

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

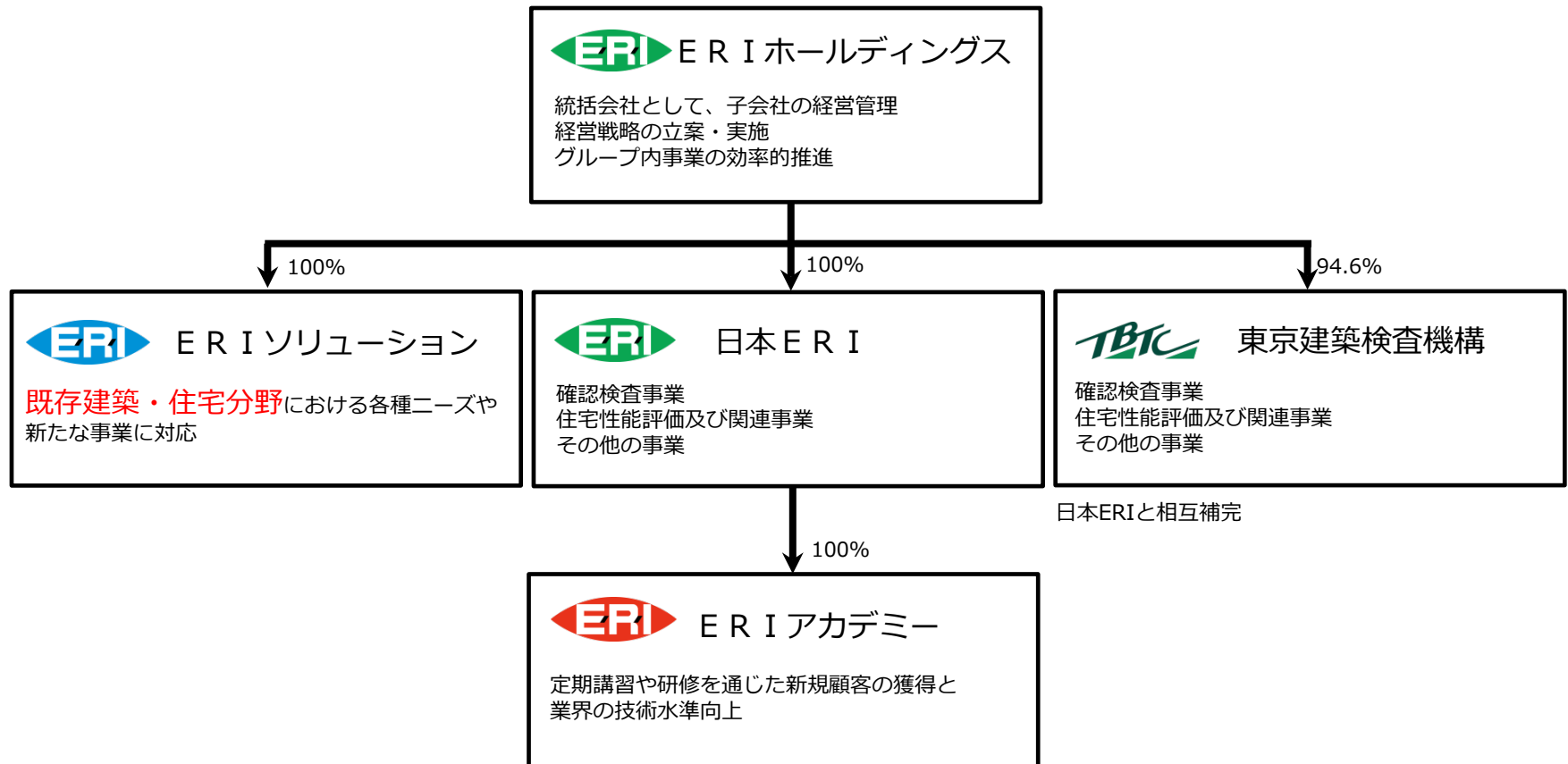


平成27年2月19日
証券コード 6083



ERIグループ

- ◆ E R I ホールディングス株式会社は、
- ◆ 日本 E R I 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 E R I ⇒ E R I ホールディングス）



本日の説明の流れ

1. E R I グループのコア業務
2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストック活用社会へ
3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化
4. 新しい住宅政策 … 最近のトピックス
5. 平成27年5月期 第2四半期実績と業績予想
6. 株価情報及び利益還元
7. 参考資料

1. E R I グループのコア業務

グループの中核会社 日本 E R I の特徴

建築物の第三者的・専門的検査のトップ企業

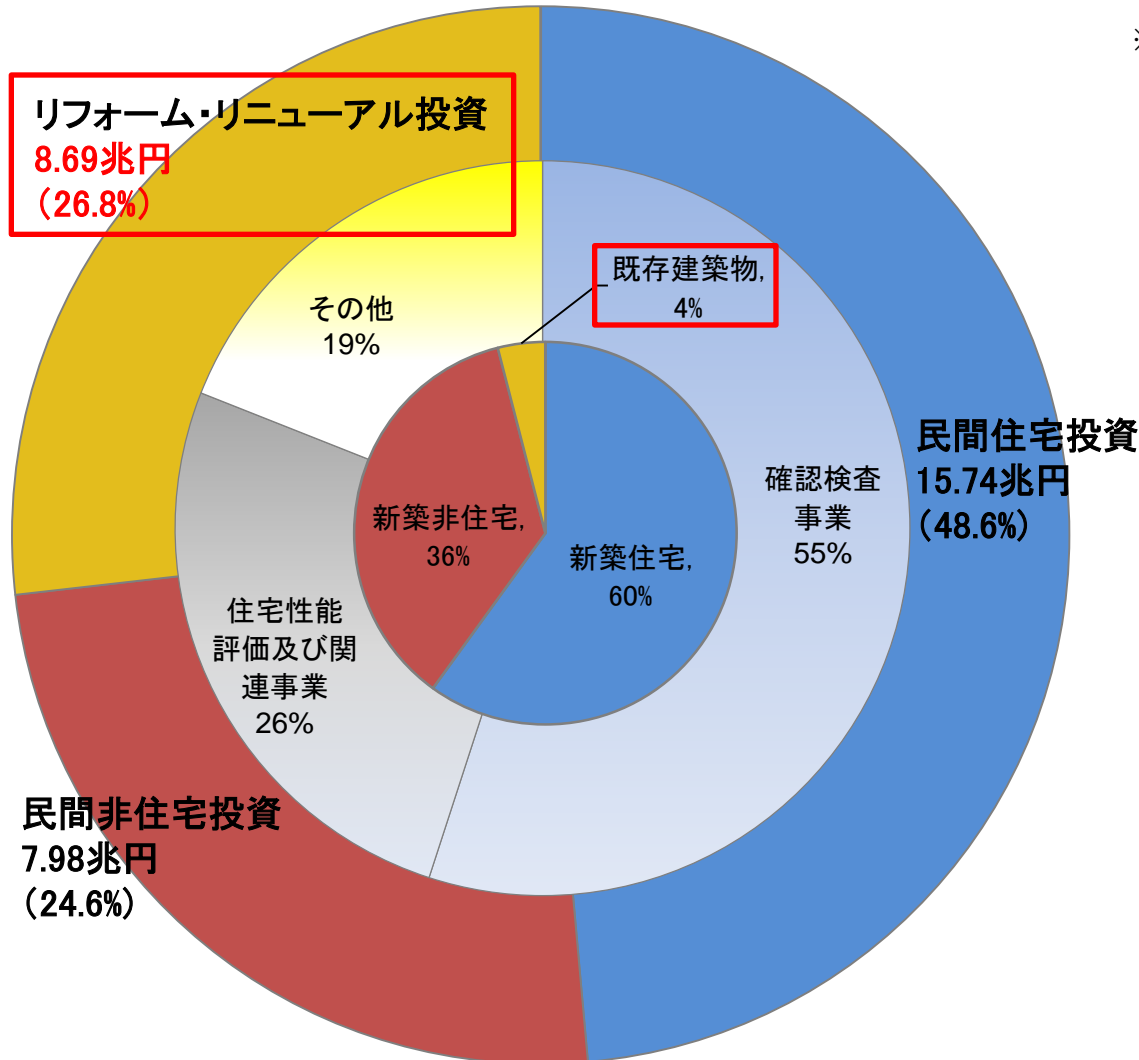
- 建築確認・住宅性能評価とともにトップ・シェア
- 業界で唯一、「どこでも、どんな建物でも」・・・全国に
34拠点を展開
- 業界唯一の上場企業グループ

高い技術力を要求される、大型建築物、大手企業の
案件に強みを持つ

1. E R I グループのコア業務

建築市場の規模と E R I 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N E Tの金額を使用



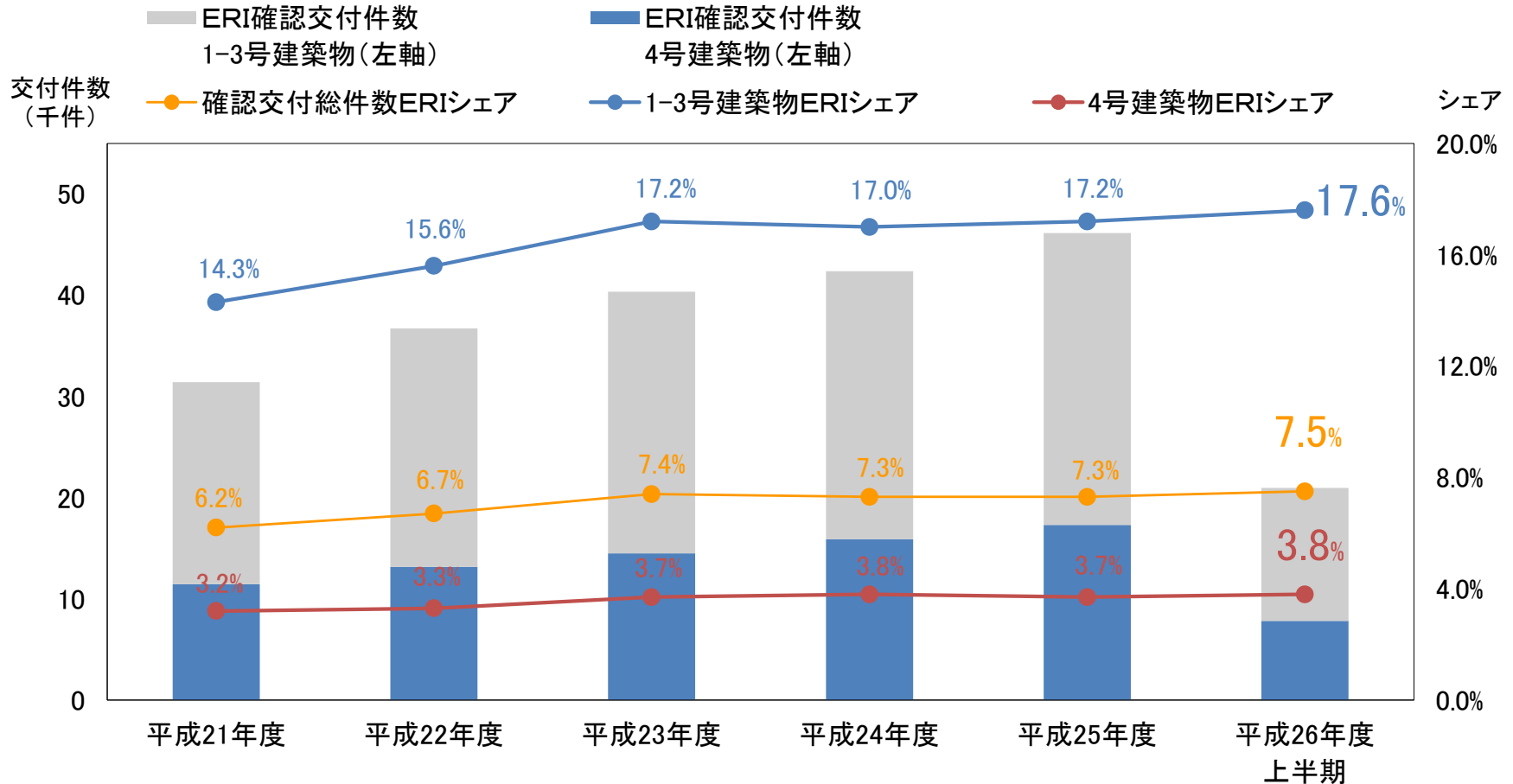
新築から既存市場へ！

- ・ 既存建築物に関わる業務の売上が E R I グループ全体の売上に占める割合は4%。
- ・ リフォーム・リニューアル投資の規模は、建築市場全体の26.8%。
- ・ 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、E R I グループがフロントランナーとしてこの市場に関連する業務を育成し、グループの成長につなげたい。

出所 民間住宅・非住宅投資の規模：(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27年2月)
リフォーム・リニューアル投資の規模：国土交通省「平成25年度建設投資見通し概要」(平成25年6月)

1. ERIグループのコア業務

建築確認マーケットでのERIグループのシェア



1～3号建築物は、特殊建築物、一定規模以上の建築物。

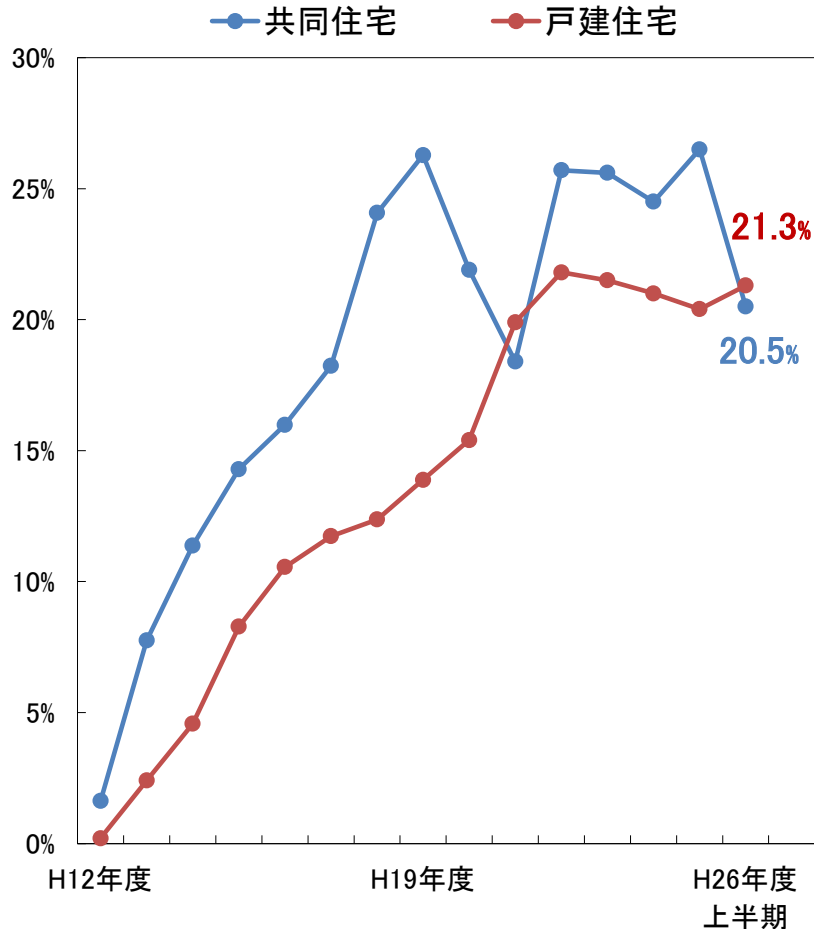
4号建築物は、1～3号建築物以外の建築物で木造2階建て等の小規模建築物。

※当グラフの年度は4月～3月の期間

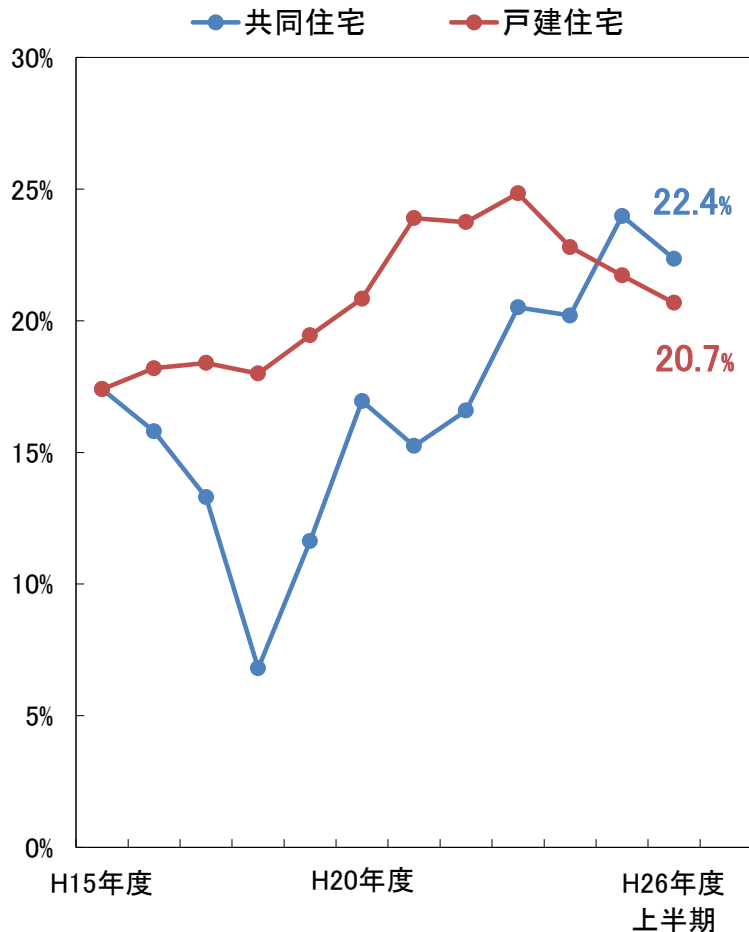
1. E R I グループのコア業務

住宅性能評価の普及率と E R I グループのシェア

■ 全国の住宅性能評価の普及率



■ E R I グループの住宅性能評価シェア

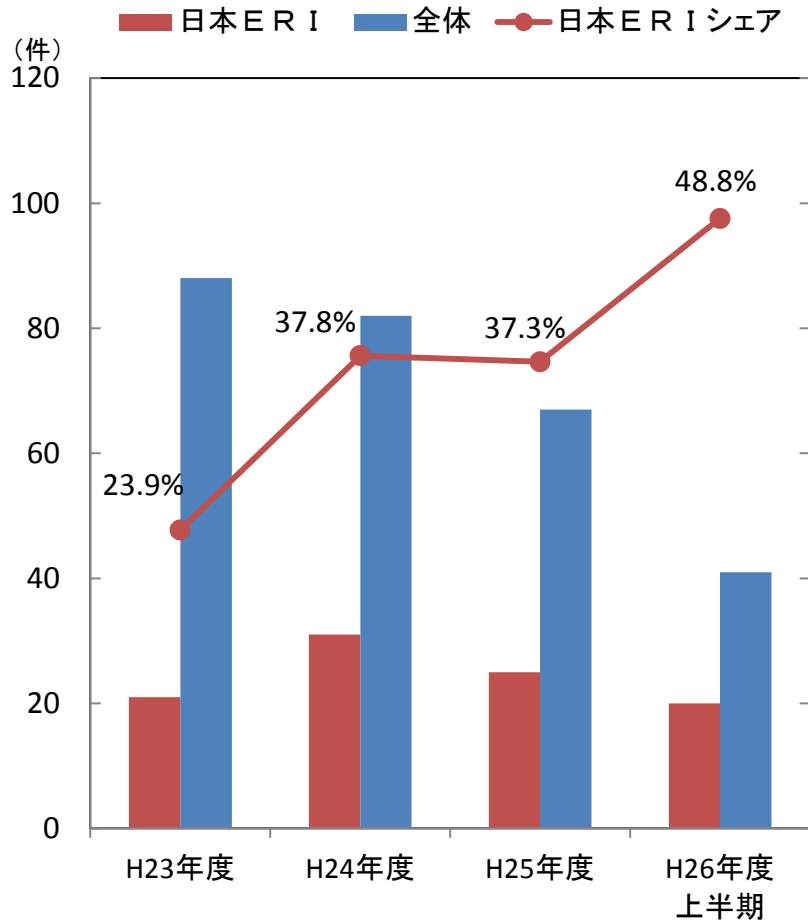


※上記2つのグラフの年度は4月～3月の期間

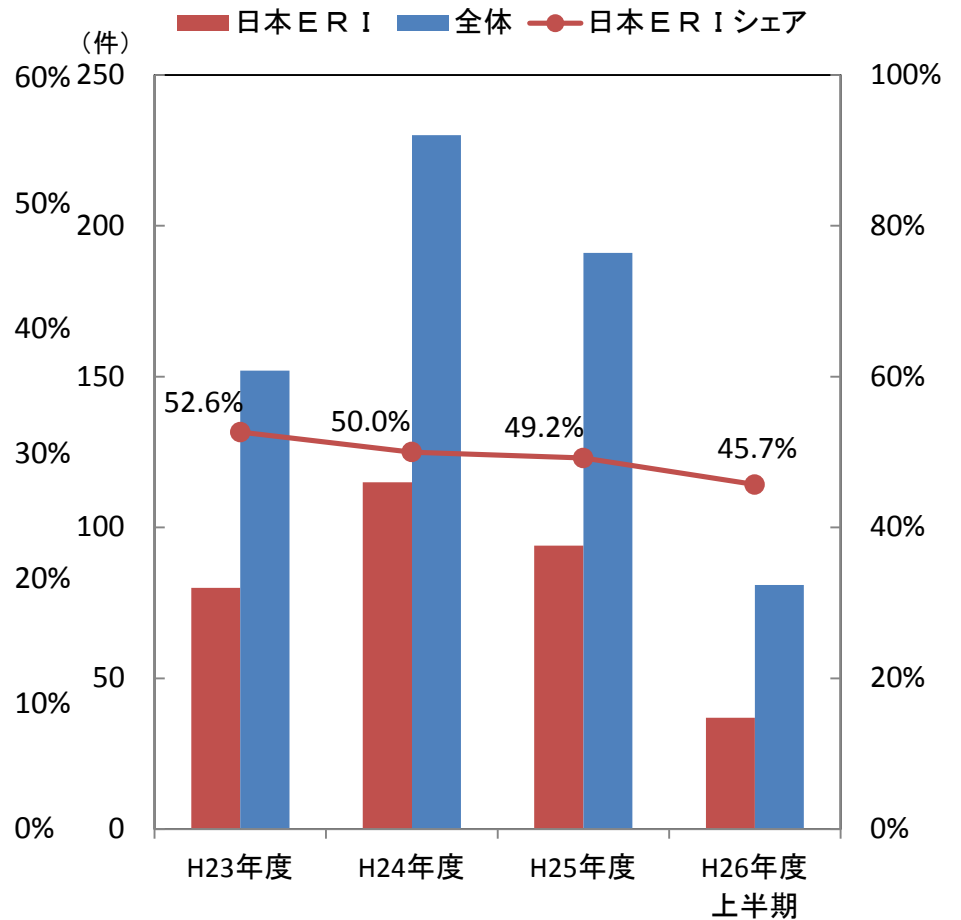
1. ERIグループのコア業務

高度な技術力が必要な案件への取組

■ 超高層等の性能評価書交付件数及びシェア



■ 高さ60m以下で構造性能評価（免震等）が必要な建築物の件数及びシェア

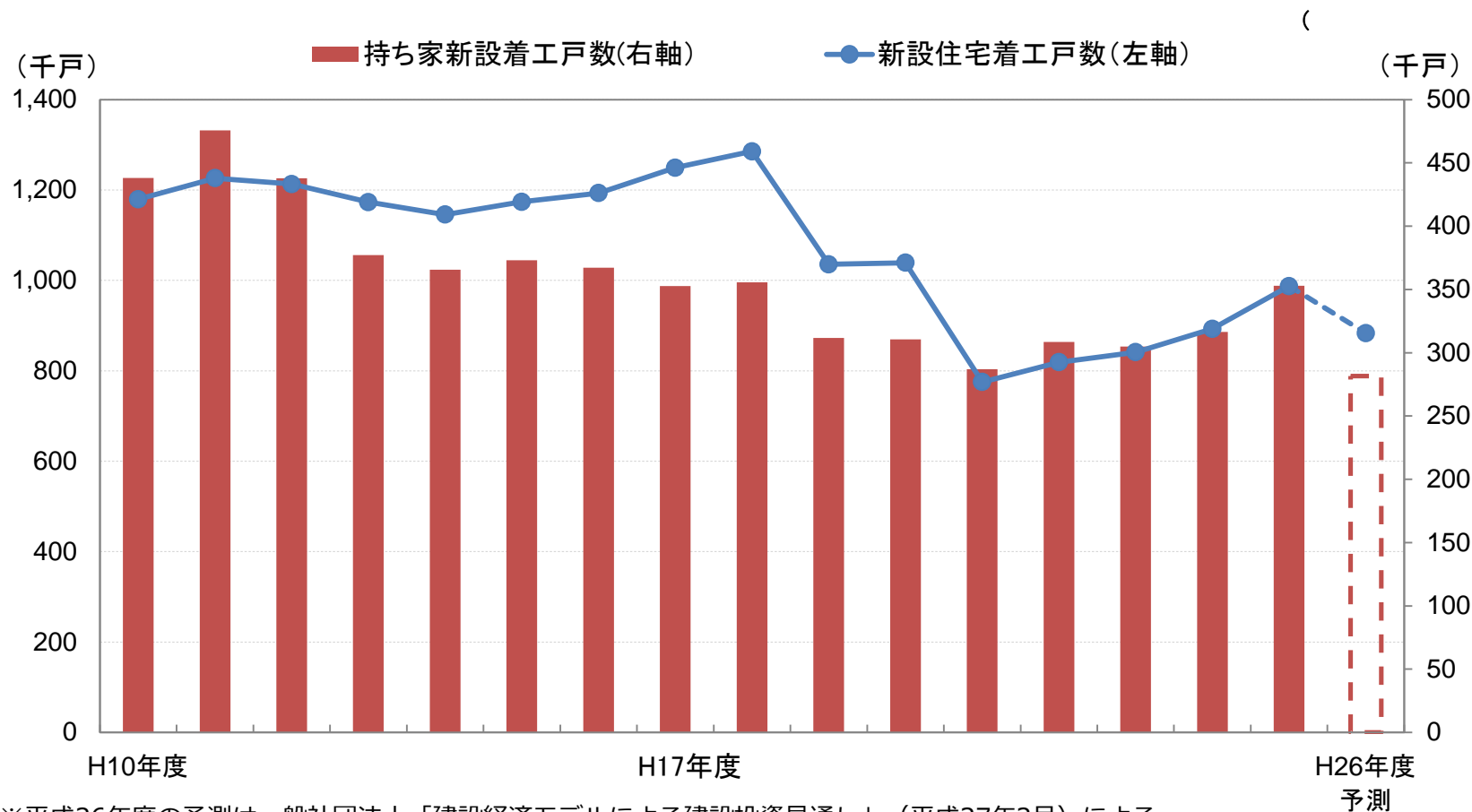


※上記2つのグラフの年度は4月～3月の期間

2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストック活用社会へ

新設住宅着工戸数の減少

平成21年度以降、新設住宅着工は100万戸割れが続き、平成26年度は5年ぶりに減少。なかでも持ち家の減少率は大きく、約20%となる見込み。日本の総人口の減少や住宅の長寿命化が進むことから、新設住宅着工戸数の減少傾向は今後も続くと考えられる。



※平成26年度の予測は一般社団法人「建設経済モデルによる建設投資見通し」(平成27年2月)による

※当グラフの年度は4月～3月の期間

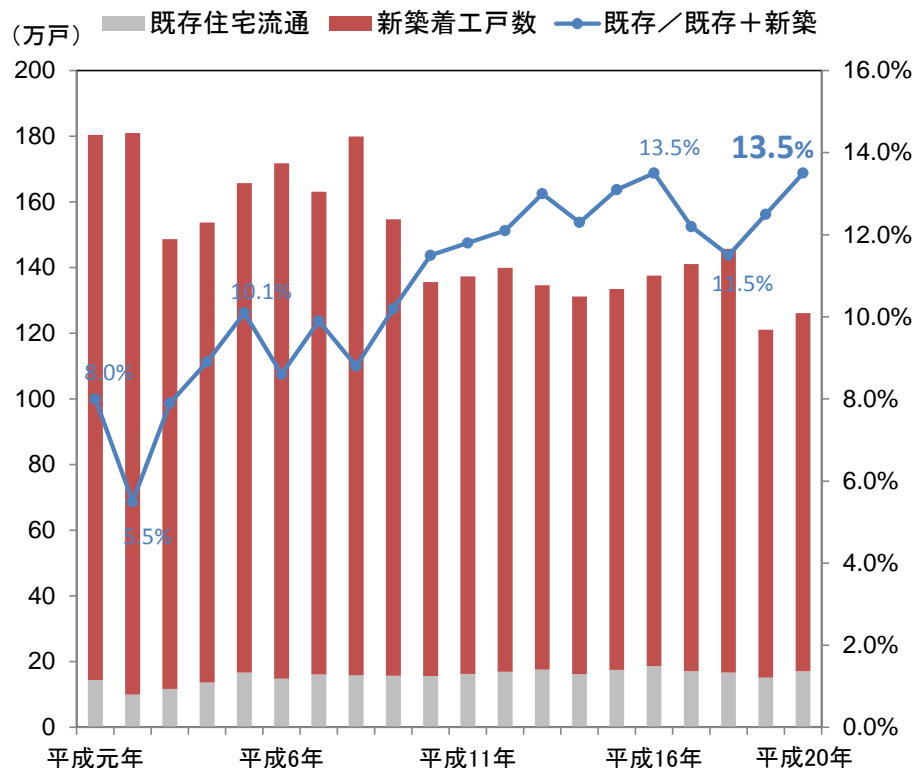
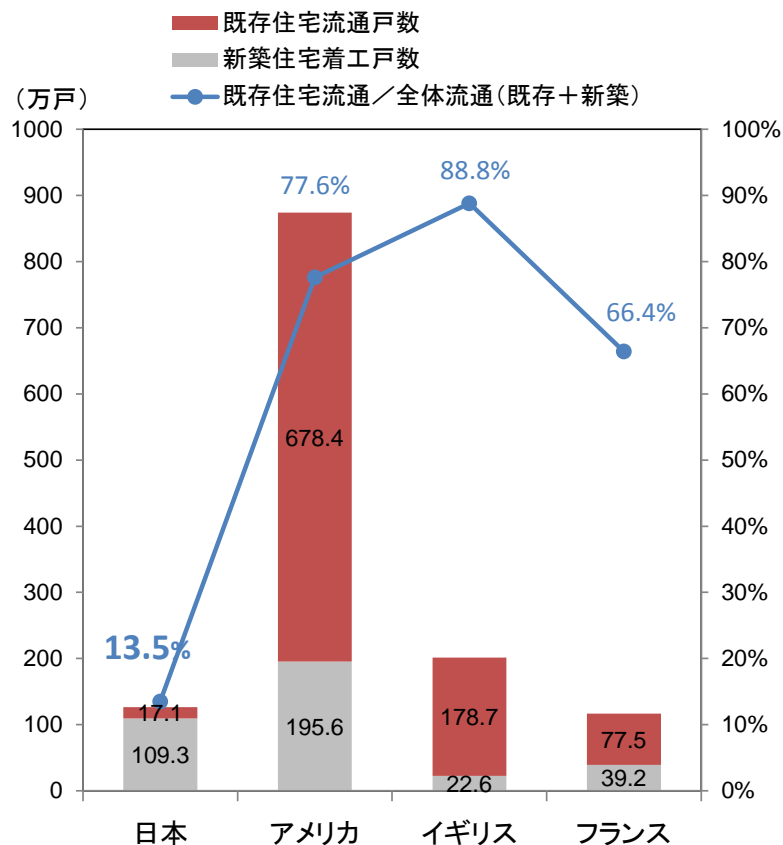
2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストック活用社会へ

中古住宅・リフォーム市場の現状

- ◆ 日本の既存住宅流通シェアは欧米諸国比べ大幅に劣後している。
- ◆ 日本における既存住宅流通比率は平成2年の5.5%から平成20年13.5%に上昇した。

■ 既存住宅流通シェアの国際比較（平成20年）

■ 日本における既存住宅流通シェアの推移



※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

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

- 既存ストックの活用

中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策

E R I グループの既存建築物の遵法性調査業務

ホームインスペクション業務の拡大

- 耐震化の推進

改正「耐震改修促進法」平成25年11月施行

- 省エネルギー化の推進

省エネ基準適合の義務化

E R I グループの省エネに関する新規業務

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

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）
- ・ 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）
- ・ エコリフォーム制度導入（平成27年1月）

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

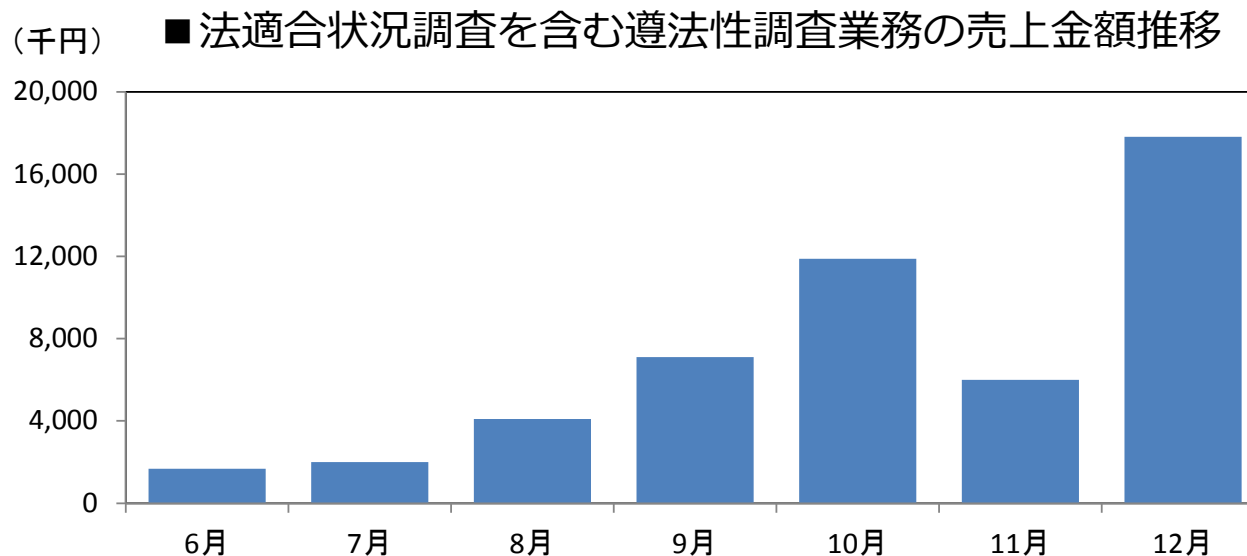
E R I グループの既存建築物の遵法性調査業務

- ◆ 国交省が検査済証のない建築物の増改築や用途変更等の際に必要な調査についてガイドラインを公表（平成26年7月）

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E R Iが第一号の届け出機関となる。

- ◆ REITの組み入れやコンプライアンス目的等で調査が増加中



3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

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

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。

中古住宅の流通比率が高い欧米では広く普及。



◆ 三井のリハウスとの提携

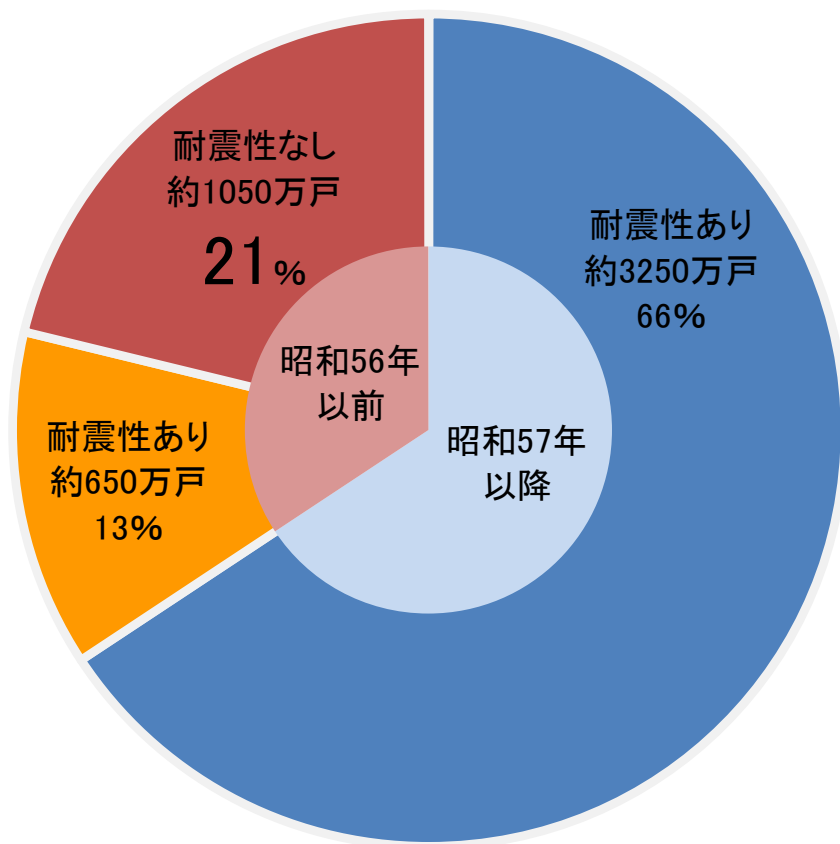
仲介業者による**瑕疵保証付での専任媒介契約獲得**が急速に普及。

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、子会社ERIソリューションによるホームインスペクションを実施している。

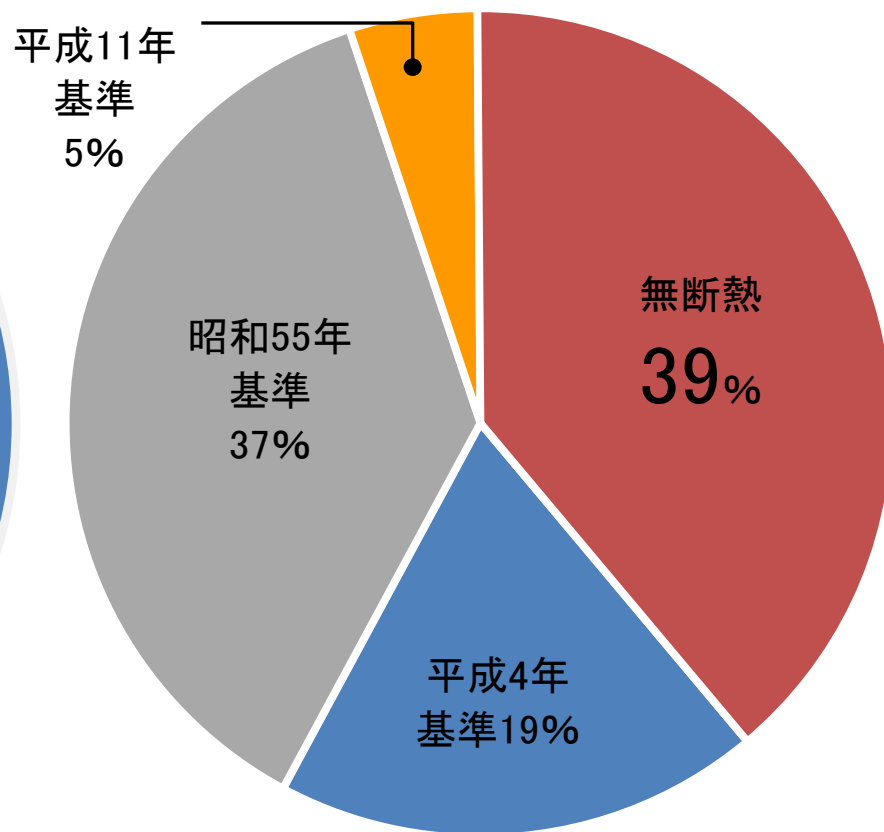
3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

耐震化、省エネルギー化推進の現状

■ 住宅ストック約5,000万戸の耐震性
(平成20年の推計値)



■ 住宅ストック約5,000万戸の断熱性能
(平成24年の推計値)



※ 出所 国土交通省資料「住宅・建築物の省エネルギー施策について」(平成26年2月24日)

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

改正「耐震改修促進法」平成25年11月施行

- ◆ 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表。（報告期限：平成27年12月末）
- ◆ 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

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



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

(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。

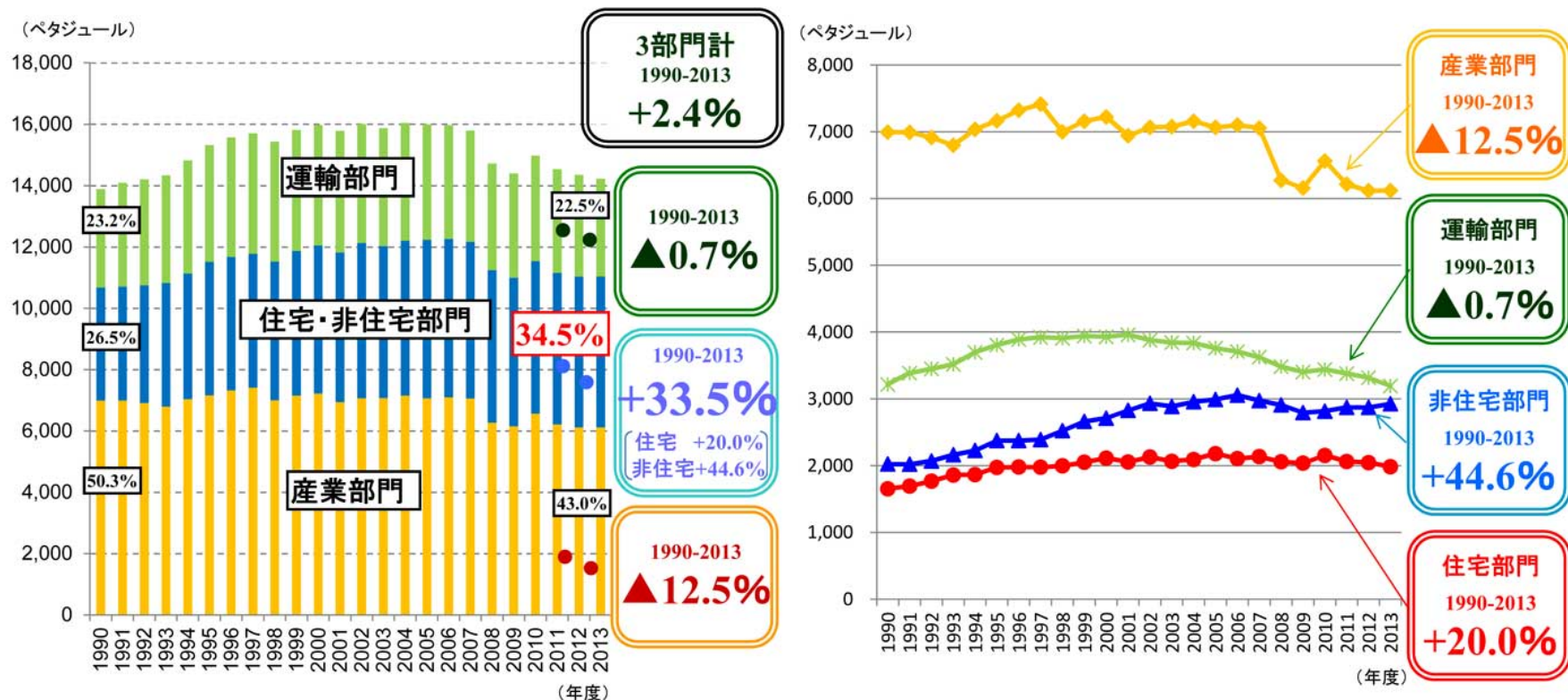
※ 出所 国土交通省「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律案」（平成25年3月）

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

省エネ基準適合の義務化

- ◆ 平成32年までに全ての新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準への適合を義務化する。（29年に2,000㎡超の非住宅から開始）
- ◆ 既存住宅・ビルの省エネ改修の促進（推進補助事業）

■ 最終エネルギー消費の推移



※ 出所 国土交通省「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）」（平成27年1月）

3. 成長分野への取り組み … 既存建築物関連、耐震化、省エネルギー化

E R I グループの省エネに関する新規業務

B E L S (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。
- ◆ 国土交通省が省エネ改修工事等に対し補助を行う「**既存建築物省エネ化推進事業**」(補助率1/3、上限5,000万円)では、平成27年度より公募要件にBELS取得を求める。
- ◆ 日本 E R I は第一号の登録機関として評価を実施。



エネルギーパス

- ◆ E U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。日本 E R I 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。



4. 新しい住宅政策 … 最近のトピックス

低迷する住宅市場の活性化策（補正予算）

- 省エネ住宅ポイント制度
- フラット35Sの金利引下げ幅の拡大等
- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充

4. 新しい住宅政策 … 最近のトピックス

住宅・建築物の省エネルギー化等の促進 (補正予算935億円)

		省エネ住宅ポイント制度
対象期間		平成26年12月27日以降に契約（着工は平成28年3月31日まで）
対象住宅		新築、リフォーム、完成済新築住宅の購入
対象種別		持ち家、借家（リフォームのみ）
対象住宅の性能要件等	新築	トップランナー基準相当（木造住宅は等級4）
	リフォーム	（1）窓の断熱改修 （2）外壁、屋根・天井、床の断熱改修（部分断熱可） （3）設備エコ改修（エコ住宅設備3種類以上） +上記（1）～（3）のいずれかにもなう以下の工事等 ①バリアフリー②エコ住宅設備③瑕疵保険への加入④耐震改修
ポイント数	新築	30万ポイント
	リフォーム	最大30万ポイント（耐震改修を行う場合は最大45万ポイント） （工事内容に応じ3千～12万ポイント） （既存住宅購入を伴うリフォームはポイント加算）
交換商品		地域産品、商品券等

4. 新しい住宅政策 … 最近のトピックス

フラット35Sの金利引下げ幅の拡大等 (補正予算1,150億円)

省エネルギー性等に優れた住宅について、金利引下げ幅を拡大

優良な住宅

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

当初5年間、現行引下げ幅 (▲0.3%) を▲0.6%に

長期優良住宅等

長期優良住宅、認定低炭素住宅等の特に優れた住宅

当初10年間、現行引下げ幅 (▲0.3%) を▲0.6%に

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充

適用期限を平成31年6月30日まで延長し、限度額を以下の通り拡充

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方 (※1)	
	質の高い住宅 (※2)	左記以外の住宅 (一般)	質の高い住宅 (※2)	左記以外の住宅 (一般)
平成26年 (現行)			1,000万円	500万円
平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月~28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月~29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月~30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月~31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

※2 省エネルギー性の高い住宅、耐震性の高い住宅、バリアフリー再の高い住宅のいずれかの性能を満たす住宅

5. 平成27年5月期 第2四半期実績と業績予想

- 上期累計で黒字化するも対前年比で大幅な減収減益
 - 新設住宅着工戸数の消費税率引き上げ後の落ち込みが深刻
 - 当初の連結業績予想を下方修正。期末配当予想を4円引下げ（17円→13円、年間30円）
-

<トピックス>

名古屋高等裁判所の訴訟は勝訴にて結審

5. 平成27年5月期 第2四半期実績と業績予想

平成27年5月期 連結業績予想 (平成26年12月26日に下方修正)

(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 修正予想 (H26/6~H27/5)	平成27年5月期 前回発表予想 (H26/6~27/5)	修正額
売上高 (NET※1)	12,509 (11,395)	12,395 (11,305)	13,138 (12,005)	▲742 (▲699)
営業利益	635	465	902	▲436
対売上比	5.1%	3.8%	6.9%	—
経常利益	651	501	913	▲411
対売上比	5.2%	4.0%	6.9%	—
当期純利益	▲41 ※2	278	541	▲262
1株当たり当期純利益(円)	▲5.33 ※2	36.00	70.01	▲34.01
1株当たり配当金(円)	34.0	30.0	34.0	▲4.0

※1 NETI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。

5. 平成27年5月期 第2四半期実績と業績予想

平成27年5月期第2四半期 連結実績

(単位:百万円)

	平成26年5月期 第2四半期 (H25/6~H25/11)	平成27年5月期 第2四半期 (H26/6~H26/11)	増減	前年比 伸び率
売上高 (NET※ ¹)	6,431 (5,834)	5,877 (5,352)	▲553 (▲481)	▲8.6% (▲8.3%)
営業利益	474	14	▲460	▲97.0%
営業利益率	7.4 %	0.2%	-	-
経常利益	487	46	▲440	▲90.4%
経常利益率	7.6 %	0.8%	-	-
純利益又は 純損失	▲194 ※ ²	6	201	-
一株当たり 純利益又は 純損失(円)	▲24.91 ※ ²	0.90	25.81	-

※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。

5. 平成27年5月期 第2四半期実績と業績予想

セグメント別 連結実績

(単位:百万円)

	平成26年5月期 第2四半期 (H25/6~H25/11)	平成27年5月期 第2四半期 (H26/6~H26/11)	増減額	増減比	営業 利益	営業利益 増減
確認検査 (NET※1)	3,810 (3,213) [55.1%]	3,536 (3,011) [56.2%]	▲274 (▲202)	▲7.2% (▲6.3%)	▲57	▲276
住宅性能評 価および 関連事業	1,560 [26.7%]	1,315 [24.6%]	▲244	▲15.7%	6	▲172
その他	1,060 [18.2%]	1,025 [19.2%]	▲34	▲3.3%	65	▲11
合計	6,431 [100.0%]※2	5,877 [100.0%]※2	▲553	▲8.6%	14	▲460

※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。

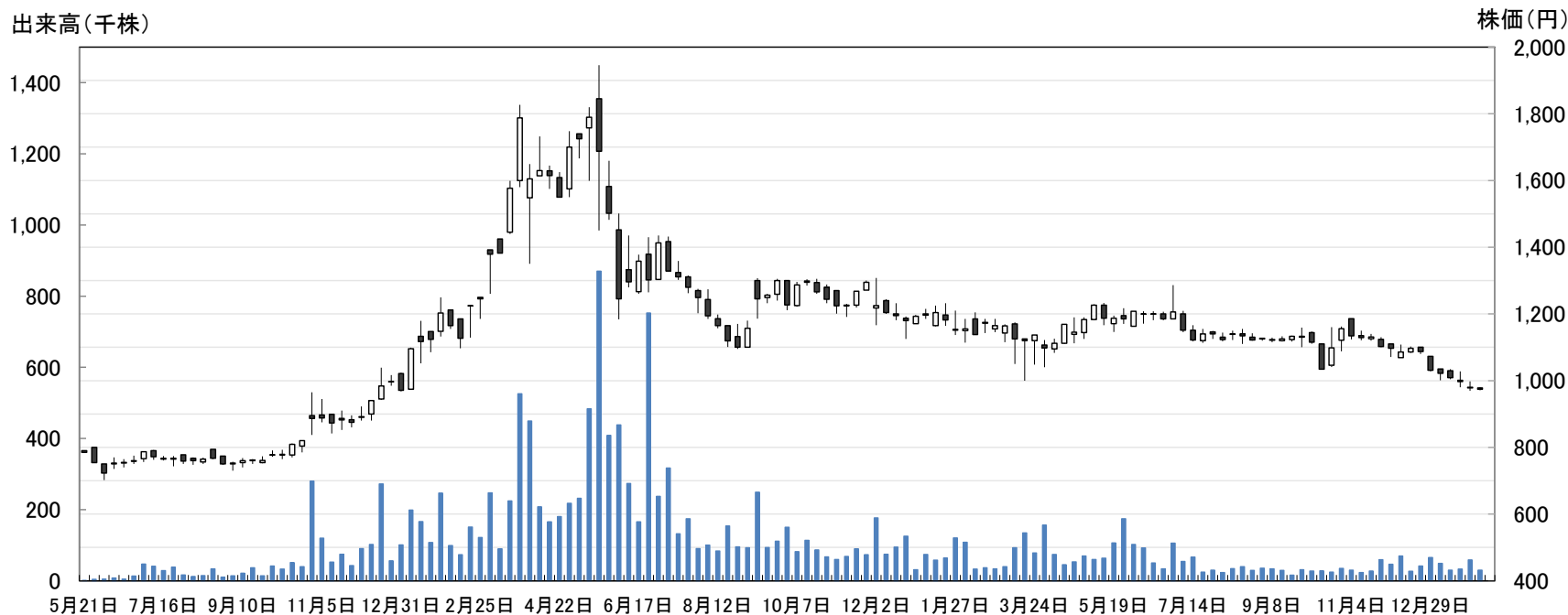
6. 株価情報及び利益還元

株価情報

■ 株価および主要な指標

- ◆ 株価：978円（2月6日終値）
- ◆ 予想1株当り当期純利益（連結）：36.00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）：30.00円
- ◆ 予想株価収益率（P E R） 2/6現在
当社：27.17倍（東証1部平均：16.62倍）
- ◆ 前期純資産倍率（P B R） 2/6現在
当社：3.43倍（東証1部平均：1.39倍）
- ◆ 予想平均配当利回り 2/6現在
当社：3.07%（東証1部平均：1.54%）

■ 株価・出来高推移（平成24年5月21日～平成27年2月6日 週足）

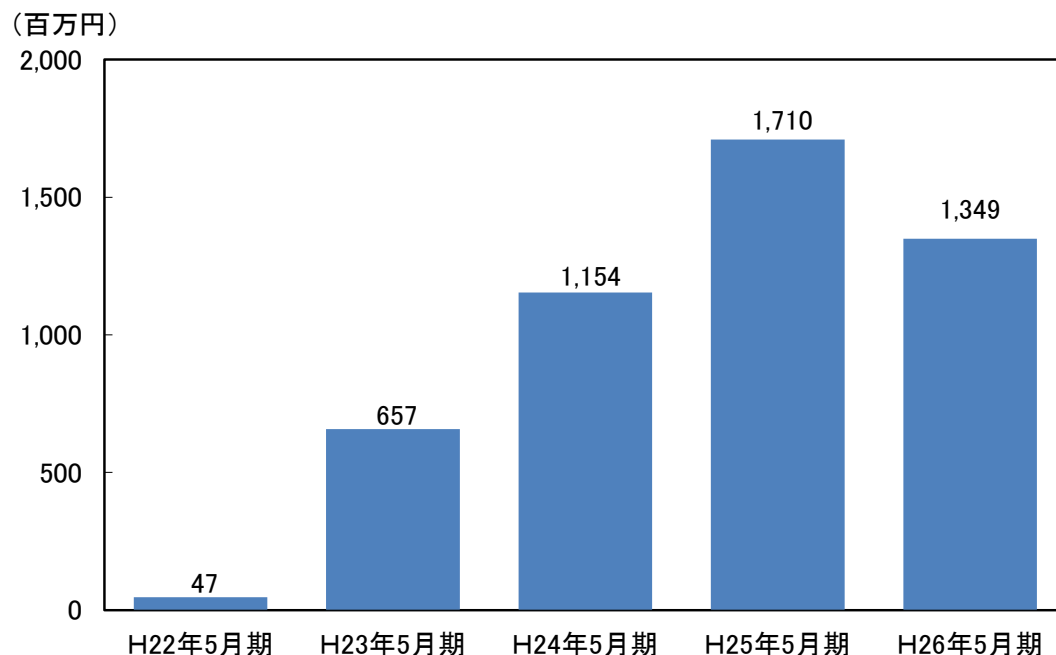


6. 株価情報及び利益還元

配当政策について

- ◆ H23年5月期に5期ぶりに復配
- ◆ 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
- ◆ 利益配分は**連結配当性向30%を目処**とする考えは不変だが、**安定的な配当実施も重視**
- ◆ H27年5月期は17円の間配当を実施、**期末配当は13円（年間30円）を予定**

■ 利益剰余金合計額の推移



■ 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	H27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	36.00
1株当り配当金 (円)	17	17	-	-	-	-	23	30	37	34	30
配当性向 (%)	46.5	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0	-	83.3

※ 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。

7. 参考資料

E R I 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

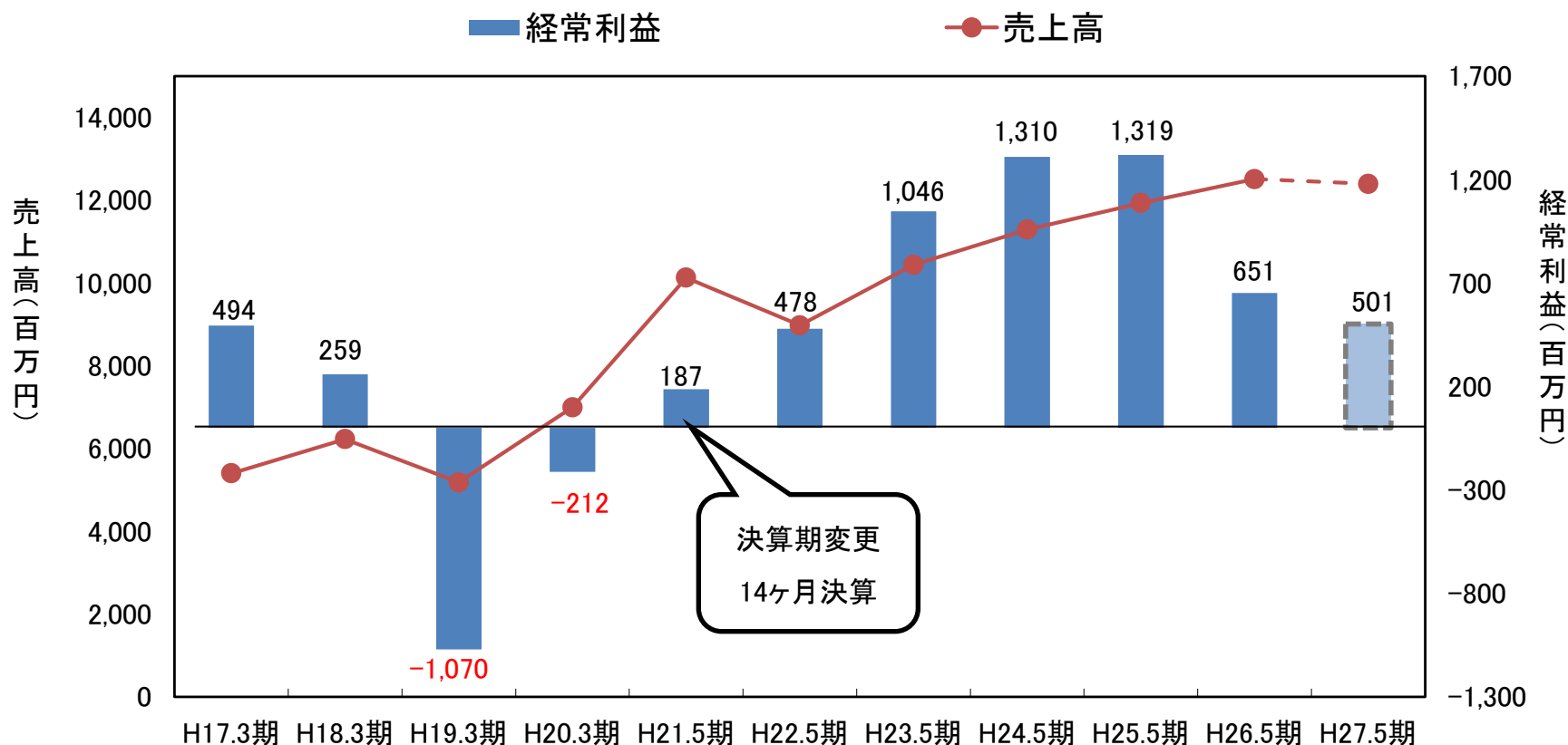
【その他事業とは】

- ・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

7. 参考資料

業績の推移について

■ 日本 E R I のJASDAQ上場（平成16年）以降の業績推移（連結）

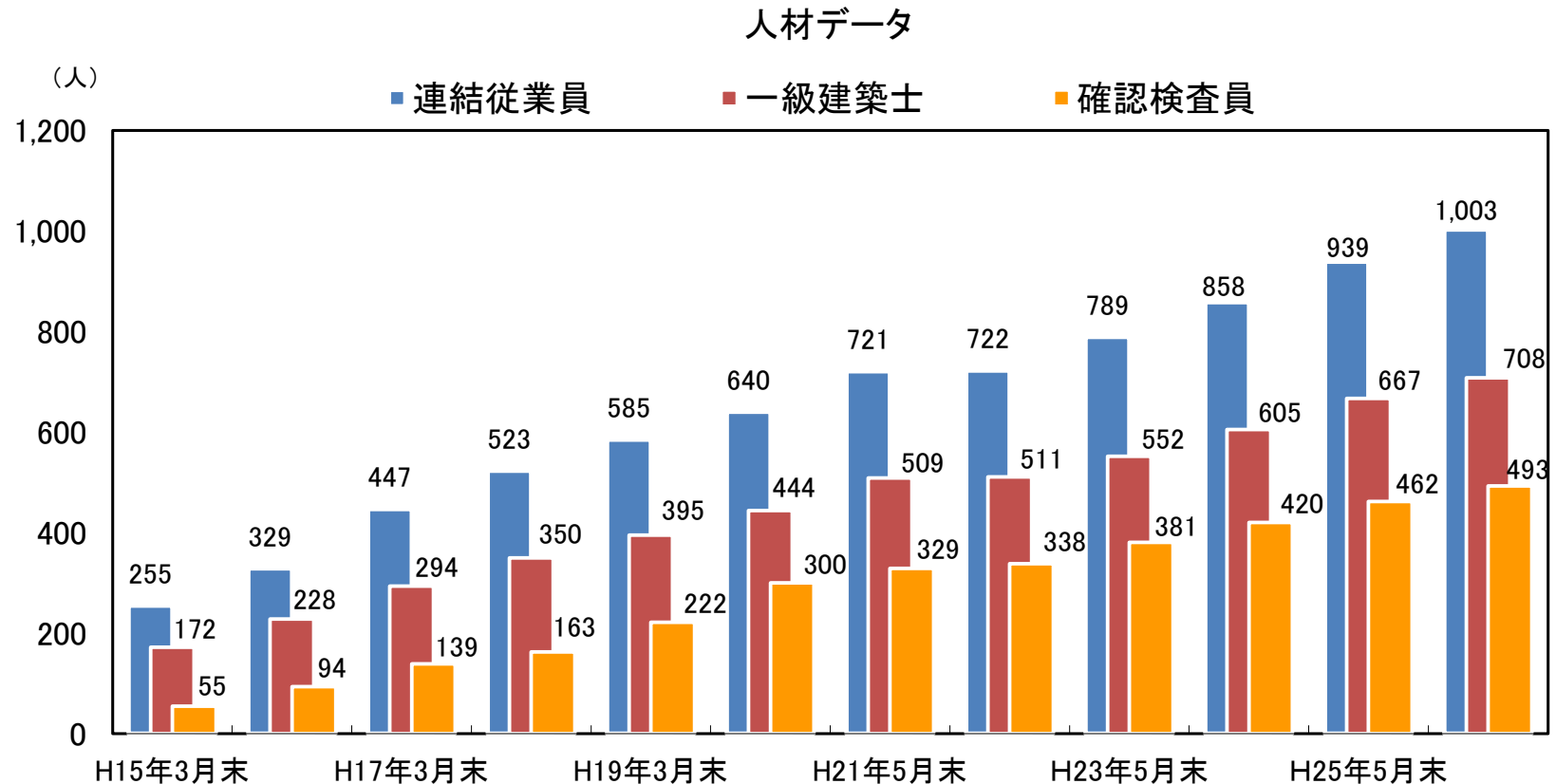


耐震偽装問題で業務停止処分(3ヶ月間)を受けたH19.3月期、および建築基準法改正による混乱で業務が停滞したH20.3月期を除けば、概ね順調に推移。H26.5月期は増収減益、新たな成長への踊り場との認識だがH27.5月期も減収減益予想

7. 参考資料

技術力・・・業界最多の有資格者

- ◆ 当社グループは全従業員の約7割が一級建築士、半数以上が確認検査員資格者
- ◆ 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

7. 参考資料

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E R I だけ。



7. 参考資料

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。



7. 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イトも高いため、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。



本日はありがとうございました



IRに関するお問い合わせ

E R I 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

<http://www.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。