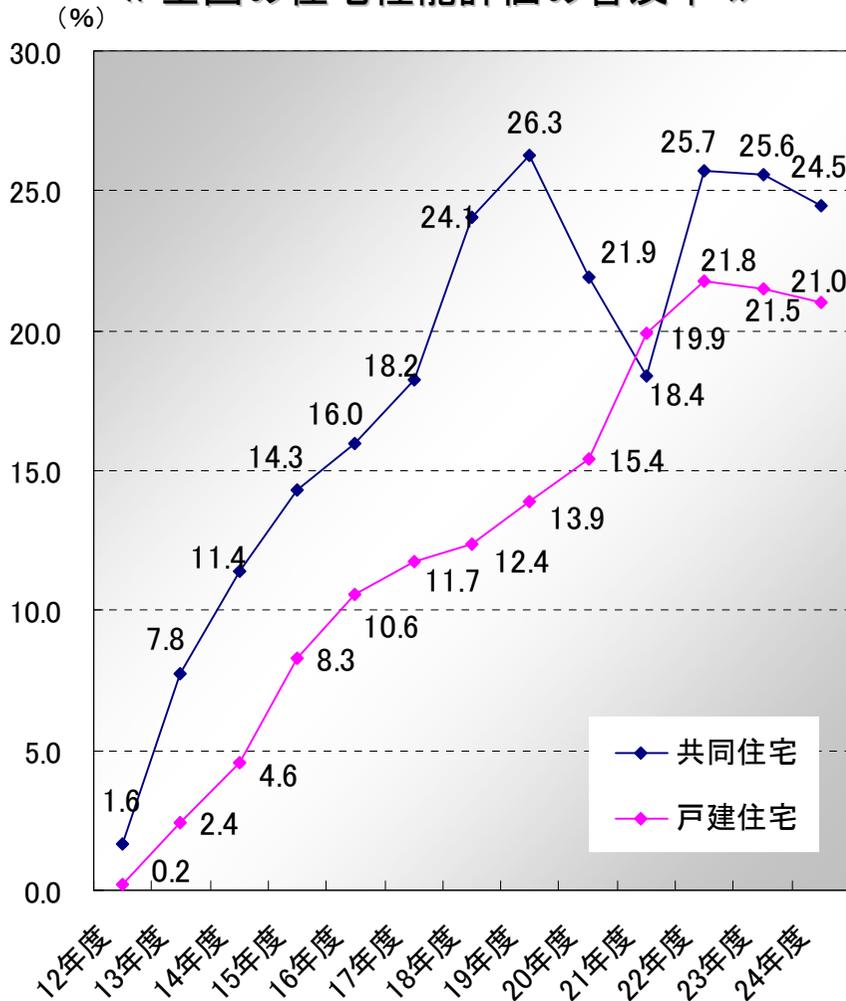
《 日本ERIの建築確認におけるマーケットシェア推移 》



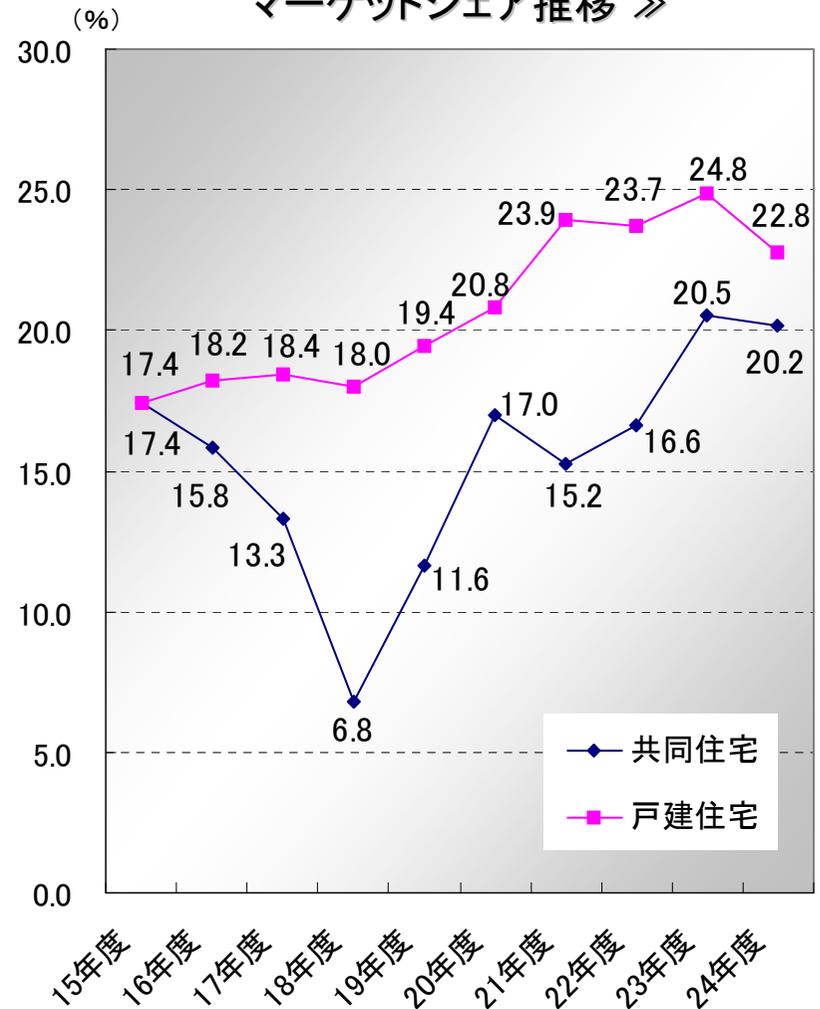
※ 1～3号建築物は、特殊建築物、一定規模以上の建築物。4号建築物は、1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物

住宅性能評価業務の市場規模と日本ERIのシェア

《 全国の住宅性能評価の普及率 》



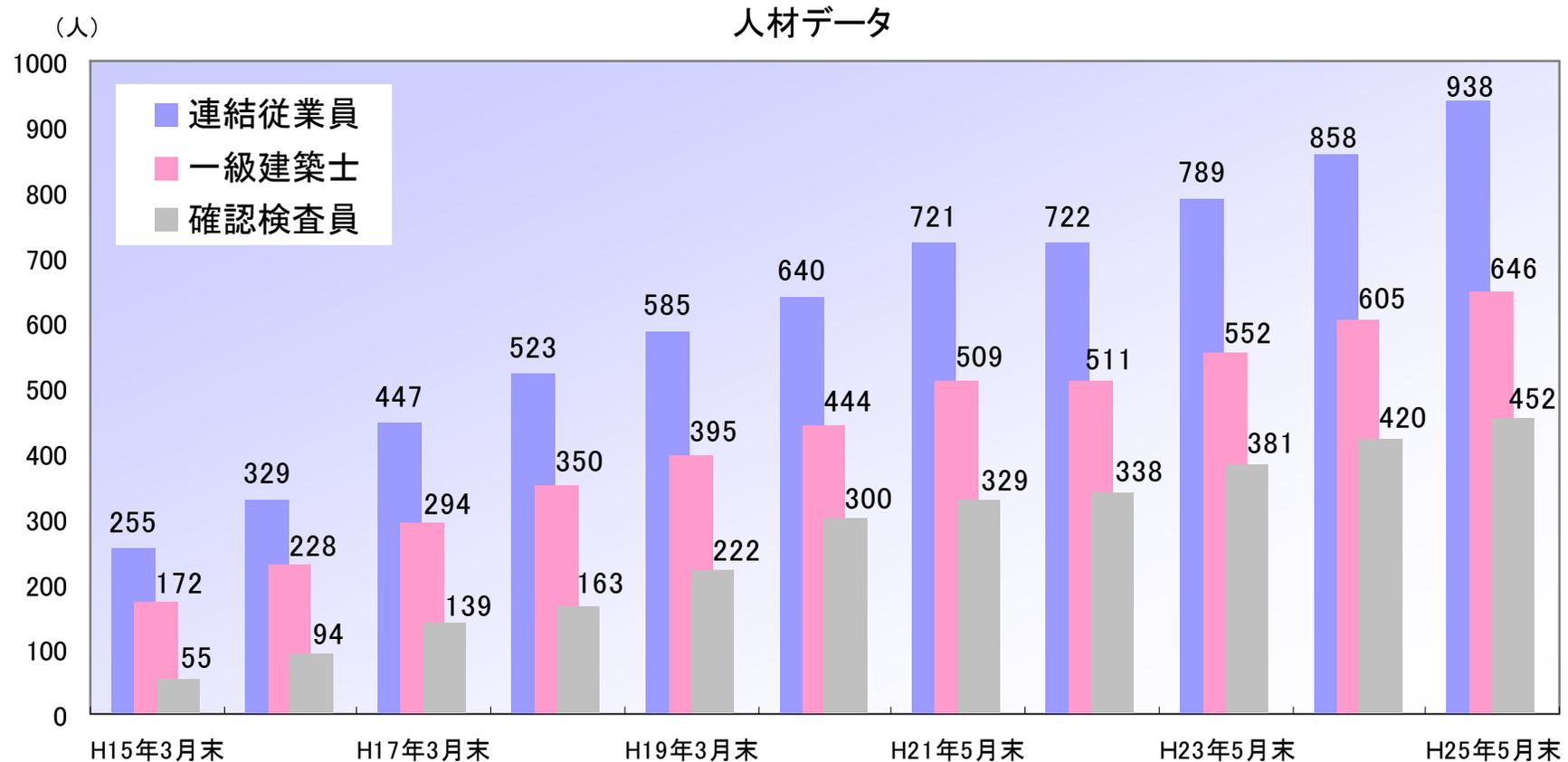
《 日本ERIの住宅性能評価におけるマーケットシェア推移 》



③当社グループの特徴

技術力・・・高度な技術者集団

- 当社グループは全従業員の約7割が一級建築士、半数近くが確認検査員
- 技術者の確保が必要な業務(⇒ 新規参入障壁が高い)



※ 従業員数、一級建築士数、確認検査員数は全て連結ベース

ネットワーク・・・業界で唯一、全国に拠点を展開

- 全国34拠点のネットワークにより、全国どこでも、均一のサービス提供を行っているのは、現在、日本ERIだけ



④持株会社体制移行の狙い

➤ 業界の再編

⇒新設住宅着工戸数の減少に伴う競争激化と業界に従事する経営者・従業員の高齢化が業界再編を促す

➤ 持株会社の設立

⇒柔軟な対応が可能となる攻めの体制

➤ セカンドブランドの検討

⇒戸建住宅市場ではボリュームゾーンでのシェアを増やす
(現在はアッパーゾーン中心)

➤ 周辺業務への参入チャンス

⇒力を蓄え、新規事業の展開を検討

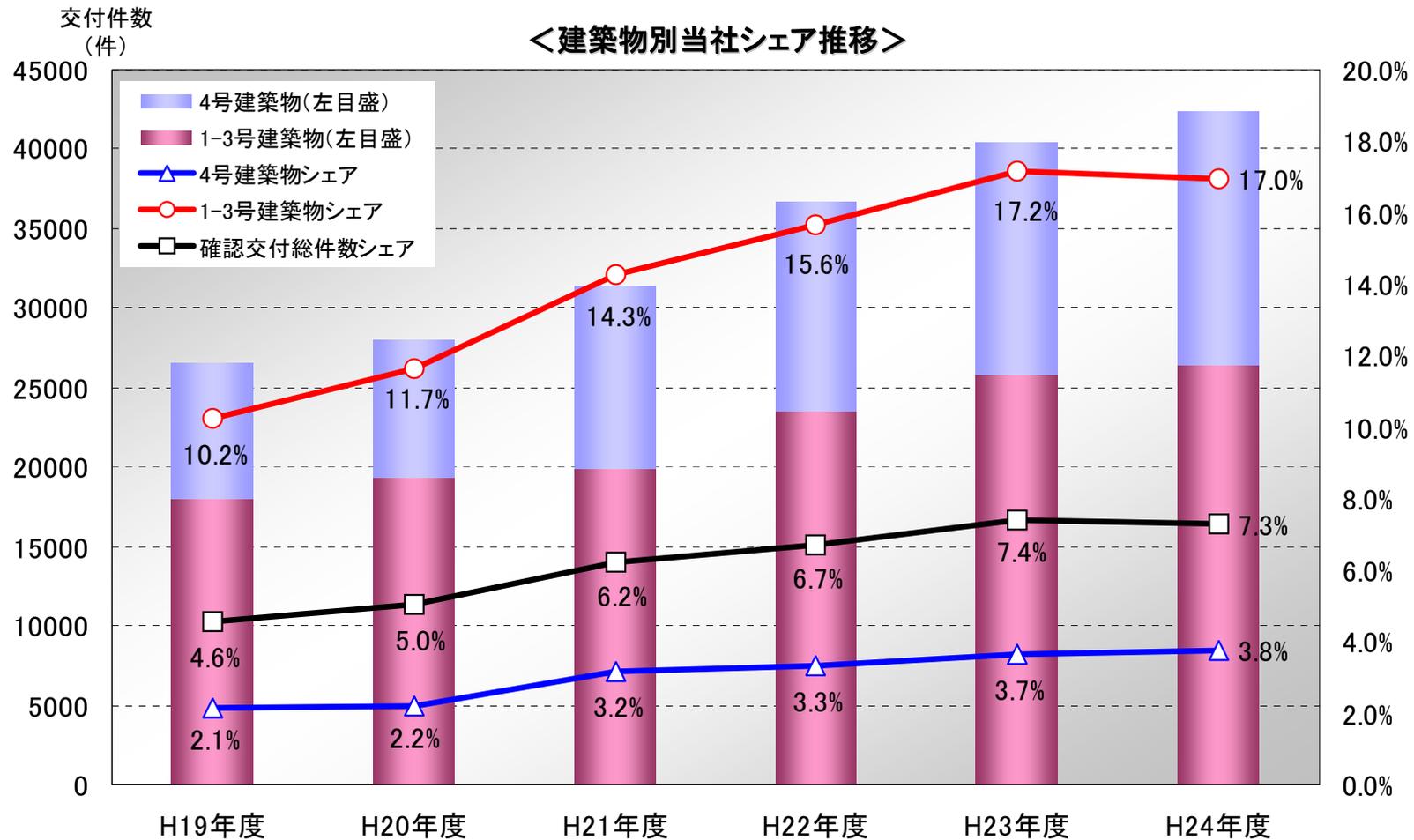
建築確認における業界図(平成25年7月 当社調べ)

	指定確認検査機関 (121)			特定行政庁 (451)
	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	17	31	30	-
財団法人など	5	2	36	-
行政	-	-	-	451
計	22	33	66	451

※ 大臣指定の確認検査機関のうち、**日本ERI**が最大の営業拠点を展開(34拠点)

- 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
- 富士建築センター
- 確認検査機構トラスト

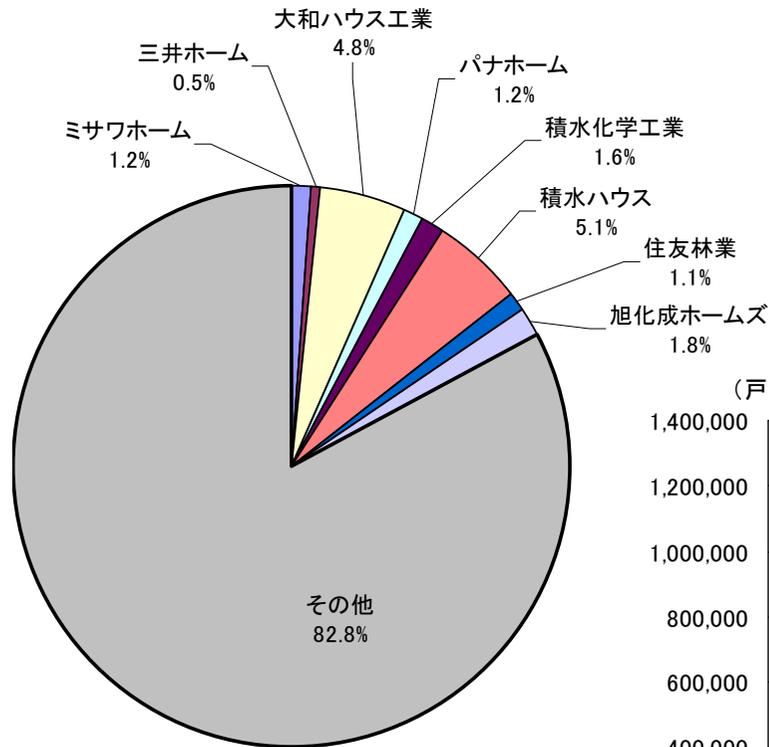
ボリュームゾーンマーケットへの対応強化



1号建築物・・・特殊建築物で床面積の合計が百平方メートルを超えるもの
 2号建築物・・・木造の建築物で三階以上又は延べ面積が五百平方メートルを超えるもの
 3号建築物・・・木造以外の建築物で二階以上、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
 4号建築物・・・1号から3号建築物以外の都市計画区域等内の建築物

ボリュームゾーンマーケットへの対応強化

大手ハウスメーカーの新設住宅着工戸数に占める割合



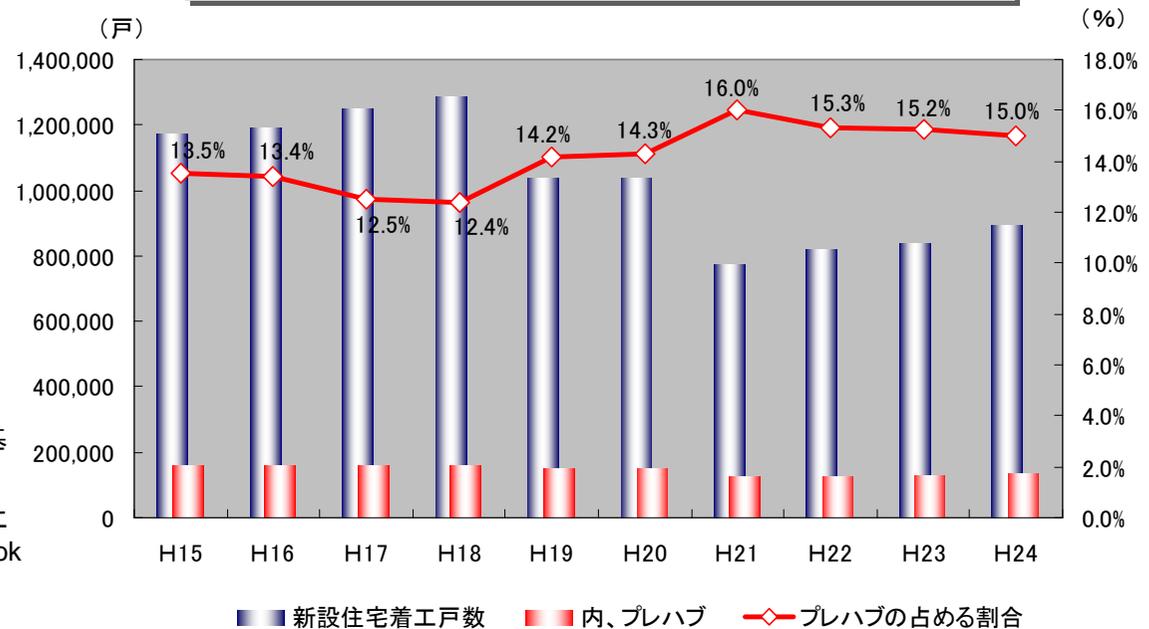
※1.新設住宅着工戸数893,002戸(平成24年度)に基づき算出

※2.積水ハウス(1月決算)以外は、平成25年3月期における各社の売上戸数を決算発表資料、Factbookより入手し算出

※3.三井ホーム、住友林業は、棟数ベースでの割合

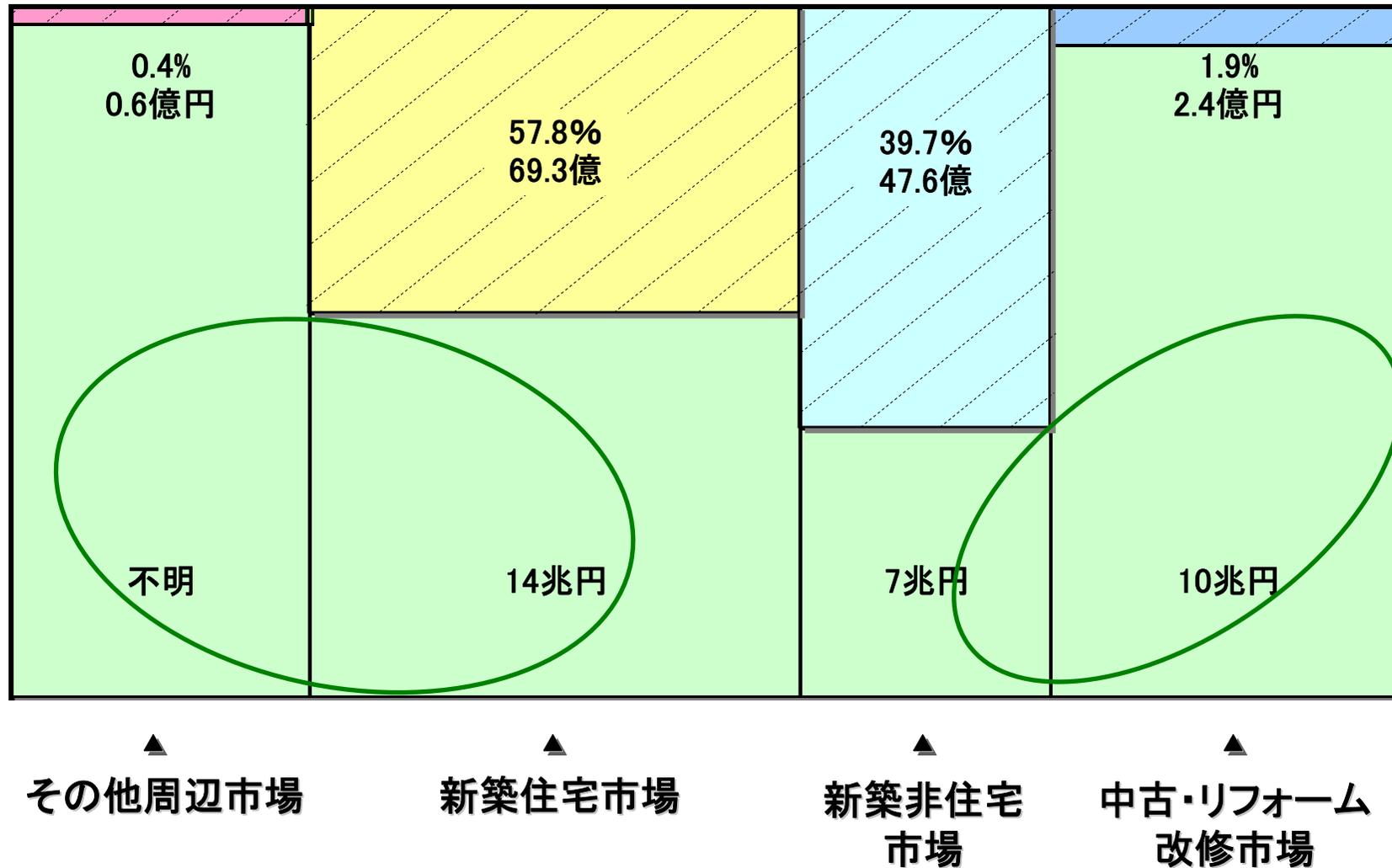
- ・ 当社グループの強み(技術力やネットワーク)が発揮できる大手住宅メーカーの新築住宅着工戸数のシェアは、2割程度
- ・ プレハブの占める割合も15%前後

新設住宅着工戸数に占めるプレハブの割合



当社グループを取巻く市場の規模とグループの売上構成比

<既存住宅や住宅関連業務の面積>



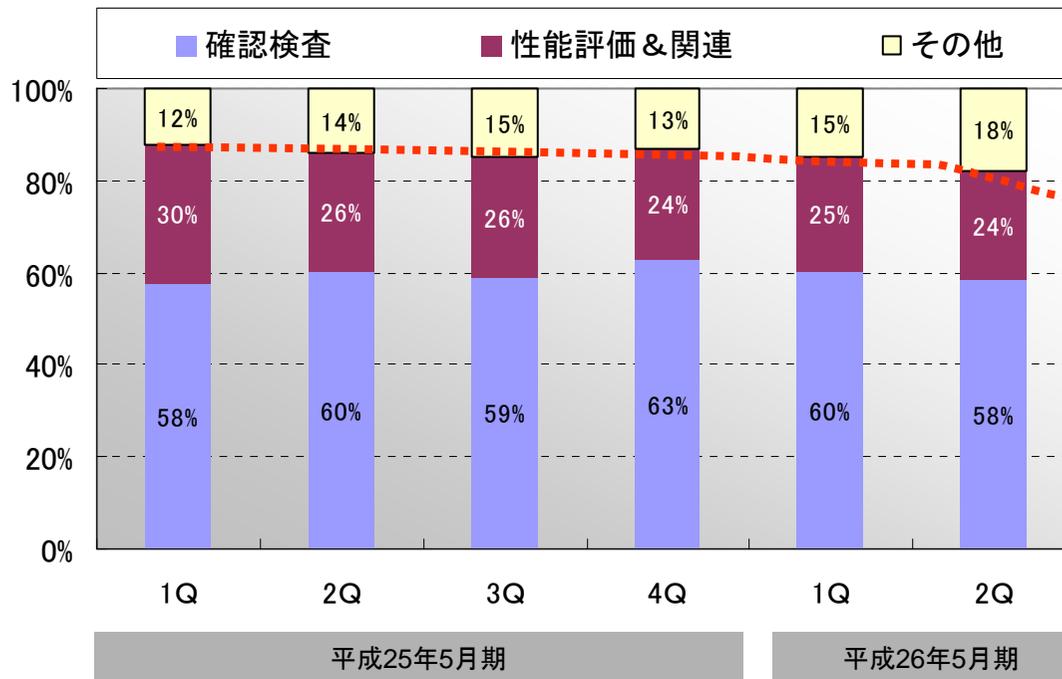
当社グループの目指す方向性

ボリュームゾーンマーケットへの対応強化によるシェアアップ
 グループ各社による更なる成長(⇒周辺・新規業務の展開)



売上構成の変化

セグメント別の売上高比率の推移



■ 住宅環境

- ・ 所得環境、低金利・金利先高感による底堅い需要
- ・ 政府の住宅政策によるフォロー
- ・ 少子高齢化、団塊世代のリフォーム需要

コア事業以外の分野への
 参入、周辺業務の拡大

■ 顧客マインド

- ・ 環境、省ネエ志向
- ・ 安心・安全ニーズの高まり
- ・ 既存住宅の見直し

⑤政策動向と課題

改正「耐震改修促進法」の施行(平成25年11月)

- ・ 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表(平成27年度末まで)
- ・ 不特定多数の者が利用する建築物(病院、店舗、旅館等)及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する大規模な建築物等が対象

■ 建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち**大規模なもの**等

平成27
年末ま
で



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

(現行制度)

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進

耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)



倒壊等の危険性が高い場合

建築基準法による改修命令等

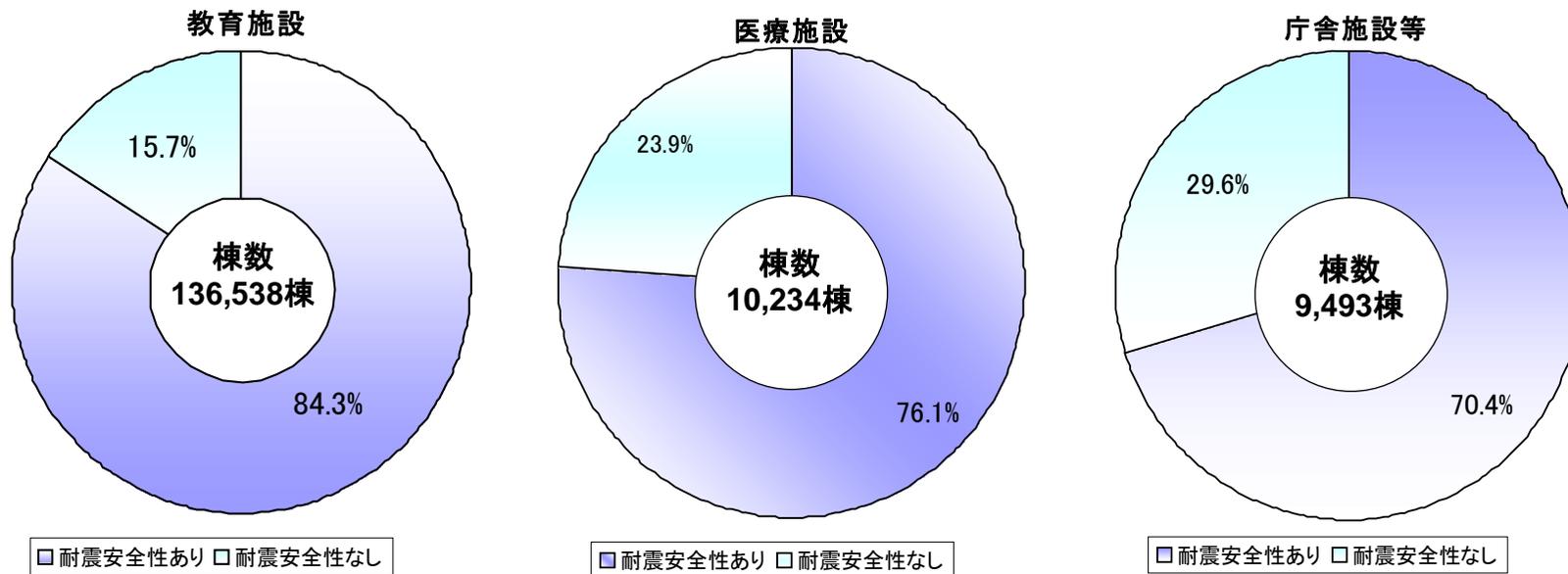
全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

※ 出所:国土交通省「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案」

公共建築物における耐震化の現状

- ・ 耐震化率は全体で82.9%(平成25年10月発表の会計検査院調査)
- ・ 教育施設84.3%、医療施設76.1%、庁舎施設70.4%
- ・ 多数の者が利用する建築物では平成27年度末までに少なくとも90%が達成目標

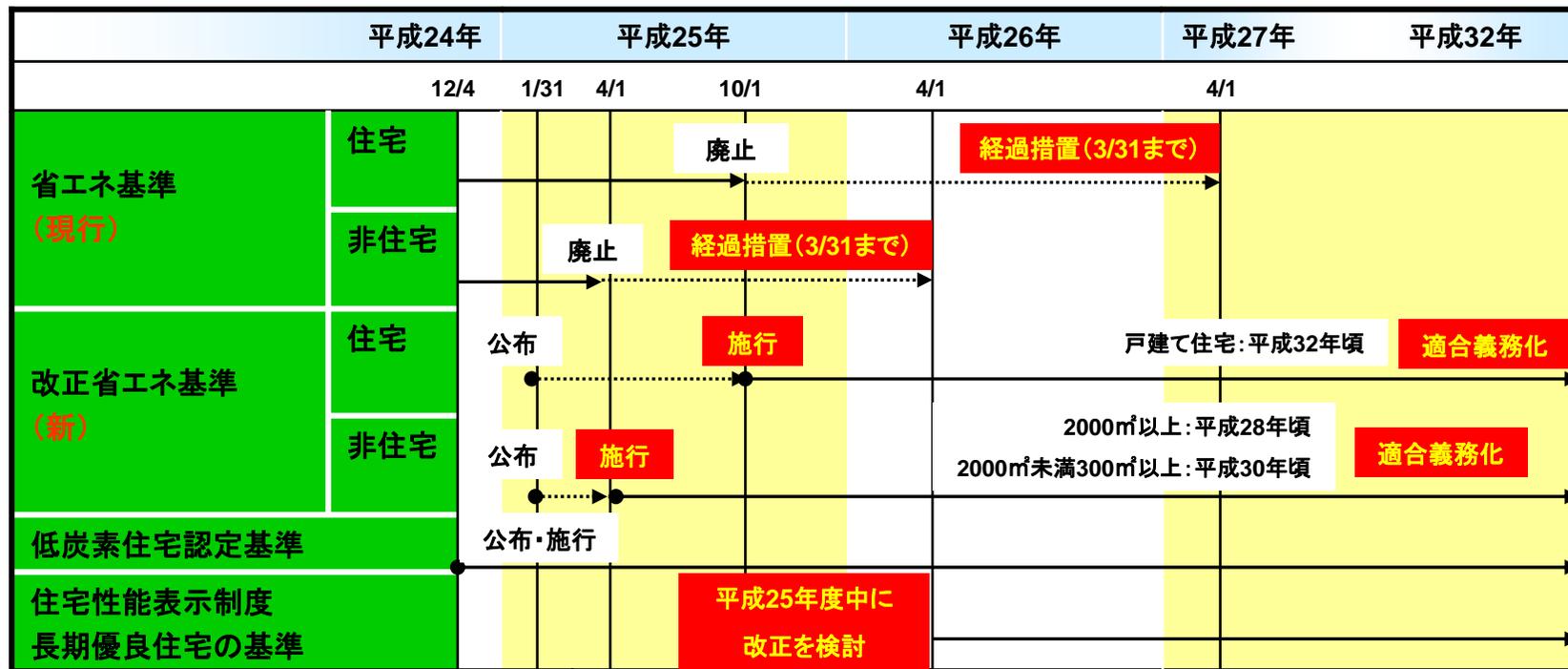


※ 出所:会計検査院「公共建築物における耐震化対策等に関する会計検査の結果についての報告書」

平成32年までに省エネ基準適合の義務化

- ・ 義務基準としての省エネ基準の改正（平成25年10月1日施行）
- ・ 新たな誘導基準である「認定低炭素建築物」は徐々に浸透
- ・ 住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定基準も、平成25年度中に改訂を検討

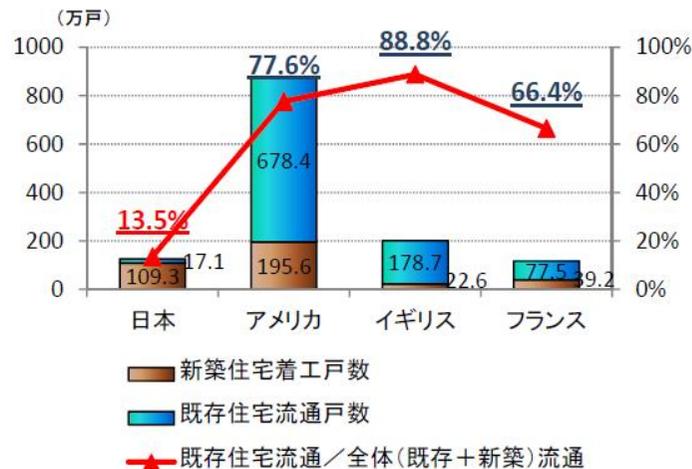
《省エネ基準適合義務化のロードマップ》



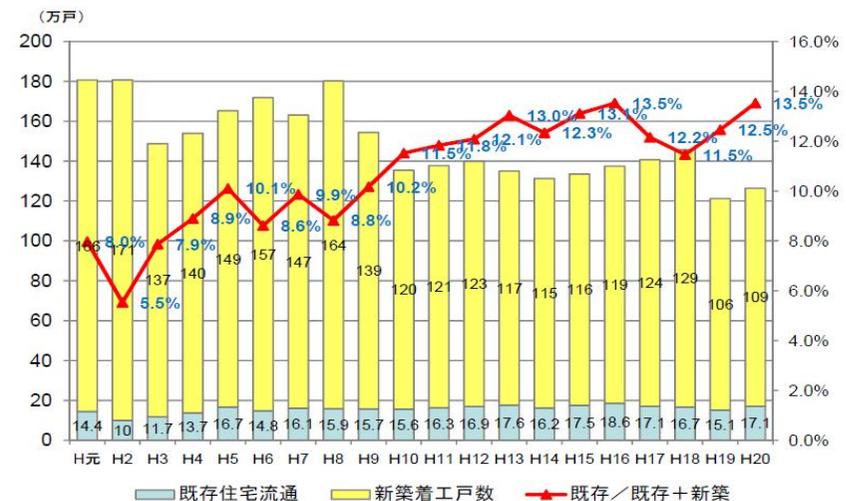
既存ストック活用の推進・・・既存住宅の流通シェア

- ・ 既存住宅の流通シェア(既存÷(既存+新築))は、直近調査(平成20年)では約13.5%と欧米諸国の6分の1程度の水準に留まる・・・図1参照
- ・ 一方、既存住宅の流通シェアのウェイトは高まりつつある(平成2年5.5%⇒平成20年13.5%)・・・図2参照
- ・ 仲介会社による瑕疵保証の急速な普及・・・「三井のリハウス」との提携が進展
- ・ 中古住宅の長期優良認定の制度化に向けての動き・・・リフォーム・改修工事実施物件を認定

《 図1 》 【既存住宅流通シェアの国際比較】



《 図2 》 【既存住宅流通シェアの推移】



※図1、2出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」参考資料より抜粋

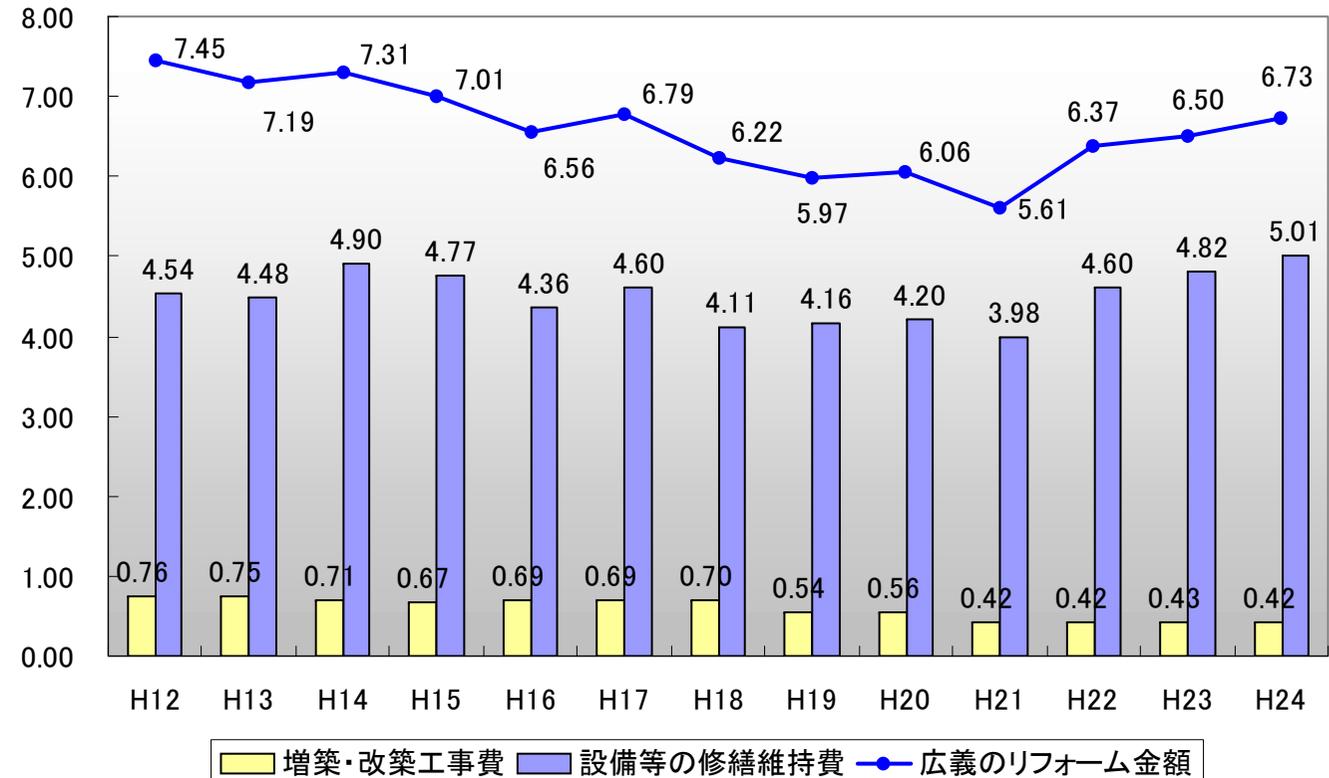
(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

既存ストック活用の推進・・・住宅リフォーム市場の拡大 リフォーム版長期優良住宅の実施

- リフォーム市場の拡大と良質な中古住宅の流通促進が目的
- 耐震性や省エネ対策など工事後に一定の水準を満たすリフォームを支援
- 工事費用の1/3、一戸あたり最大100万円を補助
- 事業推進のためH25年度補正予算で20億円計上

(兆円)

住宅リフォームの市場規模



※ 出所: (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

※「広義のリフォーム」とは、増築・改築工事費とエアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額を言う。

⑥トピックス

エネルギーパス認証業務を開始

- ◆ EU加盟各国では一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の明示が義務付けられており、ドイツ等ではこの制度に基づき分かり易く表示する「燃費のものさし」としてエネルギーパスを利用している
- ◆ 日本では、平成23年7月に一般社団法人日本エネルギーパス協会が発足し任意の制度として普及促進を図っている
- ◆ 長野県が平成26年4月より「建築物における環境エネルギー性能検討制度」を施行、300㎡以上の建物の燃費性能表示を義務化。平成27年4月より300㎡未満も義務化予定
- ◆ 日本ERIは、同協会が提供するエネルギーパスに基づく住宅の燃費性能の評価について、第三者認証業務を平成26年1月より開始

第三者認証書のイメージ



ホームインスペクション業務の拡大

◆ 既存住宅診断報告(ホームインスペクション)業務とは

- ✓ 躯体や外装、内装、外構の各種仕上げ材の劣化の有無や設備器材の作動状況を確認するための目視による調査
- ✓ 既存の戸建住宅／共同住宅・マンションの専有部分を対象

◆ 中古住宅の流通比率が高い 欧米では広く普及している業務

◆ 三井のリハウスとの提携

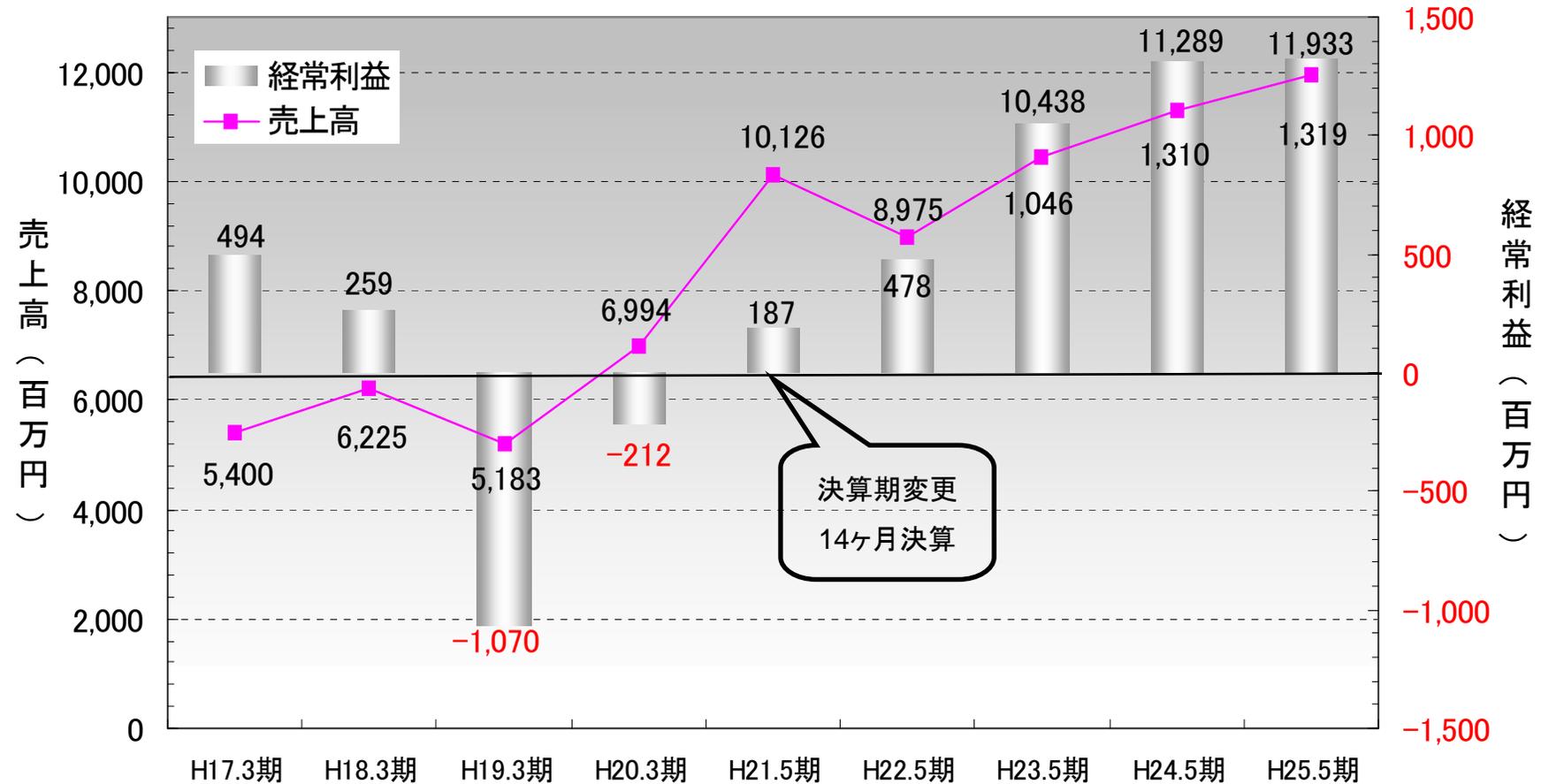
- ✓ 仲介業者による瑕疵保証付での専任媒介契約獲得が急速に普及
- ✓ 三井のリハウスは同社の「住宅補修サービス」をご利用の築10年以上の戸建住宅にてERIソリューションでホームインスペクションを実施している



3. 業績と株主還元

業績の推移について

日本ERIのJASDAQ上場(平成16年)以降の業績推移(連結)



- 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。

平成26年5月期中間の実績【連結】

	平成25年5月期 第2四半期 (H24/6~H24/11)	平成26年5月期 第2四半期 (H25/6~H25/11)	増減	前年比 伸び率
売上高 (NET※)	5,963 (5,438)	6,431 (5,834)	468 (395)	7.8% (7.3%)
営業利益	723	474	▲249	▲34.5%
営業利益率	12.1 %	7.4 %	—	—
経常利益	729	487	▲242	▲33.2 %
経常利益率	12.2 %	7.6 %	—	—
純利益又は 純損失	454	▲194	▲649	—
一株当たり 純利益(円)	58.37	▲24.91	▲83.28	—

※ 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)

経営成績【連結B/S】

(単位:百万円)

	平成25年5月期末	平成26年5月期 第2四半期末	増減額
資産合計	4,751	4,464	▲287
流動資産合計	2,668	3,572	904
現金及び預金 ※	1,602	2,258	655
売掛金	476	589	112
仕掛品	321	374	52
固定資産合計	2,083	891	▲1,191
有形固定資産合計	109	109	－
無形固定資産合計	90	96	6
投資その他の資産合計	1,883	686	▲1,197
供託金 ※	1,196	－	▲1,196

※ 平成25年9月9日、損害賠償請求訴訟を和解により解決した結果、供託金1,196百万円の返還がありました。また、訴訟関連損失722百万円を特別損失として計上した結果、現預金は前期末より655百万円増加しました。

経営成績【連結B/S】

(単位:百万円)

		平成25年5月期末	平成26年5月期 第2四半期末	増減額
負債合計		2,033	2,339	306
	流動負債合計	1,780	1,854	73
	固定負債合計	252	485	232
	長期借入金 ※	—	240	240
純資産合計		2,718	2,125	▲593
	株主資本合計	2,706	2,120	▲586
	利益剰余金	1,687	1,329	▲358
	自己株式 ※	—	▲227	▲227
負債純資産合計		4,751	4,464	▲287

※ 子会社日本ERI株式会社が、「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れ(240百万円)、および当該自己株式175,100株の帳簿価額(227百万円)が計上されました。

平成26年5月期の連結業績見通しについて

(単位:百万円)

	平成25年5月期実績 (H24/6~H25/5)	平成26年5月期予想 (H25/6~H26/5)	増減額
売上高 (NET)	11,933 (10,872)	13,333 (12,225)	1,400 (1,352)
営業利益	1,320	1,450	129
対売上比	11.1%	10.9%	—
経常利益	1,319	1,462	143
対売上比	11.1%	11.0%	—
当期純利益	802	425※2	▲377
1株当たり当期純利益(円)	102.77	54.38※2	▲48.39
1株当たり配当金(円)	32.0+記念配5.0	34.0	▲3.0

※1 NET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。(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25年9月9日、損害賠償請求訴訟を和解により解決いたしました。その結果、特別損失722百万円を計上しました。

平成26年5月期の業績見通しについて

➤ 民間非住宅建設投資の動向

- ・ 事務所・店舗・工場・倉庫が回復基調であることに加え、学校・病院・その他の消費税増税前の駆け込みが顕著であり平成25年度、26年度とも緩やかな回復が継続

➤ 新設住宅着工戸数の動向

- ・ 消費税増税前の駆け込み需要と金利先高感を背景とした消費者心理の変化により平成25年度は緩やかな回復が続くが平成26年度は駆け込み需要の反動により減少に転じる

民間非住宅建設投資(除く土木投資)の推移と新設住宅着工戸数(年度)

(単位:億円、千戸)

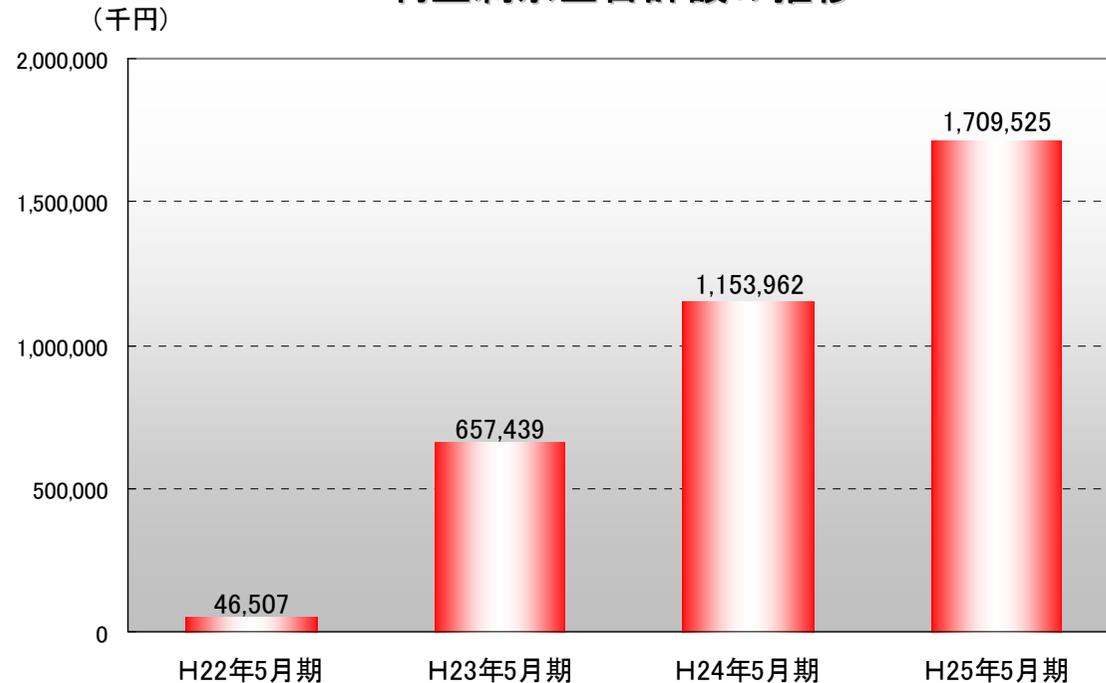
年 度	平成7年	平成12年	平成17年	平成21年	平成22年	平成23年 (見込み)	平成24年 (見込み)	平成25年 (見通し)	平成26年 (見通し)
名目民間非住宅 建設投資	110,095	93,429	92,357	76,382	69,116	69,600	71,100	80,900	85,600
(対前年度伸び率)	(-6.8%)	(-0.5%)	(3.4%)	(-23.5%)	(-9.5%)	(0.7%)	(2.2%)	(13.8%)	(5.8%)
新設住宅着工戸数	1,484	1,213	1,249	775	819	841	893	960	898
(対前年度伸び率)	(-4.9%)	(-1.1%)	(4.7%)	(-25.4%)	(5.6%)	(2.7%)	(6.2%)	(7.6%)	(-6.5%)

※ 出所:一般財団法人 建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資見通し」(2014年1月30日)

配当政策について

- H23年5月期に5期ぶりに復配
- 利益配分の基本方針は**連結配当性向30%**
- H25年5月期は1株当たり配当金を37円(通常配当32円+記念配当5円)実施
- H26年5月期は17円の間配当を実施。期末配当も17円を予定(**年間34円の予定**)

■ 利益剰余金合計額の推移



■ 1株当たり配当金等の推移(連結)

	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	H24年5期	H25年5期
1株当り当期純利益 (円)	36.59	16.86	▲ 158.84	▲ 46.49	34.13	67.72	86.67	90.21	102.77
1株当り配当金 (円)	17	17	-	-	-	-	23	30	37
配当性向 (%)	46.5	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0

※ 株式分割をH18年3月期(1株→2株)、及びH24年5月期(1株→300株)に実施したため、H23年5月期以前は数値を遡及修正しております。

本日はありがとうございました。



IRに関するお問い合わせ先

ERIホールディングス株式会社

<http://www.h-eri.co.jp/>

広報IRグループ

TEL : 03-5770-1520(代表) E-Mail : info@h-eri.co.jp

本資料は、金融商品取引法上のディスクロージャー資料ではなく、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された将来の予測等は、説明会の時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、不確実性を含んでおります。従いまして、本資料のみに依拠して投資判断されまことはお控えくださいますようお願いいたします。本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。

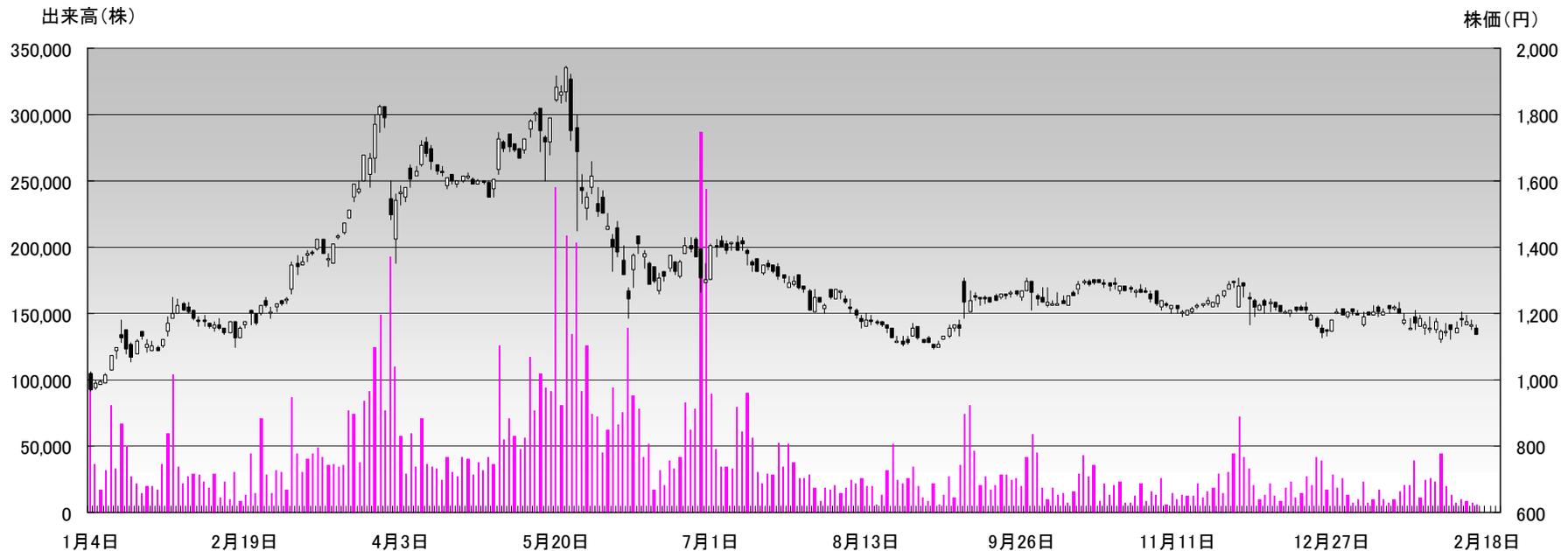
4. 補足資料

株価情報

■ 株価および主要な指標

- 株価:1,138円 (2月14日終値)
- 予想1株当り当期純利益(連結):54.38円
- 前期1株当り純資産(連結):345.62円
- 予想1株当り配当金(年間):34.00円
- 予想株価収益率(PER) 2/14現在
 - ・ 当社:20.93倍 (東証1部平均: 15.34倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 2/14現在
 - ・ 当社:3.29倍 (東証1部平均: 1.33倍)
- 予想平均配当利回り 2/14現在
 - ・ 当社: 2.99% (東証1部平均: 1.68%)

■ 最近の株価・出来高推移(平成25年1月以降、デイリーチャート)



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月より民間事業者としては第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7%を超えてきています。

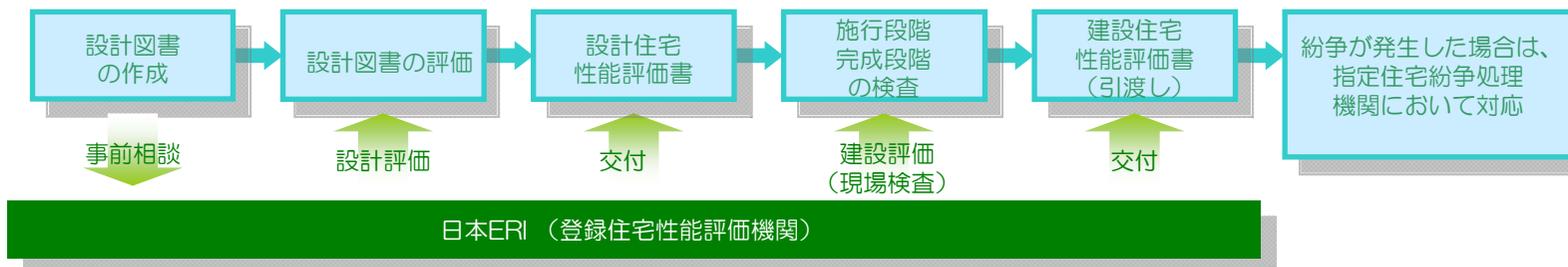


住宅性能評価事業

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22年8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、①性能の客観的な比較が可能、②施行ミスの防止が可能、③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。



その他の事業

その他の事業とは？

フラット35適合証明業務	住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを設計時および施工時に検査する
住宅瑕疵担保責任保険の検査業務	瑕疵担保責任保険に加入する住宅の現場検査を行う
長期優良住宅の技術的審査業務	長期優良住宅建築等計画の認定申請に先立ち技術的審査を行い申請者に対して「適合証」を交付する
低炭素建築物の技術的審査業務	低炭素建築物新築等計画の認定申請に先立ち技術的審査を行い申請者に対して「適合証」を交付する
住宅省エネラベルの審査業務	住宅省エネラベルの使用または住宅ローンフラット35Sを利用するために省エネ法に基づく登録建築物調査機関として「適合証」を交付する
耐震診断・耐震改修計画の判定業務	耐震改修促進法による既存建築物の耐震診断と耐震改修に関して学識経験者等により構成される耐震判定委員会で審査を実施し「評価書」を交付する
省エネ法に基づく建築物調査業務	省エネ措置の届出を行った建築物について3か年度ごとの維持保全状況を調査し「適合証」を交付する

- ・株式会社ERIソリューションでは不動産取引に伴う建築物の各種調査・診断・評価を行う<デューデリジェンス事業>、既存及び施工中の建築物の各種調査・診断・評価を行う<インスペクション事業>、既存住宅の各種調査・診断・評価を行う<コンシューマー事業>や建築資金支払管理を行う<すまいと事業>を実施。
- ・株式会社ERIAアカデミーでは<建築士定期講習><建築基準適合判定資格者検定の受検講座><建築技術者向けセミナー>等を実施。
- ・株式会社東京建築検査機構の事業は建築確認・検査、住宅性能評価等、多岐に亘るが、セグメント上、その全てを「その他の事業」に含む。