

# 個人投資家向け会社説明会

～既存ストック活用へのパラダイムシフトを捉え  
新たな成長ステージへ～

---

ERIホールディングス株式会社

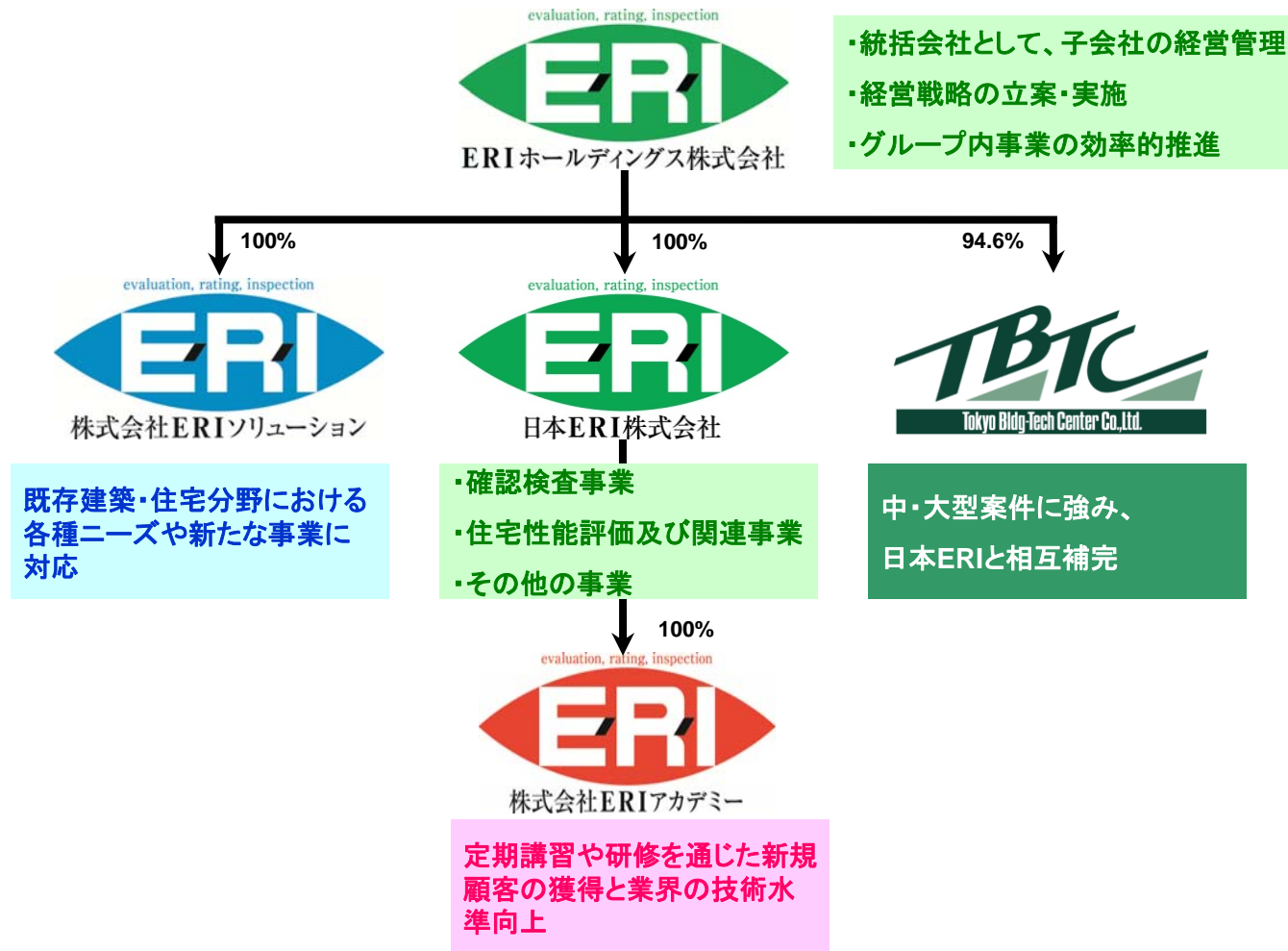
平成26年9月11日

証券コード：6083



# ERIグループ

- ERIホールディングス株式会社は、日本ERI株式会社の純粋持株会社として平成25年12月設立。
- 設立と同時に株式を東証一部に上場（日本ERI ⇒ ERIHD）



## 本日の説明の流れ

### 1. 住宅・建築市場の変化

～新築偏重から既存ストック活用へのパラダイムシフト

### 2. 今後の成長戦略

(1) コア業務の収益力強化

(2) 新たな成長分野への取組

～既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

### 3. 株価情報及び利益還元

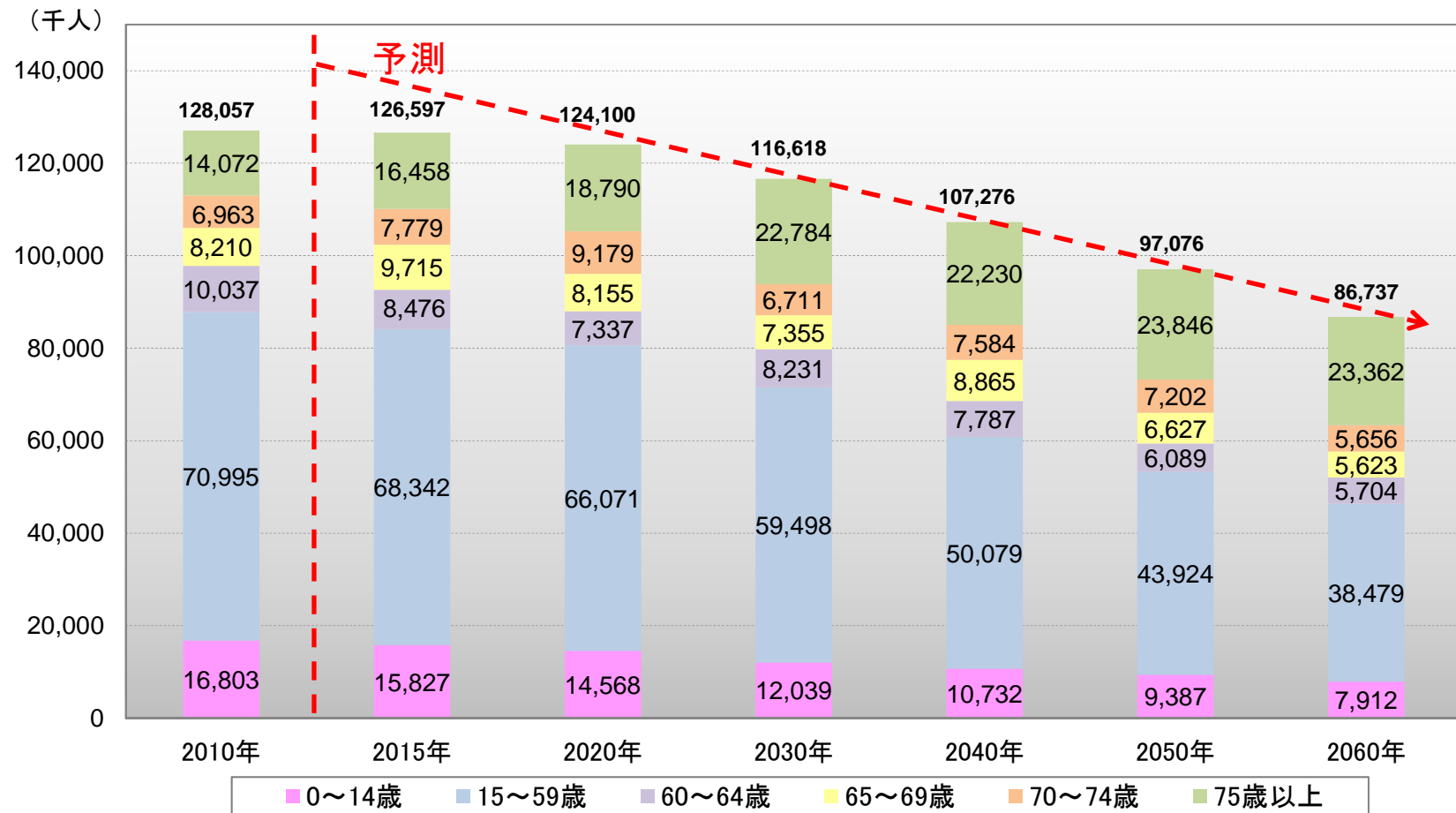
### 4. 参考資料

# 1. 住宅・建築市場の変化

---

# 将来推計人口でみる50年後の日本

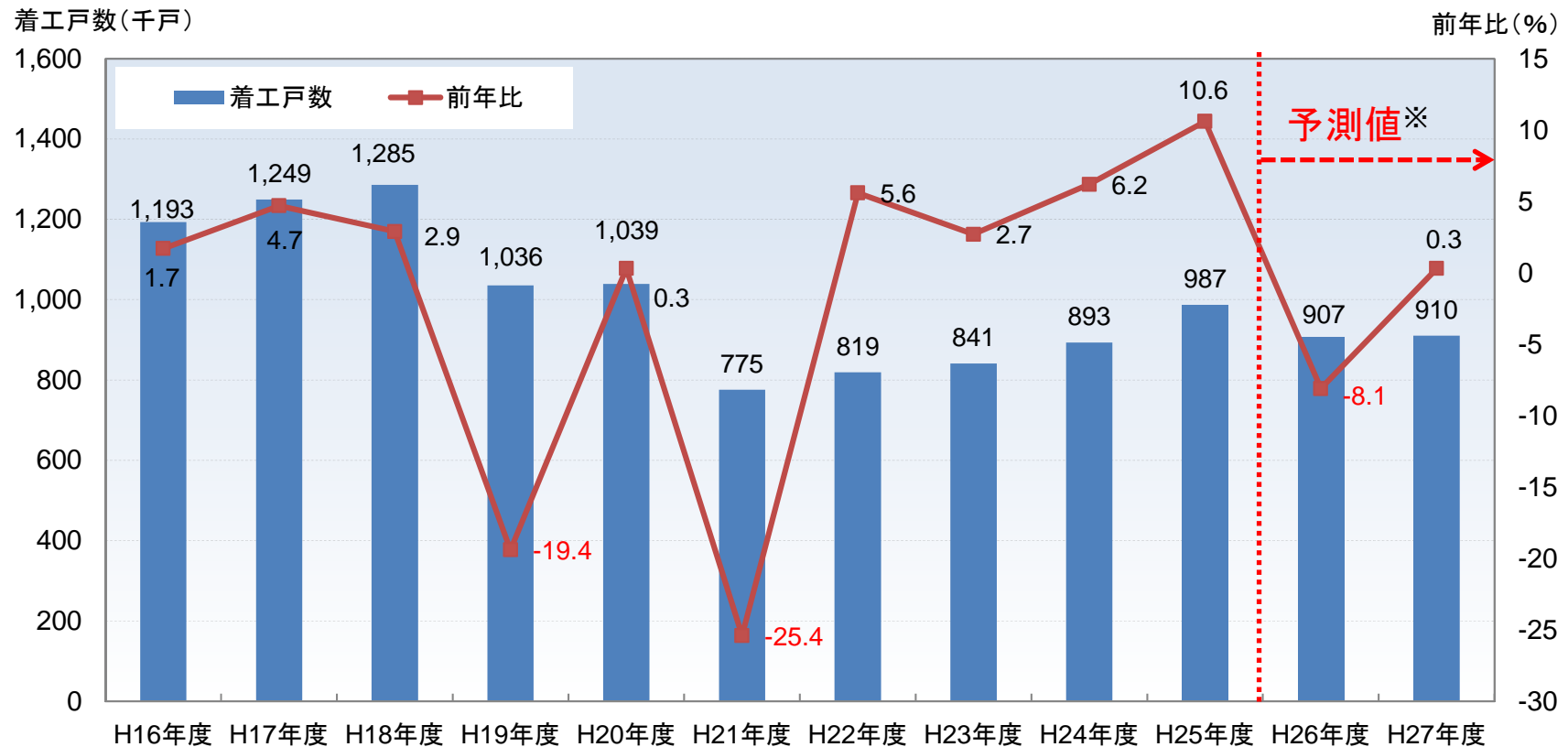
日本の人口は今後長期減少過程に入り、2026年に1億2千万人を、2048年には1億人を割り、2060年には8,674万人に減少すると予測。



※出所：内閣府「平成24年版高齢社会白書」

## 新設住宅着工戸数の減少傾向

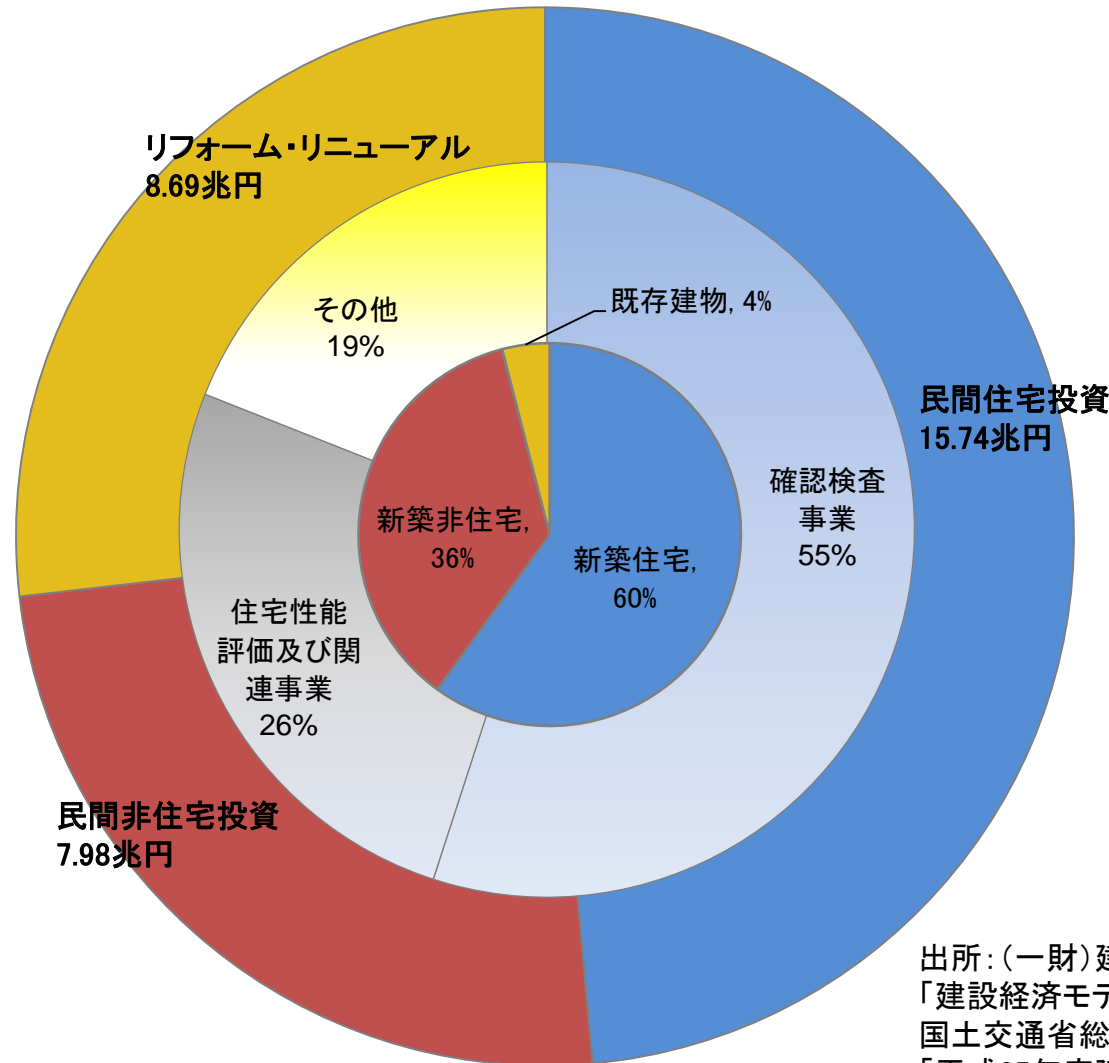
少子高齢化に伴う世帯数の伸び率鈍化や住宅の長寿命化等により住宅着工戸数の減少傾向は続くと考えられる。



※平成25年度までは実績。平成26年度、平成27年度は(一財)建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し」(平成26年7月24日)より。

# 建築市場の規模と当社グループの売上構成 (平成26年5月期)

※当社売上高構成比はNETの金額を使用



・現在、当社グループの売上に占める割合が4%に過ぎない既存建築物に係わる市場の規模は、8.69兆円(民間非住宅投資と同等規模)

・新築偏重から既存建築物へのパラダイムシフトに対応し、当社グループがフロントランナーとしてこの市場に関与する業務を育成することで、大きな成長につなげる

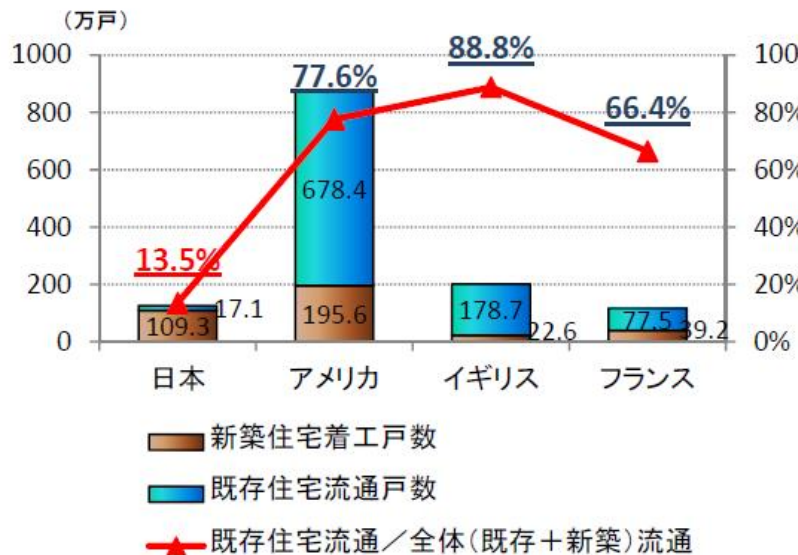
出所:(一財)建設経済研究所  
 「建設経済モデルによる建設投資の見通し」(平成26年7月24日)  
 国土交通省総合政策局建設経済統計調査室  
 「平成25年度建設投資見通し概要」(平成25年6月)

# 中古住宅・リフォーム市場の現状

- 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

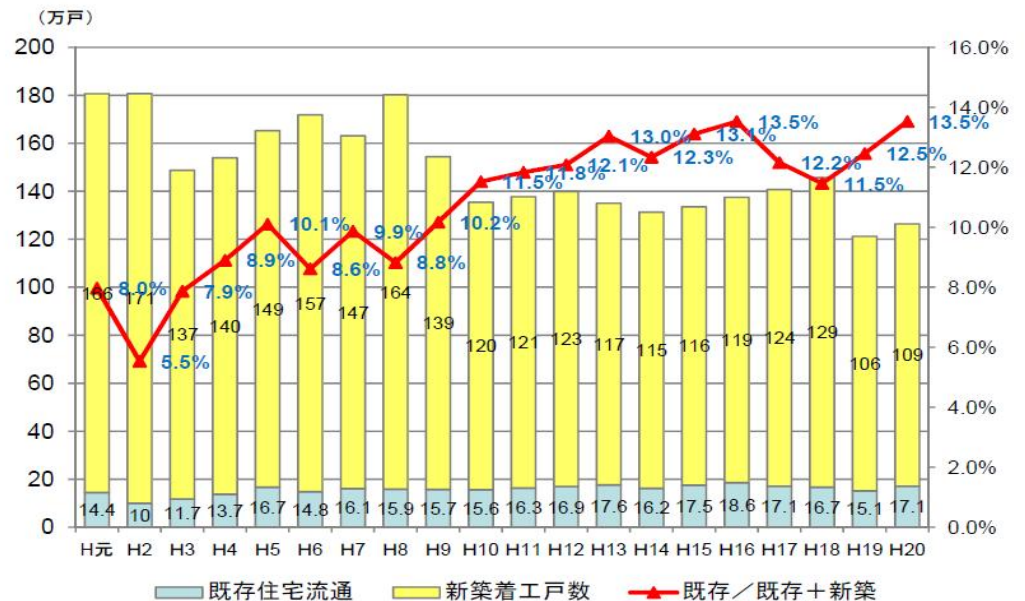
≪ 図1 ≫

【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



# 中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策

## 流通の活性化

- 既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成25年6月）
- 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（平成26年3月）

## 有効活用の促進

- 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（平成26年7月）

## 市場の健全化・育成

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業（平成25年度補正予算より実施）
- 住宅リフォームの推進のための税制措置（平成26年度税制改正）

## 2. 今後の成長戦略

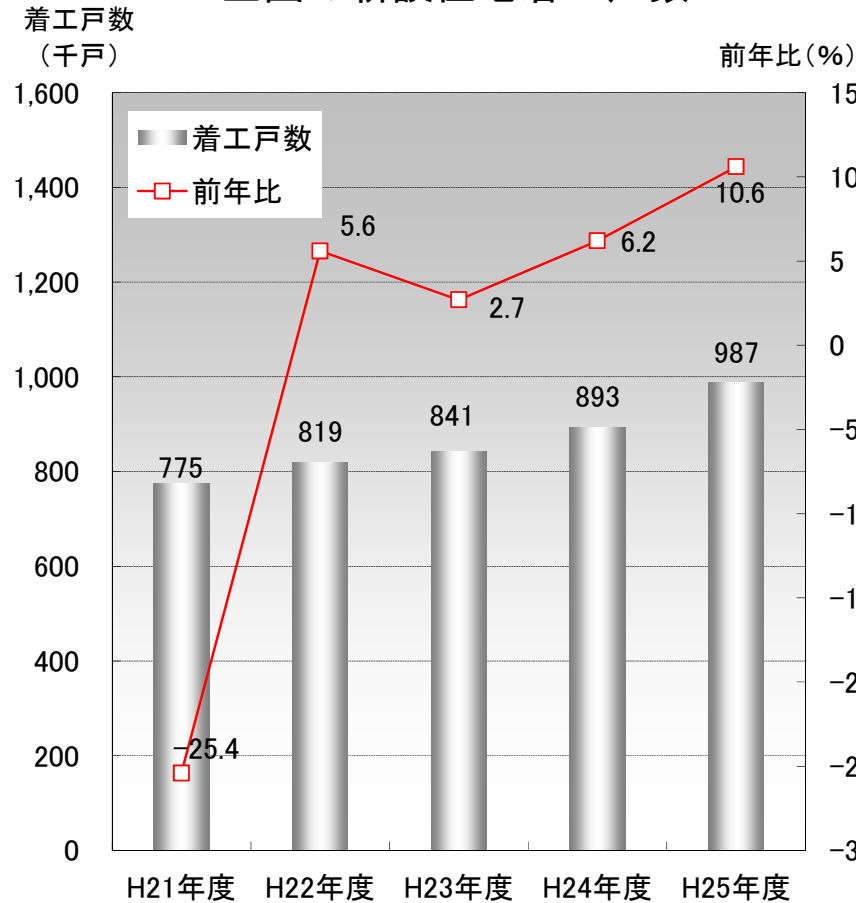
---

## (1)コア業務の収益力強化

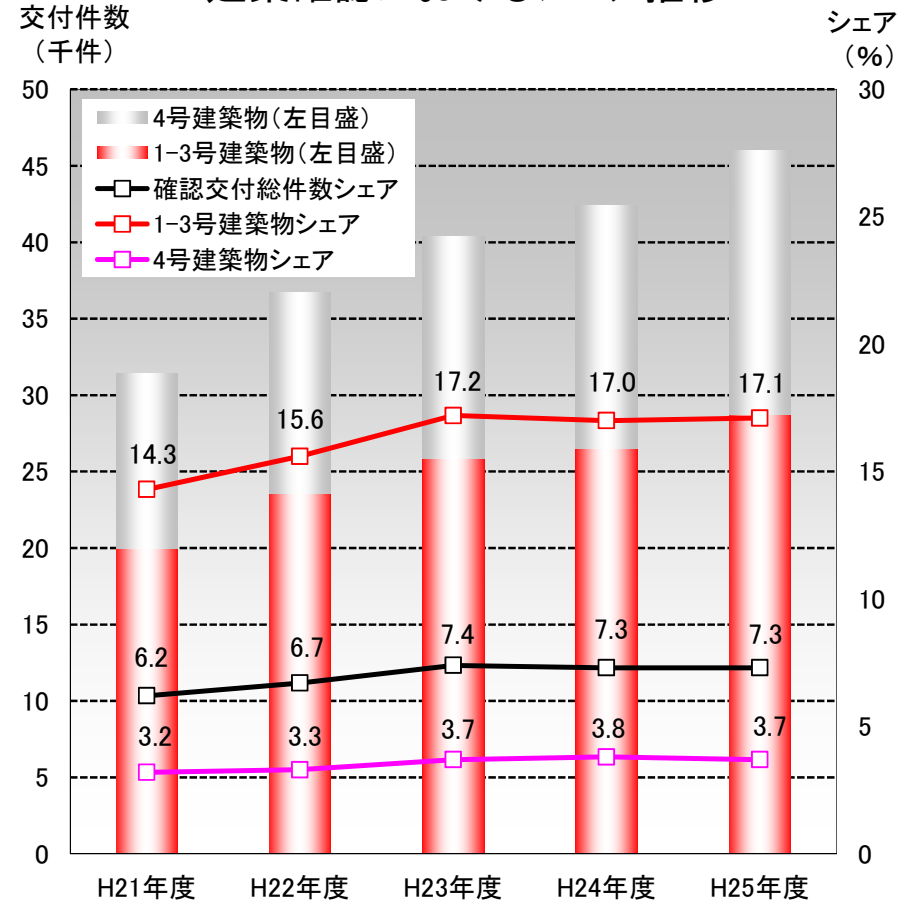
---

# 建築確認業務の市場規模と当社グループのシェア

《 全国の新設住宅着工戸数 》



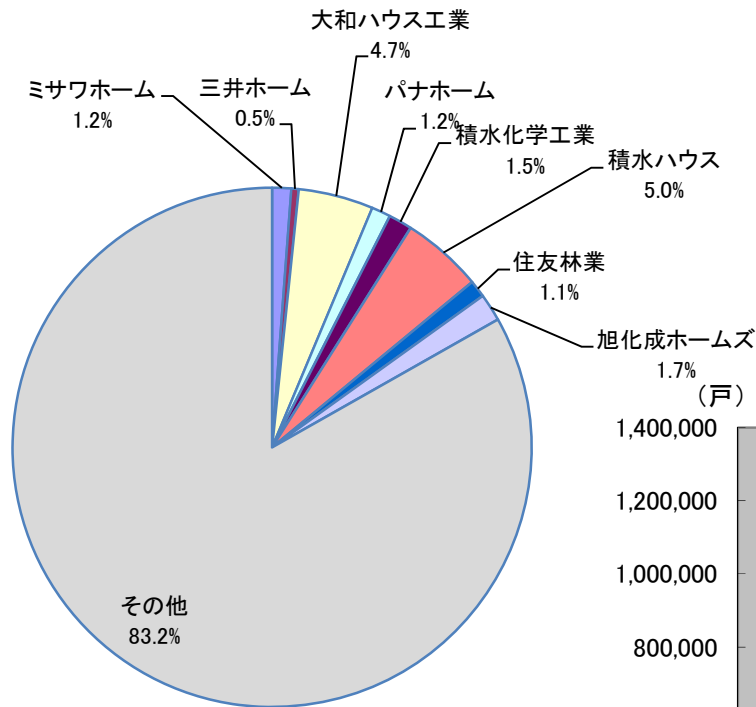
《 建築確認におけるシェア推移 》



※ 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

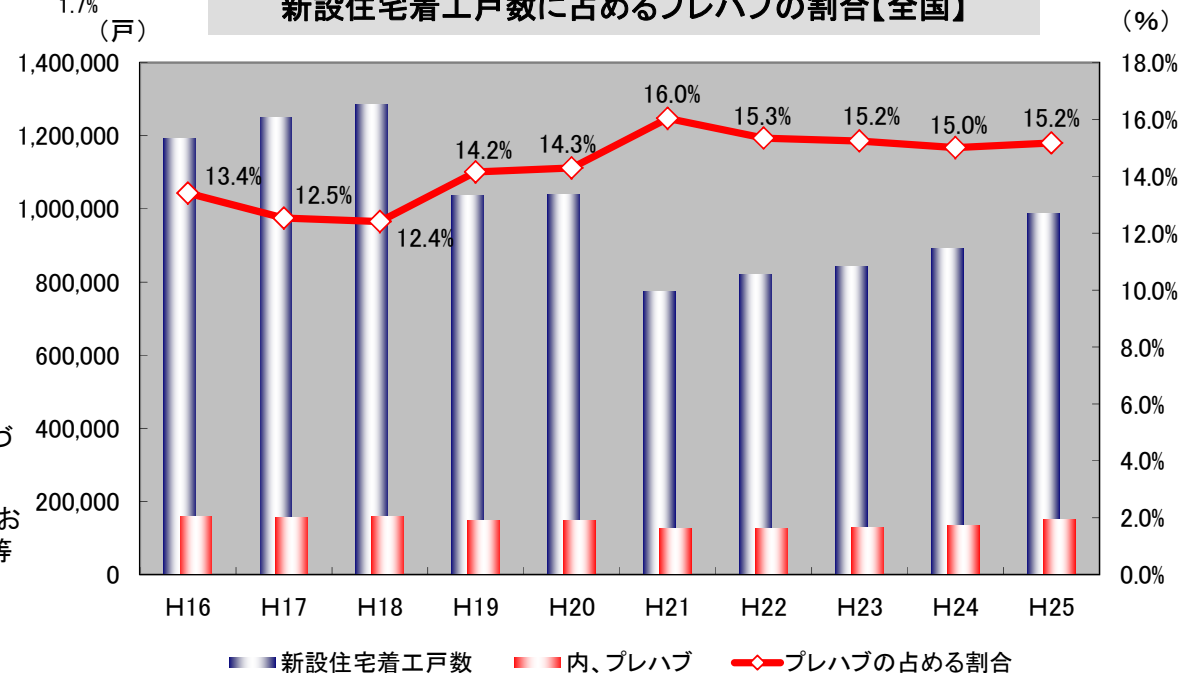
# ボリュームゾーンマーケットへの対応強化

## 大手ハウスメーカーの新設住宅着工戸数に占める割合



- 当社グループの強み(技術力やネットワーク)が発揮できる大手住宅メーカーの新築住宅着工戸数のシェアは、17%程度
- プレハブの占める割合も15%前後
- 住宅市場での圧倒的シェア獲得には同業機関のM&Aも視野に入れて対応

## 新設住宅着工戸数に占めるプレハブの割合【全国】



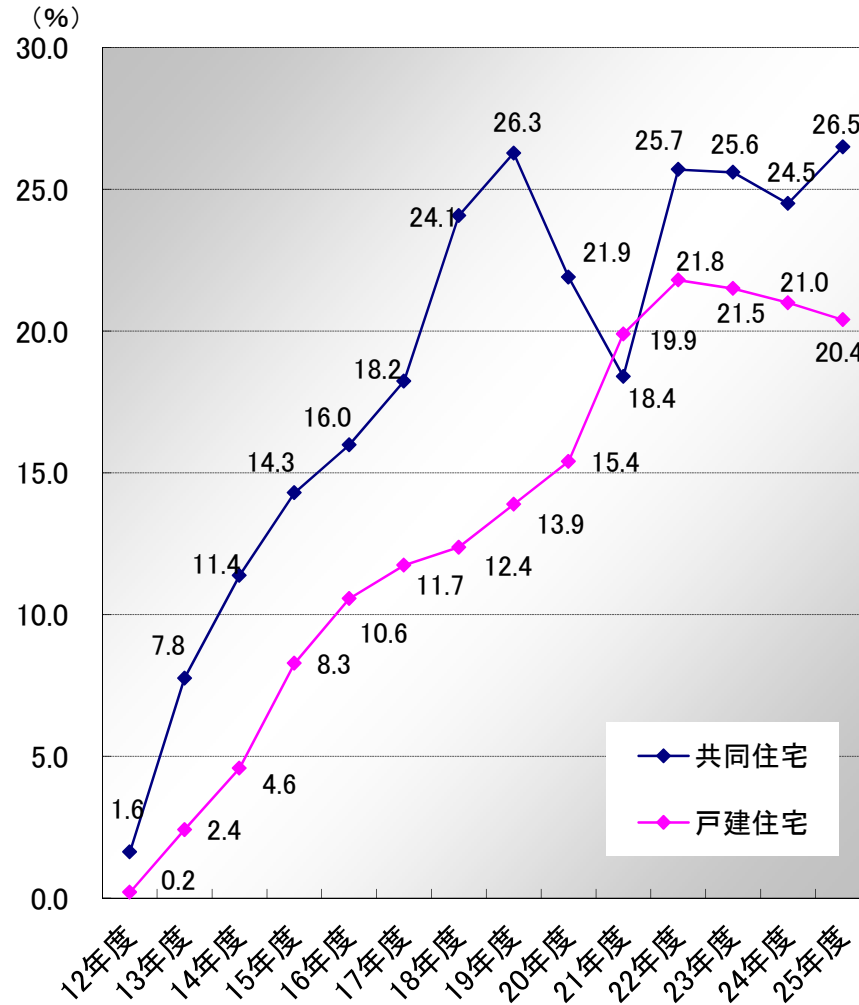
※1.新設住宅着工戸数987,254戸(平成25年度)に基づき算出

※2.積水ハウス(1月決算)以外は、平成26年3月期における各社の売上戸数を決算発表資料、Factbook等より入手し算出

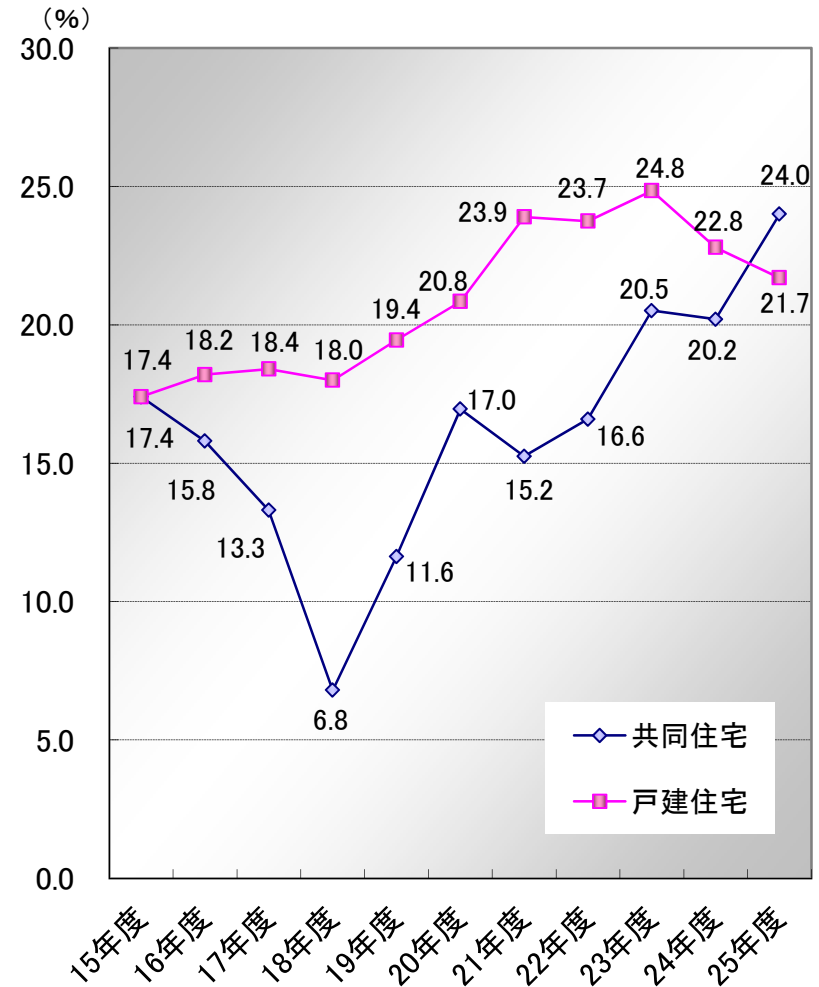
※3.三井ホーム、住友林業は、棟数ベースでの割合

# 住宅性能評価の普及率と当社グループのシェア

《 全国の住宅性能評価の普及率 》



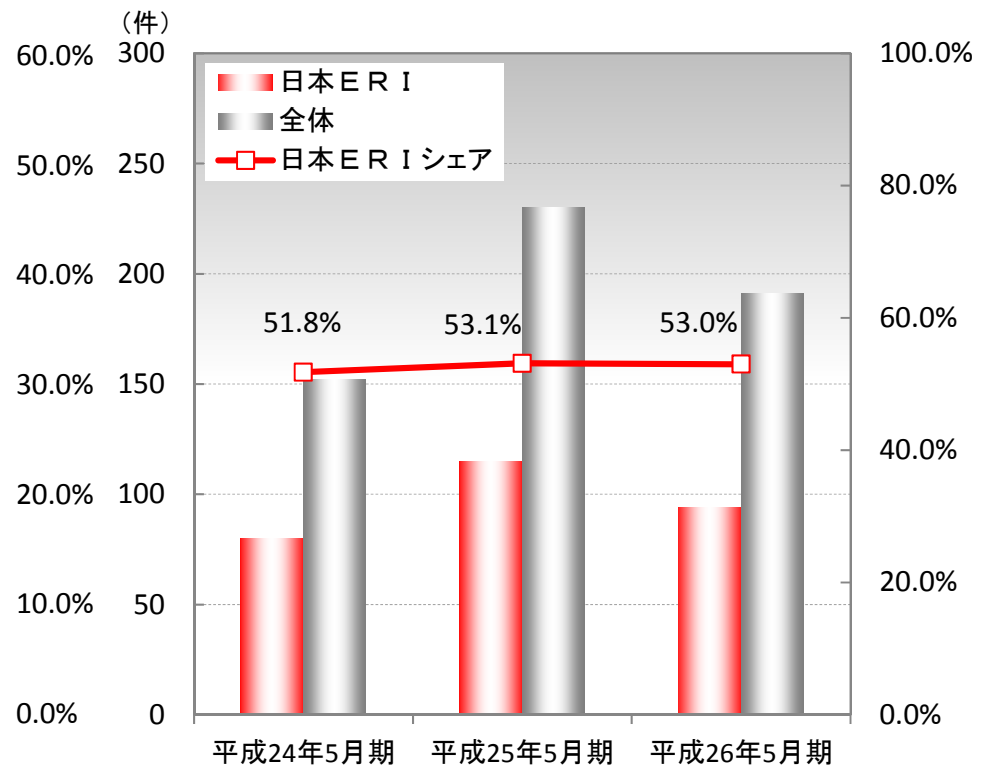
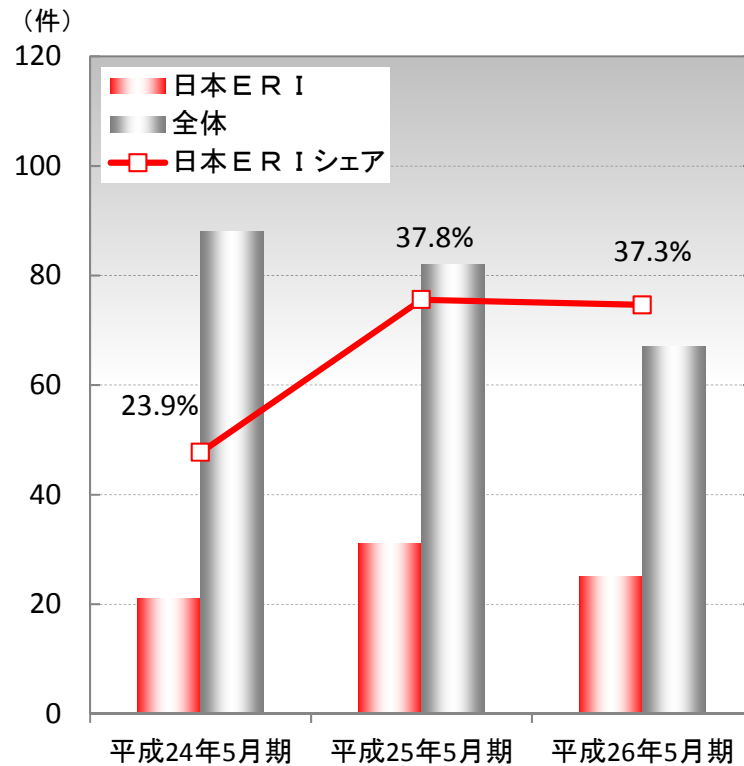
《 住宅性能評価業務のシェア推移 》



# 高度な技術力が必要な案件への取組強化

《 超高層等の性能評価書交付件数及びシェア 》

《 高さ 60m以下の建築物(免震等)件数及びシェア 》



## (2) 新たな成長分野への取組

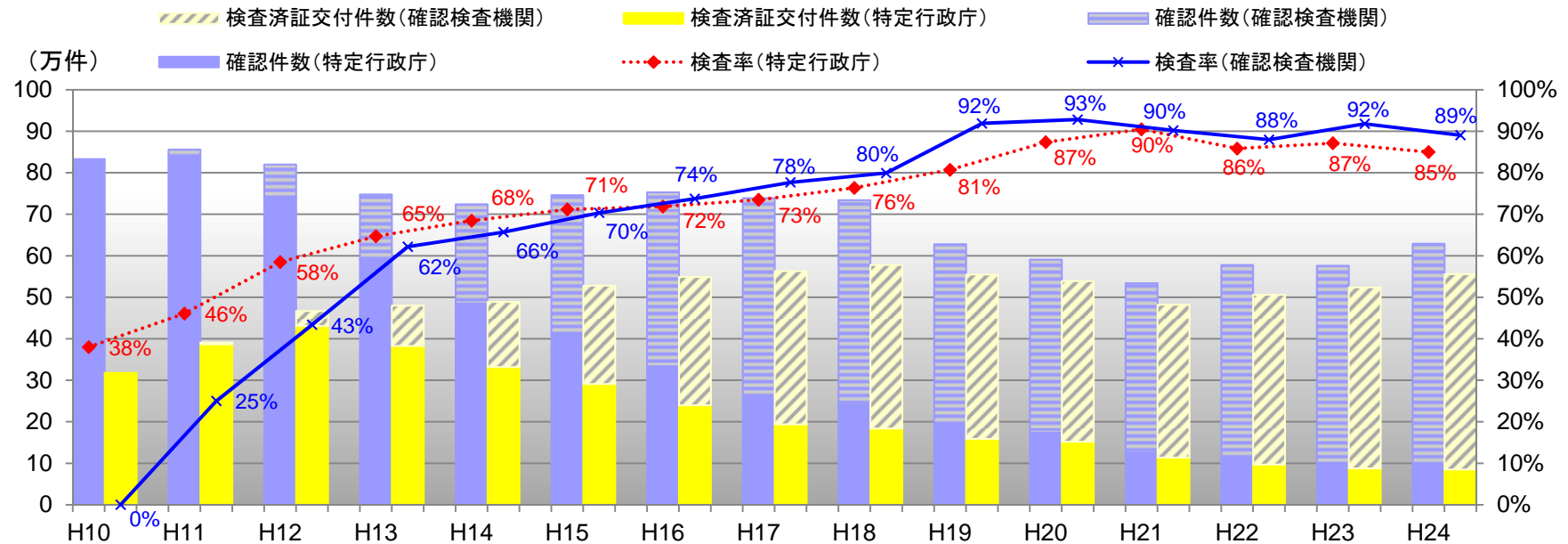
---



# 検査済証のない建築物に係る法適合状況調査

検査済証のない既存建築物が多数存在、増改築や用途変更等により既存ストックをスムーズに有効活用するための施策(平成26年7月にガイドラインを公表)

- 改正建築基準法施工前(平成11年以前)は半数以上が完了検査未実施
- 国土交通省が策定・公表したガイドラインに沿って、指定確認検査機関が法適合状況を調査し、報告書を作成。子会社日本ERI(株)が第一号の届け出機関となる。



## ホームインスペクション業務の拡大

### ◆ 既存住宅診断報告(ホームインスペクション)業務とは

- 躯体や外装、内装、外構の各種仕上げ材の劣化の有無や設備器材の作動状況を確認するための目視による調査
- 既存の戸建住宅／共同住宅・マンションの専有部分が対象

### ◆ 中古住宅の流通比率が高い 欧米では広く普及している業務

### ◆ 三井のリハウスとの提携

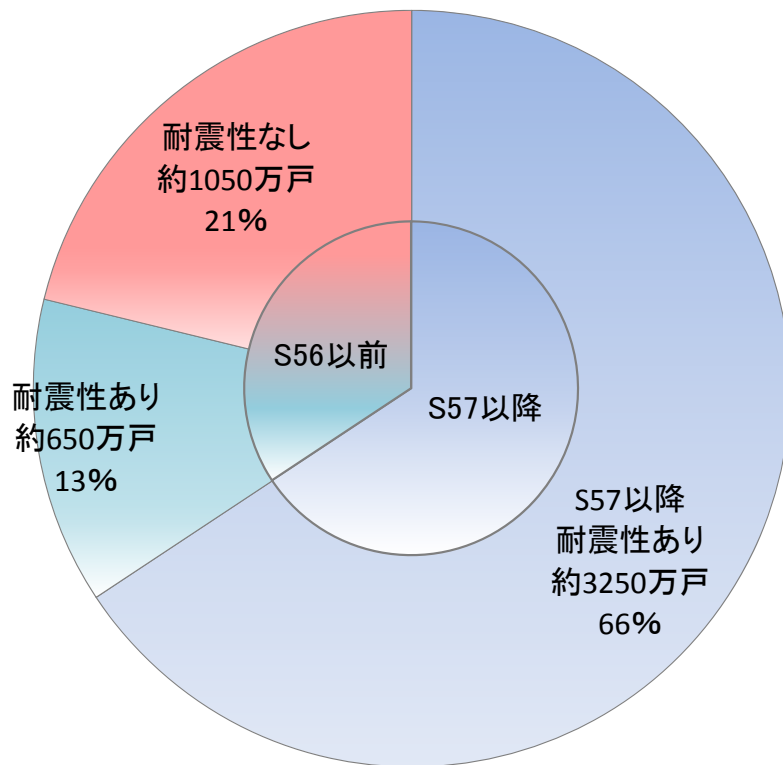
- 仲介業者による瑕疵保証付での専任媒介契約獲得が急速に普及
- 三井のリハウスは同社の「住宅補修サービス」を利用する築10年以上の戸建住宅を対象にERIソリューションのホームインスペクションを実施している



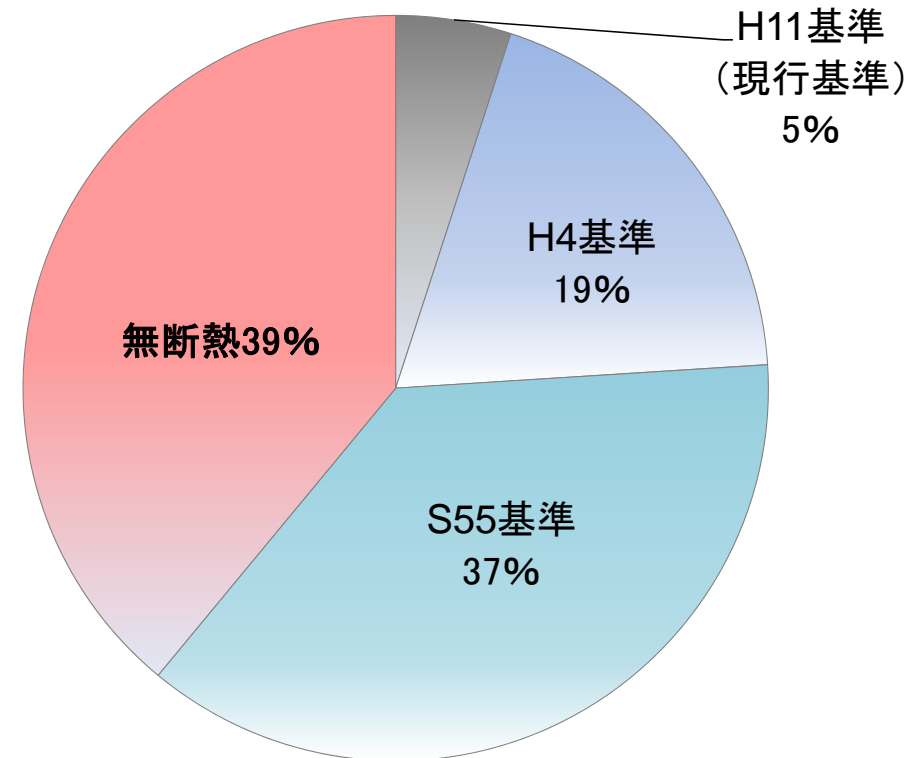
# 耐震化、省エネルギー化が必要な住宅が多数存在

(平成20年)

住宅ストック約5,000万戸の耐震性(推計)  
推計値にて耐震化率 約79%



住宅ストック約5,000万戸の断熱性能



※ 出所:国土交通省資料「最近の動向について」(平成26年6月20日)

# 改正「耐震改修促進法」の施行(平成25年11月)

- 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表(耐震診断の報告期限:平成27年末)
- 不特定多数の者が利用する建築物(病院、店舗、旅館等)及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する大規模な建築物等が対象

## ■ 建築物の耐震化の促進のための規制強化

### 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等

平成27年末まで



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

### (現行制度)

耐震診断結果に基づく耐震改修の促進

耐震改修の指示(従わない場合にはその旨の公表)



倒壊等の危険性が高い場合

建築基準法による改修命令等

### 全ての建築物の耐震化の促進

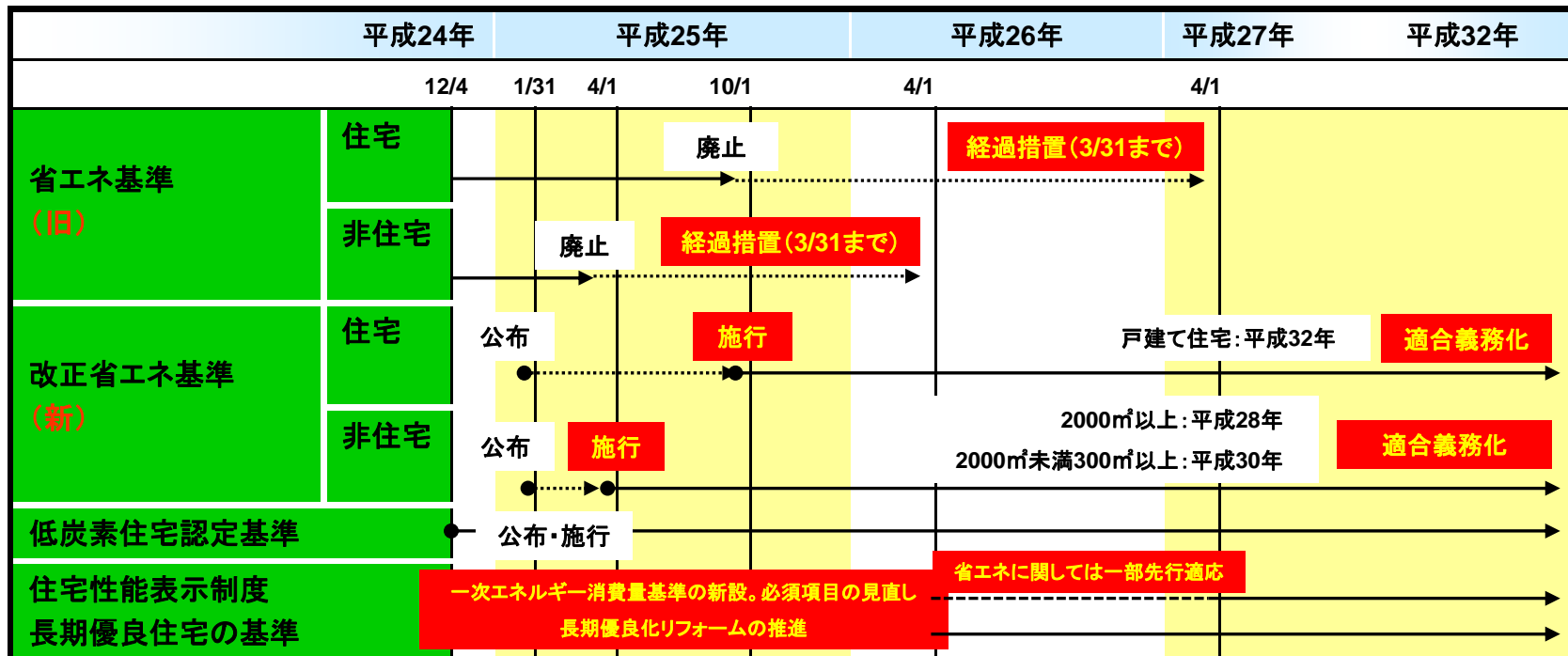
○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

※ 出所:国土交通省「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案」

# 省エネ基準適合の義務化（平成32年期限）

- 義務基準としての省エネ基準の改正（平成25年10月施行）
- 住宅性能表示制度の改正（平成27年4月施行）  
一次エネルギー消費基準の新設、必須／選択項目の範囲の見直し
- 長期優良化リフォームの推進

## 《省エネ基準適合義務化のロードマップ》

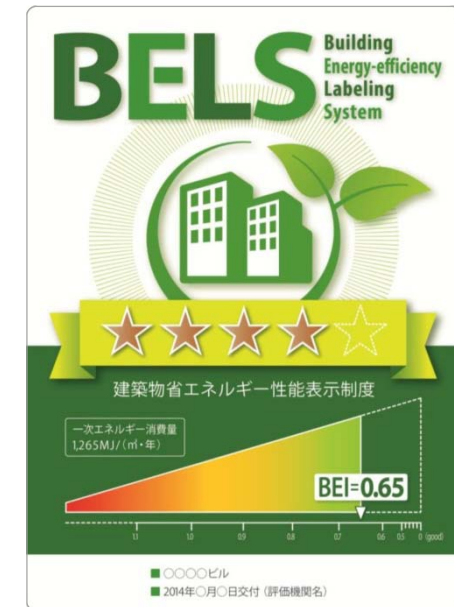


※ 出所:国土交通省「住宅の省エネルギー基準の改正等について」(平成25年10月)

## 省エネに関する新規業務

### BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

- 一次エネルギー消費量を基に、住宅以外の建築物の省エネルギー性能を評価するシンプルな表示制度
- 国土交通省が評価ガイドラインを定め、平成26年4月に創設
- 不動産会社、ビルオーナー、オフィス仲介業者、テナント、投資家、金融機関等による利用拡大が想定される



### エネルギーパス

- EU加盟各国で義務付けられている住宅の年間を通し快適な室内温度を保つために必要なエネルギー量を表示する制度
- ドイツ生まれの制度で、「家の燃費性能」をわかりやすく評価
- ドイツの協力を得て、一般社団法人日本エネルギーパス協会が推進。子会社日本ERI(株)が唯一の第三者認証機関として平成26年1月より業務開始



### 3. 株価情報及び利益還元

---

# 株価情報

## ■ 株価および主要な指標

- 株価:1,125円 (9月5日終値)
- 予想1株当り当期純利益(連結):70.01円
- 前期1株当り純資産(連結):285.09円
- 予想1株当り配当金(年間):34.00円
- 予想株価収益率(PER) 9/5現在
  - ・ 当社:16.07倍 (東証1部平均: 15.93倍)
- 前期純資産倍率(PBR) 9/5現在
  - ・ 当社:3.95倍 (東証1部平均: 1.31倍)
- 予想平均配当利回り 9/5現在
  - ・ 当社: 3.02% (東証1部平均: 1.59%)

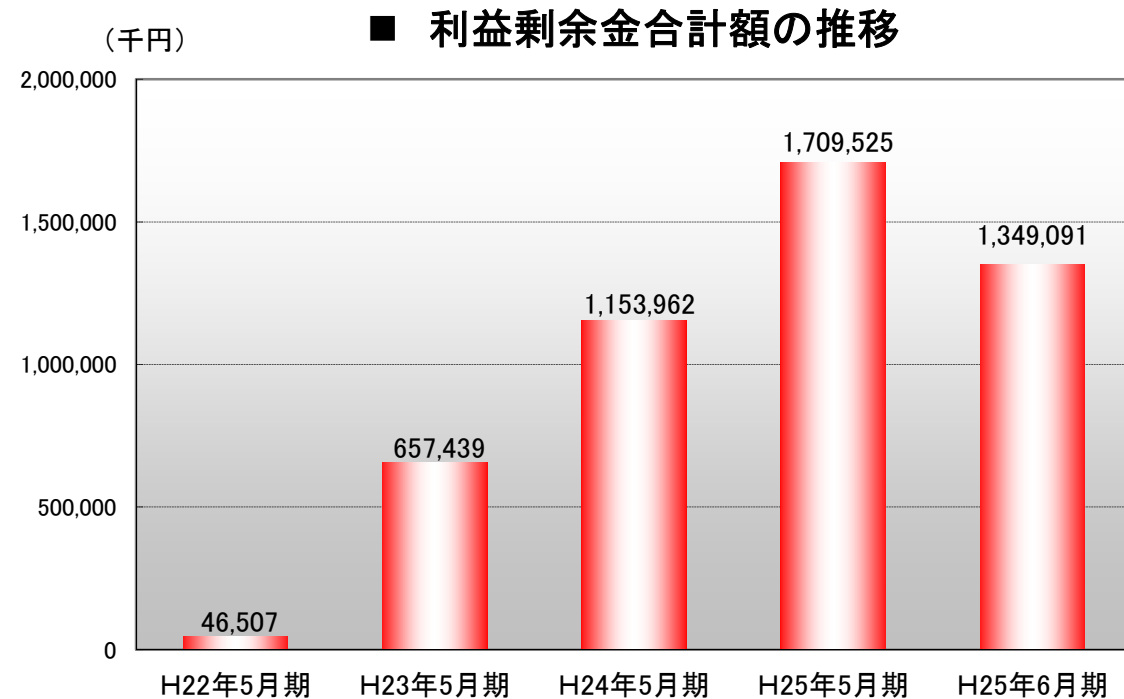
## ■ 最近の株価・出来高推移(平成24年5月21日以降、ウィークリーチャート)





## 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%**
- 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
- H27年5月期は**年間34円を予定**



## ■ 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	H26年5期
1株当り当期純利益 (円)	36.59	16.86	▲ 158.84	▲ 46.49	34.13	67.72	86.67	90.21	102.77	▲ 5.33
1株当り配当金 (円)	17	17	-	-	-	-	23	30	37	34
配当性向 (%)	46.5	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0	-

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

## 4. 参考資料

---

# ERIグループの概要

---

## グループの理念

当社グループは、建築分野における第三者機関として、公正さ・中立性を確保した上で、「良質なすまい・建物を  
実現し、安全で美しい街づくりに貢献する」ことを目指して  
おります。



ERI = Evaluation (評価) + Rating (格付) + Inspection (検査)

## ERIホールディングスの概要

- 本社 東京都港区赤坂8-5-26 赤坂DSビル
- 設立年月日 平成25年12月2日
- 事業内容 以下の業務を行う子会社の支配・管理
  - 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26年5月31日現在)
- 売上高(連結) 12,509百万円(平成26年5月期)
- 従業員(連結) 1,003人(平成26年5月31日現在)
- 上場市場 東京証券取引所 市場第一部  
証券コード: 6083
- 発行済株式数 7,832,400株(平成26年5月31日現在)  
(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】

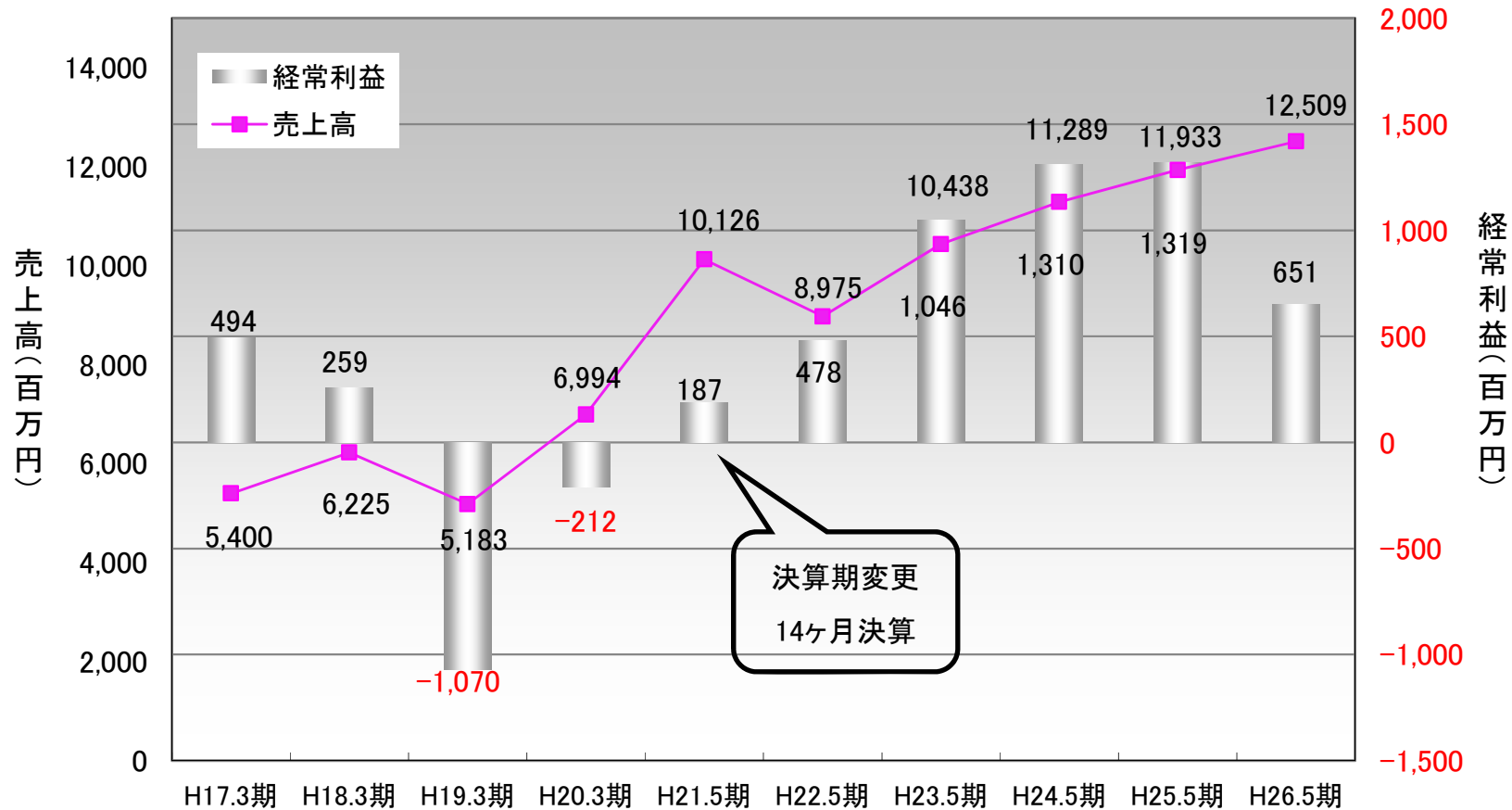
- ・住宅の性能・品質を表す制度
- ・住宅品質確保促進法で定められた任意の制度

### 【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

# 業績の推移について

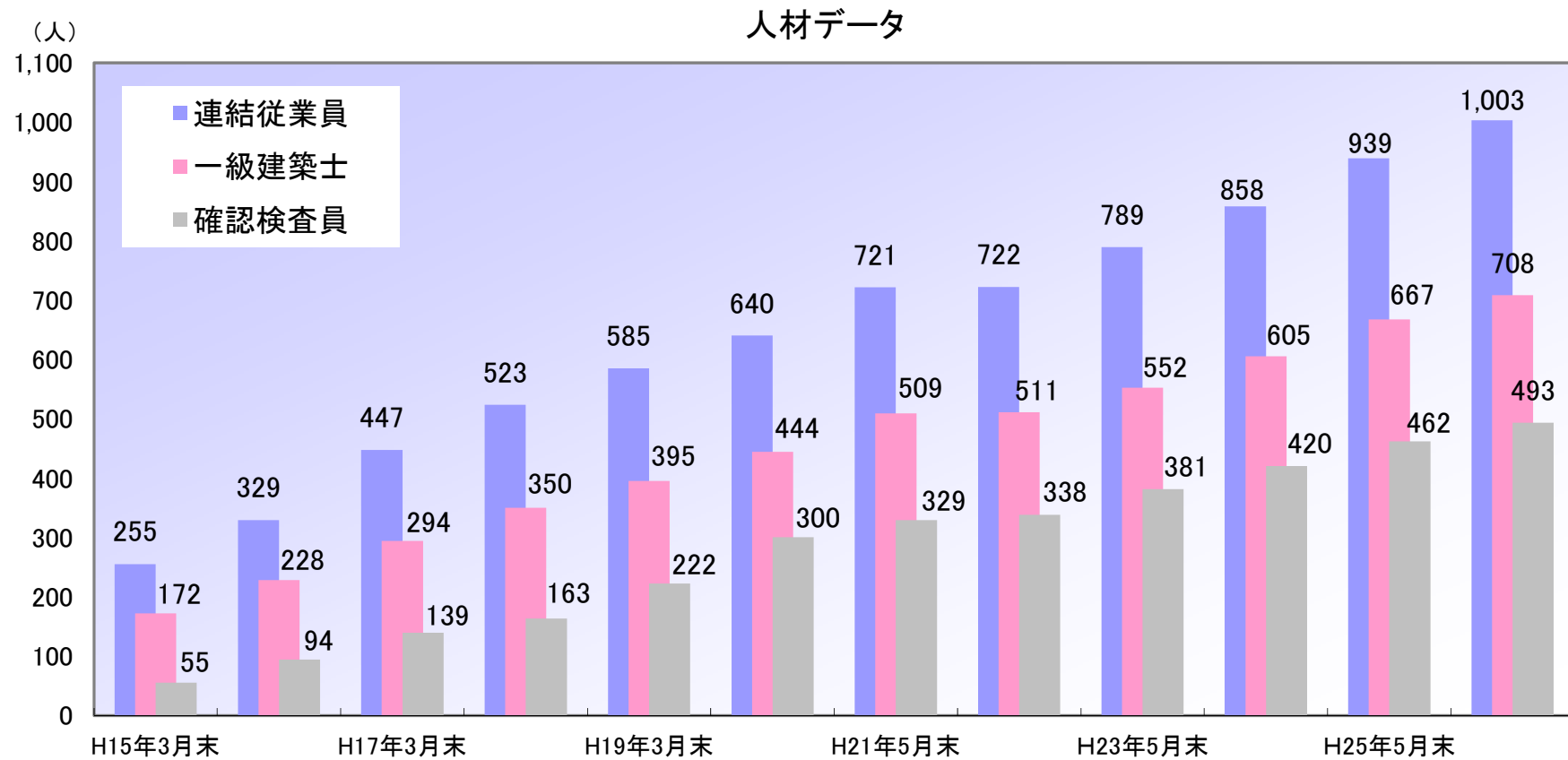
日本ERIのJASDAQ上場(平成16年)以降の業績推移(連結)



- 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。H26.5月期は増収するも減益、新たな成長への踊り場。

## 技術力・・・高度な技術者集団

- 当社グループは全従業員の約7割が一級建築士、半数近くが確認検査員
- 技術者の確保が必要な業務（⇒ 新規参入障壁が高い）



※ 従業員数、一級建築士数、確認検査員数は全て連結ベース

# ネットワーク・・・業界で唯一、全国に拠点を展開

全国34拠点のネットワークにより、  
全国どこでも、均一のサービス提供を  
行っているのは、現在、日本ERIだけ。





# 第一期業績報告と第二期業績予想

---

# 連結業績ハイライト

(単位:百万円)

	平成25年5月期 (H24/6~H25/5)	平成26年5月期 (H25/6~H26/5)	増減	前年比 伸び率
売上高 (NET※)	11,933 (10,872)	12,509 (11,395)	576 (522)	4.8% (4.8%)
営業利益	1,320	635	▲685	▲51.9 %
営業利益率	11.1%	5.1%	-	-
経常利益	1,319	651	▲668	▲50.7%
経常利益率	11.1%	5.2%	-	-
純利益又は 純損失	802	▲41	▲843	-
一株当たり 純利益又は 純損失(円)	102.77	▲5.33	▲108.10	-

※NETはピアチェックが必要な案件の判定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)

## 連結財務諸表【資産の部】

(単位:百万円)

	平成25年5月期 (H24/6~H25/5)	平成26年5月期 (H25/6~H26/5)	増減額
資産合計	4,751	4,382	▲369
流動資産合計	2,668	3,372	704
現金及び預金	1,602	1,851	249
売掛金	476	486	10
仕掛品	321	339	17
固定資産合計	2,083	1,009	▲1,073
有形固定資産合計	109	123	13
無形固定資産合計	90	110	19
投資その他の資産合計	1,883	775	▲1,107
供託金 ※1,2	1,196	135	▲1,061

※1 平成25年9月9日、損害賠償請求訴訟を和解により解決した結果、供託金1,196百万円の返還がありました。

※2 平成26年4月22日、大阪高等裁判所より当社の責任を一部認める判決(損害賠償金約148百万円)が言い渡されたため、135百万円を供託し、最高裁判所に対し、上告及び上告受理の申立てを行い、現在、係争中であります。

## 連結財務諸表【負債の部】

(単位:百万円)

		平成25年5月期 (H24/6~H25/5)	平成26年5月期 (H25/6~H26/5)	増減額
負債合計		2,033	2,182	149
	流動負債合計	1,780	1,768	▲12
	固定負債合計	252	413	161
	長期借入金※	—	185	185
純資産合計		2,718	2,199	▲518
	株主資本合計	2,706	2,194	▲512
	利益剰余金	1,687	1,349	▲338
	自己株式※	0	▲173	▲173
負債純資産合計		4,751	4,382	▲369

※ 子会社日本ERI株式会社が、「従業員持株会信託型ESOP」を導入したことに伴い、自己株式取得のための借入れ(185百万円)、および当該自己株式133,200株の帳簿価額(173百万円)が計上されております。

## セグメント別実績【連結】

(単位:百万円)

	平成25年5月期 (H24/6~H25/5)	平成26年5月期 (H25/6~H26/5)	増減額	増減比	営業利益	営業利益 増減
確認検査 (NET※1)	7,161 (6,100) [56.1%]	7,418 (6,304) [55.3%]	257 (203)	3.6% (3.3%)	269	▲411
住宅性能評価 および 関連事業	3,149 [29.0%]	3,000 [26.3%]	▲149	▲4.7%	256	▲341
その他	1,622 [14.9%]	2,091 [18.4%]	468	28.9%	109	68
合計	11,933 [100.0%]※2	12,509 [100.0%]	576	4.8%	635	▲685

※1 NETはピアチェックが必要な案件の判定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 セグメント別売上構成比[ ]はNET売上高(H25/5期10,872百万円、H26/5期11,395百万円)に対する割合です。

## 平成27年5月期業績予想【連結】

(単位:百万円)

	平成26年5月期実績 (H25/6~H26/5)	平成27年5月期予想 (H26/6~H27/5)	増減額
売上高 (NET※1)	12,509 (11,395)	13,138 (12,005)	628 (609)
営業利益	635	902	266
対売上比	5.1%	6.9%	—
経常利益	651	913	262
対売上比	5.2%	6.9%	—
当期純利益	▲41 ※2	541	582
1株当たり当期純利益(円)	▲5.33	70.01	75.34
1株当たり配当金(円)	34.0	34.0	0

※1 NETはピアチェックが必要な案件の判定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25年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722百万円を計上いたしました。

# ERIグループの業務について

---

# 確認検査事業

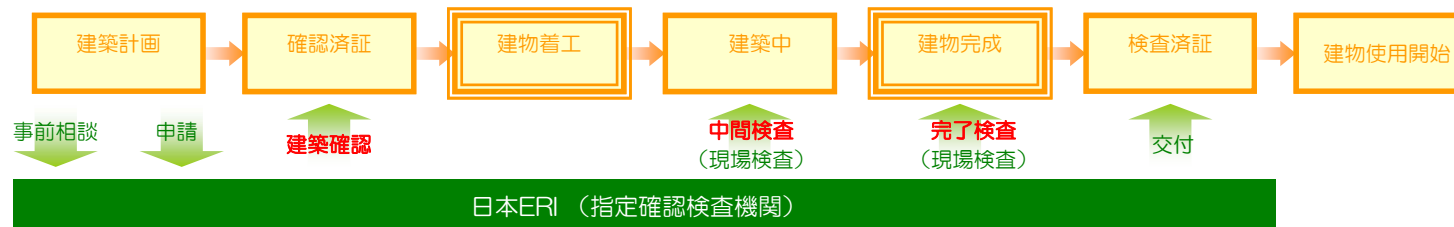
## 建築確認・検査とは？

街中の建築工事の現場では、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が、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。



指定構造計算適合性判定機関又は都道府県知事  
※一定の高さなどの建築物等

平成19年6月20日から追加された申請手順



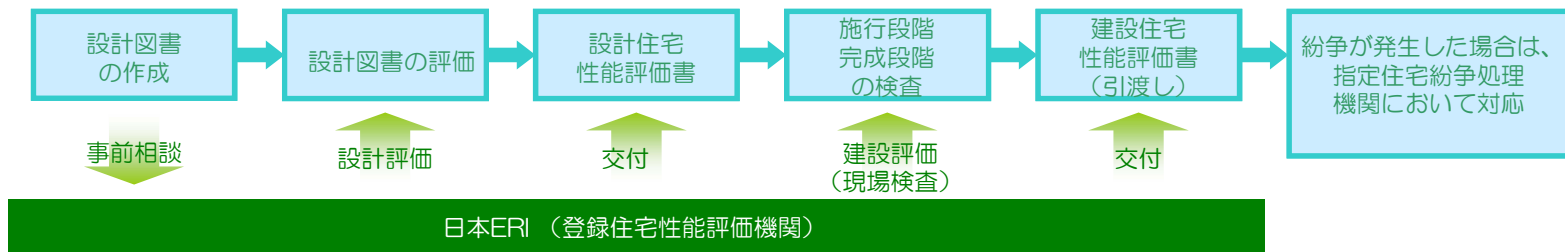


# 住宅性能評価事業

## 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26年9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。



## その他の事業

### その他の事業とは？

フラット35適合証明業務	住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを設計時および施工時に検査する
住宅瑕疵担保責任保険の検査業務	瑕疵担保責任保険に加入する住宅の現場検査を行う
長期優良住宅の技術的審査業務	長期優良住宅建築等計画の認定申請に先立ち技術的審査を行い申請者に対して「適合証」を交付する
低炭素建築物の技術的審査業務	低炭素建築物新築等計画の認定申請に先立ち技術的審査を行い申請者に対して「適合証」を交付する
住宅省エネラベルの審査業務	住宅省エネラベルの使用または住宅ローンフラット35Sを利用するために省エネ法に基づく登録建築物調査機関として「適合証」を交付する
耐震診断・耐震改修計画の判定業務	耐震改修促進法による既存建築物の耐震診断と耐震改修に関して学識経験者等により構成される耐震判定委員会で審査を実施し「評定書」を交付する
省エネ法に基づく建築物調査業務	省エネ措置の届出を行った建築物について3か年度ごとの維持保全状況を調査し「適合証」を交付する

- ・株式会社ERIソリューションでは不動産取引に伴う建築物の各種調査・診断・評価を行う<デューデリジェンス事業>、既存及び施工中の建築物の各種調査・診断・評価を行う<インスペクション事業>、既存住宅の各種調査・診断・評価を行う<コンシューマー事業>や建築資金支払管理を行う<すまいと事業>を実施。
- ・株式会社ERIAカデミーでは<建築士定期講習><建築基準適合判定資格者検定の受検講座><建築技術者向けセミナー>等を実施。
- ・株式会社東京建築検査機構の事業は建築確認・検査、住宅性能評価等、多岐に亘るが、セグメント上、その全てを「その他の事業」に含む。

本日はありがとうございました。



ERIホールディングス株式会社

IRに関するお問い合わせ先

ERIホールディングス株式会社

広報IRグループ

TEL : 03-5770-1520(代表) E-Mail : info@h-eri.co.jp

本資料は、金融商品取引法上のディスクロージャー資料ではなく、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された将来の予測等は、説明会の時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、不確実性を含んでおります。従いまして、本資料のみに依拠して投資判断されますことはお控えくださいますようお願いいたします。本資料利用の結果生じたいかなる損害についても、当社は一切責任を負いません。

<http://www.h-eri.co.jp/>