

2419 日本 ERI

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

日本 ERI 株式会社社長

中大型確認案件が復調し去年に続いて 過去最高業績を更新

◆2012年5月期第2四半期決算サマリー

前期は、エコポイント、長期優良住宅という施策が軌道に乗り、上期の売上が前年同期比 20%増となって過去最高の業績だったが、当第2四半期はさらにそれを更新して売上高と経常利益が過去最高となった。住宅評価関連業務は引き続き好調であったが、これは、中型・大型の確認案件が復調してきたためである。逆に低調だったのは、耐震診断の判定業務や瑕疵担保保険の検査業務である。復興需要については、現在は若干あるという程度で、盛り上がりは今後に期待したい。トピックスとして、年1回行われる国家試験の建築基準適合判定資格者検定の発表が12月にあり、当社社員が34名合格した。これにより1月1日現在の社員数806名のうち418名が建築主事の有資格者となった。

◆業績概要

売上高は前年同期比で4億円伸び、営業利益は1.5億円増えた。しかし、計画比では、ネットの売上高は20百万円しか伸びていない。これは、エコポイントやフラット35Sの期限が当初12月末までであったので、上期の売上に大きく寄与すると計画していたためである。実際は、期限短縮に伴ってこの効果が低下した。前年同期比での増収分は、大半が確認検査である。経費は2億53百万円増えたが、そのうち人件費は1億52百万円であった。セグメント別売上高は、確認検査が3億81百万円増、ネットで3億10百万円増となった。営業損益は、去年はゼロだったが、今期は1億94百万円となった。住宅性能評価および関連事業は、売上高が1億9百万円増加し、営業損益は57百万円増の4億63百万円であった。その他業務は、85百万円の減収となった。主要業務計数はどれも順調に伸びているが、今まで順調に成長してきた戸建て住宅設計評価は、エコポイントの政策的効果が途切れたことで伸び率が鈍化した。共同住宅設計評価は1万2,500戸で、半期として過去最大となり前年同期比では80%の伸びになった。

中大型確認申請の交付件数は前年同期比13%増、金額で22%増となった。長期優良住宅や戸建て住宅の評価も、1ヶ台台ではあるが順調に伸びている。しかし、耐震改修の判定事業は、耐震改修促進法の臨時処置法が昨年3月末で期限をいったん迎えたので、前年同期の半分以下となったが、この法律は延長されたので、下期には回復すると見ている。瑕疵担保保険の検査の減少については、少し複雑な事情がある。住宅性能評価は、建築期間中の検査を行っていれば保険の検査は不要であるという法律になっているため、この両者はトレードオフの関係にある。また、保険の検査を担当している保険会社は5社あるが、これらは当社の主要顧客ではなく、当社が強みを持つビジネスモデルとは違った仕事である。地方ではもっと速くて安い業者があり、当社は競争上優位に立てる条件はほとんどない。したがって、瑕疵担保保険検査が減少傾向になっても、構造的な理由でやむを得ないところがある。瑕疵担保保険検査と耐震改修判定事業で合計1億32百万円の減収となり、これがその他事業の減収要因となっているが、それ以外の不動産ファンド等は順調に増えている。

中大型案件については、建築確認の交付件数では住宅の構成比が83.0%であるが、金額では住宅と非住宅は

ほぼ同じである。延べ床面積で区分すると500㎡以下の建築物は全体の87.4%を占めるが金額では45.8%である。したがって500㎡を超える建築物は12.7%の件数しかないにもかかわらず金額では54.2%を占めていることになる。しかも、この期間の伸び率は、5,000㎡を超える建築物が最も高かった。国土交通省が出している全国新設着工床面積のデータを見ると、事務所・店舗は少ないが工場・倉庫は多く、今年特に大震災後のサプライチェーン復旧の過程で物流再編が行われたので、倉庫の件数が多くなっている。業種別では、卸売・小売、宿泊・飲食、不動産業が減少している一方で、製造業が順調に伸びている。特徴的なのは医療・福祉であり、2010年度は前年度の約2倍、2011年度も約3割伸びている。当社における5,000㎡超の確認交付件数でも、分譲マンションおよび工場・倉庫がかなり増えており、医療・福祉や学校等の補助金関連の民生施設もかなり大きな割合を占めている。

建築物には、コンクリートや鉄を使って高く建てる1号、3階建て以上の木造の2号、2階建て以上の鉄骨の3号、それ以外の4号があり、4号の大半は2階建て以下の木造住宅である。世の中の殆どの建築物は4号であるが、当社では30～35%が4号建築物で、1～3号建築物の比率が高い。1～3号建築物の確認交付の市場シェアは、平成19年度上期に10%以下だったが、現在は17%まで上昇している。4号は小さいので当社として差別化が難しい分野であるが、平成19年度上期に2%程度であったものが、現在では3.6～3.7%まで上昇している。合計では、平成19年上期の5%弱の市場シェアが現在は7%台に入っている。住宅性能評価については、共同住宅で21%、戸建て住宅で24%程度の市場シェアである。

第2四半期の確認交付件数と金額を前年同期と比較すると、全国の件数が6.0%増、金額が17.7%増であるのに対して、東北6県を担当している当社の仙台および盛岡支店はそれぞれ全国平均を上回っているが、交付件数の伸びに比べて金額が小さい。これは、大きなものが建っていないことを示している。また当社は、被災者が復興のために住宅を建てる場合、確認手数料を免除するプロジェクトを行っており、その適用件数は7月から11月までに260件あったが、まだ爆発的に増えてはいない。

◆通期業績予想

前回発表した通期業績および配当見通しを若干上方修正した。当初の計画では、2011年度の新設住宅着工戸数をほぼ前年度並みの82万戸としていたが、現在では82万～83万戸の微増と予想している。住宅エコポイントやフラット35Sは基本的に省エネ性能に優れたものしか補助の対象にならず、被災地以外は補助が半分程度となるので、効果は限定的であろう。新しい施策として出ている高齢者住まい法は非常にインパクトのある施策ではあるが、登録業者の数やプロジェクトの数が数十件にとどまっているので、まだ効果は出ていない。認定省エネ住宅を税制上優遇するという措置が議論されており、具体的には秋からスタートできるように準備しているとのことである。しかし、この認定は都道府県知事が行うことになっており、結局は事前に当社のような評価機関から証明書をとって知事に申請するという仕組みになるだろう。しかし、これも今年度下期の住宅売上には寄与しない。非居住用の中大型建築物は、リーマンショック以前の水準には戻っていないので、もう少し好調さが続くと考えている。これは、当社に寄せられる相談案件等も減る気配がない。耐震判定も、法律が5年延長され相談が増えているので、年度末にかけて復調してくると見ている。ちなみに、最近発表された国土交通省の民間建設投資に対するレポートを見ると、平成21年度の非住宅民間建設投資は前年度比でマイナス23.5%であったが、平成22年度の推計値はマイナス0.3%に縮小し、今年度はプラスの1.5%程度と予想されている。

復興需要の本格化は夏以降と想定している。これは、まず復興計画、がれき処理、予算執行が遅れていることに加え、深刻な職人不足のためである。仙台で事情を聞くと、職人が改修に手を取られて新築まで手が回らず、住宅の受注はしているが着工できない、着工しているが完成まで1年かかるといった状況である。また、全国的に労賃が上がっていて、東北地方では予定価格以下で工事ができないため公共的な仕事の入札が成立しないという事態が頻発している。ただし復興計画が次第に具体化しており、多くの都道府県・市町村では防災拠点を兼ねた中高層のマンションを建てる計画にしている。この場合、建築確認をできるような会社が沿岸地域にないので、臨

時の検査員駐在事務所を作ってほしいという要望が寄せられている。復興計画の進行に合わせて時期を考えていきたいと考えている。

当社は、投資的経費を増やす計画を建てている。リーマンショック以降、長野の1カ所を除けば支店を増やしていないので、来年度は2~3カ所をオープンさせ、検査員駐在事務所も2~3カ所増やしたい。現在、29支店のネットワークがあり、ほぼ完成に近いが、年間5,000~6,000件以上の確認業務があるが当社の拠点が無い場所がいくつかあり、そこへの開設を検討したい。M&Aについては、いくつかの案件を紹介してもらっている。公務員改革の余波で地元の財団法人が一般財団となり能力が低下するという事態が十分想定されているため、積極的に関与していきたい。

売上高見込みは111億円、営業利益は12億円と控えめにしている。当期純利益は、前期に税務上の繰越欠損金があり実効税率が低かったので、前期の水準までは行かない計画になっている。1株当たり当期純利益は84円、配当金は配当性向30%を確保するため前期の23円から半期14円の通期28円とした。

◆今後の課題

業界全体から見ると、新築建築物については法律も整備され仕組みも出来ているので、今後はリフォーム・改築・増築を市場へ取り込む必要がある。この場合、当社のような第三者検査機関をどのように組み入れてシステムを作るかが課題となっている。中古住宅に第三者の検査を入れるのは反対が多いようだが、国はその方向に持っていきたいと考えているようであり、当社の会長が業界団体のトップを務めていることもあり、当社として積極的な役割を果たしていきたいと考えている。

(平成24年1月11日・東京)