

Bridge Report 日本 E R I (2 4 1 9)

 鈴木崇英 社長	会社名	日本 ERI 株式会社	 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	
185,000円	24,434株	4,520百万円	-	100株	
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
0円	0.0%	3,274.50円	56.5倍	-	-

*株価は12/14終値。発行済株式数は直近中間期末の発行済株式数から自己株式を控除。

- 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	-	0
2008年3月(予)	7,567	234	234	82	3,274.50	0

*予想は会社予想

*04年3月期は非連結

日本 ERI の 2008 年 3 月期中間決算について、ブリッジレポートにてご報告致します。

会社概要

2008年3月期中間決算

2008年3月期業績予想

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。

<事業内容>

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)、土壌汚染調査(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、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)」

2008年3月期中間決算

< サマリー >

中間期は改正建築基準法の施行に伴う混乱の影響を受けて売上が想定したほどには伸びませんでした。下期の利益計上及び通期の利益確保を目指して確認手数料の引き上げを実施すると共に、資本増強により経営基盤の安定化を図りました。今後、確認業務の円滑化に注力すると共に、本格的に移動する構造計算適合判定業務への対応を強化する考えです。

1. 確認手数料改定

9月1日から平均40%引き上げました。値上げは浸透しており、足元、単価の上昇が顕著です。

2. 資本増強

既存株主の住宅メーカー5社、及び同社代表取締役2名に対して、第三者割当増資を実施しました。払込日は10月25日、1,400株の割当を行い、253百万円を調達しました。

< 連結 >

(単位:百万円)

	07/3期 中間	08/3期 中間	前年同期比
売上高	2,356	2,747	+16.6%
営業利益	-764	-529	-
経常利益	-758	-521	-
中間純利益	-469	-658	-

建築・住宅業界は、6月20日に施行された改正建築基準法の周知不足に伴う混乱により確認検査業務に大幅な遅れが生じました。ちなみに、新設住宅着工戸数は2007年7月が対前年同月比23%減、8月は同43%減、9月も同44%減、と大幅に減少しました。また、建設投資全体にも影響が及び、落ち込みが目立っています。

こうした中、同社の当中間期は、住宅性能評価業務、評定業務、ソリューション業務等が順調に推移したものの、上記の要因から主力の確認検査業務が期初の計画に届きませんでした。前年同期は一部の業務が停止していた事もあり、売上高は前年同期の実績を上回りましたが、耐震強度偽装事件の教訓を踏まえた審査技術の向上や審査体制の増強、更には改正基準法に対応した審査マニュアルの改訂等の先行投資を吸収するには至りませんでした。

< 業務別動向 >

(単位:百万円)

	07/3期 中間	08/3期 中間	前年同期比
確認検査	1,398	1,641	+17.3%
住宅性能評価	634	731	+15.3%
その他	323	375	+16.1%
合計	2,356	2,747	+16.6%

確認検査事業 売上高: 1,641百万円(前年同期比17.4%増)

改正基準法施行後の混乱から受注・売上共に下期に繰り下げになる案件が増加しました。また、法改正に伴う工数増に対応するため、9月受注分から手数料を平均40%値上げしました。値上げはほぼ100%浸透しており、下期以降、値上げ効果の顕在化が期待できます。

尚、中間期末の確認検査員は前年同期比で38名増の252名、構造審査担当者は12名増の68名となりました。

住宅性能評価 売上高:731百万円(前年同期比15.3%増)

戸建住宅、共同住宅共に受注が拡大、これを受けて売上高も増加しましたが、中間期末にかけて建築基準法改正による確認検査の遅滞により、共同住宅の性能評価受注が減速しました。

その他事業 売上高:375百万円(前年同期比16.1%増)

構造評定業務、耐震改修計画判定業務、ソリューション業務が順調に拡大しました。改正建築基準法の施行に伴い構造計算適合性判定業務を2007年6月より開始しましたが、本格的な稼働は下期以降にずれ込んでいます。

<主要業務計数>

(単位:百万円)

	07/3期 中間	08/3期 中間	前年同期比
確認	20,187	19,087	-5.4%
完了検査	14,132	14,755	+4.4%
戸建住宅設計評価	5,735	5,942	+3.6%
共同住宅設計評価	6,472	10,081	+55.7%

共同住宅設計評価が大きく伸びたのは、前年同期は業務停止の影響でマンションの住宅性能評価が大きく落ち込んだためです。

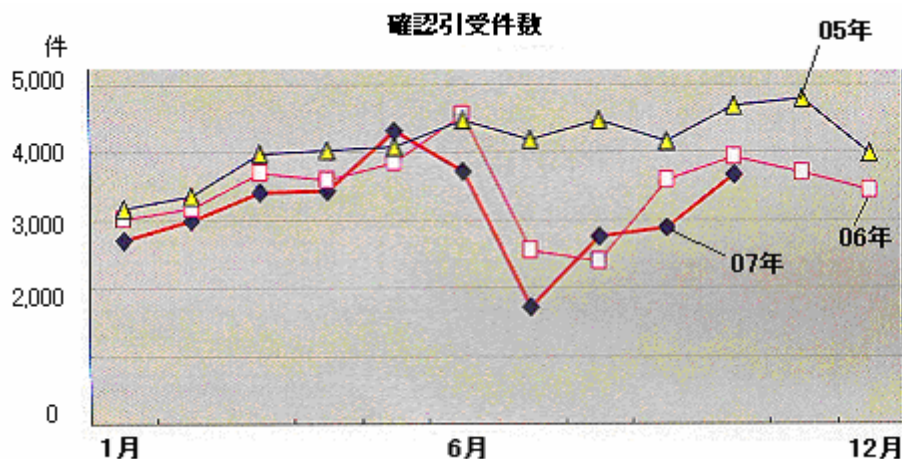
<中間期の経営状況>

(単位:百万円)

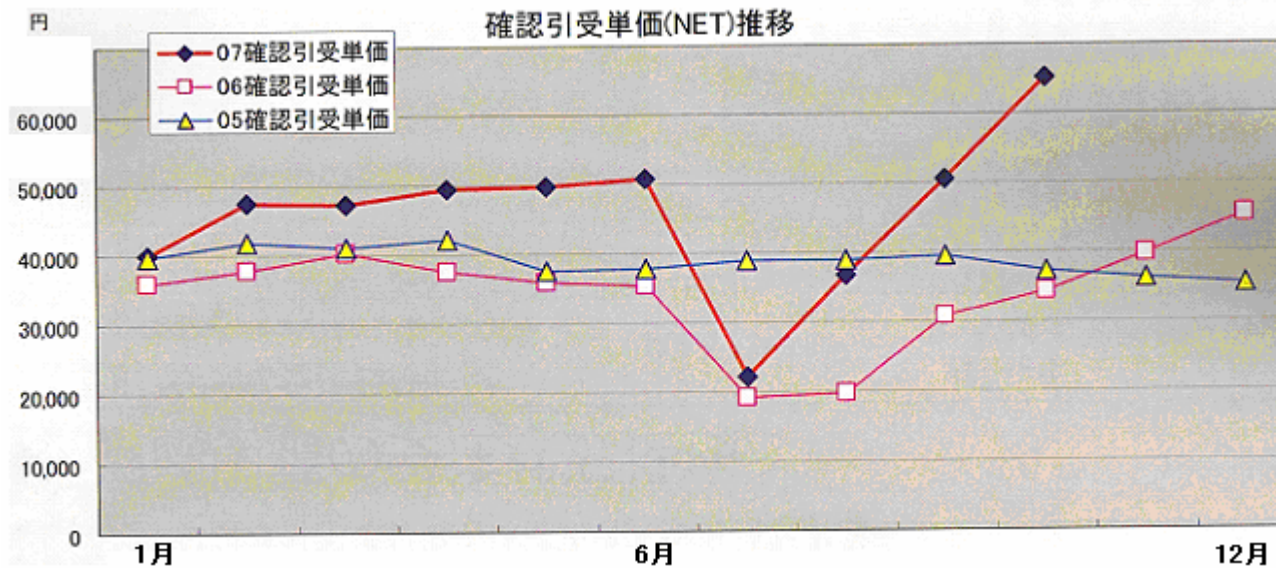
	07/3期 通期 06年4月～07年3月	08/3期 中間 07年4月～07年9月
期末確認受注残高(事前審査を含む)	195	639
内、確認申請(事前審査を含む)	50	498
期末棚卸資産	90	246

建築基準法改正による確認審査業務の遅滞により、確認申請数が大幅に減少しました。足元、混乱は終息しつつあり、確認申請数は回復傾向にありますが、売上計上が下期にずれ込んでいます。このため、上記の表のように期末受注残高及び期末棚卸残高が大幅に増加しました。

<確認申請の受注状況>



< 確認検査業務手数料引き上げの浸透 >



2008年3月期業績予想

< 連結 >

(単位:百万円)

	07/3期 実績	08/3期 予想	前期比
売上高	5,183	7,567	+46.0%
営業利益	-1,084	234	-
経常利益	-1,070	234	-
当期純利益	-1,161	82	-

業務の正常化により受注残の消化が進み、営業損益以下の各段階で黒字転換する見込みです。

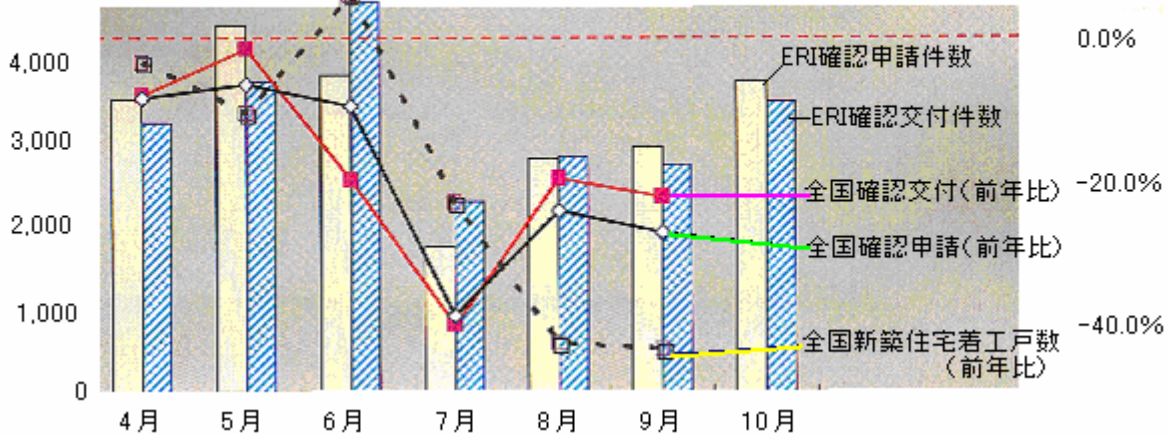
確認業務は、件数ベースで当初計画比15%の減少が見込まれますが、単価は値上げの浸透により40%アップが見込まれます。

構造計算適合判定業務は、当初の計画通り8県から指定を受け10都県に拡大する予定です。ただ、立ち上がりの遅滞から、売上高は当初の計画を60%下回る見込みです。

また、戸建が順調に推移している住宅性能評価業務は、共同住宅も急速に回復する見込みです。その他、評定、ソリューション等は当初計画通りの進捗が見込まれます。

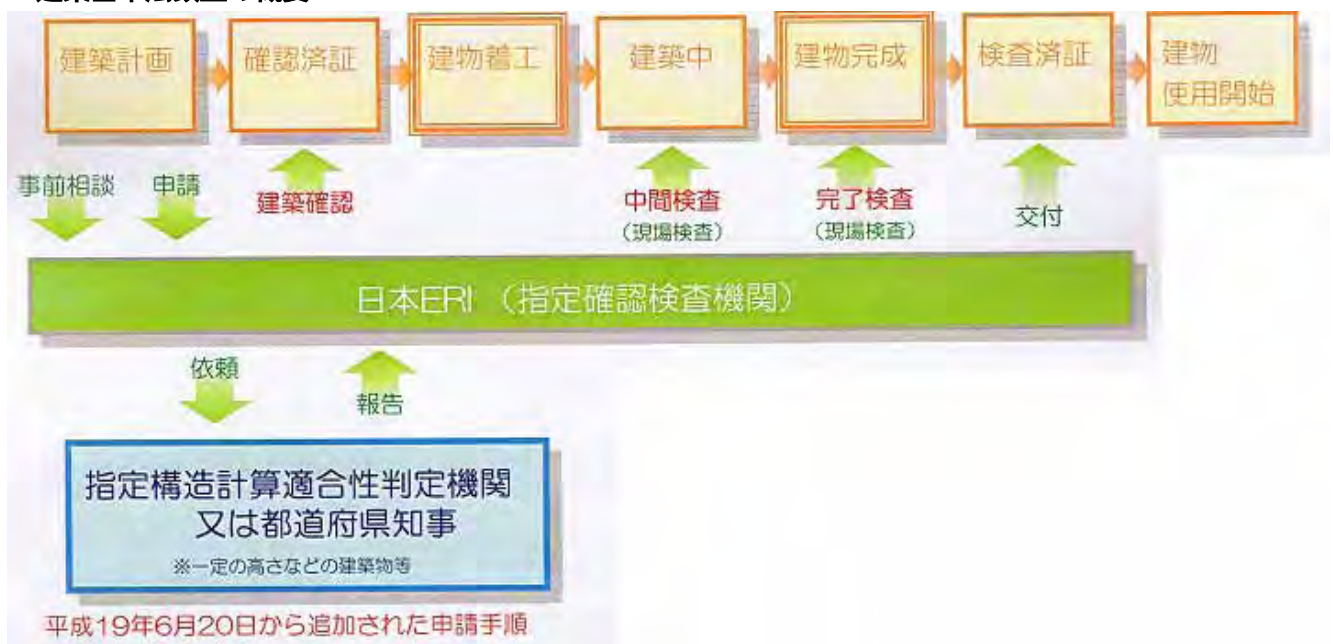
< 法改正と住宅着工戸数 >

確認申請・交付件数の推移



確認申請は受託着工の2ヶ月程度の先行指標です。

< 建築基準法改正の概要 >



構造関連法改正

一連の構造関連法の改正により、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の改正、建築物の安全性の確保のための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の措置がとられました。

< 改正建築基準法の施行による混乱 >

1. 建築基準法改正による混乱

構造規定が大幅に改正され、図面表示事項が明確化されると共に手続き規定も改定されました。また、構造適合判定機関の新設や罰則、及び監督が強化されました。ただ、過剰規制であったことに加え、周知不足、準備不足が重なり設計者・申請者の間で大きな混乱が生じました

2. 混乱の終息に向けた取り組み

混乱の終息に向けた取り組みとして、確認審査業務円滑化に向けた国土交通省による度重なる技術助言に加え、11月14日には改正建築基準法の施行規則が改正され、過剰規制が一部緩和されました。具体的には、計画変更を要しない「軽微な変更」の大幅な緩和、及び確認申請時に添付を要する「大臣認定書(写し)の規定緩和」等です。今後、審査の遅れが徐々に改善されていくものと思われます。

3. 構造計算適合性判定の問題点

構造計算適合性判定は様々な問題点が指摘されており、制度欠陥を改めるべきとの意見が大勢を占めています。

(1) 技術者の絶対的不足と偏在

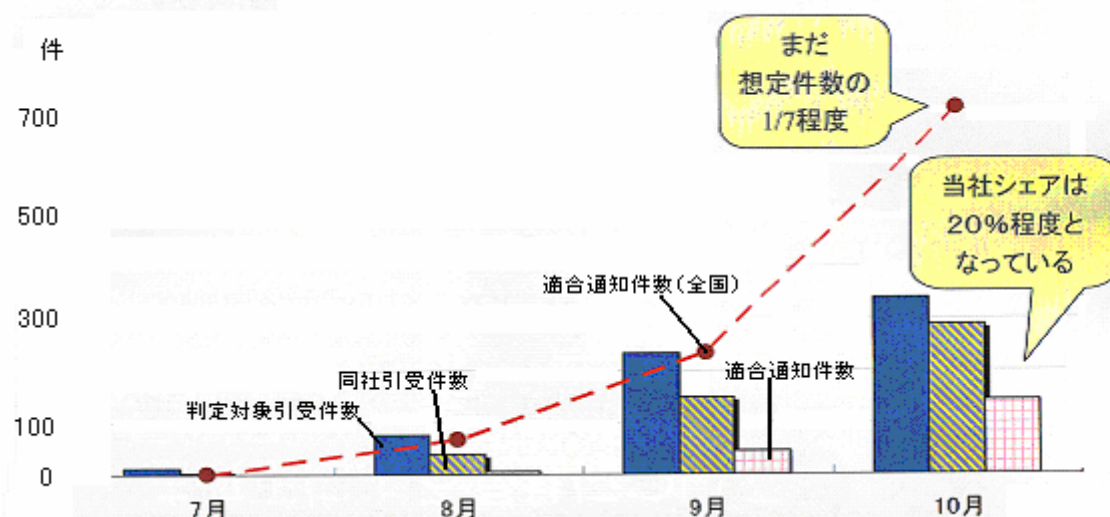
技術者が都市部に集中しており、地方の技術者不足(判定員 1,800名)は深刻です。このため、「判定対象物を限定すべき」という意見が出ています。

(2) 「法適合性審査」と「工学的判断」の差異

審査技術と設計技術は異なる技術です。このため、「法適合性審査」と「工学的判断」に差異が生じがちです。また、大臣認定プログラムが遅れており、その影響で申請が少数にとどまり、新認定の目処も立っていません。認定条件内での使用は稀なケースです。

4. 構造計算適合判定の現状

構造計算適合判定機関の業務状況



5. 正常化への見通し

新築住宅着工戸数の回復は早くとも年明け以降となる見通しです。

戸建(プレハブ)は既にほぼ定常状態に戻っていますが、都市型の戸建住宅(3階建、地下車庫付等)には影響が残っています。マンションは構造計算適合性判定の本格稼働が必須の状況です。

また、2007年5月24日に成立した特定住宅瑕疵担保責任履行確保法が、2008年5月に施行されます。これに伴い2009年秋以降に引渡しの新築住宅に瑕疵担保の履行責任が求められるため、住宅性能評価の普及に拍車に係るものと思われます。

<競争優位の確立>

混乱の原因となった建築基準法の改正ですが、長期的には同社が競争優位を発揮するチャンスです。業務品質の向上と業務体制の整備、技術情報の提供開示、更には全国ネットワークの再評価に取り組む事で、競争優位の確立に努めました。

1. 業務の品質向上、業務体制の拡充

構造審査担当者を2006年9月の56名から2007年9月には68名に増員すると共に、確認検査員を214名から252名に増強しました。

2. 技術情報の提供開示

法改正についての無料セミナーの開催(65回実施延べ6,000名参加)や新聞・雑誌等による広報活動を積極的に実施しました。

また、改正に対応した「目からウロコ」の改訂版を2007年度中に出版する予定です。尚、旧版は既に2万部を販売しています。この他、法改正の資料をタイムリーに開示する@ERI倶楽部は会員数が9,000名を突破しました。

3. 全国ネットワークの再評価

国内唯一の全国ネットワークを有する検査機関として、全国ネットワークの再評価に取り組みます。

取材を終えて

耐震強度偽装事件の教訓を踏まえた審査技術の向上や審査体制の増強、更には改正基準法に対応した審査マニュアルの改訂をいち早く進める等、建築基準法の確認検査機関最大手として率先してサービス品質の向上に努めてきましたが、この中間期は改正建築基準法の施行に伴う混乱により売上高が想定したほどには伸びませんでした。ただ、受注残は確実に増えており、今後の業績見通しは明るいと言えます。建築基準法の改正の要点や手続きの変更点について多くの設計者に知らせる活動等、業界全体の発展に寄与するべく積極的に取り組んでいる同社の今後に期待したいと思います。

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。