

## 2419 日本 E R I

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

日本 E R I 株式会社社長

### 民間唯一の上場企業として、建築確認・検査等により 建築市場の質的向上に貢献

#### ◆平成 23 年 5 月期第 2 四半期サマリー

当社は設立 11 年目を迎えるが、第 2 四半期として過去最高の売上高・利益を確保することができた。その理由は次の 3 点である。

第 1 点は、リーマンショック以降 2 年間、確認業務が赤字であったが、この上期でわずかながら黒字に転換した。

第 2 点は、経営資源をシフトしてきた戸建住宅関連業務(戸建確認・評価、長期優良住宅審査、住宅瑕疵保険検査業務)が好調を持続しており、全国平均をかなり上回る業績で推移している。

第 3 点は、12 月で終了予定であった住宅エコポイントが延長されたが、この証明業務が予想を超えて大きく伸長し収益に寄与した。

ただし、大型案件の取引あるいは新築は低迷しており、ソリューション業務のうち特にファンド向けのデューデリジェンス業務は昨年実績を下回っている。

#### ◆経営成績(連結)

平成 23 年 5 月期第 2 四半期累計期間の業績は、売上高 51 億 77 百万円(前年同期比 21.0%増)、営業利益 5 億 58 百万円(同 4 億 51 百万円増)、経常利益 6 億 4 百万円(同 4 億 84 百万円増)となった。

業務別業績については、確認検査業務は NET の売上高 22 億 28 百万円で計画に対しては 3 百万円足りなかったが、前年同期に対しては 8.3%増であった。営業損益もわずかではあるが黒字に転じている。

売上の一定高以上をセグメント情報として開示することになり、前期までの「住宅性能表示」を今期から「住宅性能評価および関連事業」と変え、長期優良住宅とエコポイントを加えている。

住宅性能評価業務では、共同住宅は軟調であったが、戸建住宅が堅調に推移してシェアを伸ばし、また、大型建築についても順調に業務拡大した結果、売上高は前年同期比 44.9%増の 16 億 17 百万円となった。

その他事業では住宅瑕疵保険業務が順調に業務拡大し、売上高は同 15.4%増の 9 億 39 万円となった。

住宅系に経営資源をシフトして重点施策としてやってきたが、その計数、売上は次のとおりである。今年度上期の戸建住宅の確認検査は 1 万 4,775 件(前年同期比 19%増)、戸建住宅性能評価も 1 万 1,961 件(同 18%増)、長期優良住宅の審査は前年 6 月から始まったが、1 万 2,440 件(同 53%増)となった。瑕疵担保保険の検査は 2 万 7,357 件(同 23%増)、耐震改修の判定事業は 261 件(同 38%増)と伸びた。売上の的にも以上五つの項目で 23%ほど伸びている。エコポイントは前年はないが、2 億 36 百万円ほどの売上である。以上をトータルすると、新しい業務や力を入れた業務は 5 億 3 百万円という売上増になったので、全体の NET の売上高増加に対して約三分の二をこの分野で占めていることになる。

## ◆平成 23 年 5 月期通期業績予想(連結)

12 月 28 日、通期業績予想を修正した。売上高はグロスで 103 億 78 百万円、営業利益は 9 億 69 百万円、経常利益は 10 億 19 百万円、当期純利益は 6 億 67 百万円としている。もともと創業時点で 10 年後には売上高 100 億円、経常利益 10 億円を目指そうと考えていたが、それが達成できる見込みになった。

通期業績予想修正の根拠は次の 3 点である。

- (1) 住宅エコポイントの延長により下期まではエコポイントの審査業務がフルに稼働すると思われる。また、戸建住宅評価と長期優良住宅審査は上期が予想以上に良かったことを踏まえている。
- (2) 確認検査業務の大型案件、ソリューション業務の本格回復を期待していたが、そこまでには至っていないという点を考慮している。
- (3) 先行投資的経費の増加については、次の三つを計画している。

まず一つ目は、人員の増加である。リーマンショック以降 2 年間はほとんど従業員が増えていないが、今年度は前期末の 729 名から 70 名程度の増加を予定している。

二つ目は、拠点の開設であるが、3 年ぶりに長野支店を 4 月 1 日にオープンする。一方で藤沢支店を横浜支店に統合した。また、検査員事務所を設置した。上期の終わりから下期にかけて山形、福島、三重県の津、富山、厚木に検査員事務所を設置している。ネットワークを拡充するためである。

三つ目は、業務研修の集中的実施である。ここ 2 年間ほど異動がなかったので、ローテーションも含めて業務研修を集中的に実施して早く戦力化していきたいと考えている。

## ◆主要業務の状況

新築住宅着工戸数は月間約 7 万戸で、半分近くが住宅エコポイントを申請している。当社のエコポイント証明交付戸数は過去 6 カ月、5,000~6,000 件で推移している。

一戸建住宅の月間着工件数は持ち家と分譲戸建を合わせて 3 万 5,000~3 万 7,000 戸である。一戸建てで長期優良住宅は 9,000 戸台であるから、長期優良住宅の割合は 20% 台後半になり、一定程度普及してきている。

共同住宅については長期優良住宅はほとんどない。なぜかという、工事費が上がるため耐震等級 2 というのがネックになっている。国土交通省は長期優良住宅制度を共同住宅にも拡充するため制度変更するといっているが、まだ具体的には決まっていない。長期優良住宅は今のところ戸建住宅に限定されている。

申請面積が 5,000 m<sup>2</sup> を超える当社確認交付件数の推移を見ると、前年度の第 4 四半期からほとんど増えていない。大型案件を用途別に見ると、前年同期より著しく増えたのは工場・倉庫・配送センターなど生産設備系で 33 から 56 になった。病院・学校・老健施設・高齢者専用賃貸住宅など民生施設は 34 から 49 に増えたが、ほとんど全部が国や自治体が絡んだ補助金事業である。共同住宅は 51 から 61 と 2 割程度増えた。

住宅性能評価の推移を見ると、従来は共同住宅の方がはるかに多くの戸数で性能表示を行っていたが、2009 年に逆転した。2010 年 3~4 月だけ共同住宅が多かったが、今は同じくらいになり、評価の数字が戸建もマンションも 8,000 戸台になっている。一戸建住宅は 3 万 5,000~3 万 7,000 戸の母数であるから、約 20% が住宅性能表示を採用していることになる。

## ◆トピックス

2010 年の新築住宅着工については、国の外郭団体である建築経済研究所が 83 万戸という予想を立てており、11 月のデータでは 7 万 2,000 戸ということなので、そのくらいに落ち着くのではないかとと思われる。

2011 年度の新築住宅着工については見方が分かれている。建築経済研究所はもともと 2011 年度は 90 万戸を超えるといっていたが、先般変更して 88 万~89 万戸としている。エコポイントなど住宅政策によって一定の需要を先食いしているという住宅メーカーなどの慎重な見方と、90 万戸を超えるのではないかと強気な見方と二つに

分かれる。当社は 87 万～88 万戸が妥当ではないかと思っているが、共同住宅と賃貸住宅の落ち込みからの回復がおくれているように思う。

住宅政策の方向性についておさらいすると、まず一つ目は、建築基準法の改正議論があったが、今国会には提出されず先送りになった。建築基本法という法律体系の議論をしていくことになったので、先の長い話になっている。

二つ目は、エコポイントの拡充・延長が決まった。拡充は、設備機器に新たにポイントを付けようということで、もともとは 30 万ポイントだったものを業界団体が 50 万とか 100 万にしてくれといていたが、結果的には最大で 30 数万ポイントということになる。

「長期優良住宅」制度の改善については、共同住宅を対象に含めるように変えようということで、これは具体的に進みそうである。

三つ目に、「耐震化」、「リフォーム・既存流通」への注力については継続審議になっている。耐震化については、東京都が幹線道路沿いの建物で道路幅の 1.5 倍以上の高さがある建物についてはすべて耐震診断を義務化する方向で議論しているということがあった。ヒアリングに行ったが、具体的な内容については詰められていないようである。

リフォーム・既存流通については民主党が力を入れているので、国土交通省の審議会、委員会はこの話一辺倒である。あまり大きなムーブメントにはならないのではないかと思っているが、リノベーションとか耐震、省エネ、リフォームについての保険がらみの検査が徐々に増えてきている。

国交省が考えているのは、将来は戸建住宅や中古マンションの流通に関してはほぼ 100%保険を付けて流通させるようにするということである。

四つ目は、「高齢者住宅」の制度の整備促進に今年度は特に力を入れており、補助金がかなり増額された。もともと高齢者に関する仕事は厚生労働省がやっているの、特養とか老健施設はすべて厚生労働省の管轄である。高齢者専用賃貸住宅は国交省の管轄で、なおかつケアや医療施設を併設してもいいという画期的な制度である。

日本の高齢者住宅は整備が著しくおくれしており、住宅ストックのうち高齢者向けに設計されている建物の割合はイギリスでは約 8%であるのに対して日本は 0.9%しかない。厚生労働省の手から離れてこういう整備ができるようになったということは貴重な前進であり、これから大いに伸びていく分野だと考えている。

現在、全国では 440 を超える特定行政庁が建築確認を行っている。建築物の高層化や建築技術の高度化への対応が求められる一方で、行政担当者の高齢化が進み、民間移行が避けて通れなくなっている。大臣指定の確認検査機関のうち株式会社は 16 あるが、上場企業は当社だけであり、全国をカバーする拠点網を持つことでも業界唯一である。700 余人の従業員のうち 7 割以上が一級建築士の資格を有するという高い技術力もある。

将来的には日本全体の検査業務の当社シェアを 10%ぐらいまで高めていきたい。建築確認・検査のシェアが 10%まで高まり、その他の評価業務などが 25～30%のシェアを分担するという形でないと日本全体がうまく回っていかないのではないかという勝手な気負いもあり、これから長期的な観点で先行投資を進めていきたいと考えている。

## ◆ 質 疑 応 答 ◆

**エコポイント制度が始まって 1 年が経過したが、1 月から 12 月までの業務に与えた影響を教えてください。**

エコポイントを取るための基準はいろいろあるが、木造の在来工法では住宅性能表示で省エネ等級の最高等級 4 を取っていればいい。プレハブ住宅に関しては、省エネ等級 4 は当たり前なので、トップランナー基準といって、それよりさらに上積みした省エネ性能が求められており、エコポイント証明が必要となる。こういうことがあって、従来は当社の顧客ではなかった方々がエコポイントを取るために新しく顧客になってくださり、当社の収益に貢献しているというのが最大の効果である。

**瑕疵担保保険でリフォーム関連の検査はどのくらいあるのか。**

まだ 10%以下である。マンションとか大きな住宅を受注すると単価が高いので、そんなに採算性の悪い仕事ではない。大きな建物でも省エネや耐震化のためのリフォームをやって、補助事業で補助金を受け取りながら進めるという場合もけっこう出てきている。

(平成 23 年 1 月 12 日・東京)