

6083 ERIホールディングス

中澤 芳樹 (ナカザワ ヨシキ)

ERIホールディングス株式会社社長

既存建築物の法適合状況調査、耐震判定等の受注拡大に期待

◆すべてのセグメントで減収減益

平成27年5月期第2四半期の連結業績については、上期累計で黒字化したものの、対前年同期比で大幅な減収減益となった。消費税率引き上げ後の新設住宅着工戸数の落ち込みは深刻で、対前年同月比で9カ月連続の減少と、住宅関連が大幅な減収となった。非住宅関連については、事務所・店舗、工場・倉庫などが前年同期を上回ったが、病院・老健施設・学校等は大幅な減収となった。セグメント別では、確認検査事業、住宅性能評価および関連事業、その他事業の全セグメントで減収減益となった。ただし、既存建築物の遵法性調査に関する業務の受注額は前年同期比2.6倍と大きく伸長した。

売上高(NET)は58億77百万円(前年同期比5億53百万円減)、営業利益14百万円(同4億60百万円減)、経常利益46百万円(同4億40百万円減)となった。純利益は6百万円である。前期に計上した訴訟関連損失がないことから赤字にはならなかったものの、利益はほとんど出ていない。

セグメント別の売上高については、確認検査事業(NET)が30億11百万円(前年同期比6.3%減)、住宅性能評価および関連事業が13億15百万円(同15.7%減)、その他事業が10億25百万円(同3.3%減)となった。その他事業については、既存建築物に関する調査は大きく伸びたが、新築関連の業務がマイナスとなっている。確認検査事業について、売上高(NET)のマイナスが2億円だったのに対し、営業利益のマイナスは2億76百万円であり、限界利益率が100%を超えている。これは、人件費の増加に加えて、将来の売上となる仕掛勘定が減少したことが主な要因である。

◆新築戸建住宅の需要が大幅に低迷

当社グループを巡る市場の動向については、新設住宅着工戸数はダウントレンドが継続しており、特に注文住宅(持家)が際立って不振となっている。好調だった貸家も、平成26年7月以降は前年同月比減少が続いている。一方、分譲マンションは、同年6月を底に増加に転じ、10月以降は前年同月比プラスに転じている。また、当社の顧客である大手住宅メーカーの戸建住宅の受注状況については、平成25年9月をピークに、新規受注は大幅に低迷している。平成26年9月を底に反転の兆しが見られたものの、11月は一部で反落し、引き続き予断を許さない状況となっている。

当社グループの平成25年10~12月の確認交付件数は対前年比9.7%増となり、全国の確認交付件数の15.9%増に劣後したが、消費税率引上げ反動で市場が縮小した平成26年4月以降の確認交付件数は12%減前後で推移し、全国の15.0%減を下回った。これは、住宅については大手住宅メーカーの物件が中心であること、非住宅の割合がかなり大きいことが影響している。マーケットシェアは過去最高の7.6%まで拡大している。

建築物別の確認交付状況については、事務所・店舗が前年同期並みとなり、工場・倉庫が2ヶタ伸長したのに対し、戸建住宅、共同住宅、医療・福祉、その他(教育・宿泊など)はすべて、前年同期より落ち込んでいる。

売上構成比については、新築住宅が59%、新築非住宅が36%と新築建物が大半を占める中で、既存建物の

割合は5%に過ぎないが堅調に伸びている。市場の投資額は、新築住宅建設が12~13兆円、非住宅建設が9兆円、リフォーム・リノベーションが9兆円といわれていて、既存建物に関する業務を伸ばしていけると考えている。

主要業務計数については、建築確認件数は前年同期比11.5%減、完了検査件数は3.9%減となった。減少幅は市場全体の落ち込みに比べると軽微である。戸建住宅設計評価件数は22.5%減、共同住宅設計評価件数は16.8%減となった。両者とも持家に関するもので、市場全体の落ち込みに伴って大きく減少している。

主要な施策の受注状況について、500平方メートルを超える中・大型物件の確認交付については、件数で前年同期比5.8%減、金額で3.8%減となった。戸建住宅の性能評価は、件数・金額共に20%程度の減少、長期優良住宅(戸建)の審査については、件数で21.8%減、金額で17.3%減となった。また、瑕疵担保保険の検査は、件数で12.6%減、金額で26.3%減となった。耐震改修の判定事業については、学校の耐震診断がほぼ終了し、民間の建物に対象が移りつつあるという端境期にあり、ややマイナスとなっている。60メートルを超える超高層建築物あるいは大型の免震建築物について計画段階で行う構造評定では、当社はマーケットシェアの5割を占めているが、建築計画そのものがやや減少している。

◆通期業績は当初予想を下方修正

上期の状況に鑑み、平成27年5月期通期の業績については、当初予想の大幅な下方修正を行った。売上高は123億95百万円(当初予想比7億42百万円減)、営業利益は4億65百万円(同4億36百万円減)、経常利益は5億1百万円(同4億11百万円減)、当期純利益は2億78百万円(同2億62百万円減)を見込んでいる。前期実績比では若干の減となる程度であるが、人件費コストが増大しているため、経常利益では前期レベルに到達しないと考えている。新築住宅については、消費税10%への引上げ前の駆け込み需要を期待していたが、引上げが先送りされたため、大幅な市場回復への期待は持てない。そこで、経費の削減に取り組むとともに、省エネ・耐震判定・法適合調査に注力していく。耐震診断を義務付けられている建物が全国に5,000棟あることから、下期は耐震判定と改修計画の判定の伸びを予定している。

配当については、安定的な配当を継続する観点から、期末配当を4円引き下げ、中間配当17円、期末配当13円の年間30円とする予定である。

◆法適合状況調査・耐震判定・省エネに注力

平成27年5月期のトピックスとして、政策の動向に関わるものとしては、まず、建築確認済証のない、手続き的に違法な建物を資産として活用できるようにするため、平成26年7月に、国土交通省が「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」を公表した。これに伴い、既存建築物の遵法性調査業務が順調に拡大している。当社は工場・倉庫等の非住宅に力を入れている。

12月27日には住宅エコポイントの再開が閣議決定された。閣議決定日以降に契約し、補正予算の成立日以降に工事が完了する物件が対象となる予定である。

耐震改修判定については、診断結果の報告期限接近に伴い、第3四半期はかなり増加すると見込んでいる。

当社の最大の特長は人材育成であり、建築基準適合判定資格者検定試験に積極的に取り組んでいる。平成26年12月の合格者は47名であった。これにより当社の全合格者は540名となり、全社員990名の半数以上が有資格者となっている。

住宅の省エネ化にも注力していきたいと考えている。日本の住宅は、欧米に比べて冬の室内が寒い。熱伝導率が非常に高く断熱性能が低いアルミサッシが窓に使われていることが最大の問題であり、省エネ化は先進国で最も遅れている。欧米では室温の下限を設け、それ以下にしてはならないという規制をかけているが、日本においても、住宅の売買や賃貸に関しては規制を設けるべきであると考えている。

エネルギーの面では、日本エネルギーパス協会が推進するエネルギーパス制度に共鳴し、同協会と提携して

非住宅の省エネ化に力を入れている。エネルギーパス制度は、年間を通して室温を快適に保つために必要なエネルギー量を表示する制度である。国が省エネ改修推進事業を 1 年前からスタートしているので、今後は省エネ改修需要が増えていくと考えている。

(平成 27 年 1 月 9 日・東京)

* 当日の説明会資料は以下の HP アドレスから見るができます。

http://202.224.46.173/data/erihp/00_ir/pre_27-5Q2.pdf