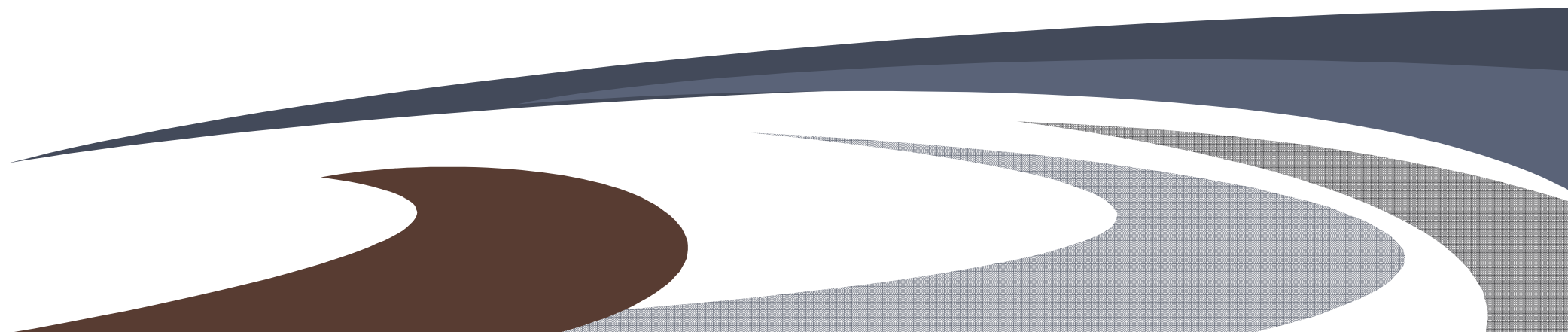




# 成長可能性に関する説明資料

地盤ネット株式会社（証券コード：6072）

2012年12月



<b>I. 会社概要</b>	<b>P. 2</b>
<b>II. 事業概要</b>	<b>P. 5</b>
<b>III. 当社の強み</b>	<b>P.12</b>
<b>IV. 成長に向けて</b>	<b>P.18</b>
<b>V. ご参考</b>	<b>P.25</b>

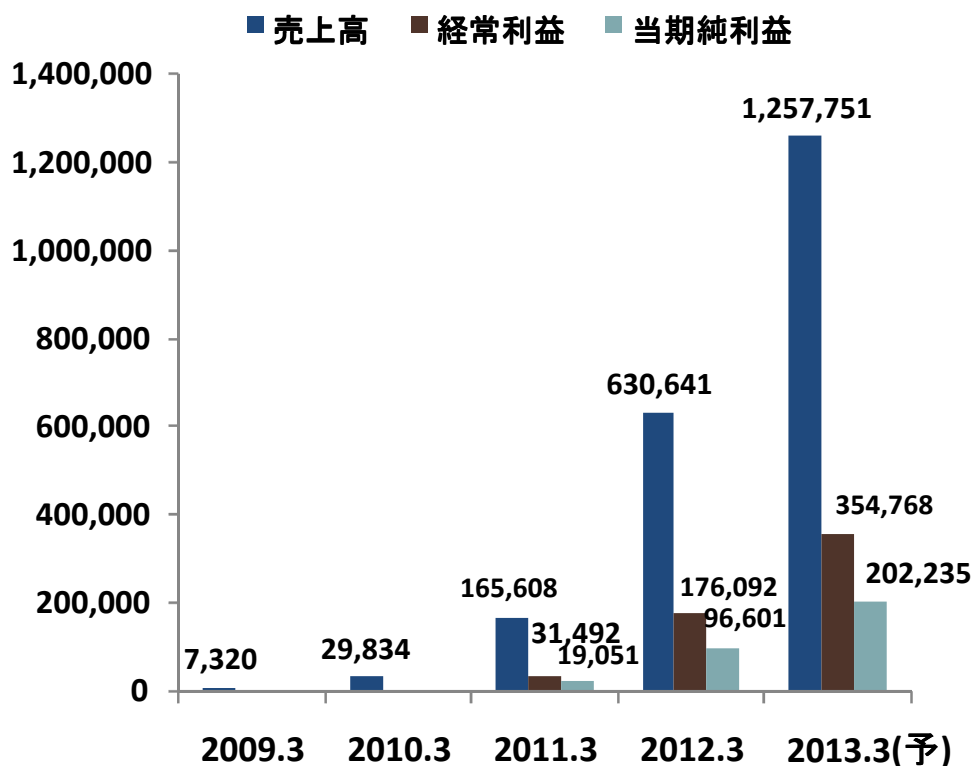
## I. 会社概要

社名	地盤ネット株式会社
創業	2008年(平成20年)6月
資本金	394百万円
従業員数	25名(2012年9月末現在)
代表者名	代表取締役社長 山本 強
本社	東京都中央区日本橋一丁目7番9号 ダヴィンチ日本橋179ビル6F
売上高	630百万円(2012年3月期)
経常利益	176百万円(2012年3月期)
事業内容	1. 地盤解析サービス 2. 地盤調査サービス 3. 部分転圧工事サービス等

## 設立4期で売上高6.3億円、経常利益1.7億円～地盤解析サービス主体に売上が急拡大～

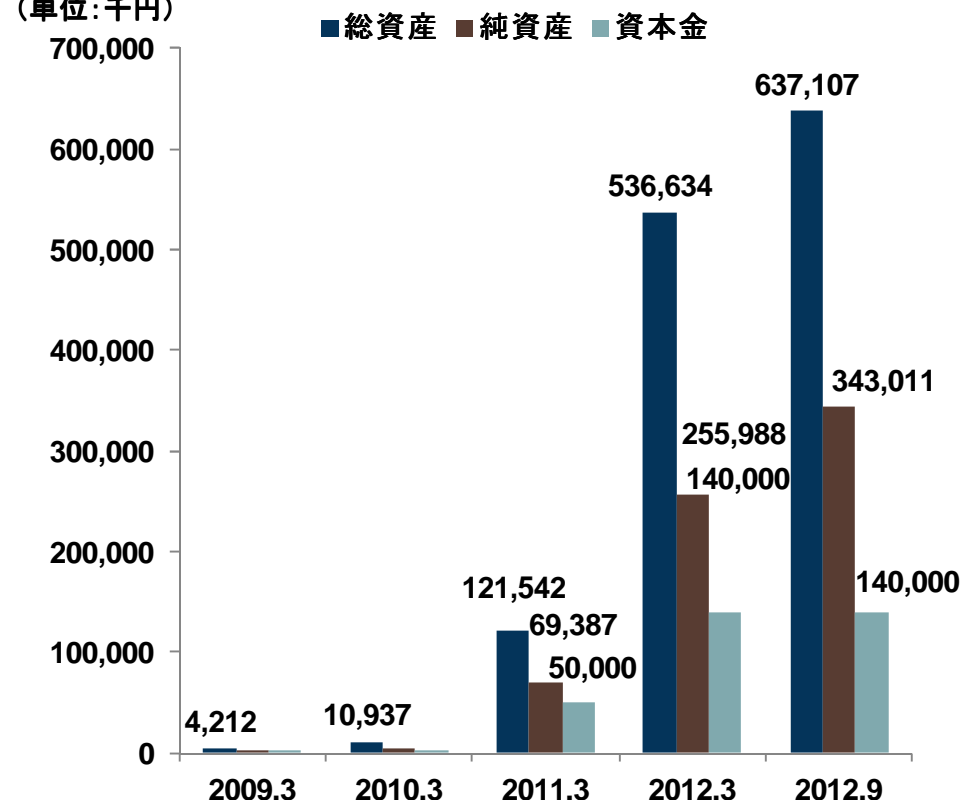
P/L 項目

(単位:千円)



B/S 項目

(単位:千円)



- 2011.3期の売上高は前期比5.6倍、2012.3期も前期比3.8倍と急拡大。
- 2013.3期、第二四半期時点で売上高606百万円、経常利益152百万円を達成。

## II. 事業概要

## 住宅地盤業界と各種法制度の変遷

～2000年4月

住宅品確法導入以前

瑕疵担保責任は、「民法(1年)」及び「宅建業法(2年)」のみ根拠

住宅地盤に起因する瑕疵担保責任は意識されない時代

2000年4月(施行)～

住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品確法)

売主は10年間、瑕疵担保責任を負う義務が明確に

住宅地盤に起因する工務店等の責任が明確に

2009年10月(施行)～

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

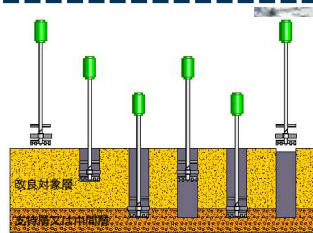
工務店等の経営破綻後も消費者保護のセーフティ・ネットが確立

瑕疵担保保険申請の際、地盤調査報告書の添付が条件に

### 住宅地盤業界の変遷



地盤調査(例)



地盤改良工事(例)



品質証明書



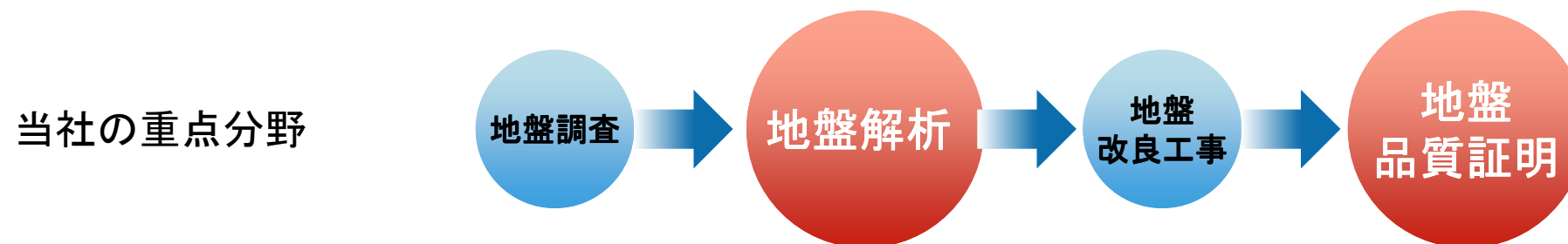
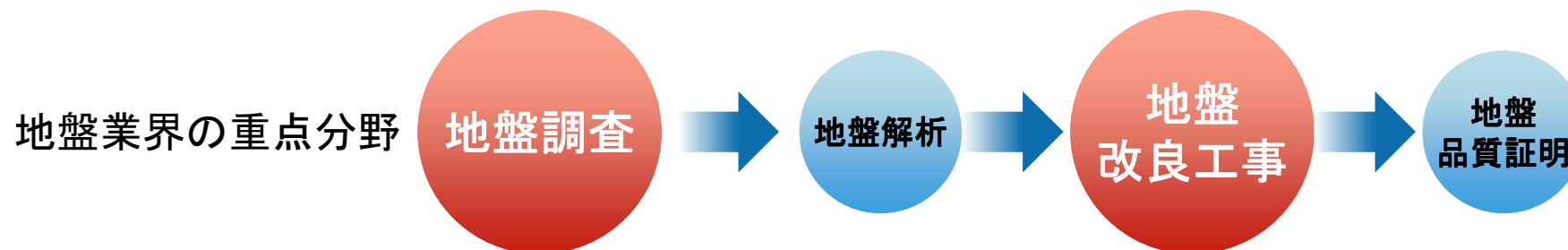
解析計算書

地盤品質証明(当社例)

- 住宅品確法施行により、地盤調査や地盤補強工事の市場が出現し、急拡大が続く。

# 当社の地盤事業について

## 当社の事業分野



( 解析計算書 )



( 地盤品質証明書 )

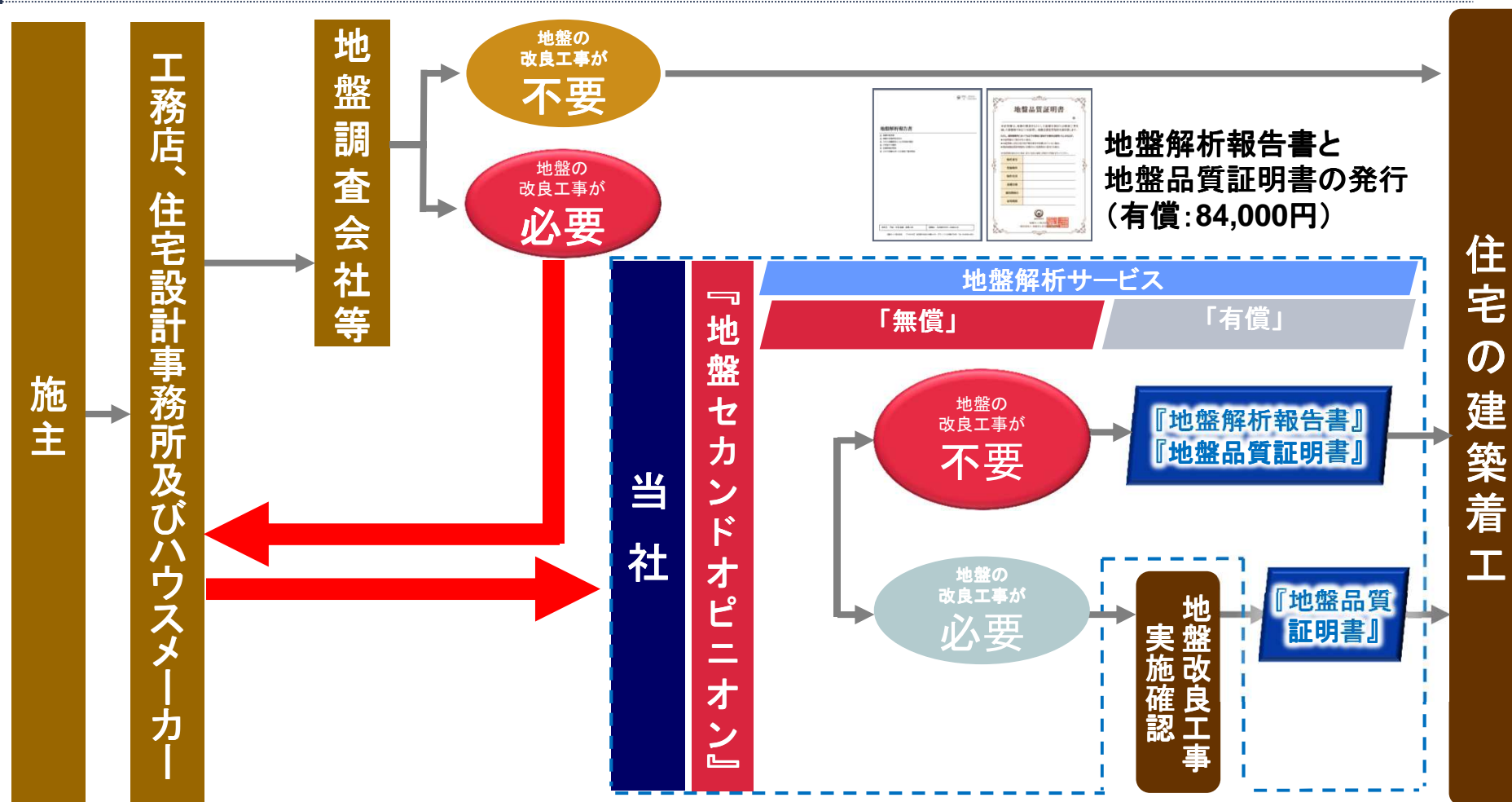


- 一般的に、住宅地盤業界では調査・改良工事が重点分野で、工事の獲得に傾斜傾向。
- 一方、当社は客観的な見地による「地盤調査」、「地盤解析」、「地盤品質証明」のサービスを提供。客観的な見地から、不要な地盤改良工事を削減する機能を持つ。



# 「地盤セカンドオピニオン」について

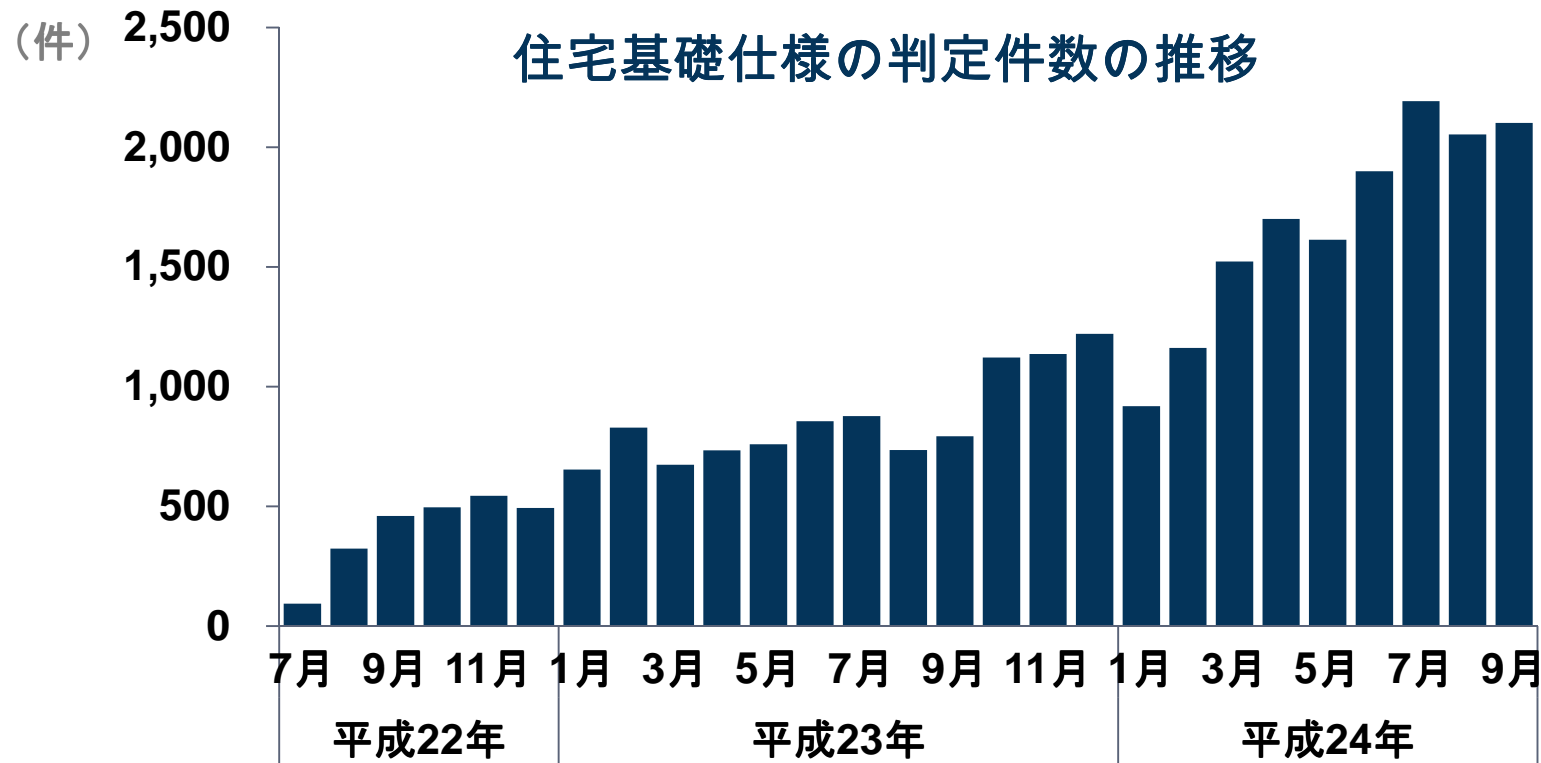
## 地盤セカンドオピニオンのフロー



●他社の改良工事判定に対し、無料で客観的見地からセカンドオピニオンを提供。

## フリーミアム※による集客効果と有料利用件数の増加

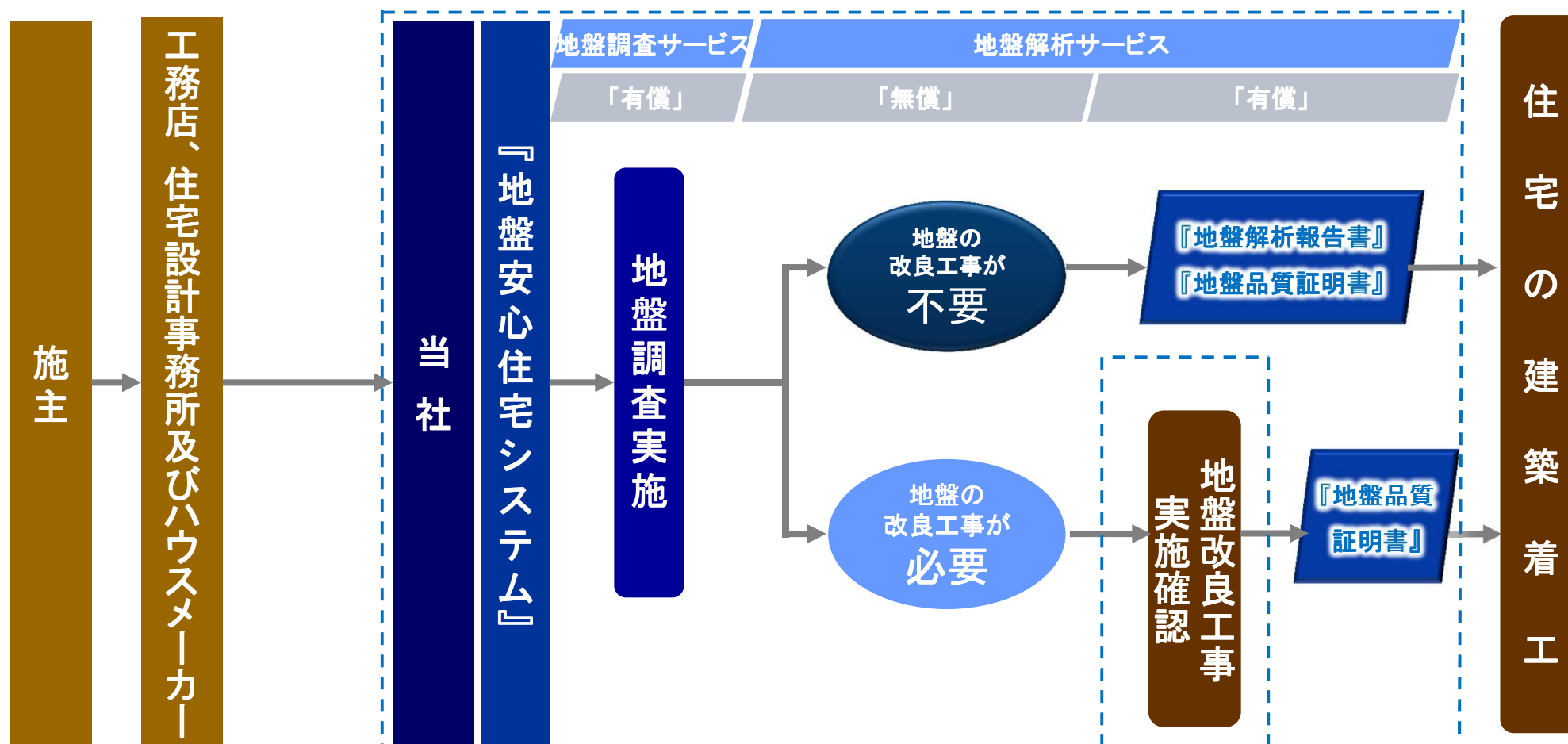
※フリーミアムとは「フリー（無料）」+「プレミアム（割増料金）」の造語。



- 「セカンドオピニオン判定」を無料とする販売戦略で、幅広い顧客を集客。有料利用（解析報告書と品質証明書の発行）へのハードルも低く、急速に成長中。
- 判定結果への信頼度から、判定件数の増加に並行して有料利用顧客の件数も急増。

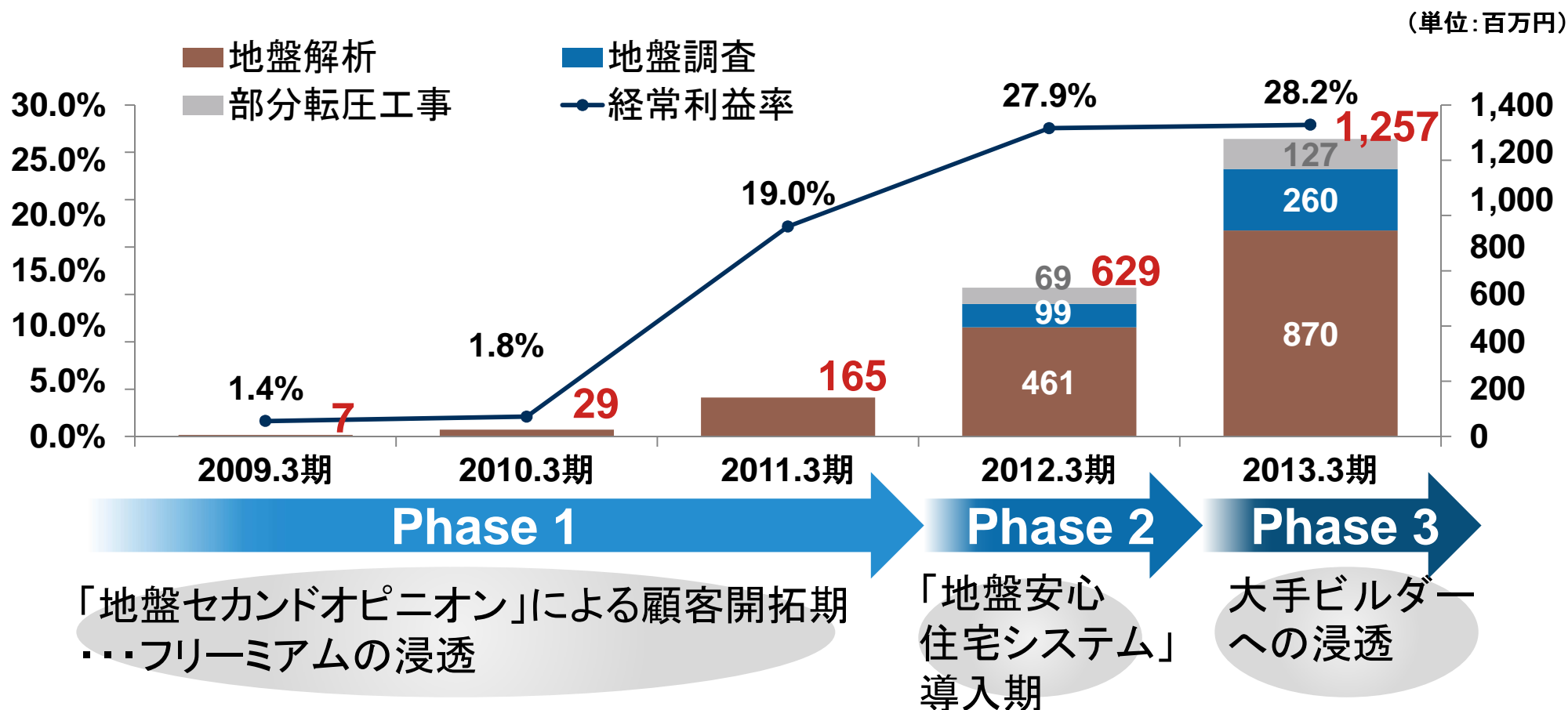
# 「地盤安心住宅システム」について

## 地盤安心住宅システムの概要



- 価格は「解析・品質証明(税込8.4万円)」と別途「地盤調査(同3.15万円)」を受け取る。地盤セカンドオピニオンよりも受注単価は拡大。

## 地盤安心住宅システムによる大手ビルダー開拓が進む



- 無料による地盤セカンドオピニオン提供でフリーミアム効果が浸透。
- 足許は「地盤安心住宅システム」による大手ビルダーの顧客開拓が進んでいる。

### Ⅲ. 当社の強み

## これまで成長してきた理由 ～独自の事業モデル～

- 1 収益源の独自性** ……品質証明書の発行を収益源とする独自性(前述・P9)
- 2 販売戦略の差別化** ……フリーミアムによる集客効果(前述・P11)
- 3 参入障壁** ……独自の解析手法及び大手損保とのPL保険
- 4 効率的なオペレーション** ……独自の業務管理システム

## 今後も成長を続ける理由 ～高成長の機会と戦略～

- 1 潜在市場の大きさ** ……戸建住宅市場は年間40万戸
- 2 3ステップの顧客アプローチ** ……地盤業界のデファクトスタンダードを目指す
- 3 スtock型ビジネス** ……持続的成長が見込める

### 3.参入障壁・・・①「特許出願について」

## 「地盤沈下事故ゼロ」判定方法の特許出願について

当社独自の地盤解析手法について、現在、下記の通り特許を出願中。

地盤基礎仕様判定方法、地盤基礎仕様判定システム及び地盤基礎仕様判定プログラムに関する特許出願



(出願中の発明の名称)

①地盤基礎仕様判定方法 ②地盤基礎仕様判定システム ③地盤基礎仕様判定プログラム

- 当社の解析報告書は、国交省告示1113号、小規模建築物基礎設計指針に準拠。
- 創業以来、既に30,000件以上の地盤解析を実施済み。
- 「改良工事不要」と当社が判定した物件の沈下事故発生件数はゼロ。
- 上記、3要素に及ぶ独自の解析手法は現在特許申請中。

### 3.参入障壁・・・②「沈下パターンの熟知」

#### 「沈下パターンの熟知」

豊富な解析実績によりロケーション診断をパターン化。コストを掛けず安全な地盤解析基準を提供。

#### 不同沈下の代表パターン

(一般的に沈下事故のデータは世間では知られていない)

##### A 擁壁の埋め戻し土の軟化



##### B 支持地盤の傾斜による広域沈下



##### C 改良工事の施工不良



#### 不同沈下が起こる代表パターン

- A) 新規造成地の擁壁の埋め戻し土の軟化
- B) 新規造成地の端部分の立地
- C) 改良工事の施工不良 (特に柱状改良工事)

#### 不同沈下が起こらない代表パターン

##### A 経年による圧密沈下の終了



##### B 隣地との高低差がなく平坦



##### C 地盤調査データが均一

調査ポイント①	調査ポイント②	調査ポイント③	調査ポイント④
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

##### D 周辺建物に異常がない



##### E 建物バランスが良い



#### 不同沈下が起こらない代表パターン

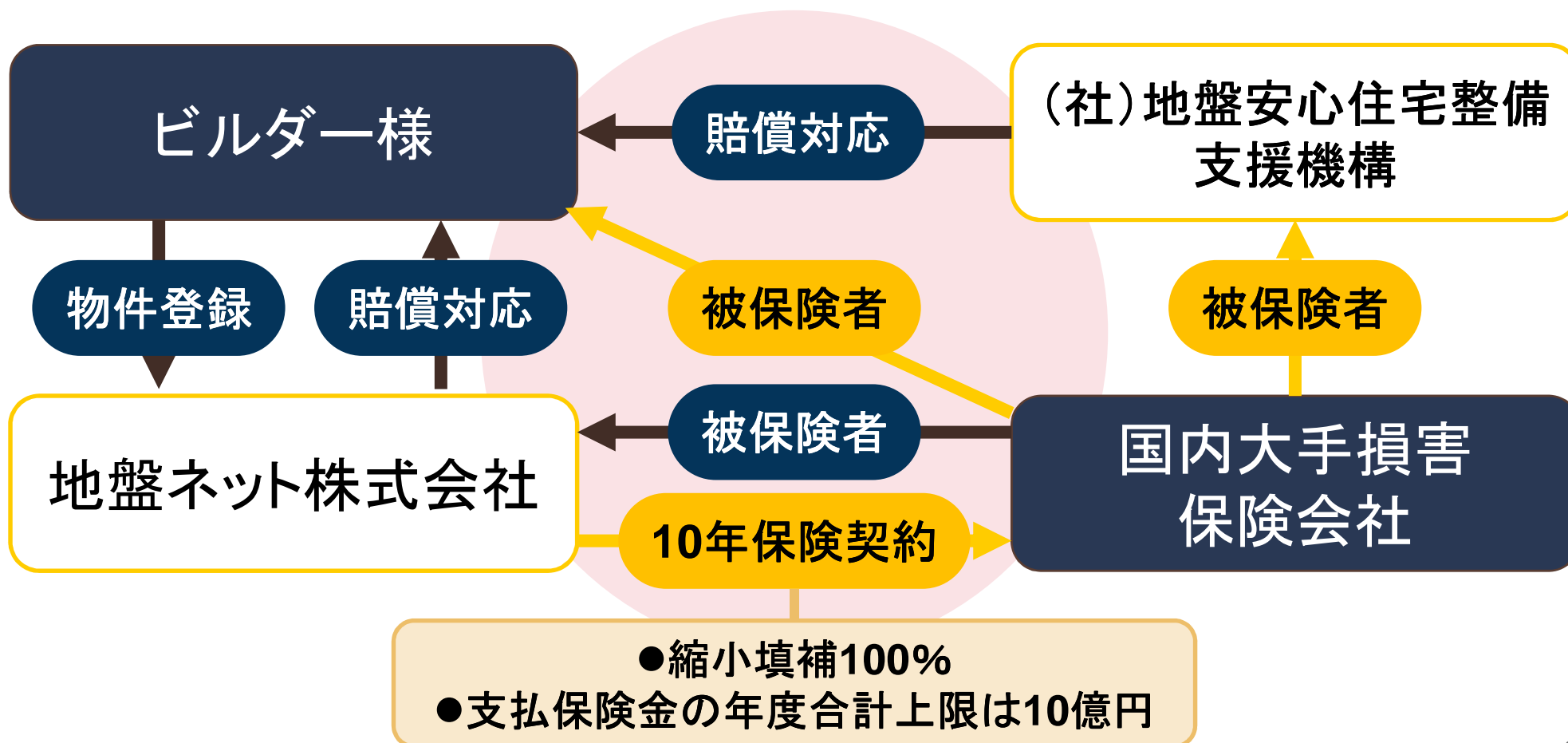
- A) 建替え現場で年月が経過し圧密沈下を終了
- B) 隣地との高低差がなく平坦な現場
- C) 地盤調査データが均一
- D) 周辺建物に異常が見られない
- E) 建物バランスが良い (総二階等)



### 3.参入障壁・・・③「国内大手損保との保険契約」

#### 「国内大手損保との保険契約」

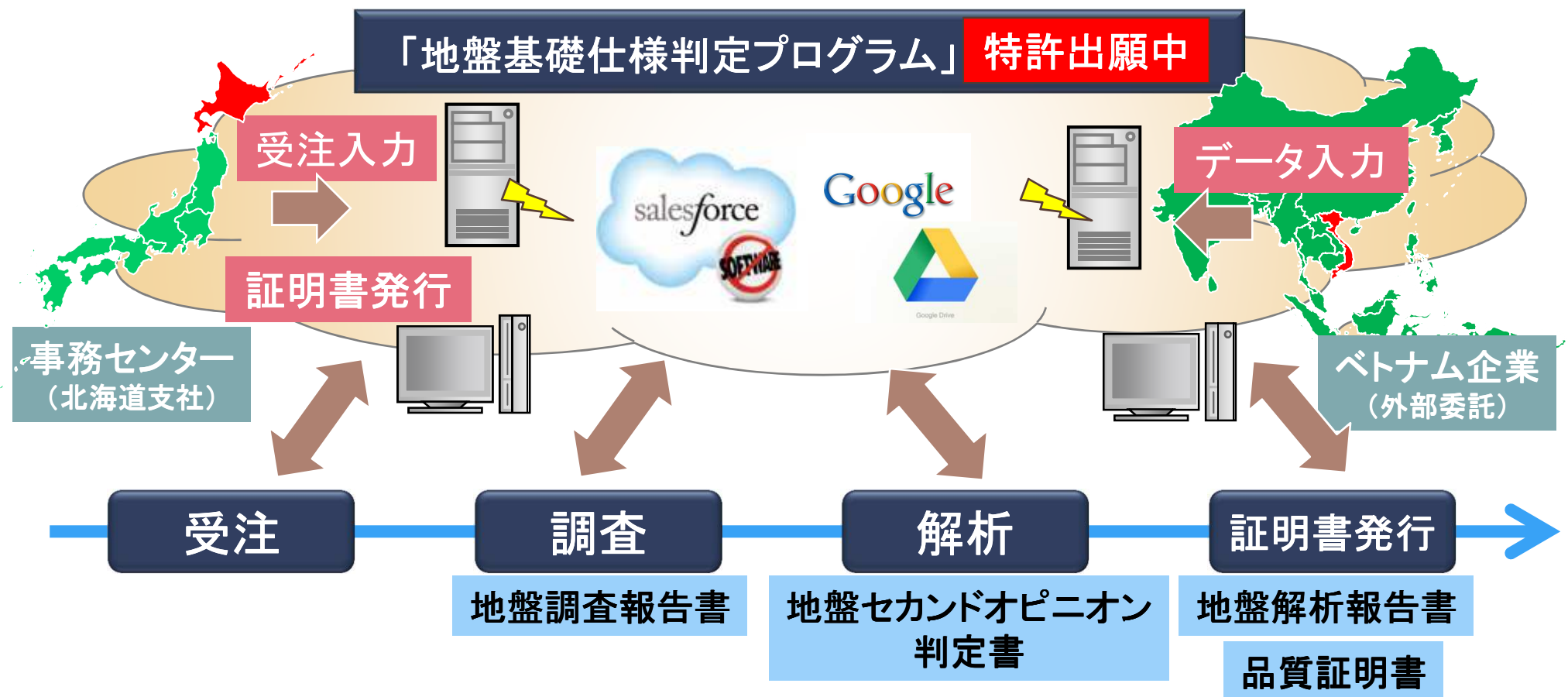
国内大手損害保険会社とPL保険(製造物責任保険)を締結。万が一、不同沈下事故が起きても10年間、最大で5,000万円の賠償対応が可能。



## 4.効率的なオペレーション

### 煩雑な業務処理をローコストで実現

当社独自の業務管理システムにより、少人数で月間2000件以上の地盤解析業務をスムーズに行う効率的なクラウドコンピューティングシステムを構築。従業員25名でも今後の受注増に万全の対応が可能。



## IV. 成長に向けて

## これまで成長してきた理由 ～独自の事業モデル～

- 1 **収益源の独自性** ……品質証明書の発行を収益源とする独自性(前述・P9)
- 2 **販売戦略の差別化** ……フリーミアムによる集客効果(前述・P11)
- 3 **参入障壁** ……独自の解析手法及び大手損保とのPL保険
- 4 **効率的なオペレーション** ……独自の業務管理システム

## 今後も成長を続ける理由 ～高成長の機会と戦略～

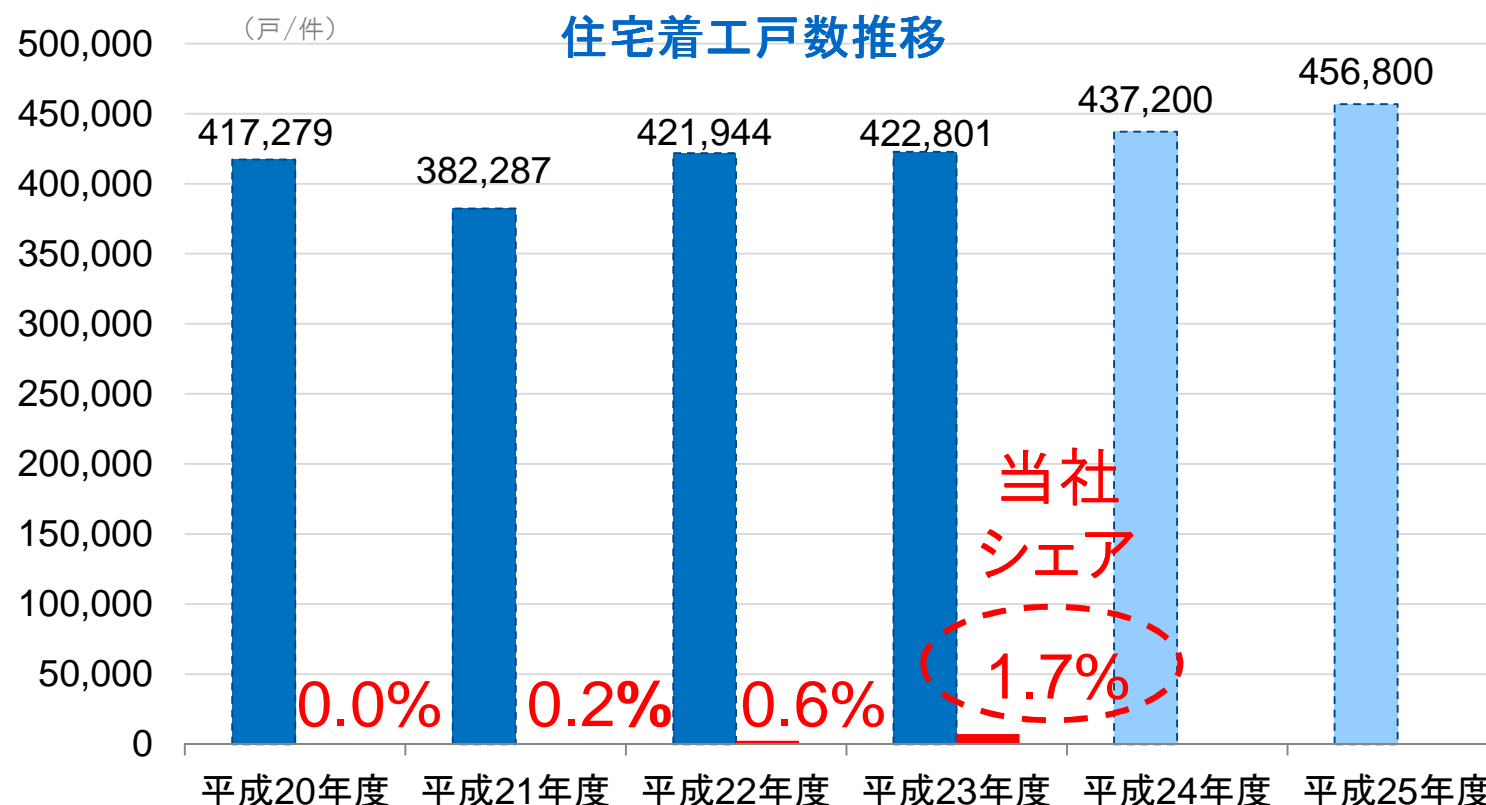
- 1 **潜在市場の大きさ** ……戸建住宅市場は年間40万戸
- 2 **3ステップの顧客アプローチ** ……地盤業界のデファクトスタンダードを目指す
- 3 **ストック型ビジネス** ……持続的成長が見込める

# 1.潜在市場の大きさ

## 現状は1.7%のシェアに過ぎず、今後の伸び代は大きい

新設着工戸数は縮小傾向にあるが、地盤調査・解析を必要とする戸建住宅に限る、平成26年度以降は約42万戸で推移と安定した推移が想定される。当社が手掛ける解析件数は戸建住宅全体の**1.7%(平成23年度実績)**に過ぎず、**成長の余地は充分にある。**

### 住宅着工戸数(持家・分譲戸建)と当社サービス(解析・調査)の推移



セカンドオピニオンによる「不必要な改良工事の削減」に加え、安心住宅システムの「地盤調査」+「部分転圧工事」、更にはインスペクター資格の普及で、「要工事案件」における「工事完了後保証」も取り込む事で、あらゆるケースで適切なソリューションを提供する地盤業界のデファクトスタンダードを目指す。

**1. 地盤セカンドオピニオン**  
「地盤改良工事判定物件の無料再解析」により  
グレーゾーン判定を  
「見える化」

**2. 地盤安心住宅システム**  
「適切な地盤調査と業者選定・育成」により  
地盤調査内容を  
「見える化」

**3. 地盤インスペクター資格**  
「地盤の専門家養成」により  
正しい住宅地盤の知識と  
地盤対策工事の欠陥を  
「見える化」

地盤改良工事完了後の保証

地盤調査  
部分転圧工事

不必要な工事の削減

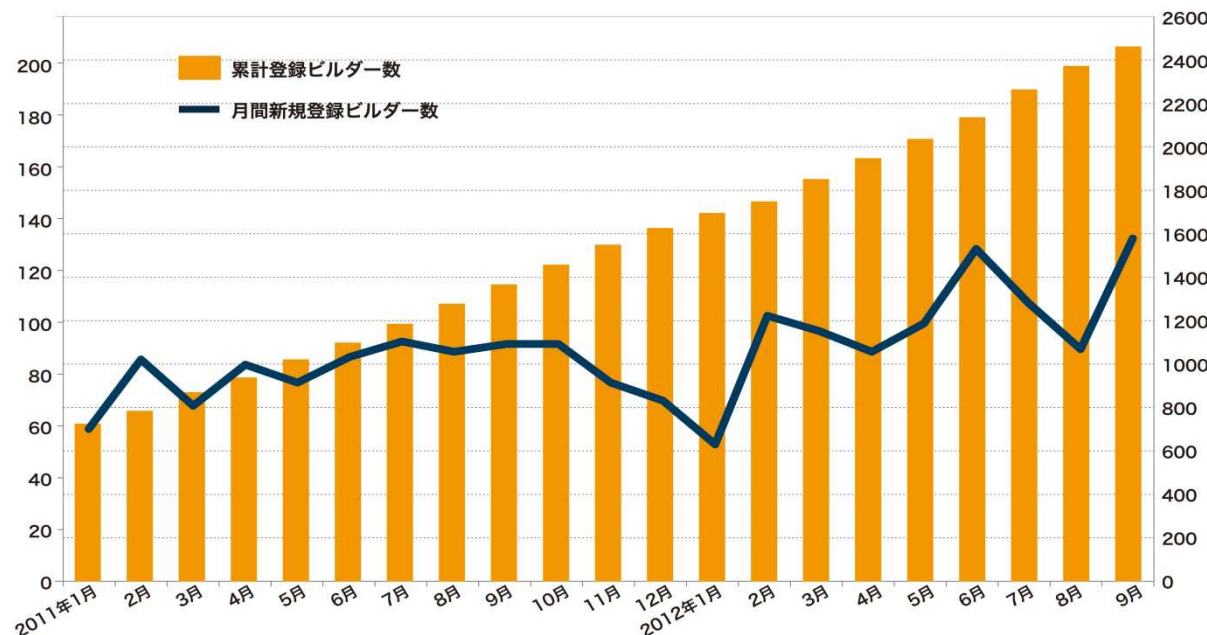
戸建  
40万戸市場  
全てを対象に

Step1(地盤セカンドオピニオン) → Step2(地盤安心住宅システム) → Step3(地盤インスペクター)

### 3.ストック型の拡大モデル

#### 累計加盟店数は順次拡大。持続的な成長が見込める。

当社のサービスを利用する住宅会社に「**加盟店登録**」を依頼。全棟受注につながる「地盤安心住宅システム」の導入につなげるとともに、一般社団法人地盤安心住宅整備支援機構と提携した「地盤安心住宅」ブランドの販促ツールを無償で提供することで**住宅会社を囲い込み**、他社への流出を防止。ストック型ビジネスで**持続的な成長**を見込む。

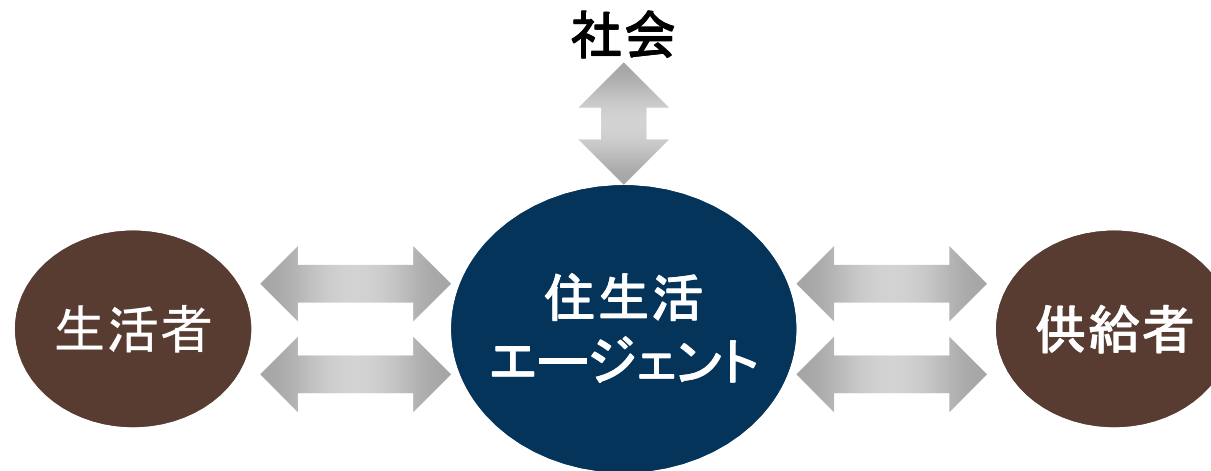


加盟店が増えることにより、毎月安定した受注を見込むことができる**ストック型ビジネス**。

ポスターやのぼり等の販促ツールを無償で提供。顧客の定着化を図る。



### 住宅地盤における建築主の不利益を排除する「住生活エージェント」であり続ける 住生活エージェントとは



(出所) 住宅産業関連ニュービジネス支援事業 (消費者エージェントビジネス調査研究)  
報告書概要版 2006年3月 経済産業省 (委託先: 株式会社三菱総合研究所)



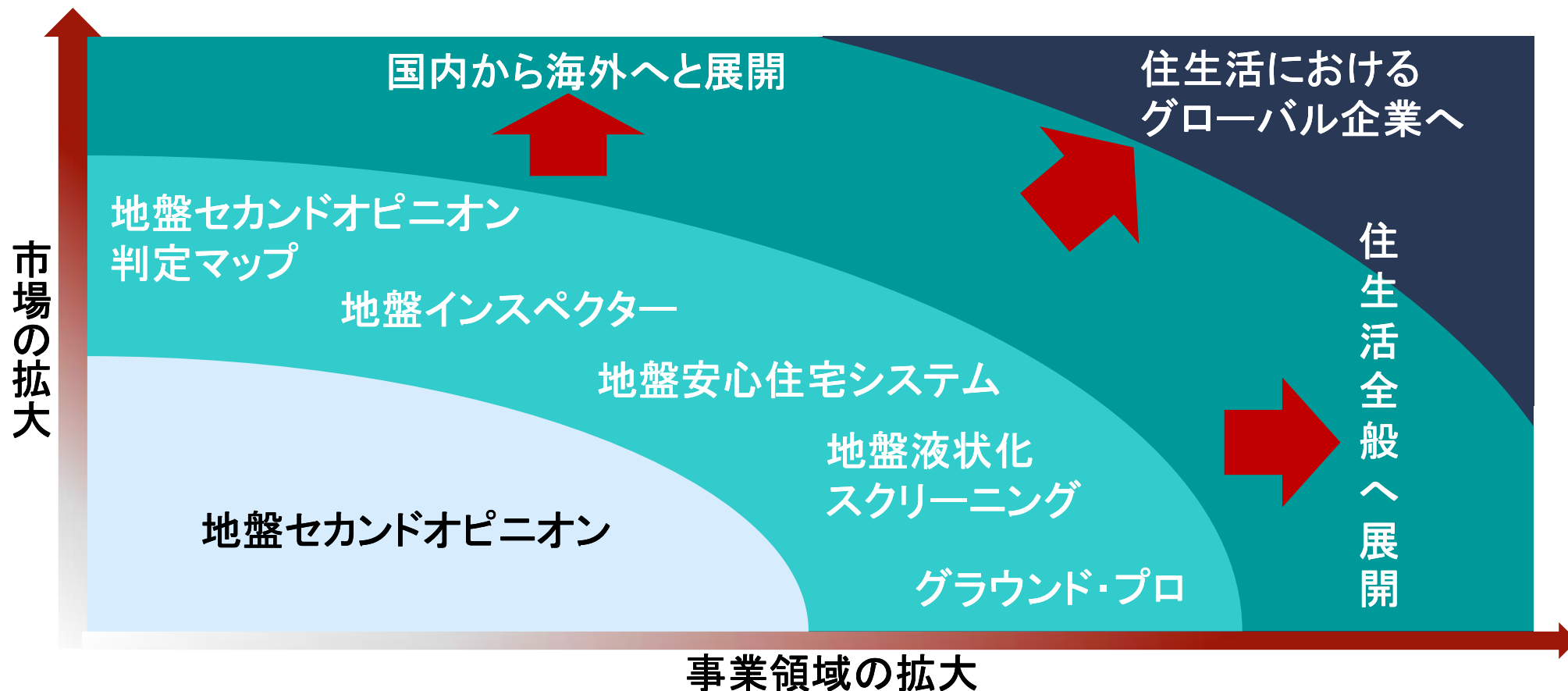
#### ロゴマークのデザイン意図

中心にある茶色の円は核心 (=正義) を、その周りに配された紺色の図柄は人材と事業を示しています。すべての企業活動はこの核心から生まれ、未来に向かって広がっていく様を表現しています。

- 住宅産業は、生活者と住宅供給者の間には大きな情報の格差が生じ、情報の少ない生活者に不利益が生じる傾向が見られる。
- 当社は住宅地盤における「住生活エージェント」として、客観的な見地から地盤解析等のサービスを提供、生活者の利益を守ることを理念とし、事業展開を続けていく。



## 「当社の将来像」について



- 地盤セカンドオピニオンからスタートした「住生活エージェント」としての事業は、今後、住生活全般への展開、事業エリア拡大の双方を目指します。

## V. 参考

# 各種指標について

## 各種指標

決算年月	2009/3期	2010/3期	2011/3期	2012/3期	2012/9期
売上高 (千円)	7,320	29,834	165,608	630,641	606,315
経常利益 (千円)	106	542	31,492	176,092	152,601
当期(四半期)純利益 (千円)	15	319	19,501	96,601	87,022
純資産 (千円)	3,015	3,335	69,387	255,988	343,011
総資産 (千円)	4,212	10,937	121,542	536,634	637,107
資本金 (千円)	3,000	3,000	50,000	140,000	140,000
発行済株式総数 (株)	60	60	1,000	12,250	4,900,000
自己資本比率 (%)	71.60	30.50	57.09	47.70	53.84
自己資本利益率 (%)	0.53	10.08	52.39	59.38	29.05
従業員数 (名)	1	1	14	23	25

## 地盤調査について(手動式、半自動式)



外注先による手動式地盤調査



外注先による半自動式地盤調査

当社の外注先が利用する「半自動式地盤測定器 グラウンド・プロ(上記写真)」  
(伊藤忠建機・フューチャーアンドスペース・当社の三社共同開発、特許出願中)

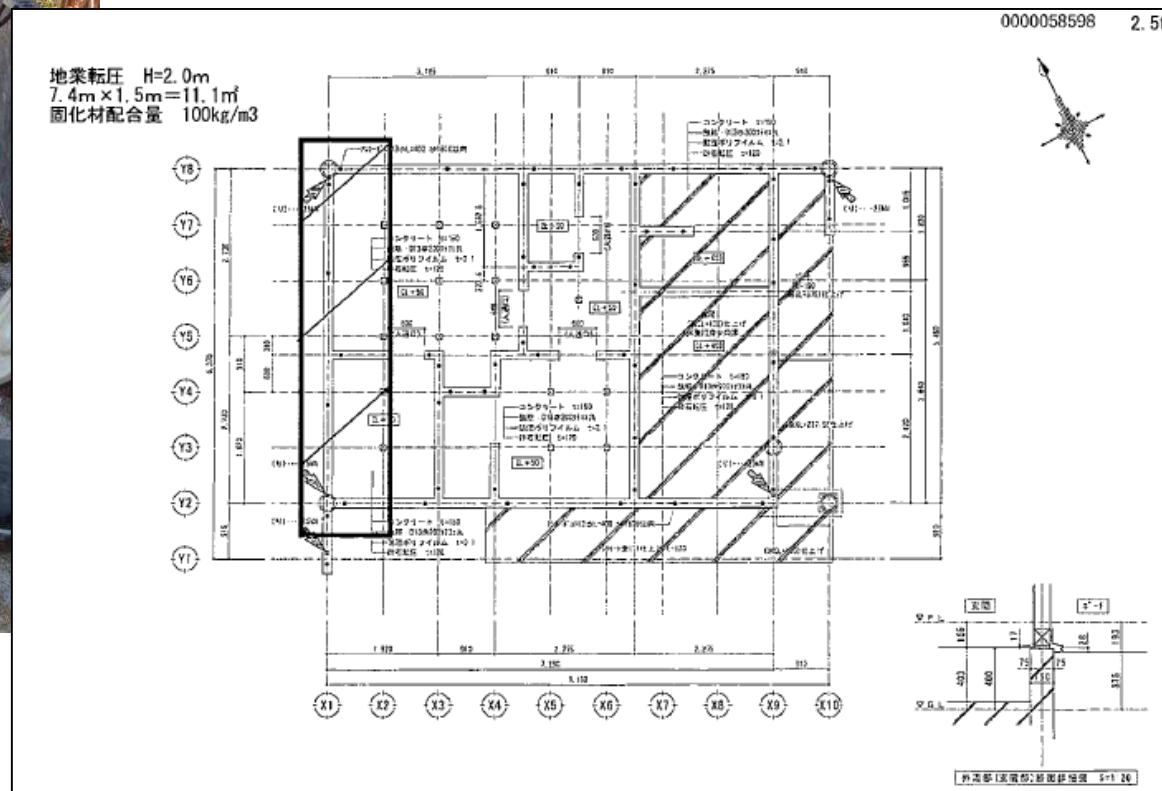
- ① JIS規格に準拠
- ② 女性一名でも簡単に測定が可能
- ③ 作業時間を従来の1/2に短縮

# 各種作業について

## 部分転圧工事



外注先による部分転圧工事



改良工事の必要が無い水準の現場において、簡易な転圧工事を手配。



## 地盤セカンドオピニオン判定マップ



・地盤ネットは、利用者が本サービスを利用したことにより発生した、利用者の損害及び利用者が第三者に与えた損害について、その損害が「直接的原因」によるものかを問わず、一切の責任を負いません。  
・本サービスは予告なく運用の停止、中止、中断することがあります。なお、このことによる利用者の損害については、一切の責任を負いません。

## 業績見通しに関する注意事項:

---

本発表において提供される資料及び情報は、いわゆる「見通し情報(forward-looking statements)」を含みます。これらは現在における見込み、予測及びリスクを伴う想定に基づくものであり、実質的にこれらの記述とは異なる結果を招き得る不確実性を含んでおります。

これらリスクや不確実性には、一般的な業界並びに市場の状況、金利、通貨為替変動といった一般的な国内及び国際的な経済状況が含まれます。

今後、新しい情報・将来の出来事等があった場合であっても、当社は、本発表に含まれる「見通し情報」の更新・修正をおこなう義務を負うものではありません。