

事業計画及び成長可能性に関する事項

2023年5月31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 代表取締役社長 新美 輝夫

資本金 4億9,116万円（2023年3月31日現在）

本社 東京都新宿区

決算期 3月

事業内容 地盤事業、BIM Solution事業、JIBANGOO事業

従業員 167名（連結：2023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。

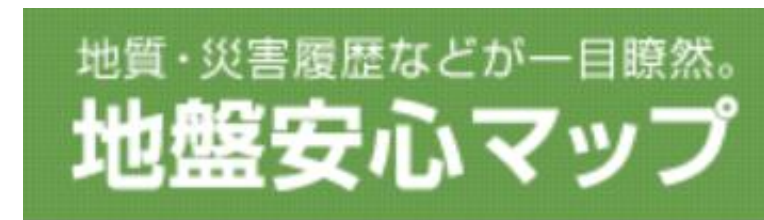
社会のさまざまな分野で“生活者の不利益”が生じています。

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
2022年7月	BIMによるモデリング作業の請負を開始
2023年4月	改良工事業者会として「地盤工事適正化ネットワーク」設立



会社概要

事業概要

事業計画

成長戦略

リスク情報

地盤事業、BIM Solution事業、JIBANGO事業の3セグメントで事業展開

事業	概要	2023年3月期 売上構成比
地盤	(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	31.2%
	(地盤調査) 地盤調査を実施し、地盤調査報告書を提供	24.0%
	(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）	10.8%
	(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	7.7%
BIM Solution	BIMによるモデリング業務、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	11.8%
JIBANGO	新築（地盤適合耐震住宅）や増改築の設計、施工および請負 設計監理、案件紹介、不動産仲介、中古物件の買取再販	14.5%

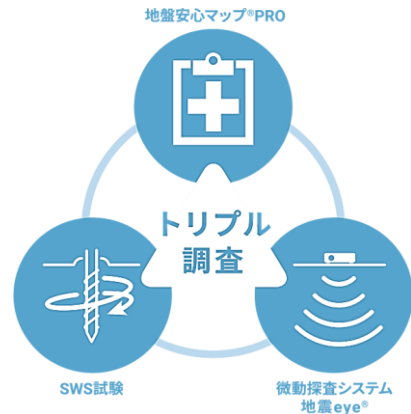
当社グループ

地盤調査サービス

地盤解析サービス

工務店等の依頼により発行

地盤調査実施



適正な住宅基礎を判定

地盤の改良工事が不要

『地盤解析報告書』
『地盤品質証明書』

部分転圧工事サービス

局所的な
軟弱箇所
あり

部分
転圧
工事

地盤
再調査

地盤の改良工事が必要

地盤改良工事
実施確認

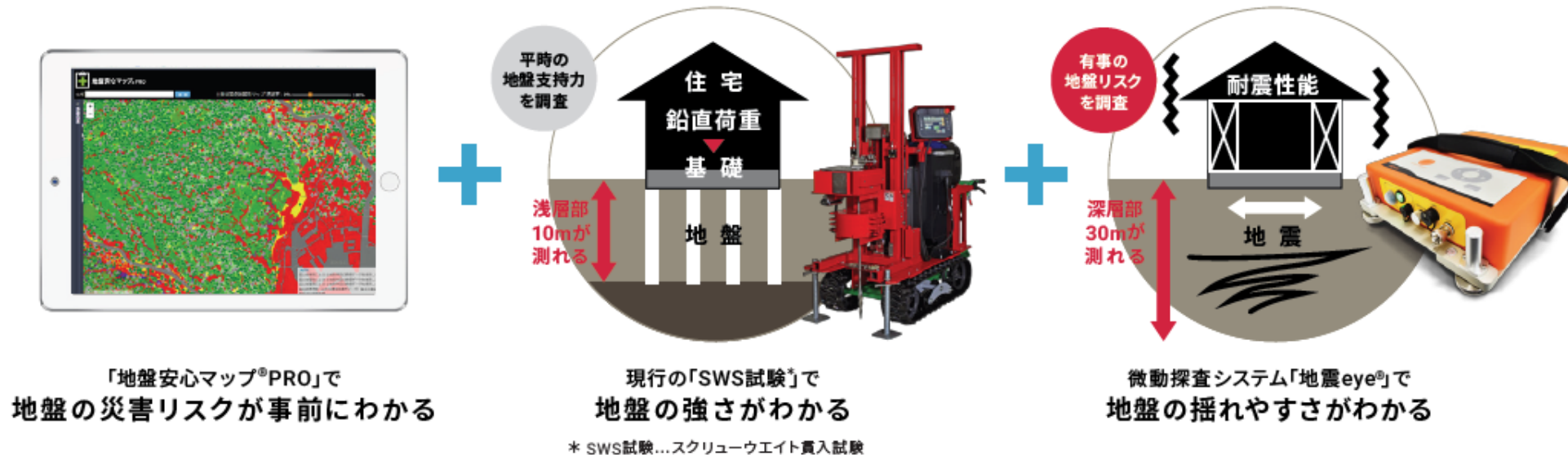
『地盤品質
証明書』

工務店等の
依頼により発行

住宅の建築着工

※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。

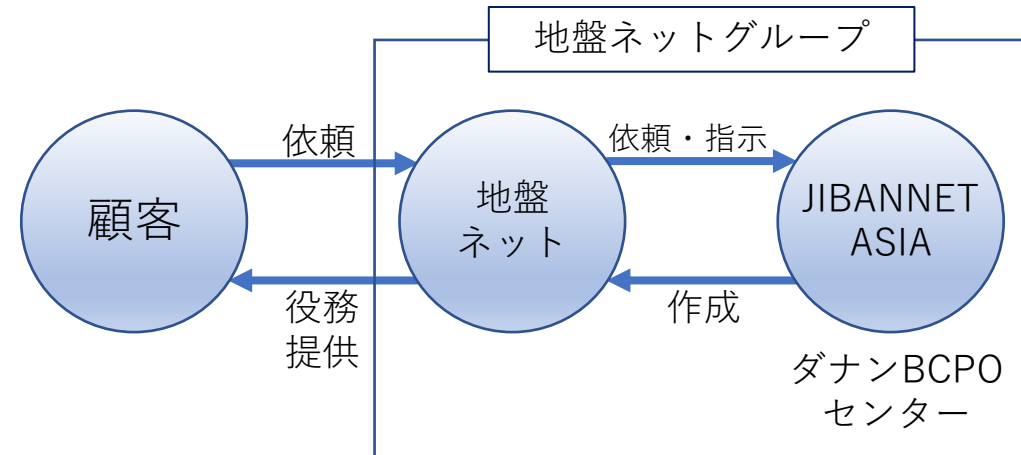


SJSシステムアップデートによりDX戦略に対応
新たな価値の創造に



システム利用料を地盤事業の新たな収益源に

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モデリング業務
- ・ CGパース・動画の作成
- ・ ベトナム語翻訳

⇒ 上記以外の業務も応相談

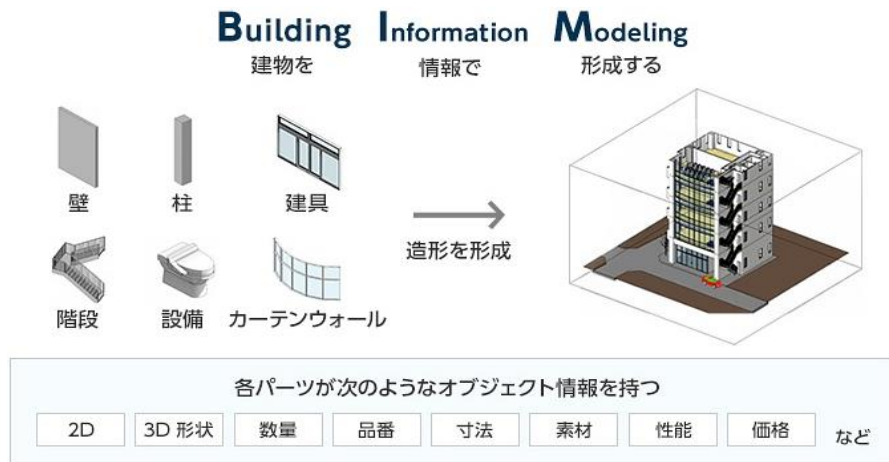
※BCPO：BCP（事業継続計画）とBPO（業務外部委託）を合わせた造語

建設業界のBIM化を目的としたモデリング業務

コストや人材確保の問題などにより、なかなか進まない建設業界のBIM化をサポート

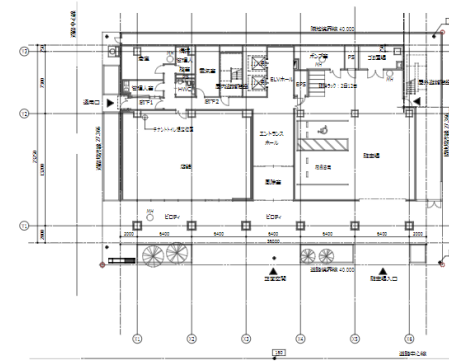
不足する技術者

BIMは欧米を中心に普及しており、日本国内ではまだまだ普及が追い付いていない状況。
地盤ネットグループではJIBANNET ASIAにて、現地大学と提携し人材を確保。



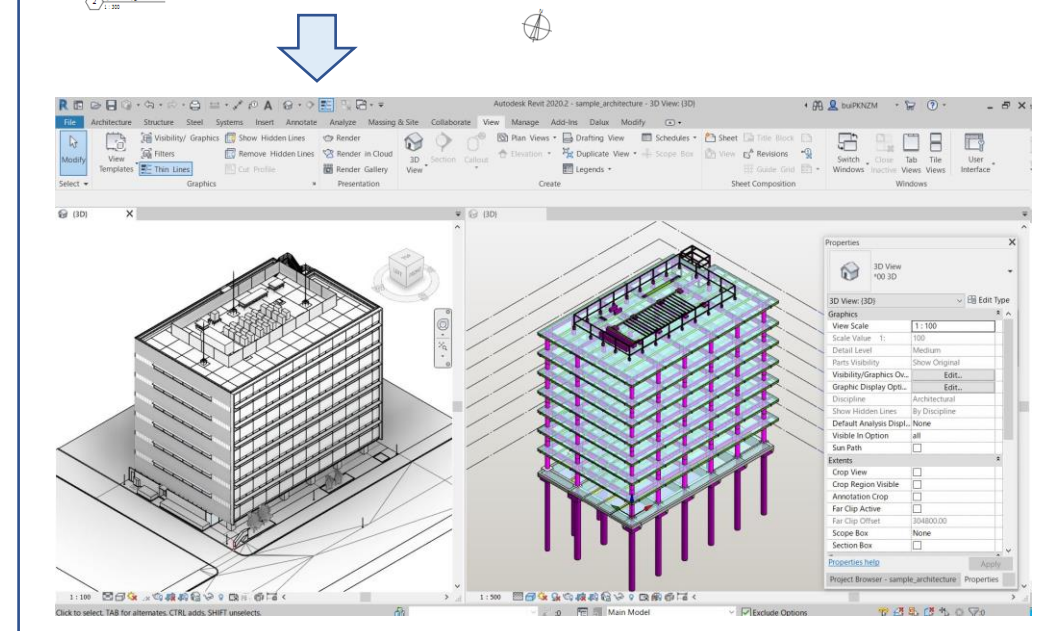
※BIMとは
3次元の形状情報に加え、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築する設計システム

モデリング業務とは



2D図面のBIM化をサポート

3D化された図面データはその後BIMモデルへの統合も可能になります。



高品質CGパース・ウォークスルー動画

BCPOサービスの中でも主力商品であるCG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。

分譲マンション



分譲宅地用地



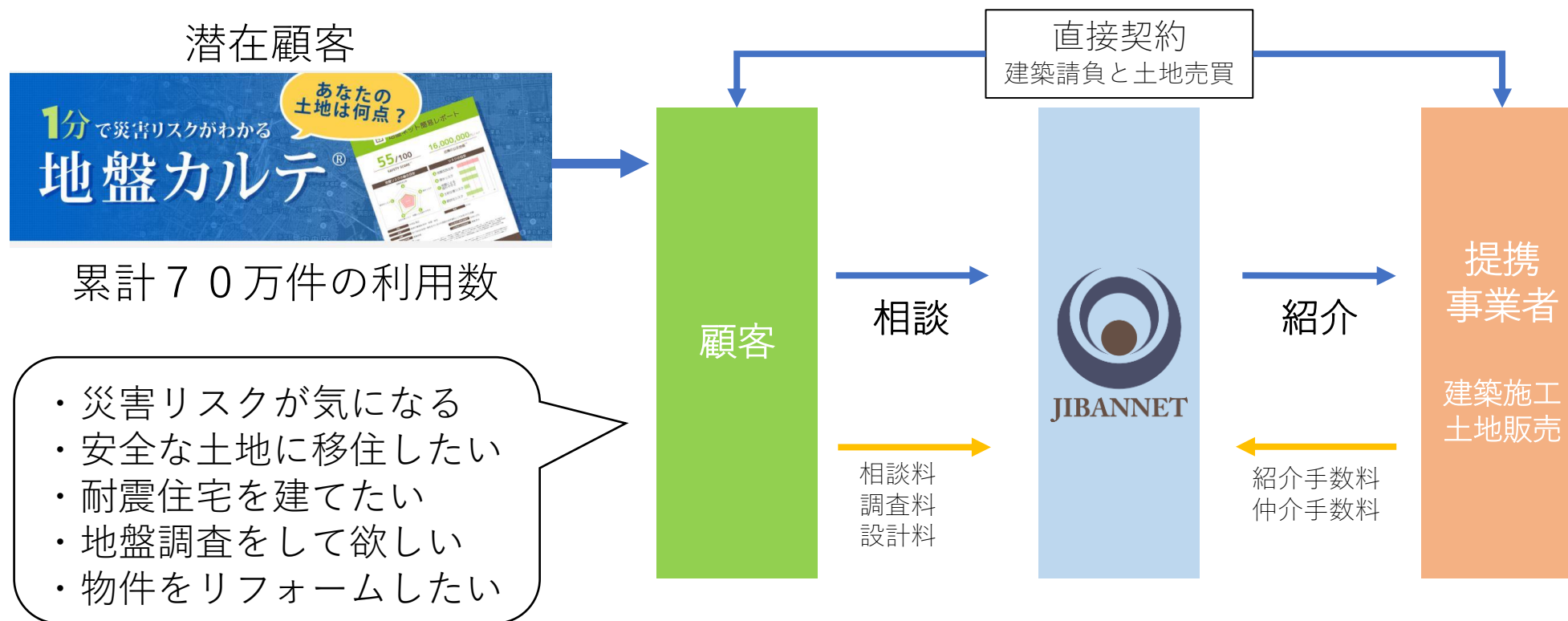
VR



※上記QRコードから、実際のBIM動画が確認できます。

家選びは地盤選び 自社施工から紹介ビジネスへの変換

家づくり・家選びの不安をお伺いし、地盤専門会社ならではの全国工務店・設計事務所との連携ネットワークを活用し、顧客を紹介しています。



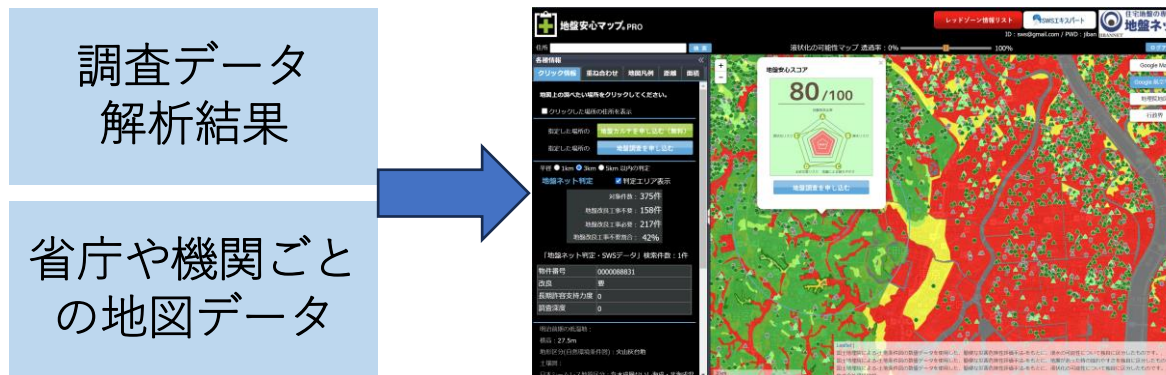
- ①災害に強い土地情報提供／仲介サービス
- ②専門家による過不足の無い耐震設計⇒認定工務店への施工依頼で全国対応へ
- ③エンドユーザー向けの各種調査／解析技術の提供

「地盤」を新たな不動産価値へ

地盤安心マップ®PRO※を活用し、その土地の特性を見極めて、土地選びのアドバイスが行えるのは地盤専門業者ならではの強み。「立地」や「利便性」を重視するのではなく、「安全性」に重点を置くことで「地盤」に新たな不動産価値をもたせ、安全な暮らしの創造に努めます。

	JIBANGOO事業	一般的な考え
価値基準	安全性	立地・利便性

「既に土地が決まっている」「既存住宅の安全性を高めたい」等の要望については、安全性を高めるためのアドバイスをし、施工については、個人の方が安心して取引が可能出来るよう、これまでの事業活動で取引実績がある信頼のおける施工事業者のみを紹介します。



地盤安心マップ®PRO

※ 創業時より蓄積してきた地盤調査データ・地盤解析データと、省庁や機関ごとに個別のホームページに掲載されていた地盤関連データをひとつに集約し、数字や色分けで災害リスクを表示するマップシステム

会社概要

事業概要

事業計画

成長戦略

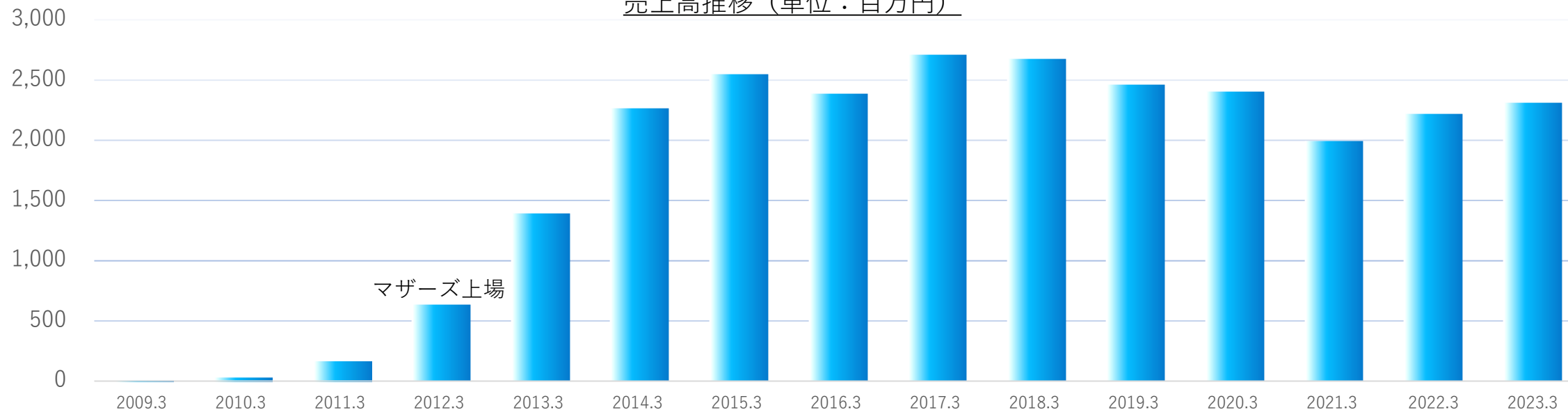
リスク情報

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

⇒ BIM Solution事業を新たな事業の柱とすべく取組中

売上高推移 (単位：百万円)



創業期

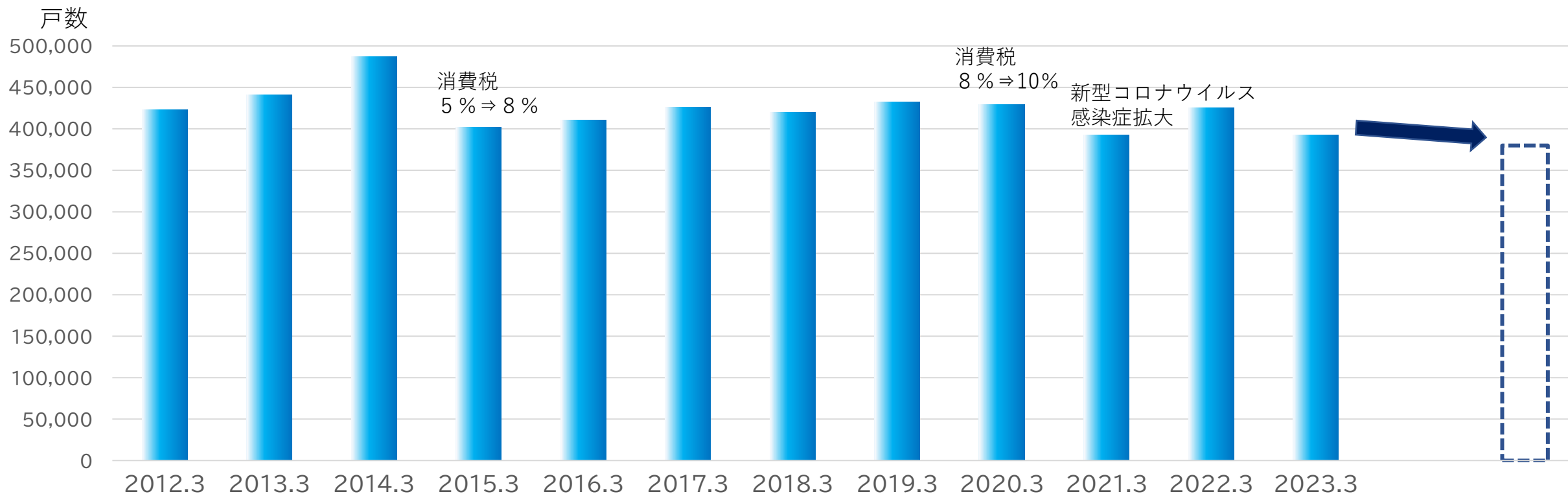
地盤セカンドオピニオン®
⇒ 不要な改良工事の削減

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。

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。

（単位：百万円）

【2023年3月期 達成状況】

KPI	2021.3	2022.3	2023.3	2024.3予想	中長期目標	2023.3予想	実績比較
売上高伸び率	△17.0%	+11.4%	+4.1%	△6.9%	CAGR 10%以上	+3.7%	+0.4%
（売上高）	1,989	2,216	2,308	2,150		2,300	+8
営業利益率	4.4%	△1.3%	4.7%	6.0%	10～12%	4.5%	+0.2%
（営業利益）	87	△29	108	130		104	+4
ROE	—	—	5.7%	6.6%	10%超	6.5%	△0.8%
（資本コスト）	6.2%	6.1%	6.9%	6.9%		6.1%	+0.8%

2023年3月期は、売上高伸び率、営業利益率は予想とおりの結果となったが、ROEは過年度法人税等12百万円を計上したため、予想より0.8ポイント下回る結果となった。

2024年3月期は、収益構造の再構築に取り組むため、売上高伸び率は減少するが、営業利益率は前期比1.3ポイント増加する見込み。

(単位：百万円)

	2022年3月期		2023年3月期				業績予想比	
	通期	構成比	予想	構成比	実績	構成比	増減	増減率
売上高	2,216	100.0%	2,300	100.0%	2,308	100.0%	+8	+0.4%
営業利益	△29	△1.3%	104	4.5%	108	4.7%	+4	+4.4%
経常利益	△28	△1.3%	98	4.3%	101	4.4%	+3	+4.1%
純利益	△46	△2.1%	83	3.6%	73	3.2%	△9	△11.7%

売上高、営業利益、経常利益については、予想とおりの結果となったが、純利益については、過年度法人税等12百万円を計上したため、予想に対し、△9百万円となった。

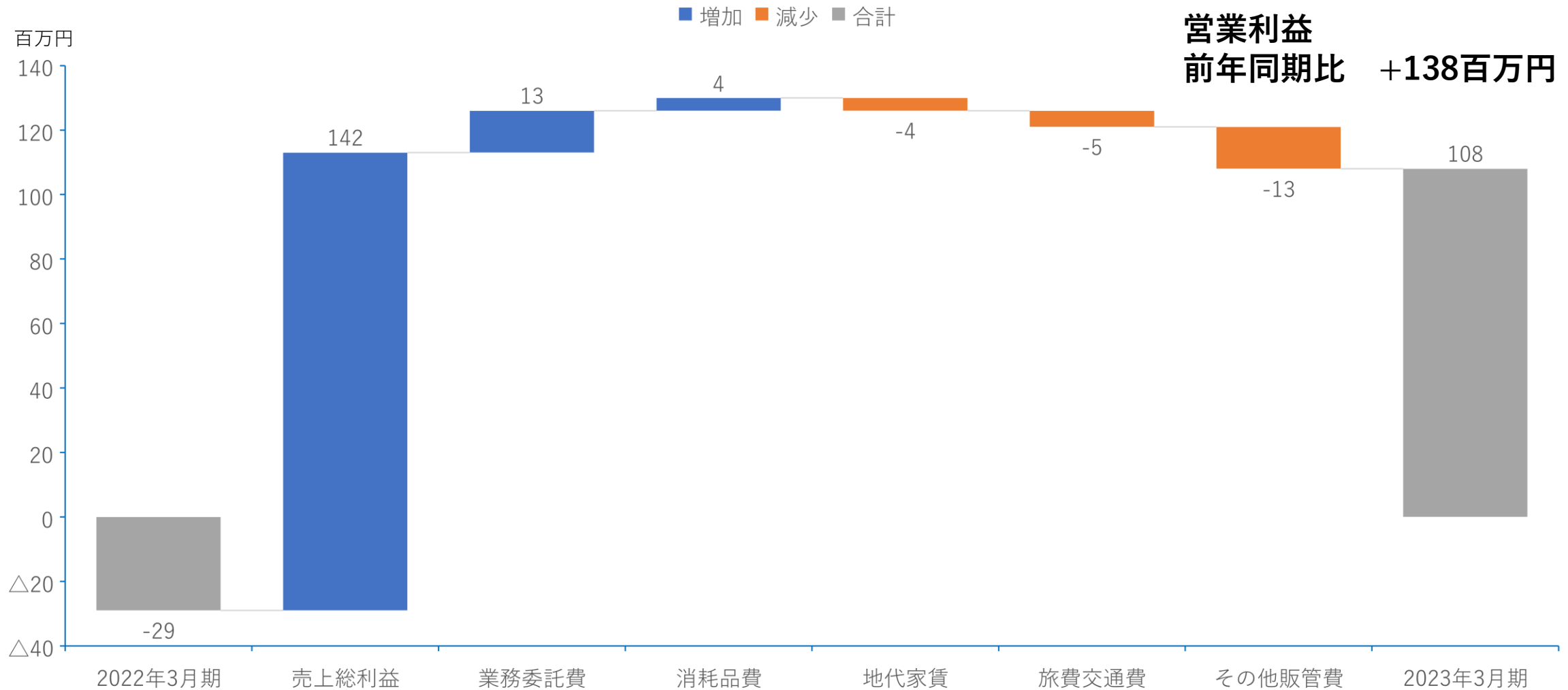
2023年3月期 セグメント別売上高 業績予想比

(単位：百万円)

	2022年3月期		2023年3月期				業績予想比	
	通期	構成比	予想	構成比	実績	構成比	増減	増減率
地盤解析	757	34.2%	769	33.5%	721	31.2%	△48	△6.3%
地盤調査	549	24.8%	600	26.1%	553	24.0%	△46	△7.8%
部分転圧工事	250	11.3%	259	11.3%	250	10.8%	△9	△3.5%
その他	104	4.7%	125	5.4%	176	7.7%	+51	+41.2%
地盤事業	1,662	75.0%	1,754	76.3%	1,701	73.7%	△52	△3.0%
BIM Solution 事業	198	9.0%	276	12.0%	271	11.8%	△4	△1.7%
JIBANGO事業	355	16.0%	268	11.7%	334	14.5%	+65	+24.5%
合計	2,216	100.0%	2,300	100.0%	2,308	100.0%	+8	+0.4%

地盤事業は円安による資材高騰等により、想定より新設住宅着工戸数が減少したため、その他以外が予想を下回った。その他は調査機販売やFC加盟等により予想を上回った。BIM Solution事業は、概ね予想通りの結果となった。JIBANGO事業は予想より紹介案件より請負案件の方が多かったため、予想を上回る。

営業利益 対前期比 増減要因



地盤事業における原価低減やBIM Solution事業の成長による売上総利益増加が主な増加要因。
販管費総額は前年同期比+0.5%で横ばい。

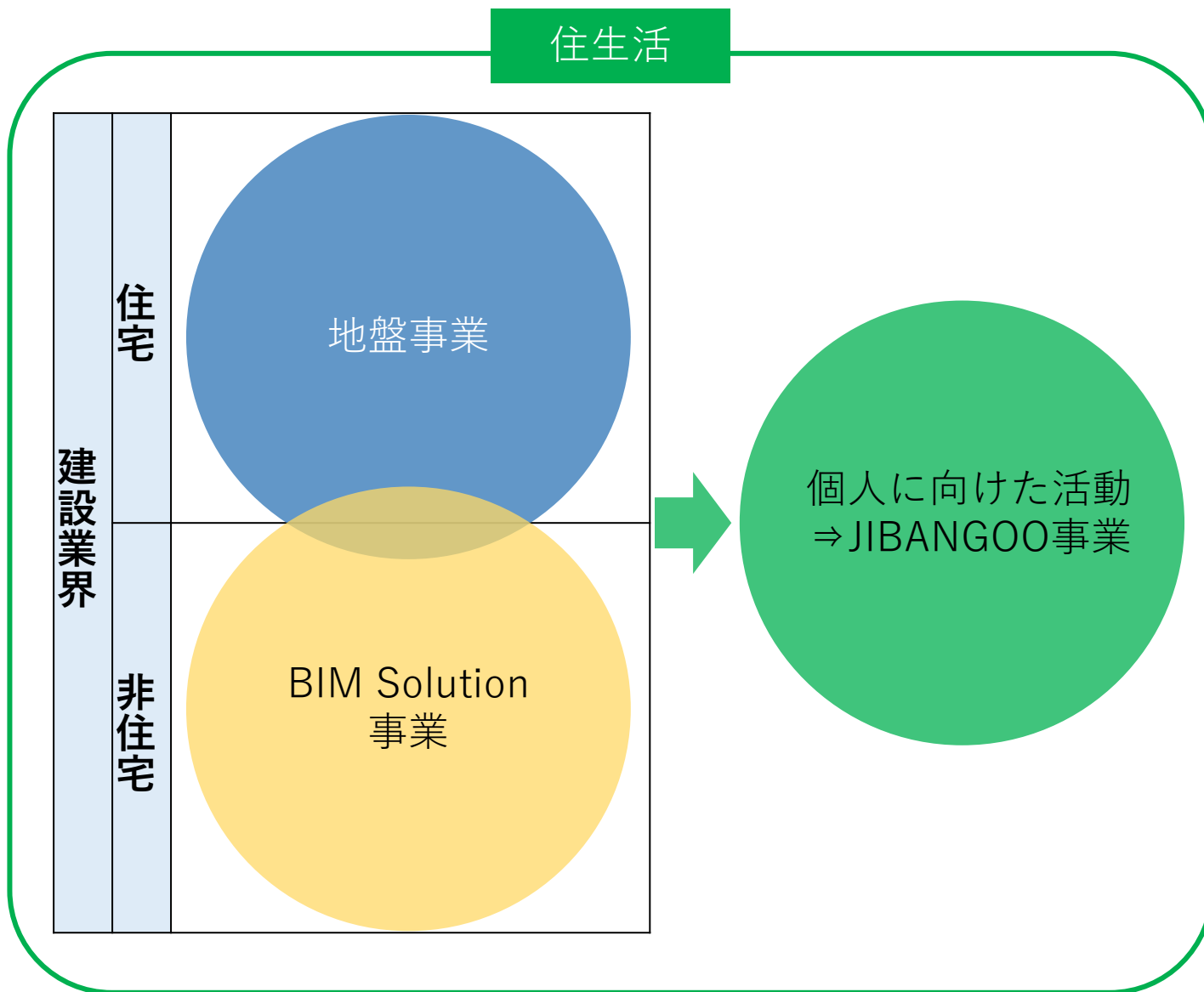
会社概要

事業概要

事業計画

成長戦略

リスク情報



【地盤事業】

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を行い、合わせてSJS機能拡張により収益体制を強化

【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（個人向け）】

各事業で培った技術と取引先ネットワークを活用し、個人の方の住生活をサポートを通じてサステナブルな社会の実現に繋げる

(単位：百万円)

	2023年3月期		2024年3月期		前年同期比	
	実績	構成比	予想	構成比	増減	増減率
売上高	2,308	100.0%	2,150	100.0%	△158	△6.9%
営業利益	108	4.7%	130	4.5%	+21	19.7%
経常利益	101	4.4%	118	4.3%	+16	15.7%
純利益	73	3.2%	90	3.6%	+16	22.8%

【2024年3月期】

収益性の高い『地盤事業』『BIM Solution事業』に経営資源を投下。

『JIBANGO事業』は建築事業の請負を止め、設計監理や案件紹介にシフト。

そのため、売上高は前年比で△6.9%と減少する見込みだが、

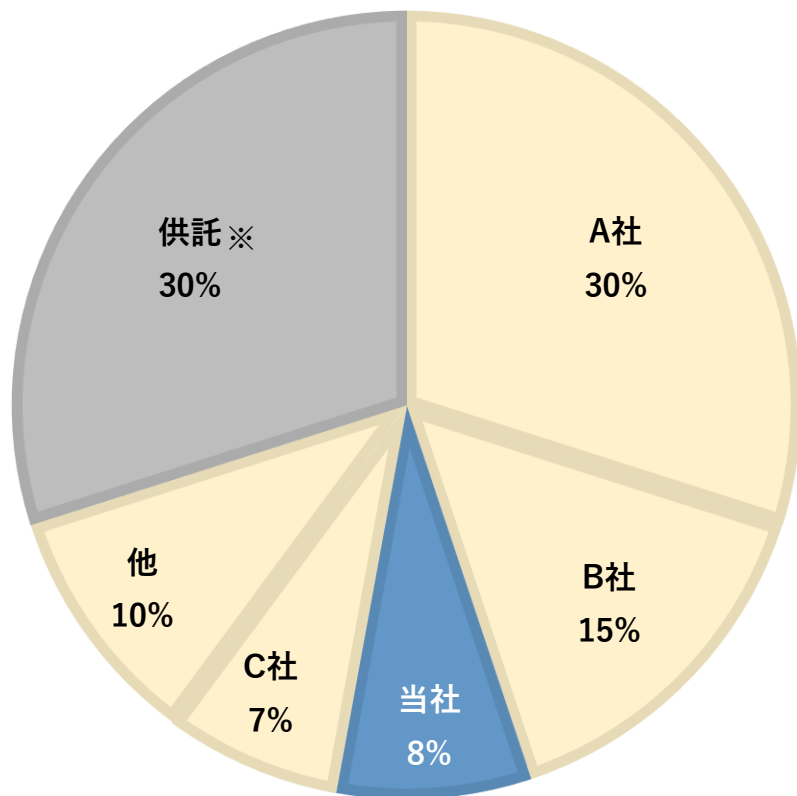
利益は前年を上回る減収増益の計画としております。

2024年3月期 セグメント別売上高予想（内部取引控除後）

（単位：百万円）

	2023年3月期		2024年3月期		前年同期比	
	実績	構成比	予想	構成比	増減	増減率
地盤解析	721	31.2%	710	33.0%	△11	△1.5%
地盤調査	553	24.0%	518	24.1%	△35	△6.3%
部分転圧工事	250	10.8%	231	10.7%	△19	△7.6%
その他	176	7.7%	169	7.9%	△7	△4.0%
地盤事業	1,701	73.7%	1,628	75.7%	△73	△4.3%
BIM Solution 事業	271	11.8%	488	22.7%	+217	80.0%
JIBANGO事業	334	14.5%	34	1.6%	△300	△90.0%
合計	2,308	100.0%	2,150	100.0%	△158	△6.9%

住宅着工戸数における補償会社シェア※



住宅業界の課題

- ・ 着工戸数の減少
- ・ 地盤調査内製化
- ・ 補償会社の合併等に伴う地盤補償から供託金への変更
- ・ 中小工務店の倒産
- ・ 瑕疵保険において地盤補償の特約保険の流れ



地盤マーケットは確実に減少

住宅建築の入り口である地盤調査の強みを活かし、その後の周辺マーケットをシステム統合し、一気通貫でのサービス提供体制を目指す。

※ 企業調査データ等を基に当社推定

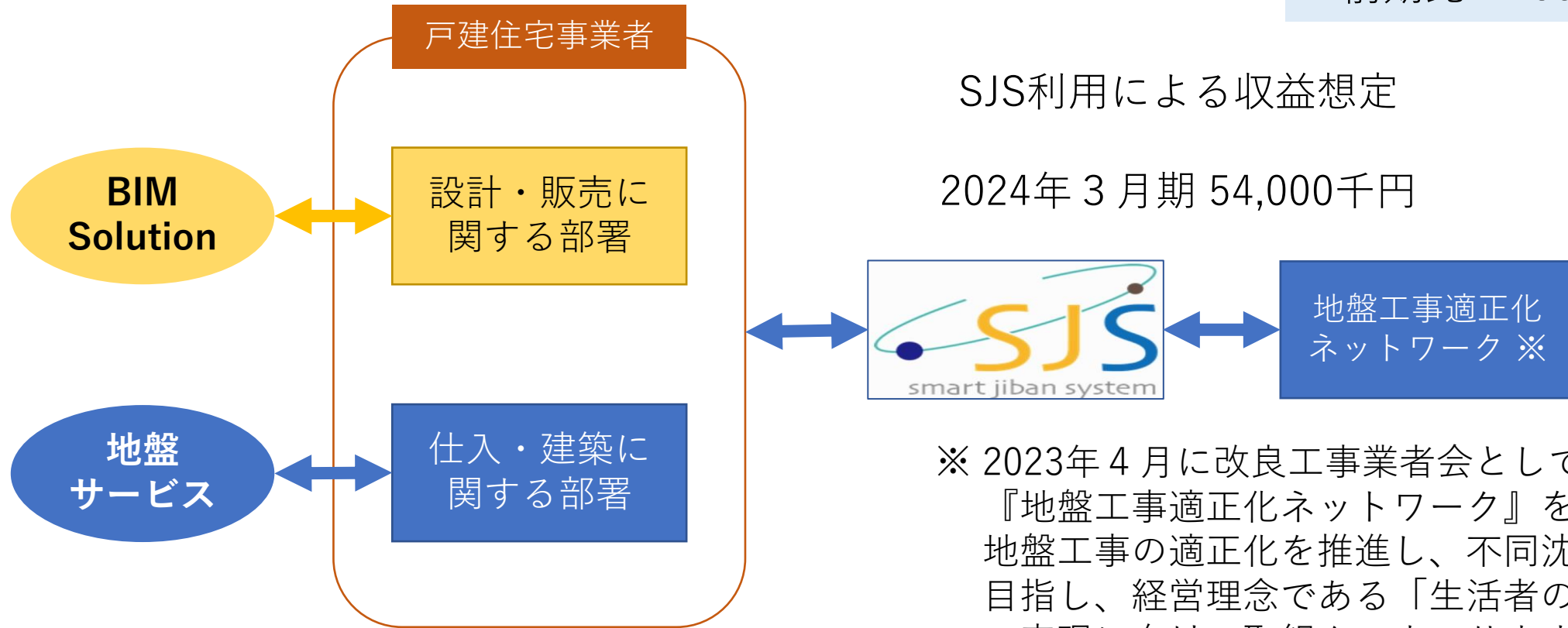
※ 供託：保険をかけないで供託金を積んで万が一の事故に備えている会社。主に、大手ハウスメーカー。

地盤事業 × SJSシステム

地盤事業とBIM Solution事業の相乗効果により、既存顧客との関係強化
さらに、SJSプラットフォーム化に向けて、今期より一部システムの利用を収益化

【2023年3月期実績】

1顧客当たり取引額
前期比+235千円



SJS利用による収益想定

2024年3月期 54,000千円

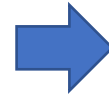
※ 2023年4月に改良工事業者会として『地盤工事適正化ネットワーク』を設立。地盤工事の適正化を推進し、不同沈下事故ゼロを目指し、経営理念である「生活者の不利益解消」の実現に向けて取組んでまいります。

SJSシステムの拡張

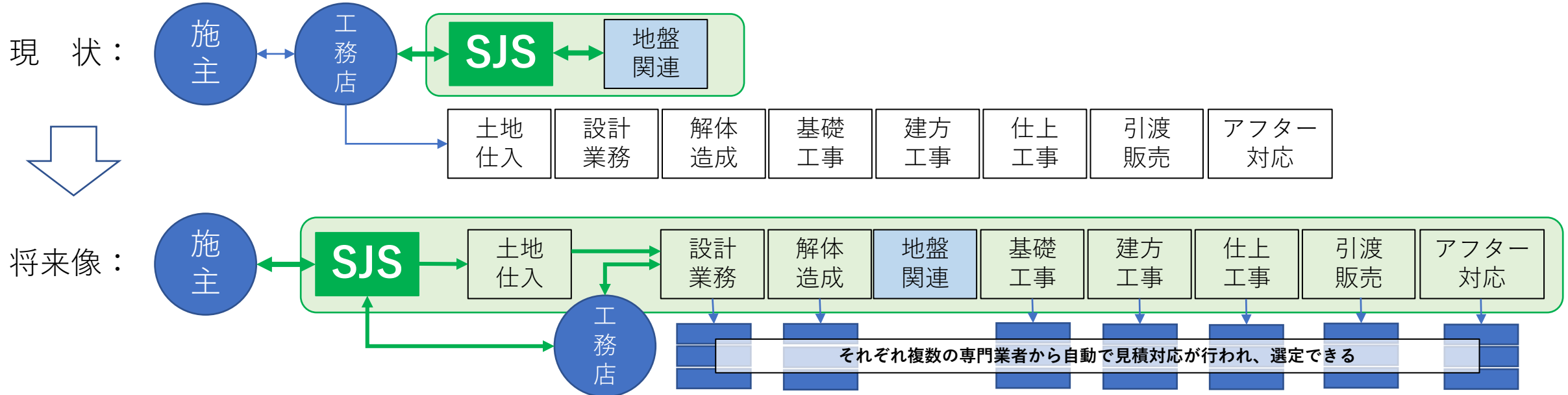





独自開発した基幹システム

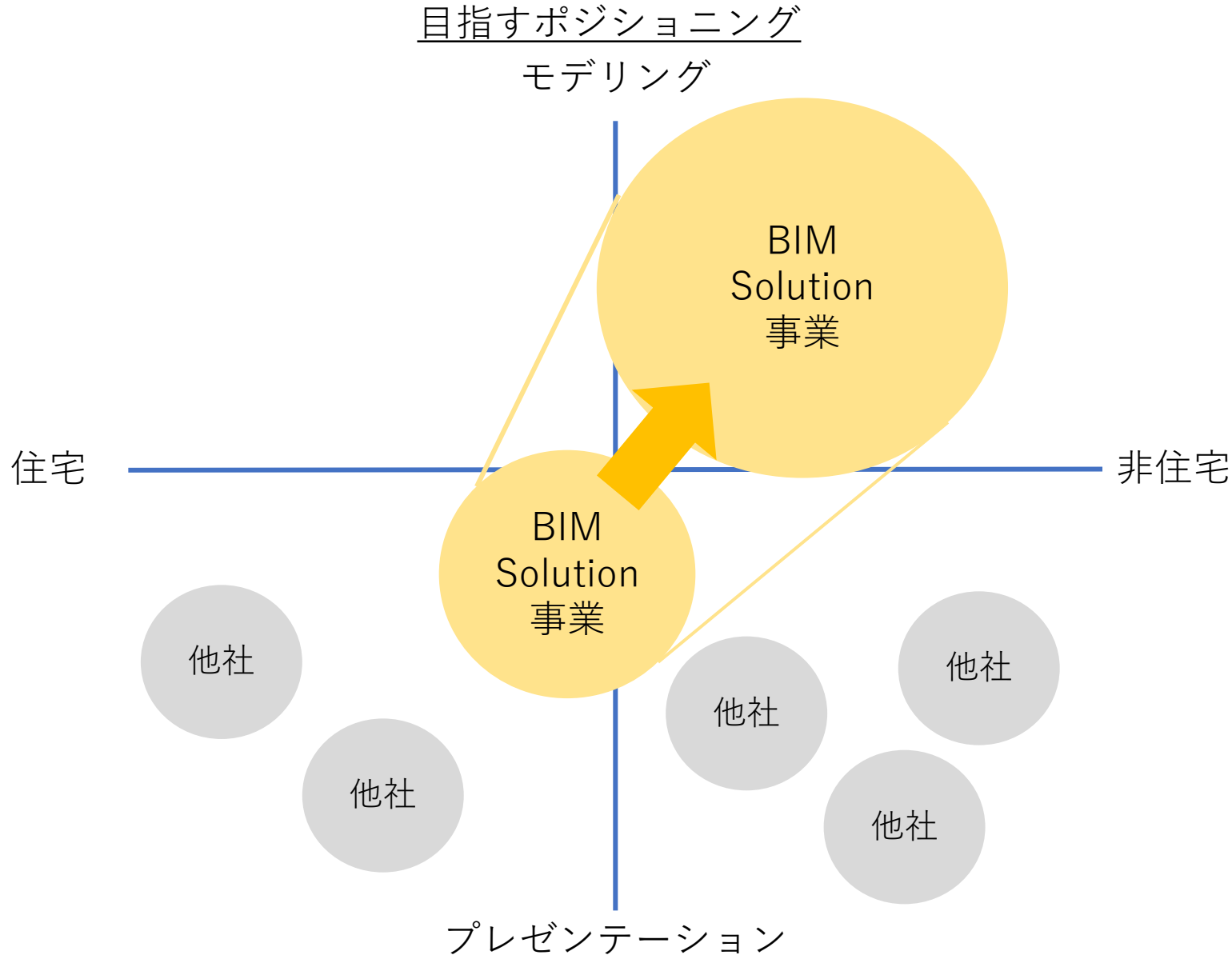
「SJS：Smart Jiban System」により、
調査申込から解析までのフローを一括管理。
住宅事業者や調査会社・工事会社が利用できる
プラットフォームを構築。



将来的には施主と施工業者をつなぐプラットフォームとしての活用を目指します。



取組み	2023.3期	2024.3期				2025.3期			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
概要策定と要件定義 社内外のシステムユーザーのニーズを集め、目指すべき姿に向けた方法の策定									
段階的アップデート 新システムの順次活用開始 課題点をアップデート									
プラットフォーム化 他事業者システムとの連携 SJSシステムとの統合									

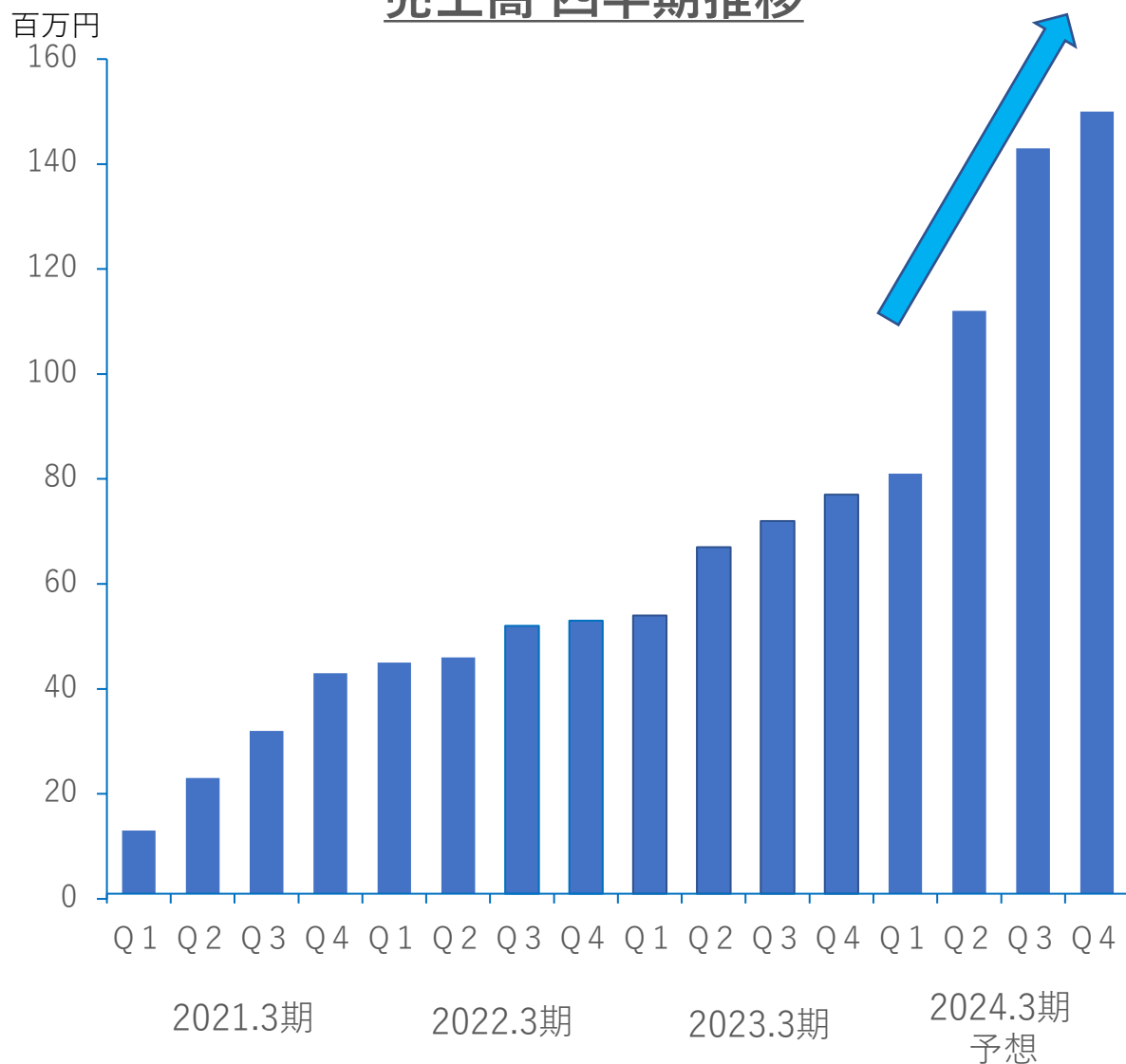


モデリング分野は、建築知識も必要となり、参入障壁は高い。技術力を高めることで、非住宅市場へ拡大していく。



パースやウォークスルー等のプレゼンテーション分野は、ソフトウェアの機能が向上してきているため、比較的参入障壁は低く、同業他社が増加傾向にある。

売上高 四半期推移



2023年3月期 業績予想比




(単位：百万円)

	Q1	Q2	Q3	Q4	2023.3
予想	55	64	75	80	276
実績	54	67	72	77	271
差異	△1	+3	△3	△3	△4

2023年3月期は、地盤事業と合わせた展開により概ね想定とおりの結果となった。

2023年3月期より開始したBIMモデリング業務により、住宅市場だけでなく非住宅市場への営業を推進しており、下期に向け受注拡大を予定。また、BIMの生産拠点であるJIBANNET ASIA CO.,LTD.では、管理体制を強化し、生産性・品質の向上、技術力向上のためのオペレーターの育成と新規採用に取り組む。

現状は国内事業者との取引が中心だが、海外事業者との取引へ向けた営業活動も行っていく。

取組み	2023.3期	2024.3期				2025.3期			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
組織体制の刷新 新事業領域での本格活動 専門事業部門の立ち上げ									
事業領域の拡大 戸建事業に加え、 非戸建事業者へ拡販									
BIMセンター体制の強化 (BCPOセンター) 生産・品質・技術力の向上									


2023年3月期：設計監理や紹介の実績 4,194千円

JIBANGOO事業の売上比1.3%で、売上のほとんどは新築やリフォームの請負い。

認知度が低いのが課題。

2024年3月期は、「地盤事業」「BIM Solution事業」に経営資源を投下する方針のため、

広報活動に重点を置き、認知度向上によりHPやSNSからの顧客流入を試みる。

取組み	2023.3期	2024.3期				2025.3期			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
宣伝・広報活動 各サービスの宣伝・広報									
HPの改修									
JIBANGOO事業 建築請負から紹介ビジネスへの転換									

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
事業環境に関するリスク	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。	高／長期	大	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、非住宅業界への取引拡大中。
特定事業への依存によるリスク	当社グループは地盤事業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、地盤事業が縮小し、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。	中／常時	大	BIM Solution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。
地盤解析サービスの瑕疵によるリスク	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。	低／常時	大	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。
為替リスク	当社グループは、在外連結子会社の財務諸表を円換算して連結財務諸表を作成しております。このため、当該現地通貨の為替変動があった場合、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を与える可能性があります。	中／常時	中	現地通貨での取引を原則として、外貨建て債権・債務が発生する場合は、必要に応じて為替予約等でリスク軽減を図る。

※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2023年5月31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2024年6月を予定しております。