

# 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28年2月12日 証券コード 6083



# 本日の説明の流れ

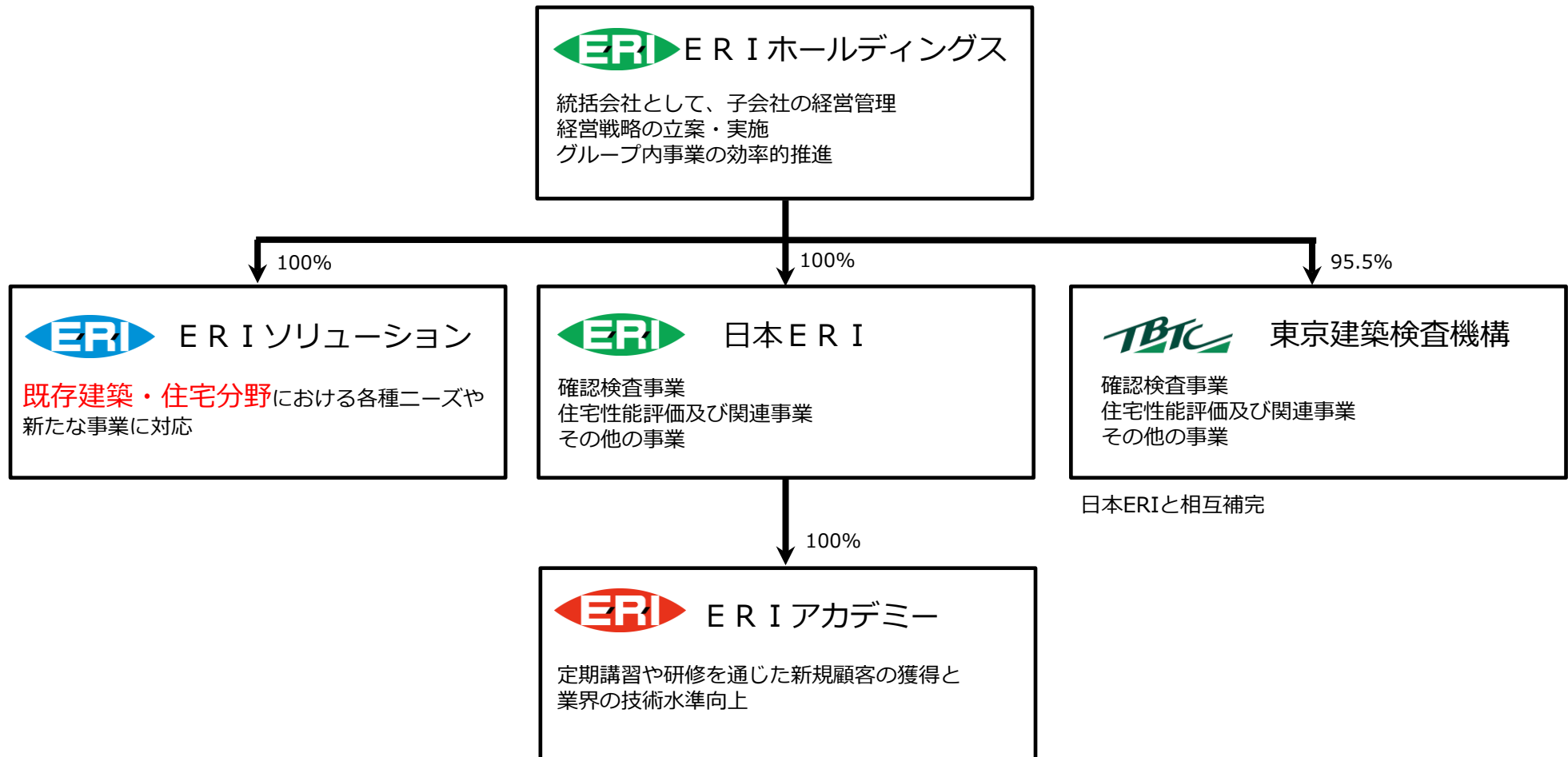
1. ERIグループの特徴・強み
  2. 住宅・建築市場の変化
  - 3-1. 成長分野への取り組み… 既存建築物の市場
  - 3-2. 成長分野への取り組み… 省エネルギー化の市場
  4. 中長期ビジョン
- ご参考1 連結業績予想及び株式情報
- ご参考2 会社情報

# 1. ERIグループの特徴・強み

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 ⇒ ERIホールディングス）



# 1. ERIグループの特徴・強み

## 主要事業の流れ

### 建築確認



### 住宅性能評価



# 1. ERIグループの特徴・強み

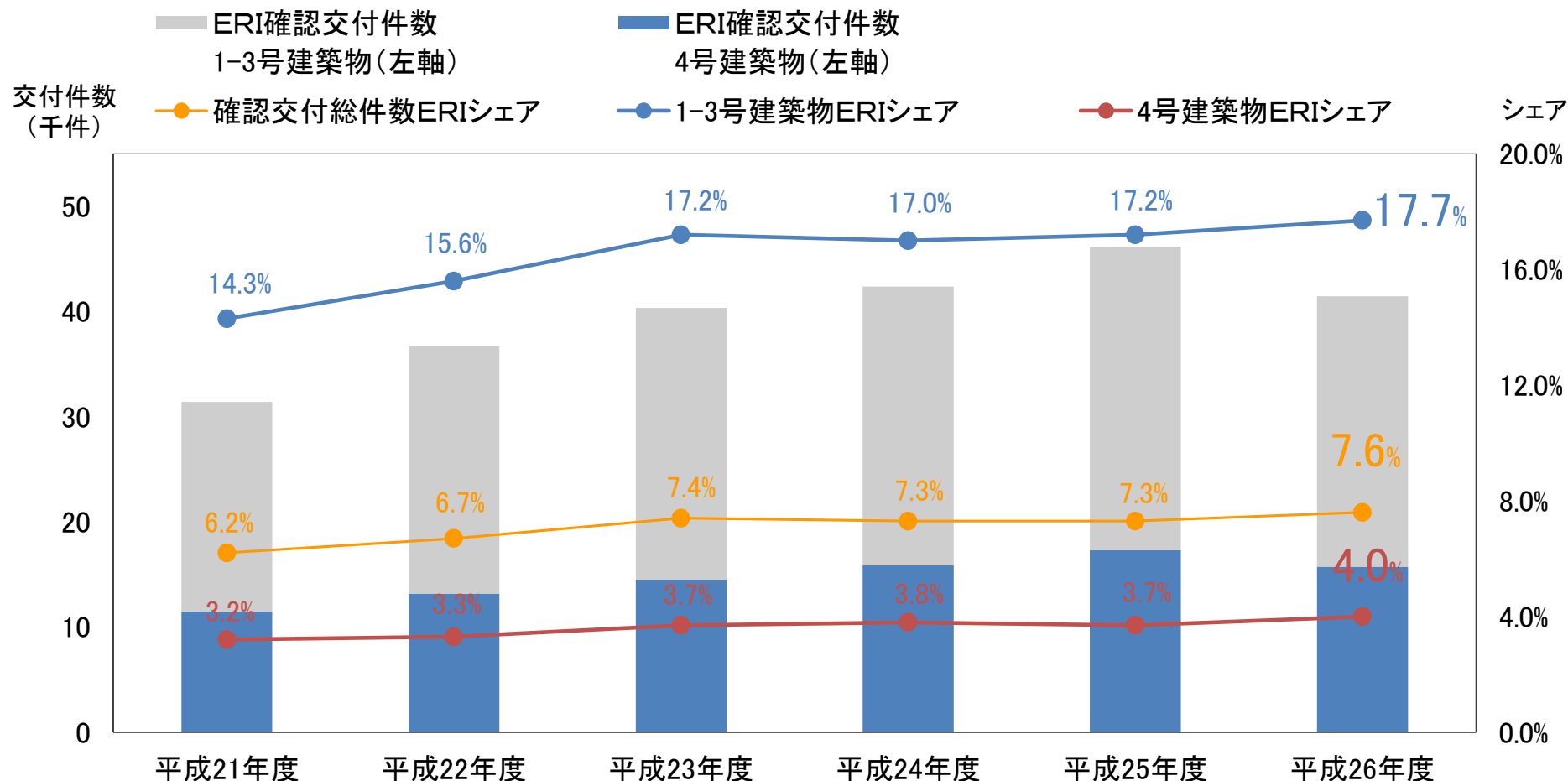
## グループの中核会社 日本ERIの特徴

### 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、全国拠点34箇所を配備
- 業界最多の有資格者数
- 業界唯一の上場企業グループ
- 建築・住宅に係る多様なサービスコンテンツ

# 1. ERIグループの特徴・強み

## 建築確認マーケットでのERIグループのシェア

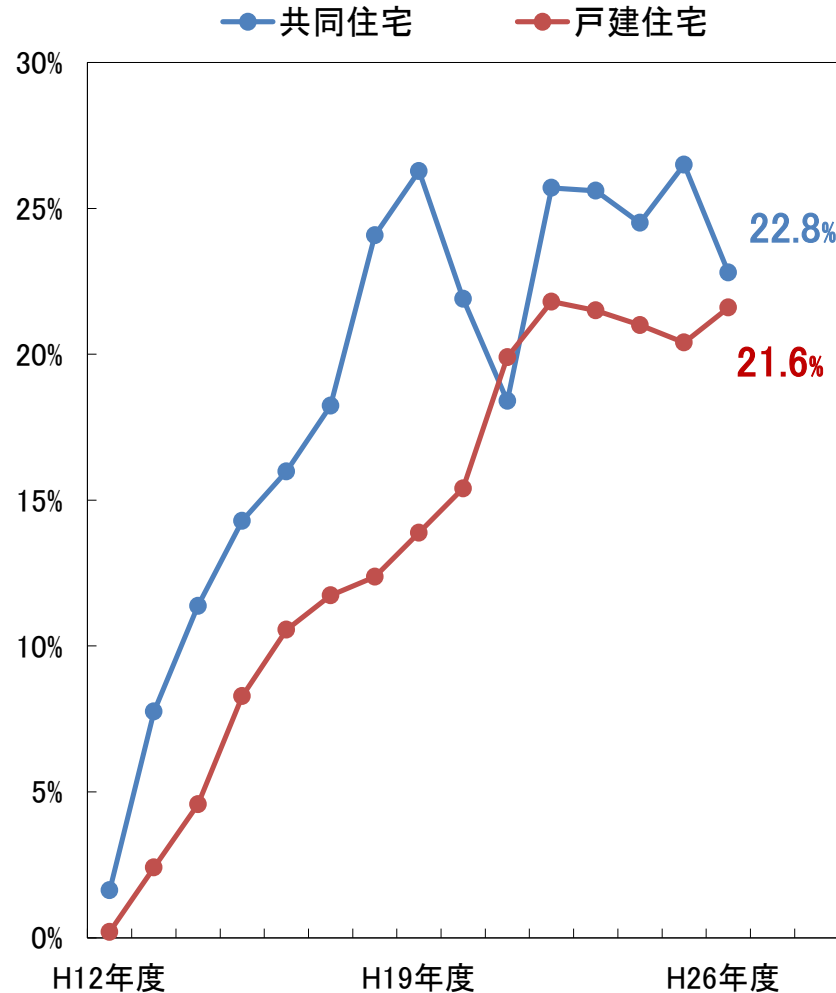


4号建築物は、木造2階建て住宅などの小規模な建築物を、1~3号建築物は、4号建築物以外で、商業ビルや高層マンションなどの建築物をさします。

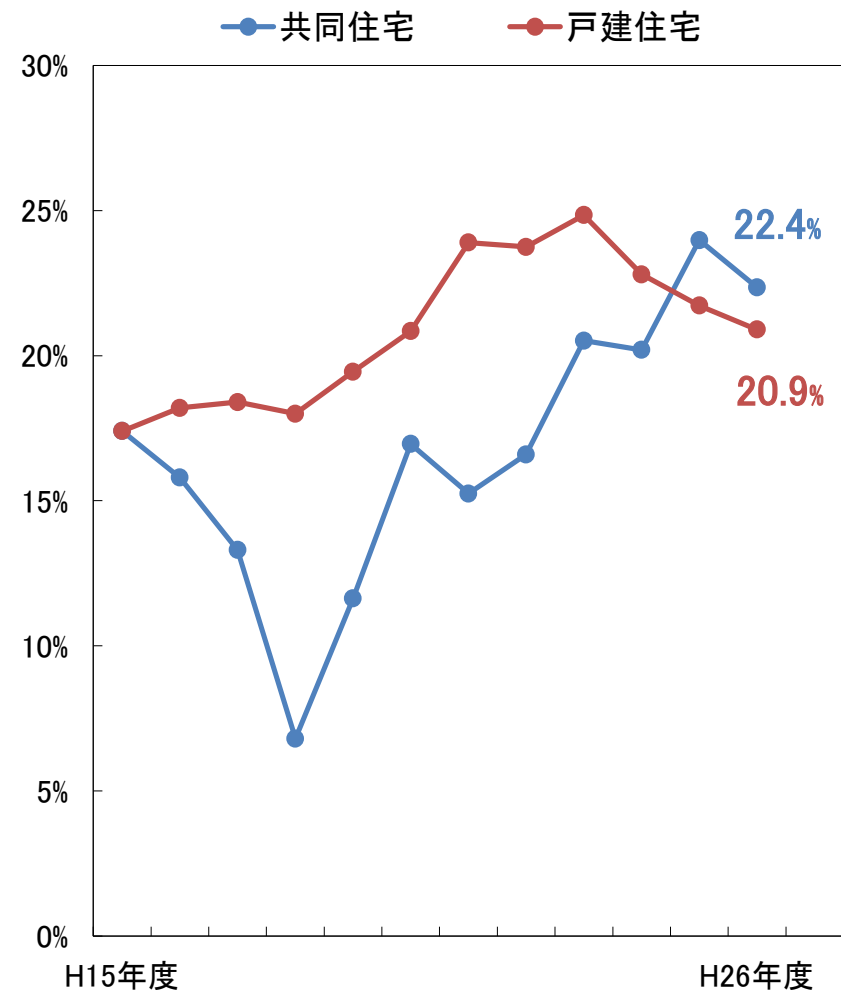
※当グラフの年度は4月~3月の期間

## 住宅性能評価の普及率とERIグループのシェア

### ■ 全国の住宅性能評価の普及率



### ■ ERI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

34拠点のネットワークにより、サービスを提供。

全国に拠点を配備しているのは、日本ERIのみ。

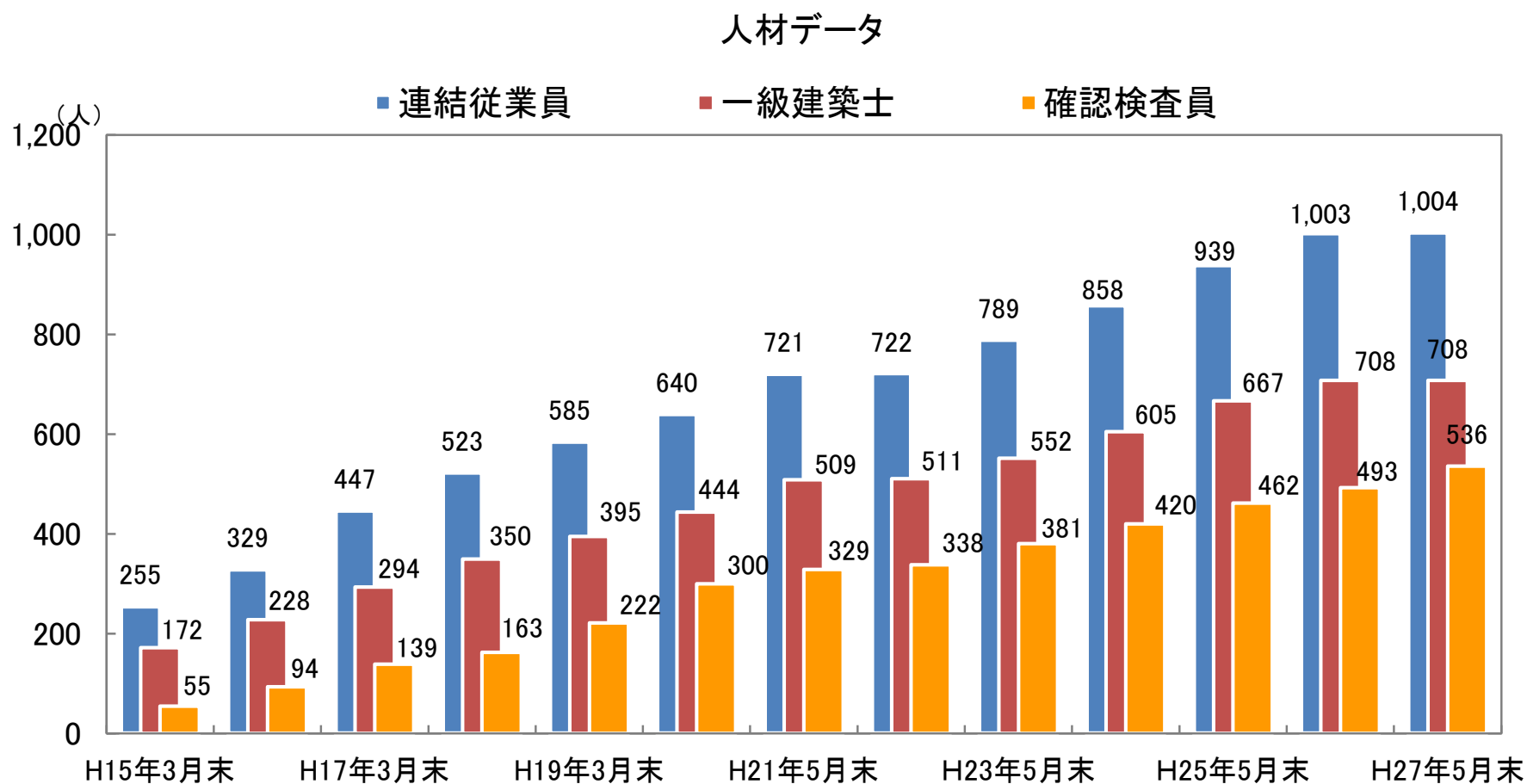




# 1. ERIグループの特徴・強み

## 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

- 新築住宅市場の動向

総人口の減少や住宅の長寿命化の進展等から、長期的な減少トレンドへ

- 既存建築物の活用推進に向けた政策の動向

- (1) 平成25年6月「既存住宅インスペクション・ガイドライン」

- (2) 平成26年7月「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」

- (3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業等の支援策

- 建築物の省エネルギー化推進

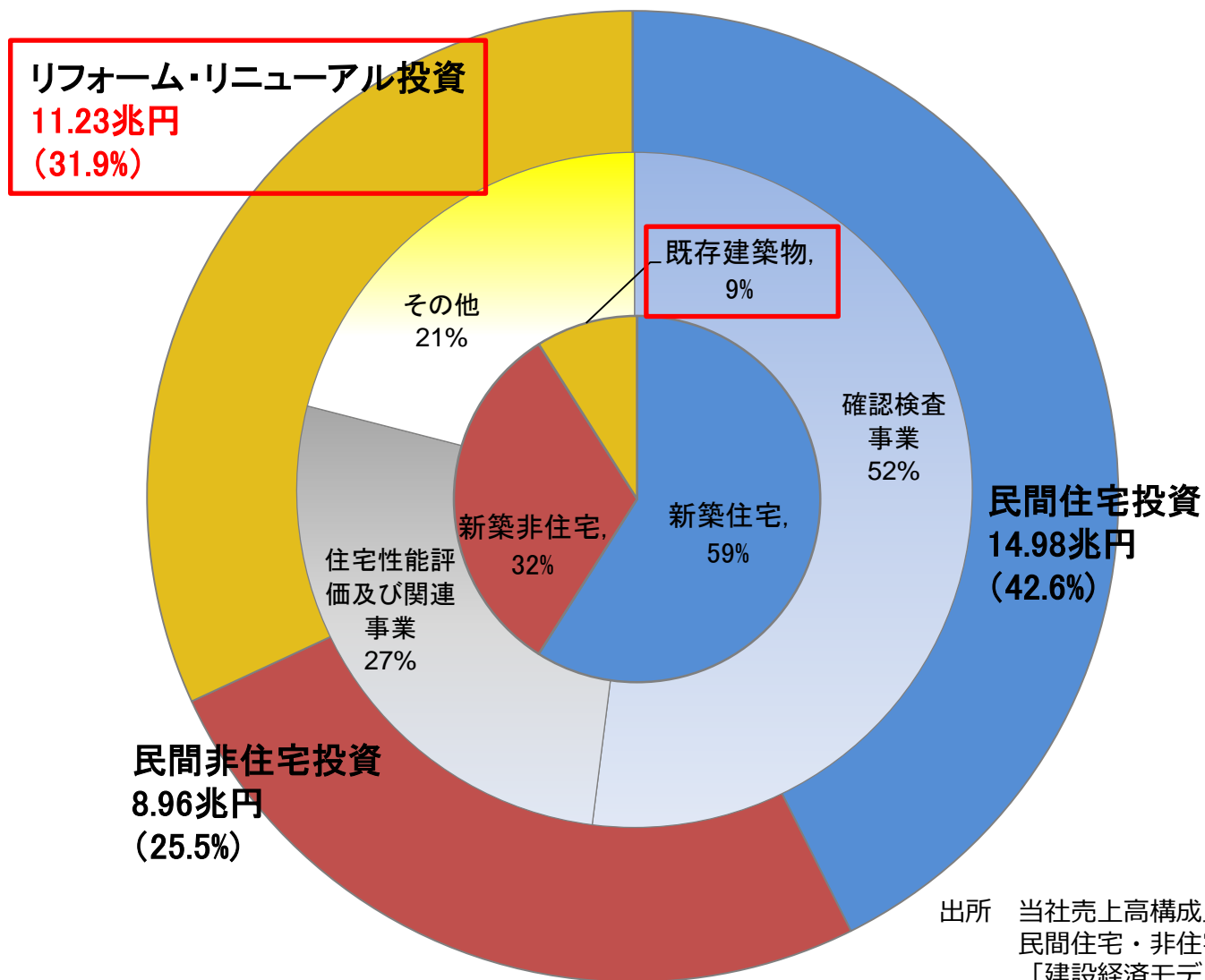
- (1) 平成28年4月より新築建築物への省エネ性能表示の努力義務が開始

- (2) 平成29年4月（予定）より大規模な新築非住宅への省エネ基準適合が義務化

- (3) 平成32年までに全ての新築建築物への省エネ基準適合が義務化予定

## 2. 住宅・建築市場の変化

# 建築市場の規模とERIグループの売上構成



### 新築から既存市場へ！

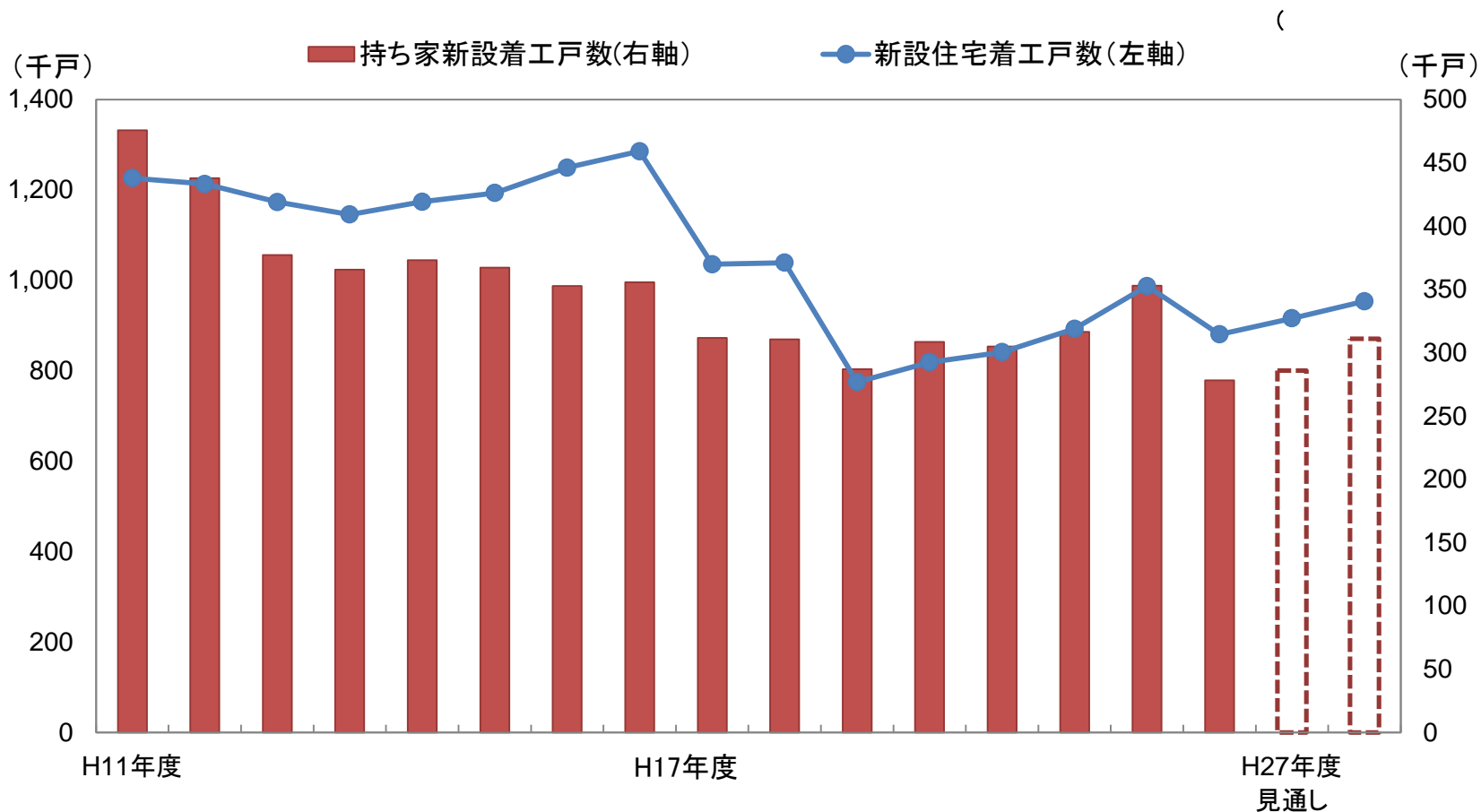
- ・ 既存建築物に関わる業務の売上がERIグループ全体の売上に占める割合は9% (平成26年5月4% ⇒平成27年5月6%)
- ・ リフォーム・リニューアル投資の規模は、建築市場全体の31.9%

出所 当社売上高構成比：平成28年5月期第2四半期NET売上高より算出  
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28年1月)  
リフォーム・リニューアル投資の規模：国土交通省  
「平成27年度建設投資見通し」(平成27年10月)

## 2. 住宅・建築市場の変化

### 新設住宅着工戸数の減少

- 新設住宅着工戸数は減少を続け近年は100万戸割れが定着
- 平成27年度は前年からの反動増、平成28年度は平成29年4月の消費増税の駆け込みが予測されるが、総人口の減少や住宅の長寿命化の進展から減少傾向は継続すると考えられる



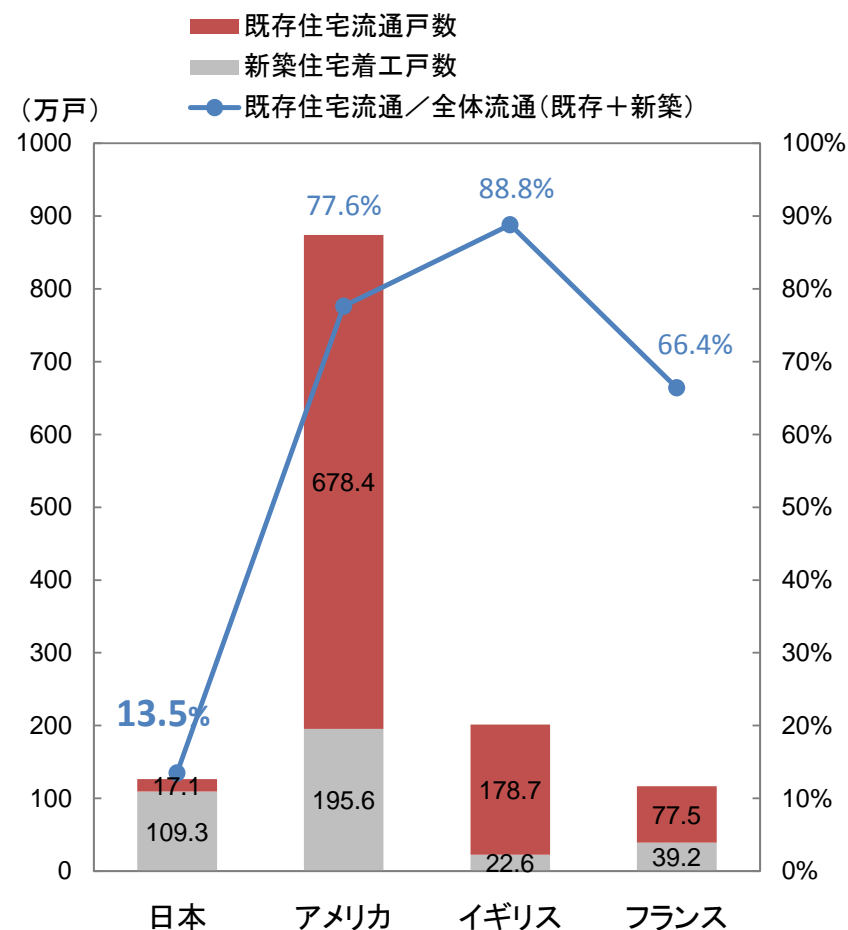
出所 平成27年度、28年度の予測は（一財）建築経済研究所「建設経済モデルによる建設投資見通し」（平成28年1月）  
※当グラフの年度は4月～3月の期間

## 2. 住宅・建築市場の変化

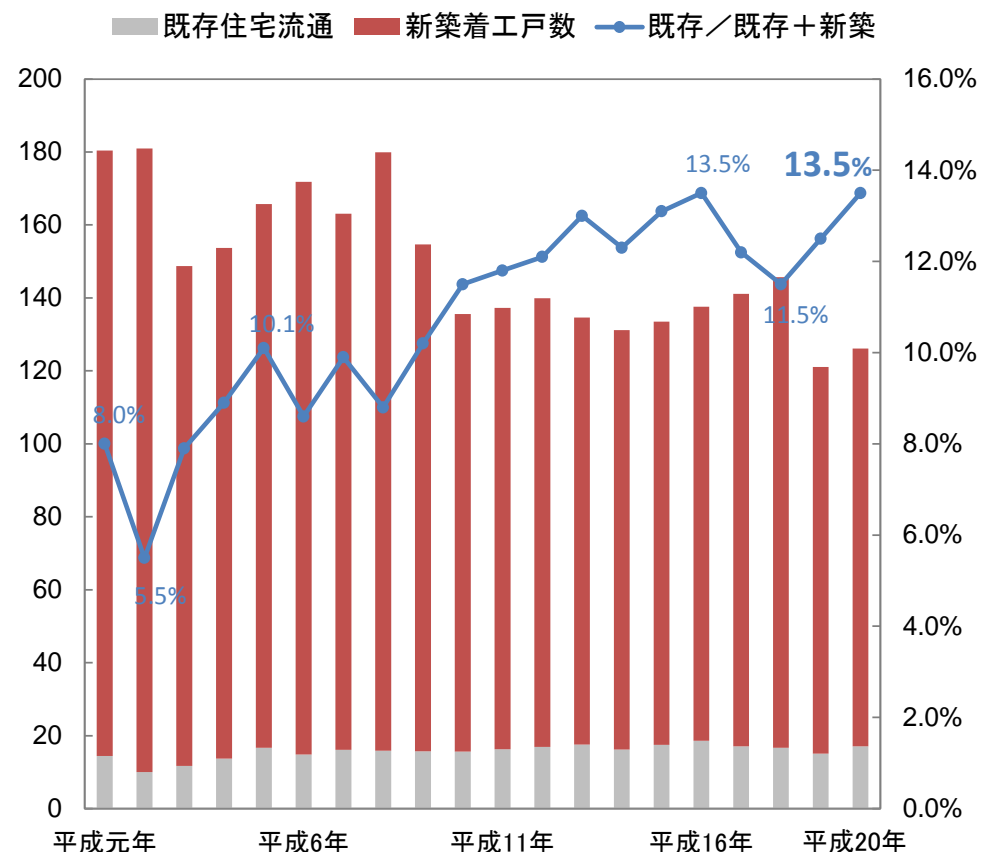
# 活用すべき日本の既存住宅市場

- 日本の既存住宅流通シェアは欧米諸国比べ大幅に劣後
- 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年約13.5%まで上昇

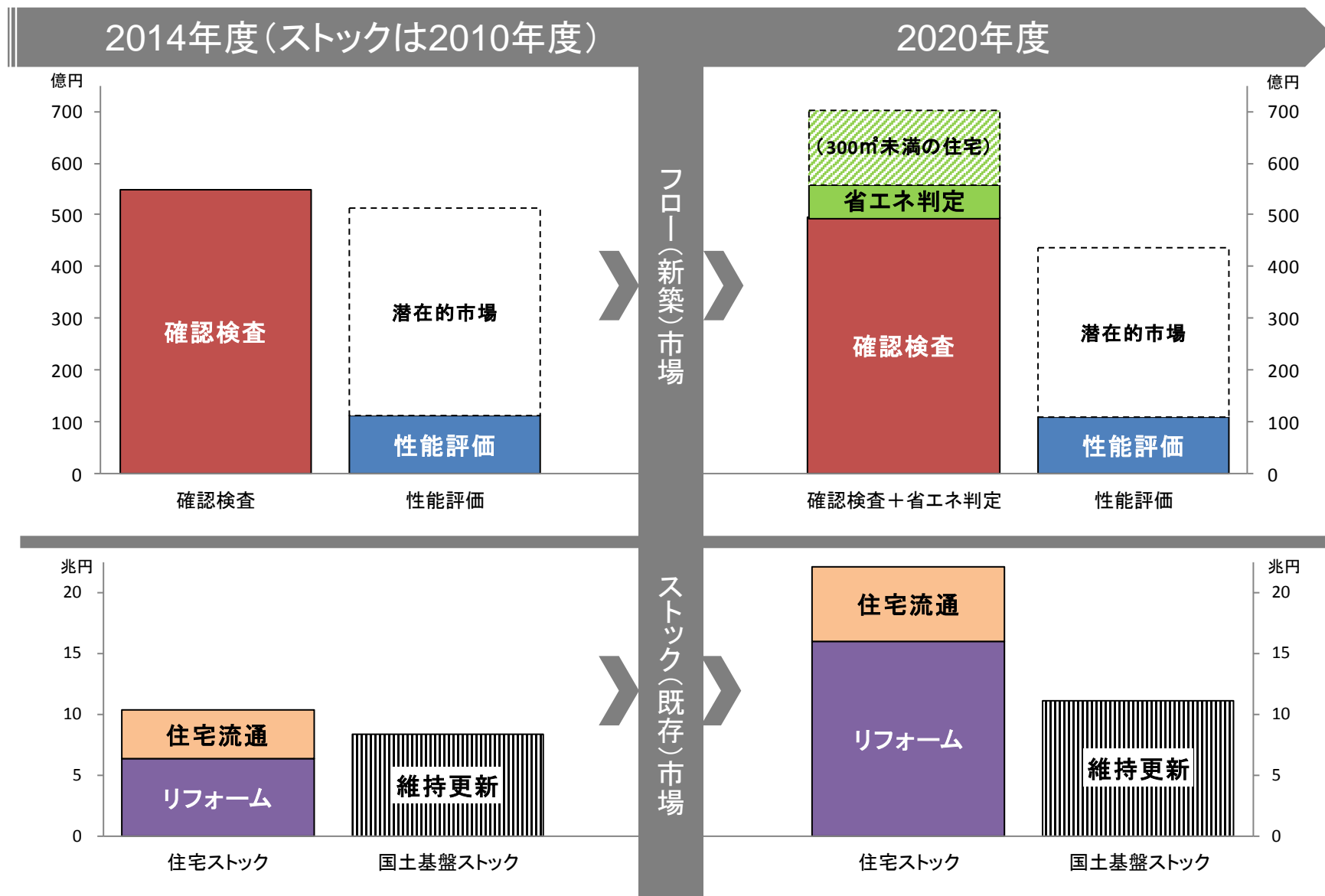
■ 既存住宅流通シェアの国際比較 (平成20年)



■ 日本における既存住宅流通シェアの推移

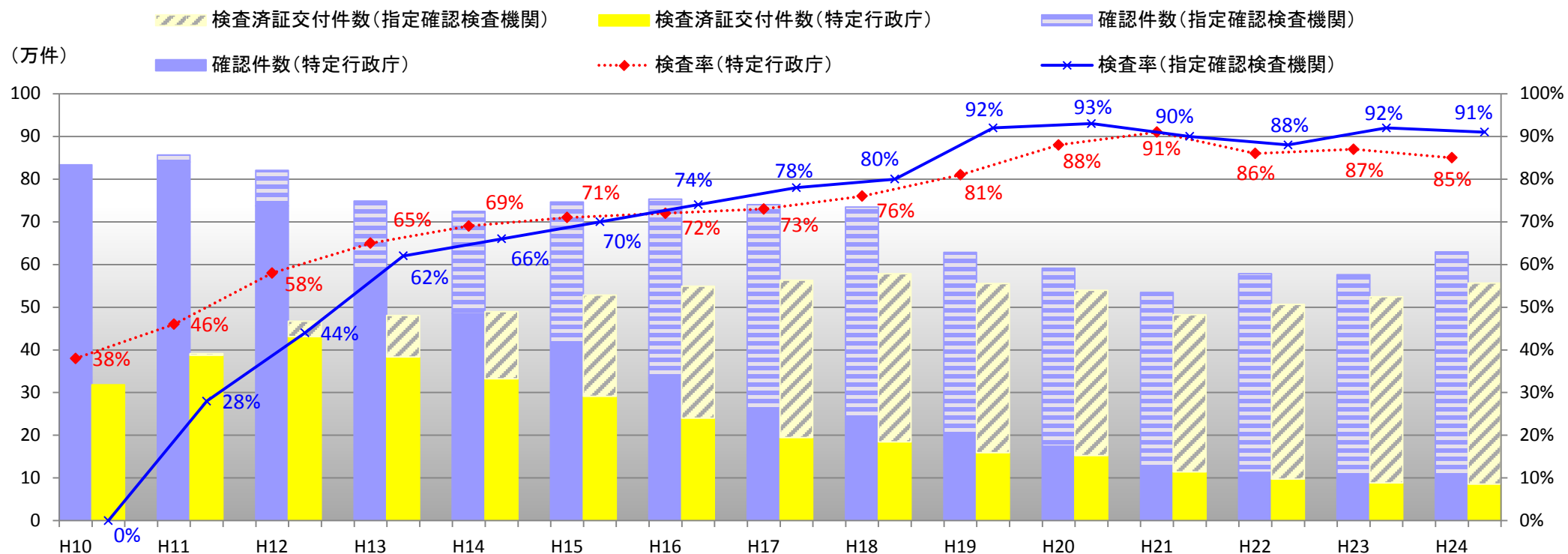


## フロー市場・ストック市場の推定規模



## 検査済証のない建築物の救済処置

- 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月にガイドラインを公表。指定確認検査機関が発行する法適合状況調査の報告書で違法となった建築物の活用が可能に
- 子会社日本 E R I が第一号の届け出機関となる



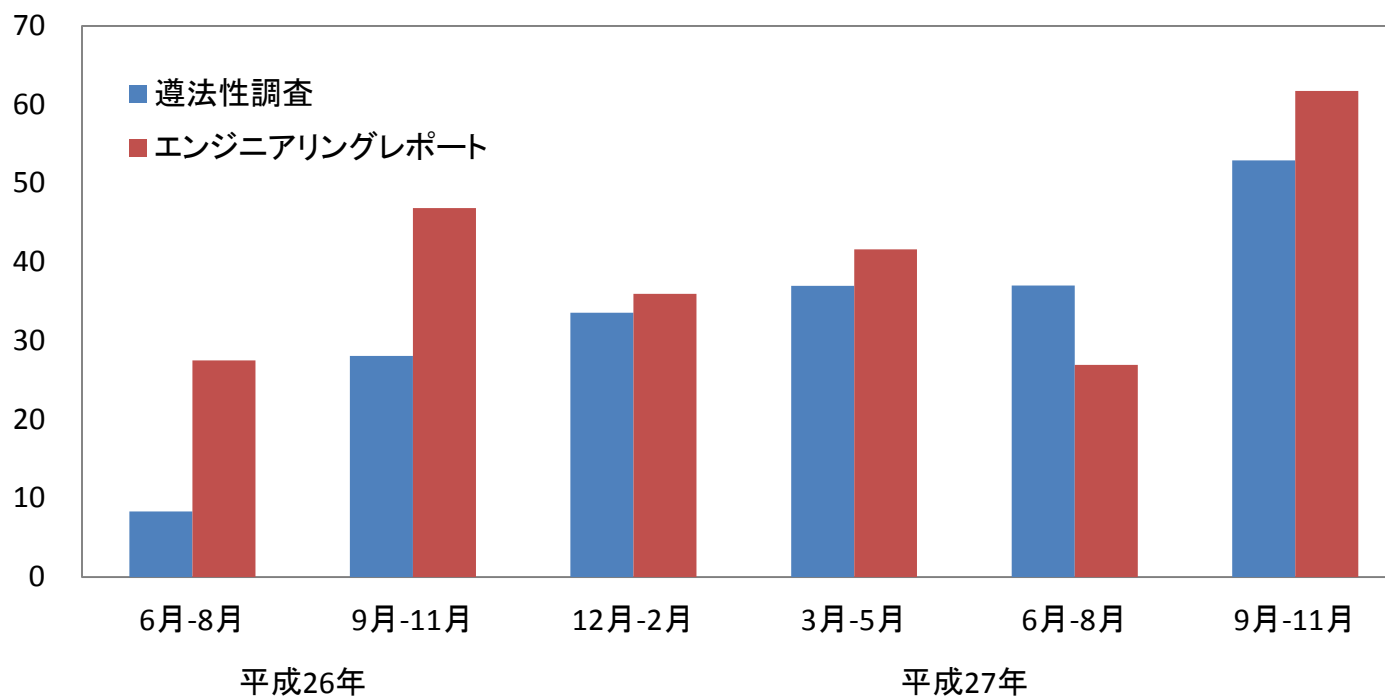
出所 国土交通省「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」  
(平成26年7月)

# 既存建築物に関する調査の拡大

- 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遵法性調査ニーズが拡大  
また、不動産投資信託（J-REIT）への組入時に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作成業務も急拡大  
(シェア：平成25年5%程度⇒平成27年16%超、業界第2位へ)

■ 遵法性調査とエンジニアリングレポートのERI売上推移

(百万円)

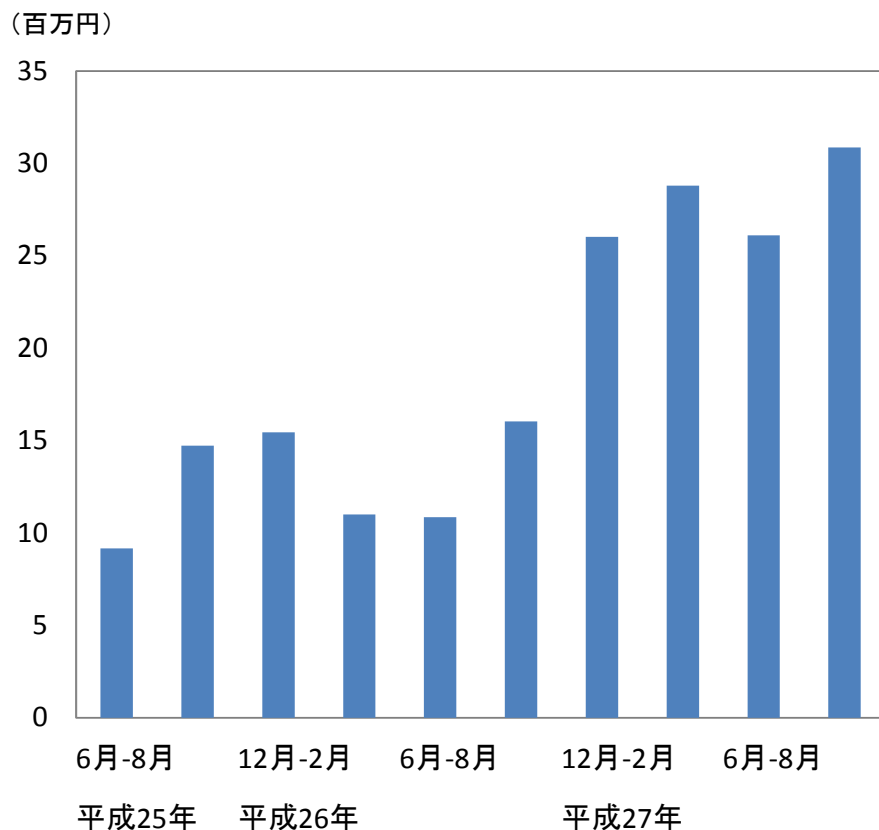




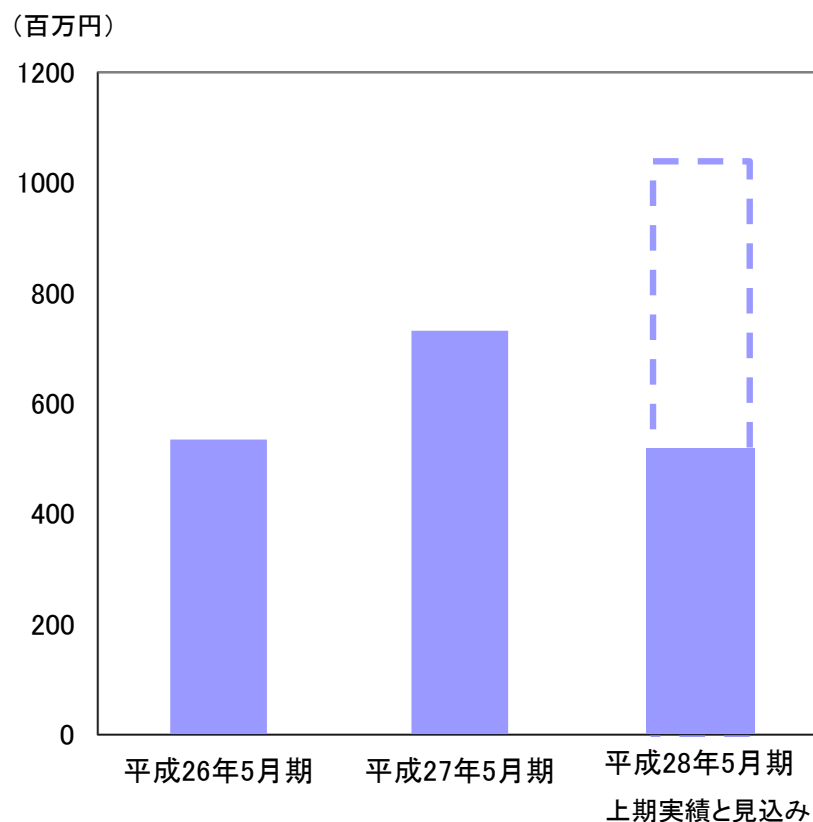
## 中古住宅売買におけるインスペクションの需要

- ホームインスペクションでは、平成24年に最大手の三井不動産リアルティと提携  
瑕疵保証付での専任媒介契約獲得目的でホームインスペクションが活用される  
その他、パナソニック等数社と提携を開始（昨年度実績約1,000件⇒上半期だけで600件超）

■ ERIソリューション  
既存住宅インスペクションの売上推移



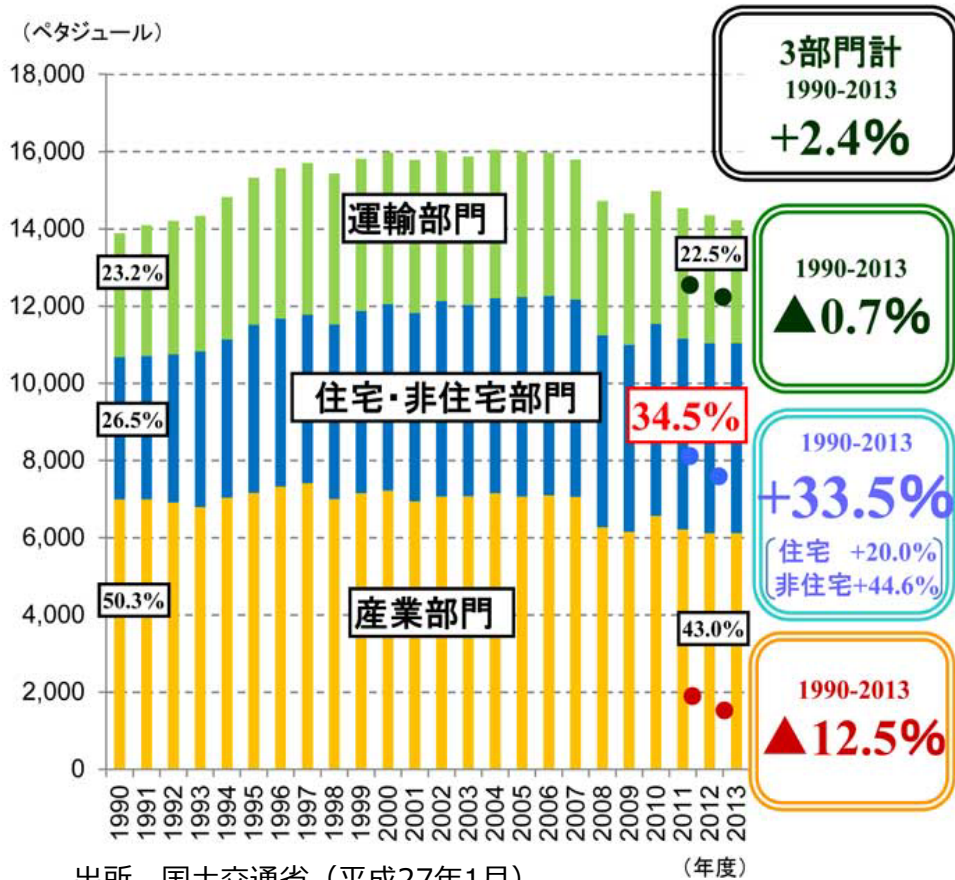
■ ERIグループ  
既存建築物関連業務の売上高推移



## 住宅・非住宅部門のCO<sub>2</sub>削減は急務

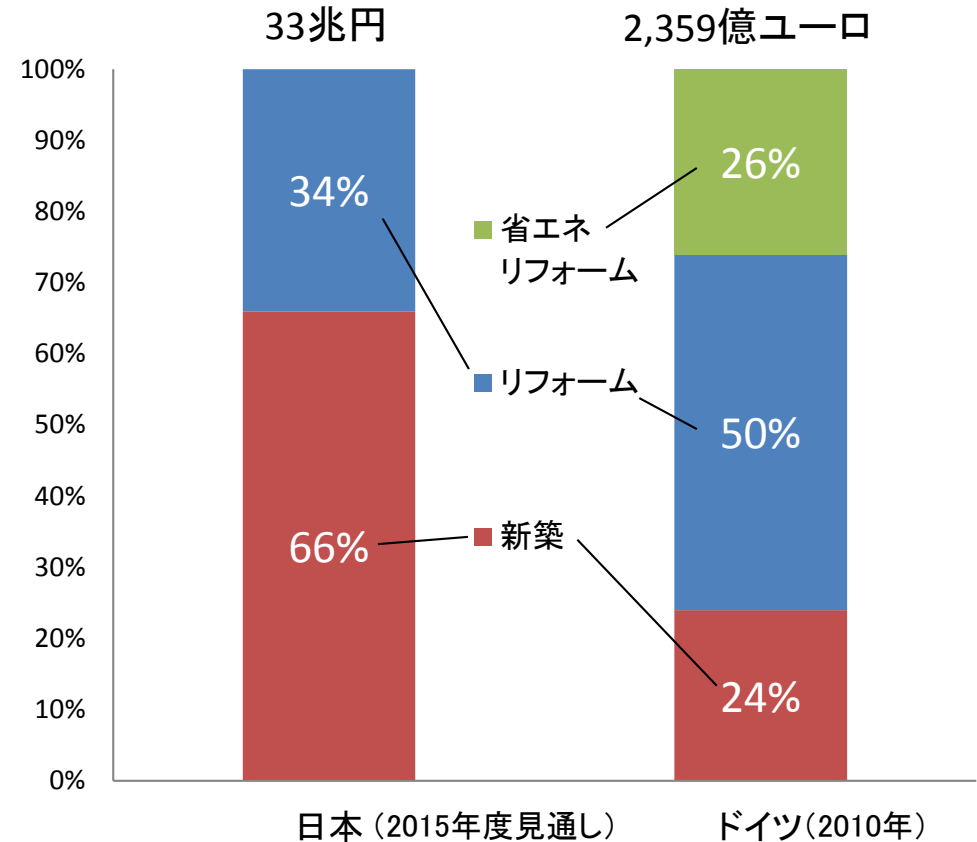
- 3部門中、住宅・非住宅部門のエネルギー消費量のみ増加
- COP21温暖化対策により、CO<sub>2</sub>等削減目標は2030年までに26%減（2013年比）

■ 最終エネルギー消費の推移



「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」

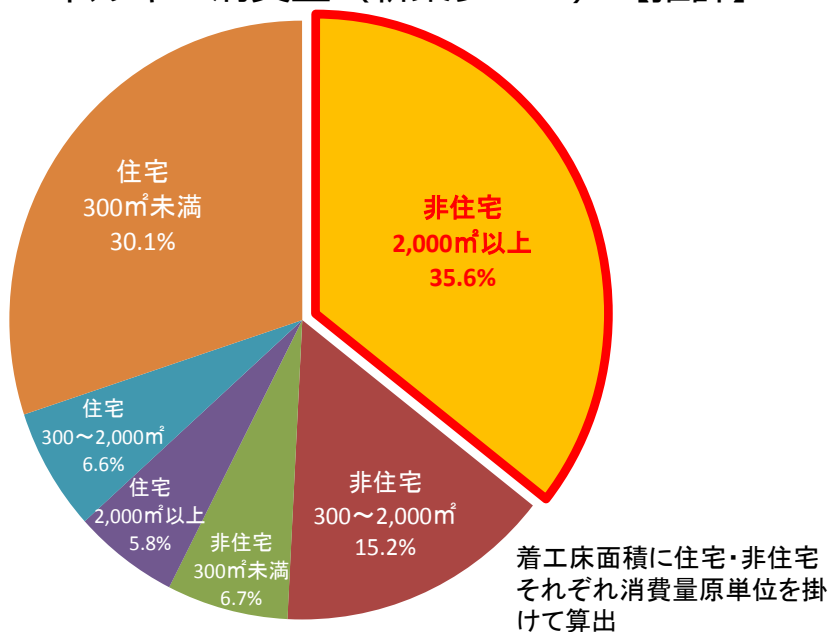
■ 日本とドイツの建設投資額の比率



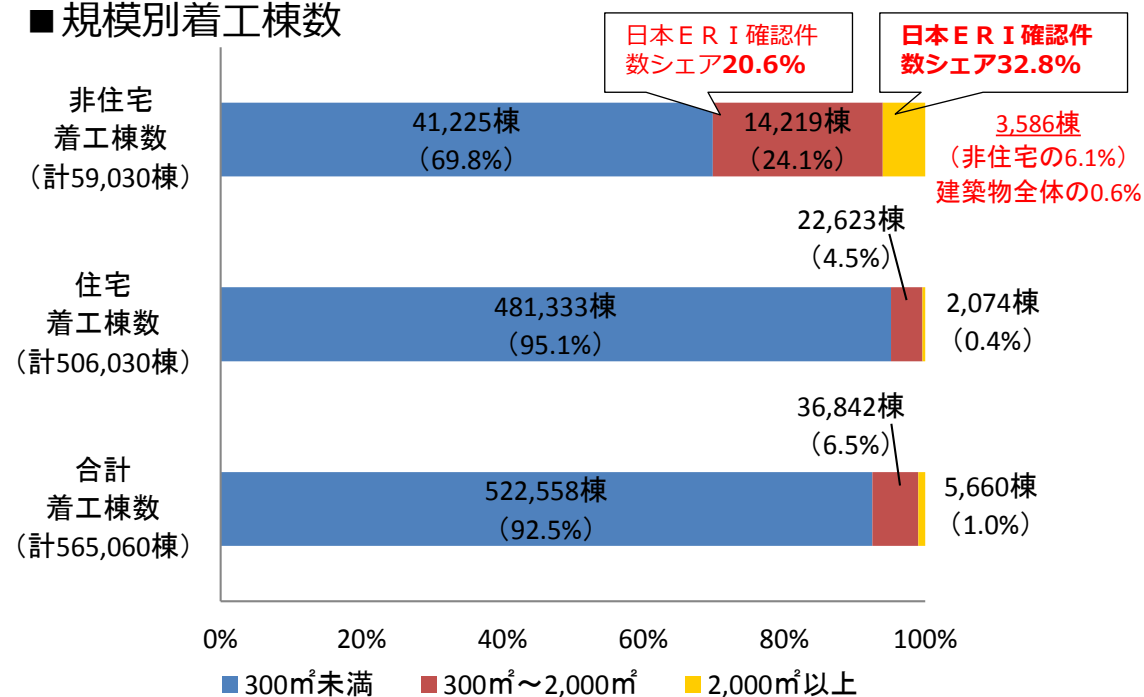
## 省エネ基準の適合義務化が決定！

- 平成28年度より省エネ性能の表示が**努力義務化**、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が**義務化**
- 建築物省エネ法※に基づき、平成29年度中に2,000㎡以上の非住宅建築物は、基準適合と適合性判定が義務化予定（※平成27年7月8日公布 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）
- 日本 E R I は基準適合の登録判定機関に。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、業績への寄与に期待

■ エネルギー消費量（新築フロー）【推計】



■ 規模別着工棟数



# 日本 E R I が先行する省エネ関連業務

## B E L S (建築物省エネルギー性能表示制度)

- 住宅以外の建築物について、省エネルギー性能を評価するシンプルな表示制度。国土交通省がガイドラインを定め、平成26年4月に創設。平成28年4月から住宅も対象にした制度に改正予定
- 建築物省エネ法第7条の省エネ性能表示努力義務に対応
- 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」では平成27年度よりBELSが公募要件に
- 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加盟各国では、エネルギー性能評価証の策定義務があり、エネルギーパスは、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ドイツ生まれの「家の燃費性能」を評価する制度
- 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



### 市場に依存した経営から市場創造型の経営へ

- 進展する業界の高齢化・人材不足
  - ⇒ 業界の再編は必須、M & Aの機会を確実に捉える
  - ⇒ 新卒採用の拡大、資格取得・能力向上のための教育研修の充実
- 第三者性・専門性を発揮できる新規参入市場を開拓
  - ⇒ 新規事業推進プロジェクトチームで取り組みを活性化
  - ⇒ インフラストック市場（土木分野）への参入を視野に
- 申請図書の電子化や審査プロセスの見直し等で業務効率化を推進

中期経営計画（2016年6月～2019年5月）を6月に初公表の予定

# 4. 中長期ビジョン

## インフラの維持管理・更新費は今後大幅に増加

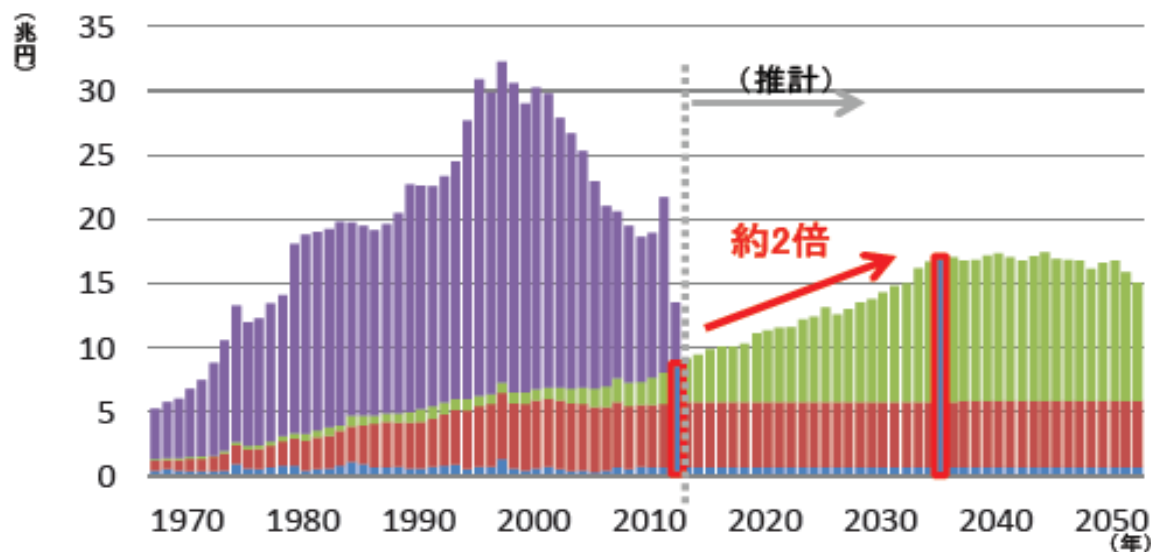
(国土交通省所管が対象)

平成25年度	平成35年度	平成45年度
約3.6兆円	約4.3～5.1兆円	約4.6～5.5兆円

**1.5倍**

出所 国土交通省「平成26年度国土交通白書 II 第2章」(平成27年6月)

維持管理・更新費の将来見通し(全国)



(国土基盤ストックが対象)

- 新設改良費
- 更新費
- 維持管理費
- 災害復旧費

(注1) 2011年以降の新設費を0と仮定  
 (注2) 統計公表値がない2008～2010年の新設改良費については、当該3年間の公共事業関係予算の推移を把握し、この伸び率を分野ごとの実績に乗じることで、各年度の投資総額のみなし実績値とした。

出所 国土交通省「国土の長期展望 中間とりまとめ概要」(平成23年2月)

## 平成28年5月期 連結業績予想【連結】

(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 前回予想 (H27/6~H28/5)	平成28年5月期 修正予想 (H27/6~H28/5)	前回予想と 修正予想の 増減額
売上高	11,949	11,741	<b>11,866</b>	124
営業利益	292	649	<b>741</b>	92
対売上比	2.4%	5.5%	<b>6.2%</b>	—
経常利益	331	643	<b>754</b>	110
対売上比	2.8%	5.5%	<b>6.4%</b>	—
親会社株主に帰属する 当期純利益	18	378	<b>507</b>	129
1株当たり当期純利益(円)	2.37	48.39	<b>64.93</b>	16.54
1株当たり配当金(円)	30	30	<b>30</b>	0

※平成27年12月8日に業績予想の修正を行いました。

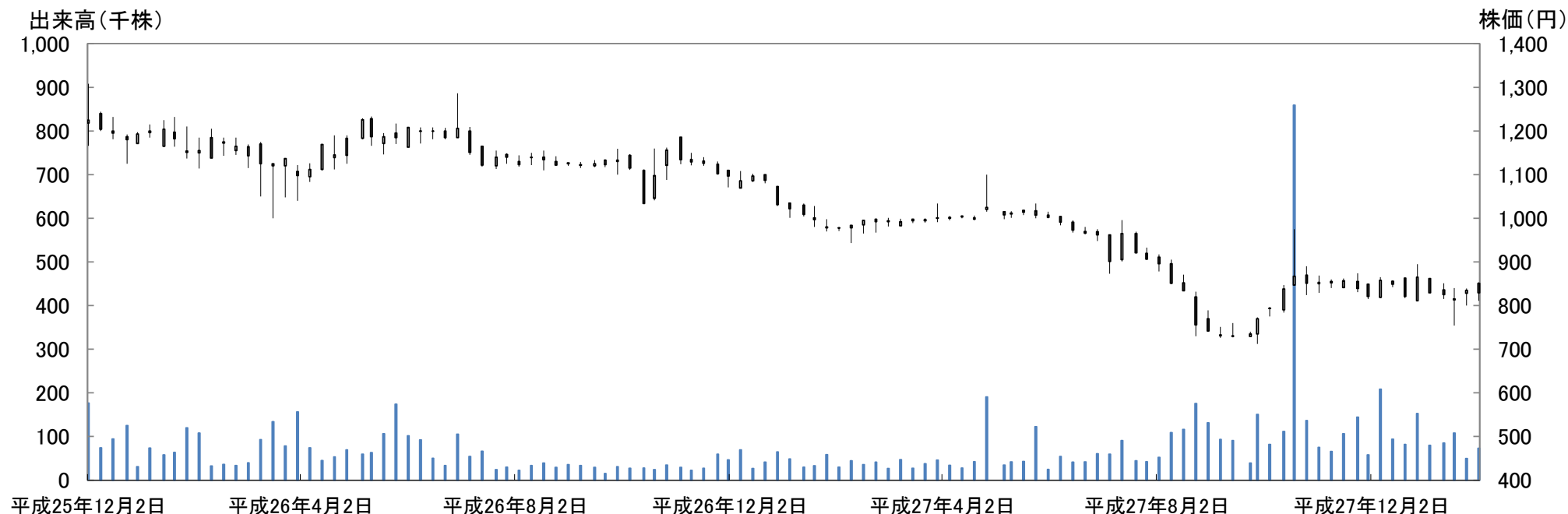


## 株価情報

### ■ 株価および主要な指標

- ◆ 株価：829円（2月5日終値）
- ◆ 予想1株当り当期純利益（連結）：64.93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） 2/5現在  
当社：12.77倍（東証1部平均：15.58倍）
- ◆ 前期純資産倍率（P B R） 2/5現在  
当社：3.12倍（東証1部平均：1.15倍）
- ◆ 予想平均配当利回り 2/5現在  
当社：3.62%（東証1部平均：1.81%）

### ■ 株価・出来高推移（平成25年12月2日～平成28年2月5日 週足）

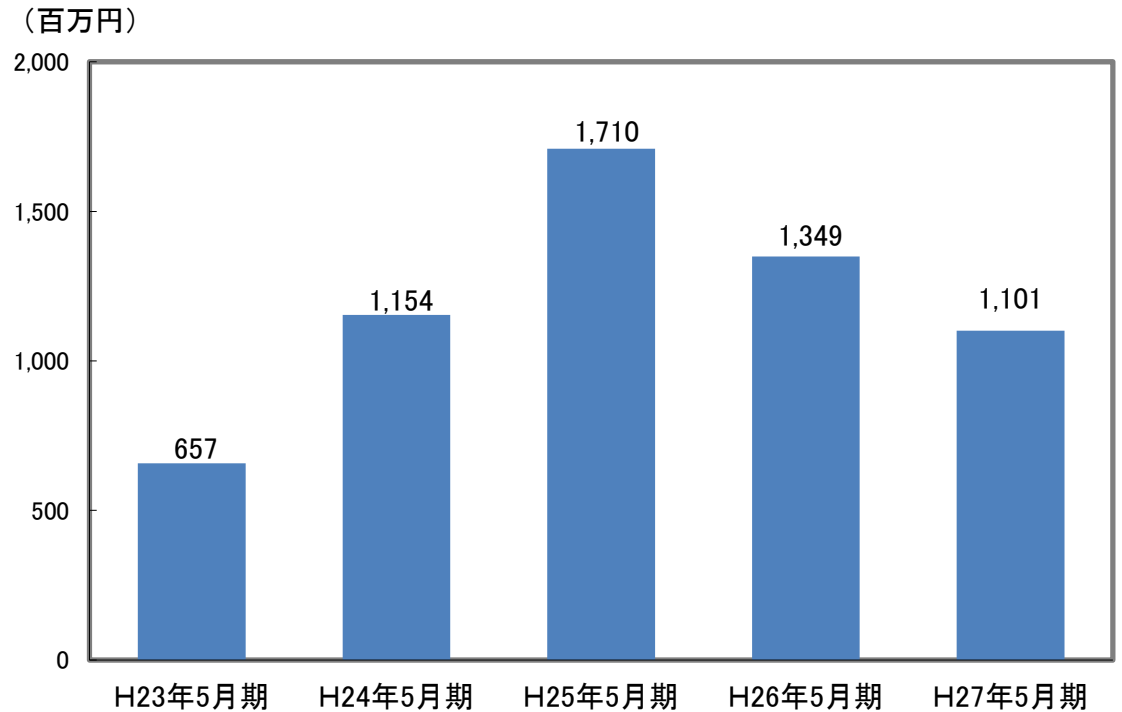




## 配当政策について

- 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**安定的な配当実施を重視**
- H28年5月期は年間配当金30円（中間15円+期末15円）を実施予定

## ■ 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）

	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株当たり当期純利益 (円)	16.86	▲ 158.84	▲ 46.49	34.13	67.72	86.67	90.21	102.77	▲ 5.33	2.37	<b>64.93</b>
1株当たり配当金 (円)	17	-	-	-	-	23	30	37	34	30	<b>30</b>
配当性向 (%)	100.8	-	-	-	-	26.5	33.3	36.0	-	1263.2	<b>46.2</b>

※ 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。

## 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住宅性能評価業務 ③その他建築物に係る業務等
資本金	9億9,278万円（平成27年11月30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）	973人（平成27年11月30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11月30日現在） 売買単位：100株

### 【建築確認とは】

- ・建築物の安全・相隣関係を確かめるための制度
- ・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

## 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。



## 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28年2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。

