

中澤芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

日本ERI株式会社社長



## 住宅施策の追い風を生かし 強固な収益基盤をつくる

### ◆平成21年5月期決算

当社は創立10年を迎え、今年是最初の10年の終わりの年であり、次の10年の始めの年である。体制を刷新し、次の10年でより強固な会社になるよう施策を考えている。

当期は、決算期を3月から5月に変更したため、平成20年4月から平成21年5月までの14カ月決算となっている。

変更理由の一つは、業務量が集中する3月末を避け、5月決算にすることで、従来の45日開示から30日開示に変更し、迅速な開示を行うこととした。二つ目は、四半期ごとの業績を平準化するため、売上が集中する3月と底になる4月、5月が一緒になり、業績が平準化される。

当期の連結業績は、売上高101億26百万円、営業利益1億72百万円、経常利益1億87百万円、当期純利益2億64百万円となった。

決算サマリーとしては、耐震強度偽装事件の後遺症で平成18年度と19年度は赤字であったが、3期ぶりの黒字決算となったことが挙げられる。耐震強度偽装事件の打撃から順調に回復し、市場シェアは上昇している。しかし、当初の通期の業績予想より下振れし、特に4～5月の業績が予想を大きく下回った。要因は、大型案件の受注がさらに悪化したため、国交省が発表している統計によると、4～5月の住宅着工数は前年同期比3割減となりマイナス幅が拡大している。特に大型のものは大幅減で、分譲マンションは4月が前年同月比56%減、5月が60%減と低調であった。さらに今年6月4日施行の長期優良住宅審査業務が、行政対応の遅れにより売上の2割程度が来期へ繰り越しになった。一過性のものか法改正による底上げなのか定かではないが、戸建て住宅の住宅性能表示や着工戸数が増大している印象はある。結果として今期においては、仕掛かり勘定が減少して、経費増につながりさらに決算を下振れさせた。

今期の売上増加の大きな要因は、平成19年9月から実施した確認検査業務の手数料値上げによるもので、確認業務手数料の増大部分のうち、約70%は料金改定に伴う効果である。加えて、それ以外の住宅性能評価やその他業務の売上も、順調に増加している。平成21年4～5月の売上を前年同月と比べると、確認検査業務は大型案件が減り3億円減、住宅性能評価は3百万円増、その他業務は保険業務検査と耐震診断の増加で50百万円増となっている。

確認件数シェアの推移を見ると、全体件数の中の当社シェアは平成19年4月の4～5%台から平成21年4月には5～6%台へ増加し、現在は約5.5%である。1～3号建築物は、10%程度であったものが現在は12～14%となった。従来2%程度であった4号建築物のシェアは、現在2%後半になった。

住宅性能評価の共同住宅（新築）設計評価交付件数を見ると、上位6機関でほぼ60%のシェアを占めている。当社のシェアは、平成18年度は落ち込んだが、平成20年度は回復しトップになった。

また、戸建て住宅（新築）の設計評価交付件数の推移では、上位6社で80%超のシェアを占めている。上位3社は大手住宅メーカーが主な顧客で、それ以外はデベロッパーや分譲業者が主な顧客である。

### ◆平成22年5月期業績予想

連結業績予想は、売上高92億78百万円（NET83億14百万円）、営業利益2億77百万円、経常利益2億89百万円、当期純利益2億55百万円を見込んでいる。平成21年度は14カ月決算であるため単純には比較できないが、NET売上は前期比6億50百万円（8.5%）増の予想である。内容的には、確認検査業務は大型案件の回復が見込めず、件数は増加するが大半が小型案件となり、1億300万円程度の減収予想である。一方、住宅性能評価業務はマンション評価が激減して戸建て評価が増加し40百万円の増収予想である。その他業務は、瑕疵担保履行法に伴う保険の検査業務が約5億円増収、長期優良住宅認定に伴う技術的審査業務が1億円増、耐震改修促進法に基づき判定する業務が1億円増などで7億4000万円の増収を見込んでいる。長期優良住宅の技術的審査は、今後成長させたい分野で、割引などの促進施策により計画を上回る勢いで増えている。

---

当社が戸建て住宅で注力しているのは、住宅性能評価業務に取り組む品質を重視する事業者である。住宅性能表示を行えば保険の検査はほぼ必要ない。保険会社から依頼されて検査する物件は、当社の既存顧客層とは全く異なっており、保険検査を依頼する顧客層が、住宅性能評価や長期優良住宅認定の品質レベルを目指すようになれば、当社の顧客基盤が広がると考える。

業績予想の前提となる外部環境については、不況は底を打ったとみているが、当社の得意とする大型の生産設備、物流などの建設投資が回復する前提には立っていない。一方、さまざまな住宅政策が当社にとって追い風となっており、この追い風を生かして顧客基盤を拡大し経営安定化につなげたい。

大型案件の減収を住宅への注力でカバーし、前期比増益を確保するために、四つの重点業務に取り組む。また、経費抑制のため、創業以来、初めて総人員を5%程度圧縮する計画である。建築確認は外注できないが、戸建て住宅の現場検査や住宅性能評価は外注できることから、その分野は外注する方向で人件費の抑制を進める。

3期連続での無配は遺憾な事態であり、早期に繰り越し損を解消して復配を実現したい。8月の株主総会で、資本準備金の全額7億12百万円の取り崩しを提案し、取り崩せば繰り越し損は4億円台になり下期の動向次第では、今年度で繰り越し損解消が可能になる。

#### ◆四つの重点業務について

第1の重点業務は、戸建て住宅の確認シェア・評価戸数のアップである。従来当社の顧客層ではなかった工務店や住宅フランチャイジーなどに対し、長期優良住宅や住宅性能表示のセミナー・実務指導などを行い顧客化していきたい。

第2の重点業務は、住宅瑕疵担保保険の検査である。現在、二つの保険法人と契約し検査を行っているが、ほかからも依頼があり4社程度の保険会社の検査を引き受けようになる。戸建て住宅において、従来当社の顧客層ではなかった層へのアプローチが可能になり、住宅性能評価を促進して本当の意味で当社の顧客にしていきたい。

第3の重点業務は、長期優良住宅の技術的審査である。住宅性能表示に比べれば、消費者に対して訴求しやすい面があり、これを新規顧客獲得のチャンスにしたい。基本的には住宅性能表示制度をベースにした考え方に立っており、住宅性能表示制度に取り組んでいけば技術的問題もなくコストの増加もない。長期優良住宅に最も熱心に取り組んでいるのは住宅メーカーで、工場のラインを簡単に修正するだけで技術的な内容の変更に対応できる。これに対し、戸建て住宅を従来の工法で行っている会社は、住宅性能表示に取り組んでいないため、必要な等級確保やそれに伴う現場施工などに対応するのが難しい。国はモデル事業を募集し、1棟当たり1百万～2百万円の補助金を出して長期優良住宅促進のために中小企業の支援をしている。

国の発表によれば、6月の長期優良住宅の認定実績は2,380戸で、このうち約2,200戸が戸建て住宅、共同住宅は約180戸である。マンションは認定を取るのが難しく、現状2棟のみであるが、今後、タワー型マンションの長期優良住宅への取り組みは増えると予想される。競争が激しい中、どこかが長期優良住宅を宣伝文句にした途端、分譲マンションには急速に広まると考えている。

第4の重点業務は、耐震改修計画判定業務である。昨年4月に臨時措置法が出され、3年の間に耐震改修したものは補助率が引き上げられる。昨年は全国で7,500棟分の予算が確保されていたにもかかわらず、実務者不足で実際に耐震改修が行われた小中学校は2,000棟程度であったといわれている。当社でも、この判定業務が集中しており、本社の判定委員会だけでなく、昨年、広島・福岡にも地方判定委員会をつくった。今年に入り大阪にもつくってほしいと要望があり、9月をメドに立ち上げる予定で、北海道でも要望がある。当社では年間約600棟の判定ができるようになるが、行政が指導していることから金額的に大きなものにはならず、売上としては600棟でも2億円程度と見込んでいる。耐震性に問題がある建物には、裁判所、病院、文化的遺産、古いマンションなどもあり、国の推定では約4万棟残っている。当社では、大型建物の構造技術者がいることから、社会貢献としても取り組んでいきたい。

#### ◆トピックス

改正省エネ法が4月1日に施行され、300m<sup>2</sup>以上2,000m<sup>2</sup>未満の建物について省エネ措置の届け出などが義務化されることになり、平成22年4月から届け出の提出が予定されている。また、150戸以上を供給する住宅事業者に省エネ性能の向上を促す処置が求められている。さらに「住宅省エネラベル」の表示が可能になり、省エネ等級が4である基準のほかに、設備が省エネであり自然エネルギーの減少に寄与していれば、住宅に省エネラベルを張ることができるようになる。この分野は今後普及していくものと思われる。

---

これらに対応するために、登録建築物調査機関による調査が制度化され、7月1日付で当社が登録第1号となった。

長期優良住宅のインパクトは大きく、住宅業界は活発化しており、マンション業者も在庫調整が進めば、次の商品企画として省エネ法や長期優良住宅に関連して新しいプロジェクトが立ち上がってくるのではないかと期待している。

景気は底を打った兆候が見えるが、本格的な建築、住宅の回復にはあと半年から1年はかかるとみている。当社は、次の10年の展望も準備しており、今年度は住宅を中心に収益基盤を固めながら、景気が上向けば具体的に立ち上げていきたい。

(平成21年7月24日・東京)