

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9月17日 証券コード 6083

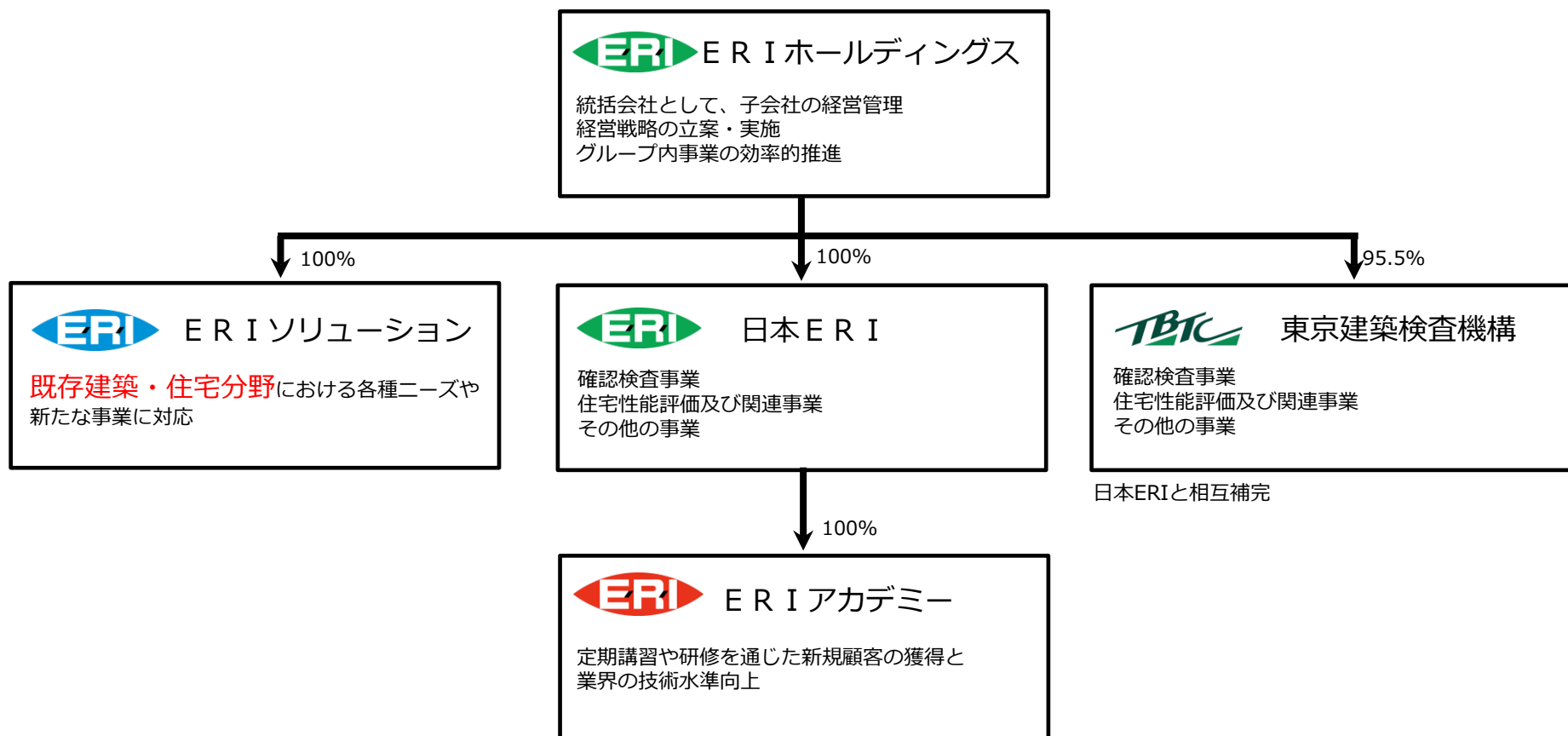


本日の説明の流れ

1. E R I グループの特徴・強み
2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展
3. 成長分野への取り組み … 既存建築物、耐震化、省エネルギー化
4. 最近のトピックス
5. 平成27年5月期実績と業績予想
6. 株価情報及び利益還元
7. 参考資料

1. E R I グループの特徴・強み

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）



1. E R I グループの特徴・強み

グループの中核会社 日本 E R I の特徴

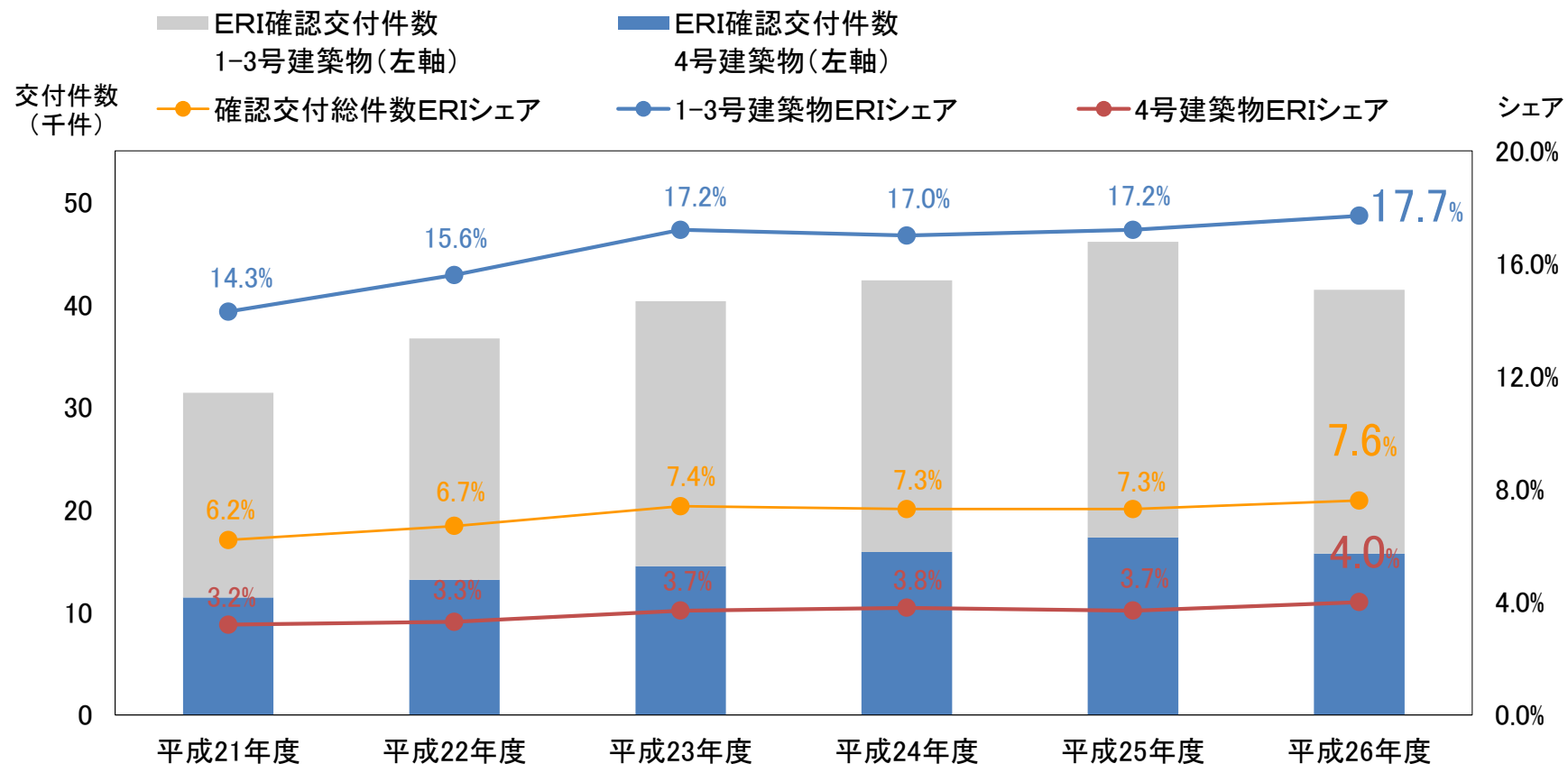
建築物の第三者的・専門的検査のトップ企業

- 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34拠点
- 業界唯一の上場企業グループ

高い技術力が要求される、大型建築物、大手企業の案件に強みを持つ

1. E R I グループの特徴・強み

建築確認マーケットでの E R I グループのシェア



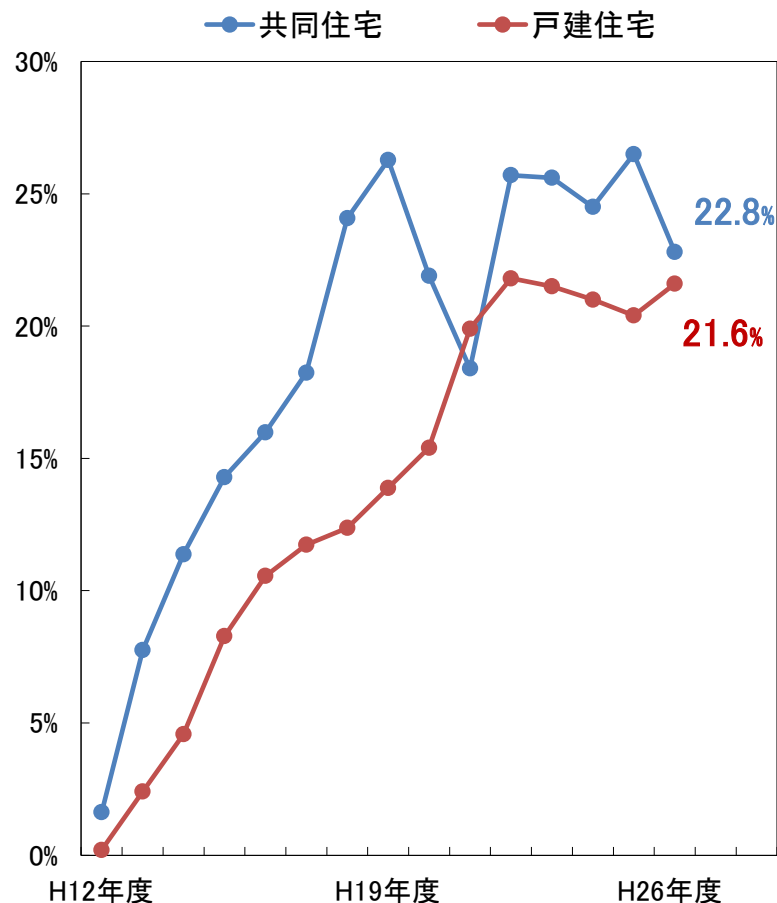
4号建築物は、木造2階建て住宅などの小規模な建築物を、1～3号建築物は、4号建築物以外で、商業ビルや高層マンションなどの建築物をさします。

※当グラフの年度は4月～3月の期間

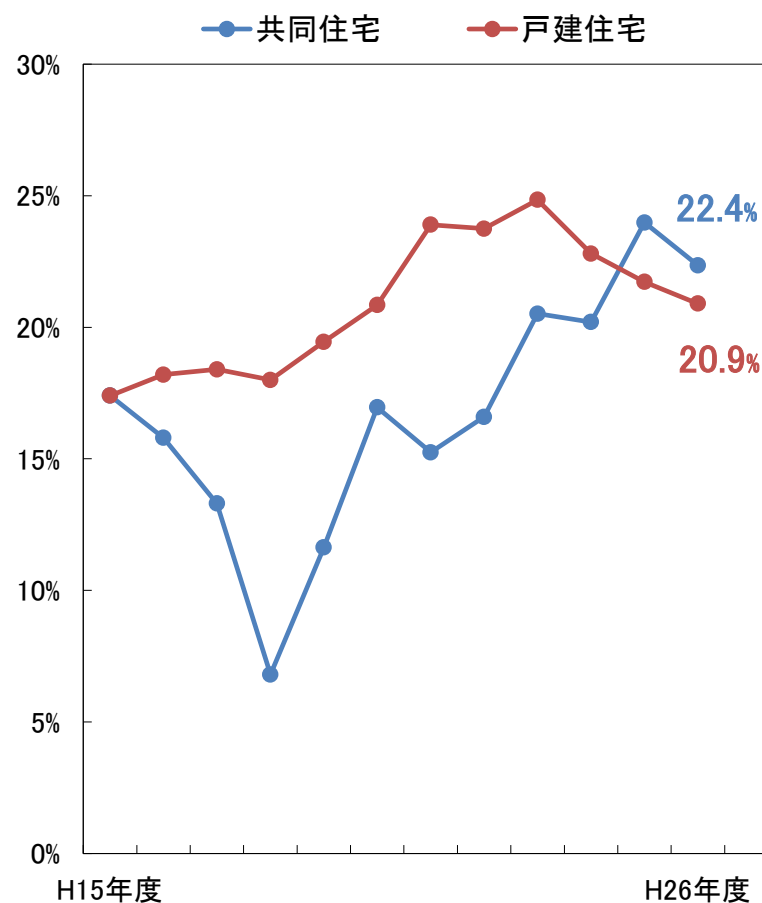
1. E R I グループの特徴・強み

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グループの特徴・強み

ネットワーク・・・業界で唯一、全国に拠点を展開

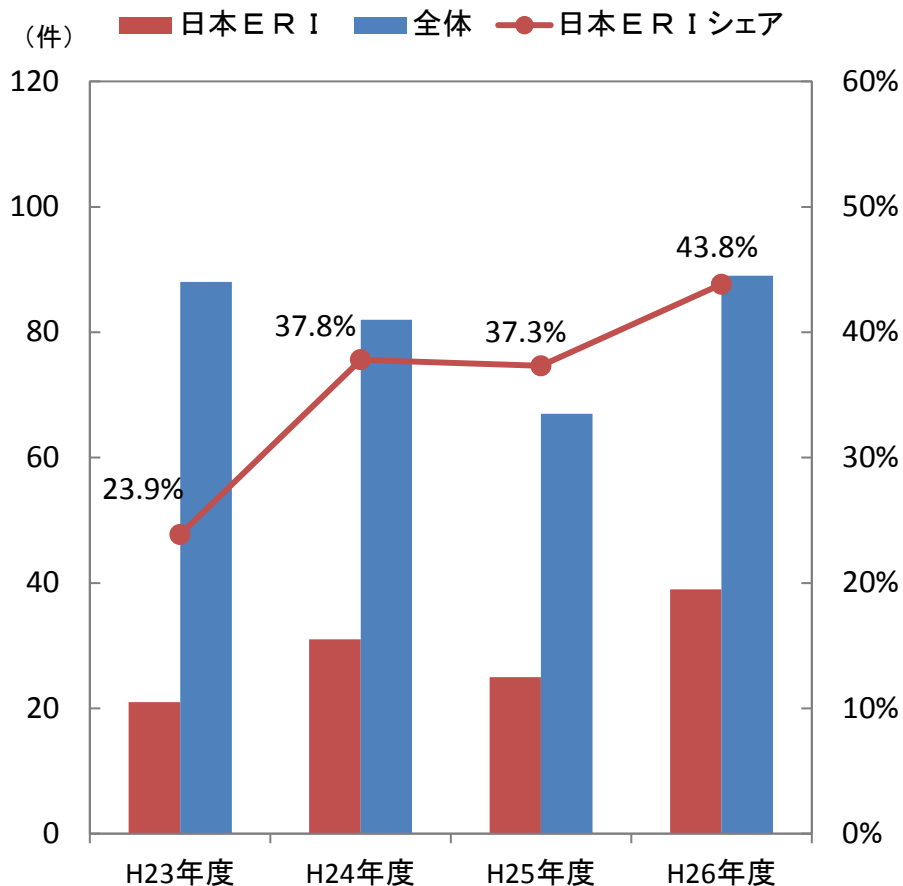
全国34拠点のネットワークにより、
全国どこでも、均一のサービス提供を
行っているのは、現在、日本ERIのみ。



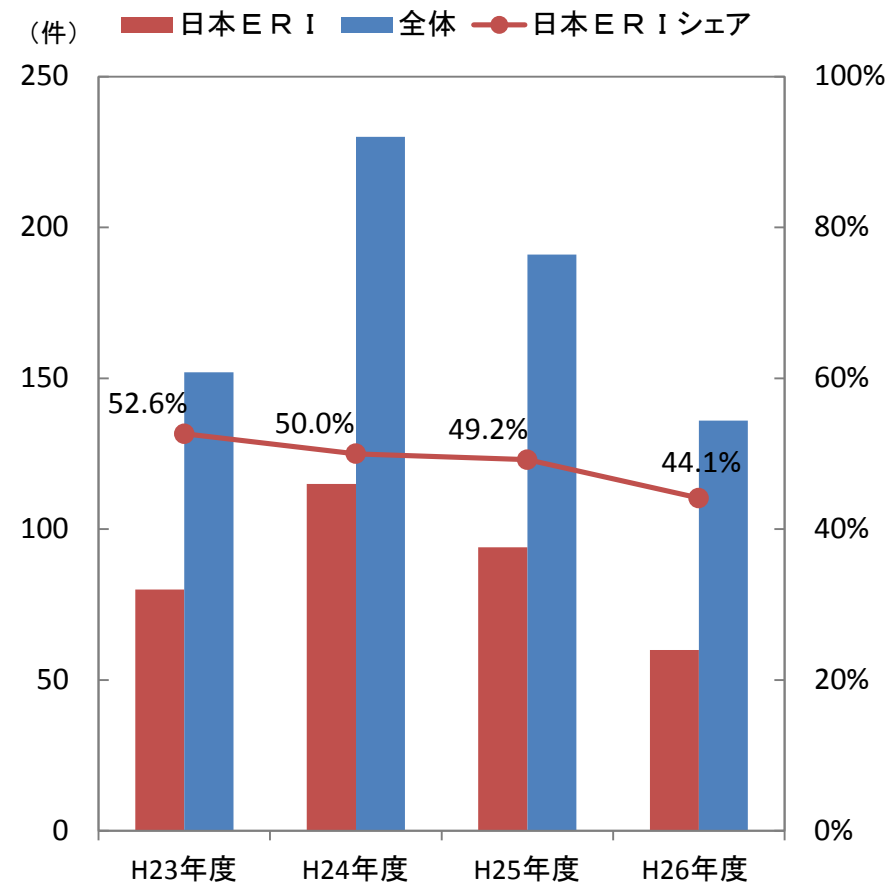
1. ERIグループの特徴・強み

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

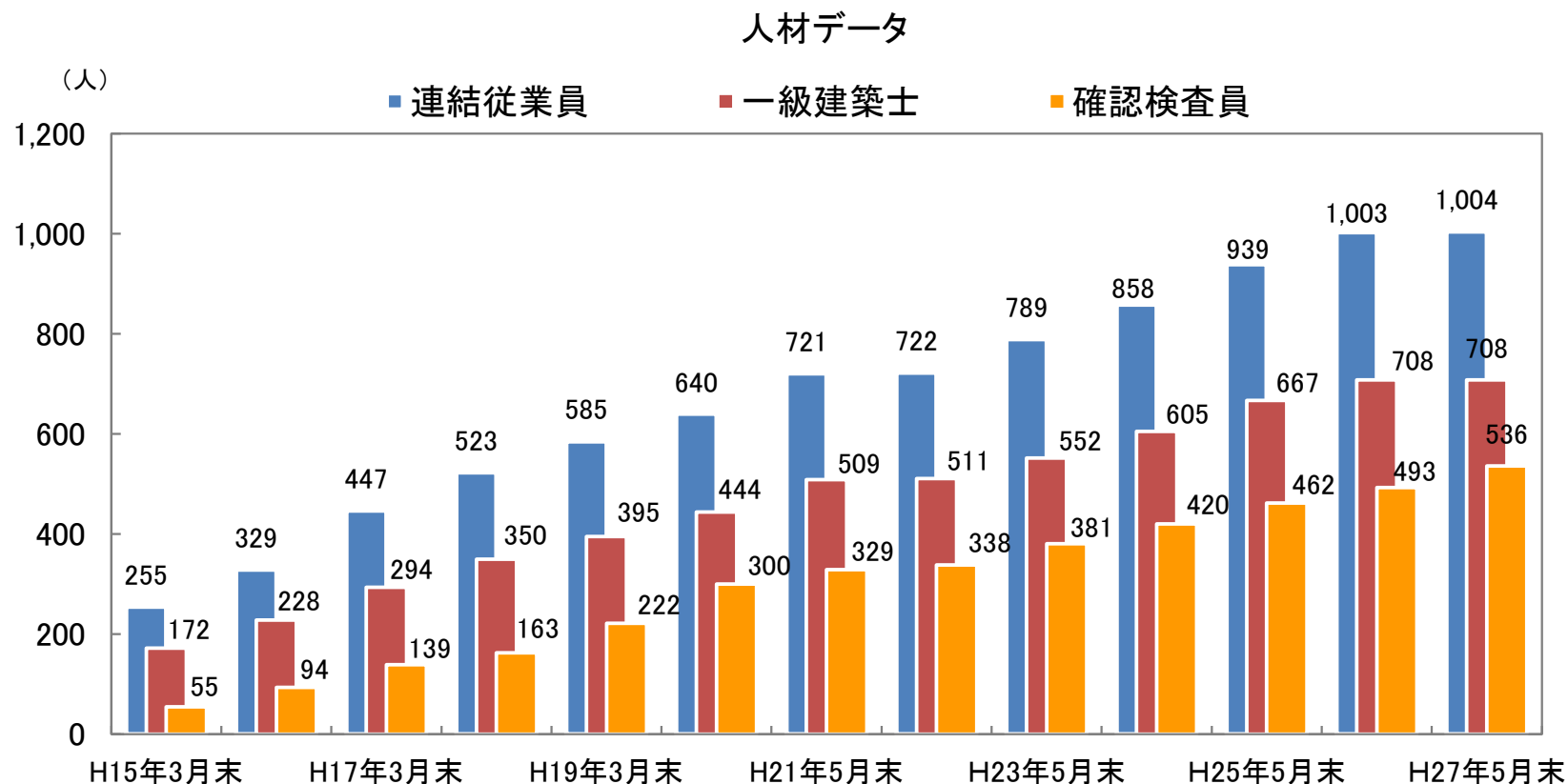


※上記2つのグラフの年度は4月～3月の期間

1. ERIグループの特徴・強み

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

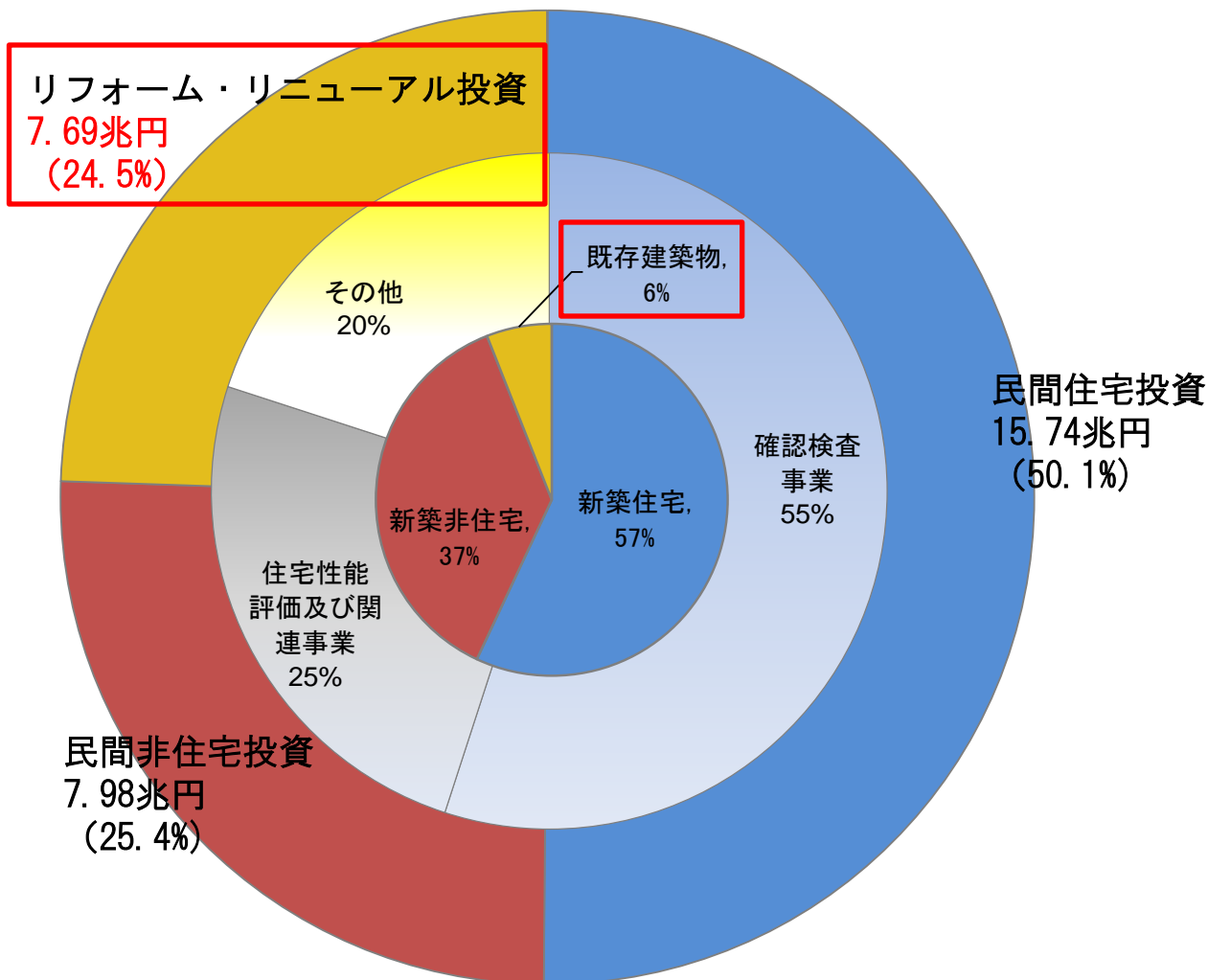
2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

- 建築市場の規模とE R Iグループの売上構成
- 新築住宅市場の動向
 - 少子高齢化に伴う世帯数減少から、長期的な減少トレンドへ
 - また、住宅の高品質化が進み、スクラップ&ビルトから脱却
- 既存住宅市場の動向
 - 中古住宅市場の更なる活性化
 - ⇒住宅ストック活用への政策的な後押し
 - ⇒法適合状況調査やホームインスペクションの普及
- 省エネルギー化の進展
 - 低炭素社会実現に向け、省エネ基準への適合が義務化
 - ⇒省エネ基準適合が建築確認の一部へ

2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

建築市場の規模とE R Iグループの売上構成 (平成27年5月期)

※当社売上高構成比はN E Tの金額を使用



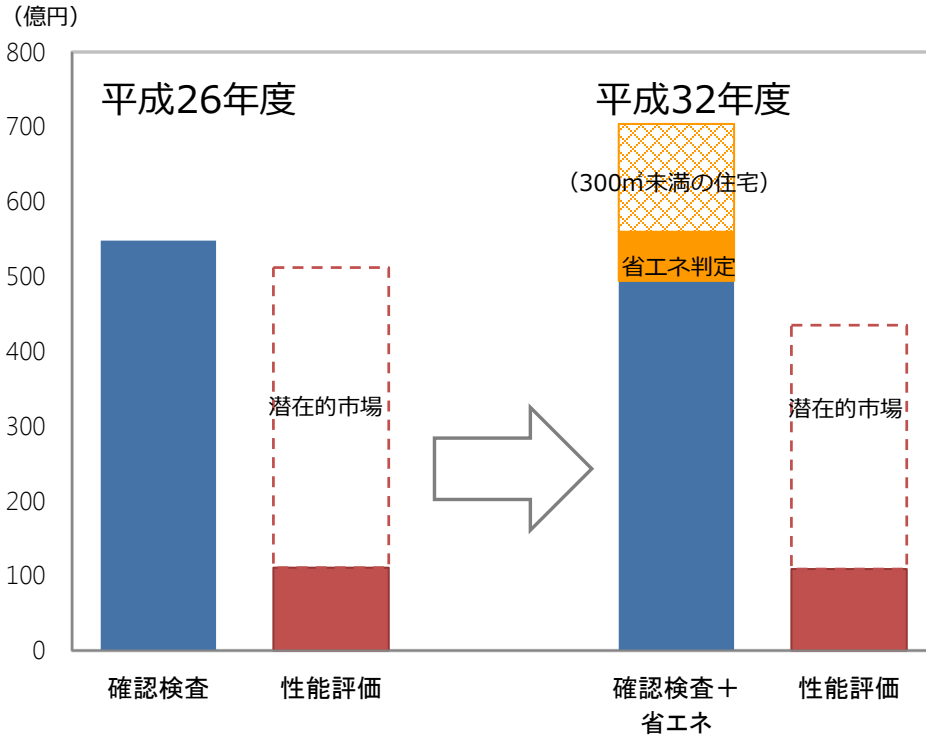
新築から既存市場へ！

- ・ 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6%。
- ・ リフォーム・リニューアル投資の規模は、建築市場全体の24.5%。
- ・ 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、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る。

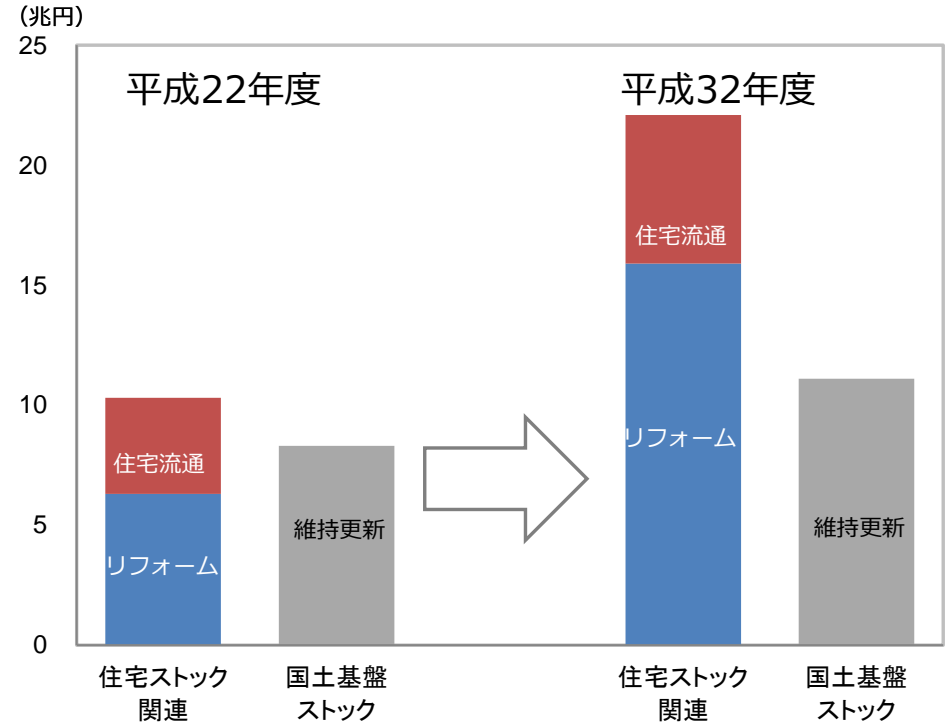
2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

フロー市場・ストック市場の推定規模

■フロー市場規模のイメージ



■ストック市場規模のイメージ



出所等 フロー市場規模

- ・推定の前提として、新設建築着工は住宅は15%、非住宅は5%の減少を見込む
- ・性能評価潜在的市場規模は、平成26年度の日本E R Iの実績・市場シェアから当社で算出
- ・省エネ市場規模は、国交省発表の平成25年度床面積別全国確認件数と日本E R Iの市場シェア及び推定検査料金を使い当社で概算

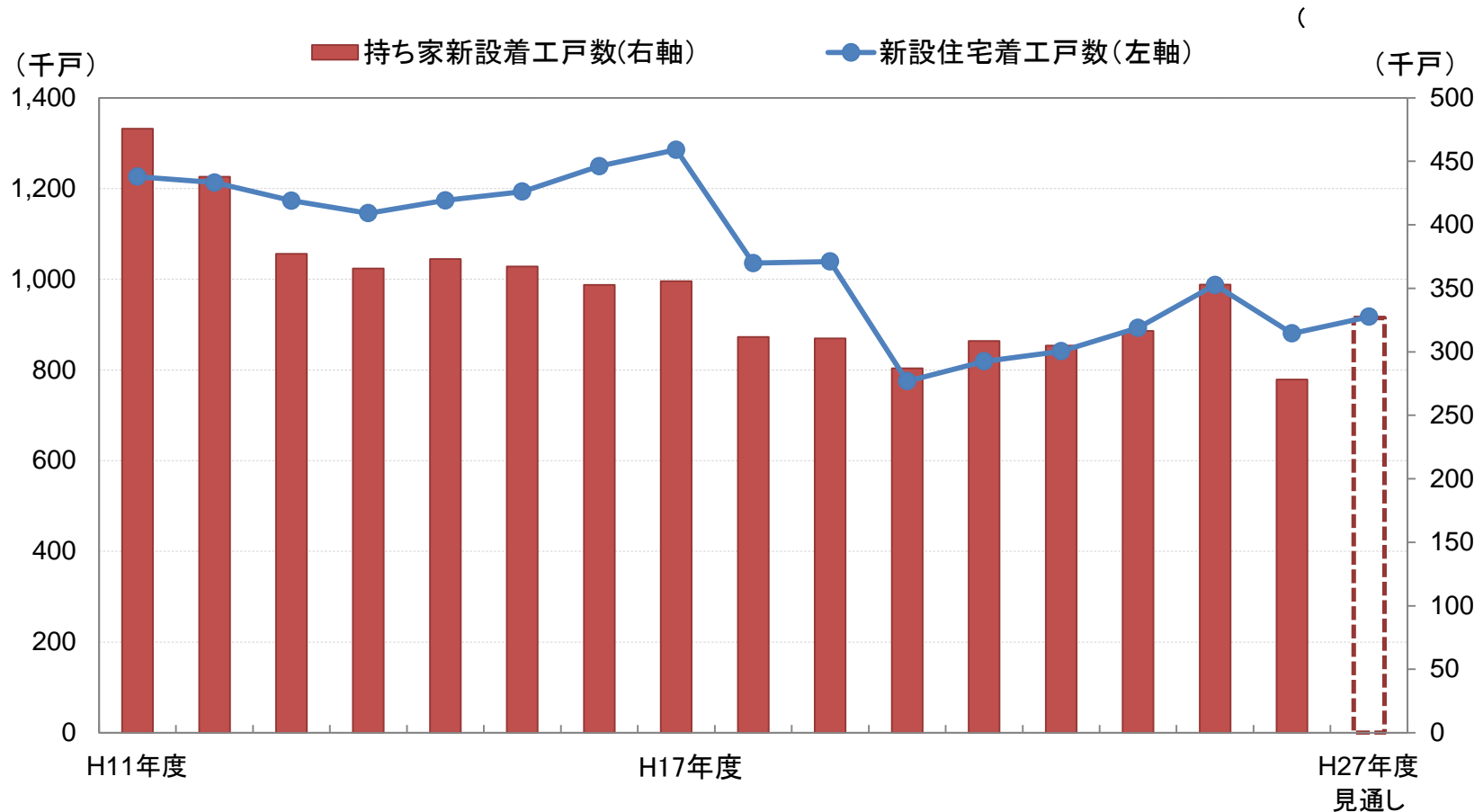
ストック市場規模

- ・住宅流通・リフォーム市場の平成22年度実績は、国土交通省資料、矢野経済研究所資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成資料作成より引用
- ・住宅流通・リフォーム市場の平成32年の市場規模予測は、人口動態、住宅ストック等の予測を前提として、実質GDPの対前年比増減値を説明変数とした回帰式によりみずほコーポレート銀行産業調査部が行った予測より引用
- ・国土基盤ストックに関しては、国土交通省国土審議会政策部会長期展望委員会「国土の長期展望」中間とりまとめより引用

2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

新設住宅着工戸数の減少

- 新設住宅着工は100万戸割れが定着。平成26年度は持家が21.1%と大きく減少し、全体でも5年ぶりの減少。
- 平成27年度は前年からの反動増を見込むが、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。



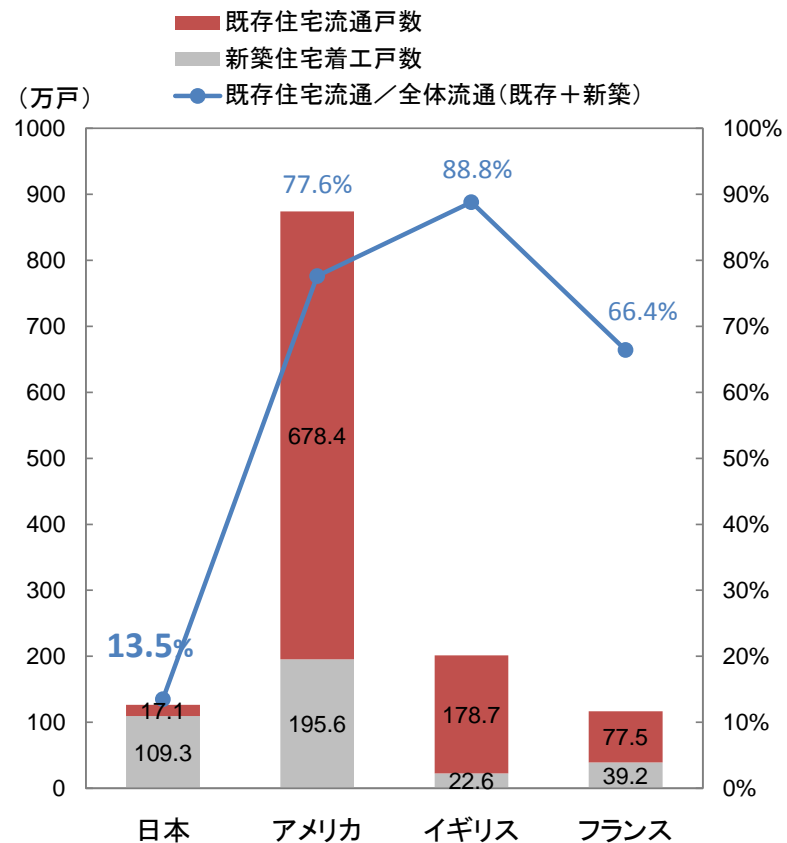
出所 平成27年度の予測は一般社団法人「建設経済モデルによる建設投資見通し」（平成27年4月）による
 ※当グラフの年度は4月～3月の期間

2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

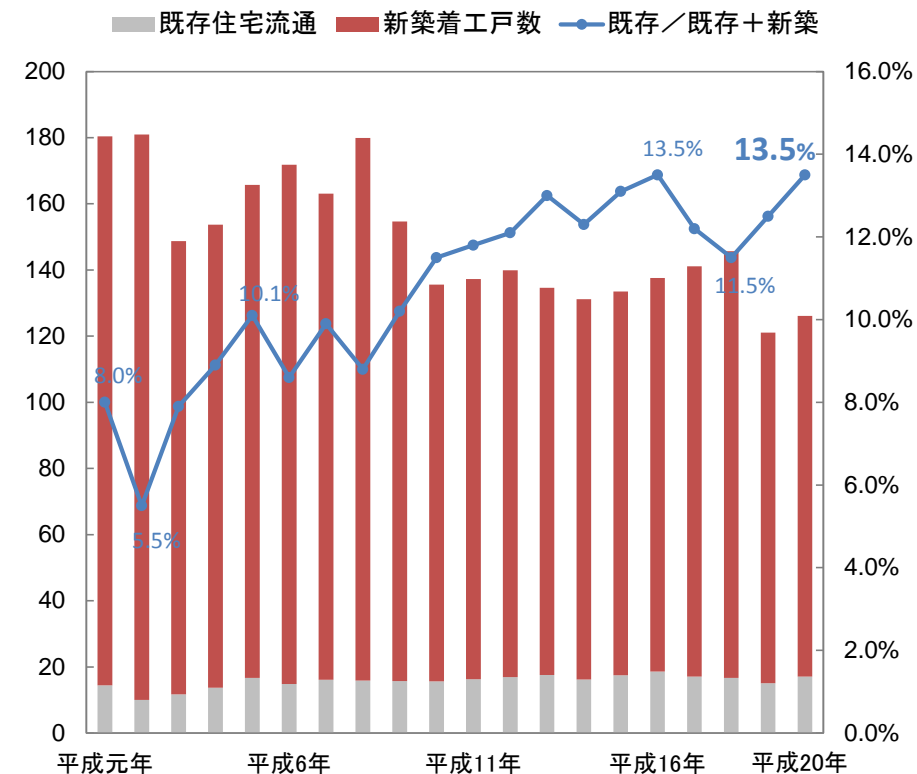
中古住宅・リフォーム市場の現状

- 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

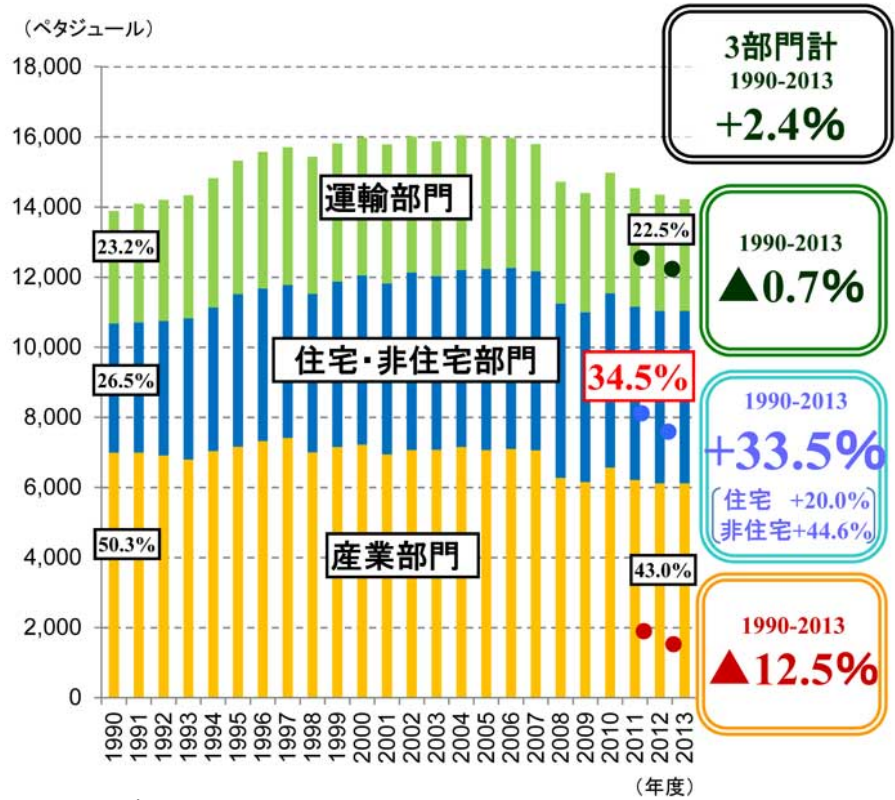


2. 住宅・建築市場の変化 … 既存ストックの活用、省エネ化の進展

省エネ基準適合の義務化

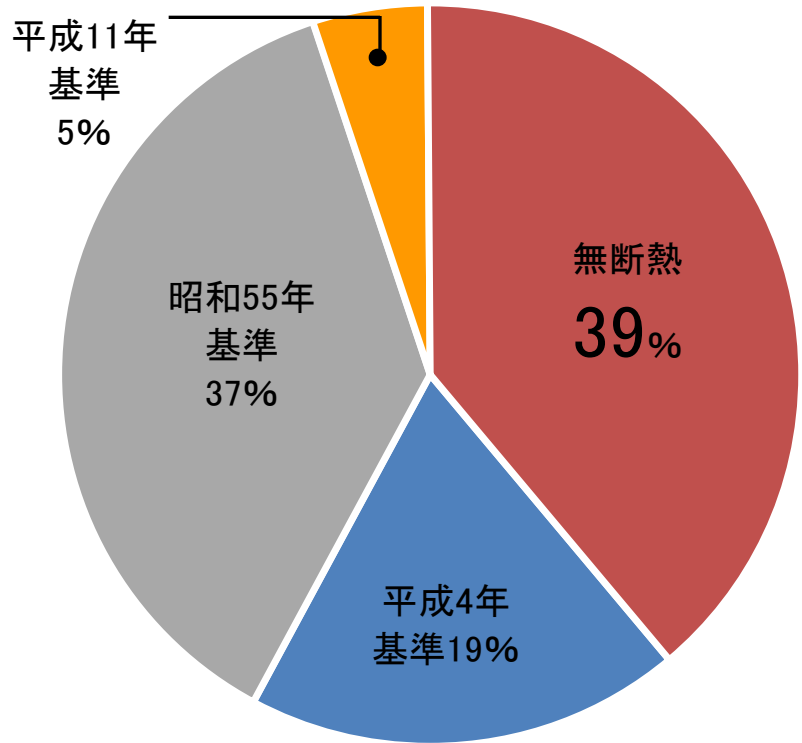
- 平成32年までに全ての新築住宅・建築物について段階的に省エネ基準への適合を義務化（平成29年度中に2,000㎡超（予定）の非住宅から開始）
- 既存住宅・ビルの省エネ改修の促進（推進補助事業）

■ 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）

■ 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、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

 - 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

- 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

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）

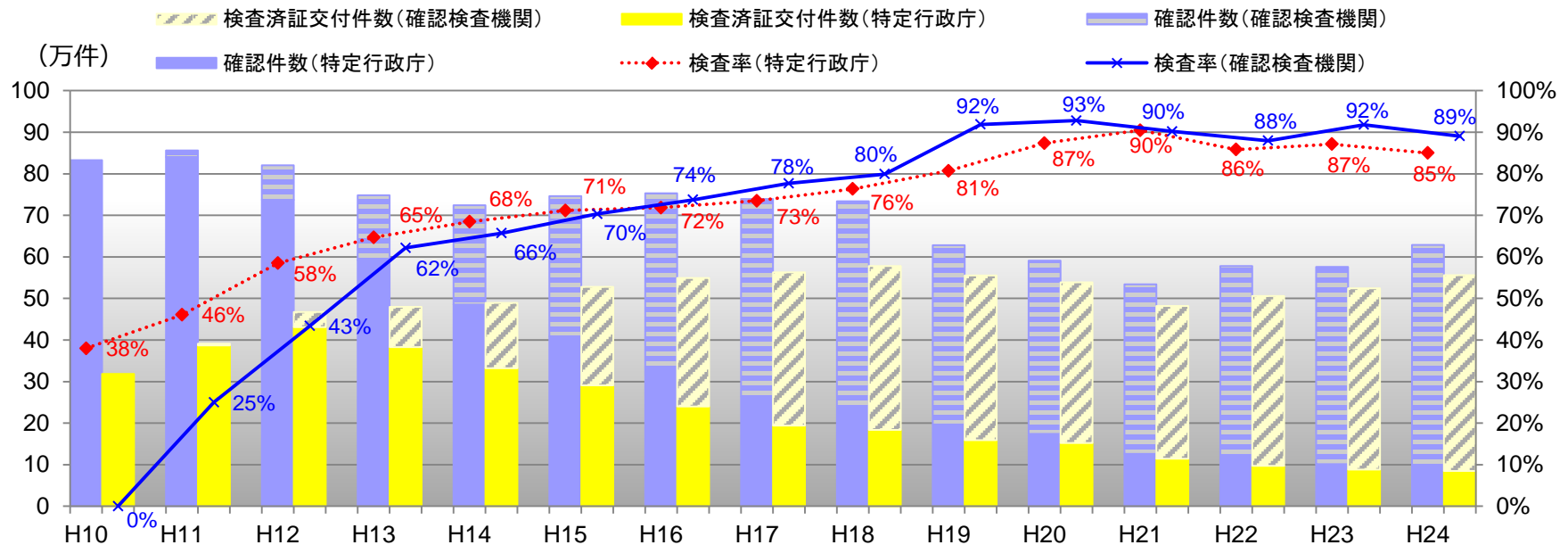
市場の健全化・育成

- ・ 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、耐震化、省エネルギー化

検査済証のない建築物に係る法適合状況調査

- 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。
- 国土交通省が平成26年7月に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 (株)が第一号の届け出機関となる。

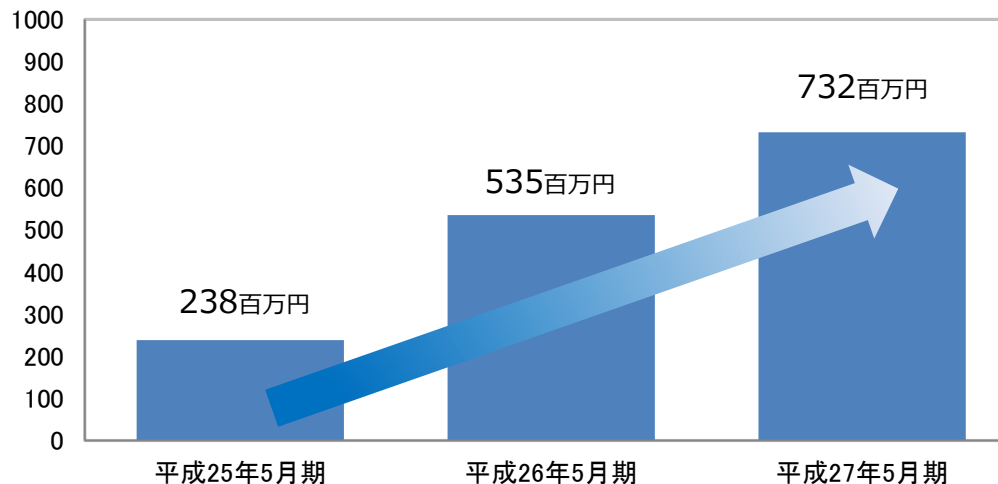


3. 成長分野への取り組み … 既存建築物、耐震化、省エネルギー化

既存建築物に関する調査の活用状況

- 検査済証のない建築物では、増改築や売買、スムーズなテナント誘致などで活用。
- 検査済証の有無に関わらず、既存建築物のコンプライアンス状況の調査ニーズが拡大。
不動産投資信託（J-REIT）組入時のデューデリジェンス目的で行われるエンジニアリングレポートの作成目的での調査も拡大。

■ E R I グループの既存建築物に関する業務の売上高推移



ホームインスペクション業務

- 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。

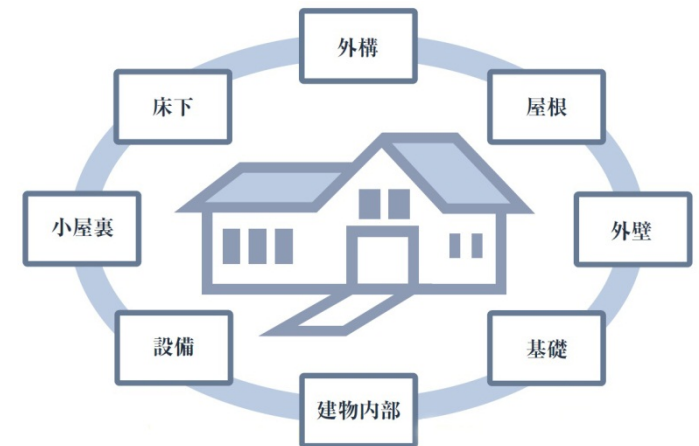
中古住宅の流通比率が高い欧米では広く普及。

- 大手仲介業者等との提携

仲介業者による瑕疵保証付での専任媒介契約獲得目的で急速に普及。

E R Iグループでは、子会社のE R Iソリューションが実施するサービス。

平成24年に最大手の三井不動産リアルティ（三井のリハウス）と提携。
その後、パナソニック他数社との提携を開始。



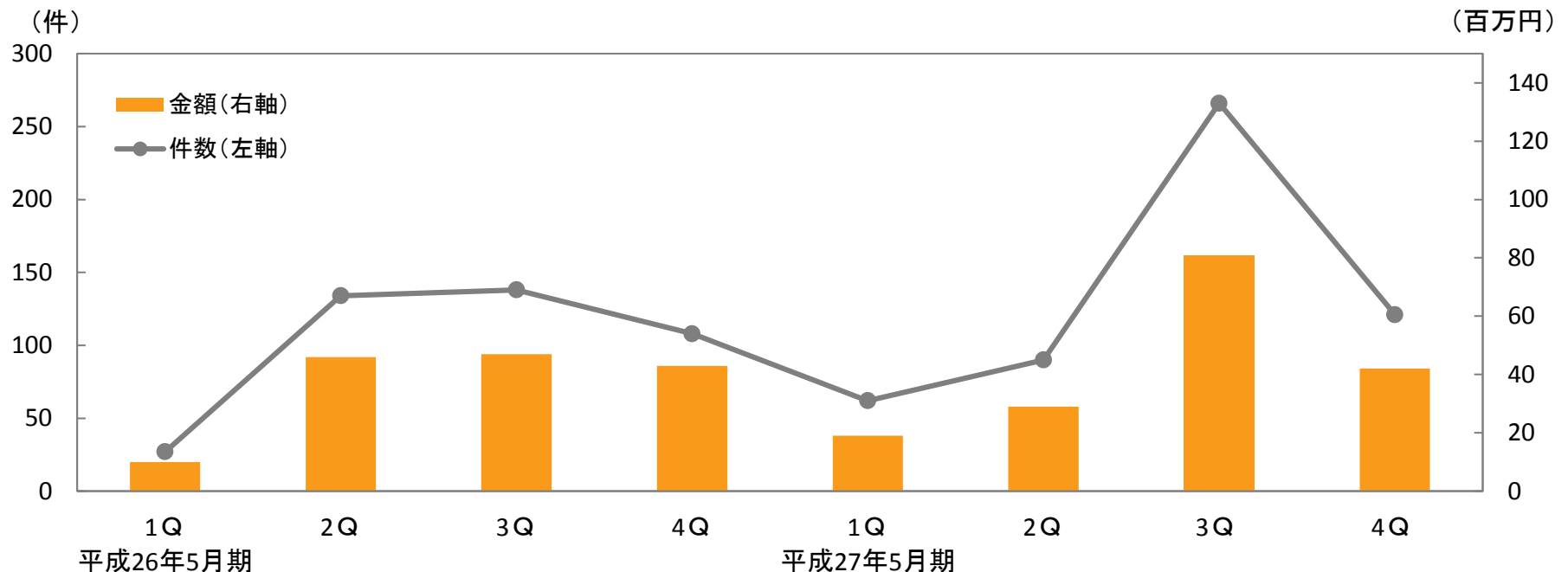
3. 成長分野への取り組み … 既存建築物、耐震化、省エネルギー化

改正「耐震改修促進法」平成25年11月施行

- 要緊急安全確認大規模建築物（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）は、平成27年12月31日までの耐震診断結果の報告が義務化。その後、結果の公表。
- 要安全確認計画記載建築物（都道府県や市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物）及び防災拠点建築物（都道府県が指定する庁舎、病院、避難所となる体育館等）は地方公共団体が定める日までの耐震診断結果の報告が義務化。

■ E R I グループ耐震判定事業推移

耐震改修判定は診断結果の報告期限接近に伴い、年内は増加傾向の見込み。

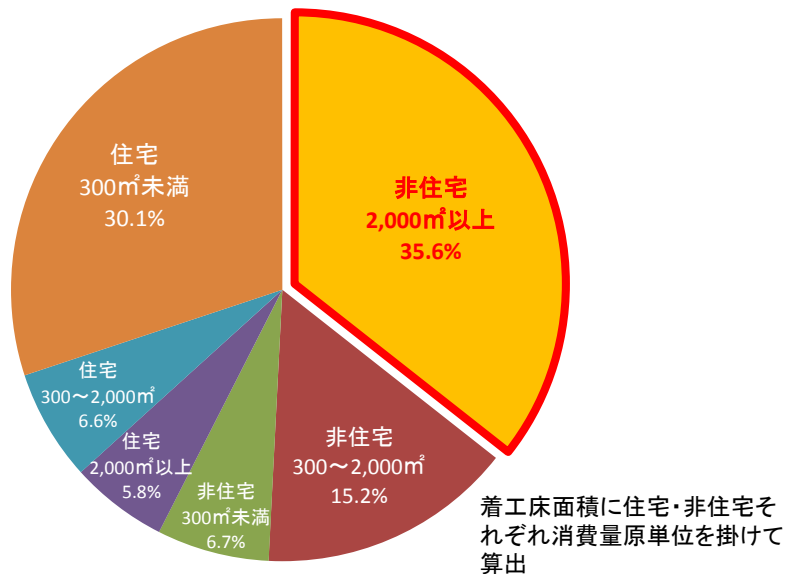


3. 成長分野への取り組み … 既存建築物、耐震化、省エネルギー化

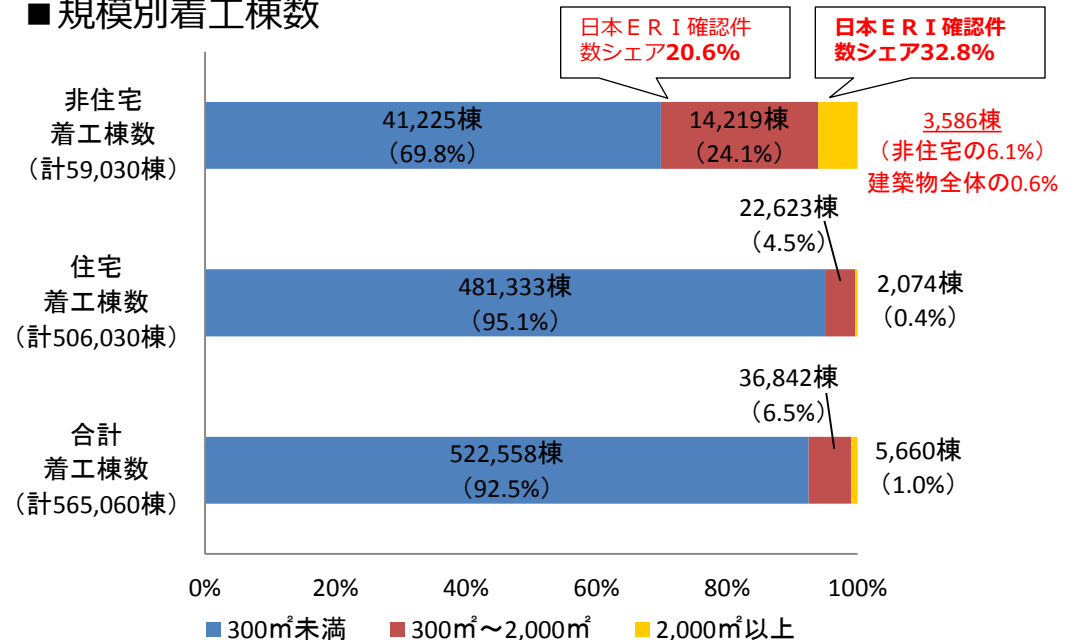
省エネ基準適合義務化に向けて

- 平成25年6月、日本再興戦略において平成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適合が閣議決定。平成27年7月「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が成立、公布。
- 平成29年度中に2,000㎡以上（予定）の新築非住宅建築物への省エネ基準適合が義務化。平成32年に300㎡未満の住宅への省エネ基準適合義務化には不透明な面が残るが、実施されれば大きな需要が見込まれる。
- 基準適合には、登録建築物エネルギー消費性能判定機関（創設）による判定が必要。日本E R Iが高いシェアを占める大型非住宅建築物から適合判定が開始されることで、業績への寄与が期待される。

■ エネルギー消費量（新築フロー）【推計】



■ 規模別着工棟数



3. 成長分野への取り組み … 既存建築物、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) 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。

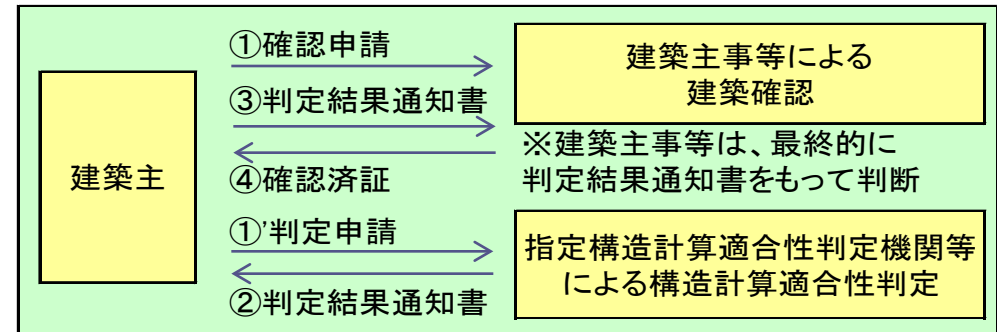


4. 最近のトピクス

建築基準法改正に伴う新規業務

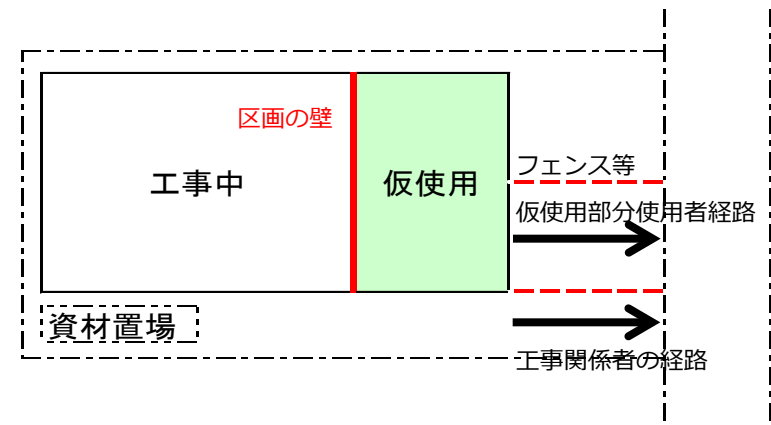
● 構造計算適合性判定制度の見直し

- ①比較的簡易な構造計算について、十分な能力を有する者が審査する場合には、構造計算適合性判定の対象外とする。
- ②建築主が、審査者や申請時期を選択できるよう、指定構造計算適合性判定機関等へ直接申請できることとする。



● 仮使用承認制度における民間活用

特定行政庁等のみが承認することができた工事中の建築物の仮使用について、一定の安全上の要件を満たす場合には、指定確認検査機関が認めるときは仮使用できることとする。



民間指定確認検査機関を利用することの利便性が評価され、想定以上のペースで顧客ニーズを獲得中。

4. 最近のトピクス

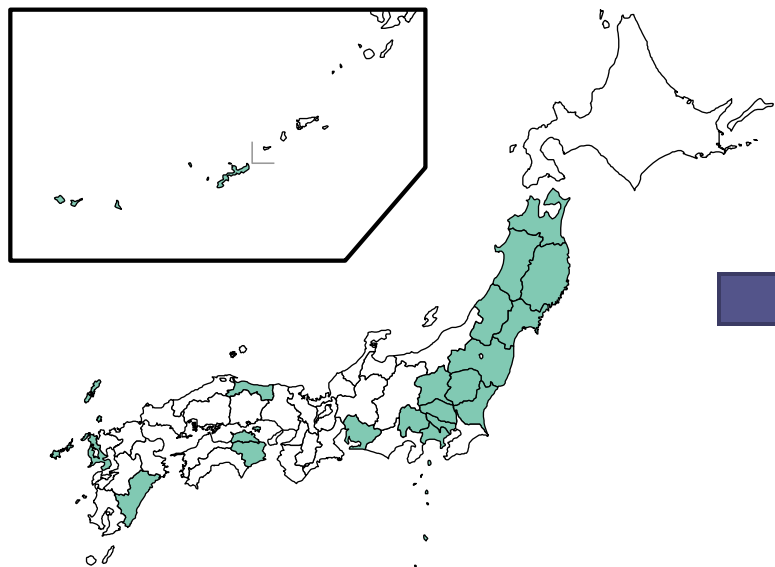
グループ内での業務の再編

グループ事業の効率化や子会社の役割分担を明確化する目的で、日本ERIと東京建築検査機構（TBTC）の構造計算適合性判定業務を本年10月1日付でTBTCに統合することを決定。

本業務に関する経営資源はTBTCに集中し、サービスエリアの拡大を目指す。

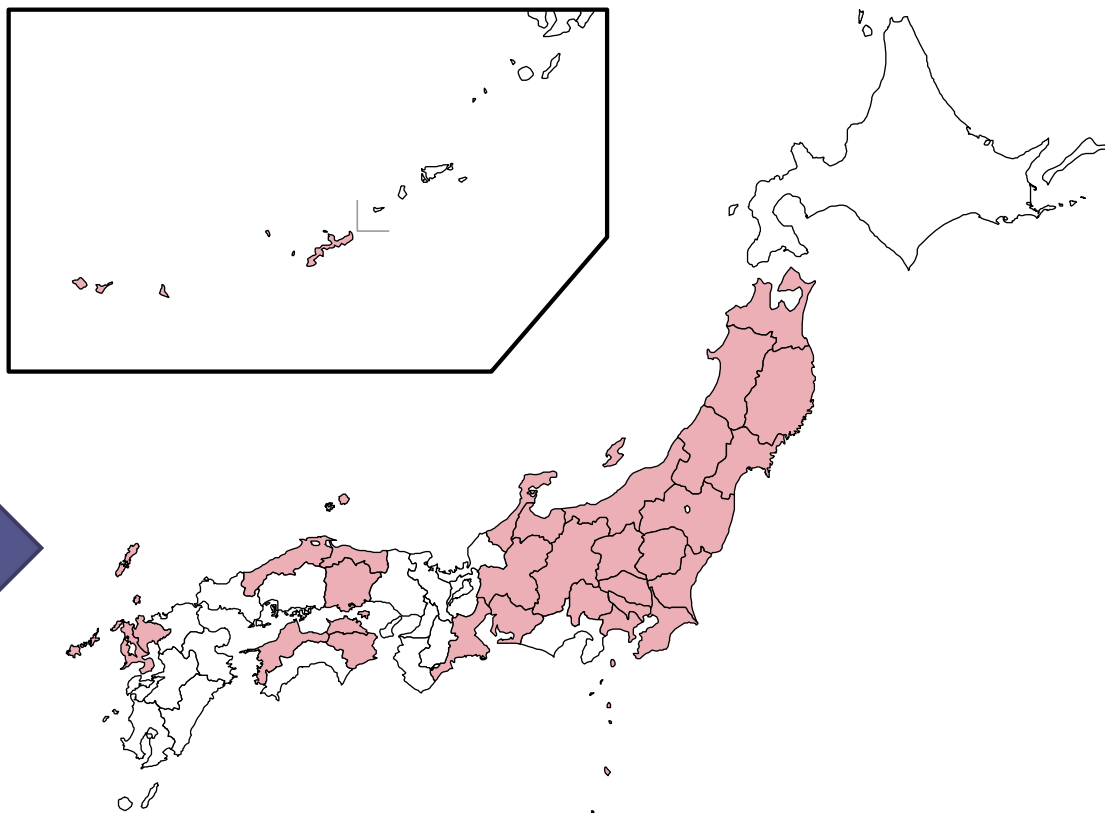
統合前

日本ERI（1都13県） TBTC（1都14県）



統合後

1都29県



5. 平成27年5月期実績と業績予想

平成27年5月期実績

- 消費税引上げ後の住宅市場の低迷を受け苦戦（対前年比9.3%減）、非住宅関連は比較的堅調（前年比2.0%減）
- 既存建築物関連の売上は遵法性調査に関する業務を中心に順調に伸び前年比36.8%増
- 最終利益は訴訟関連損失※184百万円を計上するも、18百万円の黒字を確保

平成28年5月期業績予想

住宅市場の緩やかな回復と既存建築物関連や省エネ関連の新規業務が着実に拡大することを見込み、増収・増益を予想

※ 最高裁判所に上告中の事案について、平成27年4月、上告の棄却及び上告を受理しない旨の決定があり、当社の責任を一部認めた大阪高等裁判決（損害賠償金148百万円）が確定いたしました。

5. 平成27年5月期実績と業績予想

平成27年5月期 連結実績

(単位:百万円)

	平成26年5月期 (H25/6~H26/5)	平成27年5月期 (H26/6~H27/5)	増減	前年比 伸び率
売上高 (NET※)	12,509 (11,395)	11,949 (10,917)	▲560 (▲477)	▲4.5% (▲4.2%)
営業利益	635	292	▲343	▲54.0%
営業利益率	5.1%	2.4%	-	-
経常利益	651	331	▲319	▲49.1%
経常利益率	5.2%	2.8%	-	-
純利益又は 純損失	▲41	18	59	-
一株当たり 純利益又は 純損失(円)	▲5.33	2.37	7.70	-

※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 (H25/6~H26/5)	平成27年5月期 (H26/6~H27/5)	増減額	増減比	営業 利益	営業利益 増減
確認検査 (NET※1)	7,418 (6,304) [55.3%]	7,032 (6,001) [55.0%]	▲385 (▲303)	▲5.2% (▲4.8%)	31	▲238
住宅性能評価お よび 関連事業	3,000 [26.3%]	2,691 [24.6%]	▲308	▲10.3%	62	▲193
その他	2,091 [18.4%]	2,224 [20.4%]	133	6.4%	198	89
合計	12,509 [100.0%]※2	11,949 [100.0%]※2	▲560	▲4.5%	292	▲343

※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 (H26/5期11,395百万円、H27/5期10,917百万円) に対する割合です。

5. 平成27年5月期実績と業績予想

平成28年5月期 連結業績予想

(単位:百万円)

	平成27年5月期実績 (H26/6~H27/5)	平成28年5月期予想 (H27/6~H28/5)	増減額
売上高 (NET※)	11,949 (10,917)	11,741	823
営業利益	292	649	357
対売上比	2.4%	5.5%	—
経常利益	331	643	312
対売上比	2.8%	5.5%	—
親会社株主に帰属する当期純利益	18	378	360
1株当たり当期純利益(円)	2.37	48.39	46.01
1株当たり配当金(円)	30	30	0

※ NETはピアチェックが必要な案件の構造計算適合性判定手数料を差し引いた金額(手数料は他機関に当社を通じて支払われます)。ただし、平成27年6月の法改正で申請者が構造計算適合性判定機関に直接申請を行うことになったため、平成28年5月期より当社グループの売上は従来NET売上として計上していた金額と同じになります。

6. 株価情報及び利益還元

株価情報

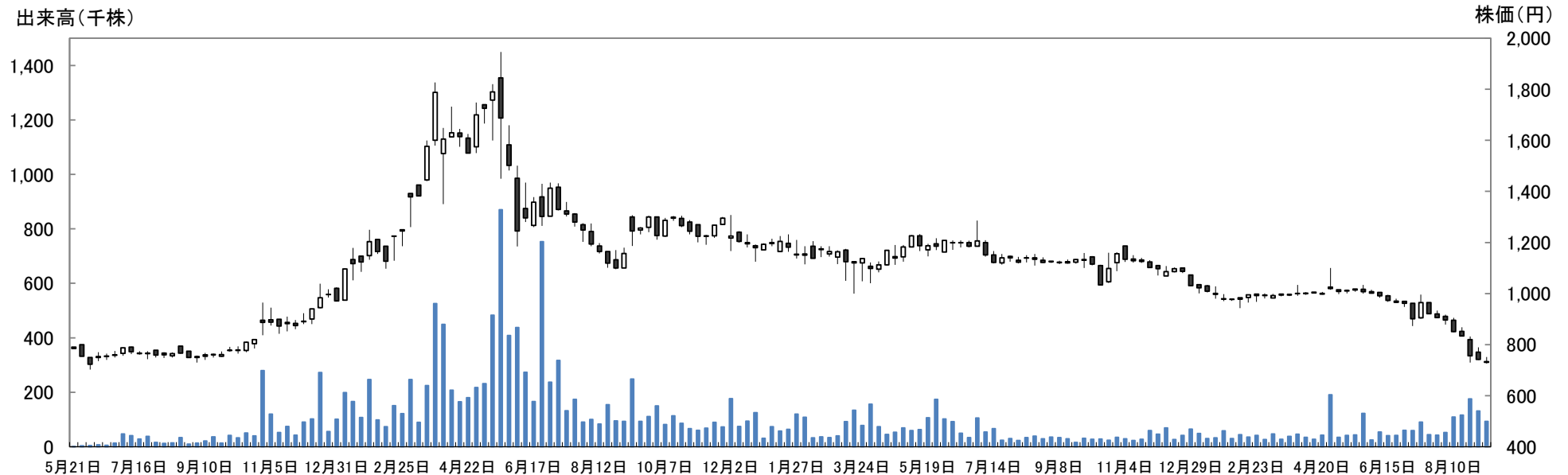
■ 株価および主要な指標

- ◆ 株価：731円（9月11日終値）
- ◆ 予想1株当り当期純利益（連結）：48.39円
- ◆ 前期1株当り純資産（連結）：265.32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） 9/11現在
当社：15.11倍（東証1部平均：15.55倍）
- ◆ 前期純資産倍率（P B R） 9/11現在
当社：2.76倍（東証1部平均：1.29倍）
- ◆ 予想平均配当利回り 9/11現在
当社：4.10%（東証1部平均：1.66%）

■ 株価・出来高推移（平成24年5月21日～平成27年9月11日 週足）

出来高(千株)

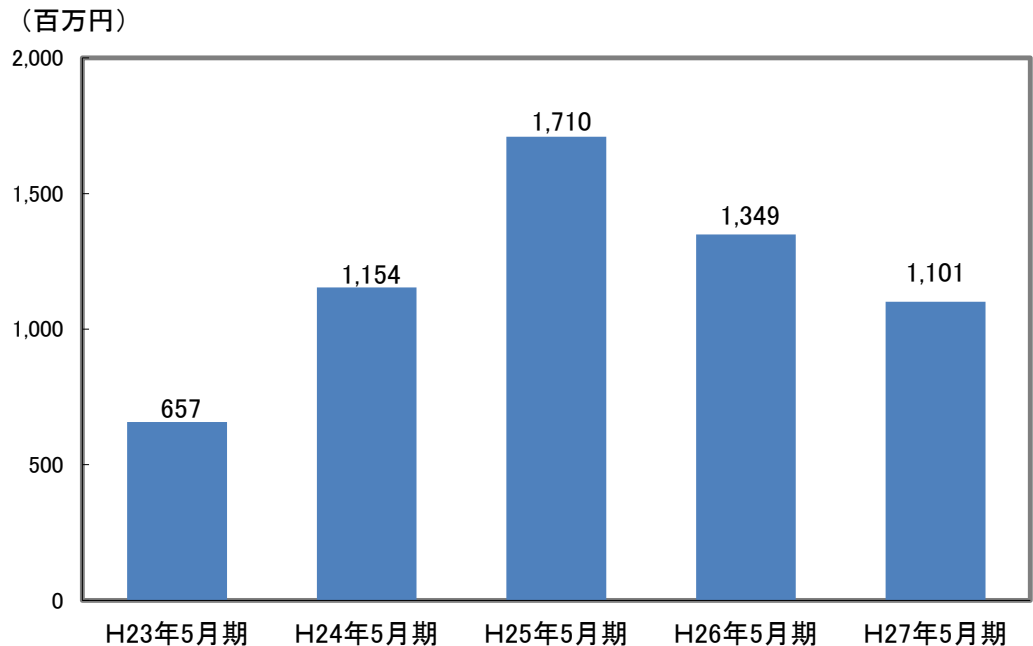


6. 株価情報及び利益還元

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**。
- ◆ H28年5月期は年間配当金30円（中間15円+期末15円）を予想。

■ 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）

	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	H28年5期(予)
1株当り当期純利益 (円)	16.86	▲ 158.84	▲ 46.49	34.13	67.72	86.67	90.21	102.77	▲ 5.33	2.37	48.39
1株当り配当金 (円)	17	-	-	-	-	23	30	37	34	30	30
配当性向 (%)	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0	-	1263.2	62.0

※ 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。

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27年5月31日現在）
- 売上高（連結） 11,949百万円（平成27年5月期）
- 従業員（連結） 1,004人（平成27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27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

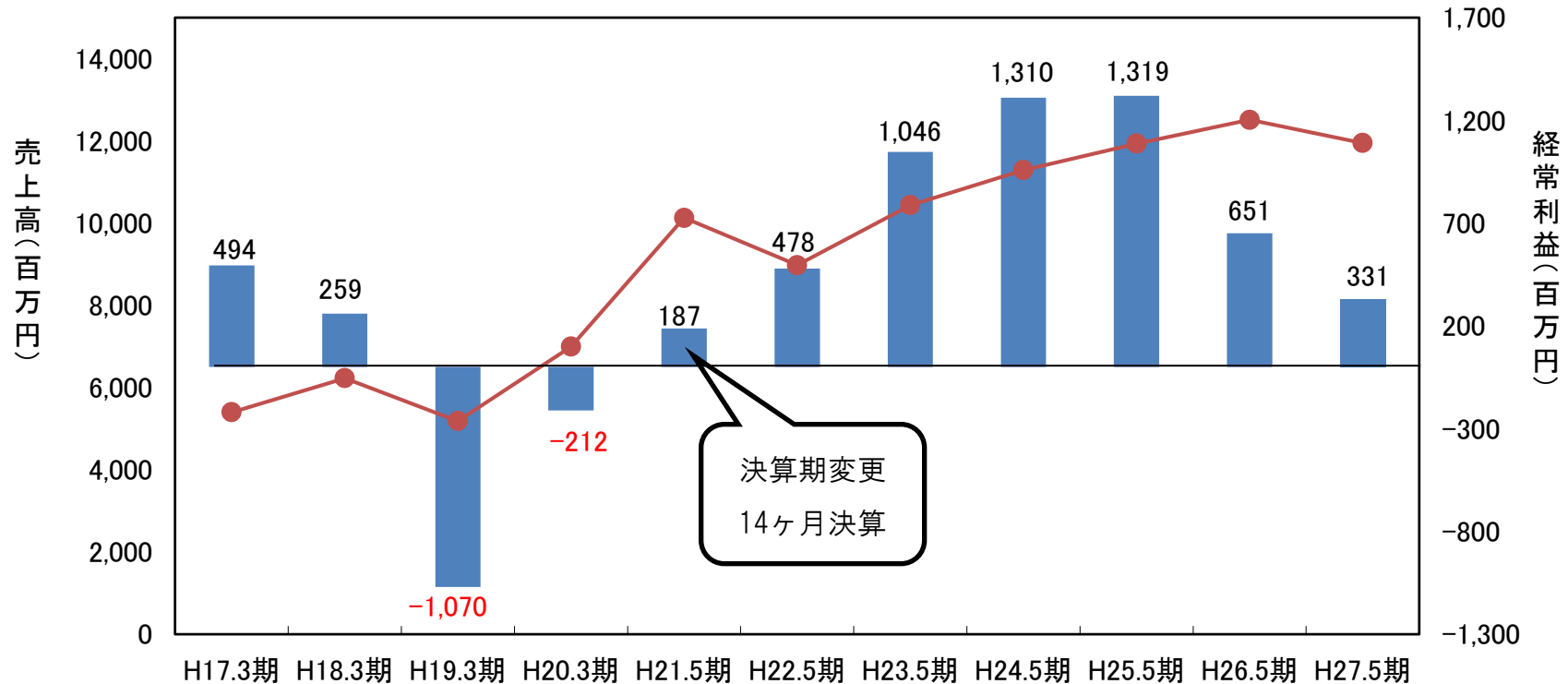
7. 参考資料

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）

■ 経常利益

● 売上高



H19.3月期は耐震偽装問題で業務停止処分（3ヶ月間）の影響で、H20.3月期は同問題を受けて実施された建築基準法改正に伴う建築市場の混乱で業務が停滞したことから経常収支は赤字となった。その後は、概ね順調に業容を拡大したが、H26.5月期以降は、リーマンショック後の各種政策効果が出尽くしたことに加え、消費増税実施に伴う市場の変動の影響を受け2期連続で減収。今後は、コア業務でのシェアアップに加え、既存建築物関連業務、省エネ関連業務を中心に新たな成長を目指す。

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。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。日本ERI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、日本ERI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、その中で日本ERIは最大手として、マーケットシェアが7%を超えています。



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（平成27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。