

# 事業計画及び成長可能性に関する事項

---

2021年12月20日

地盤ネットホールディングス株式会社  
(証券コード：6072)

## 会社概要

---

事業概要

事業計画

成長戦略

リスク情報

---

会社名 地盤ネットホールディングス株式会社

---

設立 2008年6月25日

---

代表者 代表取締役会長 山本 強

代表取締役社長 新美 輝夫

---

資本金 4億9,116万円（2021年3月31日現在）

---

本社 東京都新宿区

---

決算期 3月

---

事業内容 地盤関連事業

---

従業員 144名（連結：2021年3月31日現在）

---

## “生活者の不利益解消”という正義を貫き、 安心して豊かな暮らしの創造をめざします。

社会のさまざまな分野で“生活者の不利益”が生じています。

なぜなら、専門的な知識を持たない生活者が、専門的な知識・経験を持つ供給者から一方的に情報を提供されている場合が多々あるからです。

私たちはこの情報格差を埋める役割を担う住生活エージェントとして、高度な知見をもとに公正な立場で商品やサービスを開発・提供します。

そして正義を土台に、生活者がより良い選択をできるデファクトスタンダードを構築することで住みよい豊かな社会づくりに貢献します。

2008年6月	会社設立 「地盤セカンドオピニオン®」 サービスの提供開始
2012年12月	東京証券取引所 マザーズ上場
2013年7月	JIBANNET ASIA CO., LTD. 設立
2014年5月	「地盤安心マップ®」 リリース
2015年1月	「地盤カルテ®」 無料提供開始
2015年3月	「地盤安心マップ®PRO」 リリース
2015年7月	新業務基幹システム「スマート地盤システム®」 運用開始
2016年9月	「じぶんの地盤アプリ」 リリース
2016年11月	JIBANNET ASIA CO., LTD. ダナン支店開設
2016年11月	11月28日は「いい地盤の日」日本記念日協会へ登録認定
2017年2月	不動産ポータルサイト「JIBANGO®（ジバンガー）」の提供開始
2017年10月	地盤の揺れやすさが調査できる微動探査「地震eye®」の提供開始
2018年7月	ベトナムダナンBCPOセンターにてBIMによる設計～確認申請業務の受託開始
2019年9月	ベトナムダナンBCPOセンターにて住宅関連企業のアウトソーシング支援を開始
2020年5月	既存住宅の耐震性能が数値でわかる「デジタル耐震チェック」の提供開始
2020年9月	仮想住宅内を自在に移動・建物内外360度見渡せる「VRウォークホーム」の提供開始
2020年11月	JIBANGO®カウンター開設
2021年3月	埼玉県飯能市と「移住定住の促進 安心・安全なまちづくりの連携協定」を締結



会社概要

**事業概要**

---

事業計画

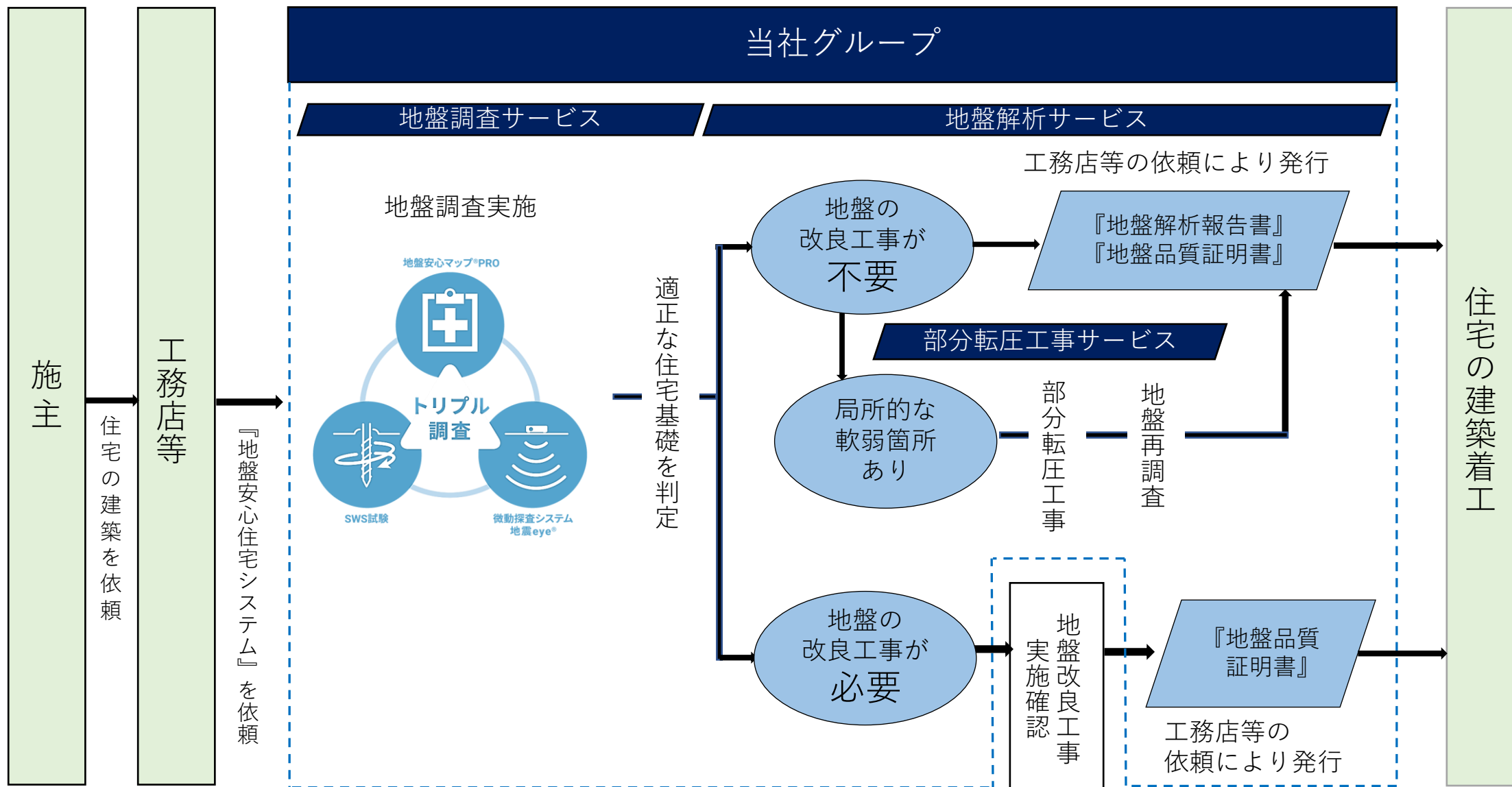
成長戦略

リスク情報

## 地盤関連事業

下記のサービスからなる地盤関連事業として単一セグメントで事業展開

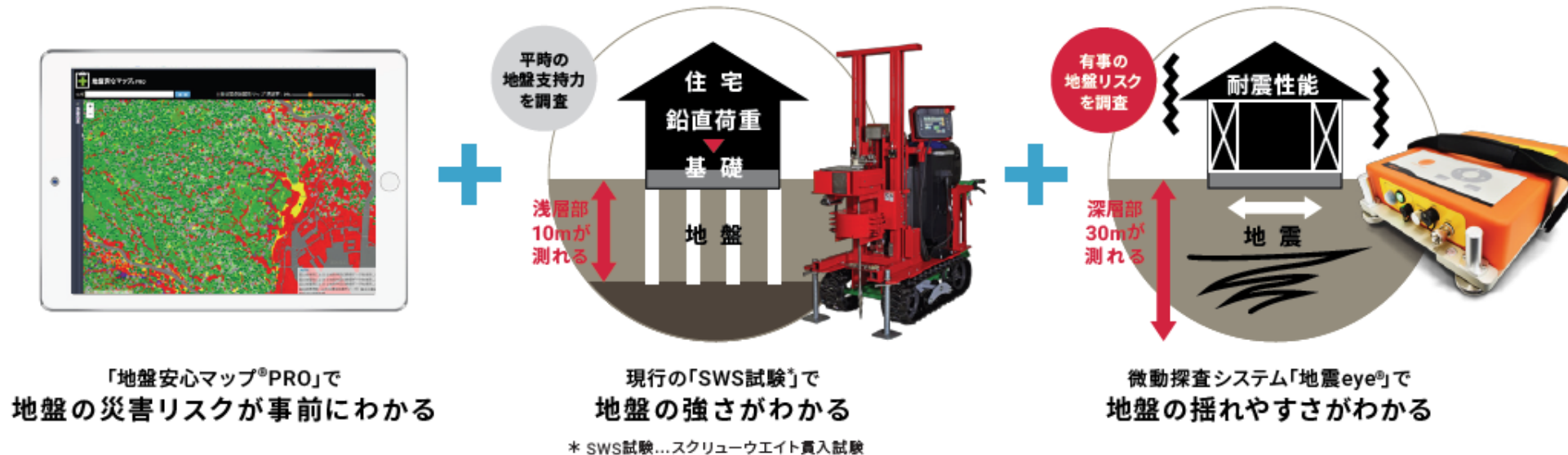
サービス名	概要	2021年3月期 売上構成比
地盤解析	住宅の地盤調査データを解析し、適正な住宅基礎仕様を判定の上、判定根拠を記載した地盤解析報告書及び判定結果を証明する地盤品質証明書を提供	40.0%
地盤調査	地盤調査を実施し、地盤調査報告書を提供	24.7%
部分転圧工事	地盤改良工事は不要だが、局所的な軟弱箇所が確認された地盤について、軟弱箇所のみを締め固める工事を提供（地盤改良工事より安価で実施可能）	10.6%
BCPO	BIMを活用したパース・ウォークスルー動画作成 地盤調査報告書や改良工事報告書等の報告書作成業務等の業務受託	5.7%
住宅関連	新築（地盤適合耐震住宅）や増改築の設計、施工および請負 不動産仲介、中古物件の買取再販	13.8%
その他	調査機器の販売、FC加盟料・ロイヤリティ収入、地盤安心マップPRO等の売上	5.3%



※2 地盤改良工事は工務店等と地盤改良工事業者間で契約  
事前に承認した設計通りに工事が実施されていることを確認し、『地盤品質証明書』を発行

※1 工務店等：工務店、住宅設計事務所及びハウスメーカー





## トリプル調査による高精度地盤調査で地盤事故ゼロへ

- ①全国の地盤データを蓄積したマップシステム  
(地盤安心マップ®PRO) によるエリアスクリーニング
- ②自社開発地盤調査機による正確な地盤データ取得
- ③微動探査機による地震の揺れやすさ調査での深層地盤リスク確認

SWS調査  
浅層部確認  
(10m)

地震eye調査  
深層部確認  
(30m)



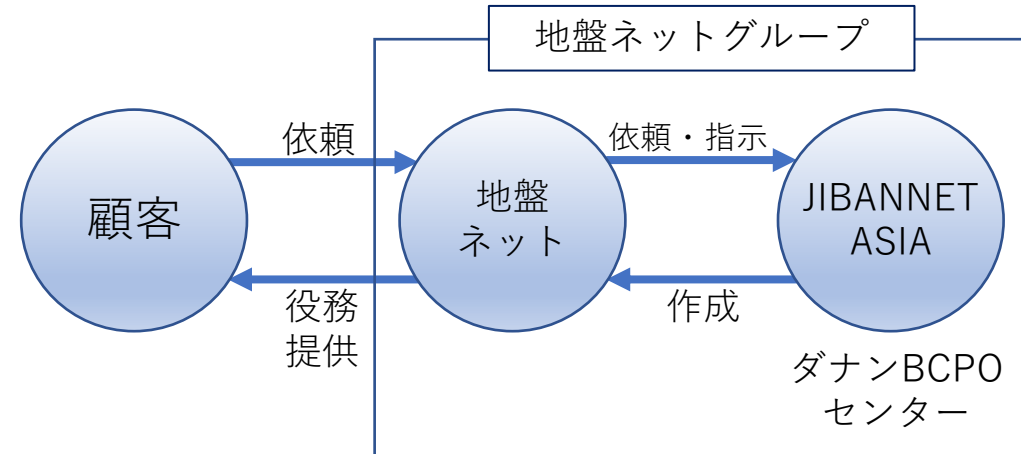
独自開発した基幹システム

「SJS：Smart Jiban System」により、調査申込から解析までのフローを一括管理。住宅事業者や調査会社等、関連する事業者が利用できるプラットフォームを構築。



今後、解体・造成・擁壁・外構 などの業種連携を進め、住宅建築の一括管理システム化を目指す。

ベトナムに現地法人 JIBANNET ASIA CO., LTD.を設立し、地盤調査データの解析など、グループ内の業務を行ってきたノウハウを活かし、**BCPOサービス**※を展開。  
高品質・低価格・短納期のサービスで、お客様のビジネスをサポート。



## 対応可能業務

- ・ データ入力等の営業事務
- ・ 地盤調査報告書や改良工事報告書等の報告書作成業務
- ・ 住宅用CAD図面作成
- ・ BIMを活用したパース・ウォークスルー動画
- ・ ベトナム語翻訳

⇒ 上記以外の業務も応相談

※BCPO：BCP（事業継続計画）とBPO（業務外部委託）を合わせた造語

## BIMを活用したパース・ウォークスルー動画

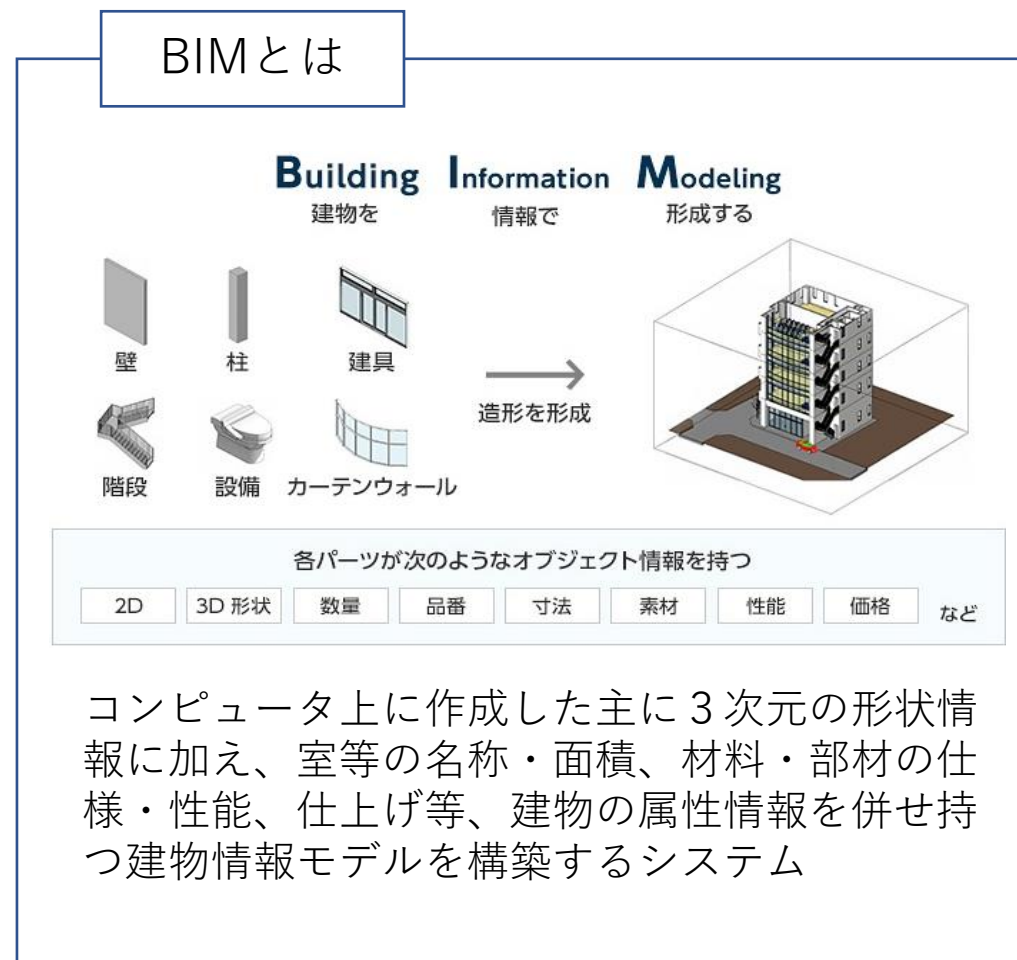
BCPOサービスの中で主力商品のBIMを活用したパース・ウォークスルー動画。完成住宅のイメージをリアルに再現した高精細パース・動画を提供。戸建住宅事業者を中心にプレゼン資料や販促ツール等に活用いただいています。

### 不足する技術者

BIMは欧米で普及しており、日本国内ではまだまだ普及しておらず、扱える技術者が不足している状況。



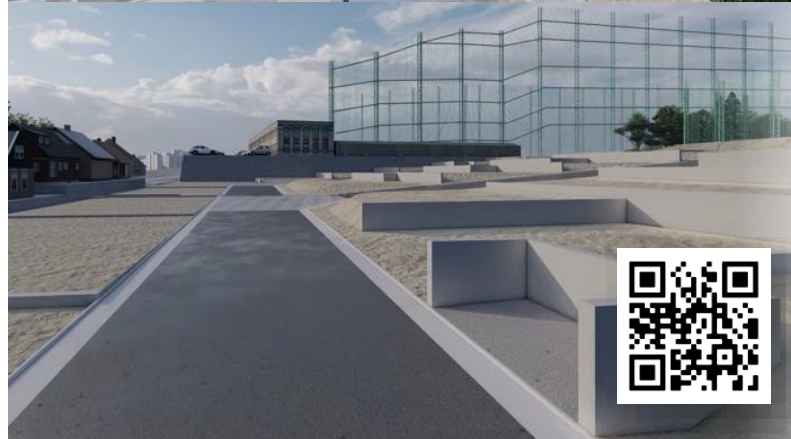
地盤ネットグループでは、ベトナムにある子会社 JIBANNET ASIAでBIMの技術者を確保。現地の大学と提携することで、人材を確保できる体制を構築している。



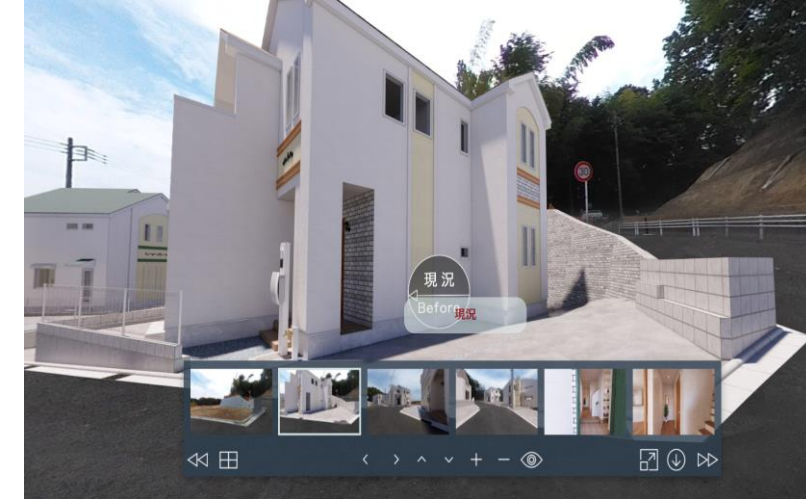
## 分譲マンション



## 開発用地



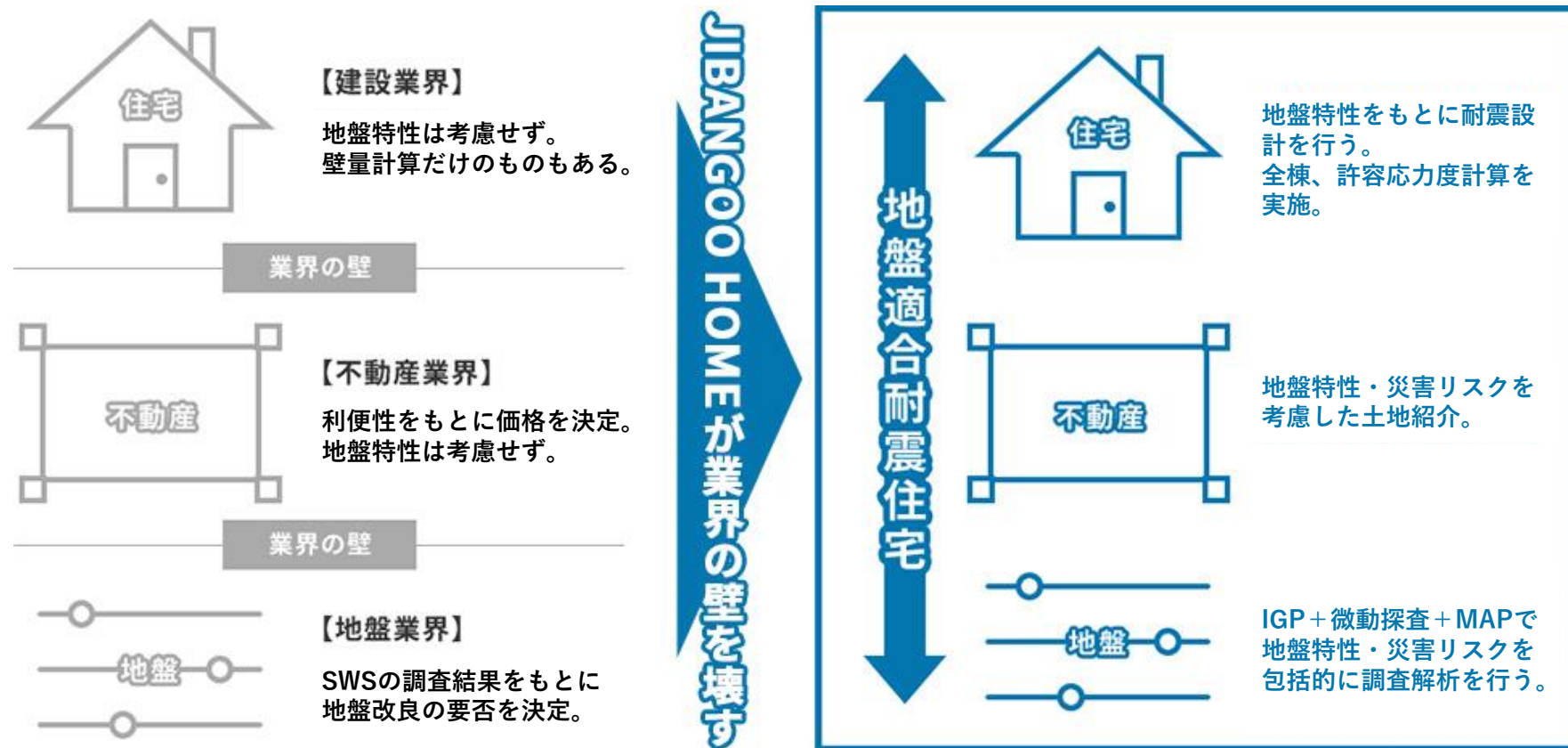
## VR



※上記QRコードから、実際のBIM動画が確認できます。

## 地盤から考える家づくり JIBANGOO HOMEの「地盤適合耐震住宅™」

JIBANGOO HOMEでは、建築・不動産・地盤の業界の壁を取り払い、地盤専門会社ならではのノウハウと地盤の特性を知ることから始まる「地盤適合耐震住宅™」で、地盤調査から設計・補償まですべてを実施する徹底した安全対策により、安心して住み続けられる地震に強い家づくりを追求。



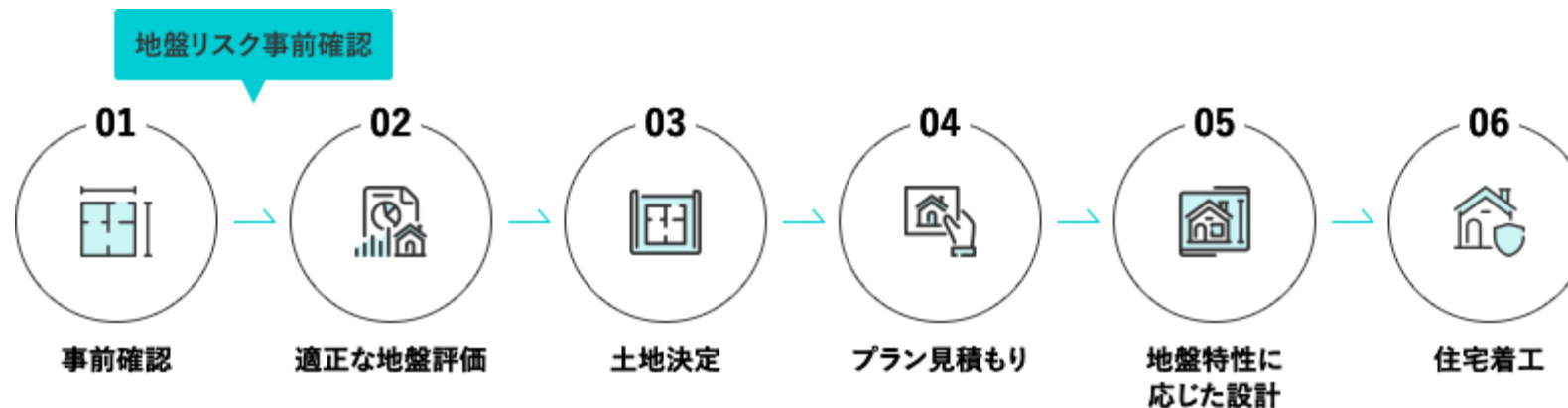
※2021年11月1日より「The Ground Hous」から「JIBANGOO HOME（ジバングーホーム）」にブランド名称を刷新しております。

## 地盤から考える土地選び

大規模地震が頻発する昨今、安全な住まいづくりへの関心が高まるとともに、安全な「地盤」にも大きな注目が集まっています。

「地震に強い家づくり」は地盤の特性を知ることから始まります。  
地盤専門会社だからこそ、日本の地形を考えた安全な土地・地盤選びをサポート致します。

### JIBANGOO HOME の家づくり



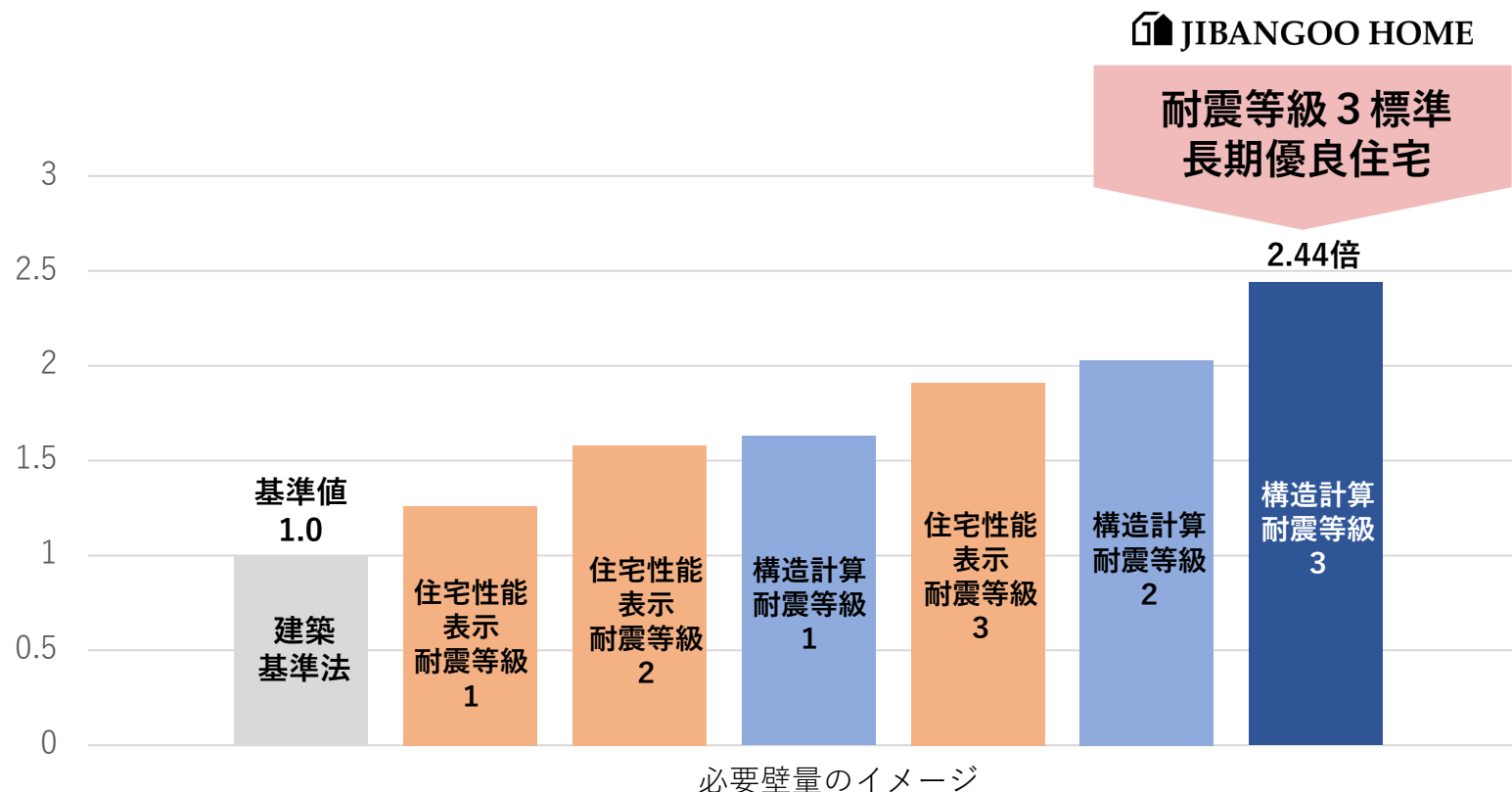
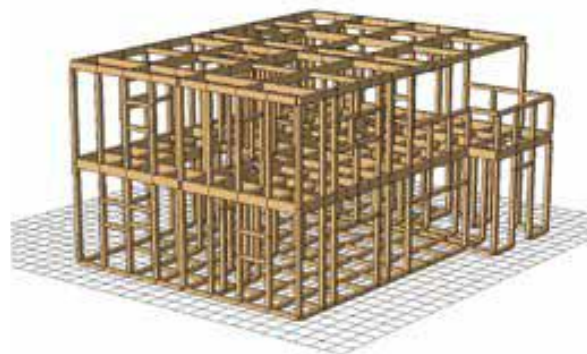
【今までの家づくり】





高精度な地盤データをベースに、建物の安全性を確保する「許容応力度での構造計算」や最先端の「シミュレーションソフト wallstat」による耐震性能の検証、「高耐力壁や制震ダンパー」を効果的に取り入れた耐震設計など、設計の段階から耐震性や安全性を追求。過剰な地震対策を行わずコストを抑えることができ、その分、お客様のこだわりや想いに寄り添った自由度の高いデザイン・プランニングも可能。ご家族が長く安心・快適に暮らせる、性能の高い、「長期優良住宅」が標準仕様。

## 1：全棟で許容応力度計算を実施 耐震等級 3 標準

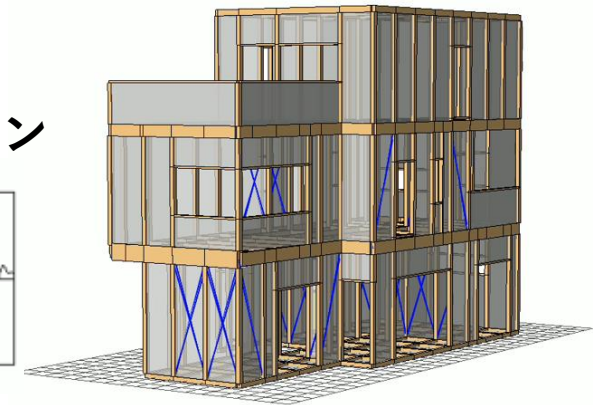
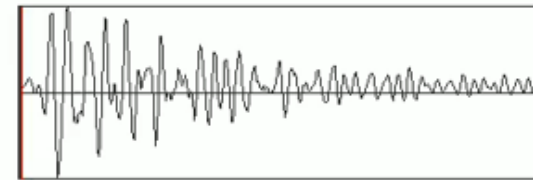




## 2：耐震シミュレーション 「wallstat」での検証

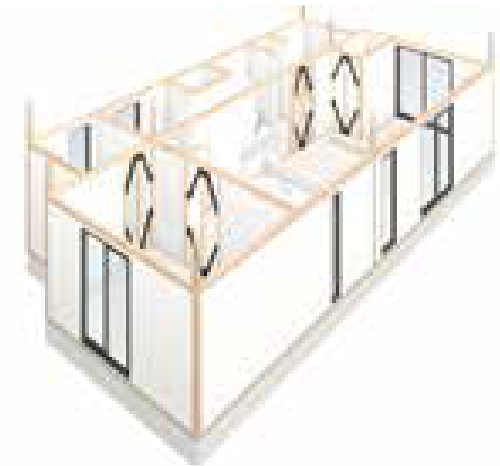
「wallstat」は、実物大の家を振動させる実験と同等の耐震シミュレーションがPC上で行えるソフトウェア。これまで積み重ねてきた耐震設計や構造計算の実力を解析して地震に対する強さを確認し、すべての家に精度の高い耐震性能を提供。

地盤特性をもとにした  
地震波でシミュレーション



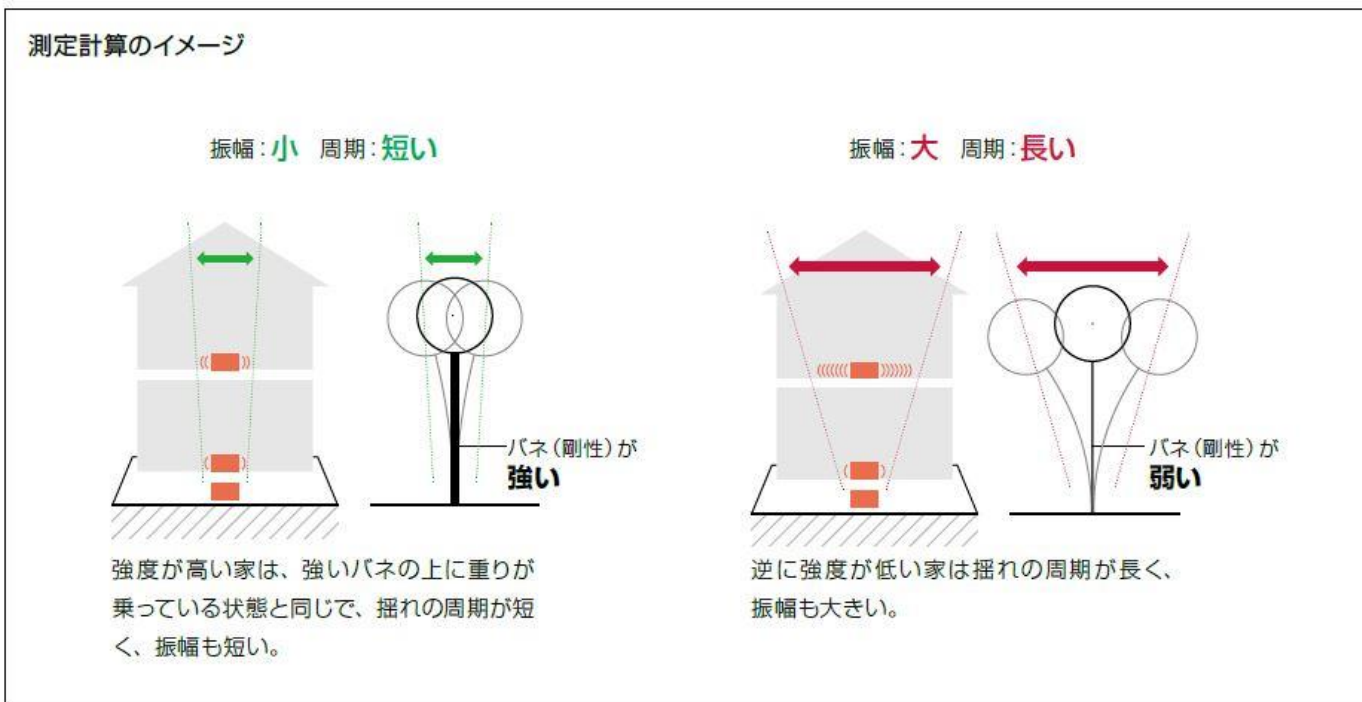
## 3：「高耐力壁＋制震ダンパー」で 設計への対応力を広げる

高耐力壁は通常より壁倍率が高いため、少ない壁量でも耐震等級3が取得可能。さらに、制震ダンパーの併用により、設計の自由度を狭めることなく地震の揺れを吸収・抑制。建物の長寿命化に貢献し、明るく開放的な空間を実現。



## デジタル耐震チェック⇒既存建物リフォーム・新築引き渡し時に測定

既存建物の耐震性能を精密なデジタル耐震計を用いて計測、解析いたします。  
 建物は常に交通振動等の常時微動（小さな地震）の影響を受けています。デジタル耐震計で地盤面および各階の床面でその揺れを測定し「実測剛性」と「必要剛性」を比較することにより建物と地盤の耐震性能を評価します。



測定結果は「我が家の地震カルテ」でわかりやすくご報告



〈我が家の地震カルテ〉

会社概要

事業概要

**事業計画**

---

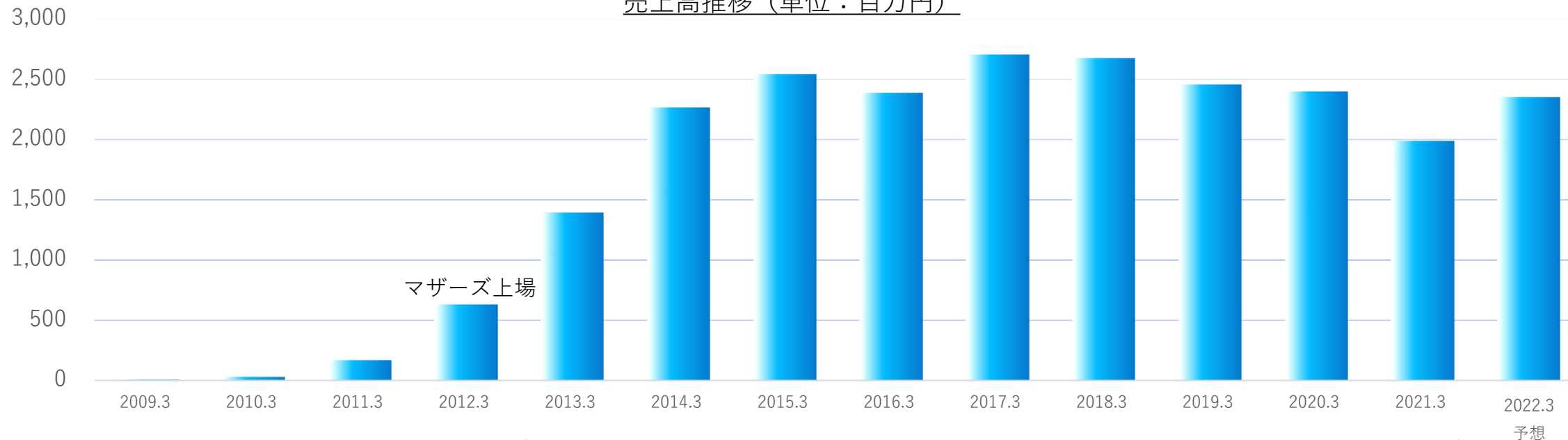
成長戦略

リスク情報

地盤業界に特化

わからない・見えない = 「生活者の不利益」、情報の可視化をテーマに事業展開

売上高推移 (単位：百万円)



## 創業期

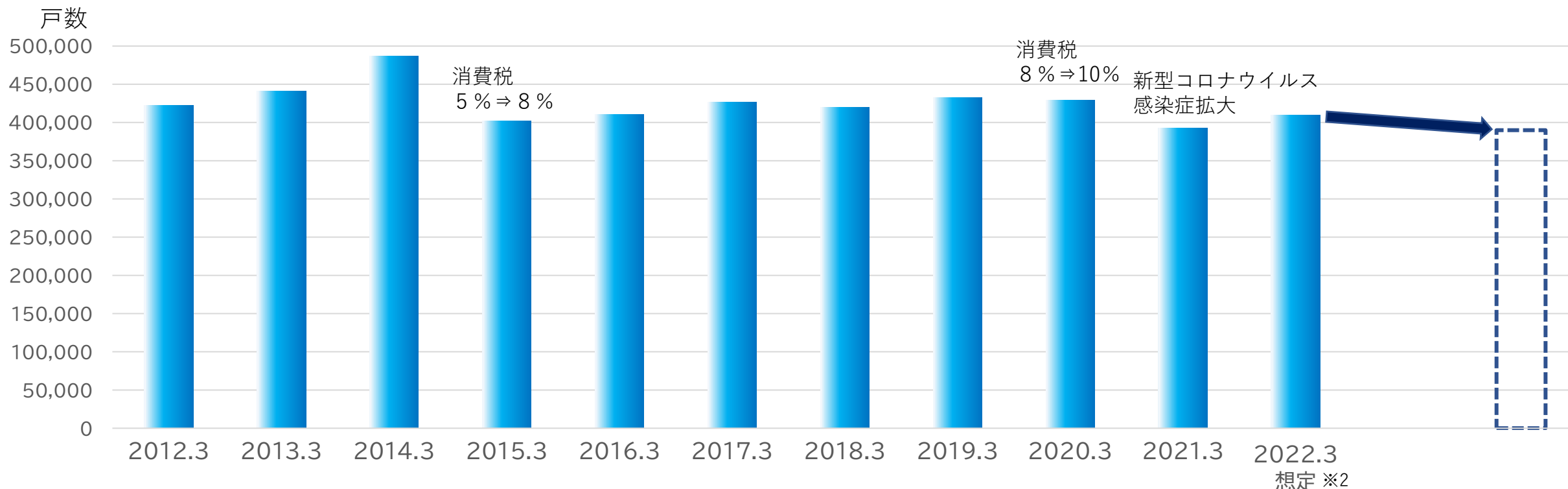
地盤セカンドオピニオン®  
⇒ 不要な改良工事の削減

## 情報の可視化

地盤カルテ® ⇒ 災害危険度の点数化  
 地盤安心マップ® PRO ⇒ 災害危険度の色分け  
 地震eye® ⇒ 地盤の「強さ」と「揺れやすさ」を数値化

## 市場規模は縮小傾向

少子高齢化により新設住宅着工戸数※1は緩やかに減少していくことが想定され、これに連動して、地盤関連市場も縮小していくことが予想される。  
 しかしながら、生活基盤の三大要素である衣・食・住の『住』に関連する部分であり、急激な市場規模の縮小は想定されない。



※1 国土交通省の建築着工統計調査報告より、当社グループの事業領域である「持家」「分譲住宅（一戸建て）」を合算して、新設住宅着工戸数としております。

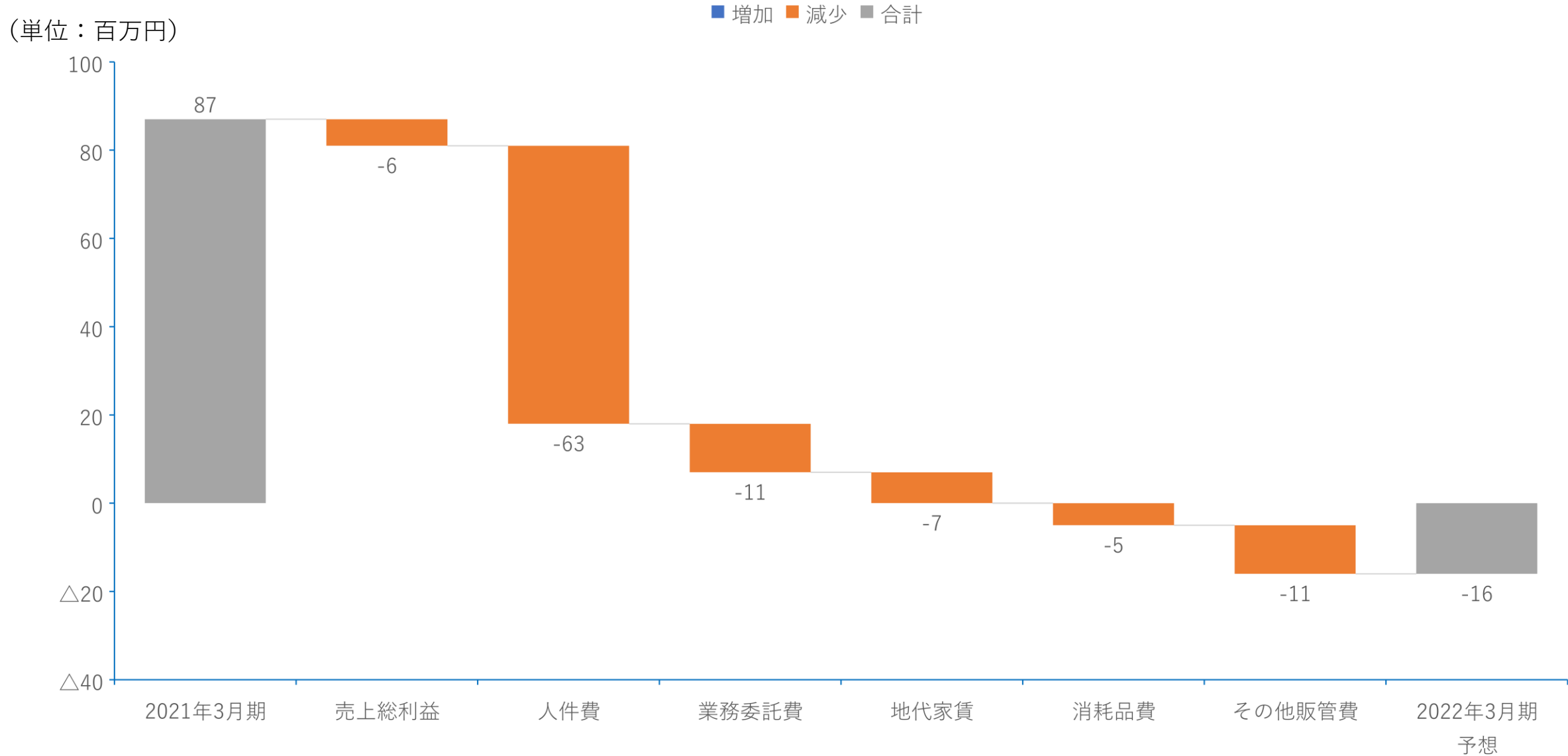
※2 2022.3期は当社想定

当社グループは、企業価値を高めるために、成長性・収益性の指標として売上高伸び率と売上高営業利益率を重視。また、ROE（自己資本利益率）を採用し、株主資本コストを意識した経営により企業価値の向上に努めてまいります。

KPI	2019.3	2020.3	2021.3	2022.3予想	中長期目標
売上高伸び率	△8.2%	△2.3%	△17.0%	+18.6%	CAGR 10%以上
(売上高)	2,455	2,398	1,989	2,350	
営業利益率	1.5%	1.6%	4.4%	△0.7%	8.0%超
(営業利益)	35	38	87	△16	
ROE	1.2%	—	—	—	10%超
(資本コスト)	6.4%	6.4%	6.1%	6.0%	

当期、子会社の営業体制見直しを実施した結果、マイナスだった売上高伸び率もプラスに。反面、人員追加や営業所新設等、先行投資を実施しており、営業利益はマイナス見込。2022年3月期は、体制面の再整備に注力し、翌期以降の成長戦略を描くための基盤づくりの期としている。

# 営業利益 対前期比 増減要因



(単位：百万円)

	2021年3月期		2022年3月期		前年同期比	
	Q2	構成比	Q2	構成比	増減	増減率
売上高	961	100.0%	1,076	100.0%	+114	11.9%
売上総利益	395	41.2%	396	36.8%	+0	0.1%
販管費	360	37.5%	405	37.6%	+44	12.5%
営業利益	35	3.7%	△8	△0.8%	△44	－%
経常利益	37	3.9%	△8	△0.8%	△45	－%
純利益	22	2.3%	△17	△1.6%	△40	－%

売上高：住宅関連サービスで買取再販を開始。地盤調査、部分転圧工事、BCPOも同期比で増加

売上総利益：地盤解析サービスの原価上昇により横ばい

販管費：子会社の営業体制見直しを図り人員増等の先行投資実施

純利益：主に販管費増加分、前年同期に比べ減少



(単位：百万円)

	2021年3月期		2022年3月期		前年同期比	
	Q2	構成比	Q2	構成比	増減	増減率
地盤解析	403	42.0%	379	35.3%	△23	△5.9%
地盤調査	243	25.3%	266	24.7%	+22	9.4%
部分転圧工事	107	11.2%	134	12.5%	+26	24.9%
BCPO	37	3.9%	92	8.6%	+55	149.6%
住宅関連	119	12.5%	153	14.3%	+34	28.6%
その他 ※	49	5.2%	48	4.5%	△0	△2.0%
合計	961	100.0%	1,076	100.0%	+114	11.9%

※その他：調査機器やFC加盟料・ロイヤリティ収入、地盤安心マップ® PRO等の売上

会社概要

事業概要

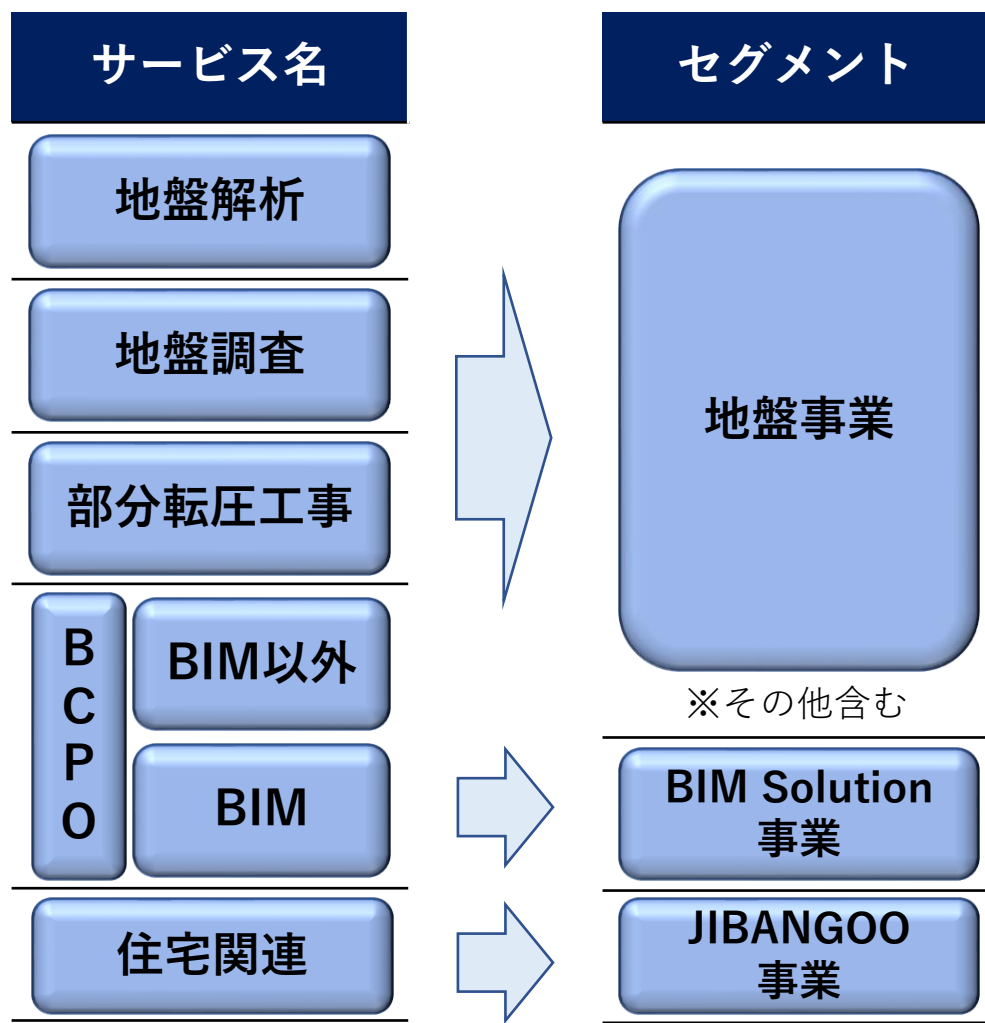
事業計画

**成長戦略**

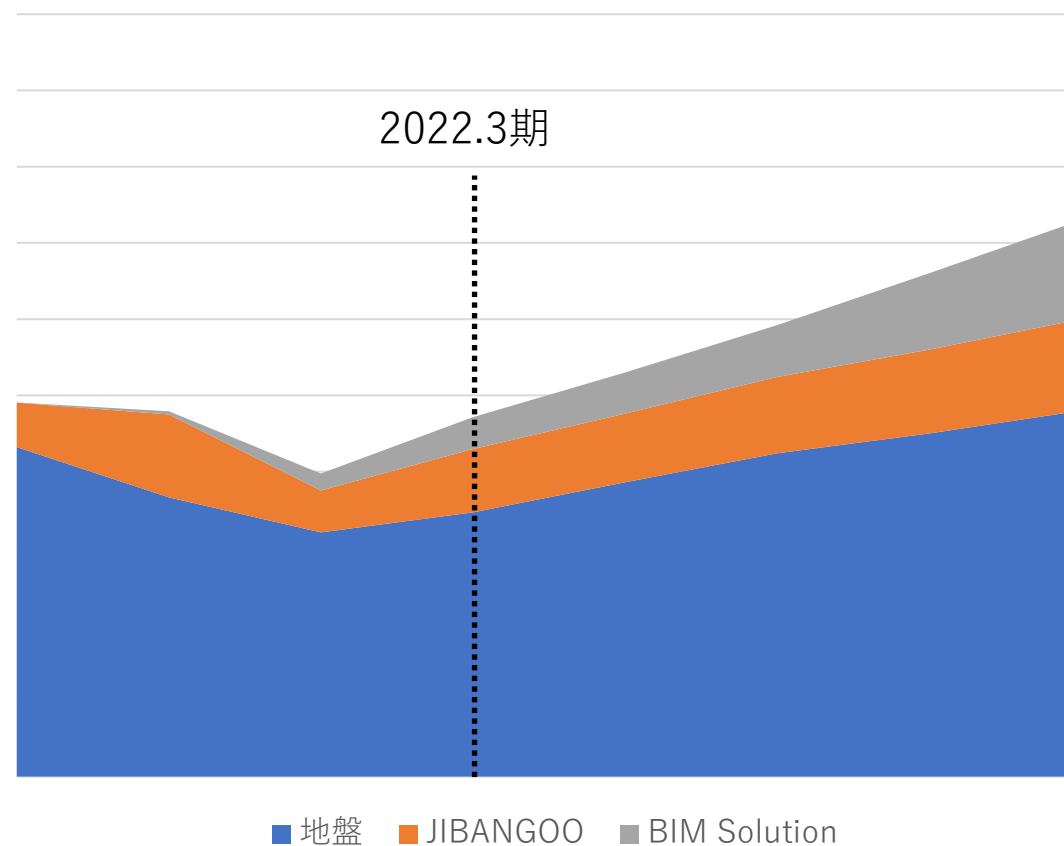
---

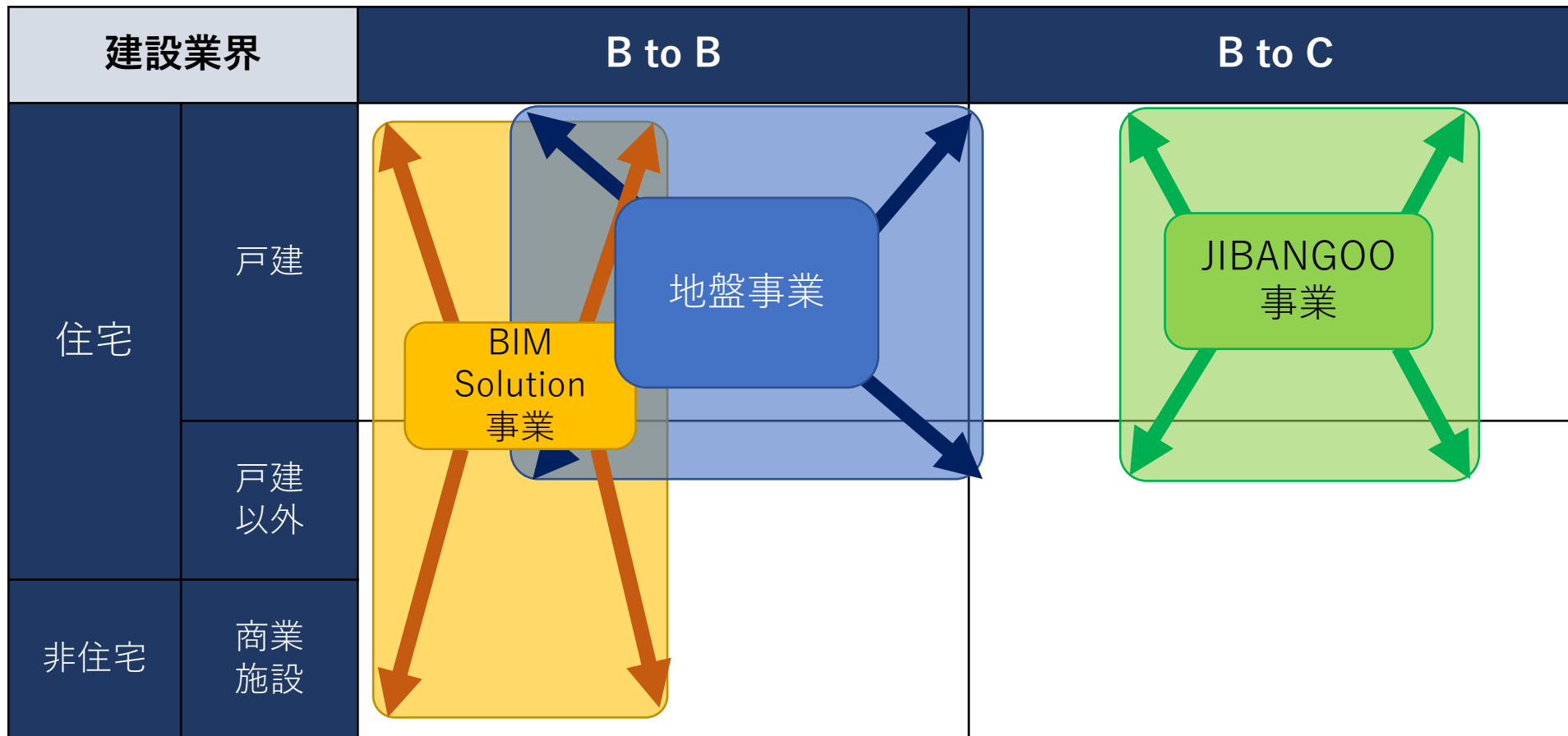
リスク情報

これまで地盤関連事業の単一セグメントとしていた事業構成を3つの事業セグメントに分解。  
高付加価値のサービスを中心に伸ばすと同時に、地盤事業への依存度を軽減し安定した収益構造に。



成長イメージ





【地盤事業】

SJSの機能拡張とBIM Solution事業との掛け合わせで  
既存顧客の囲い込みと新規開拓

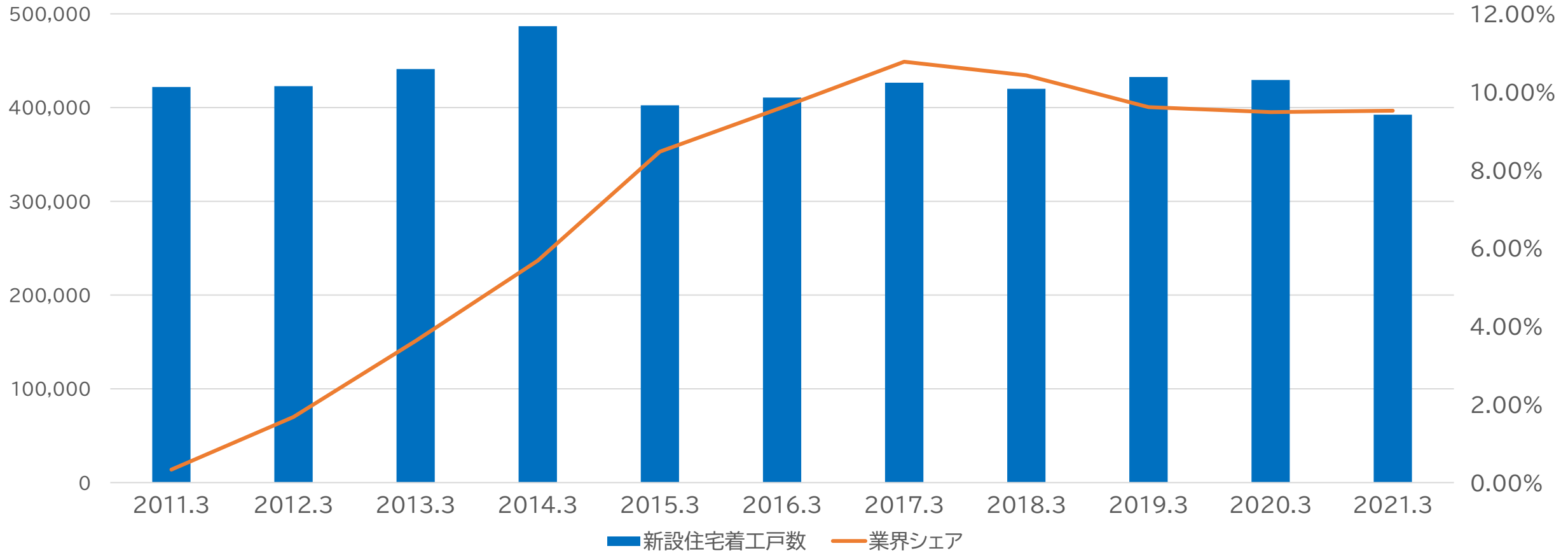
【BIM Solution事業】

戸建からマンションや商業施設等へ事業領域を拡大すると共に  
新たなサービスを提供

【JIBANGOO事業】

JIBANGOOカウンターによる潜在顧客の掘り起こし

シェア推移（地盤品質証明書発行数÷新設住宅着工戸数）

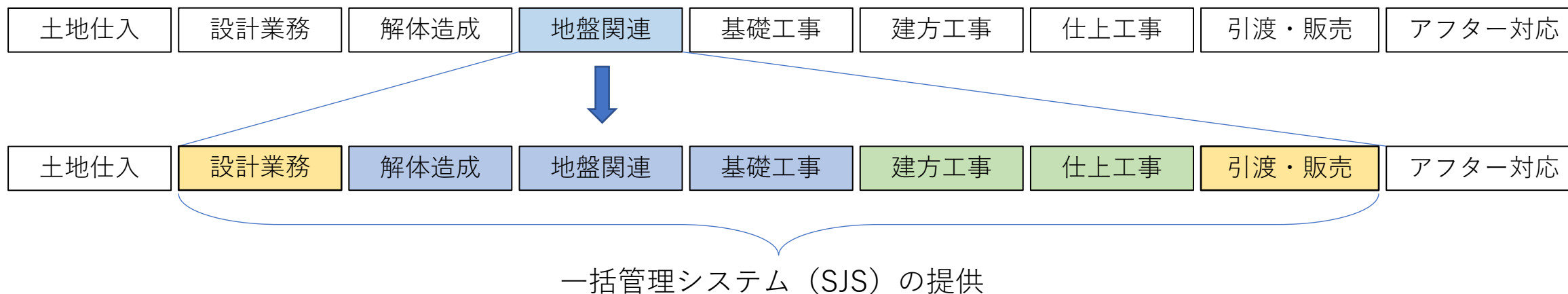


市場環境：中長期的に縮小傾向

⇒ 既存顧客の囲い込みによる既存シェア確保と新規開拓によるシェア増により  
収益拡大を図る。

## SJSシステムの拡張

現状、地盤関連（地盤調査・解析・転圧工事）のみの取り扱いとなっているが、基礎工事を含む地盤関連＋建築工程までを一括管理できるよう機能を拡張。



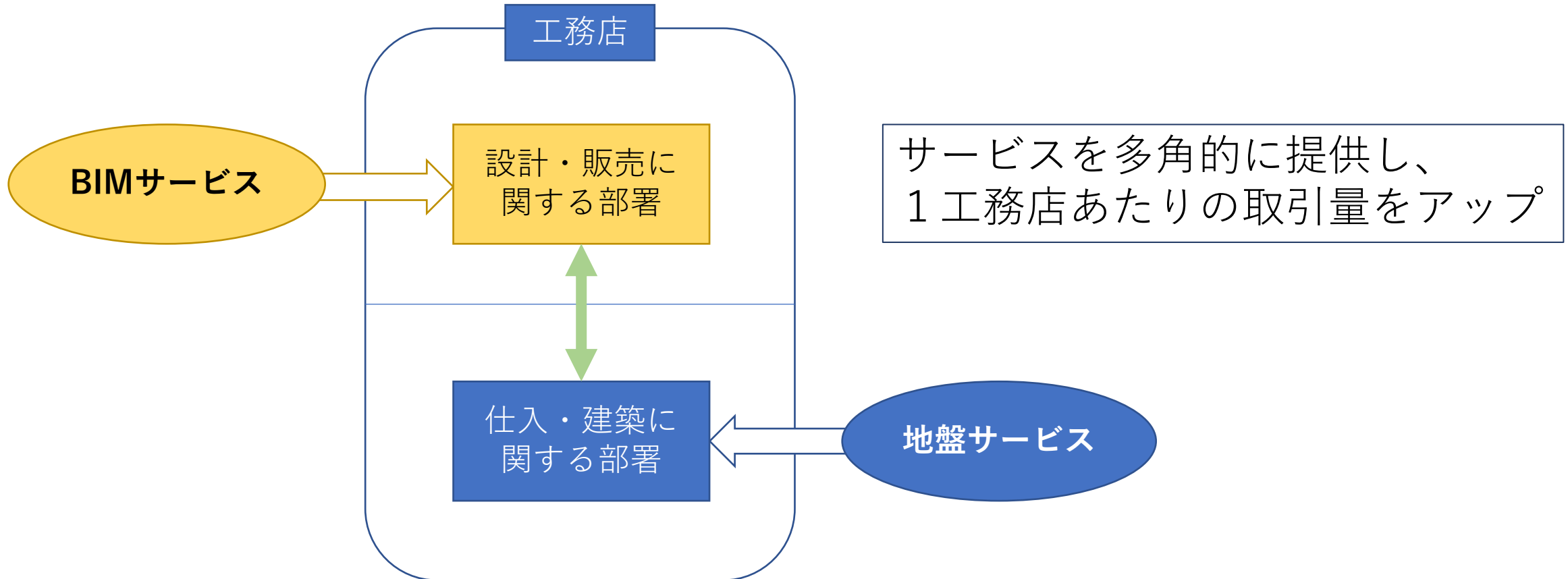
システムが一本化されることで工務店側の管理効率向上・事務コストが削減。  
既存顧客の囲い込みと新規取引先開拓でシェアアップにつなげる。

また、各下請業者との提携も増やし、システム利用料等による収益アップにつなげる。

## 地盤事業 × BIM Solution事業

BIMサービスによる新規取引先を増やし、その後の地盤サービス導入に繋げる。  
既存顧客へBIMサービスを拡販。

地盤事業とBIM Solution事業の相乗効果により、1工務店当たりの取引を増加させる。



## 事業領域の拡大

BIMにより作成した  
パース・ウォークスルー動画

### 【現状】

戸建住宅事業者が中心

- ・マンション等の集合住宅
- ・店舗
- ・商業施設 等

これまで取引のなかった事業者からの問合せも増加。  
事業領域を拡大させ、新たな取引先を開拓、拡販する。



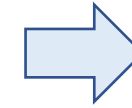
## 追加サービス

パース・ウォークスルー動画はBIMで出来ることの一部。

- ・設計 ※1
  - ・省エネルギー計算 ※2
- を新たなサービスとして追加

※1 平面図や立面図等建物を建築する際には複数の図面を作成。従来の2Dでの図面では、それぞれの図面を別個作成する必要があるが、BIMの3Dモデルは全てのデータが連動しているため、同時に作成可能。修正が発生した場合でも、修正に費やす時間を大幅に短縮可能。

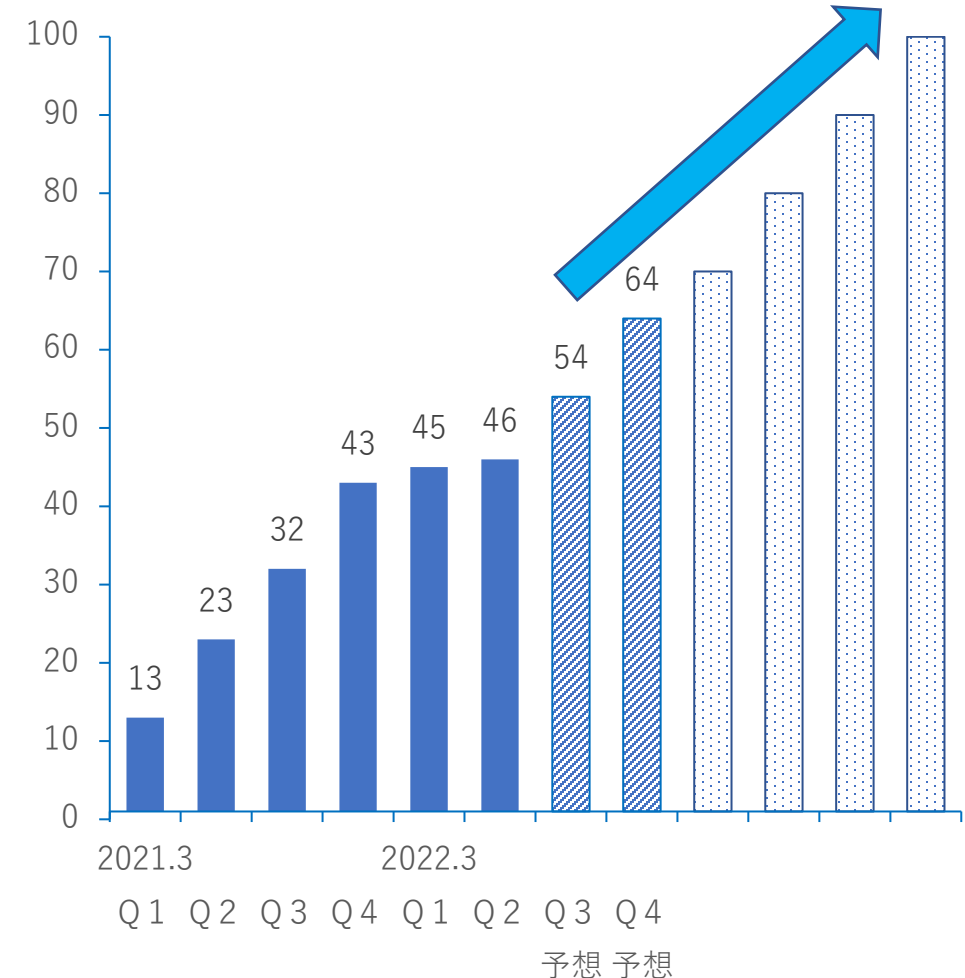
※2 BIMモデルには使用している部材等の性能も情報として含まれており、省エネルギー計算が可能。小規模住宅でも建築士から建築主への省エネ基準への適合の可否等を評価・説明することが義務付けられている。



## 収益増

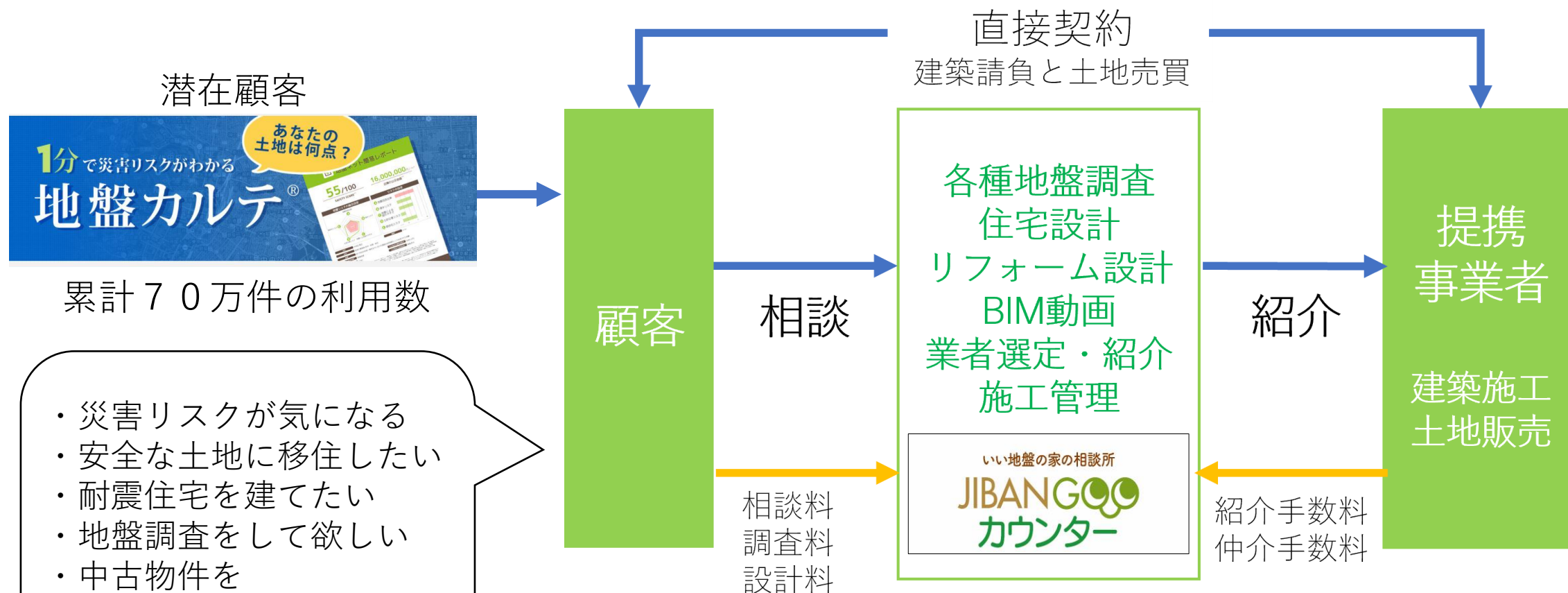
### 売上高 四半期推移

(単位：百万円)





東京・名古屋・大阪にJIBANGOOカウンターを設置。  
“住生活エージェント”として、お客様の住宅に関連する悩みを解決。



- ・ 災害リスクが気になる
- ・ 安全な土地に移住したい
- ・ 耐震住宅を建てたい
- ・ 地盤調査をして欲しい
- ・ 中古物件を耐震リフォームしたい

- ①災害に強い土地情報提供／仲介サービス
- ②専門家による過不足の無い耐震設計⇒認定工務店への施工依頼で全国対応へ
- ③エンドユーザー向けの各種調査／解析技術の提供



会社概要

事業概要

事業計画

成長戦略

**リスク情報**

---

主要なリスク	リスク概要	顕在化する可能性／時期	影響	リスクへの対応策
事業環境	<p>当社グループが提供するサービスは、地盤業界（広くは住宅業界）に属しておりますが、我が国の人口・世帯数は減少局面に入っており、今後も新設住宅着工戸数は緩やかに減少していくものと考えられます。そのため、国内の新設住宅着工戸数の減少による競争激化や地盤関連市場の縮小は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	高／長期	大	<p>市場環境に注視しつつ、商品・新サービス投入等により、1顧客当たり取引量の増加を図る。また、BIM Solution事業では、住宅業界以外への取引拡大取組中。</p>
特定事業への依存	<p>当社グループは地盤解析サービスを核として事業を展開しております。事業環境の激変、競争の激化、新規参入企業による類似するサービスの出現等により、地盤解析サービスが縮小し、その変化への対応が適切でない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	中／常時	大	<p>BIM Solution事業、JIBANGOO事業を新たな収益基盤となるように取組中。収益基盤の分散を図る。</p>
地盤解析サービスの瑕疵	<p>当社グループは、地盤調査データから、国土交通省をはじめとする関連法令並びに日本建築学会等の各種団体が示す指針及び住宅瑕疵担保責任保険法人による設計施工基準に基づき、地盤解析を実施し、適正な住宅基礎仕様を判定しております。しかしながら、確認した地盤調査データについて、現在の技術においても予見できない原因や過失による地盤解析ミス等により不同沈下等が多発した場合には、当社グループの信用失墜や保険料率高騰等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。</p>	低／常時	大	<p>蓄積されたデータを基に、解析マニュアルを改定。地盤調査データのみでなく、地盤安心マップ®PROを活用し、地歴や周辺環境も考慮した解析を実施。</p>

※その他のリスクにつきましては、有価証券報告書の【事業等のリスク】をご参照ください。

## 【免責事項】

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は当社が2021年12月20日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は様々な要因により大きく異なる場合があります。

## 【今後の開示】

当資料のアップデートは今後、本決算の発表時期を目途として開示を行います。

次回開示は2022年5月を予定しております。