

# 中期経営計画 (2025年3月期→2027年3月期)

## 事業計画及び成長可能性に関する事項

地盤ネットホールディングス株式会社  
証券コード：6072

2024年6月28日

## “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。

専門的な知識を  
持たない生活者

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  
されている立場にある



公正な  
立場



JIBANNET

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

生活者に寄り添った  
サービスの開発・提供

高度な  
知見

住みよい豊かな  
社会づくりに貢献

住生活に関するリテラシー向上  
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



2027年3月期  
へ目指す姿

## 住生活における社会課題の解決を通じて 地盤ネットグループの企業価値を高め 新しい価値感を創造していく

1

大きく変化する外部環境を好機と捉え、**既存事業を拡張**し売上アップを目指す

2

**外注先開拓・業務提携**から、サービスと収益の幅を広げ利益の最大化を目指す

3

住宅地盤業界から**建設業全体**へ独自のポジショニングを展開し、市場の拡大を図る

4

他業種へのサービス拡大から、**新規事業の創出**を通じて企業価値を高める

# 2024年3月期の振り返り

# 2024年3月期の振り返り①

(単位：百万円)

	2023年3月期 実績	2024年3月期 業績予想 (2023年5月開示)	2024年3月期 業績予想 (2023年11月開示)	2024年3月期 実績	前期比	業績予想比 (2023年5月開示)	業績予想比 (2023年11月開示)
売上高	2,308	2,150	1,895	<b>1,877</b>	△18.7%	△12.7%	△0.9%
地盤事業	1,701	1,628	1,582	<b>1,557</b>	△8.5%	△4.3%	△1.5%
BIM Solution事業	271	488	268	<b>254</b>	△6.2%	△47.8%	△4.9%
JIBANGOO事業	334	34	45	<b>64</b>	△80.6%	+90.9%	+44.2%
営業利益	108	130	△42	<b>△48</b>	—	—	—
営業利益率	4.7%	6.0%	△2.2%	<b>△2.6%</b>	—	—	—
経常利益	101	118	△53	<b>△58</b>	—	—	—
当期純利益	73	90	△86	<b>△95</b>	—	—	—
ROE	5.7%	6.6%	△6.7%	<b>△7.4%</b>	—	—	—
資本コスト	6.9%	6.7%	6.9%	<b>6.2%</b>	—	—	—

## 2024年3月期の取組状況

- ・地盤事業では、収益化したSJS利用料が想定(54百万円)を116%上回る結果となったが、業界全体の着工数減の影響を受け受注が落ち込む結果となり減収。SJSシステムの拡張については想定より開始が遅れたが2025年3月期より段階的アップデートを実施。
- ・BIM Solution事業では、BIMモデリングでの非住宅市場への営業展開を行い、利益率の高いモデリング受注の件数は増えたが、パース動画の受注が低調に推移した分を補うことはできず減収。受注増を見込んだ体制整備により固定費が増加した結果、営業損失を計上。
- ・JIBANGOO事業では8件の紹介実績を計上した。

# 2024年3月期の振り返り②

(単位：百万円)

	2024年3月期				業績予想比	
	業績予想	構成比	実績	構成比	増減	増減率
地盤解析	710	33.0%	606	32.3%	△104	△14.6%
地盤調査	518	24.1%	520	27.7%	2	0.4%
部分転圧工事	231	10.7%	245	13.1%	14	6.0%
その他※	169	7.9%	185	9.9%	16	9.4%
地盤事業	1,628	75.7%	1,557	-	-	-
BIM Solution事業	488	22.7%	254	-	-	-
JIBANGO事業	34	1.6%	64	-	-	-
合計	2,150	100.0%	1,877	-	-	-

※ 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

## 地盤事業のサービス別売上高（内部取引控除後）状況

地盤事業：新設着工戸数の減少もあったが、営業体制を強化による大手既存顧客との関係強化・新規取引先の開拓に取組み、地盤解析以外は概ね想定通りに推移するも、資材高騰等の影響で中小工務店の地盤解析が全国的に落ち込み予想を下回った。

※以前は地盤事業の単一セグメントであった為、サービス別にKPIの設定を行ってきたが、2023年3月期より地盤事業・BIM Solution事業・JIBANGO事業のセグメント毎のKPI設定に変更。また戸建住宅業界が年々縮小する中、BIM Solution事業を中心に市場の拡大に注力している為、当該指標が投資者の投資判断に影響を及ぼさないと判断し、地盤事業内のサービス別KPIの掲載は今回で取りやめとさせていただきます。

1. 中期利益計画	P. 8~
2. 成長戦略	P.11~
3. 環境分析	P.18~
4. 会社概要	P.25~
5. 事業内容	P.28~
6. Appendix (サステナビリティへの取り組み、リスク情報等)	P.35~

# 1. 中期利益計画



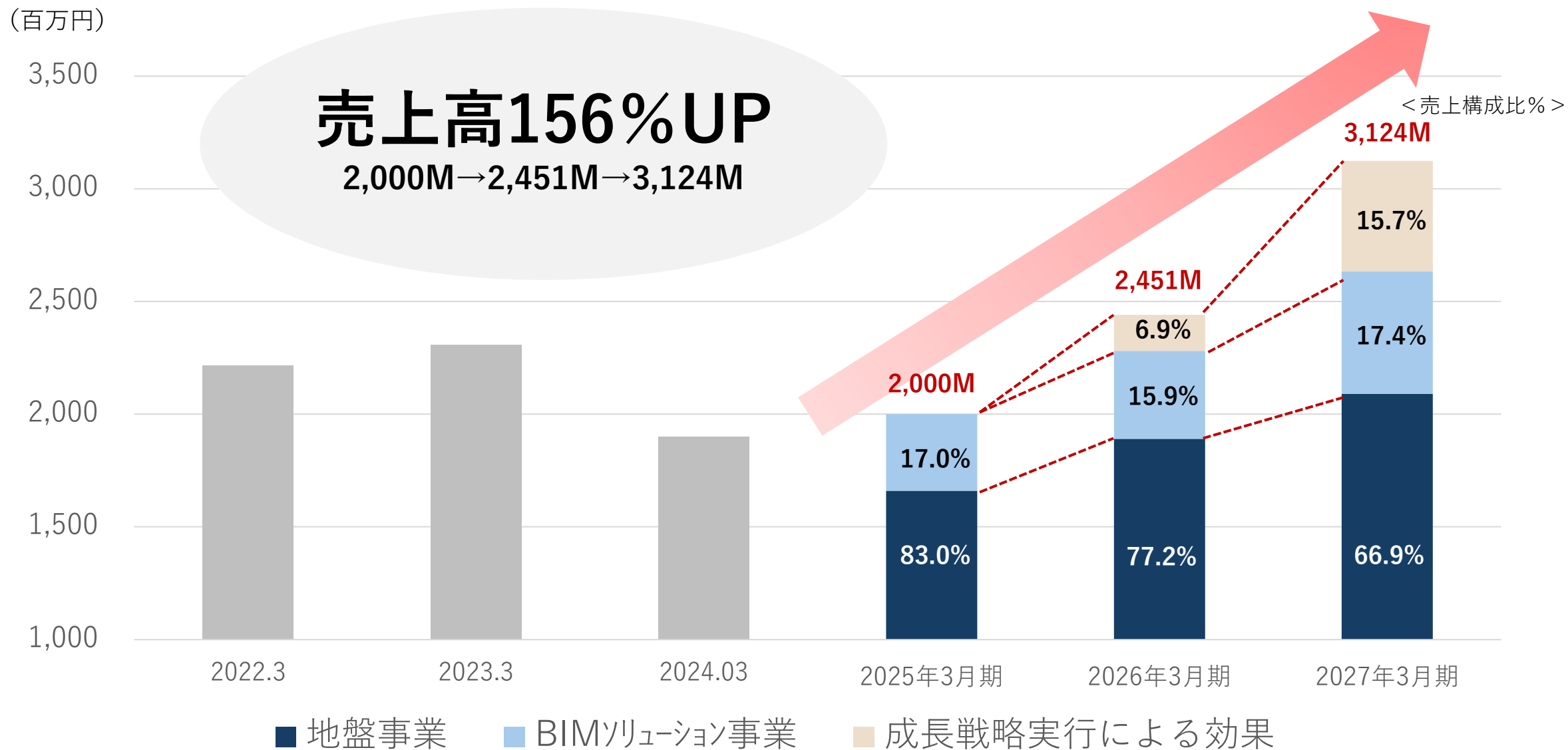
## 売上高150%・ROE 8.0%以上へ

(単位：百万円)

	2025年3月期	2026年3月期	2027年3月期
<b>売上高</b>	2,000	2,451	<b>3,124</b>
売上高伸び率※	+6.5%	+22.5%	+27.4%
地盤事業	1,660	1,891	<b>2,090</b>
BIMソリューション事業	340	390	<b>544</b>
成長戦略実行による効果	-	170	<b>490</b>
<b>営業利益</b>	51	100	<b>187</b>
営業利益率※	2.6%	4.1%	<b>6.0%</b>
<b>経常利益</b>	48	97	<b>184</b>
<b>当期純利益</b>	25	56	<b>120</b>
<b>ROE※</b>	2.0%	4.3%	<b>8.3%</b>
資本コスト	6.6%	6.8%	7.0%

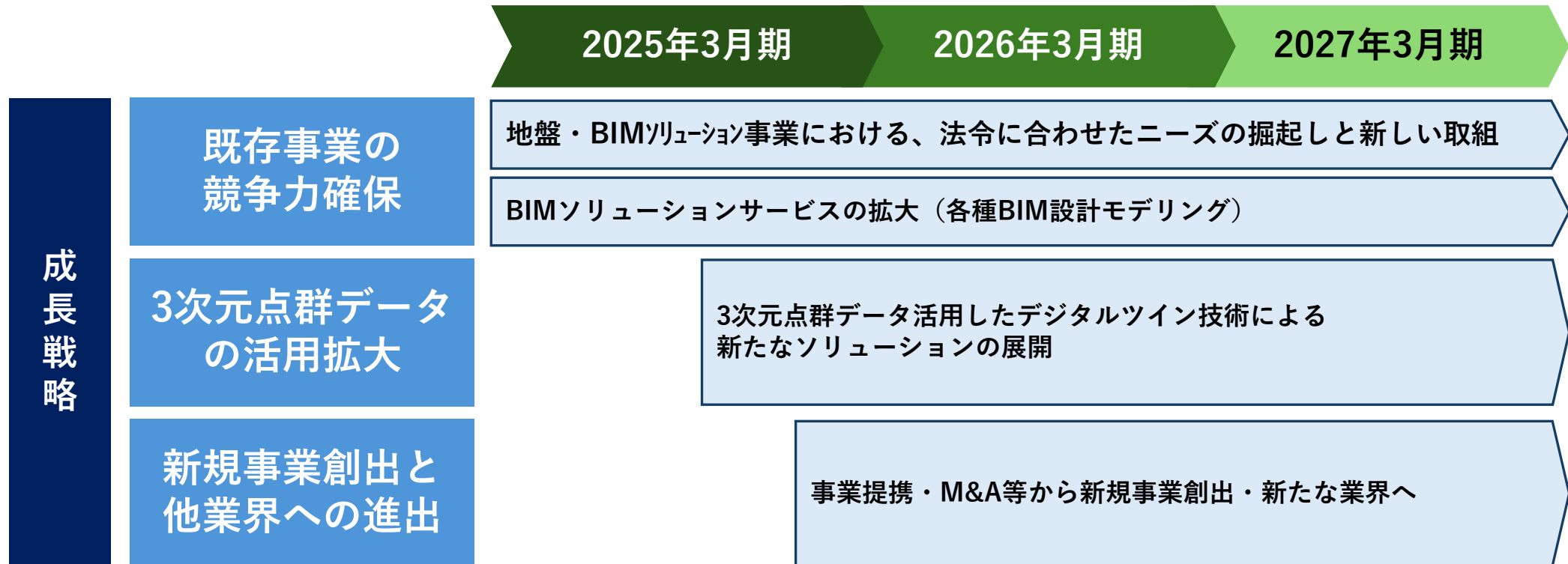
※ 売上高伸び率・営業利益率・ROEを重要な経営指標としております。  
 ・事業提携等でノウハウを蓄積したのち、2027年3月期の売上にはM&Aによる効果を見込んでおります。  
 ・JIBANGOO事業の数値計画は見込んでおりません。

# 売上高と成長率の変化 FY2025-2027

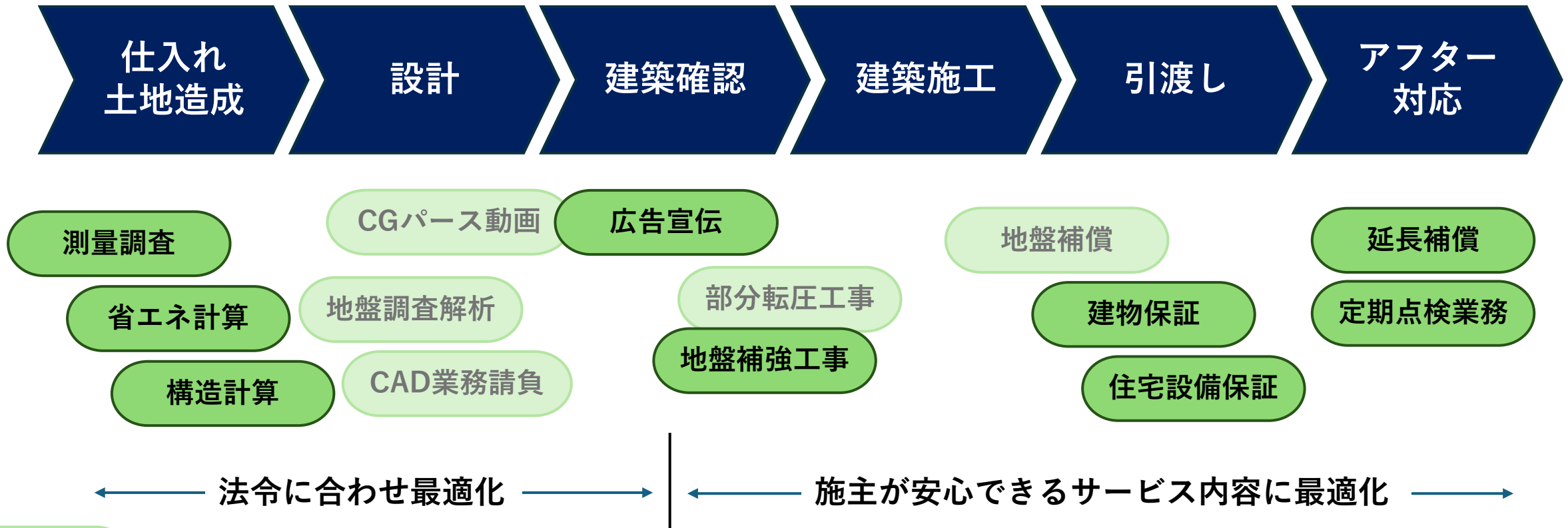


## 2.成長戦略

## 収益の最大化を実現するための成長戦略を各フェーズで実行 大きく変化する市場機会の獲得を目指し企業価値の向上に注力



## 住宅建築の各フェーズでのニーズを掘り起こし 業務連携・外注・M&Aなどで周辺サービス拡充を進める

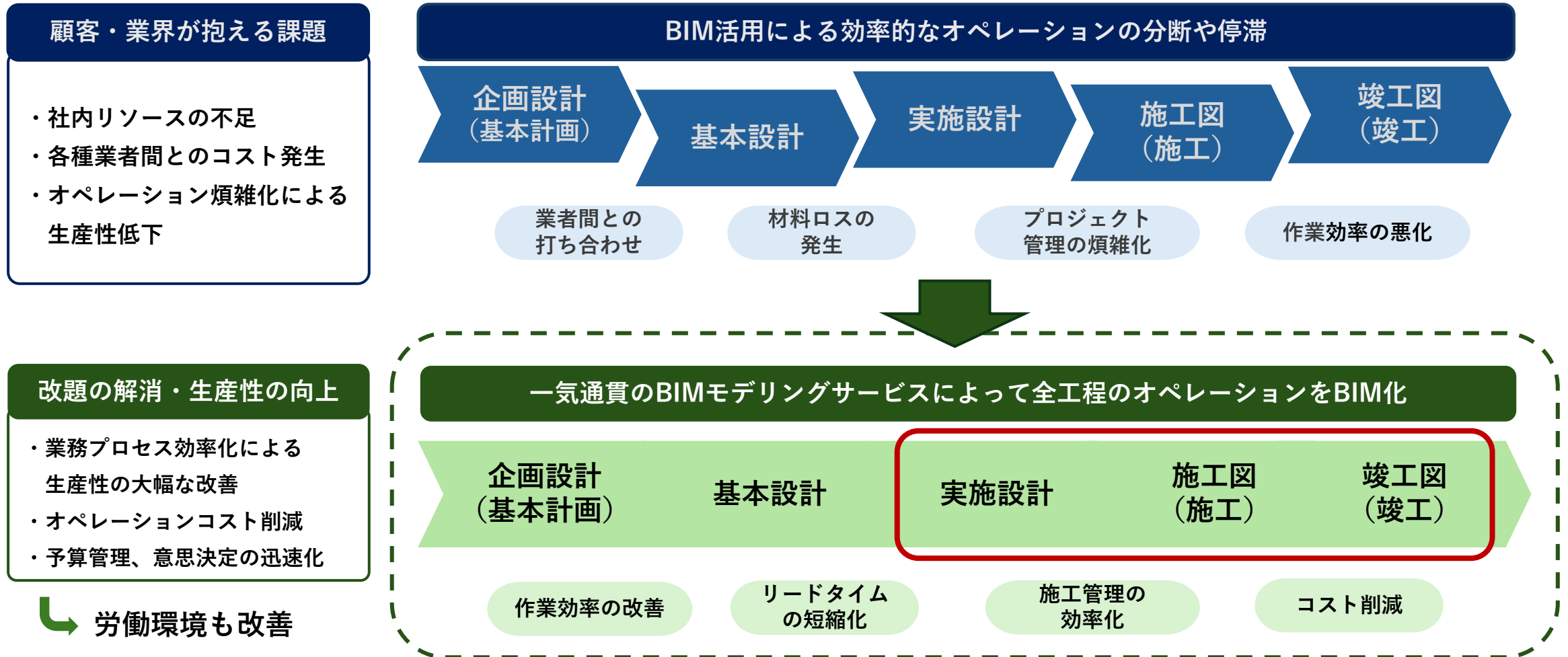


※各サービスに競合他社が存在するが、当社では一気通貫サービスで提供できることが強みとなる

既存サービス

新しい取組

## 国の政策に沿ったBIMの活用拡大が、業界の課題を解決する



## 国の政策に沿ったBIMの活用を展開 建設業界に留まらない社会課題の解決へ

デジタルツイン技術による  
新たなソリューションの提供



デジタルアーカイブで建造物を後世に残す

3D点群データ※1撮影 + 3Dモデリング  
によるデジタルツイン※2作成



<ドローン・高性能カメラ>



<3D点群データ画像>



安治川水門（大阪府ホームページより）

### 京都、大阪の事例から他自治体へ展開中

※1 空間座標と色情報を持つ点の集まりで、物体の形を表現。  
※2 デジタル空間上に双子（ツイン）を構築する技術

## 3次元点群データの活用は、建設業界以外でも

### 学術分野での活用



<https://x.gd/pSYCO> より

### 地形の研究での活用

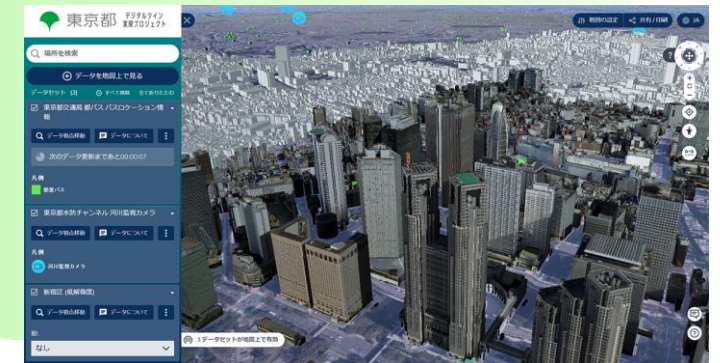
### 防災減災の研究活用



<https://www.cadcenter.co.jp/works/archives/10671/> より

### 災害シュミレーションで活用

### スマートシティでの活用



<https://info.tokyo-digitaltwin.metro.tokyo.lg.jp/3dmodel/> より

### 都市シュミレーションで活用

※当社はスマートシティ官民連携プラットフォームのオブザーバー会員に加盟しています。

デジタルツインが他分野への進出のきっかけに  
他業界での事業創出に向けた企画検討を開始



## 住宅地盤から建設業界全体、そして新しい業界へ

サービス強化と市場拡大から、独自のポジショニングを目指す。

他業種へのアプローチ

新規事業の創出

建設市場<sup>※1</sup>：約**35**兆円  
新設着工戸数約35万戸

住宅地盤市場<sup>※2</sup>：約**1**兆円

M&A  
事業提携  
を検討

3Dモデリング作成

新しい取組

3次元点群データ

構造計算

測量調査

BIMモデリング

建物保証

省エネ計算

CGパース動画

耐震調査

既存の取組

地盤調査・解析

国土交通省総合政策局 令和5年度（2023年度）建設投資見通しから引用

※1 民間住宅建築投資 + 民間非住宅建設投資

※2 民間住宅建築投資と新設着工戸数から、1戸当たりの地盤関連費用を当社にて算定

# 3.環境分析

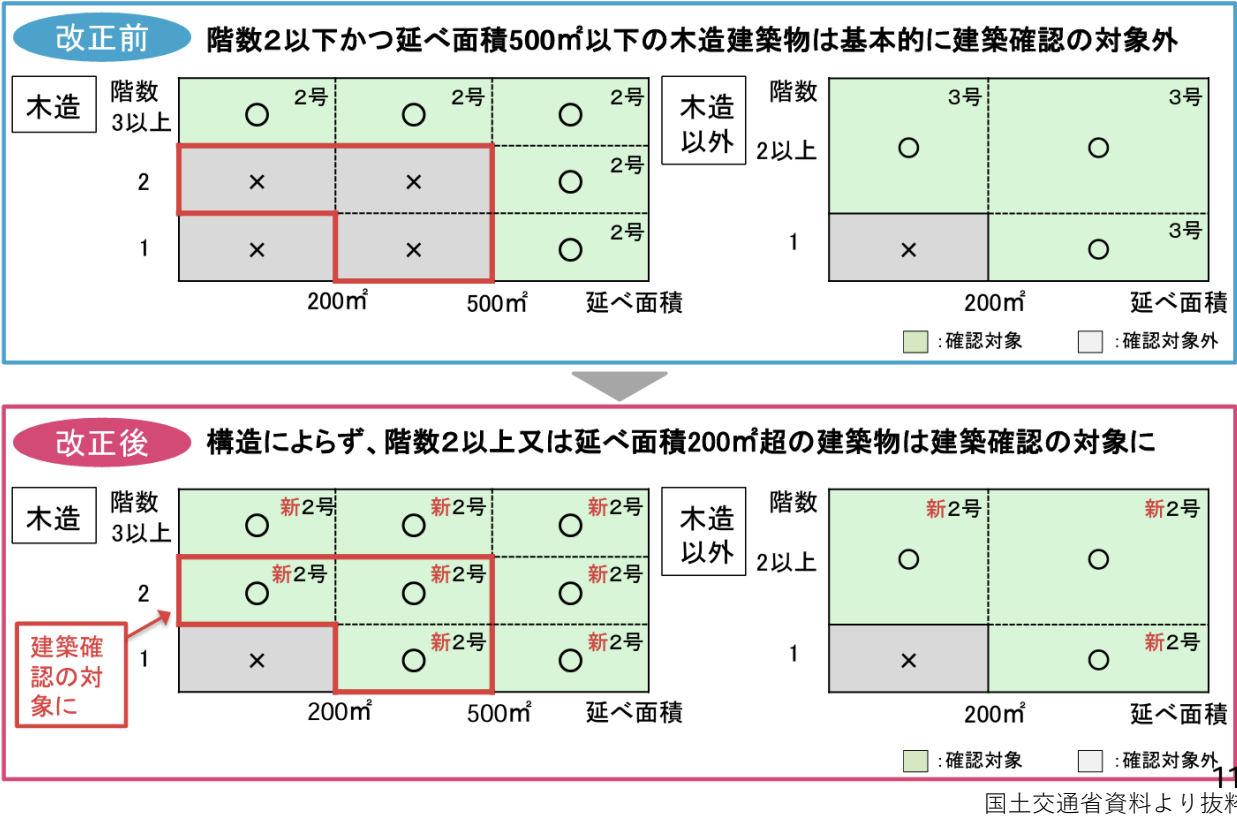
## 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向け削減目標を強化

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m <sup>2</sup> 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	<u>適合義務</u>
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	<u>適合義務</u>
300m <sup>2</sup> 未満 小規模	説明義務	説明義務	<u>適合義務</u>	<u>適合義務</u>

国土交通省資料より抜粋

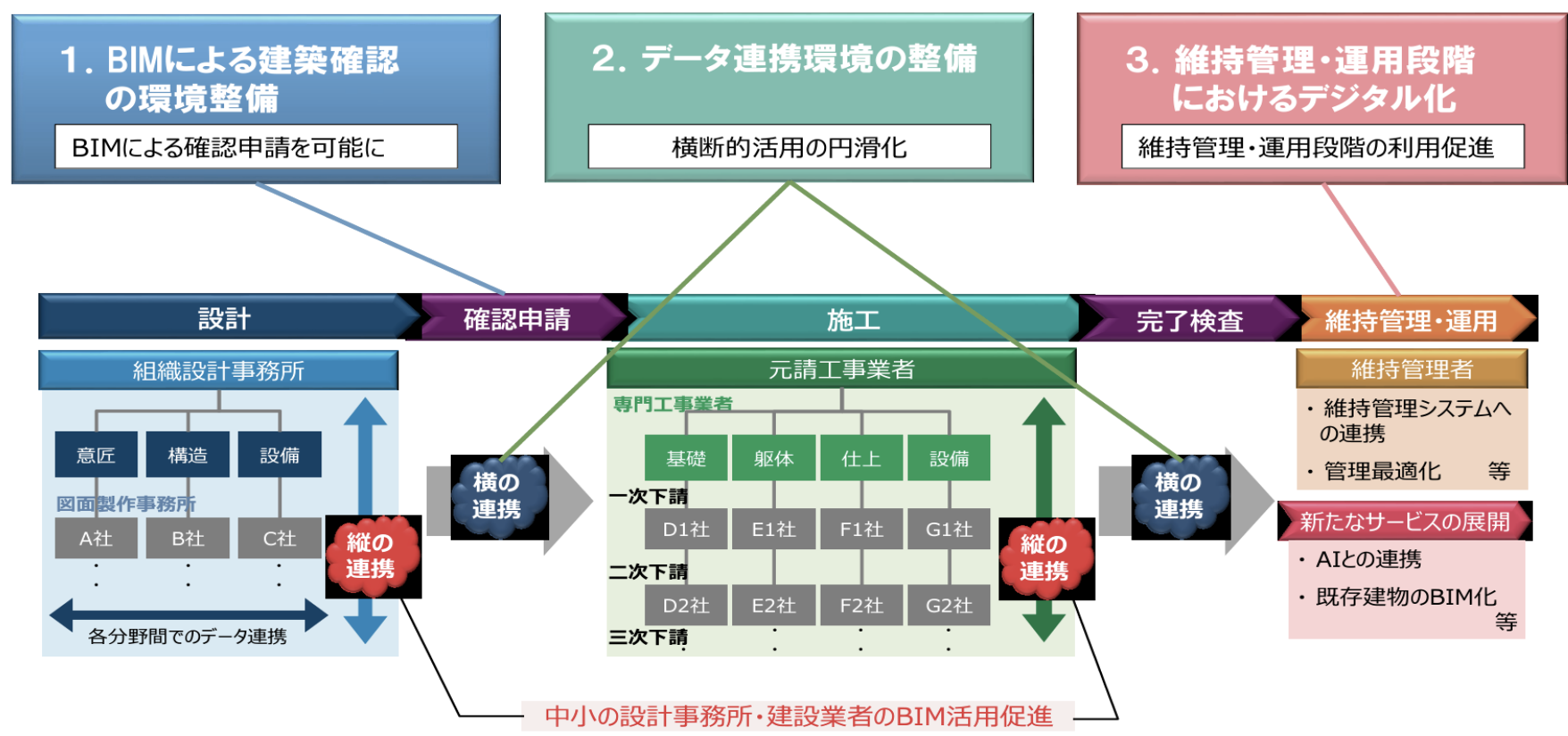
建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。

## 戸建住宅の4号特例が廃止 構造計算が必要に



省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して整備・取得できる環境を整備する必要がある

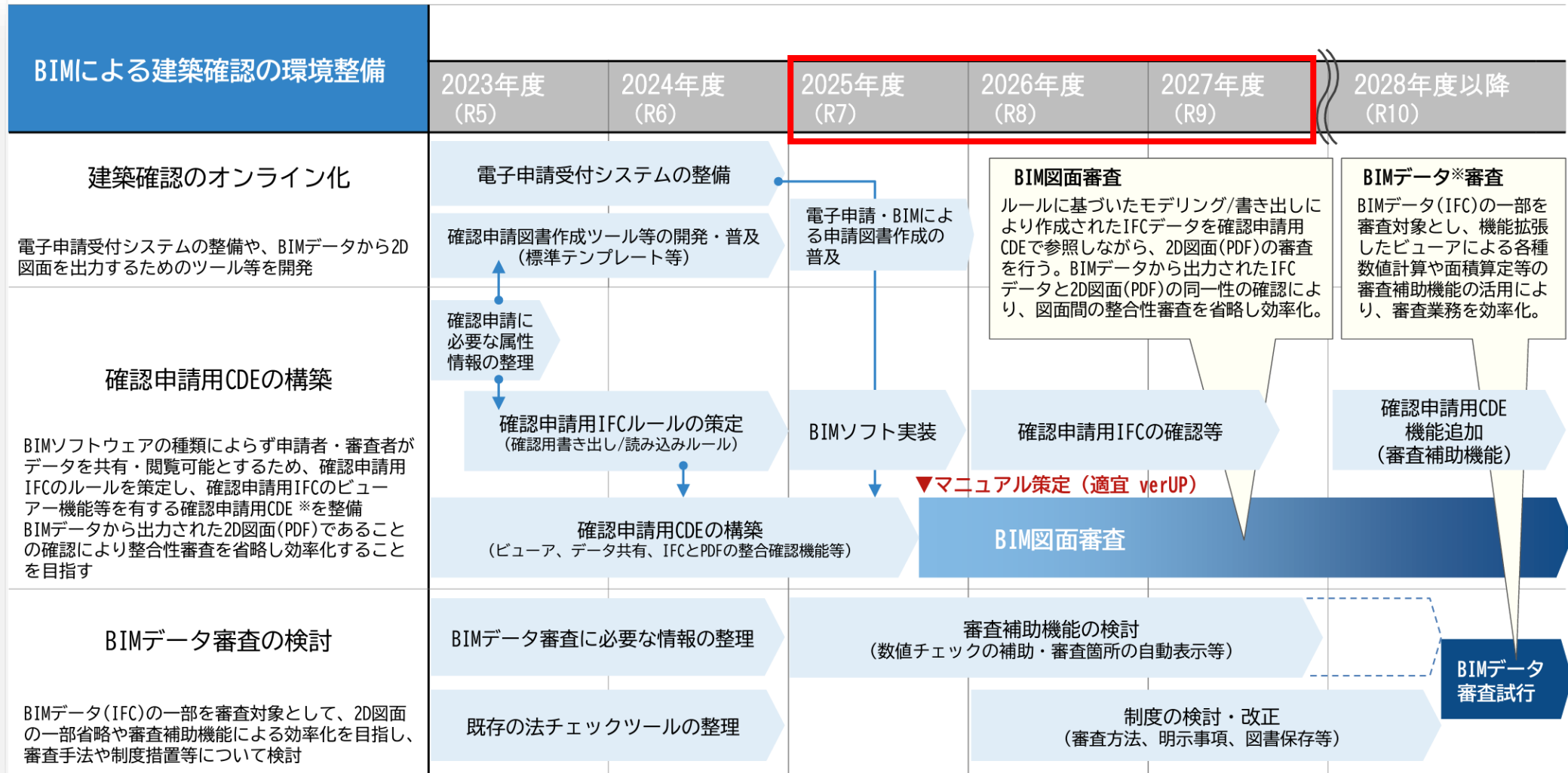
## 国交省が進めるBIM実装に向けた環境整備 本格運用が近づく中で、年々BIMソリューション事業のニーズは高まる



①BIMによる建築確認の環境整備、②データ連携環境の整備、③維持管理・運用段階におけるデジタル化を進めることにより、建築BIMの社会実装の加速化を図る。

※国土交通省 住宅局「建築BIMの社会実装に向けた今後の取組と将来像」より

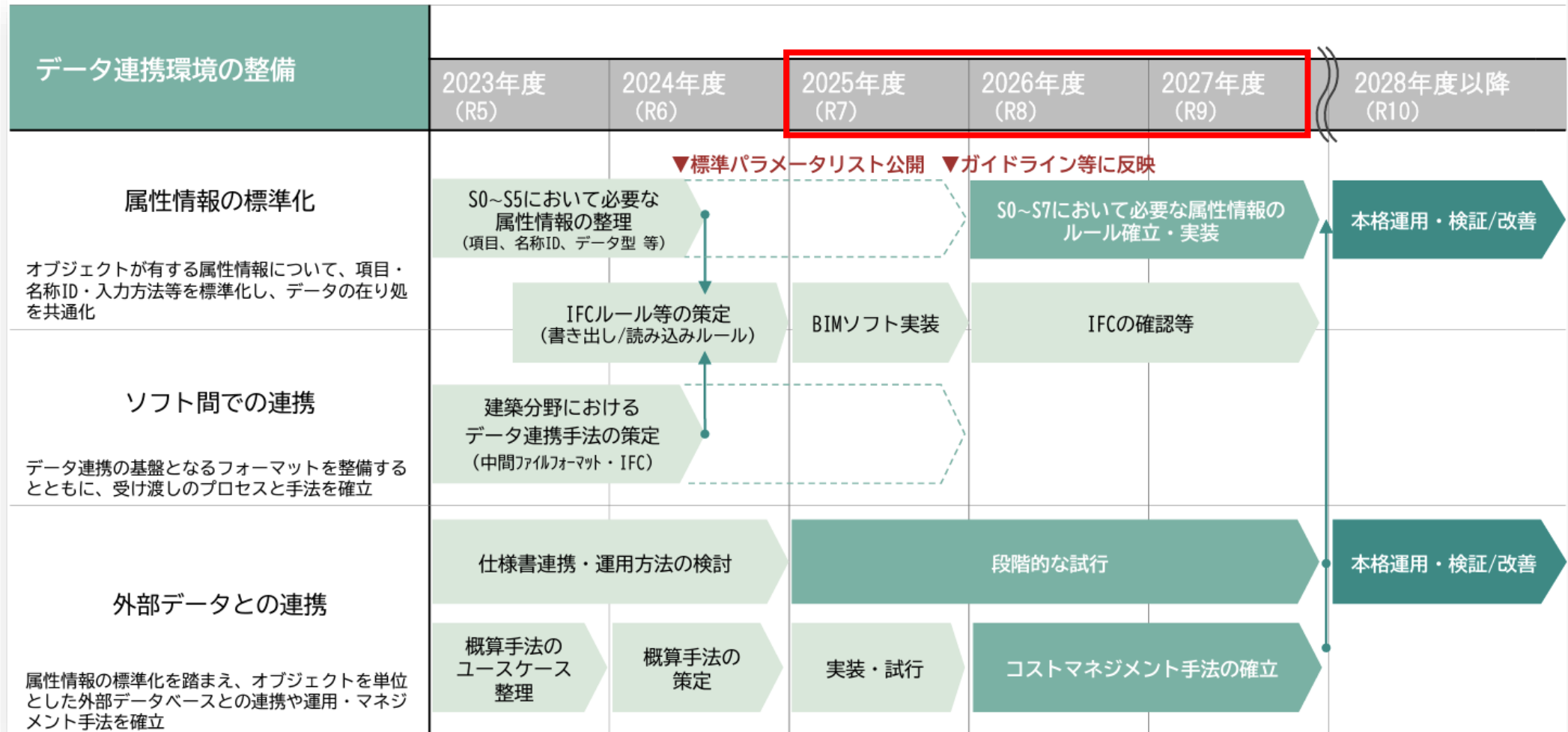
# 外部環境の変化②-2：BIMによる建築確認の環境整備



新築する建築物のほぼ全てが経る確認申請をBIMデータを用いて行うことができるようにすることで、申請・審査の効率化を図るとともに、共通化されたBIMデータやその伝達手法を社会に共有し、BIMの可能性を更に広げる。

※国土交通省 住宅局「建築BIMの社会実装に向けた今後の取組と将来像」より

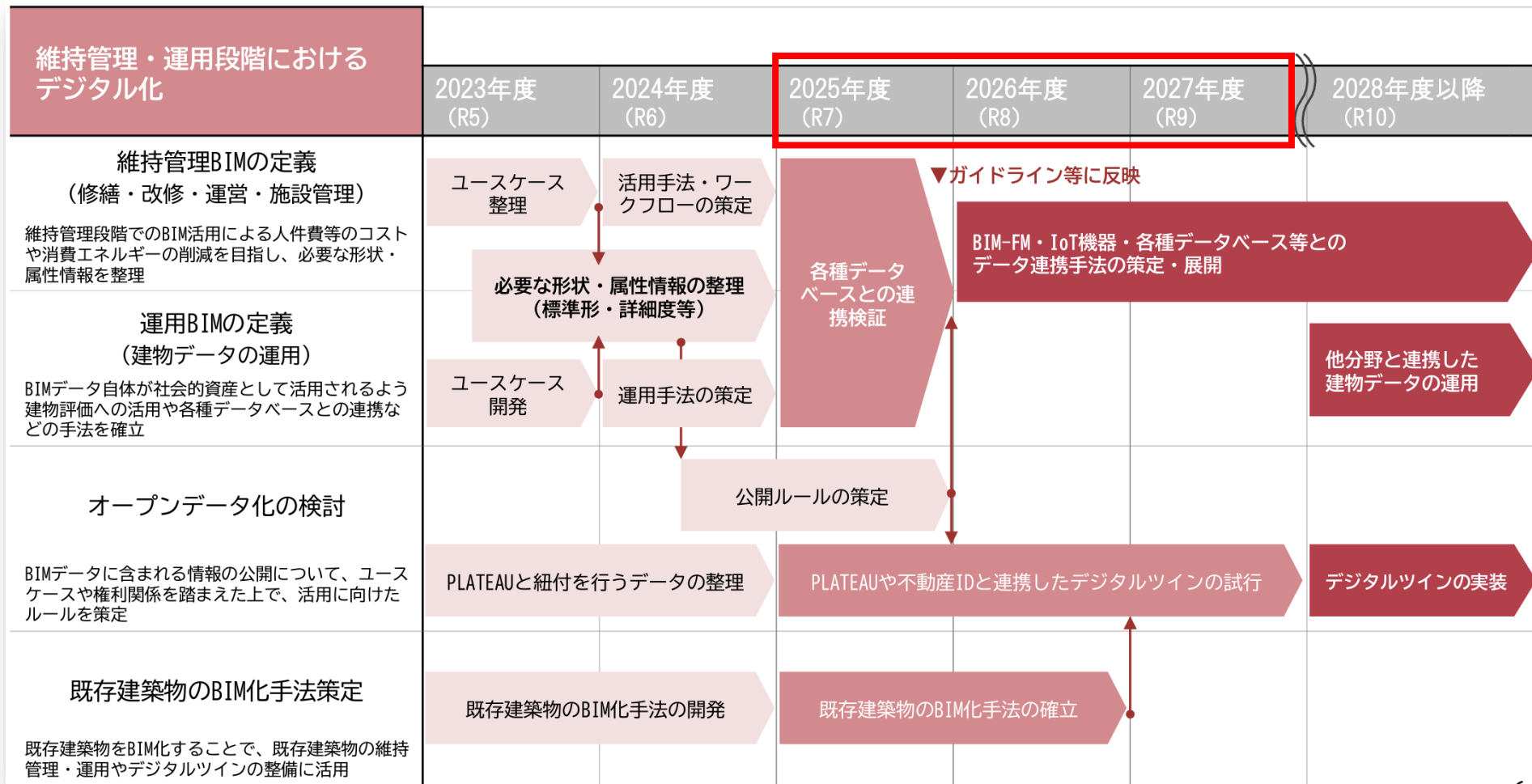
# 外部環境の変化②-3：データ連携環境の整備



データ入力ルール等の整備（データの標準化）とデータの受け渡しルール等の共通化を進めることで、設計・施工・維持管理等プレイヤー間でのBIMデータの横断的活用を進め、建築分野における生産性向上を実現する。

※国土交通省 住宅局「建築BIMの社会実装に向けた今後の取組と将来像」より

# 外部環境の変化②-4：維持管理・運用段階におけるデジタル化



維持管理・運用手法のデジタル化の中で、BIMデータを活用することにより、新築・既存建築物の維持管理業務の効率化や、デジタルツインの実現による他分野（不動産・物流・エネルギー等）と連携した建物データの運用を可能とする。

※国土交通省 住宅局「建築BIMの社会実装に向けた今後の取組と将来像」より



## 4. 会社概要

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 荒川 高広
資本金	4億9,116万円（2024年3月31日現在）
本社	東京都新宿区新宿5丁目2番3号
決算期	3月
事業内容	地盤事業、BIM Solution事業、その他事業
連結子会社	地盤ネット株式会社 JIBANNET ASIA CO., LTD.
従業員数	145名（連結：2024年3月31日現在）

## 役員体制

代表取締役社長	荒川 高広
取締役	玉城 均
取締役	渡辺 可奈子
社外取締役	杉山 全功
社外監査役・常勤	小澤 宏之
社外監査役	松木 大輔
社外監査役	伊藤 耕一郎

## 創業期

- 2008年 6月 会社設立  
地盤セカンドオピニオン®開始
- 2012年12月 旧東証マザーズ上場
- 2013年 7月 JIBANNET ASIA CO., LTD.設立

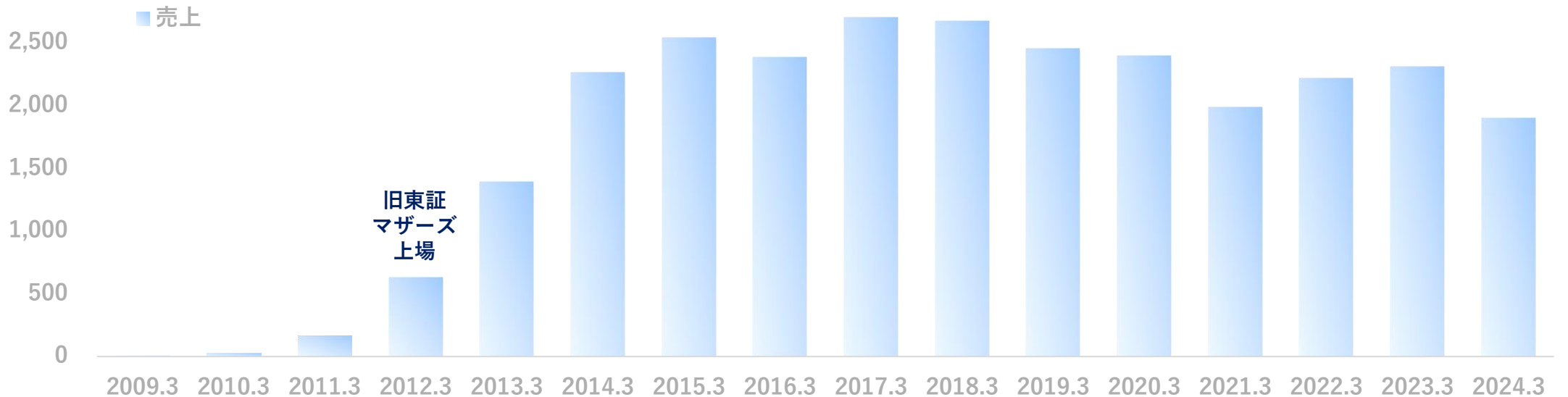
## 事業の確立

- 2014年 5月 地盤安心マップ®リリース
- 2015年 1月 地盤カルテ®・地盤安心マップ®PRO  
リリース
- 2015年 7月 スマート地盤システム®運用開始
- 2016年11月 JIBANNET ASIA CO., LTD.  
ダナン支店開設
- 2017年10月 微動探査「地震eye®」の提供開始

## 事業の拡大

- 2018年 7月 ベトナムダナンBCPOセンター  
BIMによる設計～確認申請業務受託開始
- 2019年 9月 ベトナムダナンBCPOセンター  
住宅事業者向けアウトソーシング支援開始
- 2022年 7月 BIMモデリング作業の請負を開始
- 2023年 4月 改良工事業者会  
地盤工事適正化ネットワーク 設立

(単位：百万円)

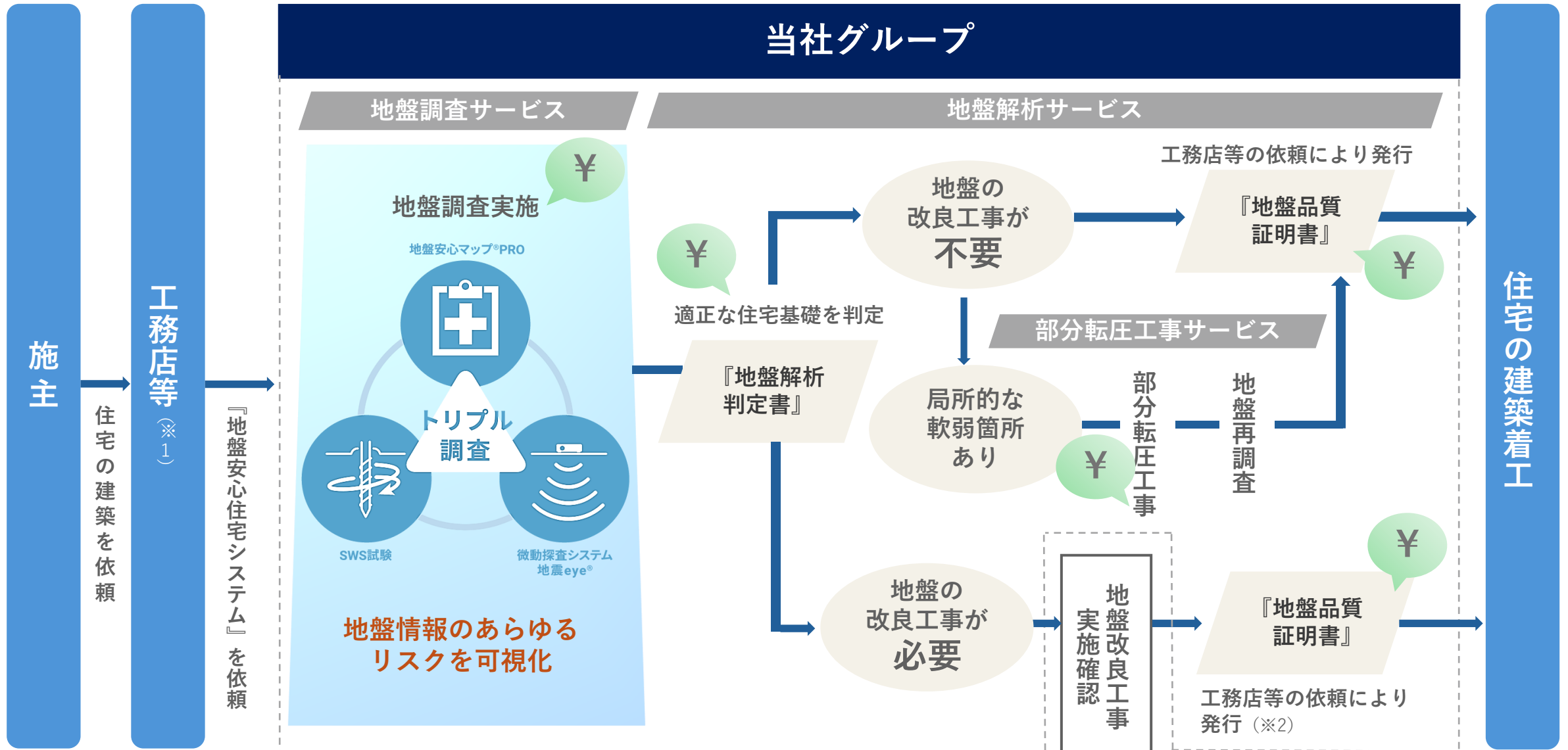


# 5. 事業内容

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

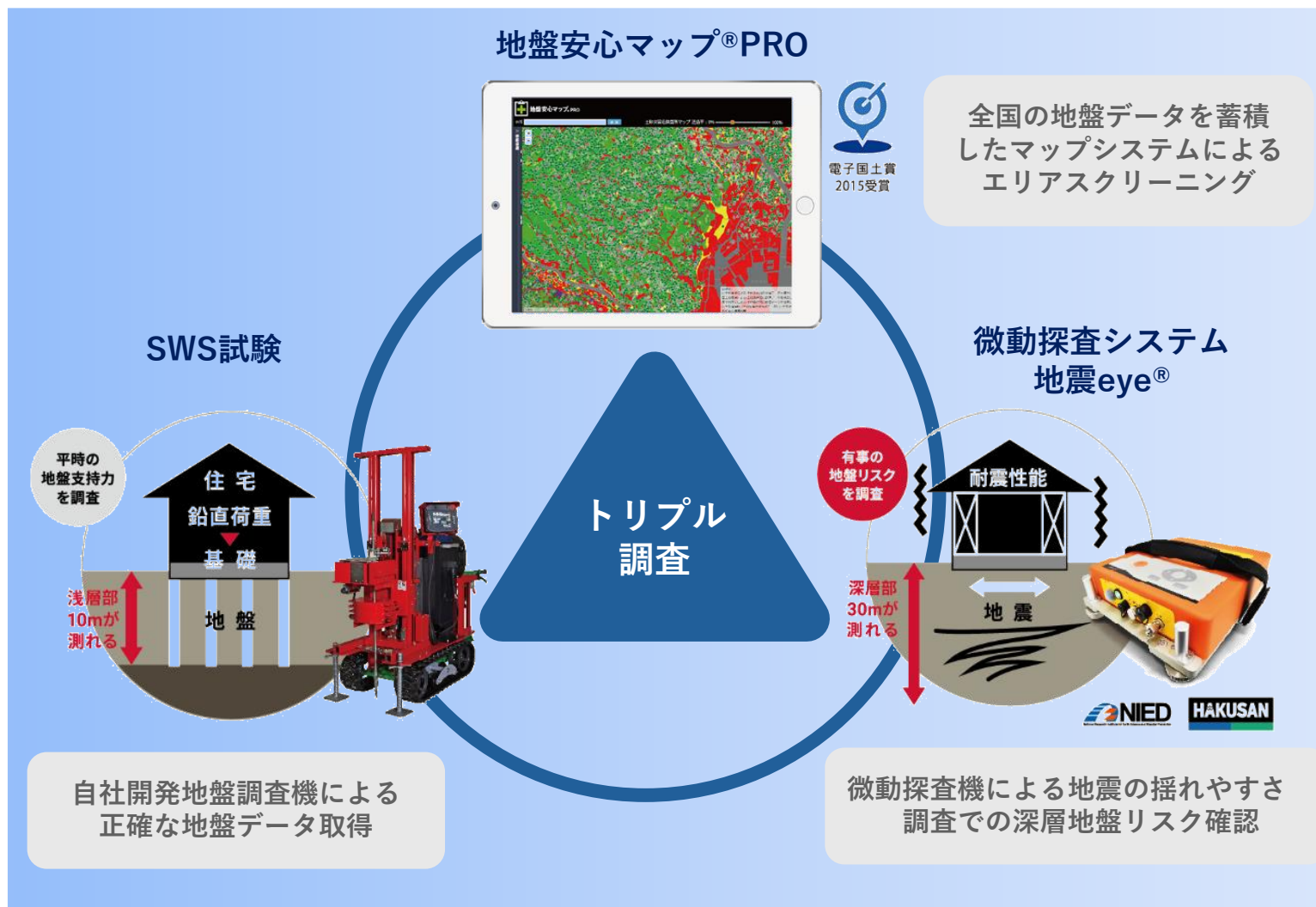
事業	概要	2024年3月期 売上構成比
地盤	<b>■地盤解析：</b> 住宅の地盤調査データを解析し、適正な住宅基礎仕様を判定の上、判定根拠を記載した地盤解析報告書及び判定結果を証明する地盤品質証明書を提供	32.3%
	<b>■地盤調査：</b> 地盤調査を実施し、地盤調査報告書を提供	27.7%
	<b>■部分転圧工事：</b> 地盤改良工事は不要だが、局所的な軟弱箇所が確認された地盤について、軟弱箇所のみを締め固める工事を提供（地盤改良工事より安価で実施可能）	13.1%
	<b>■その他：</b> 調査機器の販売、FC加盟料・ロイヤリティ収入、地盤安心マップPRO等	9.9%
BIM 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	13.6%
JIBANGO事業※	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	3.4%

※2025年3月期以降は重要性低下の為「その他」として開示



※1 工務店等：工務店、住宅設計事務所及びハウスメーカー

※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



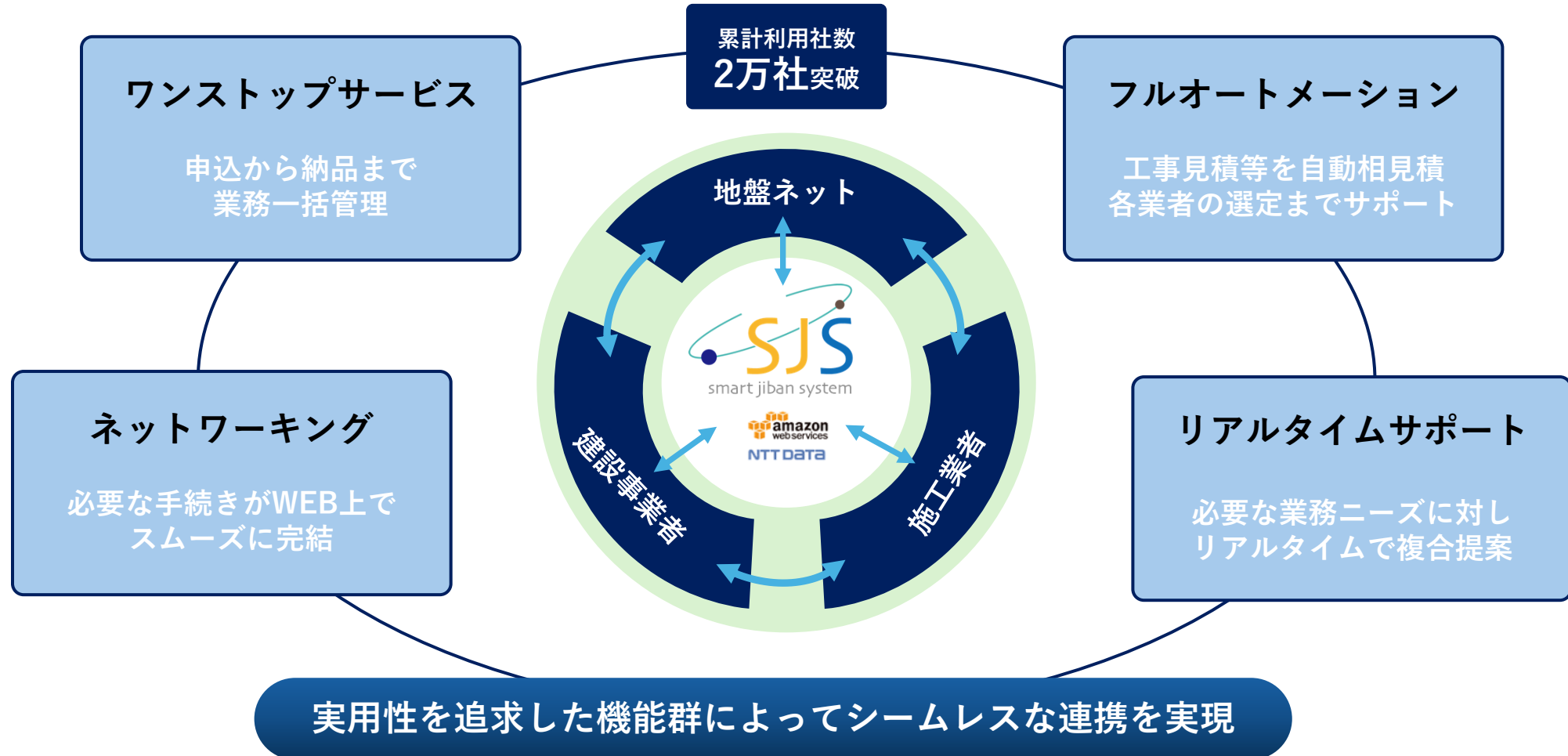
### 地盤情報のあらゆるリスクを可視化

- ・従来、省庁や機関毎に掲載されていた地盤データを地盤安心マップPROに集約
- ・地盤判定結果（地盤改良の要不要）に加え、災害履歴、災害危険箇所等の各種の地盤情報を1つの地図情報へ一元化

高い付加価値

### 地盤事故をゼロに 安心安全な暮らしの実現 住生活に関する不利益解消

独自の基幹システム「スマート地盤システム (SJS)」にてプラットフォームを構築  
必要な工程を全てワンストップ且つオートメーションで業務をサポート





## BIM (Building Information Modeling) とは

3次元の建物のデジタルモデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベースを、  
建築の設計、施工から維持管理までのあらゆる工程で情報活用を行うためのソリューション

BIMサービスの位置付け

サービス内容

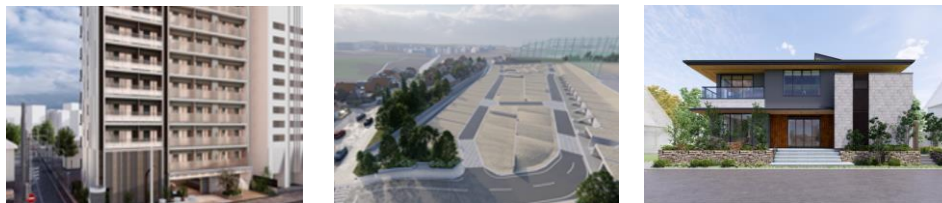
主要顧客（市場）

事業の位置付け

成果物の提供

建築ビジュアライ  
ゼーションサービス

完成イメージを再現した3DCGサービスを提供



戸建住宅市場

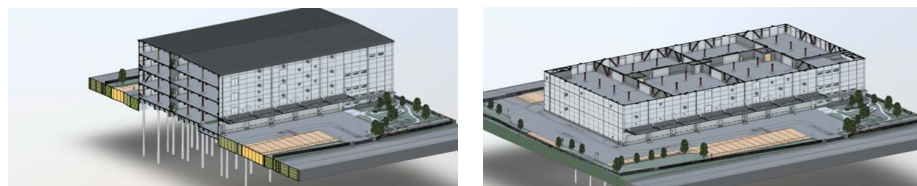
主力サービス

参集障壁は低く  
競合が多い

ソリューションサービスの提供

BIMモデリング  
サービス

デザインや意匠設計を中心としたBIMモデリング業務をサポート



非住宅市場  
(ビル・商業施設  
等の大型物件)

優位性の発揮

参入障壁が高い  
(専門性が必要)

BIMモデリングサービスの拡張・深化へ注力

デザインや意匠設計から、設備設計、構造設計、施工図、竣工図まで、  
設計における一気通貫のモデリング業務をサポート

今後の注力領域

参入障壁が高い  
(専門性が必要)

各種サービスの生産拠点である JIBANNET ASIA (ベトナム) にてBPOサービスを展開  
現地オペレーターによる低コスト・効率的な稼働体制の実現によって業界のBIM化を推進

生産性と収益性を兼ね備えたオペレーションを実現



プロジェクトマネージャー  
(1級建築士)

BIMオペレーター  
(建築系大学出身者を多く起用)

強固なリソースの確保  
(価格競争力)

現地大学 (ベトナム) との強固な  
タレントネットワークを構築し、  
低コストで専門技術者を多数確保

豊富なノウハウ・データの蓄積  
(ソリューション力)

グループ内の業務を行ってきた  
豊富なノウハウ・データを活用し、  
顧客のあらゆるニーズに対応

効率的な生産体制  
(収益性の追求)

案件の難易度、工程を厳密に管理し、  
利益率の高い案件獲得の注力と、  
プロジェクトマネジメントの遂行

# 6 .Appendix

サステナビリティへの取り組み、リスク情報等

事業拡大による中長期的な企業価値の向上に取り組むことで  
社会的課題を解決し持続可能な社会の実現へ貢献する



## サステナビリティへの対応方針

「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す」の当社グループの経営理念を前提に、グループの成長並びに社会的課題に真摯に向き合い解決する

## サステナビリティへの取り組み事項

地盤事業、BIM Solution事業を通じ、生活者にとって安心安全な暮らしの実現、住宅建築における省エネ化の推進、建設業界全体が抱える生産性の改善に取り組む

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	<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、非住宅業界への取引拡大中。</p>
特定事業への依存によるリスク	<p>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。</p>	中／常時	大	<p>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。</p>
地盤解析サービスの瑕疵によるリスク	<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<sup>®</sup>PROを活用し、地歴や周辺環境も考慮した解析を実施。</p>
為替リスク	<p>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。</p>	中／常時	中	<p>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。</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。

# 当資料取り扱い上のご注意

## 【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2024年6月28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2025年6月を予定しております。

