

日本 E R I の現況と投資魅力

日本 E R I 株式会社 平成25年9月



平成25年5月24日、おかげさまで東証一部に上場いたしました



東京証券取引所市場第一部に上場



東証一部上場。これもひとえに皆様のご支援ご指導の賜物と深く感謝しております。
一部上場はゴールではなく、さらなる高みを目指すための新たなスタートに
過ぎないと考えております。我々は更なる事業の発展を誓い、これからも
業界のリーディングカンパニーとして走り続けます。

目次

1. 最近のトピックスと今後のERIグループ
2. 会社概要
3. 平成25年5月期の実績について
4. 平成26年5月期の業績見通しについて
5. 新しい政策動向について

1. 最近のトピックスと今後のERIグループ

	重要な出来事
5月24日	東京証券取引所市場第1部に指定替え 昨年5月の東証2部上場後、最短で1部指定へ変更
5月29日	株式会社東京建築検査機構を子会社化 同業者を傘下に、業容拡大への布石
7月9日	純粹持株会社(株式会社ERIホールディングス)の設立 (12月2日予定)を発表 今後の業界再編を睨み、柔軟な組織形態へ移行
9月8日	2020年オリンピックの東京開催が決定
9月9日	損害賠償請求訴訟を裁判上の和解で解決 訴訟提起から4年、和解に応じることが合理的と判断

株式会社東京建築検査機構の子会社化

➤ グループ売上への影響

- ・今期、同社の売上計画として444百万円を見込む(当社連結売上計画の3.3%)。また、営業利益ベースでは、4.8百万円を計画。
- ・前期は期末直前(5月29日)に子会社化したため、会計上、同社の売上は損益計算書には取り込まず(TBTC前期売上高:414百万円)。ただし、負ののれん8百万円が発生。

➤ バランスシートへの影響

- ・前期において既にバランスシートには反映しております。
なお前期の当社連結貸借対照表におけるTBTC子会社化の影響は()内の数値。

(単位:百万円)

科目	金額	科目	金額
流動資産	(114) 2,668	負債合計	(78) 2,033
固定資産	(15) 2,083	純資産合計	(11) 2,718
資産合計	(129) 4,751	負債・純資産合計	(90) 4,751

単独株式移転により純粋持株会社を設立

➤ 12月に純粋持株会社を設立

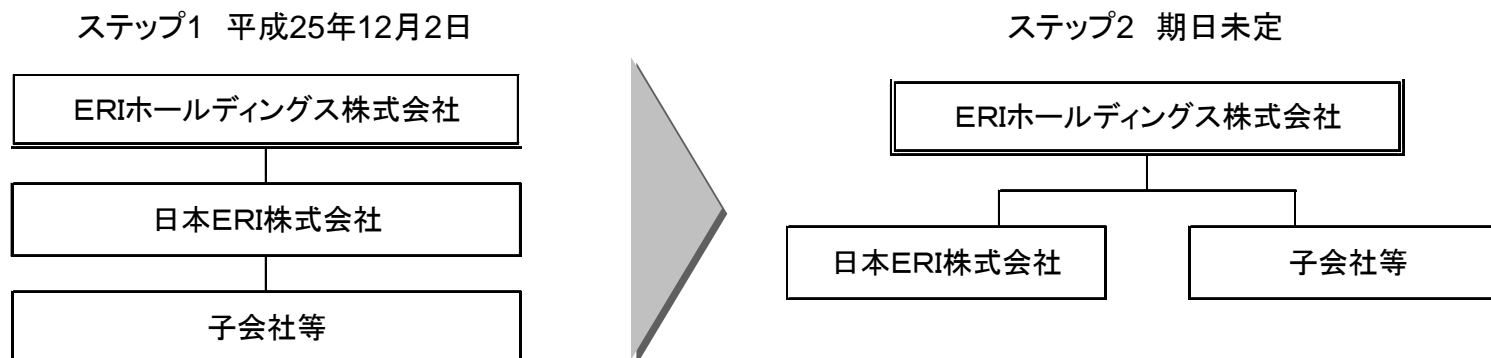
平成25年12月2日(予定) ERIホールディングス株式会社を設立
スケジュール(予定)

- ・平成25年11月27日(水) 当社株式上場廃止日
- ・平成25年12月2日(月) 持株会社設立(株式移転効力発生日)
- ・平成25年12月2日(月) 持株会社上場日

➤ 持株会社設立の目的・・・持続的な成長を可能とする柔軟な組織形態の構築

具体的には、①グループ経営機能の強化、②機動的なM&Aの実施

③円滑な事業運営とリスクの分散、④周辺業務への展開など



和解により損害賠償請求訴訟を解決

- 「セントレジアス鶴見」訴訟で平成25年9月9日に裁判上の和解が成立
単なる審査項目の見落としではなく、通常払うべき注意義務の範囲を超える部分について一定の法的責任を認めざるを得ない特殊な状況が争点との判断
 - ✓ 他の事案や確認検査業務への影響が考えられないこと
 - ✓ 訴訟の行方が不透明なまま長期化するリスクを回避

⇒ **和解勧告を受け入れ早期解決を図ることが合理的と判断**
- **特別損失の計上**
訴訟和解金6億6,500万円を特別損失として計上
- **業績予想の修正**
特別損失計上に伴い、業績予想(利益予想)の修正を発表(9月9日)
- **供託金の取り戻し**
本件訴訟に関する供託金11億9,698万円を、和解成立により取り戻すため、賠償金支払いによる資金繰りへの影響はなし(フリーキャッシュフローは増加)
- **配当予想は不変**
年間34円(第2四半期末17円、期末17円)

2. 会社概要(連結)

- 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 9億9,278万円(平成25年5月末現在)
- 売上高(連結) 11,933百万円(平成25年5月期)
- 従業員(連結) 938人(平成25年5月末現在)
- 上場市場 東京証券取引所 市場第一部
証券コード:2419
- 発行済株式数 7,832,400株(平成25年5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

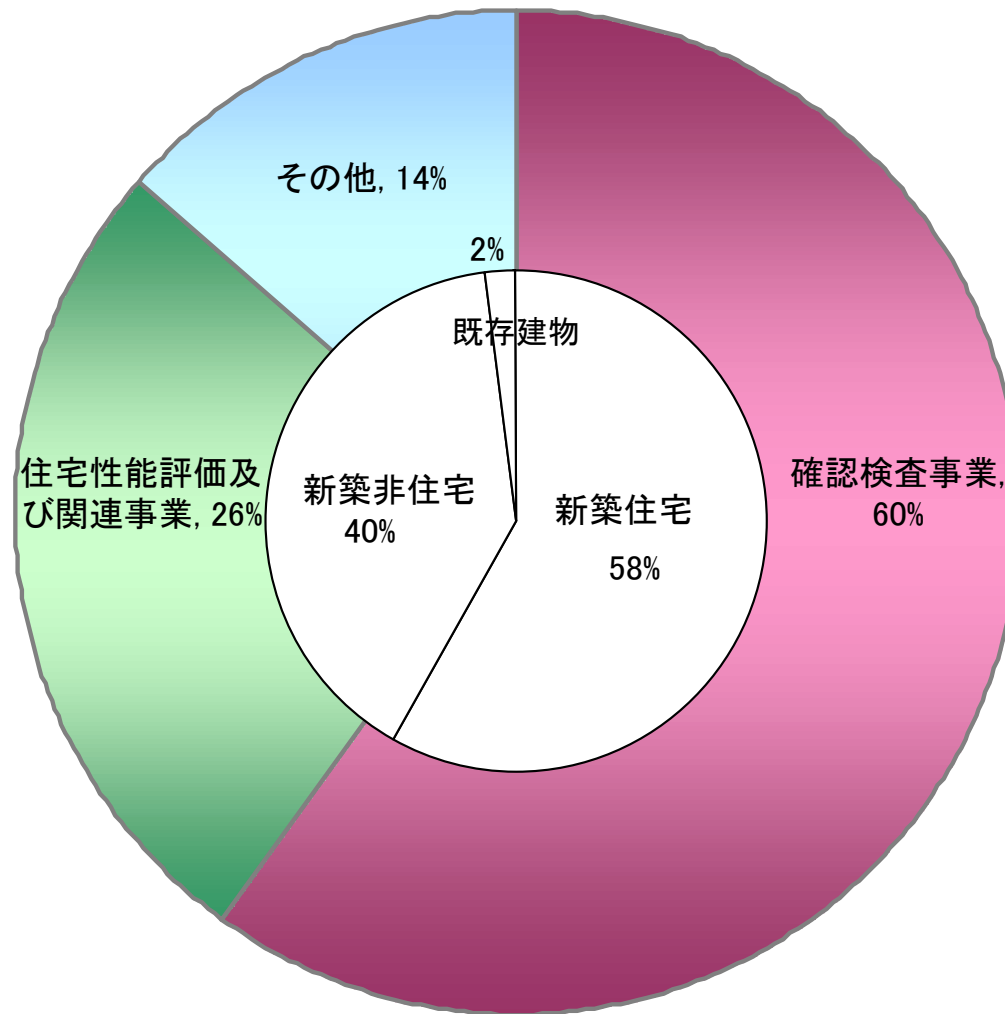
【住宅性能評価とは】

- ・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】

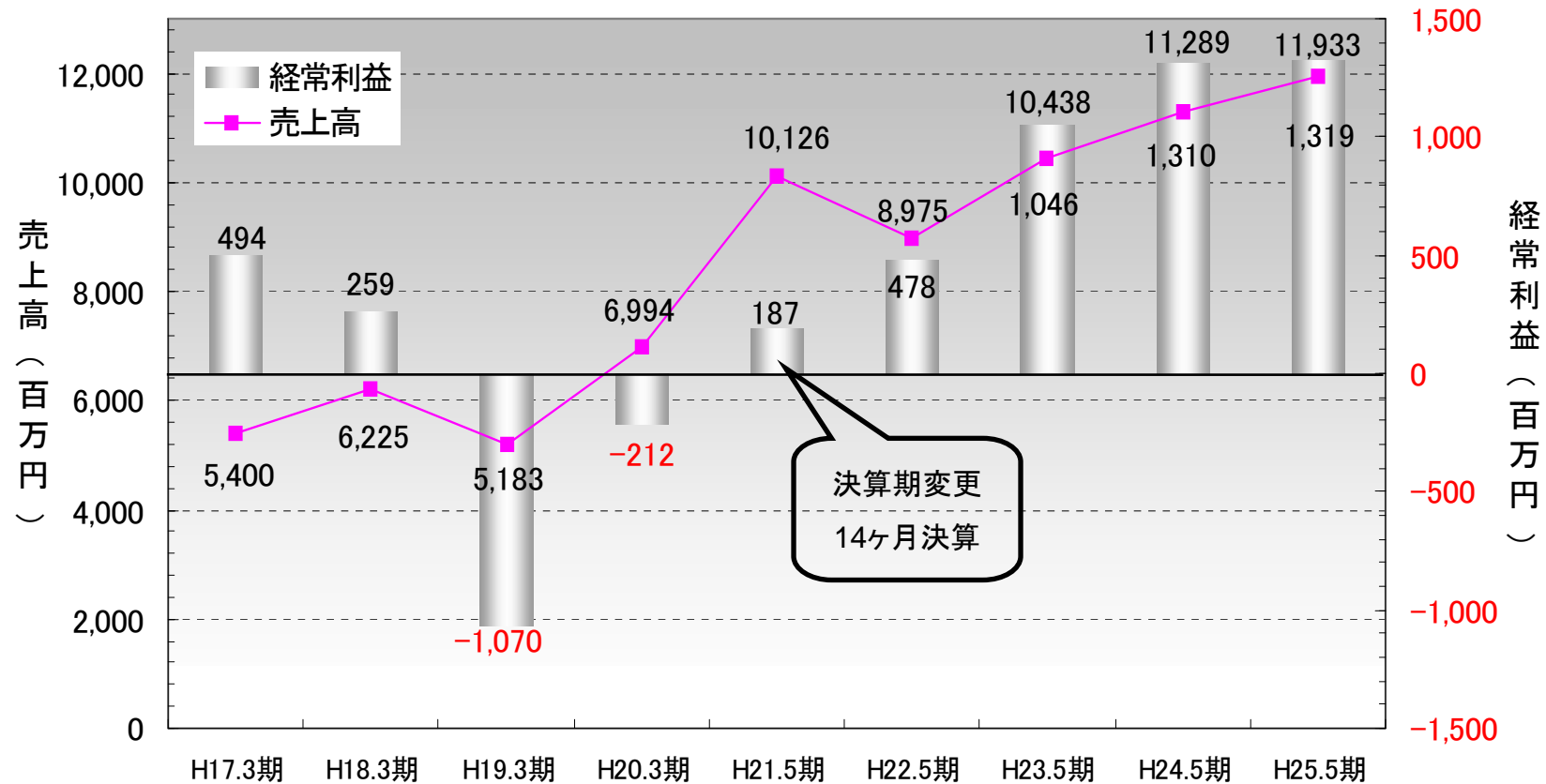
- ・不動産価値を評価するデューデリジェンス、大型案件の評定、住宅瑕疵担保保険の検査など

会社概要・・・売上構成について(平成25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。

3. 平成25年5月期の実績

➤ 経営成績【連結】

(単位:百万円)

	25年5月期 (H24/6~H25/5)	24年5月期 (H23/6~H24/5)	増減額	増減比
売上高 (NET※)	11,933 (10,872)	11,289 (10,332)	644 (540)	5.7% (5.2%)
営業利益	1,320	1,319	1	0.1%
営業利益率	11.1%	11.7%	—	—
経常利益	1,319	1,310	8	0.7%
経常利益率	11.1%	11.6%	—	—

※ 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月期のサマリー

第3四半期の減速あるも、3期連続で増収増益、 最高益を更新！

- ◆ 確認業務は中・大型案件の好調で順調に拡大。しかし、
シェアは伸び悩み
- ◆ 住宅性能評価業務は「エコポイント制度」「フラット35Sエコ」
の終了の影響もあり減速
- ◆ 平成26年5月期の繁忙に備え人員を増強
 - ・期末人員ベースで858人⇒910人に
- ◆ 5月29日、株式会社東京建築検査機構(TBTC)を子会社化

4. 平成26年5月期の業績見通しについて

➤ 経営成績予想【連結】

(単位:百万円)

	26年5月期 (H25/6-H26/5)	25年5月期 (H24/6-H25/5)	増減額	前年比 伸び率
売上高 (NET※1)	13,333 (12,225)	11,933 (10,872)	1,400 (1,352)	11.7% (12.4%)
営業利益	1,450	1,320	129	9.8%
対売上比	10.9%	11.1%	—	—
経常利益	1,462	1,319	143	10.8%
対売上比	11.0%	11.1%	—	—
当期純利益	425※2	802	▲377	▲47.0%
1株当たり当期純利益(円)	54.38※2	102.77	▲48.39	▲47.1%
1株当たり配当金(円)	34.0	32.0+記念配5.0	▲3.0	—

※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 9月9日損害賠償請求訴訟を和解により解決いたしました。その結果、特別損失665百万円を計上し、同日付で業績予想を修正いたしました。

平成26年5月期の業績見通しについて

➤ 民間非住宅建設投資の動向

- ・ 平成25年、平成26年とも引き続き穏やかな回復が継続
- ・ 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

➤ 消費税増税前の駆け込み需要から新築住宅着工戸数は堅調な推移を予想

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	平成7年	平成12年	平成17年	平成21年	平成22年	平成23年 (見込み)	平成24年 (見込み)	平成25年 (見通し)	平成26年 (見通し)
名目民間非住宅 建設投資	195,053	159,591	141,680	121,897	109,683	113,000	120,600	128,800	135,000
(対前年度伸び率)	(-1.8%)	(0.7%)	(4.0%)	(-19.0%)	(-10.0%)	(3.0%)	(6.7%)	(6.8%)	(4.8%)
新設住宅着工戸数	1,484	1,213	1,249	775	819	841	893	927	885
(対前年度伸び率)	(-4.9%)	(-1.1%)	(4.7%)	(-25.4%)	(5.6%)	(2.7%)	(6.2%)	(3.8%)	(-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7月24日)

すまい給付金制度 (住宅ローン減税拡充に加え消費税引上げに係る負担を軽減する制度)

①給付額

・消費税率**8%**の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

・消費税率**10%**の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円 600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.9万円超14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

②対象となる住宅

	新築住宅	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ①自らが居住する ②床面積が50㎡以上 ③工事中の検査により品質が確認された次の住宅 <ul style="list-style-type: none"> a.住宅瑕疵担保責任保険に加入 b.建設住宅性能表示制度を利用等 	<ul style="list-style-type: none"> 左記①②に加え、売主が宅地建物取引業者である 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 <ul style="list-style-type: none"> a.既存住宅売買瑕疵保険に加入 b.既存住宅性能表示制度を利用 c.建設後10年以内で、新設時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> フラット35Sの基準を満たす 50歳以上(住宅を引き渡された年の12月31日時点) 収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下) 	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> 50歳以上(住宅を引き渡された年の12月31日時点) 収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)

5. 新しい政策動向について

- 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
 - 「耐震改修促進法改正案」が成立(平成25年5月)
 - 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)

- 省エネ基準適合の義務化(エネルギー政策、地球温暖化政策との関り)
 - 「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行(平成24年12月)
 - 平成32年までに全ての新築住宅・建築物への省エネ基準への適合の義務化
 - 「認定低炭素建築物」普及への取り組み強化(10月より住宅の省エネ基準が変更)

- 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)
 - 平成32年までに中古住宅流通・リフォームトータルプランで市場規模の倍増計画(約20兆円)
 - 既存住宅インスペクション・ガイドライン公表(平成25年6月)
 - 国土交通省、中古住宅の長期優良認定の制度化に向け8月に初会合

耐震化の推進・・・大規模建築物の耐震診断義務化する 「耐震改修促進法改正」が5月29日に公布

- 不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等に耐震診断とその結果報告を義務付け
- 具体的には、病院、店舗、旅館などや学校、老人ホームなどの避難弱者が利用する建築物のうち大規模なものには平成27年末までに耐震診断と結果報告を義務付け
- マンションを含む住宅や小規模建築物などに耐震診断及び耐震改修の努力義務を創設

指示対象 特定建築物	旧耐震ス トック棟数 (a)	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 内、耐震診 断実施率 (b/a)	旧耐震の 内、耐震性 ありの割合 ((b-c+d) / a)
			内、耐震性 なし(c)	耐震性なし の比率 (c/b)				
750㎡以上～ 2,000㎡未満	8,974	20.7%	7,607	5,581	73.4%	3,515	84.8%	61.7%
2,000㎡以上～ 3,000㎡未満	13,784	31.8%	9,388	7,477	79.6%	4,592	68.1%	47.2%
3,000㎡以上～ 5,000㎡未満	10,908	25.2%	6,974	5,655	81.1%	3,531	63.9%	44.5%
5,000㎡以上	9,644	22.3%	5,720	4,325	75.6%	2,560	59.3%	41.0%
合計	43,310	100.0%	29,689	23,038	77.6%	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

- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年12月4日施行
 平成32年までに全ての新築住宅・建築物への省エネ基準への適合の義務化
 「認定低炭素建築物」普及への取り組み強化(10月より住宅の省エネ基準が変更)

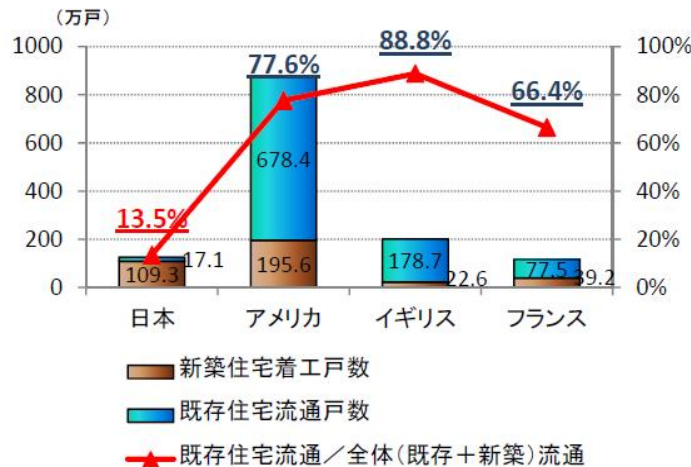
【低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進に関する工程表(一部抜粋)】

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32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									

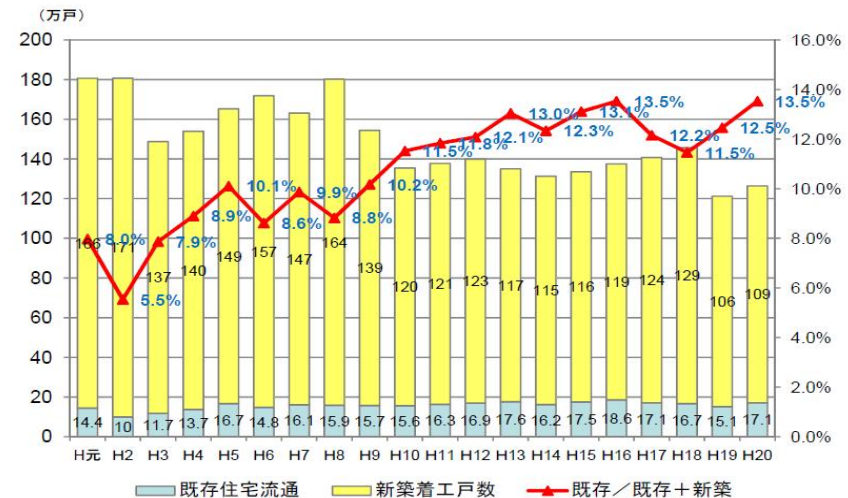
既存ストック活用の推進

- 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
- 仲介会社による瑕疵保証の急速な普及…「三井のリハウス」との提携が進展
- 中古住宅の長期優良認定の制度化に向けての動き…リフォーム・改修工事実施物件を認定

≪ 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】



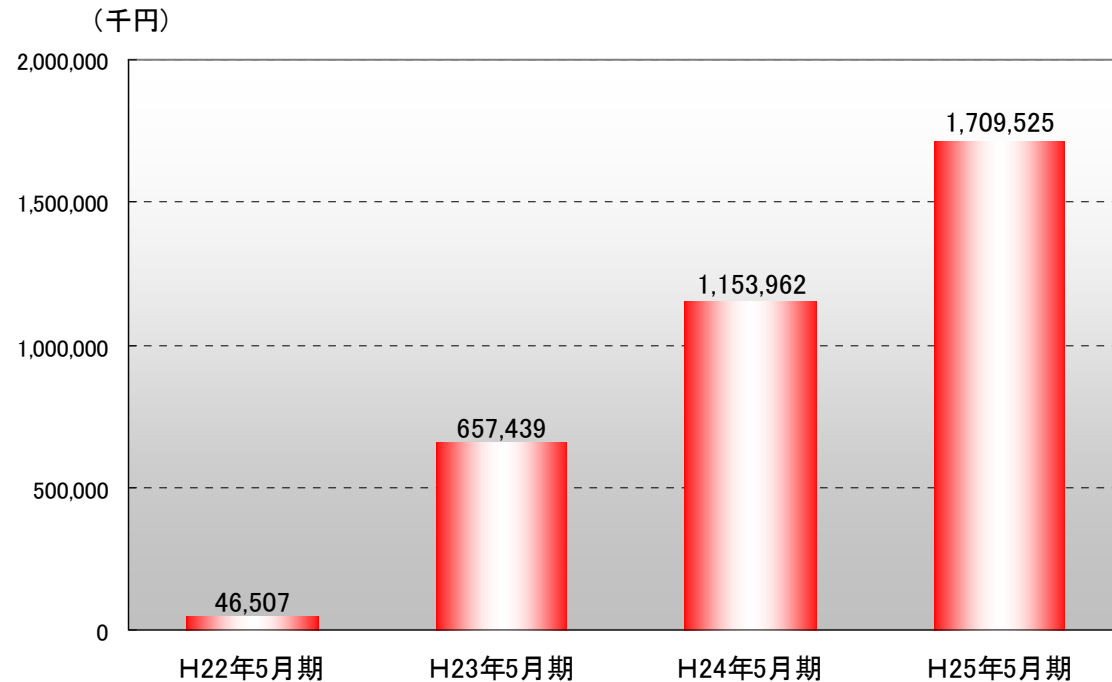
※図1、2出所:国土交通省「中古住宅・リフォームトータルプラン」参考資料より抜粋

(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

配当政策について

■ 利益剰余金合計額の推移

- 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%**。
- H25年5月期は1株当たり配当金を37円(通常配当32円+記念配当5円)実施。



■ 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
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	102.77
1株当たり配当金 (円)	17	17	-	-	-	-	23	30	37
配当性向 (%)	46.5	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0

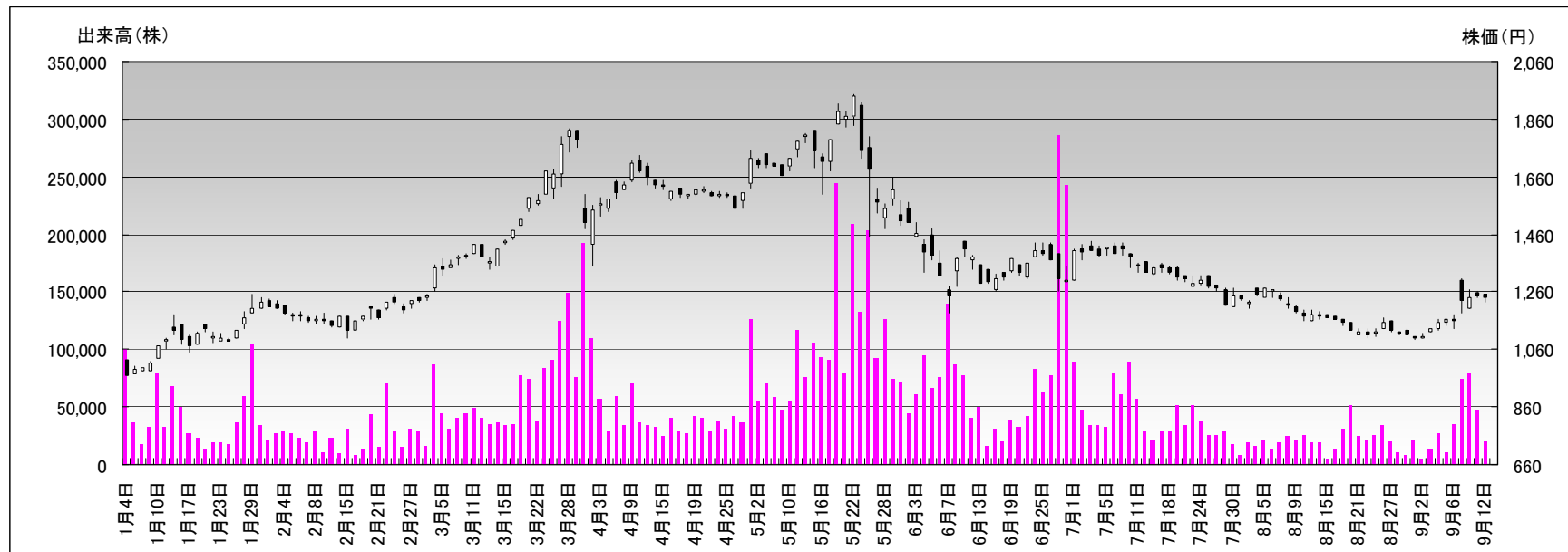
※ H18年3月期に、株式分割(1株→2株)、H24年5月期に、株式分割(1株→300株)を実施したため、H23年5月期以前は数値を遡及修正しております。

株価情報

■ 当社株価および主要な指標

- 株価: 1,243円 (9月12日終値)
- 予想1株当り当期純利益(連結): 54.38円
- 前期1株当り純資産(連結): 345.62円
- 予想1株当り配当金(年間): 34.00円
- 予想株価収益率(PER) 9/12現在
 - ・ 当社: 22.86倍 (東証1部平均: 16.27倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 9/12現在
 - ・ 当社: 3.60倍 (東証1部平均: 1.32倍)
- 予想平均配当利回り 9/12現在
 - ・ 当社: 2.74% (東証1部平均: 1.64%)

■ 最近の当社株価・出来高推移(平成25年1月以降、デイリーチャート)



ERIグループ



ERIホールディングス株式会社

- ・統括会社として、子会社の経営管理
- ・経営戦略の立案・実施
- ・グループ内事業の効率的推進



日本ERI株式会社

- ・確認検査業務
- ・住宅性能評価業務及び関連業務
- ・その他の業務



株式会社ERIソリューション

既存建築・住宅分野における各種ニーズや新たな事業に対応



株式会社ERIアカデミー

定期講習や研修を通じた新規顧客の獲得と業界の技術水準向上



中・大型案件に強み
当社との相互補完

【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。



【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。

