

日本 E R I の現況と投資魅力

日本 E R I 株式会社

2012 Mar.



evaluation, rating, inspection



会社概要

- 設立 平成11年11月11日
- 本社 東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル
- 事業内容
 - ①建築物の確認・検査業務
 - ②新築・既存住宅の性能評価業務
 - ③その他業務
- 資本金 9億7,924万円(平成23年5月末現在)
- 売上高(連結) 10,438百万円(平成23年5月期)
- 従業員(連結) 789人(平成23年5月末現在)
- 上場市場 大阪証券取引所(JASDAQ市場)
証券コード:2419
- 発行済株式数 7,773,600株(売買単位:100株)

※ 平成23年6月1日現在。同日付で、1:300の株式分割と単元株制度の採用を実施いたしました。

【建築確認とは】

- ・建築物の安全・相隣関係を確認するための制度
- ・建築基準法で定められた建築主の義務

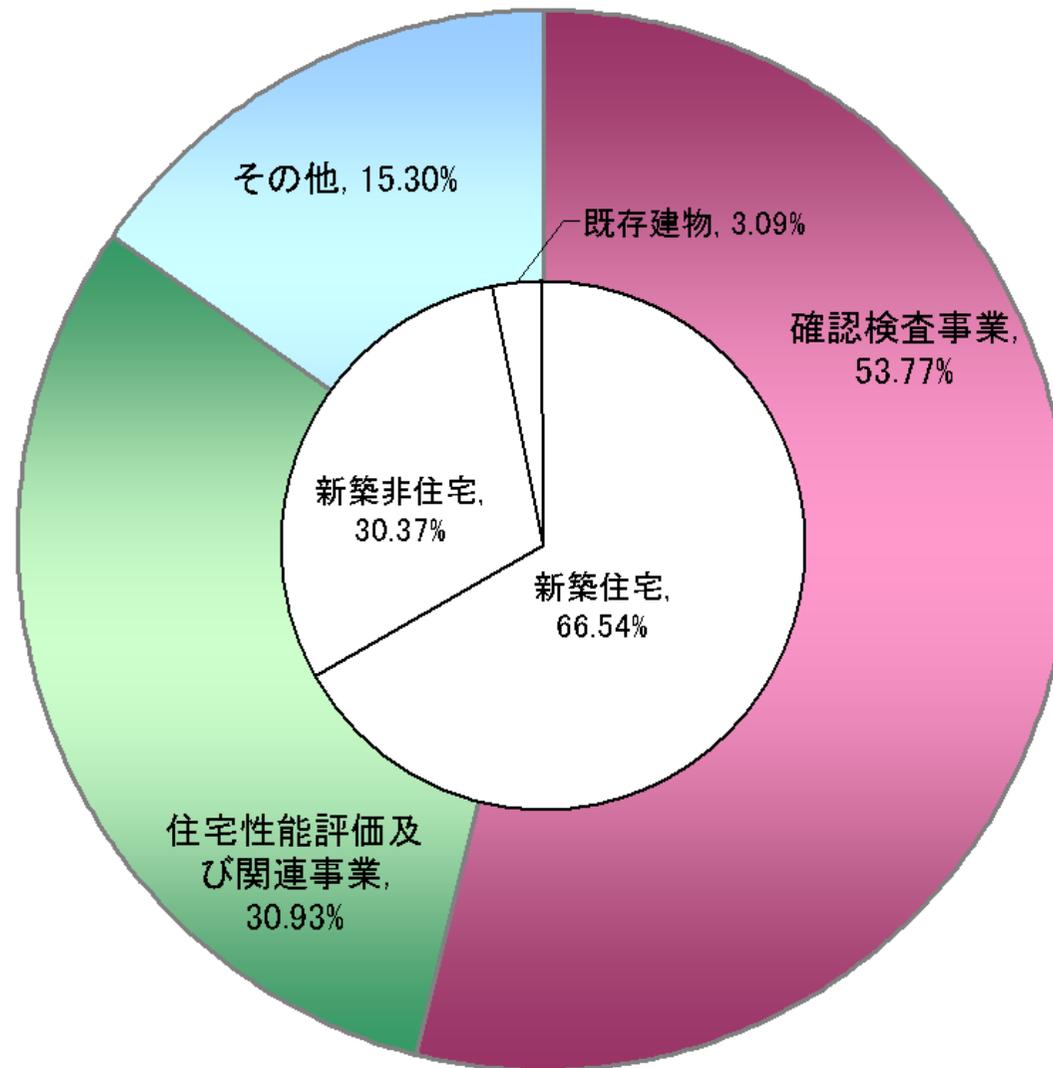
【住宅性能評価とは】

- ・住宅の性能・品質を表す制度
- ・住宅品質確保促進法で定められた任意の制度

【その他事業とは】

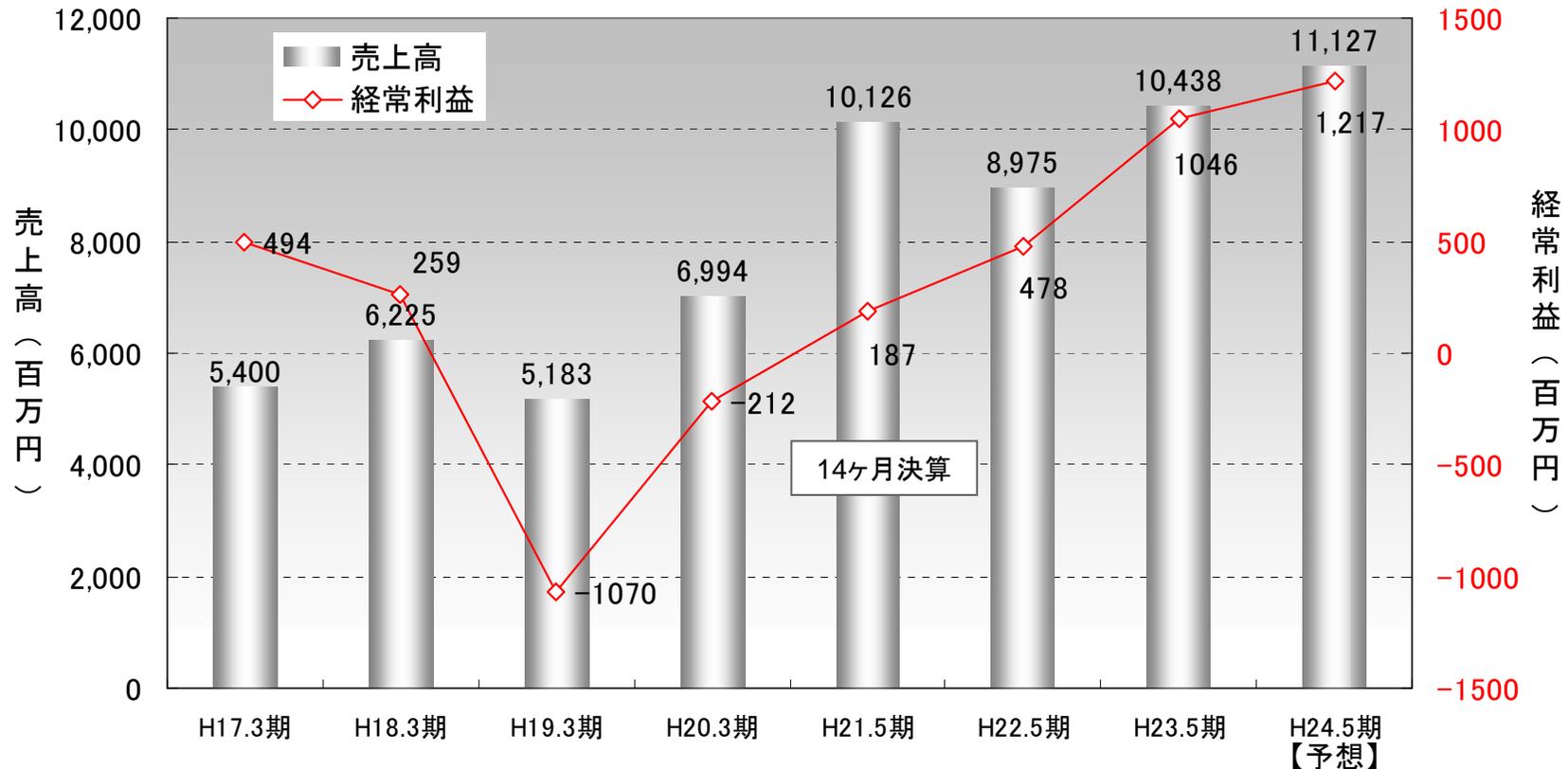
- ・不動産価値を評価するデューデリジェンス、大型案件の評定、住宅瑕疵担保保険の検査など

会社概要・・・売上構成について(23年度上期 6月～11月)



会社概要・・・当社の業績推移について

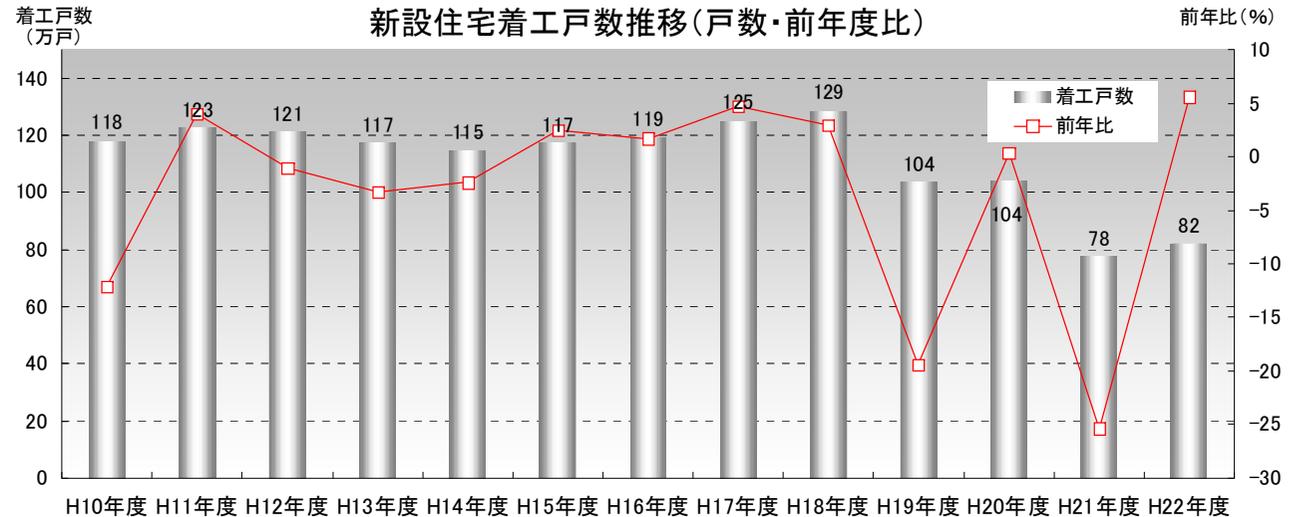
JASDAQ上場(平成16年)以降の当社業績推移



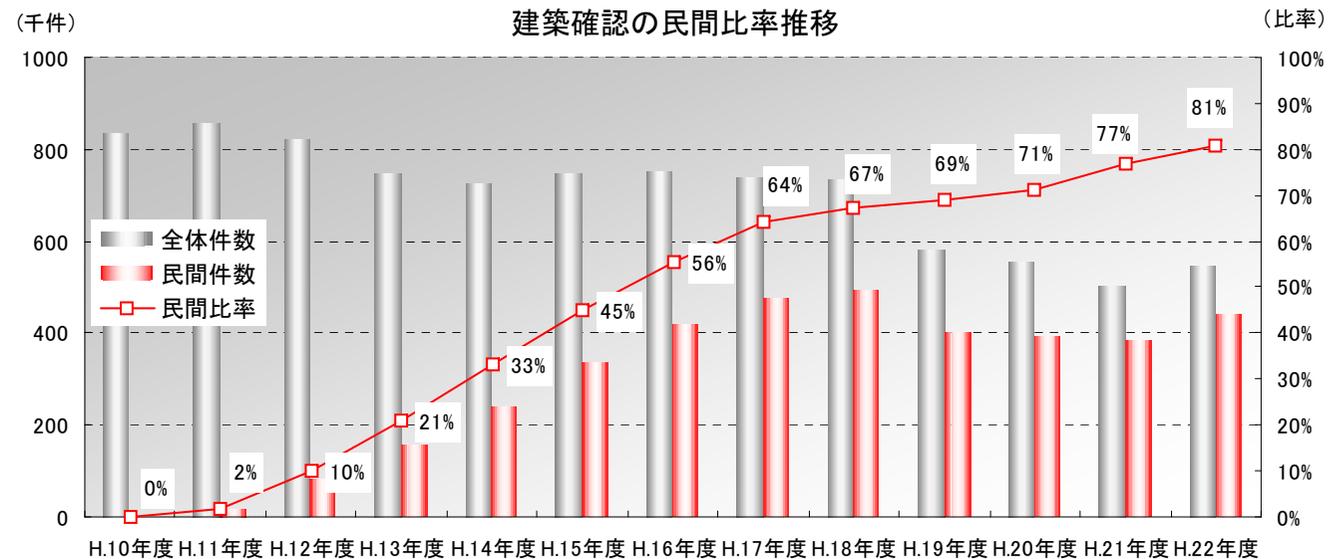
- 耐震偽装問題で業務停止処分(3ヶ月間)を受けたH19.3月期、および建築基準法改正による混乱で業務が停滞したH20.3月期を除けば、概ね順調に推移。
- H21.5期は、決算期変更(3月→5月)に伴い14ヶ月決算。
- H24.5期の業績予想及び配当予想を平成23年12月28日に修正いたしました。

市場規模とシェア

- 平成22年度(4-3月)の新設住宅着工戸数は、前年度比 5.6%増の82万戸。
- なお、平成23年度 4-1月の10ヶ月では前年比 2.1%増70万戸で推移。



- 建築確認の民間比率は、平成22年度は 81%まで上昇。
- 確認検査業務は官から民に(専門性)
 - ・技術者の不足
 - ・能力の低下



市場規模とシェア

建築確認における当社マーケットシェア

	平成19年6月－ 平成20年5月	平成20年6月－ 平成21年5月	平成21年6月－ 平成22年5月	平成22年6月－ 平成23年5月	平成23年6月－ 平成23年11月
全体件数シェア	4.6%	5.1%	6.4%	6.8%	7.2%
1-3号建築物	10.5%	11.8%	14.7%	15.9%	16.7%
4号建築物	2.1%	2.3%	3.2%	3.4%	3.6%

※ 1～3号建築物は、特殊建築物、一定規模以上の建築物。4号建築物は、1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物

市場規模とシェア

- 各種住宅政策を追い風に、住宅性能評価実績で当社は他機関を圧倒

平成23年度上半期(H23.4~H23.9)

登録住宅性能評価機関上位10社(114機関中)設計住宅性能評価交付実績

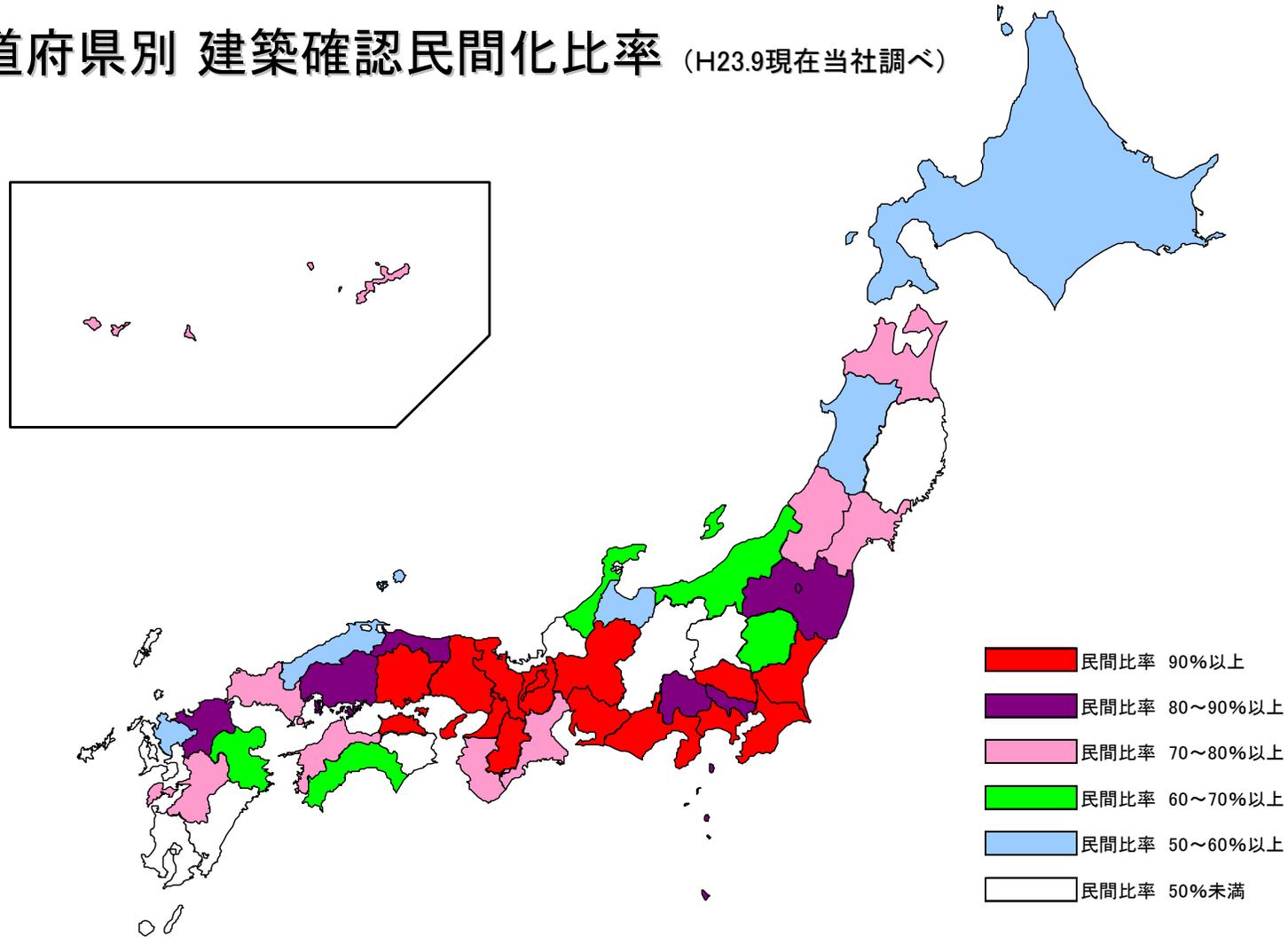
(単位:戸)

順位	会社名	一戸建住宅	共同住宅	戸数合計	市場占有率	前年度 市場占有率
1	日本ERI株式会社	12,036	10,299	22,335	22.8%	19.9%
2	ハウスプラス住宅保証株式会社	7,945	4,429	12,374	12.6%	13.4%
3	株式会社西日本住宅評価センター	8,987	1,394	10,381	10.6%	10.0%
4	株式会社東日本住宅評価センター	8,311	379	8,690	8.9%	8.5%
5	株式会社都市居住評価センター	0	8,569	8,569	8.8%	8.6%
6	ビューロベリタスジャパン株式会社	114	4,817	4,931	5.0%	4.6%
7	関西住宅品質保証株式会社	105	3,090	3,195	3.3%	3.9%
8	株式会社住宅性能評価センター	2,365	137	2,502	2.6%	2.2%
9	財団法人日本建築センター	0	2,159	2,159	2.2%	3.2%
10	財団法人住宅金融普及協会	1	1,762	1,763	1.8%	2.1%

※データ出所:一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより集計

当社の成長要因・・・民間化推進

■ 都道府県別 建築確認民間化比率 (H23.9現在当社調べ)



当社の成長要因

■ 競争優位の確保

➤ 業界唯一の全国展開(29拠点)

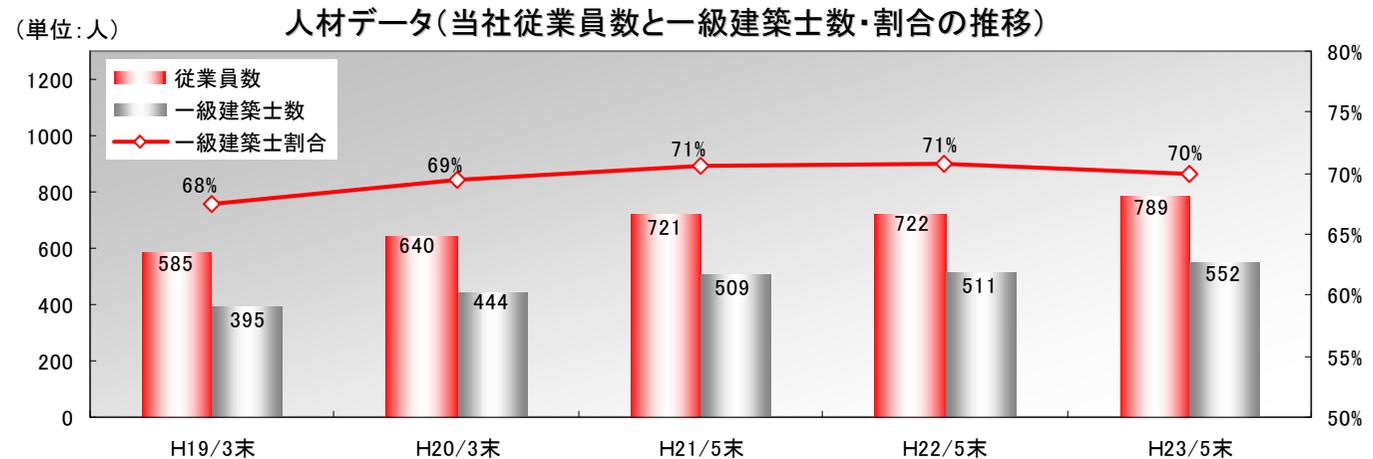
- 地域的競争優位の確保 ⇒ **全国一斉セミナー等による情報発信力**

➤ 専門的技術者集団(社員の約7割が一級建築士)

- 高度な技術提供による競争優位の確保 ⇒ **新制度、新規規事業への対応能力**

➤ 業界での圧倒的シェア

- トップ企業としての競争優位の確保 ⇒ **最先端の情報や優秀な人材が集積**



当社の成長要因・・・ サービス拠点の拡充・整備

■ 建築確認に係る業界図

(平成23年8月現在当社調べ)

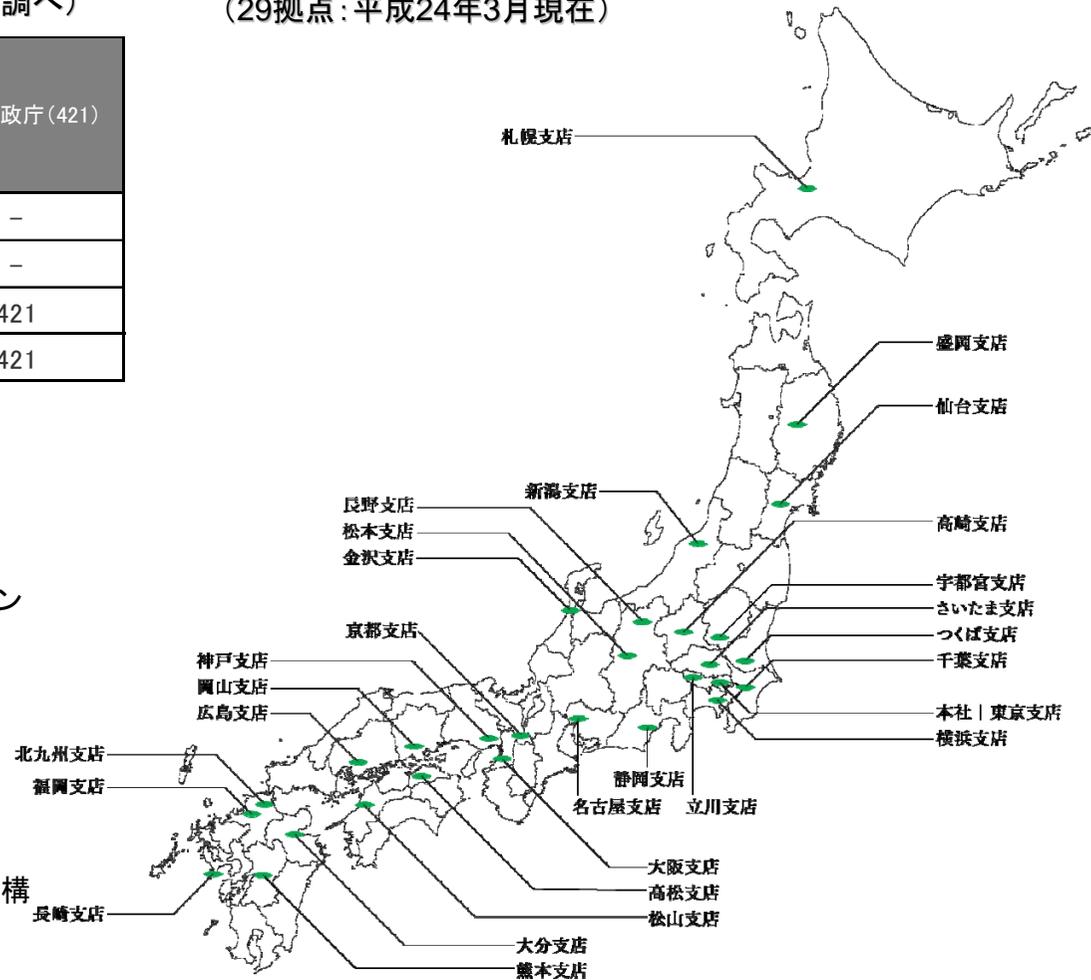
	指定確認検査機関 (116)			特定行政庁 (421)
	国土交通省指定		知事指定	
	大臣指定	整備局長指定		
株式会社	16	27	27	-
財団法人など	5	2	39	-
行政	-	-	-	421
計	21	29	66	421

- 日本ERI
- 西日本住宅評価センター
- 東日本住宅評価センター
- ハウスプラス確認検査
- 都市居住評価センター
- ビューローベリタスジャパン
- 住宅性能評価センター
- 国際確認検査センター
- ジェイ・イー・サポート
- 日本建築検査協会
- SBIアーキクオリティ
- アウェイ建築評価ネット
- 確認サービス
- グッド・アイズ建築検査機構
- SGSジャパン
- 富士建築センター

※ 大臣指定の確認検査機関で株式会社16社のうち、上場会社は日本ERIのみ

■ 当社営業拠点

(29拠点:平成24年3月現在)



平成24年5月期上半期について

- ◆ 中間期として最高の売上高と経常利益
- ◆ 中・大型案件の確認復調が牽引、
住宅評価関連の好調持続
他方、耐震判定、保険検査が低調
- ◆ 復興需要の盛り上がりは今後に期待

平成24年5月期上半期について

■ 業務別売上高【連結】

(単位:百万円)

	24年5月期 第2四半期 (H23/6~H23/11)	23年5月期 第2四半期 (H22/6~H22/11)	増減額	営業損益	(参考) 第2四半期 計画
確認検査 (NET※1)	3,002 (2,539)	2,620 (2,228)	381 (310)	194	2,857 (2,435)
住宅性能評価 及び 関連事業	1,727	1,617	109	463	1,678
その他	854	939	△85	53	986
合計	5,583	5,177	405	710	5,522

※1 NETはピアチェックが必要な案件の適判手数料を差し引いた金額。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

平成24年5月期上半期について

■ 経営成績【連結】

(単位:百万円)

	24年5月期 第2四半期 (H23/6~H23/11)	23年5月期 第2四半期 (H22/6~ H22/11)	増減額	(参考) 第2四半期 計画
売上高 (NET※)	5,583 (5,120)	5,177 (4,785)	405 (334)	5,522 (5,100)
営業利益	710	558	152	625
営業利益率	12.7%	10.8%	—	11.3%
経常利益	717	604	112	633
経常利益率	12.9%	11.7%	—	11.5%

※ NETはピアチェックが必要な案件の適判手数料を差し引いた金額。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

今期の見通し

■ 平成24年5月期 経営成績予想【連結】

(単位:百万円)

	24年5月期 通期予想 ※3 (H23/6-H24/5)	23年5月期 通期実績 (H22/6~H23/5)	増減額
売上高 (NET※1)	11,127 (10,279)	10,438 (9,629)	689 (650)
営業利益	1,208	1,000	208
対売上比	10.9%	9.6%	—
経常利益	1,217	1,046	171
対売上比	10.9%	10.0%	—
当期純利益	659	671	△12
1株当たり当期純利益(円)	84.69	86.67※2	△1.98
1株当たり配当金(円)	28.00	23.00※2	5.00

※1 NETはピアチェックが必要な案件の適判手数料を差し引いた金額。(適判手数料は他機関に当社を通じて支払われます)

※2 平成23年6月1日に1:300の株式分割を実施したため、平成23年5月期の1株当たり当期純利益と配当金は、分割比率に応じて調整いたしました。

※3 平成23年12月28日に業績予想及び配当予想を修正いたしました。

今期の見通し

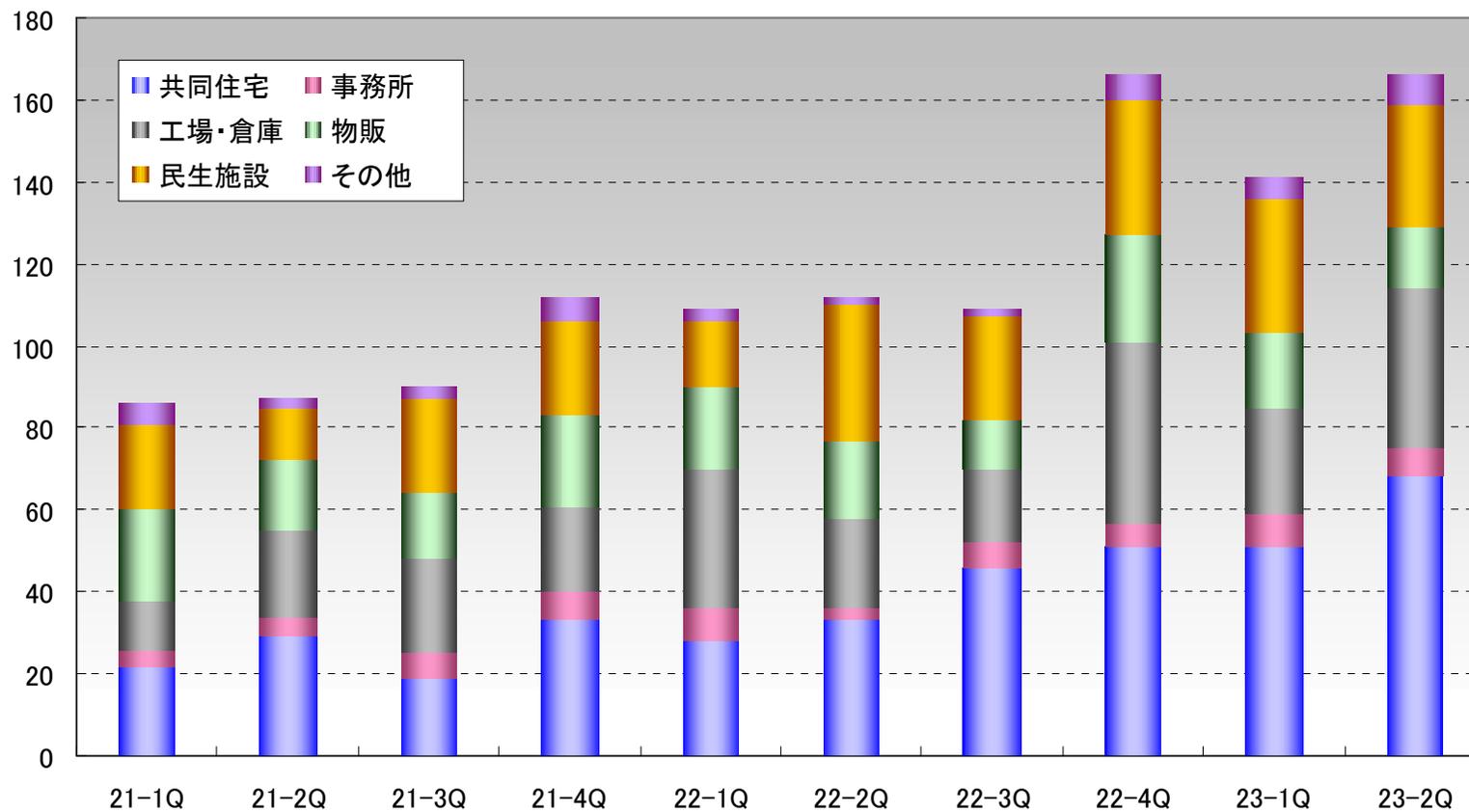
■ 今期の政策の動向について

政策	今後の動向	概略
住宅エコポイント制度	再開 (工事着工が平成23年10月21日～平成24年10月31日の期間が対象)	エコ住宅やエコリフォームに対し、ポイントを付与。当社はエコポイントに係る証明書を発行。平成23年7月に締め切られたが、10月より再開。
フラット35S の金利優遇	金利引き下げ幅 1.0%→0.3% に縮小し、継続 (平成23年10月以降)	優良住宅取得支援制度の金利引下げ幅の拡大。当社はフラット35を利用する際に必要な適合証明を発行。
長期優良住宅	継続 平成23年7月より地震保険の割引が開始	認定されることで税制優遇、地震保険の割引などが受けられる。当社は認定に係る技術的審査を行い、適合証を発行。
学校耐震補強・改修費の補助率優遇措置	延長 (平成27年度末まで)	小中校における耐震補強・改修の費用について国が負担する補助率を拡大。当社は耐震診断・耐震改修計画の判定を実施。

今期の見通し

- 中・大型の非住宅系建築物やマンションが回復傾向

5,000㎡超の当社確認交付件数



中長期的な見通し・・・復興需要について

■ 中長期的な見通し

➤ 建設・住宅政策の方向性

- ・ 耐震化の推進

 - 耐震改修促進臨時措置法の延長

 - 東京都の耐震診断義務化条例(主要幹線道路に面する一定の建物)

- ・ 省エネ化の推進

 - 2020年までに新築建物・住宅のゼロ・エミッション化

- ・ ストック活用の推進

 - 耐震・省エネリフォーム、中古住宅売買に瑕疵保険制を導入

➤ 競争条件の変化

- ・ 確認検査機関の民間化比率拡大

- ・ 公益法人改革の行方を注視

- ・ 経験のある人材の枯渇、行政・民間機関の再編・淘汰は必至

中長期的な見通し・・・新分野について

➤ サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が新たに創設

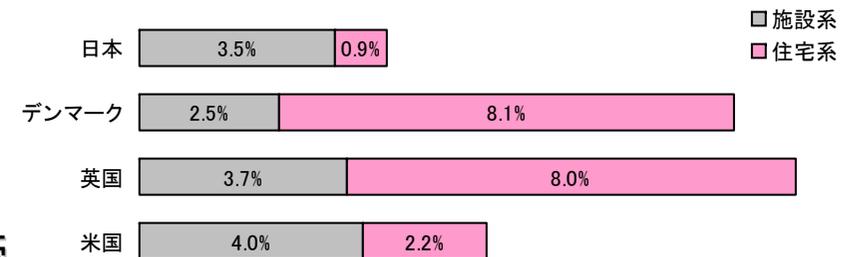
- 高齢者向けの住まいについて、今後10年間で60万戸相当を供給する目標

■ 高齢者単身・夫婦世帯の増加

(2010年 → 2020年)

- 高齢者人口
約2,900万人 → 3,600万人
- 高齢者単身・夫婦世帯
約1,000万世帯 → 1,245万世帯

■ 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



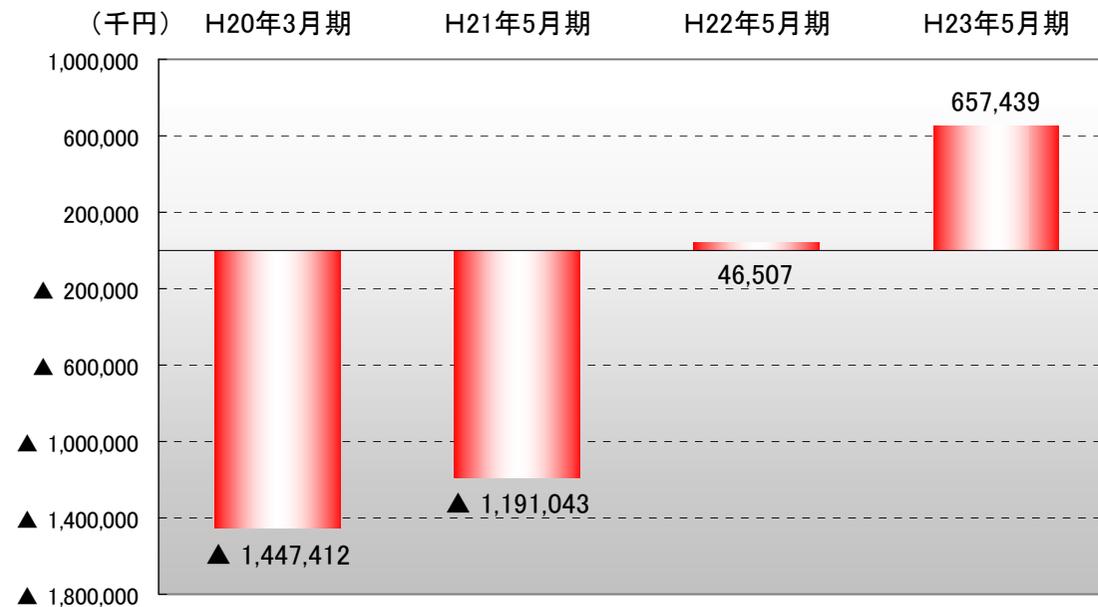
■ 新設された高齢者向け住宅の登録基準

- 床面積(原則25㎡以上)、便所、洗面設備などの設置、バリアフリー
- サービスを提供すること。(少なくとも安否確認・生活相談を提供)
- 高齢者の居住の安定が図られた契約であること、前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること。

配当政策について

- 前期は5期ぶりに復配。
- 今期は配当性向30%以上を計画。
- 今後配当は、業績に応じて継続的に行う予定。

■ その他利益剰余金の推移



※ H21.8.28開催の定時株主総会決議により、資本準備金712,380千円を取り崩し、利益剰余金の欠損填補に充当

■ 1株当たり配当金等の推移(個別)

	H17年3期	H18年3期	H19年3期	H20年3期	H21年5期	H22年5期	H23年5期	H24年5期(予)
1株当たり当期純利益 (円)	22,470	5,677	▲ 48,758	▲ 13,639	9,923	20,328	26,145	82
1株当たり配当金 (円)	10,000	5,000	-	-	-	-	6,900	28
配当性向 (%)	44.5	88.1	-	-	-	-	26.4	34.1

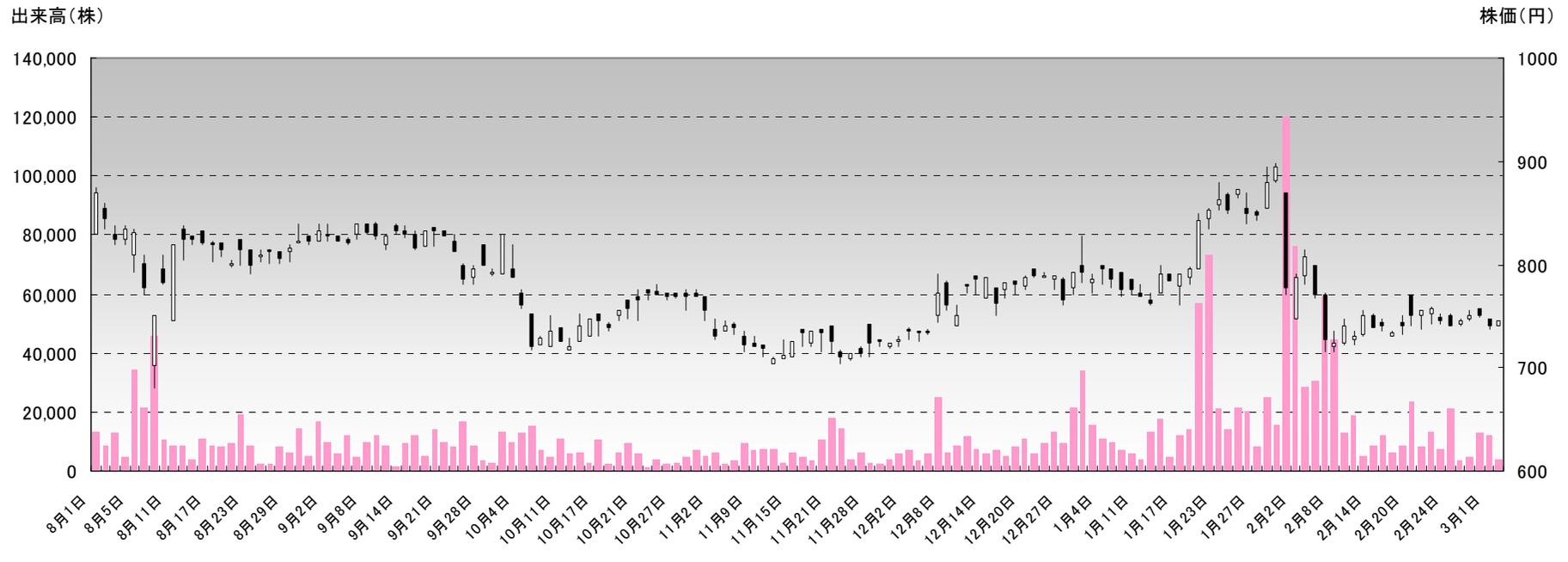
※ H18年3月期に、株式分割(1株→2株)、H24年5月期に、株式分割(1株→300株)を実施。

株価チャート

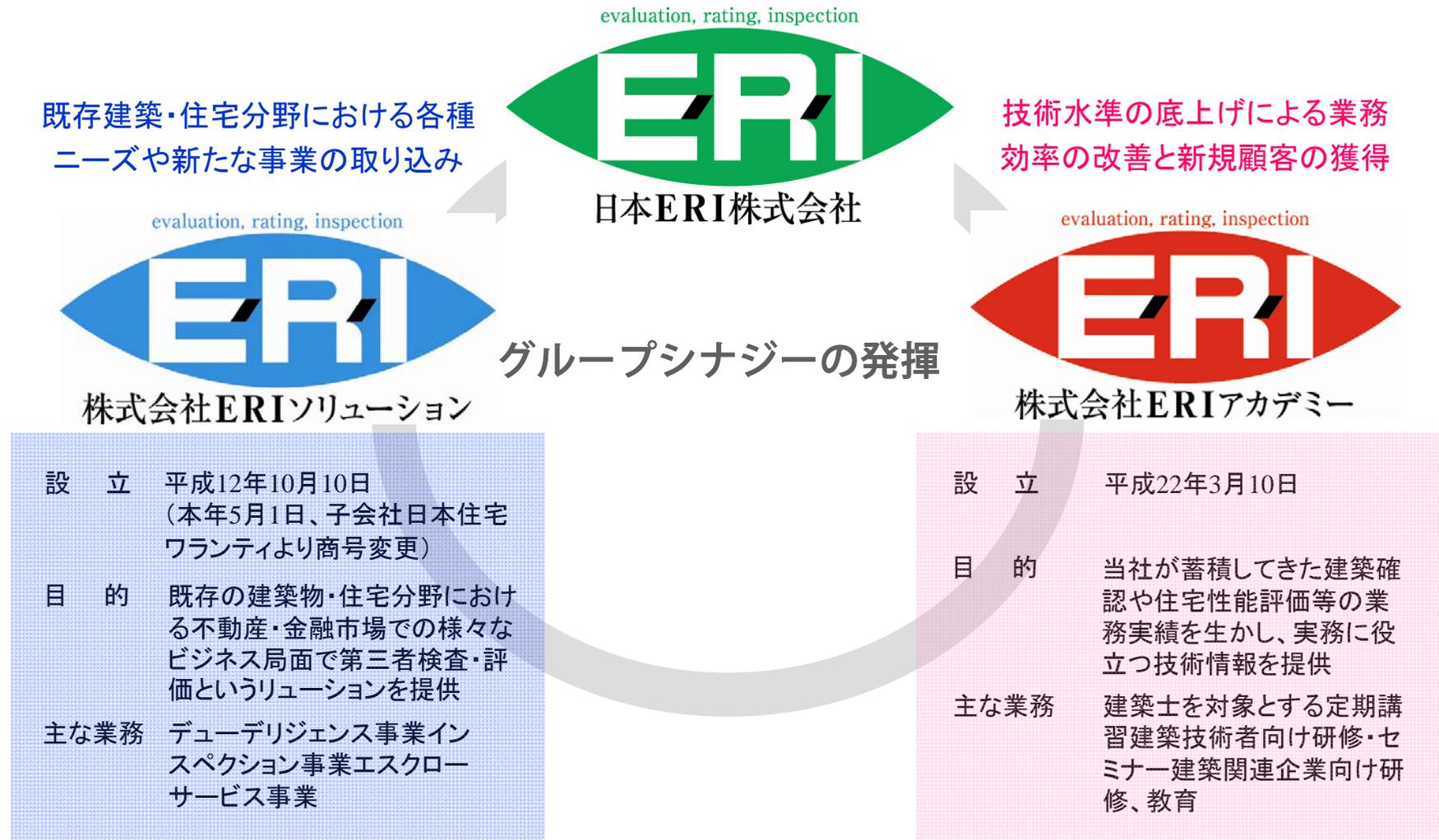
■ 当社株価および主要な指標

- 株価: 746円 3月2日終値
- 予想1株当り当期純利益(連結): 84.69円
- 前期1株当り純資産(連結): 211.98円(換算)
- 予想1株当り配当金(年間): 28円
- 予想株価収益率(PER) 3/2現在
 - 当社: 8.81倍 (JASDAQ平均: 13.67倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 3/2現在
 - 当社: 3.52倍 (JASDAQ平均: 1.18倍)
- 予想平均配当利回り 3/2現在
 - 当社: 3.75% (JASDAQ平均: 2.24%)

■ 最近の当社株価・出来高推移(2011年8月以降、デイリーチャート)



当社のグループ戦略



【資料】確認検査事業

建築確認・検査とは？

街中の建築工場の現場では、建築確認を行なった資格者の名前が必ず掲示されています。これから工事に着手する建築主に対し、ごく一部の例外を除き、その建築計画が法令（建築基準関係規定）に適合していることを証する確認済証を、工事着工前に取得することが義務付けられているためです。また工事完了後は、建築物の使用前に現場で完了検査を受け、実際に法令に適合していることを証する確認済証を取得することも義務付けられています。このような確認・検査制度は国民の安全な住まいの確保を図ろうとする建築基準法の規定によるものです。

従来は行政でのみこの建築確認・検査を行っていましたが、平成7年の阪神淡路大震災等が契機となって、平成11年施行の建築

基準法改正によって民間にもこの建築確認・検査事業が開放され（民間の実施する建築確認・検査にも行政と同等の効力を付与）、官から民への移行が始まりました。当社は平成12年4月より民間事業会社としては第1号の「指定確認検査機関」として業務を開始しました。

民間開放に対する理解と認知度が低い中で、当社は業務体制の整備拡充に努めながら、民間らしい優れた技術力と顧客対応能力を発揮、多くの利用者の理解と支持を得て、その後業績は拡大をたどっております。官民が並存するマーケットの中で、民間機関により行なわれる確認検査の割合（民間比率）は年々上昇し、その中で当社は最大手として、マーケットシェアが5%を超えてきています。

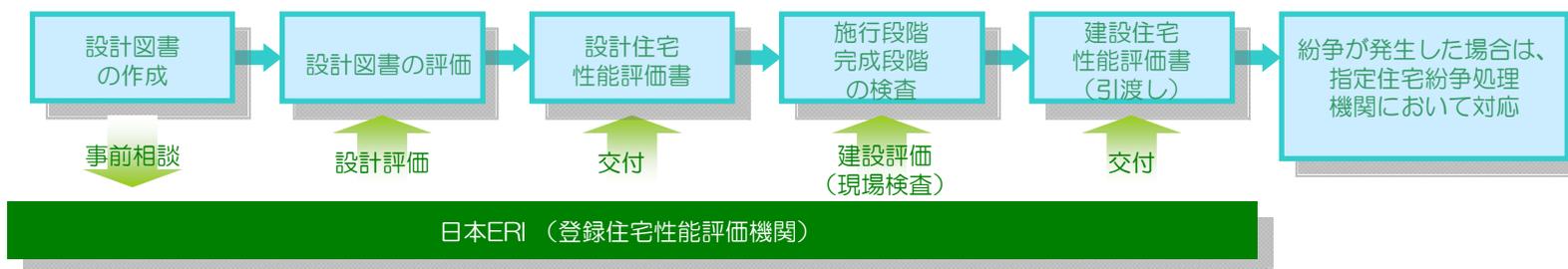


【資料】住宅性能評価事業

住宅性能評価とは？

エンジンの排気量、馬力など性能を明快に表示できる自動車などに比べると、住宅は性能を表示する尺度に乏しく、現場での建築作業ウェットも高いため、欠陥住宅問題が示す通り、品質のばらつきも大きくなる傾向があるといえます。そこでこのような住宅の購入をできる限り安全なものにし、住宅の相互比較も可能とするため、諸外国の制度も参考にして平成12年10月より法律に基づく制度としてスタートしたのが住宅性能表示制度です。この制度を利用するかどうかは、建築主の任意ですが、利用すれば構造の安定、空気環境など10分野32事項（平成21年5月現在）を2～5段階で評価した住宅性能評価書が発行されます。

同評価書には、設計段階の設計住宅性能評価書と、通常4回以上の現場検査を経て完工後発行される建設住宅性能評価書の2種類があり、住宅の出生証明書ともいえます。この証明書を発行するのは国土交通省に登録をおこなっている登録住宅性能評価機関で、すべて民間が担い手となっています。この制度の利用により、①性能の客観的な比較が可能、②施行ミスの防止が可能、③建設住宅性能評価書が交付された住宅については紛争処理機関（各地の単位弁護士会）による迅速な紛争処理が受けられる、などのメリットがあります。分譲マンションでは住宅性能評価の普及が進みかなり一般的になっています。





お問い合わせ: 広報・IR部

Tel.03-3796-0223

info@j-eri.co.jp