



2021 年 3 月 11 日

各 位

会 社 名 地盤ネットホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役 山 本 強
(コード番号：6072 東証マザーズ)
問 合 せ 先 取締役
管理本部長 玉 城 均
(TEL. 03-6265-1803)

＜マザーズ＞投資に関する説明会開催状況について

以下のとおり、投資に関する説明会を開催いたしましたので、お知らせいたします。

○開催状況

開催日時 2021 年 3 月 10 日 17 時～17 時 30 分

開催方法 Z o o mを利用したオンライン配信

開催場所 Z o o mを利用したオンライン配信

説明会資料名 地盤ネットホールディングス 会社説明会

【添付資料】

会社説明会において使用した資料

※この書面（添付書類を含む。）は、有価証券上場規定施行規則第 427 条に基づき、公衆縦覧に供されます。

以上

幸せは
JIBANの上に築かれる。

2021年3月10日

地盤ネットホールディングス株式会社
(証券コード：6072 東証マザーズ)

新型コロナウイルスに罹患された皆様、関係者の皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

- 会社概要
- 地盤事業について
- 2021年3月期 下期取組結果と今後の展開
- 2022年3月期 計画概要
- SDGsに貢献する取り組み
- 参考資料

地盤事業に関する法制度

地盤事業系統図

改正建築物省エネ法

2021年3月期第3四半期決算

2021年3月期通期予想

“生活者の不利益解消”という正義を貫き、
安心で豊かな暮らしの創造を目指します。

私たち地盤ネットは「改良工事を受注しない唯一の地盤解析専門会社」として「地盤セカンドオピニオン®」をはじめとした生活者目線のサービスを提供しています。

専門知識を持たない生活者の立場に立つ「住生活エージェント」として、供給者からの一方的な情報提供によって起きる不利益を解消するために一。

生活者がよりよい選択ができる、住みよい豊かな社会づくりに貢献します。

会社名	地盤ネットホールディングス株式会社 Jibannet Holdings Co., Ltd
設立年月日	2008年 6 月25日
代表者	代表取締役社長 山本 強
取締役	新美 輝夫（取締役副社長） 伊東 洋一（地盤ネット株式会社代表取締役） 玉城 均（管理本部長） 杉山 全功（社外取締役）
監査役	角田 正英（常勤監査役・社外） 松木 大輔（社外監査役） 伊藤 耕一郎（社外監査役）
執行役員	三好 多佳子（地盤ネット株式会社地盤事業本部副本部長）
市場	東京証券取引所マザーズ 2012年12月21日上場 証券コード：6072
所在地	東京都新宿区新宿5-2-3 MRCビル 4 階
連結子会社	地盤ネット株式会社 JIBANNET ASIA CO., LTD（ベトナム ダナン・ホーチミン） Jibannet Reinsurance Inc.（米国 ハワイ州）
従業員数(連結)	国内61名 海外70名 合計131名（2020年3月末）

2008年 6 月	会社設立「地盤セカンドオピニオン®」 サービス提供開始
2010年 7 月	ベトナムホーチミン進出
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. (ベトナム・ホーチミン) 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「JIBANGOO® (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 住宅設計・販売・施工事業開始
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	地盤2.0戦略 住宅DX推進戦略 JIBANGOO®移住戦略 発表
2020年11月	1128いい地盤の日 JIBANGOO®カウンター開設



1. 地盤ネットの現状

新設住宅着工戸数 持家と分譲戸建 429,293戸 2020年3月期（令和元年度）

新設住宅着工：利用関係別戸数、床面積 (単位：戸、千㎡、%)

R元年度	総計		床面積		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅		マンション		分譲に占める割合		一戸建て	
	戸数	前年比	床面積	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	分譲に占める割合		戸数	前年比
R元年度	883,687	-7.3	73,107	-4.5	283,338	-1.5	334,509	-14.2	6,108	-23.2	259,732	-2.8	111,615	-6.7	43.0		146,154	0.9

国土交通省「建築着工統計調査報告」

地盤ネット 判定件数 48,389件 2020年3月期（令和元年度）

年度	2011年3月期	2012年3月期	2013年3月期	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
地盤セカンドオピニオン®	4,000	7,461	12,186	13,380	13,476	13,281	15,196	12,970	10,976	9,572
地盤安心住宅®	529	3,942	11,411	22,575	30,810	35,935	40,394	42,369	40,438	38,817
合計	4,529	11,403	23,597	35,955	44,286	49,216	55,590	55,339	51,414	48,389

地盤ネット 地盤品質証明書発行件数 39,139件（令和元年度）

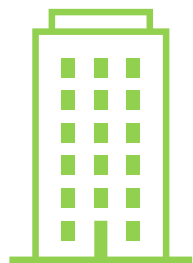
月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	2020年2月	2020年3月	合計
件数	2,959	3,318	3,593	3,478	2,901	3,979	3,164	3,250	3,443	2,786	2,868	3,400	39,139

2020年3月期 シェア 9.1%

新設住宅戸数(持家と分譲戸建) 429,293戸に占める 地盤品質証明書発行数 39,139件 の割合

2. 地盤ネットの課題

地盤ネット理念・強みが伝わっていない 判定後の取りこぼし発生

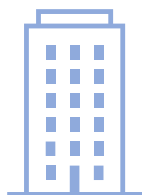


地盤ネット（上場）

- ・地盤改良工事しない
- ・シェア9.1%
- ・サービス内容と価格：地盤ネットとほぼ同一

【調査品質】 【解析品質】 【工事品質】
【補償品質】 【smart jiban system】

地盤ネットの判定後、一部物件が競合他社へ流れ、競合他社で地盤品質証明書が発行される



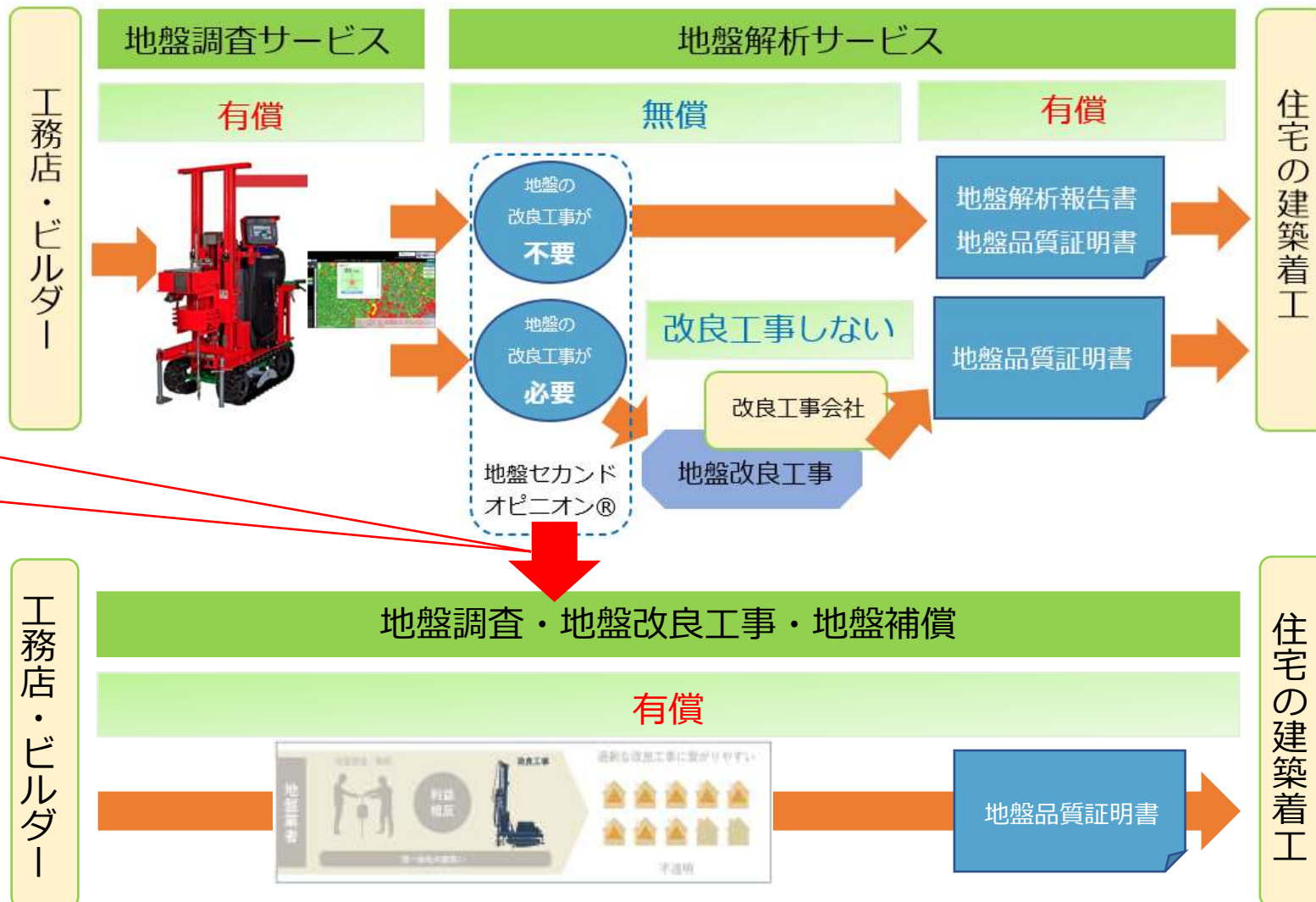
A社（未上場）

- ・地盤改良工事する
- ・推定シェア23%
- ・サービス内容と価格：地盤ネットとほぼ同一



B社（未上場）

- ・地盤改良工事する
- ・推定シェア8%
- ・サービス内容と価格：地盤ネットとほぼ同一



3. 地盤ネットの強み

「改良工事を受注しない唯一の地盤解析専門会社」

【調査品質】



地盤事故、過剰な改良工事を減らす、データ改ざん・転記ミスを防ぐ

【解析品質】



改良工事を受注しないことで公平に解析・判定
解析フローと基準マニュアルの徹底で属人化しない解析判定



【工事品質】



改良工事をせず、第三者視点で改良工事の設計審査と工事報告書確認

【補償品質】



上場企業として20年先まで補償対応できる体制

【smart jiban system】



物件毎にステイタス管理ができ工務店の業務効率化に寄与するシステム

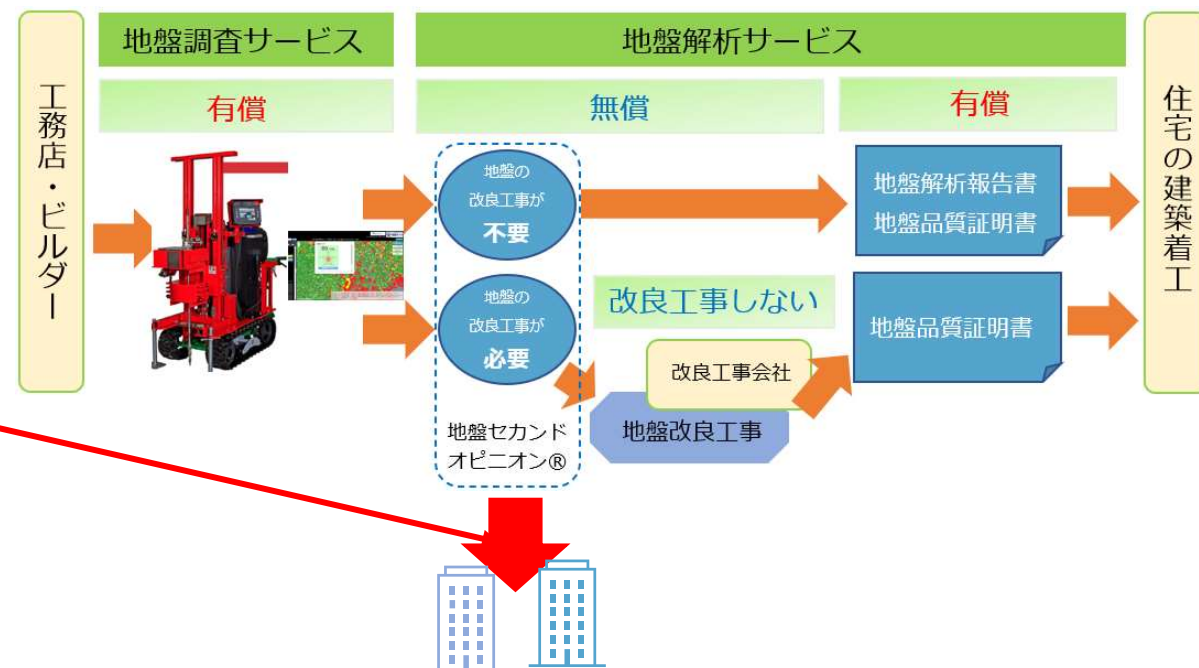
下期取組結果と今後の展開

地盤2.0戦略から本業回帰へシフト

地盤ネットの強みを伝える

	2020年3月期
地盤セカンドオピニオン® 判定件数	9,572
地盤安心住宅® 判定件数	38,817
判定件数 計	48,389
地盤品質証明書 発行件数	39,139
判定件数と発行件数の差	9,250

地盤ネットの判定後、一部物件で地盤品質証明書が発行されない



【調査品質】 【解析品質】 【工事品質】
【補償品質】 【smart jiban system】

9,250件を売上につなげる

地盤ネット強みを積極的に伝える営業活動で、
地盤調査サービスから地盤解析サービスまでのセット受注

SJS（smart jiban system）のプラットフォーム化



無償サービス

物件ごとに各種住宅図面データ保存可能
発注から請求管理まで一気通貫で業務効率に優れる
Web上の利用できテレワーク対応

2015年リリース
利用事業所 20,000
利用ユーザー 62,000



STEP1:下期リリース完了



STEP2：開発中
利用の有料化検討

BIMとは

BIM 国際標準(ISO19650)

BIMモデルは、BIM対応の3次元CADで作成します。

最初から3次元で設計し、3次元から2次元図面を切り出して作成することで、モデルの編集に追従した設計図書の管理が可能です。

BIMモデルを部分的に修正しても、関係する部分は全て自動反映され、図面間の整合性を常に保てます。

パーツが情報を持ちそれを活用できる

これまでの
3次元モデルの作り方



粘土からモデルを
作り上げるイメージ

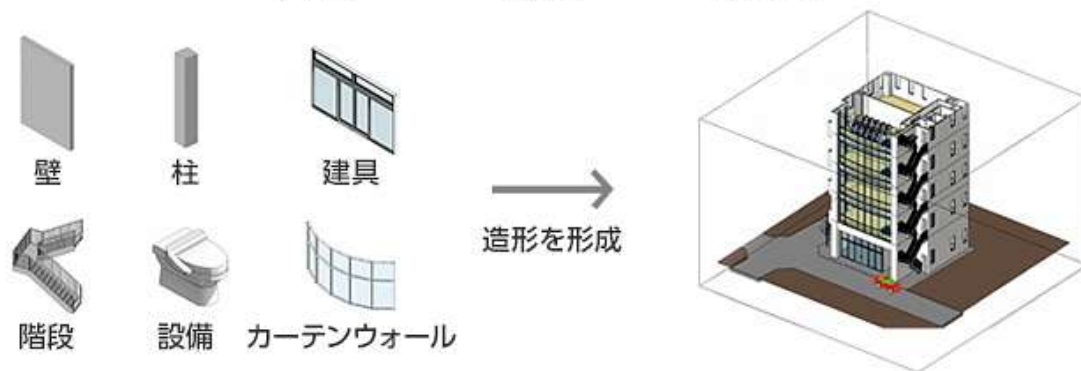
BIM モデルの作り方



パーツを組み立てて
作り上げるイメージ

Building Information Modeling

建物を 情報で 形成する



各パーツが次のようなオブジェクト情報を持つ

2D

3D 形状

数量

品番

寸法

素材

性能

価格

など

下期取組結果と今後の展開

BCPOの拡大

BIMプレゼンテーション

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計	4月と12月の比較
BCPO売上件数 BIM売上・BCPO売上件数	27	28	78	76	50	105	88	78	115	645	425.9%
月別別売上金額 (千円)	3,693	4,053	6,100	7,273	6,354	9,660	10,332	9,544	12,222	69,235	330.9%
ベトナム社員数 BIM担当以外の社員含む	72	73	74	76	79	80	80	83	83	—	—
【参考】 地盤品質証明書発行件数	2,691	2,747	3,252	3,049	2,842	3,426	3,147	2,850	3,390	27,394	—

「地盤品質証明書発行件数（棟数）」に対する、BCPO売上件数は2.4%程度。
既存顧客への拡大余地は大きい、営業活動・ベトナム人体制ができておらず
取り込めていない

地盤事業と一体となった営業展開

⇒ BIMプレゼンテーション・地盤調査サービス・地盤解析サービスの
セット受注化

ベトナムの人員体制確立

⇒ 2020年12月・2021年2月、日本から駐在員が赴任し、
新型コロナ禍で停滞していた採用活動を再開



BIMを活用したサービス拡大

省エネルギー計算サービス

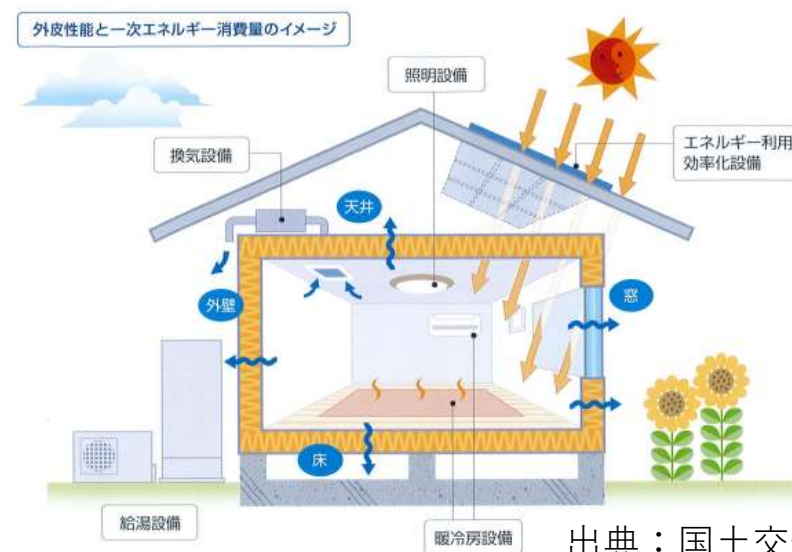
改正建築物省エネ法（説明義務制度） 2021年4月1日施行

建築士が施主に対し①省エネ基準への適否②省エネ性能確保ための措置の説明義務制度がスタート

説明のためには外皮性能計算・一次エネルギー消費量計算が必要

⇒工務店にとって追加作業・負担

地盤ネットで既に受注しているBIMプレゼンテーション用の図面から省エネ計算を実施



地盤サービス+BIMプレゼンテーション+省エネ計算のセット受注

下期取組結果と今後の展開

BIMを活用したサービス拡大

BIMプレゼンテーション内での家具販売

新築住宅に引っ越し後1年以内に購入した「耐久消費財費用」

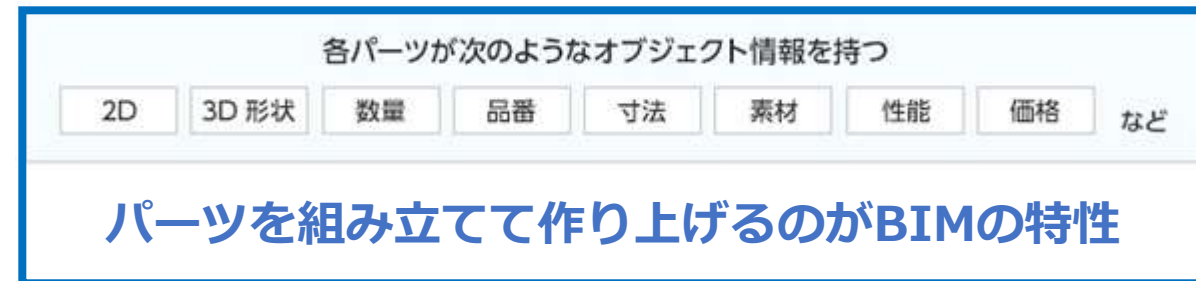
新築一戸建て：平均201.0万円

建売住宅：平均105.1万円

新築分譲マンション：平均85.9万円

（住宅金融支援機構「住宅取得に係る消費実態調査（2014 年度）」）

「耐久消費財」には、家具や家電の他に自動車や塀、物置、太陽光発電装置費用等も含まれる



BIMプレゼンテーション内での家具販売予定
プレゼンテーション内で好みの家具をパーツとして配置
レイアウトやデザインの調和が確認できる
プレゼンテーション内で配置した家具を販売

家具購入費用
1戸当たり50万円～100万円想定



移住・住み替え事業を拡大

都心から郊外の安心安全な場所への移住・住み替え

テレワークが進み、入間への移住を検討

ご夫婦は都心勤務で練馬のマンションにお住まい。一軒家での生活の夢をかなえるため、今回ご相談にいらっしゃいました。都心勤務のため、これまでは郊外での生活は通勤の面で難がありましたが、テレワークが進んだことにより、郊外での暮らしが検討できるようになったとのことでした。

希望条件

- 広いスペースが取れる
- お母さまと同居
- それぞれのプライベート空間と家族が団らんできる場所
- 自然が豊かな場所
- 地震や災害から強い場所

東京都練馬区と埼玉県入間市のコスト比較

土地面積：86.59㎡(26.19坪) 延床面積：117.53㎡(35.56坪) 建物価格：2,500万円固定

総額 **8,400万円**

建物 **2,500万円**

土地 **5,900万円**

35年住宅ローン
金利0.475%

月々の返済額
約 **12万8,000円**の
差

総額 **3,450万円**

建物 **2,500万円**

土地 **950万円**

東京都練馬区

埼玉県入間市



2021年3月完工引渡予定

“北欧の生活スタイルにぴったり”
都心から離れた郊外で叶える

理想の暮らし



私たちはこんな風に
決めました！

家族構成

- ご主人(フィンランド出身)※都心勤務
- 奥様(日本人)※都心勤務
- 長女
- 奥様のお母さま

潜在顧客70万人

**東京圏在住者の49.8%が
地方暮らしに関心**

新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動
の変化に関する調査 2020.6.21 内閣府資料より

当社取引先ビルダー(20,000事業所)

提携不動産会社

東京に立地する企業

移住支援団体

**自治体会員1435市町村
全国カバー率82.3%**



移住・住み替え事業を拡大

古い物件をBIMプレゼンテーションで蘇らせる

ウォークスルー動画再生



移住・住み替え事業を拡大

古い物件をBIMプレゼンテーションで蘇らせる



2021年4月引渡予定

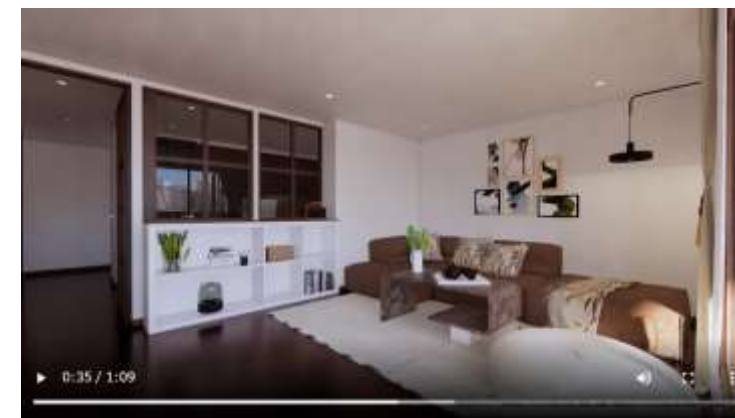
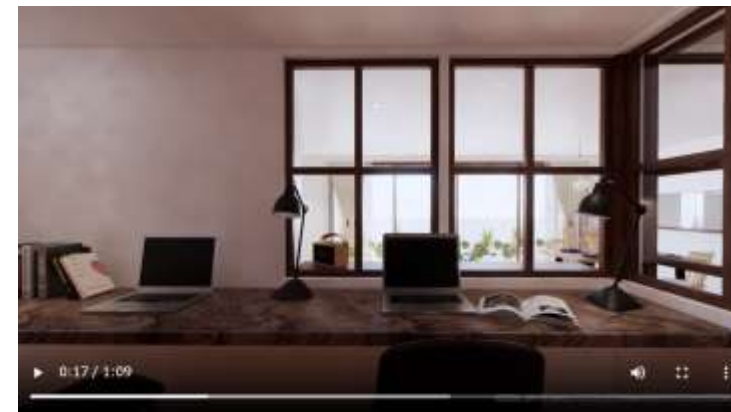


和室
テレワークスペースへ



リビング
インテリアのイメージを再現

ウォークスルー動画



緑エリアで地盤会社が販売する物件

BIMのウォークスルー動画・パースで蘇らせて販売

移住・住み替え事業を拡大



豊かな自然と利便性の良いところ取り
「トカイナカ」という選択肢

地盤が良い、安心安全な場所で、坪単価の安さを活かして広い敷地面積の不動産購入が可能

郊外にゆとりある生活のための家を持つ

週末に過ごす家

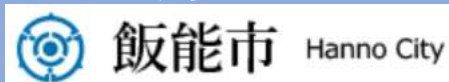
趣味を活かす家

災害時の避難場所

「二地域居住(デュアルライフ)」

埼玉県飯能市×地盤ネット

「移住定住の促進 安心・安全なまちづくりの連携協定」
埼玉県飯能市と締結予定。

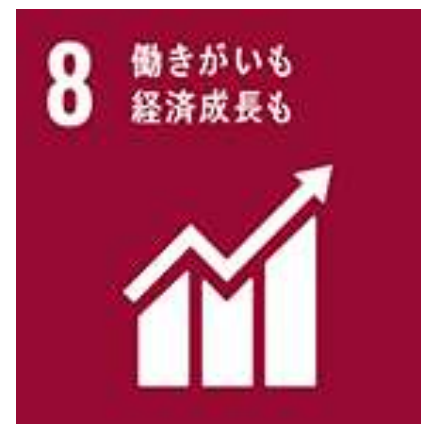


売上高 前期比10%～18%増
営業利益 前期比15%～20%増

地盤事業	売上 10%増	● 本業回帰で営業強化 セット受注による件数・売上・シェアの拡大 ● 効率化・収益化のためのSJS(smart jiban system)への投資を実施
BIM BCPO	売上 200%増	● BIMプレゼンテーションを軸に省エネ計算・家具販売で売上の拡大 ● ベトナムの生産体制構築への投資継続
住宅 不動産	売上 30%増	● BIMプレゼンテーションを利用し緑工リアの物件の販売とリフォームで売上拡大 ● いい地盤エリアへの移住・住み替えの不動産ビジネスに向けた投資を実施



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



地盤事業に関する法制度

地盤事業系統図

改正建築物省エネ法

2021年3月期第3四半期決算

2021年3月期通期予想

地盤事業に関する法制度

2000年4月 品確法施行（住宅の品質確保の促進等に関する法律）

- ・ 国土交通省告示1113号

静的貫入試験（SWS試験）、地盤の許容応力度を定める式を制定

- ・ 建設省告示1347号

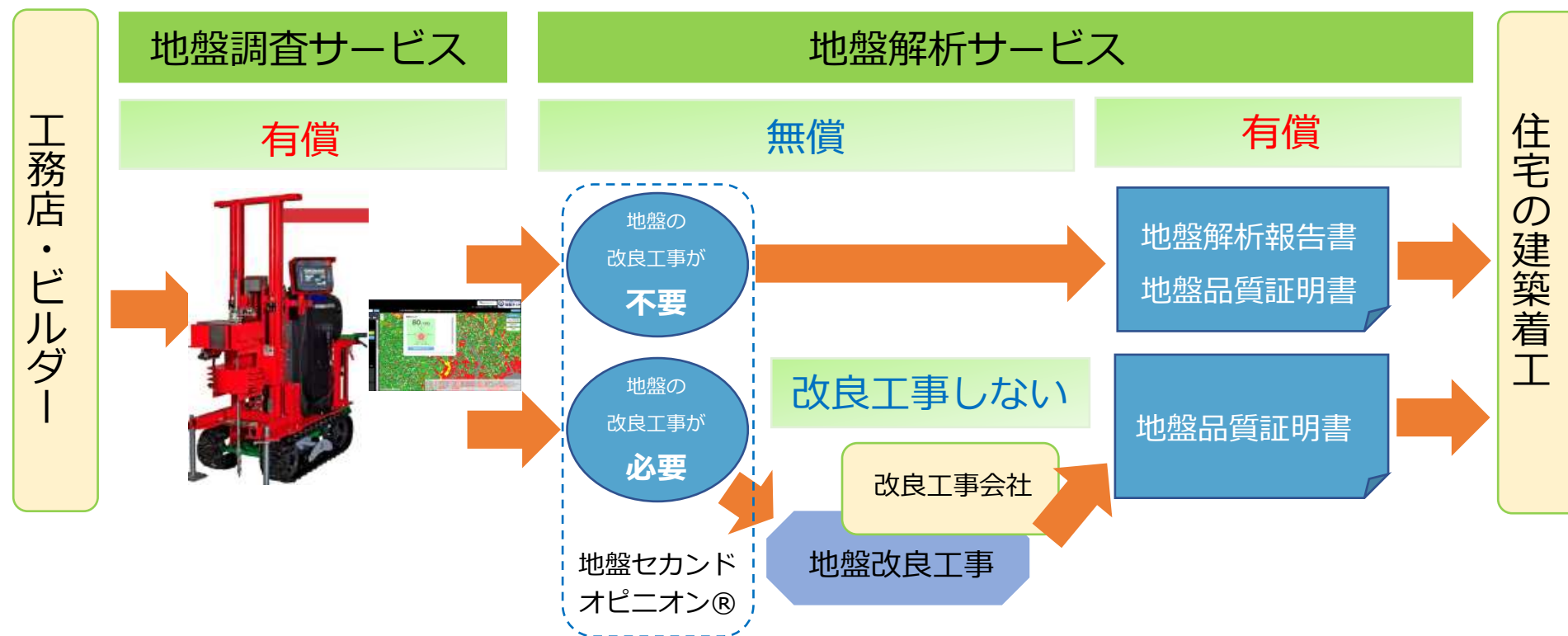
許容応力度に応じた基礎仕様選定

2007年5月 住宅瑕疵担保履行法施行（特定住宅瑕疵担保責任の履行確保等に関する法律）

- 工務店等が住宅を建築する際は、地盤調査を実施し、関係法令に基づいて基礎仕様を決める義務がある
- 工務店等には、品確法・住宅瑕疵担保履行法に基づいて、主要構造部に関して10年間の瑕疵担保責任がある

**工務店等が住宅を建築する際は、事前に地盤調査が必要となるとともに、
住宅が傾く不同沈下等の地盤事故による損害賠償への備えが必要**

地盤事業事業系統図



- 工務店等からの依頼に基づき、地盤調査を実施 **有償**
- 地盤調査データから地盤の強度や沈下の可能性を解析し、適正な住宅基礎仕様を判定 **無償**
- 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 **有償**
- 地盤品質証明書を発行した住宅で不同沈下等の地盤事故が発生した場合は住宅の損害等を工務店等に賠償

改正建築物省エネ法

改正建築物省エネ法（説明義務制度） 2021年4月1日施行

建築士が施主に対し①省エネ基準への適否②省エネ性能確保ための措置の説明義務制度が始まる

説明義務制度の概要

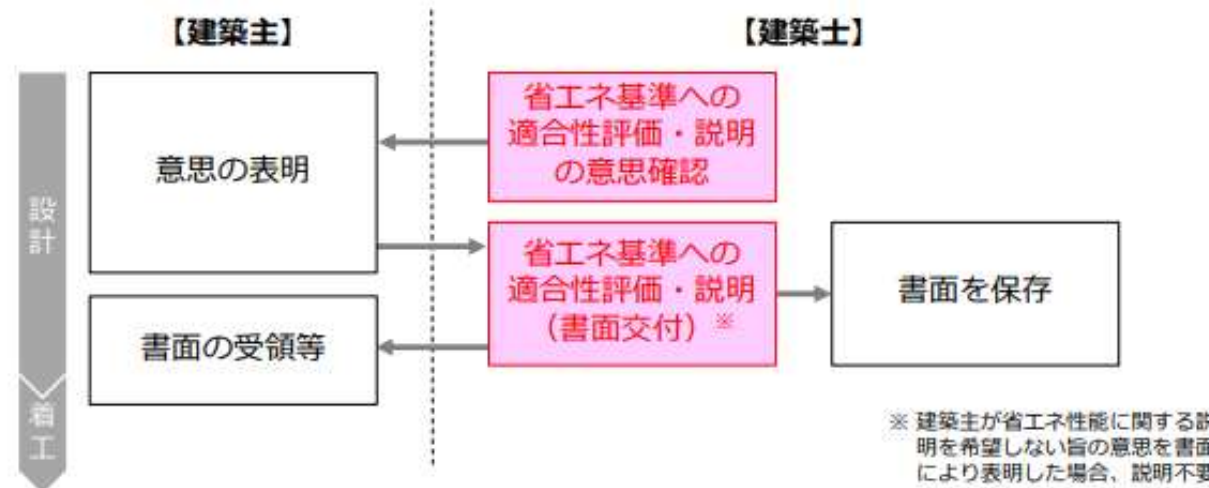
建築物省エネ法が改正され、住宅の省エネ性能に関する説明の義務制度が始まることとなりました。

説明者	建築士が建築主（施主）に説明※1 ※1 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃貸時に、売り主や仲介業者に対して適用されるものではありません。
説明内容	①省エネ基準への適否※2 ②（省エネ基準に適合しない場合）省エネ性能確保のための措置 ※2 省エネ性能に関する説明を希望しない場合は、省令に規定された事項を記載した書面によりその意思を表明する必要があります。
説明方法	書面※3 ※3 説明で交付した書面の写しを建築士事務所に保存する必要があります。 
対象	300㎡未満の原則全ての住宅・非住宅（戸建住宅や小規模店舗等が対象）  300㎡未満の住宅・非住宅（店舗等）の新築  10㎡超の増改築 対象外  分譲マンション・建売住宅の購入  300㎡以上または10㎡以下の増改築
施行日	令和3年4月1日※4 ※4 この日以降に建築士が設計業務の委託を受けた建築物の設計が対象です。

小規模住宅・建築物の省エネ性能に係る説明義務制度

- 小規模住宅・建築物（300㎡未満の住宅・建築物を対象とする予定）の新築等に係る設計の際に、次の内容について、**建築士から建築主に書面での説明を義務化**。
①**省エネ基準への適否**
②省エネ基準に適合しない場合は、**省エネ性能確保のための措置**
- 説明に用いる書面を建築士事務所の保存図書に追加予定。（建築士法省令を改正予定）
- 建築士法に基づき都道府県等は建築士事務所に対する報告徴収や立入検査が可能。

〈説明義務対象物件に係る手続フロー〉



	2020年3月期		2021年3月期		前年同期比	
	Q3	構成比	Q3	構成比	増減	増減率
売上高	1,849	100.0%	1,472	100.0%	△377	△20.4%
売上総利益	755	40.8%	615	41.8%	△139	△18.4%
販管費	705	38.2%	544	37.0%	△161	△22.8%
営業利益	49	2.7%	71	4.8%	21	44.7%
経常利益	53	2.9%	75	5.1%	21	41.1%
純利益	△21	△1.2%	70	4.8%	92	－%

売上高：新設住宅着工戸数減少の影響を受け、地盤解析・地盤調査・部分転圧サービスが減少
前年同期は住宅サービスの大型案件が複数あったことも影響

売上総利益：売上高減少に伴い減少

販管費：テレワークへの移行に伴う事務所縮小による賃料削減や交通費削減等により減少

営業利益以下の利益：販管費削減効果により増益

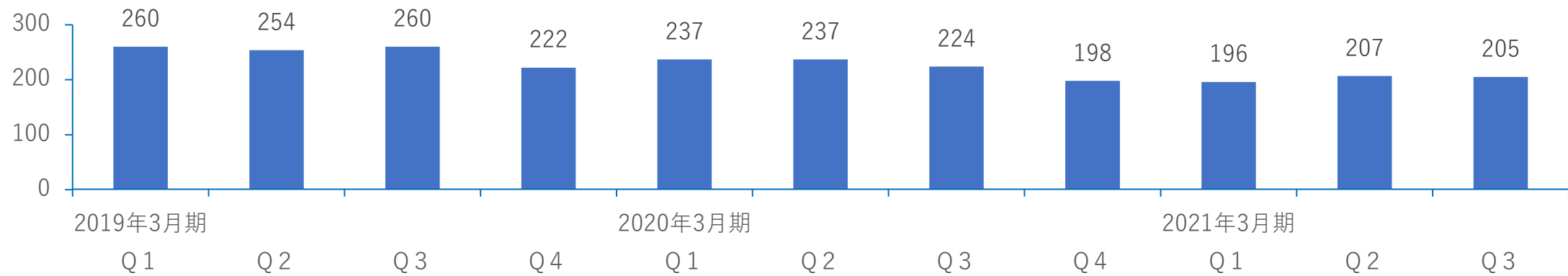
2. サービス別売上高 (単位：百万円)

	2020年3月期		2021年 3 月期		前年同期比	
	Q 3	構成比	Q 3	構成比	増減	増減率
地盤解析	698	37.8%	608	41.3%	△90	△12.9%
地盤調査	443	24.0%	371	25.3%	△71	△16.1%
部分転圧工事	195	10.6%	163	11.1%	△32	△16.5%
BCPO	11	0.6%	69	4.7%	57	485.9%
住宅関連	415	22.5%	176	12.0%	△238	△57.5%
その他 ※	83	4.5%	82	5.6%	△1	△1.5%
合計	1,849	100.0%	1,472	100.0%	△377	△20.4%

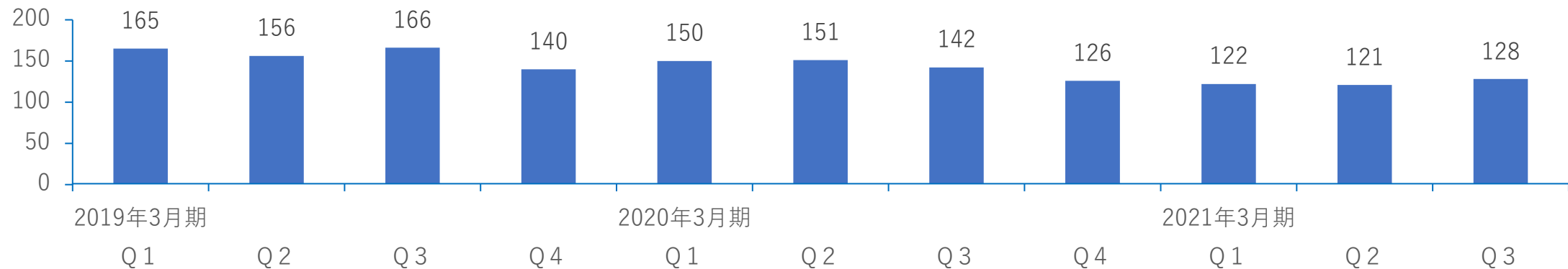
※その他：調査機器やFC加盟料・ロイヤリティ収入、地盤安心マップPRO等の売上

3. サービス別四半期別 売上高推移① (単位：百万円)

地盤解析サービス



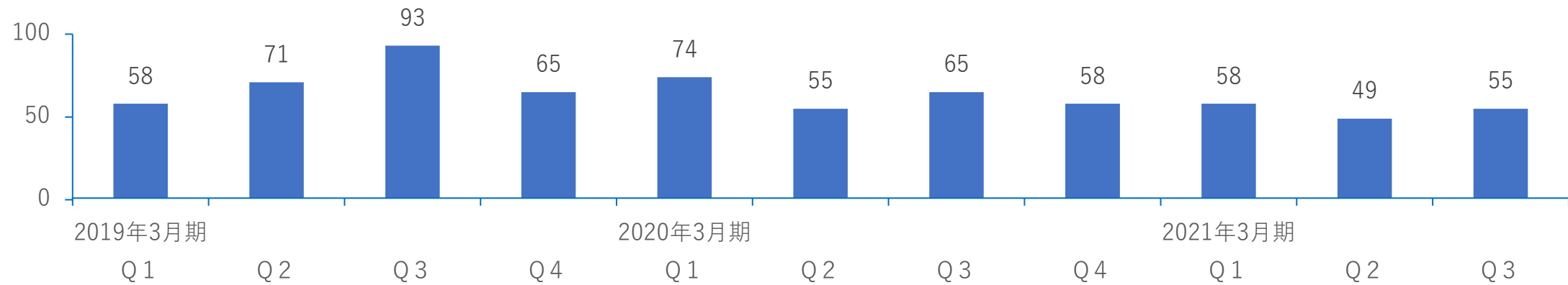
地盤調査サービス



地盤解析サービス、地盤調査サービス共に、新設住宅着工戸数の減少に伴い減少傾向

3. サービス別四半期別 売上高推移② (単位：百万円)

部分転圧工事サービス



BCPOサービス

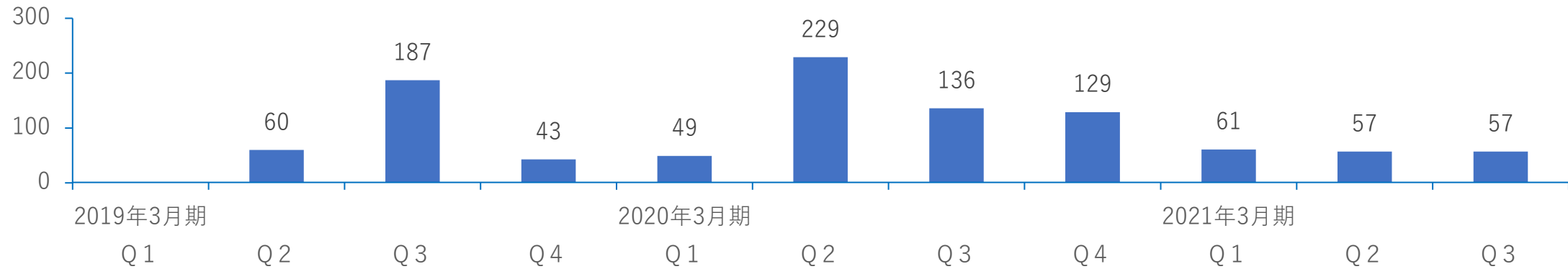


部分転圧工事：概ね60百万円前後で推移

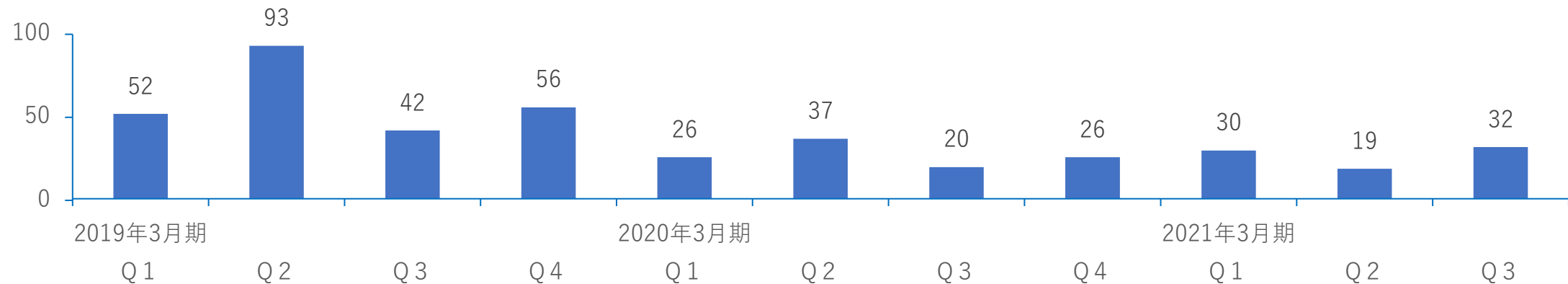
BCPO：これまで培ったノウハウを活かし、前期第2四半期より本格スタート
コロナ禍で需要は増えており、受入体制を拡大中

3. サービス別四半期別 売上高推移③ (単位：百万円)

住宅関連サービス



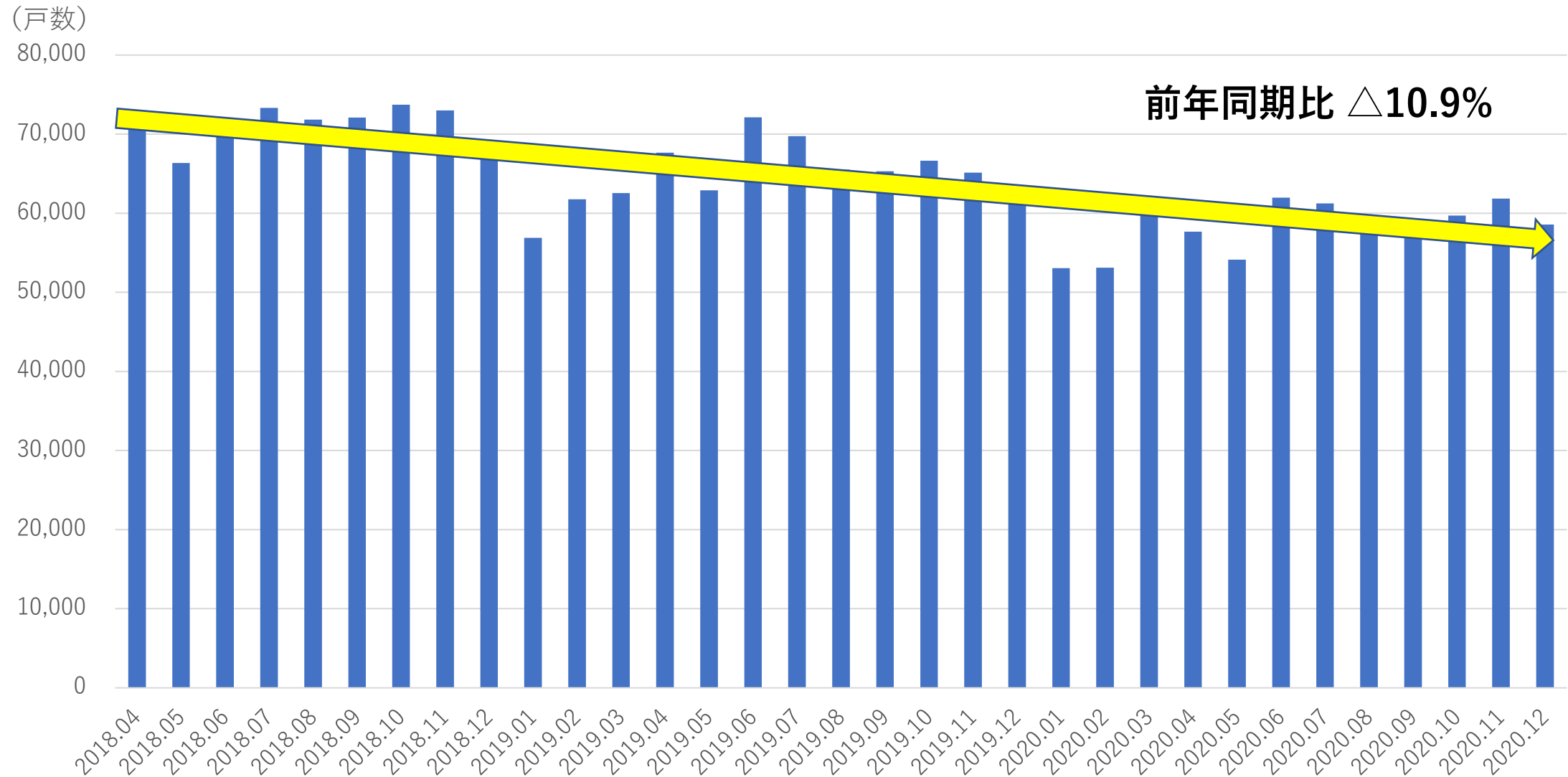
その他



住宅関連：案件の有無により実績のブレあり。2020年3月期Q2は大型案件が複数あり。

その他：全国のネットワークはある程度構築できているので、FC加盟や調査機器販売はスポットで発生。

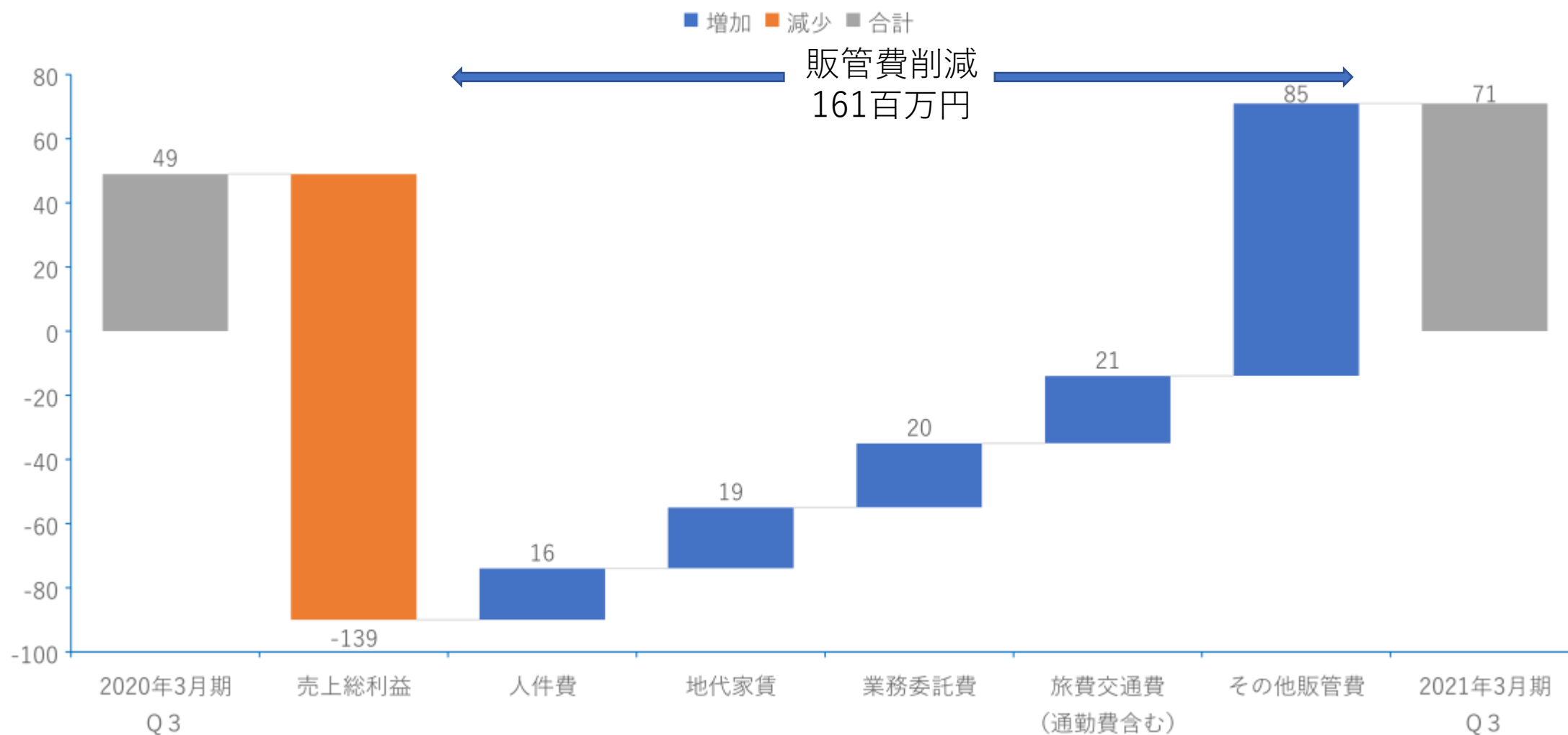
3. (参考資料) 新設住宅着工戸数 推移



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」

※当社グループの事業領域である持家、貸家、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。

4. 営業利益 増減要因 (単位：百万円)



- 売上減少により売上総利益は前年同期比139百万円減少したものの、テレワーク導入による事務所縮小や交通費削減、業務委託の見直し等による販管費の削減161百万円により、営業利益71百万円を計上。

5. 2021年3月期 第3四半期 連結貸借対照表 (単位：百万円)

	2020年3月期		2021年3月期		前期末比	
	期末	構成比	Q3	構成比	増減	増減率
流動資産	1,470	88.5%	1,492	89.7%	21	1.5%
有形固定資産	27	1.6%	26	1.6%	△0	△3.6%
無形固定資産	48	2.9%	43	2.6%	△4	△9.4%
投資その他の資産	116	7.0%	101	6.1%	△15	△13.1%
固定資産計	191	11.5%	171	10.3%	△20	△10.9%
資産合計	1,662	100.0%	1,663	100.0%	0	0.0%
流動負債	348	20.9%	295	17.7%	△52	△15.2%
固定負債	13	0.8%	10	0.6%	△3	△25.0%
負債合計	361	21.7%	305	18.3%	△56	△15.6%
株主資本	1,302	78.3%	1,374	82.6%	71	5.5%
その他の包括利益累計額	△5	△0.3%	△15	△0.9%	△10	—
新株予約権	4	0.3%	—	—	△4	—
純資産合計	1,301	78.3%	1,358	81.7%	57	4.4%
負債・純資産合計	1,662	100.0%	1,663	100.0%	0	0.0%

流動資産：現金及び預金＋207百万円、受取手形及び売掛金△45百万円、未収入金△142百万円

流動負債：買掛金△8百万円、未払法人税等△25百万円、賞与引当金△13百万円

純資産：四半期純利益＋70百万円、その他有価証券評価差額金△8百万円

6. 2021年3月期 通期業績予想（単位：百万円）

	2020年3月期		2021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	2,398	100.0%	2,034	100.0%	△363	△15.2%
営業利益	38	1.6%	76	3.8%	38	99.3%
経常利益	44	1.9%	79	3.9%	34	77.6%
純利益	△108	△4.5%	72	3.6%	180	—

2021年3月期通期業績予想につきましては、最近の業績動向を踏まえ、2020年11月12日公表の数値から、売上高64百万円・営業利益76百万円・経常利益79百万円・純利益72百万円 上方修正しております。

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3月10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。