

Bridge Report 日本 ERI (2 4 1 9)

 鈴木崇英 社長	会社名	日本 ERI 株式会社	
	証券コード	2419	
	市場	ジャスダック	
	業種	サービス業	
	社長	鈴木崇英	
	所在地	東京都港区赤坂 8-5-26	
	事業内容	建築物の評価、格付け、検査	
	決算期	3月	
	HP	http://www.j-eri.co.jp/	

- 株式情報 -

株価	発行済株式数	時価総額	ROE(実)	売買単位	
224,000円	24,434株	5,473百万円	7.8%	1株	
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
-	-	24,555.95円	9.1倍	13,140.59円	17.0倍

*株価は6/7終値、ROEは前期実績

- 連結業績推移 -

(単位:百万円、円)

項目決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	EPS	配当
2004年3月(実)	3,860	315	317	265	25,709.00	0
2005年3月(実)	5,400	528	494	265	21,955.00	10,000
2006年3月(実)	6,225	249	259	121	5,059.00	5,000
2007年3月(実)	5,183	-1,084	-1,070	-1,161	-47,651.83	-
2008年3月(予)	8,100	615	630	600	24,555.95	-

*予想は会社予想

*04年3月期は非連結

日本 ERI の 2007 年 3 月期決算について、ブリッジレポートにてご報告致します。

目次

- ・ [会社概要](#)
- ・ [2007年3月期決算](#)
- ・ [2008年3月期業績予想](#)
- ・ [6月の法改正の影響](#)
- ・ [その他の法改正について](#)
- ・ [高品質のサービスを提供に向けて](#)
- ・ [取材を終えて](#)

会社概要

建築物などに関する、Evaluation(評価)、Rating(格付け)、Inspection(検査)を、専門的第三者機関として実施しています。建築基準法の確認検査機関としての指定を受けているほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、住宅品質確保促進法)の住宅性能評価機関、及び同法の試験機関として登録されています。

<沿革>

1999年11月、建築基準法に基づく建築物の確認検査業務、及び住宅品質確保促進法に基づく住宅の性能評価・検査業務を目的に、日本イーアールアイ(株)として設立されました(03年11月、現商号に変更)。2000年3月、建築基準法に基づく指定確認検査機関として、民間会社では初めて建設大臣(現国土交通大臣)の指定を受け、同年4月から東京都(島嶼部を除く)、千葉、埼玉、神奈川の1都3県で確認検査業務を開始。04年11月、JASDAQに株式を上場しました。現在、指定確認検査機関の最大手です。

<事業概要>

事業は、確認検査事業、住宅性能評価事業、その他事業に分かれます。

確認検査事業

建築基準法に基づく建築物の確認検査業務を行っています(1)。

住宅性能評価事業

住宅品質確保促進法に基づく新築住宅及び既存住宅の住宅性能評価業務を行っています(2)。

その他事業

住宅金融公庫融資住宅の審査・適合証明、高層住宅の構造評価(3)、共同住宅の音環境評価(4)、土壤汚染調査(5)、建築物の型式認定(6)、住宅型式性能認定(7)、不動産取引等におけるデューデリジェンス(調査)やインスペクション(検査)、及び子会社の瑕疵保証保険取次ぎや建築資金支払い管理が含まれます。

建築基準法

国民の生命、健康、財産の保護のため、建築物の敷地、設備、構造、用途についてその最低基準を定めた法律。

住宅品質確保促進法(住宅品確法)

住宅品質確保を目的に2000年4月に施行された。瑕疵担保責任の義務付け、住宅性能表示制度とは、住宅紛争処理機関の創設が3本柱。

- 1 「指定確認検査機関(国土交通大臣第5号;2000年3月10日指定取得)」
- 2 「登録住宅性能評価機関(国土交通大臣第5号;2006年3月1日登録)」
- 3 「指定性能評価機関(国土交通大臣第10号;2001年7月31日指定取得)」
- 4 「登録試験機関(国土交通大臣第6号;2006年3月1日登録)」
- 5 「指定調査機関(環境大臣環2004-1-114;2004年2月20日指定取得)」
- 6 「指定認定機関(国土交通大臣第7号;2005年3月31日指定取得)」
- 7 「登録住宅型式性能認定等機関(国土交通大臣第7号;2005年4月28日登録)」

2007年3月期決算

<連結>

(単位:百万円)

	第4四半期		通期		前期比
	06/3期	07/3期	06/3期	07/3期	
売上高	1,666	1,493	6,225	5,183	-16.7%
営業利益	56	-119	249	-1,084	-
経常利益	60	-114	259	-1,070	-
当期純利益	-	-	121	-1,161	-

耐震偽装事件に関連した確認検査の一部業務停止処分、及び風評被害の影響により、損益が大幅に悪化しました。

* 確認検査の一部業務停止処分

耐震強度偽装事件に関連して、2006年6月13日から2006年9月12日までの3ヶ月間、500㎡を超える建築物の確認検査について、確認検査にかかる契約を新たに締結する行為、既に締結した契約の変更により確認検査の業務を追加する行為、及び業務の停止期間満了後にこれらの行為を実施するための見積り、交渉等を禁止するという内容の行政処分を受けました。

<業務別売上高>

(単位:百万円)

	06/3期	07/3期	前年同期比	06/3期	07/3期	前期比
	第4四半期	第4四半期		通期	通期	
確認検査	977	877	-10.2%	3,825	3,076	-19.6%
住宅性能評価	432	420	-2.8%	1,429	1,404	-1.8%
その他	257	196	-23.7%	971	702	-27.6%
合計	1,666	1,493	-10.4%	6,225	5,183	-16.7%

確認検査事業

行政処分の影響により、売上高は3,076百万円と前期比19.6%減少しました。厳しい事業環境ではありましたが、確認検査業務においては、有資格者(確認検査員)の量的確保が業務拡大の鍵となるため、従業員の資格取得を積極的に支援すると共に、有資格者の採用にも努めました。この結果、確認検査員は59人増加し、222人となりました。また、構造検査要員については、13人増加し58人となりました。

住宅性能評価

行政処分対象外の分野である戸建住宅の住宅性能評価については堅調に推移しましたが、共同住宅性能評価の減少が響き、売上高は1,404百万円と前期比1.8%減少しました。

その他事業

行政処分の影響が構造評定業務、デューディリジェンス業務に波及したことにより、売上高は702百万円と前期比27.6%減少しました。

<主要業務係数>

(単位:件)

	06/3期	07/3期	前年同期比	06/3期	07/3期	前期比
	第4四半期	第4四半期		通期	通期	
確認	9,929	8,994	-9.4%	48,076	40,236	-16.3%
完了検査	12,036	9,674	-19.6%	36,706	31,503	-14.2%
戸建住宅設計評価	2,211	2,464	+11.4%	10,727	11,139	+3.8%
共同住宅設計評価	3,705	3,247	-12.4%	18,164	13,119	-27.8%



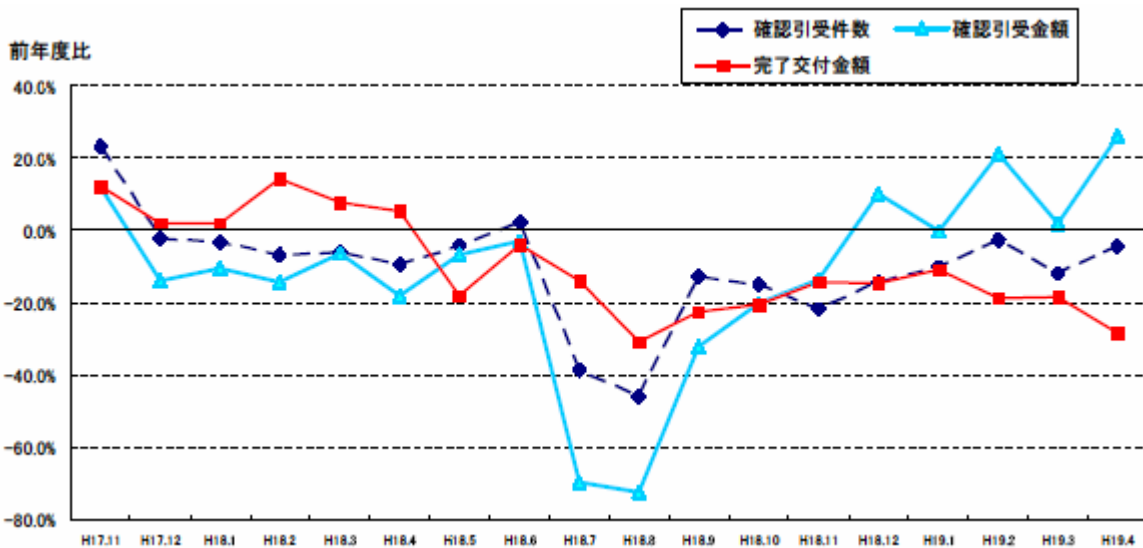
< 業務停止処分の影響 >

(単位: 百万円)

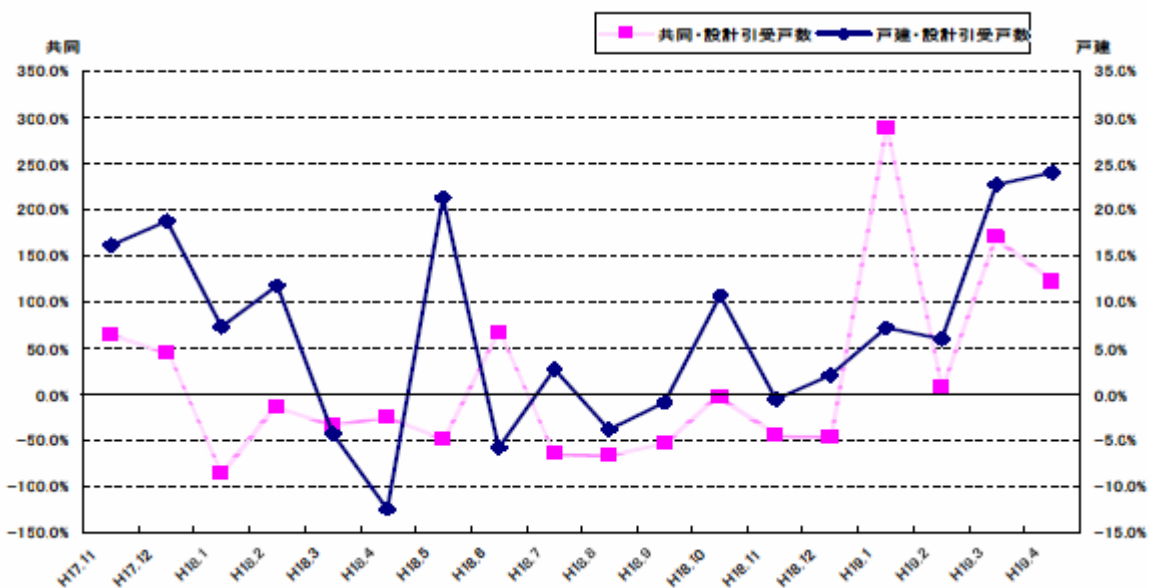
	06/3期	07/3期	差異				
			処分	風評	戸建拡販	市場他	合計
売上高	6,225	5,183	-746	-368	100	-28	-1,042
内訳							
確認検査	3,826	3,077	-652	-125	28	0	-749
性能評価	1,430	1,404	-70	-19	72	-8	-25
その他	969	702	-24	-224	0	-20	-268
費用	5,976	6,267	0	0	0	291	291
営業利益	249	-1,084	-746	-368	100	-319	-1,333

処分の影響が約 750 百万円発生しましたが、その内訳は、直接の影響が約 450 百万円、間接の影響が約 200 百万円、将来検査のマイナスが約 100 百万円です。(住宅)性能評価では、処分の影響が共同住宅(マンション)で 70 百万円発生しました。また、その他では、風評被害により不動産証券化に伴うデューデリジェンスの売上高が 220 百万円影響を受けました。厳しい事業環境ではありましたが、確認検査員及び構造検査要員の拡充を図るなど業務体制の強化を推進。人件費が 4 億円増加しました。

< 確認検査の受注状況 >



< 住宅性能評価の前年同月比較 >



2008年3月期業績予想

< 連結 >

(単位: 百万円)

	07/3期 実績	08/3期 中間予想	08/3期 通期予想	前期比	
				増加額	増加率
売上高	5,183	3,400	8,100	2,917	56.3%
営業利益	-1,084	12	615	1,699	-
経常利益	-1,070	15	630	1,700	-
当期純利益	-1,161	0	600	1,761	-

行政処分の影響が無くなる事に加え、建築基準法の改正が追い風となり売上高が大幅に増加、各損益段階で黒字転換する見込みです。

< 売上高と損益の分析 >

(単位: 百万円)

	07/3期 実績	08/3期 計画	差異						
			処分	風評	戸建拡販	法改正	市場他	合計	
売上高	5,183	8,100	736	330	289	1,404	158	2,917	
内訳	確認検査	3,077	5,080	652	125	185	1,004	37	2,003
	性能評価	1,404	1,640	60	19	104	0	53	236
	その他	702	1,380	24	186	0	400	68	678
費用	6,267	7,485	0	0	275	922	58	1,255	
営業利益	-1,084	615	736	330	14	482	100	1,662	

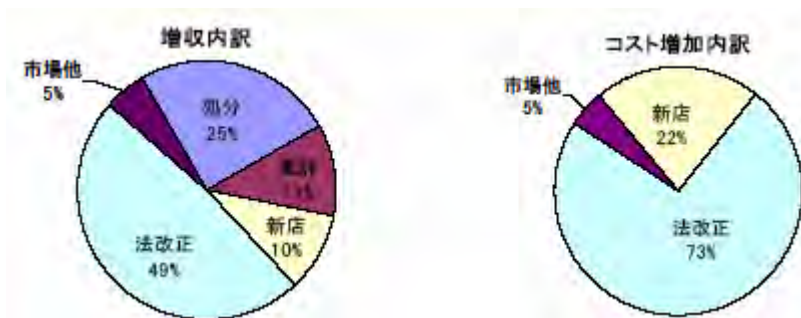
行政処分の影響による商機ロスが無くなる事による増収効果 736 百万円、及び建築基準法の改正による増収効果 1,404 百万円を、それぞれ見込んでいます。

また、審査の厳格化に伴い確認検査業務の価格改定を行いました。これによる売上の増加は 204 百万円を見込んでいます。

更に、構造適合性判定機関の業務が開始することにより、同社が確認を引受けて他機関に判定を依頼することに伴う売上の増加として 800 百万円、他機関が確認を引受けて同社が判定を行うことに伴う売上の増加として 400 百万円を見込んでいます。行政処分を受けたことによる風評被害は、ソリューション業務で顕著でしたが、受注は順調に回復しており、新規出店の効果と併せて 779 百万円の売上の増加が見込まれます。

営業利益は 615 百万円となる見通しです。

費用の増加の内訳は、上記の同社が確認を引受けて他機関に判定を依頼することに伴う費用として 792 百万円、審査強化に伴う人件費、経費として 130 百万円、新規出店に伴う費用で 296 百万円等を見込んでいます。経常利益の予想についても同様の要因により同 1,700 百万円増の 630 百万円。当期純利益については、上記の前提では繰越損失が残ることから税負担が軽く 600 百万円となる見通しです。

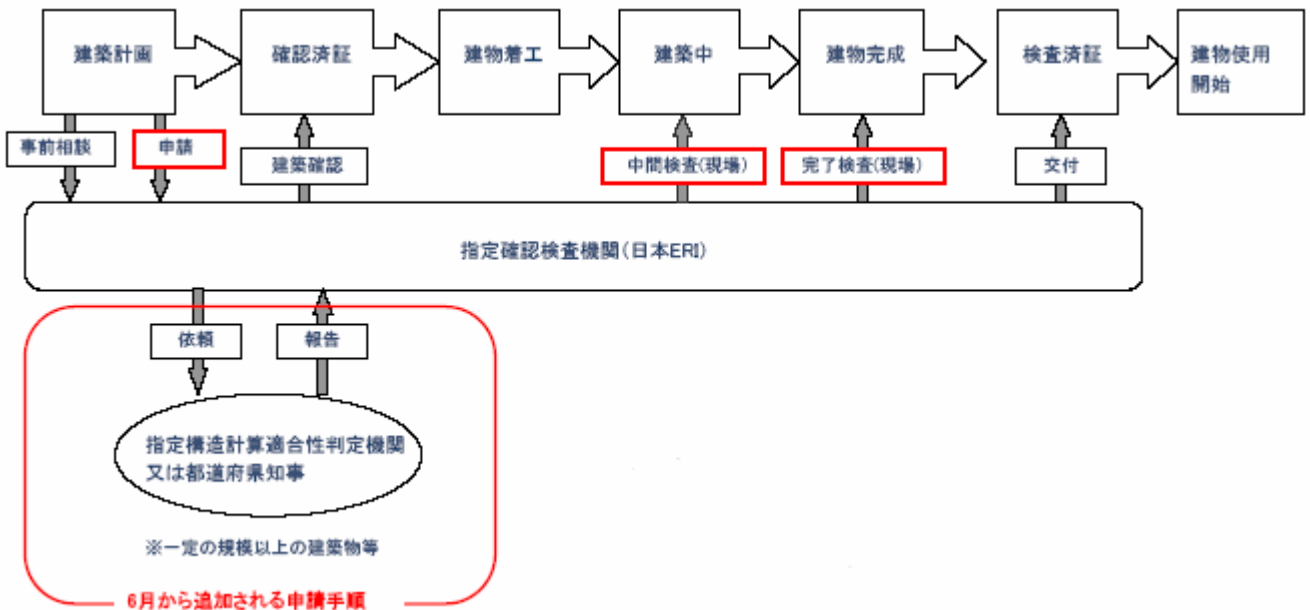


6月の法改正の影響

< 構造関連法改正の概要(6月20日施行) - 設計者責任の一層の明確化 - >

建築物の安全性の確保を図るため、建築基準法等が改正されます。具体的には、構造計算適合判定の実施、指定確認検査機関への監督強化、設計者等に対する罰則の強化、建築士事務所に対する監督の強化等の措置がとられます。

* 建築確認申請の手順



< 法改正の影響 >

6月の法改正により、設計・工事管理の責任が重くなる他、より多くの時間やコストを必要とするようになります。このため、同社では、技術者不足が露呈し、混乱や停滞が生じる可能性があると考えています。

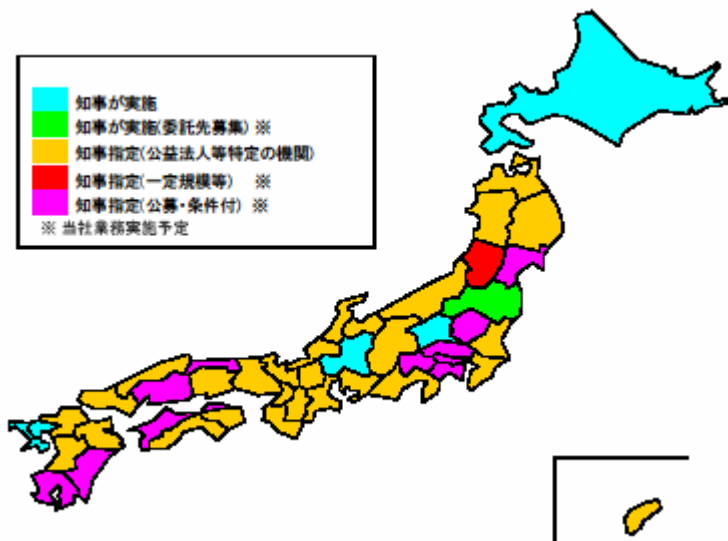
	設計・工事監理			日本ERI
	責任	時間	コスト	
構造設計基準の改定(法20条)	↑	↑	↑	工数が上昇・競争力UP
「構造計算適合性判定」の実施		↑	↑	市場拡大
中間検査の一部義務化			↑	市場拡大
確認申請手続きの厳格化	↑	↑		
検査手続きの明確化	↑			競争力UP
指定機関準則の改正			↑	競争力UP

・第三者性
・財務内容
・業務体制

< 構造計算適合判定について >

同社は基本方針として、確認業務を優先し、求められる地域において業務として実施していく考えです。同社が建築確認を行った物件のうち対象となるものは、年間約8,000件と考えており、2008年3月期は4,000件を想定。売上と原価に両建てで、それぞれ約800百万円を織り込んでいます。一方、同社が実施する構造計算適合判定業務については、2008年3月期に2,000件、翌期3,000件を想定、2008年3月期は400百万円の売上を見込んでいます。指定を受ける都道府県は、当初10県程度、9月以降、東京都等が加わると考えており、判定員については、社員8名(合格者24名)、外部委託先30名を確保しています。

* 判定機関



その他の法改正について

建築士法

2007年6月施行 名義貸し等の禁止、罰則強化
2008年12月施行予定 新建築士制度導入、定期講習

建設業法

2006年12月施行 瑕疵担保情報開示
2008年12月施行予定 一括下請けの禁止

宅建業法

2006年12月施行 瑕疵担保に係る重要事項説明義務

特定住宅瑕疵担保責任履行確保法

2007年5月24日成立、2008年5月施行予定 2009年秋に瑕疵担保の履行責任が求められる

耐震改修促進法

2006年1月施行 2006年度中に都道府県に耐震化計画の作成を義務付け(90%の耐震率を目指す)

高品質のサービスを提供に向けて

< 業務の品質向上 >

構造審査担当者を45名(2006年3月)から61名(2007年5月)に増員した他、主要9支店に構造審査課を設立して確認検査員を253名体制に増員しました。

	19年5月1日付	18年3月末日付	増減比率
社員数計	607名	517名	17.4%
一級建築士	420名	350名	20.0%
確認検査員	253名	163名	55.2%
住宅性能評価員	331名	256名	29.3%
構造審査担当者	61名	45名	35.6%

< 技術情報の提供開示 >

同社は、無料セミナーの開催、出版、Web等、様々な手段で技術情報の提供を行っています。

1. 法改正についての無料セミナーの開催

既に実施したセミナーに、延べ2,600名が参加しており、6月は20回程度の開催を予定しています。

2. 改正に対応した改訂版「目からウロコ」の出版

2007年秋ごろ出版の予定です。旧版は既に2万部の販売実績があります。

3. @ERI 倶楽部での情報提供

セミナーで配布している法改正の資料を開示しています。会員数が4,000人を突破しました。

取材を終えて

2007年3月期は、大幅な損失計上となりましたが、この1年有余の間、同社は、審査体制の増強、審査マニュアルの改訂、審査方法の改善、審査能力向上研修の強化、業務監査の強化、更には監視委員会への報告といった施策を実施し、社内体制の更なる強化に取り組んできました。また、同社が確認検査を行った偽装物件についても、検証、耐震補強案の作成を中心とする改修への支援等の対応を進めてきました。業績は前下期に底打ちした感がありますが、業績だけでなく、こうした真摯な姿勢も、いずれ投資家に評価されるものと考えます。

ブリッジレポート(日本 ERI:2419)の バックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。