

日本 E R I の現況と投資魅力

日本 E R I 株式会社

2013 Feb.

2012年5月24日、おかげさまで東証二部に上場いたしました



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DSE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 9億8,454万円(平成24年5月末現在)
- 売上高(連結) 11,289百万円(平成24年5月期)
- 従業員(連結) 864人(平成24年11月末現在)
- 上場市場 東京証券取引所 市場第二部
証券コード:2419
- 発行済株式数 7,796,400株(平成24年11月末現在)
(売買単位:100株)

【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・・・【参考資料】確認検査事業

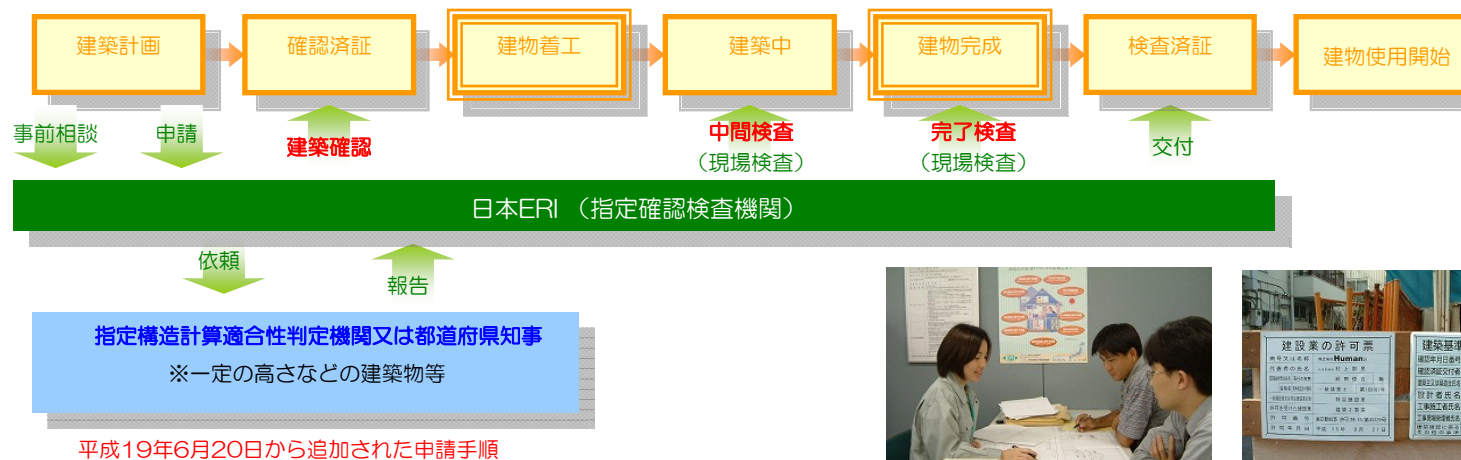
建築確認・検査とは？

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7%を超えてきています。

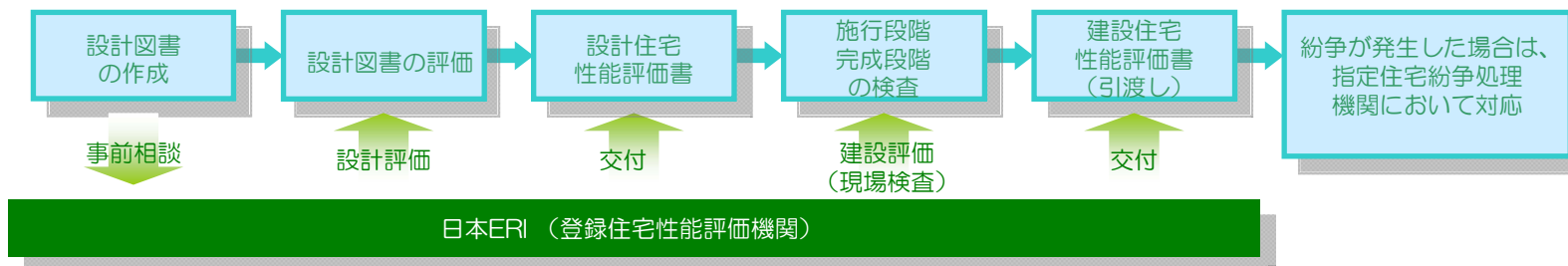


会社概要・・・【参考資料】住宅性能評価事業

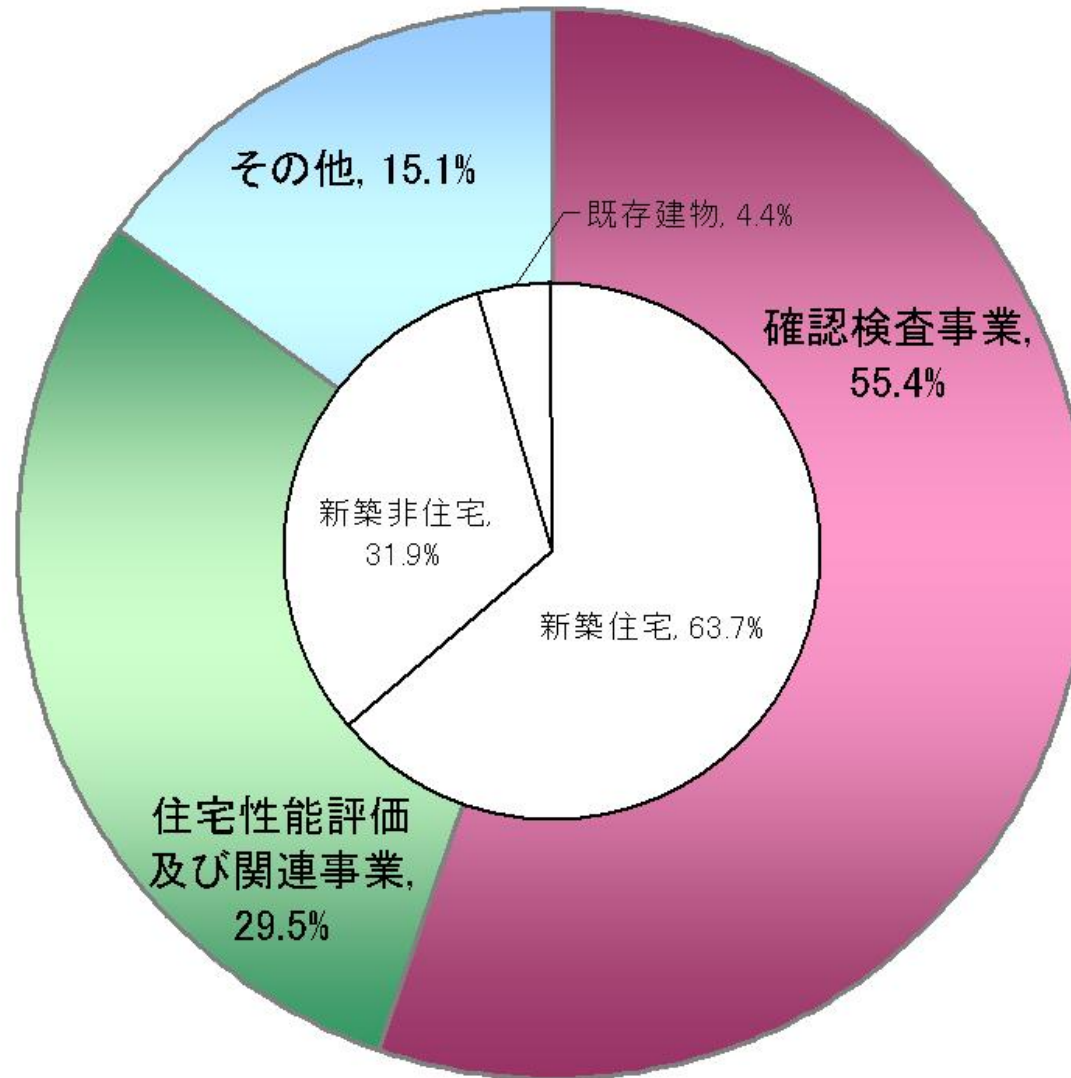
住宅性能評価とは？

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22年8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。

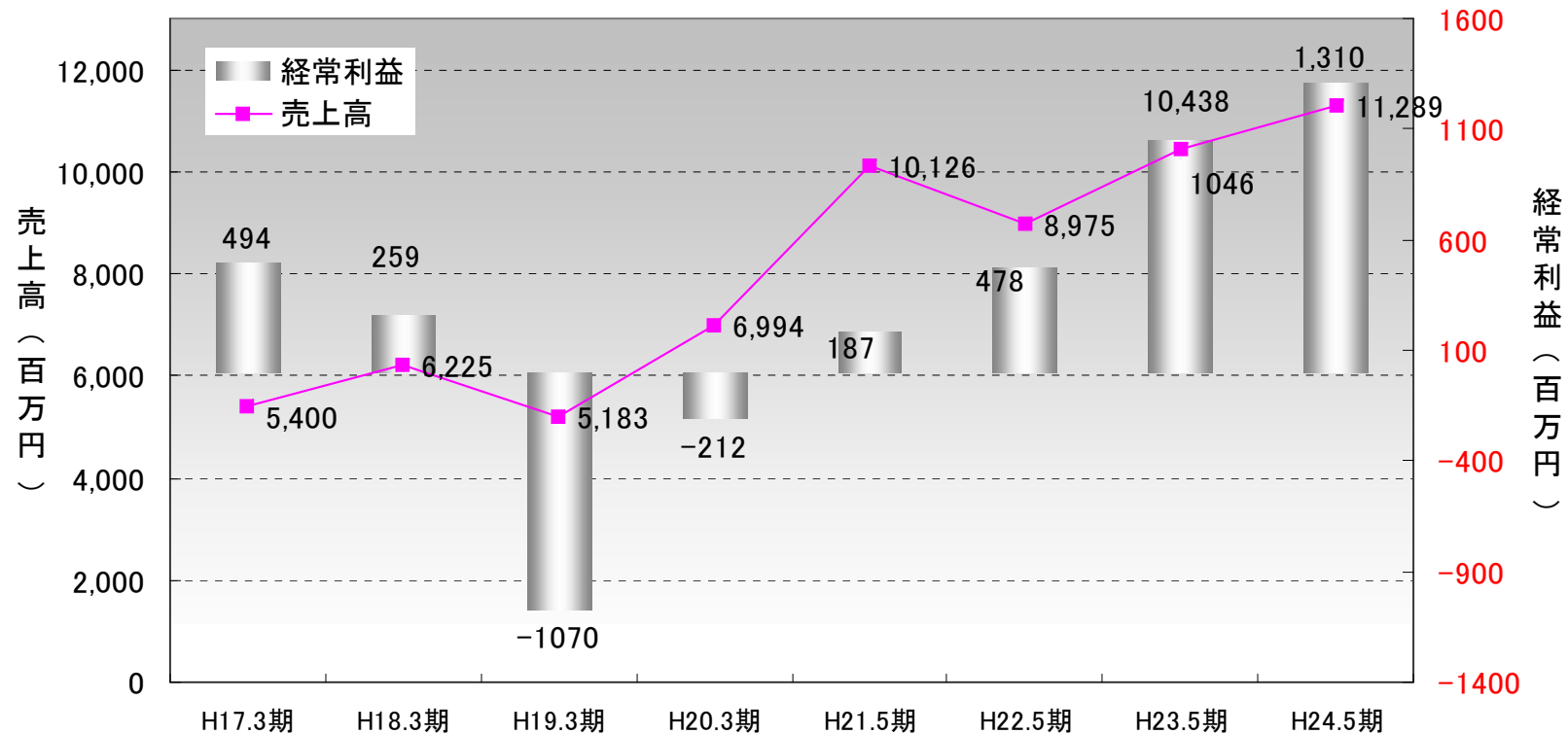


会社概要・・・売上構成について(平成24年5月期)



会社概要・・・当社の業績推移について

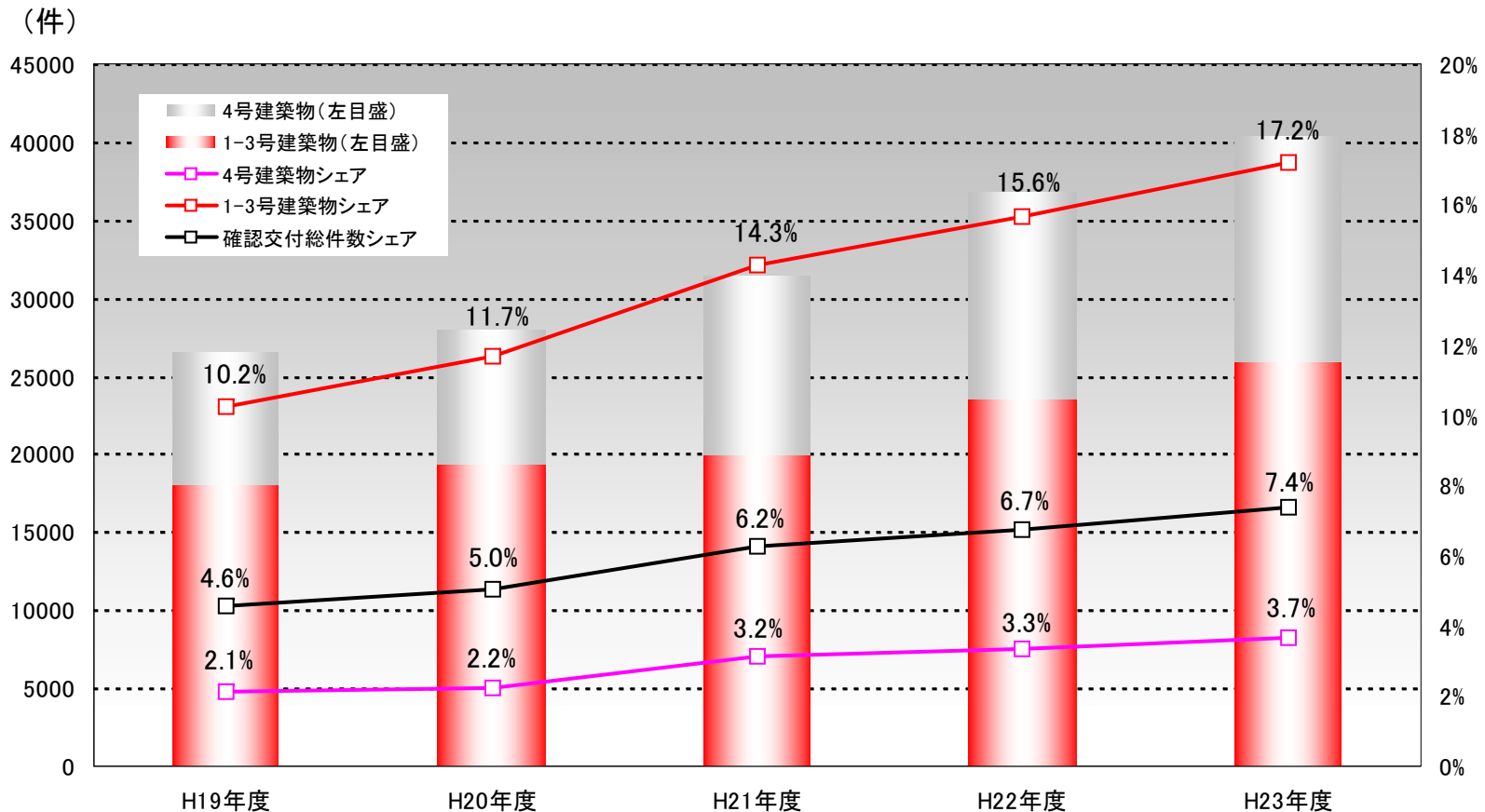
JASDAQ上場(平成16年)以降の当社業績推移(連結)



- 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。

市場規模とシェア・・・建築確認件数シェアの上昇

建築確認における当社マーケットシェア推移

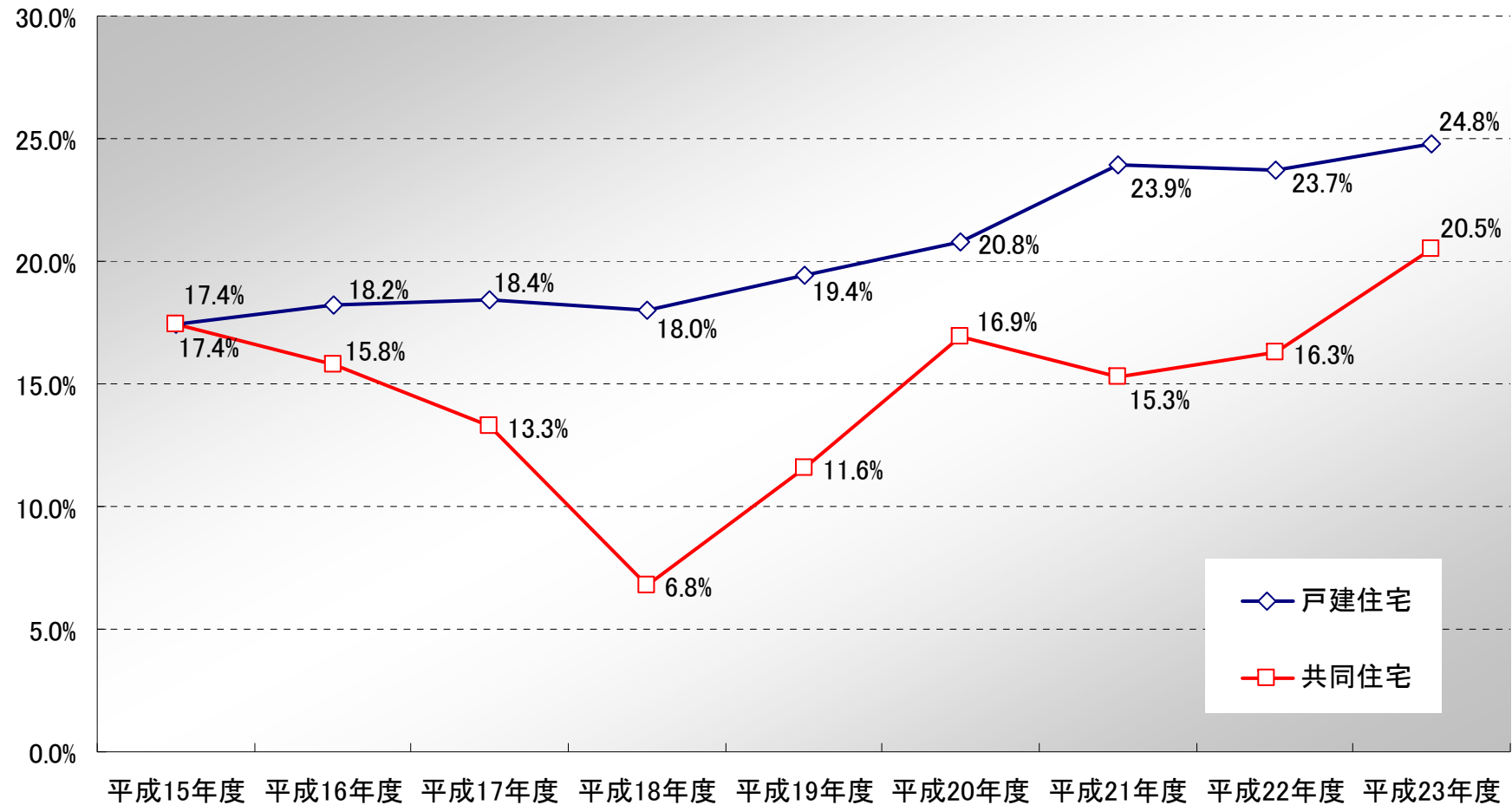


※ 1～3号建築物は、特殊建築物、一定規模以上の建築物。4号建築物は、1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物

市場規模とシェア・・・住宅性能評価業務

住宅性能評価における当社マーケットシェア推移

(比率)



平成25年5月期第2四半期について

➤ 経営成績【連結】

(単位:百万円)

	25年5月期 第2四半期 (H24/6~H24/11)	24年5月期 第2四半期 (H23/6~H23/11)	増減額	増減比
売上高 (NET※)	5,963 (5,438)	5,583 (5,120)	380 (317)	+6.8% (+6.2%)
営業利益	723	710	13	+1.8%
営業利益率	12.1%	12.7%	—	—
経常利益	729	717	11	+1.7%
経常利益率	12.2%	12.9%	—	—

※ 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25年5月期第2四半期について

➤ 連結貸借対照表(資産の部)

(単位:百万円)

- 流動資産は、好調な業績を反映して現金及び預金が202百万円増加。
- 固定資産は、概ね不変。

※ 供託金は昨年1月、横浜市鶴見区のマンションの強度不足に対する損害賠償請求訴訟で横浜地方裁判所より当社を含む被告に損害賠償を命じる判決(1,408百万円)が下され、当該判決に基づく強制執行を停止するため、法務局に1,196百万円を供託したものを。

なお当社は当該判決を不服として、平成24年2月3日、東京高等裁判所へ控訴しております。

	24年5月期 (H23/6~H24/5)	25年5月期 第2四半期 (H24/6~24/11)	増減額
資産合計	4,272	4,578	306
流動資産合計	2,303	2,578	275
現金及び預金	1,302	1,504	202
売掛金	421	482	61
仕掛品	293	197	△96
固定資産合計	1,969	1,999	30
有形固定資産合計	81	95	14
無形固定資産合計	39	55	16
投資その他の資産 合計	1,848	1,849	1
投資有価証券	200	200	0
供託金	1,196	1,196	0

平成25年5月期第2四半期について

➤ 連結貸借対照表(負債・純資産の部)

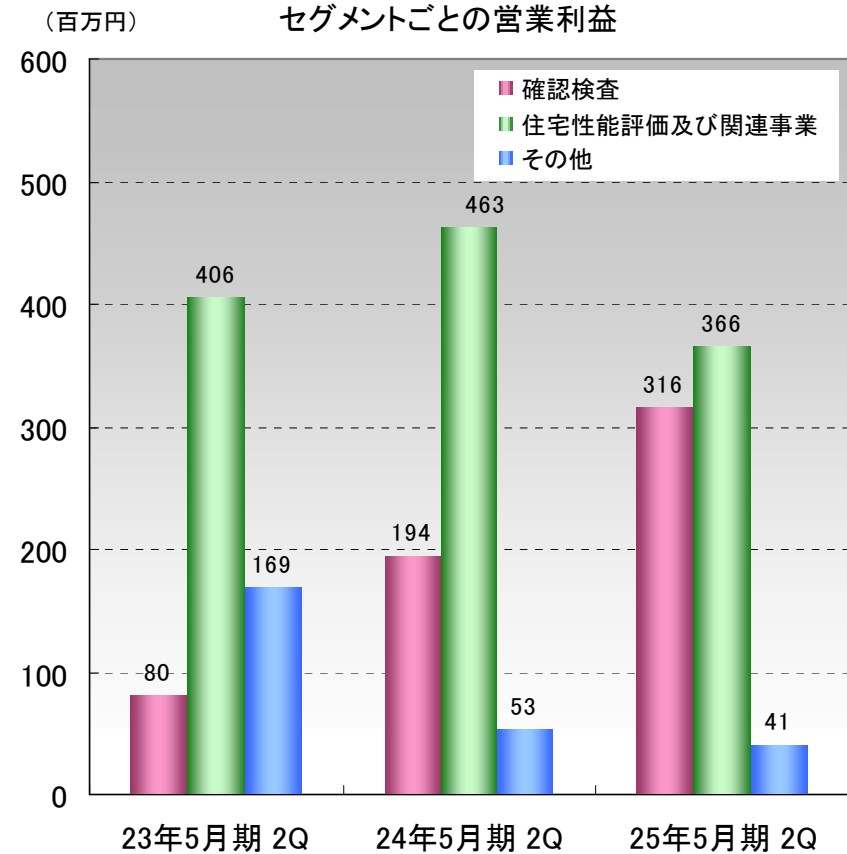
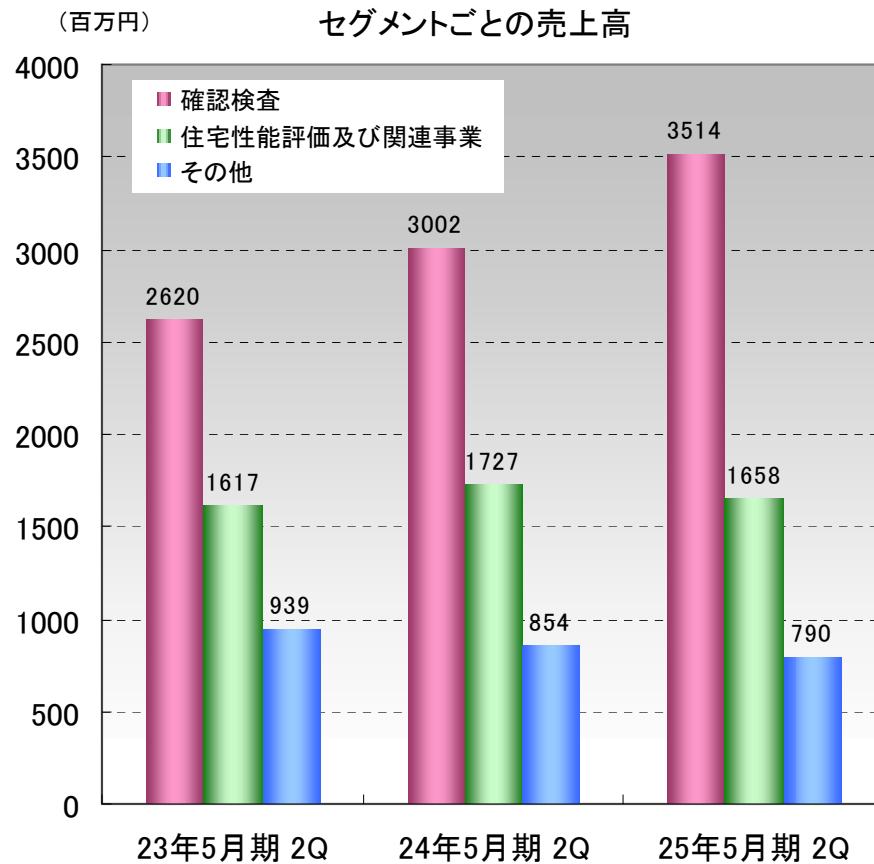
(単位:百万円)

- 負債合計は、概ね不変。期末時点では外部からの借入金はありません。
- 純資産合計は、利益剰余金の増加の結果(330百万円)2,474百万円に。
- 自己資本比率は、前末より4.1%向上し、54.1%に。

	24年5月期 (H23/6~H24/5)	25年5月期 第2四半期 (H24/6~H24/11)	増減額
負債合計	2,102	2,103	1
流動負債合計	1,871	1,874	3
未払金	250	268	18
未払費用	573	539	△34
未払法人税等	355	307	△48
前受金	625	672	47
固定負債合計	231	229	△2
純資産合計	2,169	2,474	305
株主資本合計	2,137	2,474	337
利益剰余金	1,135	1,465	330
負債純資産合計	4,272	4,578	306

平成24年5月期第2四半期について

➤ 業務別売上高・営業利益【連結】



平成25年5月期 通期業績見通し

➤ 経営成績予想【連結】 ※平成24年12月28日に上方修正

(単位:百万円)

	25年5月期 修正予想 (H24/6-H25/5)	25年5月期 当初予想 (H24/6~H25/5)	24年5月期 実績 (H23/6~H24/5)
売上高 (NET※)	12,189 (11,167)	12,024 (11,031)	11,289 (10,332)
営業利益	1,464	1,325	1,319
対売上比	12.0%	11.0%	11.7 %
経常利益	1,472	1,336	1,310
対売上比	12.1%	11.1%	11.6 %
当期純利益	859	782	702
1株当たり当期純利益(円)	110.21	99.88	90.21
1株当たり配当金(円)	32.00	30.00	30.00

※ 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)

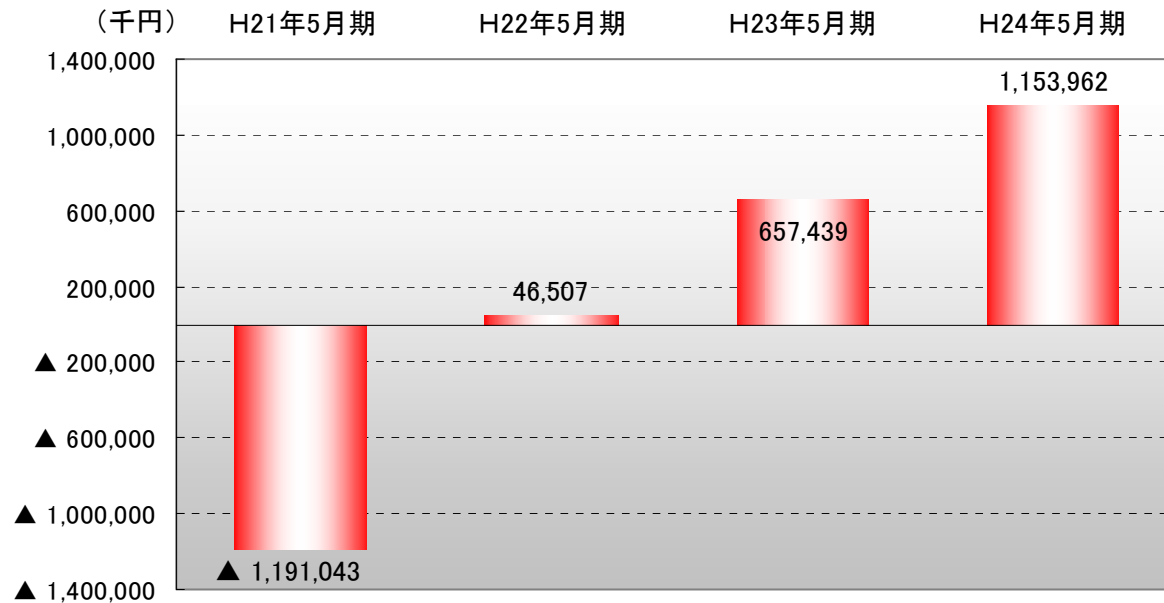
平成25年5月期 通期業績見通し

- **売上高、利益とも過去最高を更新の見込み**
 - 平成24年12月28日に、通期業績予想を上方修正
- **見通しの前提**
 - 24年度の新設住宅着工戸数は前年比**3.8%増の88万戸**と予測
(参考:一般財団法人建設経済研究所は前年比5.8%増の89万戸と予測)
 - 復興需要が下支え
 - 消費税引き上げに伴う仮儒 分譲マンションの動向に注視
 - 住宅政策の縮小・終了
 - 新しい政策効果 「認定低炭素建築物」、「高齢者住まい法」

配当政策について

- H23年5月期に5期ぶりに復配。
- 利益配分の基本方針は**連結配当性向30%**。
- 今期、1株当たり配当金は、第2四半期末に16円、期末に16円の合計32円を予定。

■ 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(連結)

	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	H25年5期(予)
1株当たり当期純利益 (円)	36.59	16.86	▲ 158.84	▲ 46.49	34.13	67.72	86.67	90.21	110.21
1株当たり配当金 (円)	17	17	-	-	-	-	23	30	32
配当性向 (%)	46.5	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	29.0

※ 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)を実施したため、H23年5月期以前は数値を遡及修正しております。

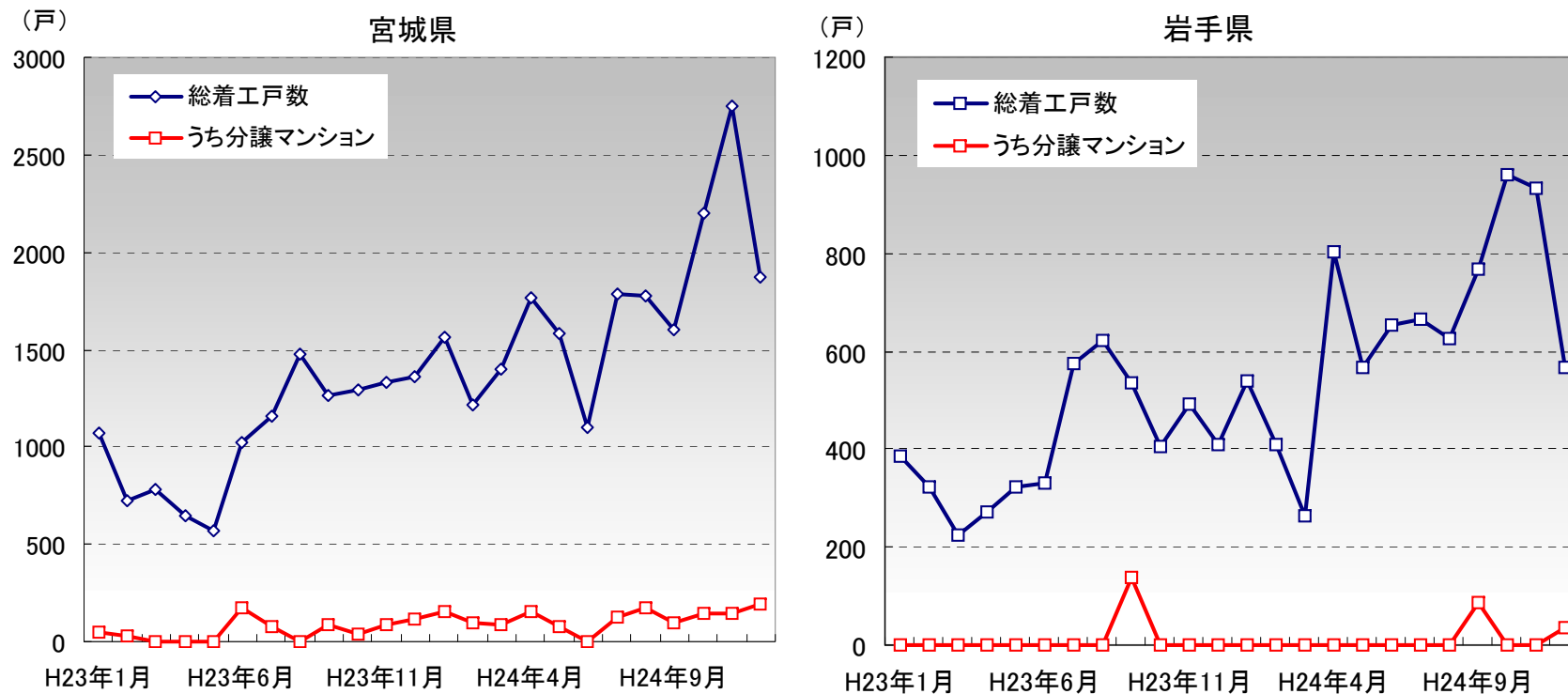
平成25年5月期 トピックス・・・復興需要について

➤ 復興需要の本格化に期待

- ・ 災害復興公営住宅の受注に注力(宮城県15,000戸、岩手県5,639戸:平成23～27年の計画)
- ・ 防災地域(宮城県気仙沼市)に確認検査員の駐在拠点(検査員事務所)を臨時に設置

全国からの人員派遣で復興を支援

【宮城県・岩手県の新設住宅着工戸数の推移】

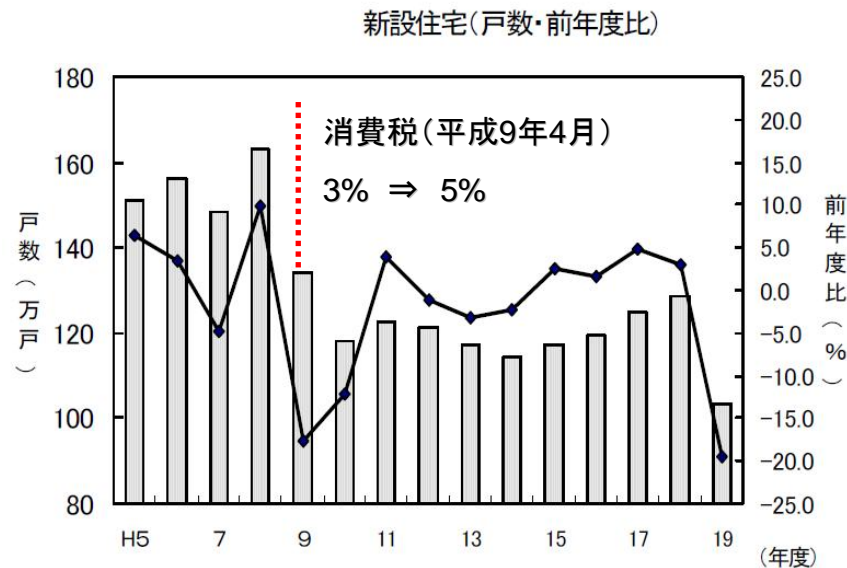


平成25年5月期 トピックス・・・消費税引き上げについて

➤ 今般の消費税率の引き上げ概要(2段階増税)

- ・ 平成26年4月にまず5%から8%へ(1回目)
- ・ 平成27年10月に8%から10%へ(2回目)
- ・ 平成25年9月末までに請負契約を結んだ住宅には旧税率5%を適用

➤ 過去における消費税率の引き上げの影響



- ・ 平成9年4月に消費税が5%へ引き上げることが決定したのは平成6年9月
- ・ 前年平成8年度は163万戸
前年度比 **+9.8%**
持家のみ64万戸 前年度比 **+15.6%**
- ・ 平成9年度は134万戸
前年度比 **▲17.7%**
持ち家のみ45万戸 前年度 **▲29.1%**

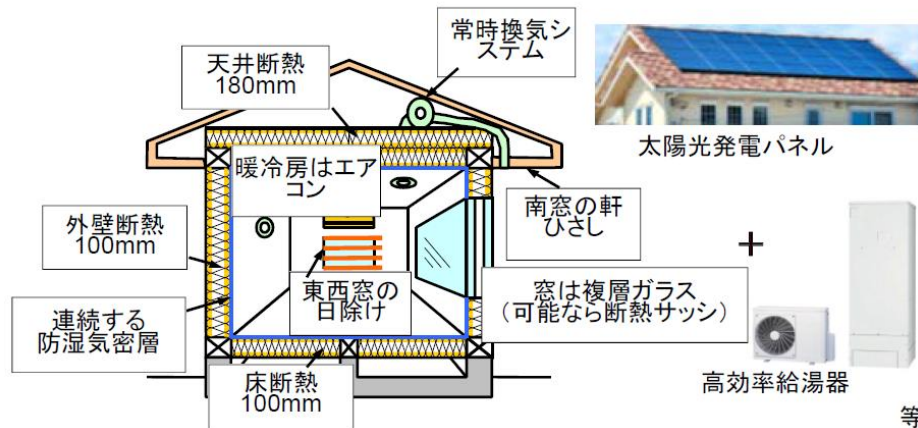
平成25年5月期 トピックス・・・低炭素建築物の認定制度

➤ 「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年9月5日に交付

建築物の新築や増改築などに際して、一定以上の環境性能を備えた建築物を所管行政庁が、低炭素建築物として認定するもので、税制上の優遇措置や容積率の緩和などを受けるとことができる制度。またその認定において事前に技術的審査を受けることが可能な場合、当社のような登録住宅性能評価機関において、適合証の交付を行います。

【認定のイメージ】

〈戸建住宅イメージ〉



【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額引き上げ(10年間)		登録免許税率引き下げ
平成24年	400万円 (一般300万円)	保存 登記	0.1% (一般0.15%)
平成25年	300万円 (一般200万円)	移転 登記	0.1% (一般0.3%)

容積率の不算入

低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)について通常の建築物の床面積を超える部分。

平成25年5月期 トピックス・・・社会的インフラ整備

➤ 非住宅民間建設投資の増大

- ・ 風力発電用風車
補助金制度の復活で、建設計画が急増
- ・ アンテナ基地局
大手携帯電話会社による通信機能の拡充

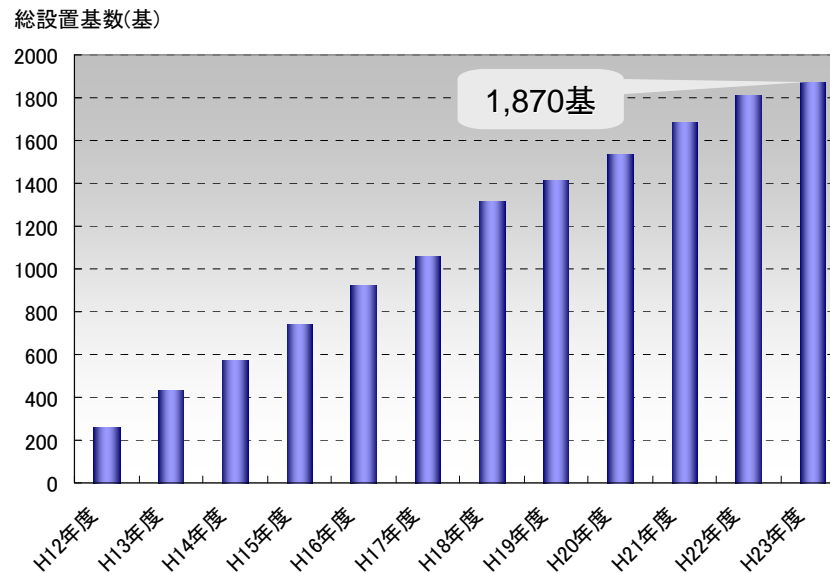


風力発電用風車



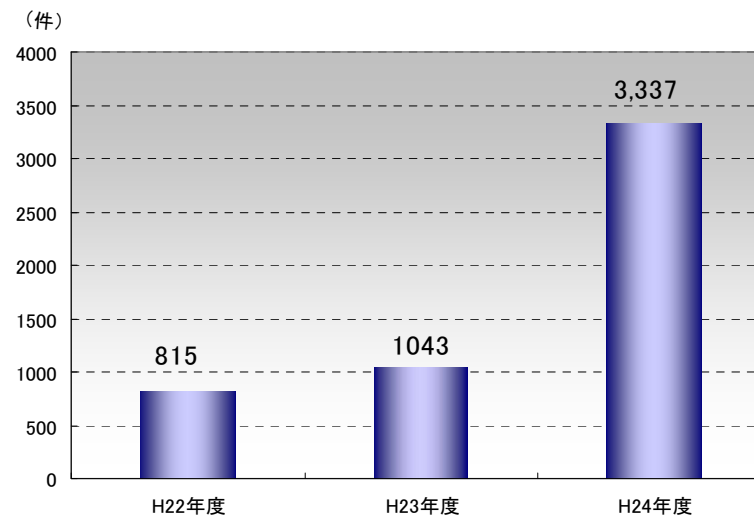
携帯アンテナ

【日本における風力発電設置基数】



※出所: 独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構ホームページ

【当社におけるアンテナ基地局 確認交付件数】



※平成24年度は、6月～11月の6ヶ月のみの実績値

平成25年5月期 トピックス・・・社会的インフラ整備

➤ 民間非住宅建設投資の増大

- 2012年、2013年とも引き続き穏やかな回復が継続するものと見込む
- 通販増加やBCPを意識した物流倉庫や省エネ対応、耐震性に優れたオフィス需要等が背景

民間非住宅建設投資の推移と新設住宅着工戸数（年度）

（単位：億円、千戸）

年 度	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012 (見通し)	2013 (見通し)
名目民間非住宅 建設投資	195,053	159,591	141,680	150,470	121,897	109,800	119,100	122,400	127,000
（対前年度伸び率）	(-1.8%)	(0.7%)	(4.0%)	(6.4%)	(-19.0%)	(-9.9%)	(8.5%)	(2.8%)	(3.8%)
新設住宅着工戸数	1,484	1,213	1,249	1,039	775	819	841	890	930
（対前年度伸び率）	(-4.9%)	(-1.1%)	(4.7%)	(0.3%)	(-25.4%)	(5.6%)	(2.7%)	(5.8%)	(4.5%)

※ 出所：一般財団法人 建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資見通し」(2013年1月)

日本ERIのこれから・・・トップ企業としての社会的役割

住宅・建築物におけるインフラ整備、省エネルギーの推進に貢献しております。

- 耐震化の推進(震災を踏まえたこれからの建築物の在り方)
 - 耐震性が不十分な建築物が多数存在
 - 耐震改修促進臨時措置法の延長(平成22年度末 ⇒ 平成27年度末)
 - 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(エネルギー政策、地球温暖化政策との関り)
 - 2020年までに新築建物・住宅のゼロ・エミッション化
 - 「都市の低炭素化の促進に関する法律」の成立(平成24年8月29日)

- 既存ストック活用の推進(地球環境問題、資源制約の観点から)
 - 2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場規模の倍増計画(約20兆円)
 - 中古住宅のホームインスペクション
 - リフォーム・中古住宅売買に瑕疵保険制を導入

耐震化の推進・・・

住宅・建物の耐震化(現状と課題)

- ①耐震化目標(平成27年末までに90%、住宅については平成32年までに95%)の設定。
- ②想定される大地震への対策の切迫性・・・住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の推進。
特に庁舎、消防署など災害時の拠点となる施設や学校、病院、駅等多数の者が利用する施設の耐震診断、耐震改修を一層推進。

耐震化促進方策の基本的な方向性

■阻害要因

- ① 耐震化に要する費用負担が大きい
- ② 耐震性があるという認識など、耐震化が不要と考えている
- ③ 業者の選定が難しい
- ④ 工法・費用・効果等が適切であるかどうかの判断が難しい
- ⑤ 工事中の使用が制約されることの懸念がある(テナント・入居者に迷惑をかけたくない)

■施策の基本的な方向性(案)

- ① 支援策の充実による耐震化に要する費用負担の軽減
- ② 耐震性の必要性を認識させるための耐震診断の徹底
- ③ 信頼できる業者の育成
- ④ 適切な工法・費用・効果等が判断可能な情報提供・相談体制の充実
- ⑤ 居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進

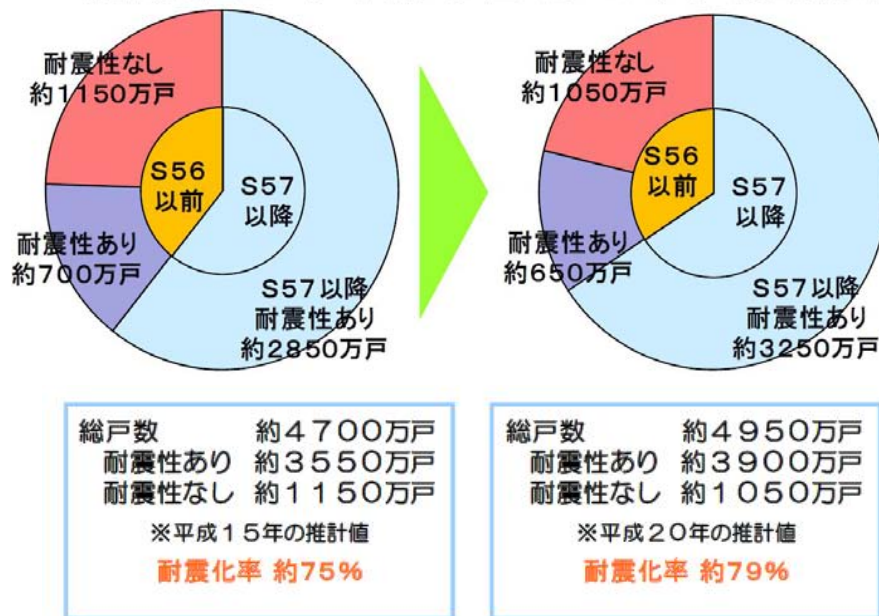
出所:国土交通省 社会資本整備審議会 第3回建築基準制度部会・配布資料より抜粋

耐震化の推進・・・

- ▶耐震化が必要な住宅が多数存在:総戸数4,950万戸の**21%**(約1,050万戸)・・・図1参照
- ▶分譲共同住宅のストック総数約571万戸(平成22末時点)のうち、旧耐震基準(昭和56年以前)のストックが**約106万戸**・・・図2参照

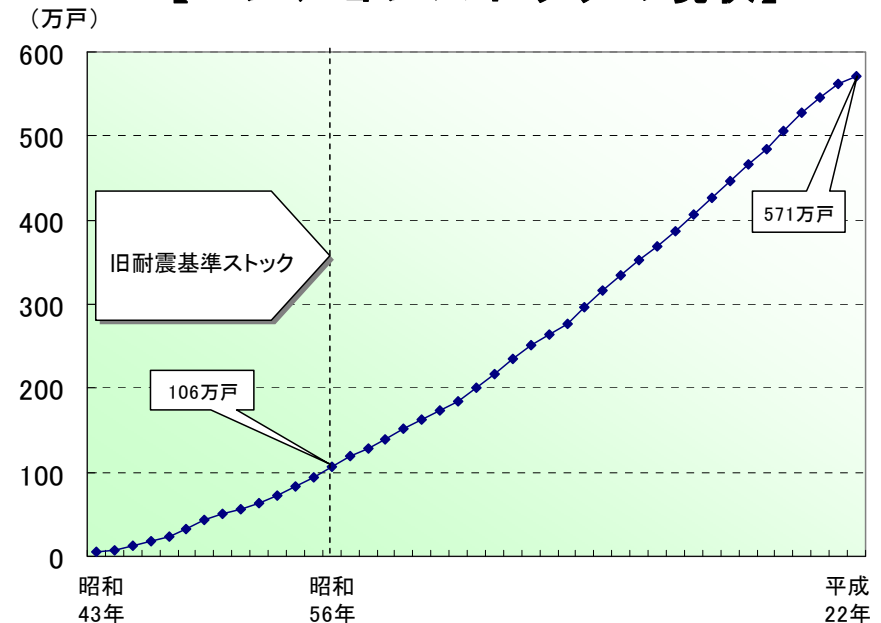
◀ 図1 ▶

【耐震性が不十分な住宅ストック(推計)】



◀ 図2 ▶

【マンションストックの現状】



※図1,2出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」参考資料より抜粋

耐震化の推進・・・大規模建築物の耐震診断義務化、2013年通常国会に法案提出へ

- すべての住宅・建築物の所有者に対し耐震診断・改修にかかる努力義務を課す
- 学校・店舗・事務所・市庁舎・美術館・旅館など「大規模特定建築物等」について、遅くとも2015年までに所有者に耐震診断を義務付け、所管行政庁がその結果を公表する
- 耐震診断の義務化対象を計画的に順次拡大していく

指示対象 特定建築物	指示対象特 定建築物旧 耐震ストック 棟数(a)	指示対象特 定建築物旧 耐震全ス トックに占め る割合	耐震診断実施棟数(b)			耐震改修実 施棟数 (d)	旧耐震のう ち耐震診断 実施率 (b/a)	旧耐震のう ち耐震性あ りの割合 ((c+d)/a)
			うち耐震性 あり (c)	うち耐震性 なし				
750㎡以上～2,000㎡ 未満	8,974	20.7%	7,607	2,026	5,581	3,515	84.8%	61.7%
2,000㎡以上～3,000 ㎡未満	13,784	31.8%	9,388	1,911	7,477	4,592	68.1%	47.2%
3,000㎡以上～5,000 ㎡未満	10,908	25.2%	6,974	1,319	5,655	3,531	63.9%	44.5%
5,000㎡以上	9,644	22.3%	5,720	1,395	4,325	2,560	59.3%	41.0%
合計	43,310	100.0%	29,689	6,651	23,038	14,198	68.5%	48.1%

出所：国土交通省 社会資本整備審議会 第3回建築基準制度部会・配布資料より抜粋

省エネ化の推進・・・

- 国土交通省、経済産業省、環境省の3省共同による「低炭素社会」に向けた提言
⇒「低炭素社会に向けた住まいと住まい方」の推進方策について 中間とりまとめ(平成24年7月)
・ 2020年までに標準的な新築住宅、新築公共建築物等でゼロ・エミッション化を実現

【 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進に関する工程表(一部抜粋) 】

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	
目標	≪住宅≫ 標準的な新築住宅で、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを実現									
	≪建築物≫ 新築公共建築物等で、ネット・ゼロ・エネルギー・ビルを実現									
低炭素社会の実現に向けた取り組み	住宅性能表示基準を改正	ゼロ・エネルギー住宅・建築物、LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅の評価・表示の促進								
	都市の低炭素化の促進に関する法律(案)を通常国会に提出	高い省エネ性能を有する住宅・建築物の認定(改修も含む)								
	省エネルギー基準を改正	大規模(2,000㎡以上):届出義務				適合義務				
		中規模(300~2,000㎡):届出義務						適合義務		
		小規模(300㎡未満):努力義務							適合義務	
省エネ法改正案を通常国会に提出	建材・機器トップランナー制度による建材・機器の性能向上の誘導									

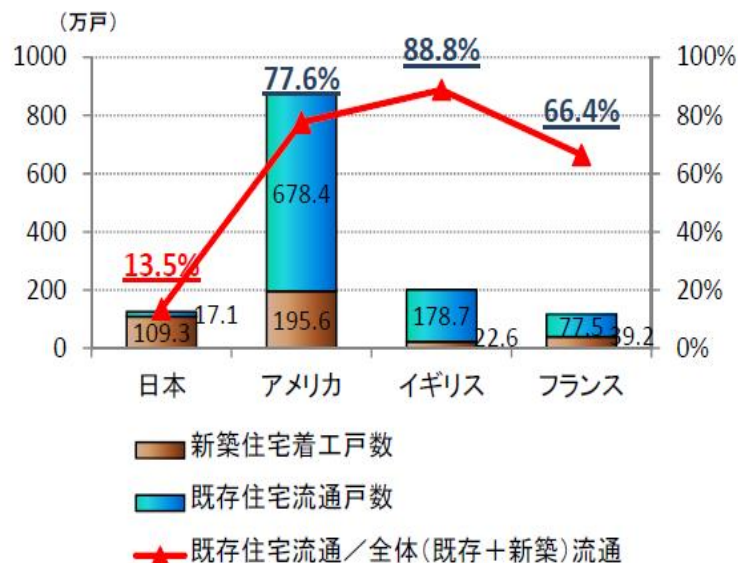
既存ストック活用の推進・・・

➤ 既存住宅の流通シェア(既存÷(既存+新築))は、直近調査(平成20年)では約13.5%と欧米諸国の6分の1程度の水準に留まる・・・図1参照

➤ 一方、既存住宅の流通シェアのウェイトは高まりつつある(平成2年5.5%⇒平成20年13.5%)・・・図2参照

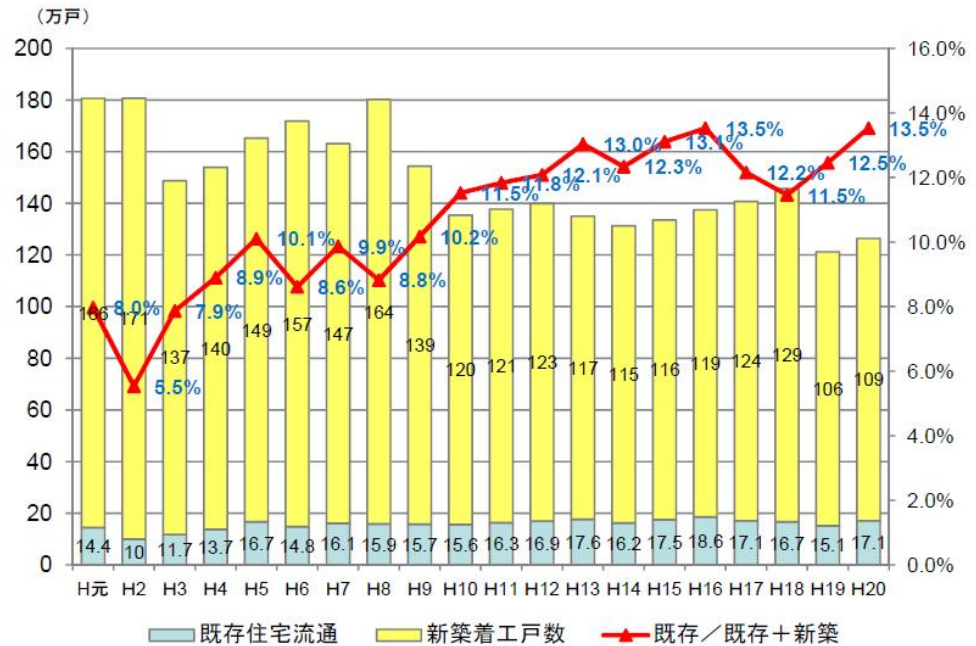
◀ 図1 ▶

【既存住宅流通シェアの国際比較】



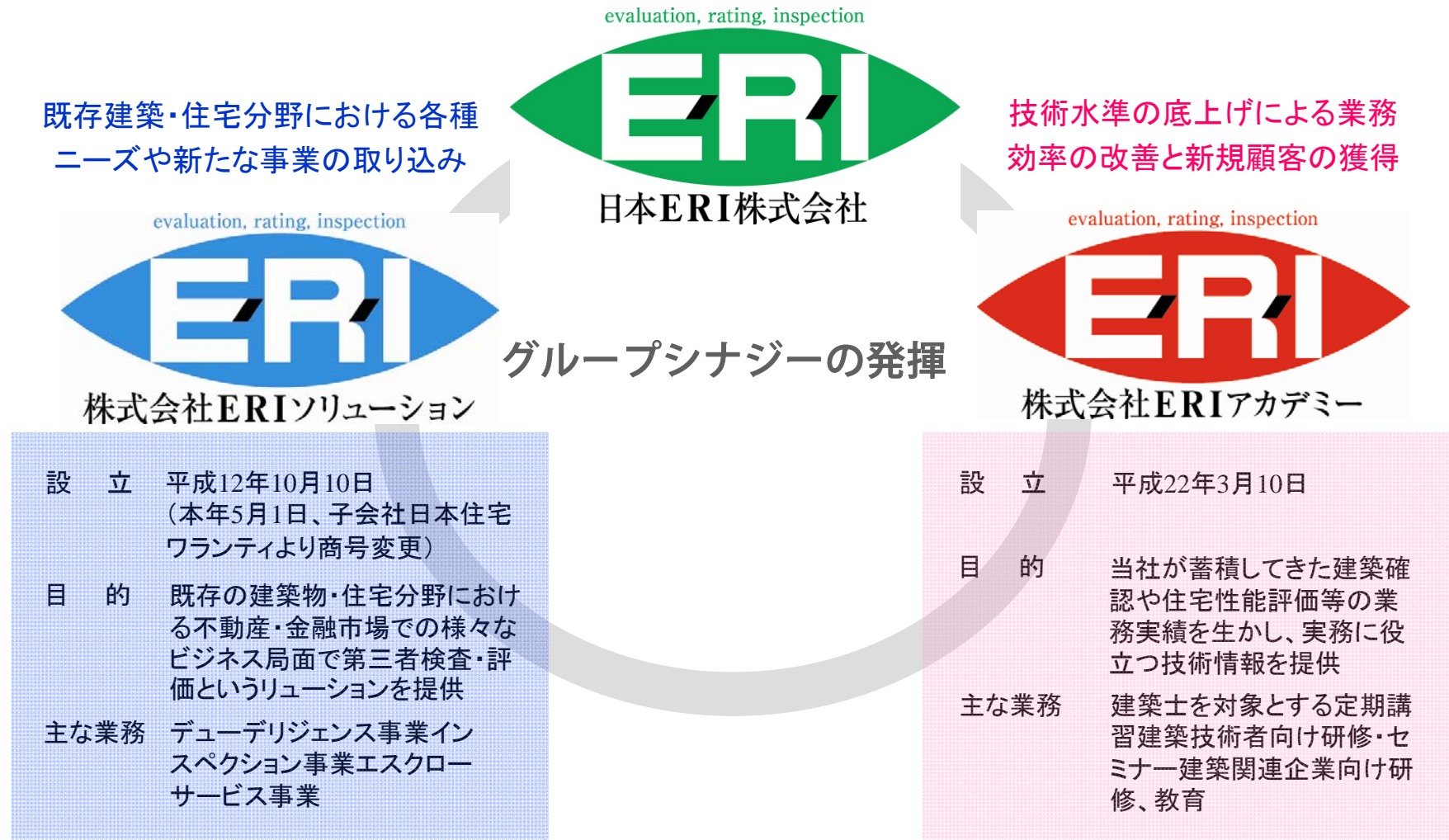
◀ 図2 ▶

【既存住宅流通シェアの推移】



※図1、2出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」参考資料より抜粋 (資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

当社のグループ戦略



【参考資料】株価チャート

■ 当社株価および主要な指標

- 株価: 1,127円 (2月15日終値)
- 予想1株当り当期純利益(連結): 110.21円
- 前期1株当り純資産(連結): 274.41円
- 予想1株当り配当金(年間): 32.00円
- 予想株価収益率(PER) 2/15現在
 - ・ 当社: 10.23倍 (東証2部平均: 16.25倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 2/15現在
 - ・ 当社: 4.11倍 (東証2部平均: 0.73倍)
- 予想平均配当利回り 2/15現在
 - ・ 当社: 2.84% (東証2部平均: 2.01%)

■ 最近の当社株価・出来高推移(2012年7月以降、デイリーチャート)

