



2024年3月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社フェイスネットワーク
(東証スタンダード市場：3489)

2023.11.21

フェイスネットワークとは

入居者の「住みたい」とオーナーの「持ち続けたい」を満たす
デザインと居住性を両立させた投資用新築一棟RCマンションを
人が集まる東京の城南3区(世田谷区・目黒区・渋谷区)を中心に
ワンストップサービスで企画・開発し、
富裕層の個人投資家や機関投資家等に販売する会社



FAITH NETWORK

我々は一人一人の夢の実現をサポートする
ワンストップパートナーであり続けます

「Face (Faith) to Face」一人ひとりのお客様を大切に

人と人のつながりから生まれる信頼

「信頼」の「ネットワーク」を深く広げて、お客様の夢の実現へ

Faith

Network

事業推進の根本的な考え方は「オーナー保護」

長期的に安定した収益が得られる物件であること

入居需要が常にある物件であること

入居者視点にこだわるモノづくりの会社



こだわりのモノづくりを実現するビジネスモデル

新築一棟RCマンション
(GranDuo シリーズ)

×

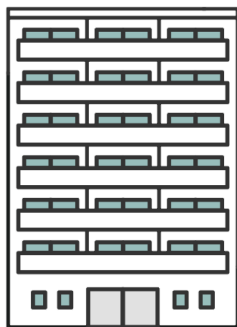
城南3区
(世田谷区・目黒区・渋谷区)

×

ワンストップ
サービス

ビジネスモデルのポイント

新築一棟RCマンション グランデュオ (GranDuo シリーズ)



- ・独自のデザイン性と居住性の両立
- ・優れた耐久性、耐震性、遮音性
- ・鉄筋コンクリート造(RC造)

長期に亘って物件価値が
維持できるパッケージ

城南3区 (世田谷区・目黒区・渋谷区)



- ・都心に近く利便性の高い好立地
- ・人気の街が多く通年の入居需要あり
- ・投資対象としての割安感

好立地が長期安定的な
収益性確保を実現

ワンストップ サービス



- ・中間マージンの排除
- ・スピードと精度を高めた仕入物件獲得力
- ・高い業務連携による高品質な設計・施工

土地の仕入から設計・施工
販売・賃貸募集・物件管理
まで全て自社内で完結

INDEX

1. | 2024年3月期 第2四半期連結決算概要
2. | 上場市場の再選択について
3. | 株主還元
4. | 今期の重点施策の進捗状況
5. | 2024年3月期 連結業績予想

2024年3月期 第2四半期連結決算概要

売上高

建築商品 5 件
当事業年度は特に下期に竣工引渡しが集中

連結決算 の 開始

2023年7月14日付で子会社となった株式会社岩本組
について、連結決算ではB/Sを2Qから、P/Lを3Q
から取り込む

仕入は 堅調に 推移

用地仕入・物件開発は堅調に推移
棚卸資産は60億円超の積み増し

2024年3月期 第2四半期 連結損益サマリー

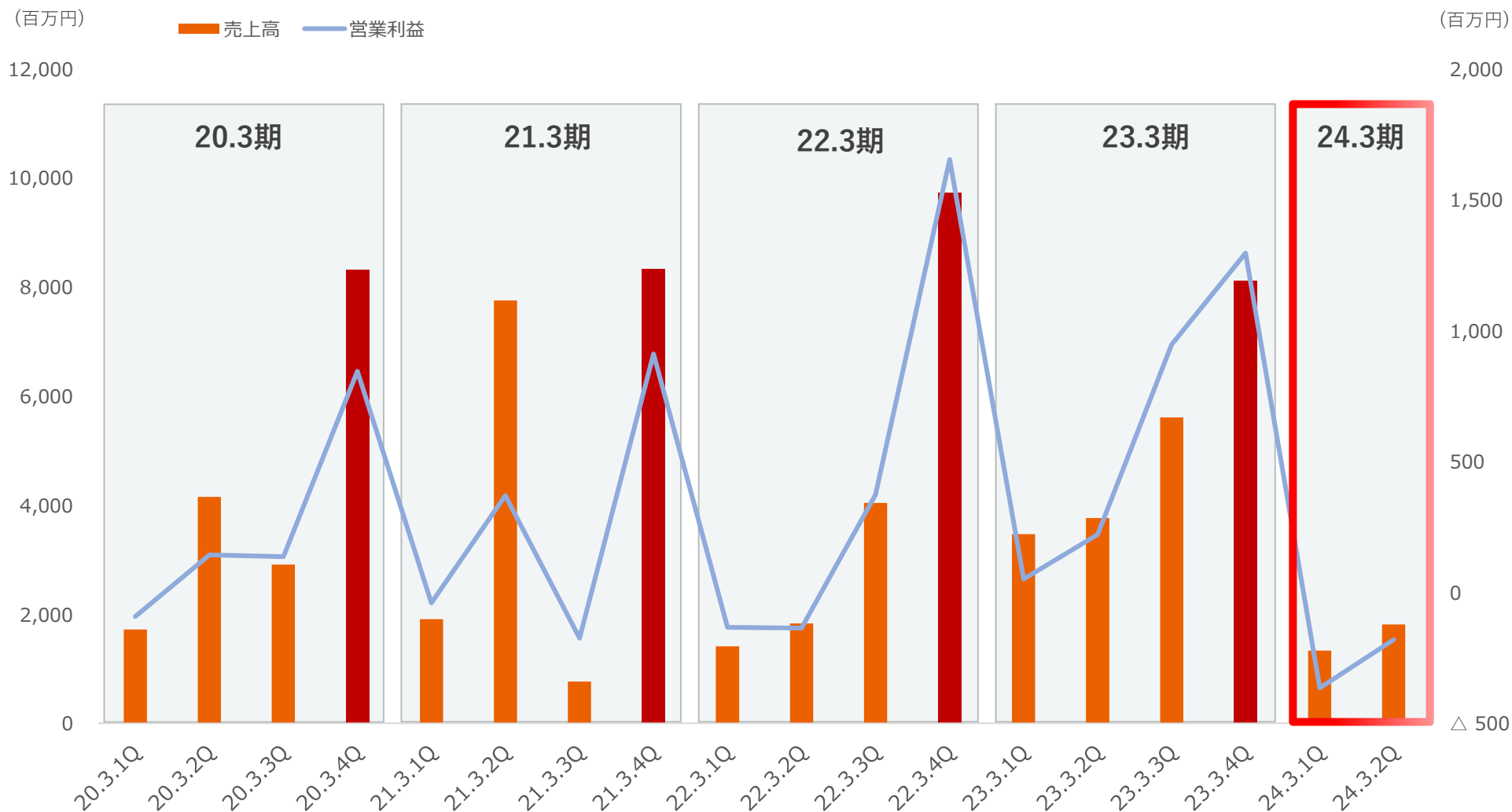
(単位：百万円)

	【参考】 個別 23.3期2Q 実績	連結 24.3期2Q 実績	【参考】 増減額	【参考】 増減率	24.3期 【修正】 通期連結計画
売上高	7,237	3,149	△4,087	△56.5%	28,000
営業利益	272	△546	△818	—	3,300
営業利益率	3.8%	—	—		11.8%
経常利益	183	△661	△844	—	3,000
親会社株式に 帰属する 四半期純利益	123	△470	△593	—	2,000
一株当たり 四半期純利益	24.81円	△47.67円	△72.48円		202.77円

※2023年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったため、1株当たり当期純利益の数値は当該分割を遡及計算しています。
 ※2024年2Q決算より連結決算となっておりますので、前年同期実績、増減額、増減率をご参考として前年同期個別の数値を記載しています。

Q別損益推移

不動産業界の特性上、第4四半期に売上・利益が偏重する傾向



開発中のプロジェクト

40プロジェクトが進行中（世田谷20、目黒4、渋谷4、その他12）

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
1	GD下北沢11	世田谷	888.88
2	GD下北沢12	世田谷	1947.15
3	GD下北沢13	世田谷	596.40
4	GD下北沢14	世田谷	553.89
5	GD代田2	世田谷	690.71
6	GD用賀6	世田谷	1054.83
7	GD千歳船橋6	世田谷	938.94
9	GD上馬2	世田谷	870.50
10	GD経堂18	世田谷	792.45
11	GD砧	世田谷	1264.48
12	GD駒沢11	世田谷	450.28
13	GD奥沢	世田谷	999.72
14	GD豪徳寺3	世田谷	745.40
15	GD祐天寺2	世田谷	1100.00
16	GD世田谷弦巻	世田谷	742.77

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
17	GD代々木上原3	世田谷	597.22
18	TGD用賀	世田谷	1898.90
19	TGD桜新町	世田谷	582.33
20	TGD奥沢2	世田谷	679.02
21	TGD千歳船橋	世田谷	1204.85
21	GD中目黒4	目黒	916.67
22	GD学芸大学3	目黒	1055.95
23	GD都立大学2	目黒	1312.31
24	GD都立大学3	目黒	587.30
25	GD代々木公園2	渋谷	751.52
26	GD代々木公園3	渋谷	616.65
27	GD笹塚	渋谷	642.33
28	TGD南青山	港	1324.39
29	GD大井町3	品川	876.06
30	GD武蔵小山4	品川	602.07

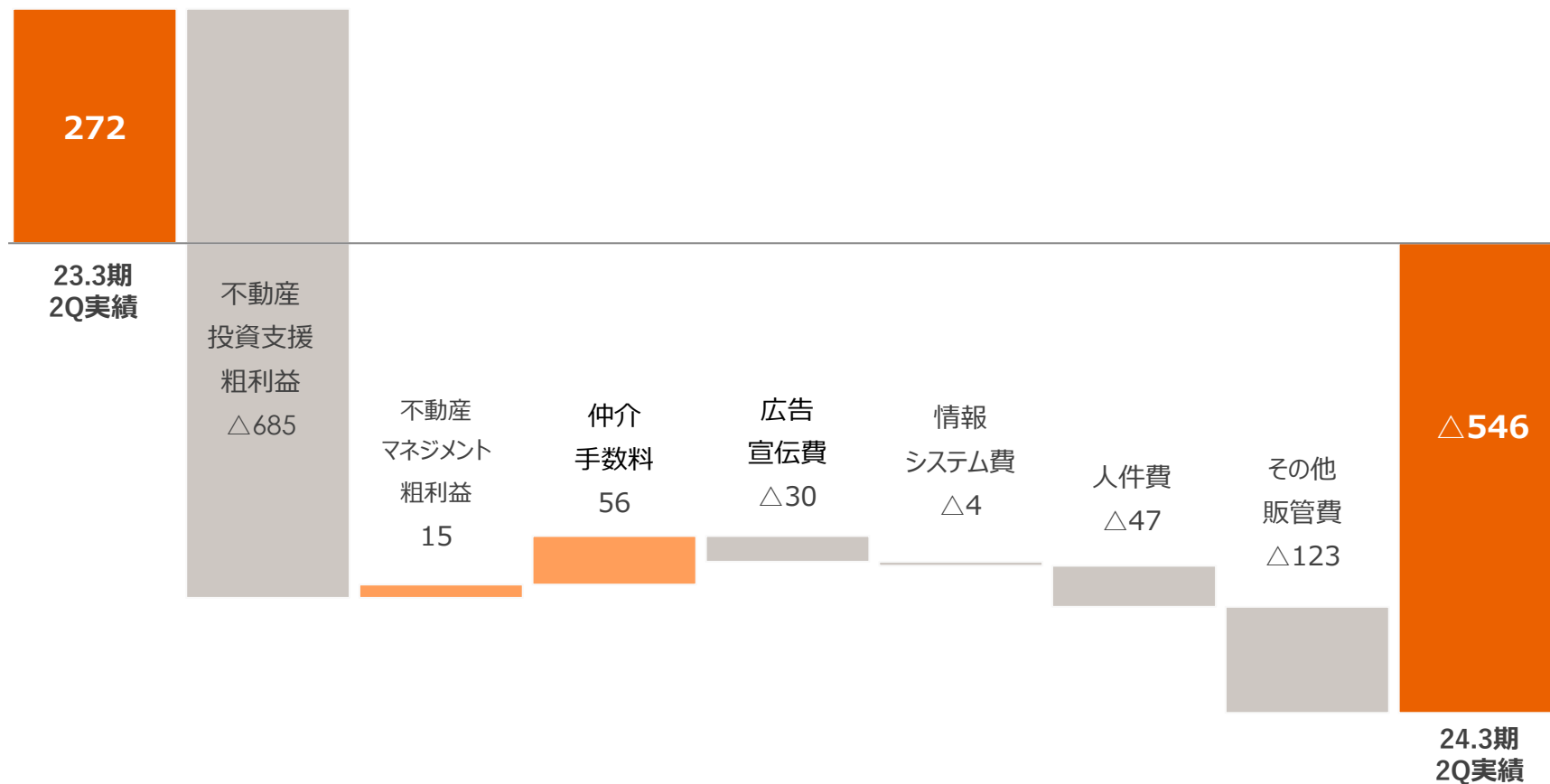
No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
31	GD旗の台	品川	879.60
32	GD戸越銀座	品川	未
33	GD中野5	中野	580.59
34	GD中野6	中野	758.84
35	GD田園調布6	大田	1183.66
36	GD大森山王2	大田	775.01
37	GD内藤町	新宿	666.18
38	GD西荻窪2	杉並	734.65
39	GD文京本郷	文京	776.96
40	GD池袋	豊島	739.04

2023/9/30時点

2024年3月期 第2四半期 営業利益増減要因

取引件数減による仲介手数料減及び人員増による人件費増加

(単位：百万円)



2024年3月期 第2四半期 連結B/Sサマリー

	【ご参考】 個別 23.3期末	連結 24.3期 2Q	【ご参考】 増減額							
流動資産	18,102	22,588	4,486	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発用地の仕入推進による棚卸資産の増加 <table border="1"> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td>+5,470 百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td>+1,212 百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>△1,186 百万円</td> </tr> </table>	仕掛販売用不動産	+5,470 百万円	販売用不動産	+1,212 百万円	現金及び預金	△1,186 百万円
仕掛販売用不動産	+5,470 百万円									
販売用不動産	+1,212 百万円									
現金及び預金	△1,186 百万円									
固定資産	2,495	4,050	1,554	<ul style="list-style-type: none"> ・ HD社への出資、岩本組子会社化に伴う増加 <table border="1"> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>+521 百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td>+782 百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券	+521 百万円	のれん	+782 百万円		
投資有価証券	+521 百万円									
のれん	+782 百万円									
資産合計	20,598	26,639	6,041							
流動負債	5,285	9,942	4,657	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地仕入に伴う借入金の増加 <table border="1"> <tr> <td>短期借入金</td> <td>+2,515 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td> <td>+2,483 百万円</td> </tr> </table>	短期借入金	+2,515 百万円	1年内返済予定長期借入金	+2,483 百万円		
短期借入金	+2,515 百万円									
1年内返済予定長期借入金	+2,483 百万円									
固定負債	8,433	10,679	2,245	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用地仕入に伴う借入金の増加 <table border="1"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>+2,123 百万円</td> </tr> </table>	長期借入金	+2,123 百万円				
長期借入金	+2,123 百万円									
負債合計	13,718	20,621	6,903							
純資産	6,879	6,017	△862							
負債純資産 合計	20,598	26,639	6,041							

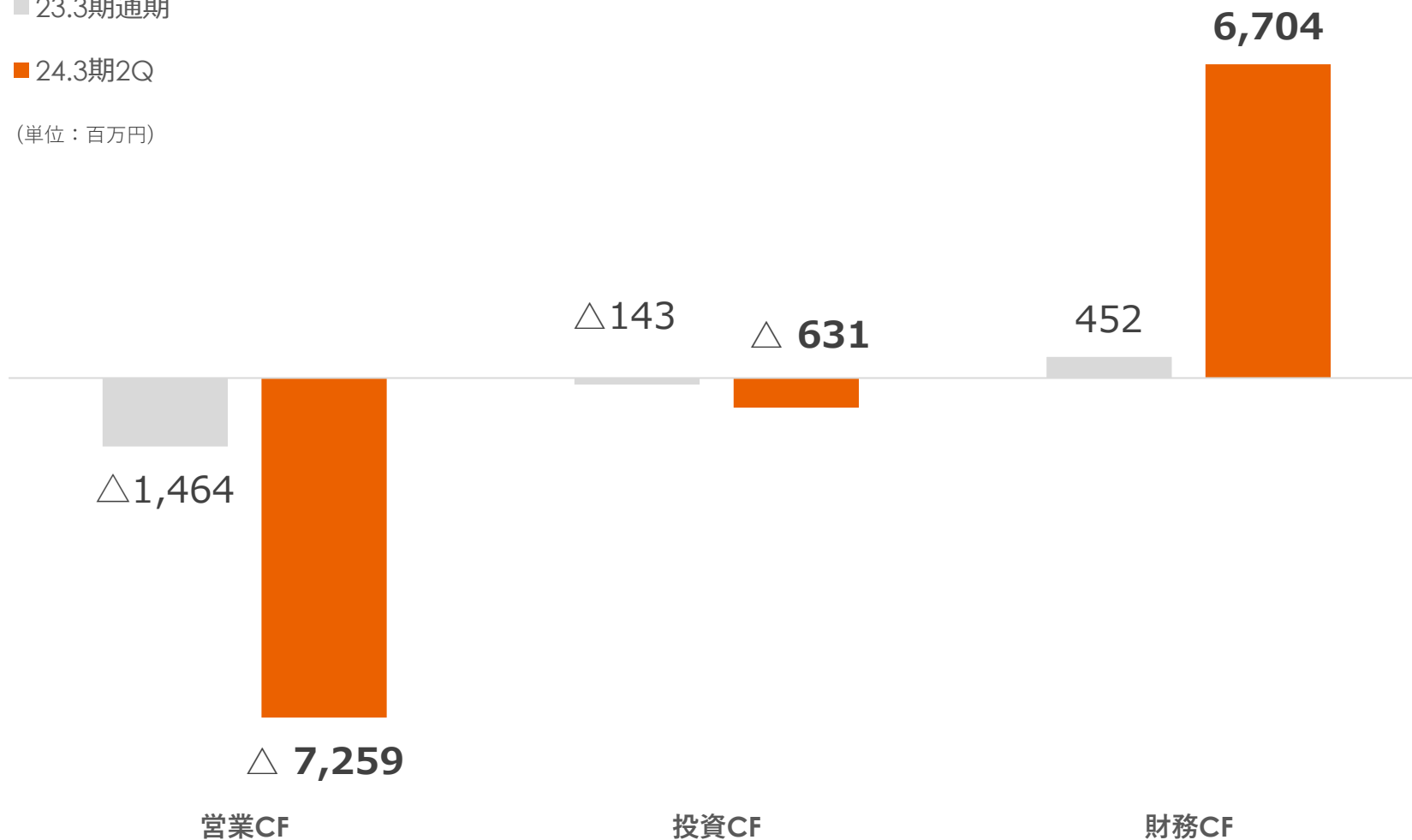
2024年3月期 第2四半期 連結C/Fサマリー

営業C/F 棚卸資産の増加等による支出

■ 23.3期通期

■ 24.3期2Q

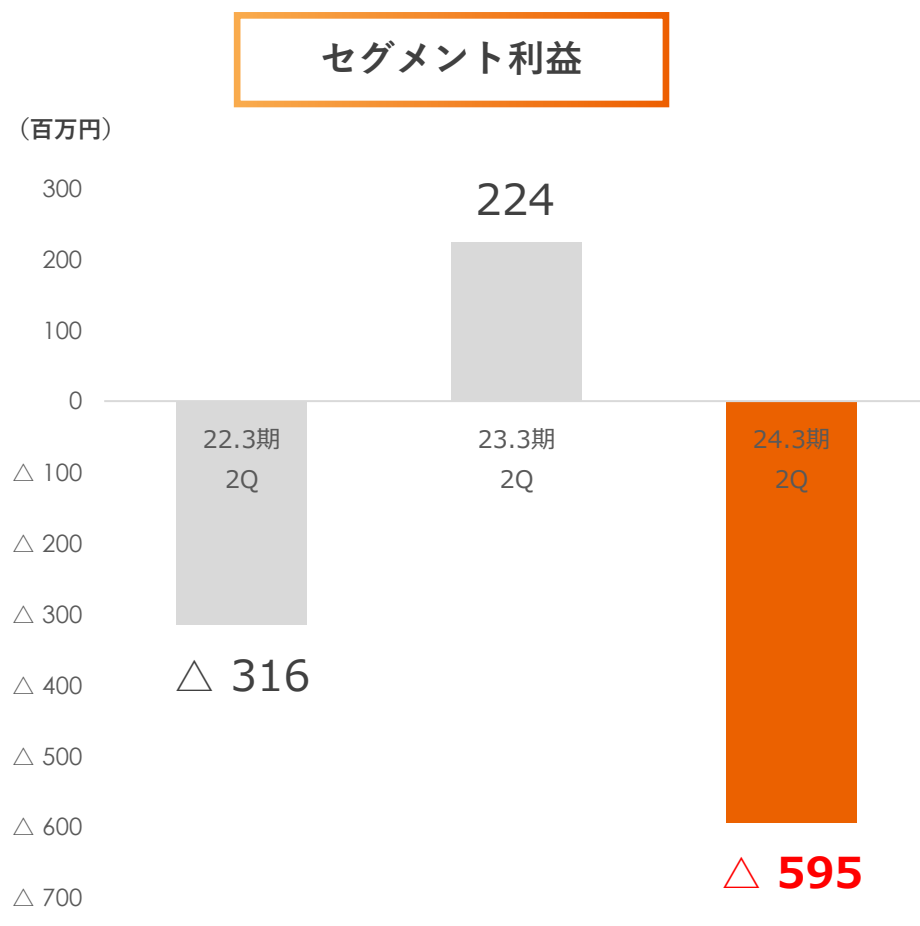
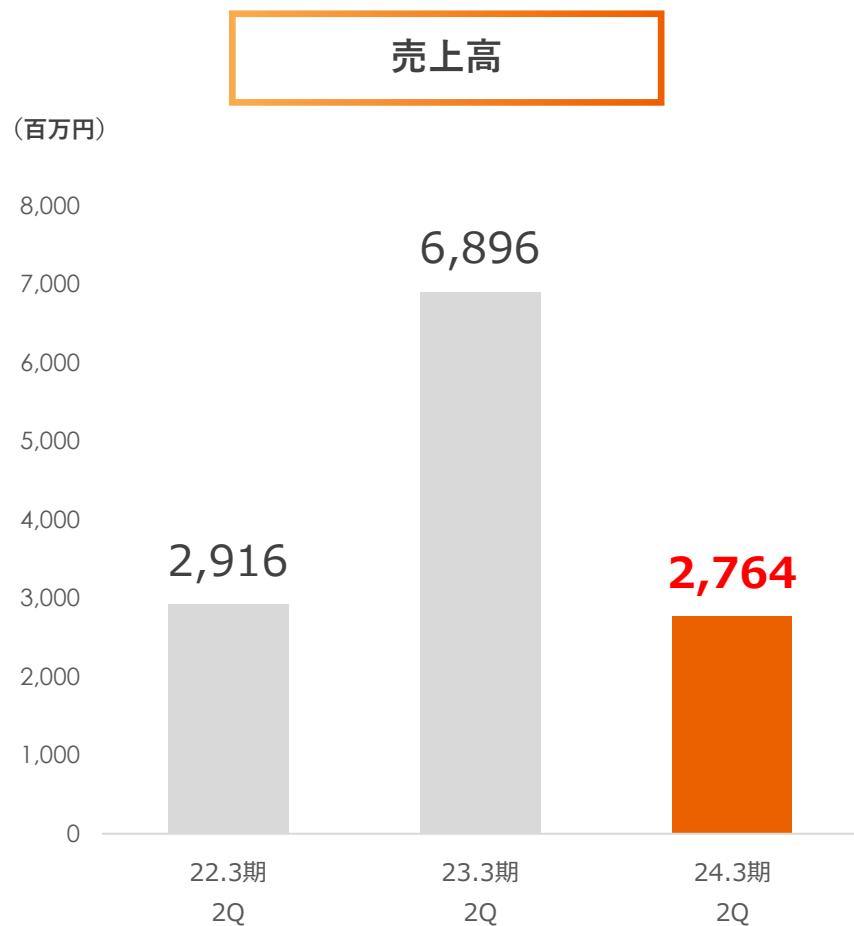
(単位：百万円)



セグメント別業績

不動産投資支援事業

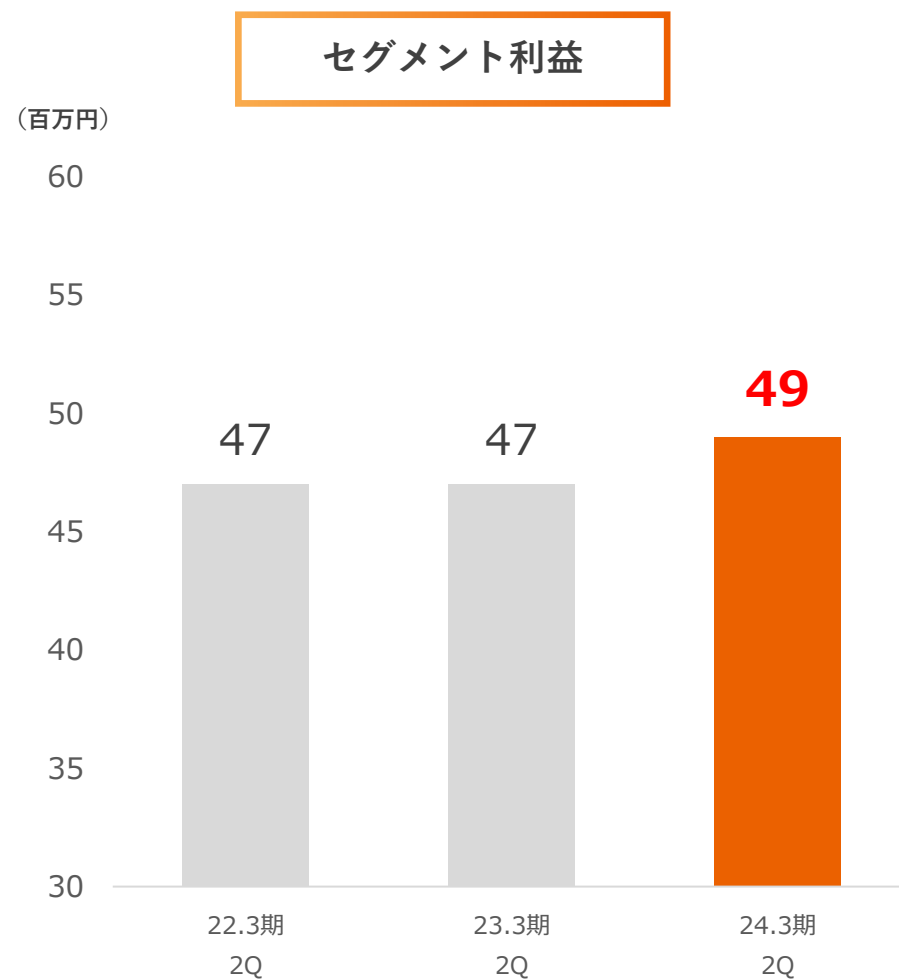
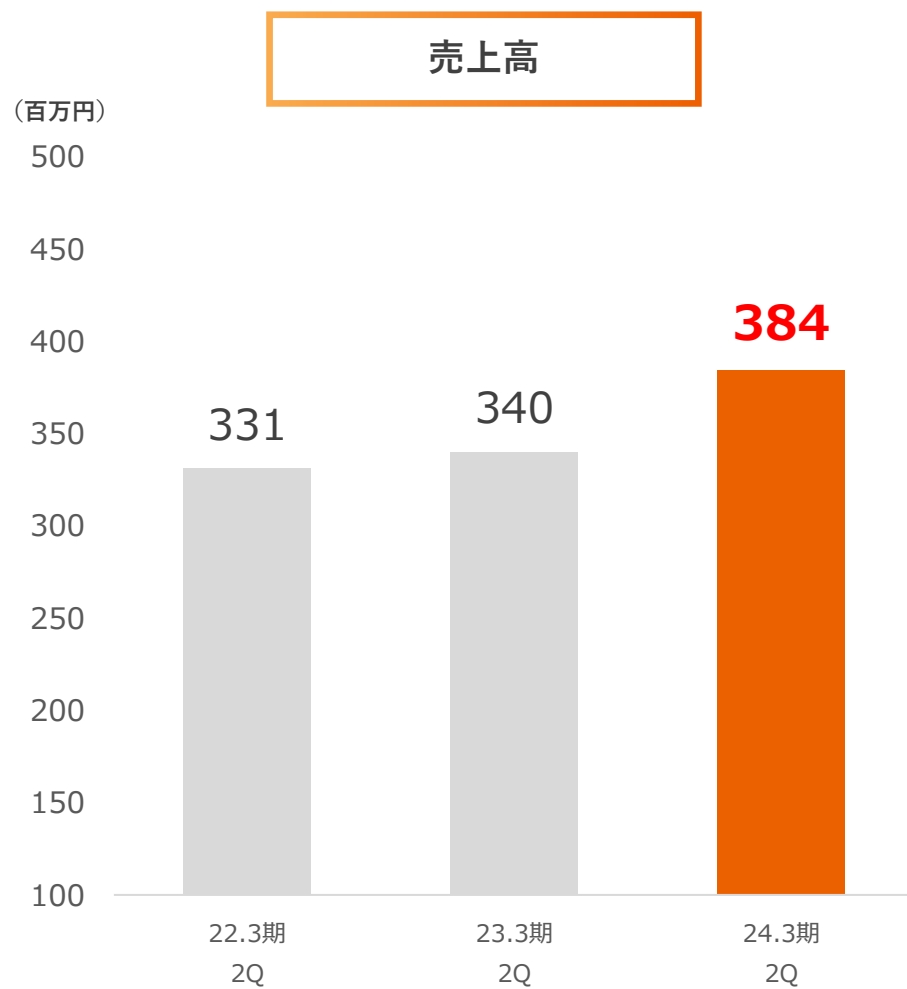
建築商品 **5** 件販売（前年同期は不動産商品 3 件、建築商品 9 件販売）





不動産マネジメント事業

管理戸数の増加により売上高・セグメント利益は堅調に推移

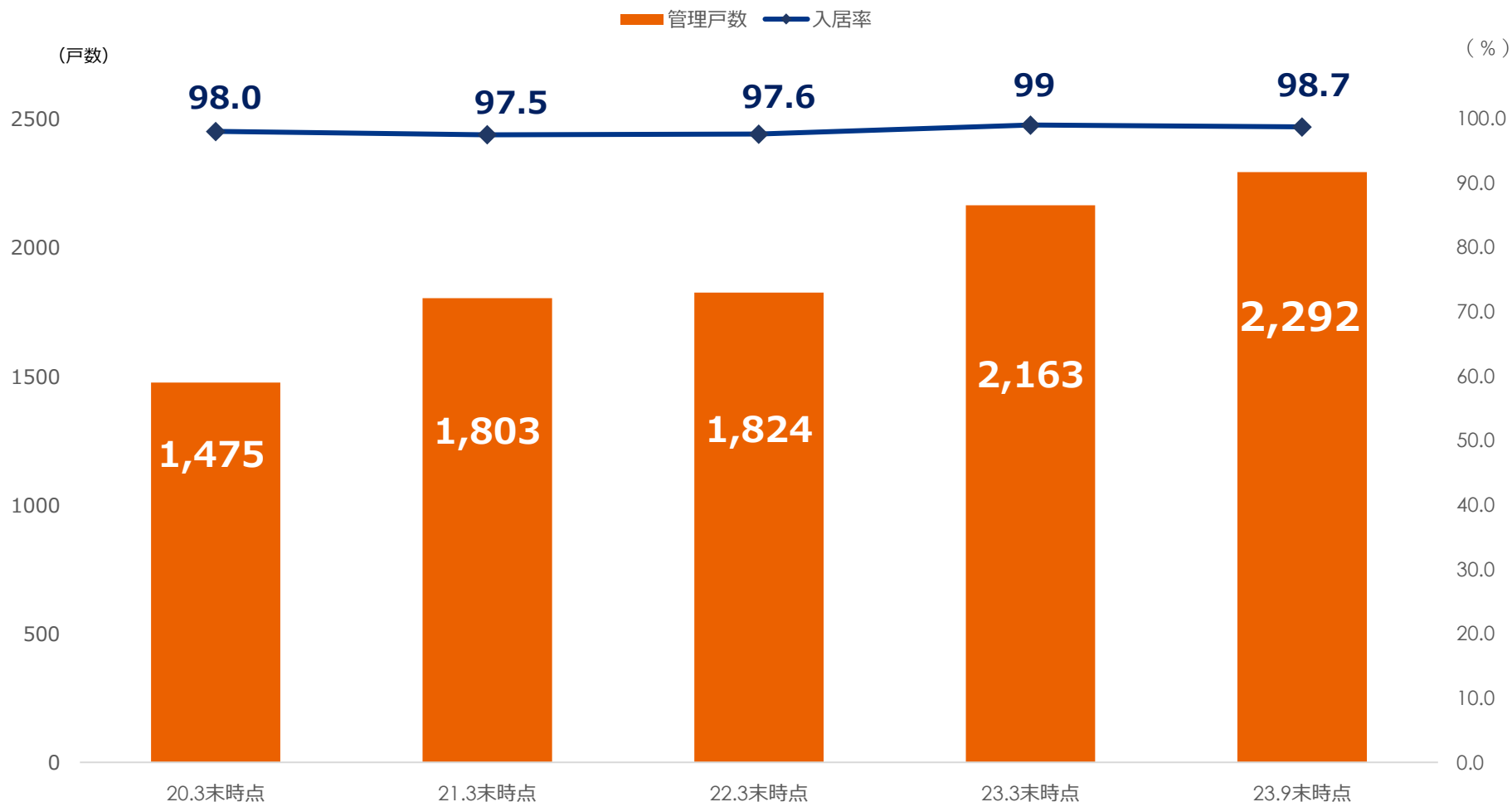


不動産マネジメント事業

管理戸数

※ 2023年9月末時点

2,292戸 / 182棟



上場市場の再選択について

スタンダード市場への移行を選択

【選択の背景と理由】

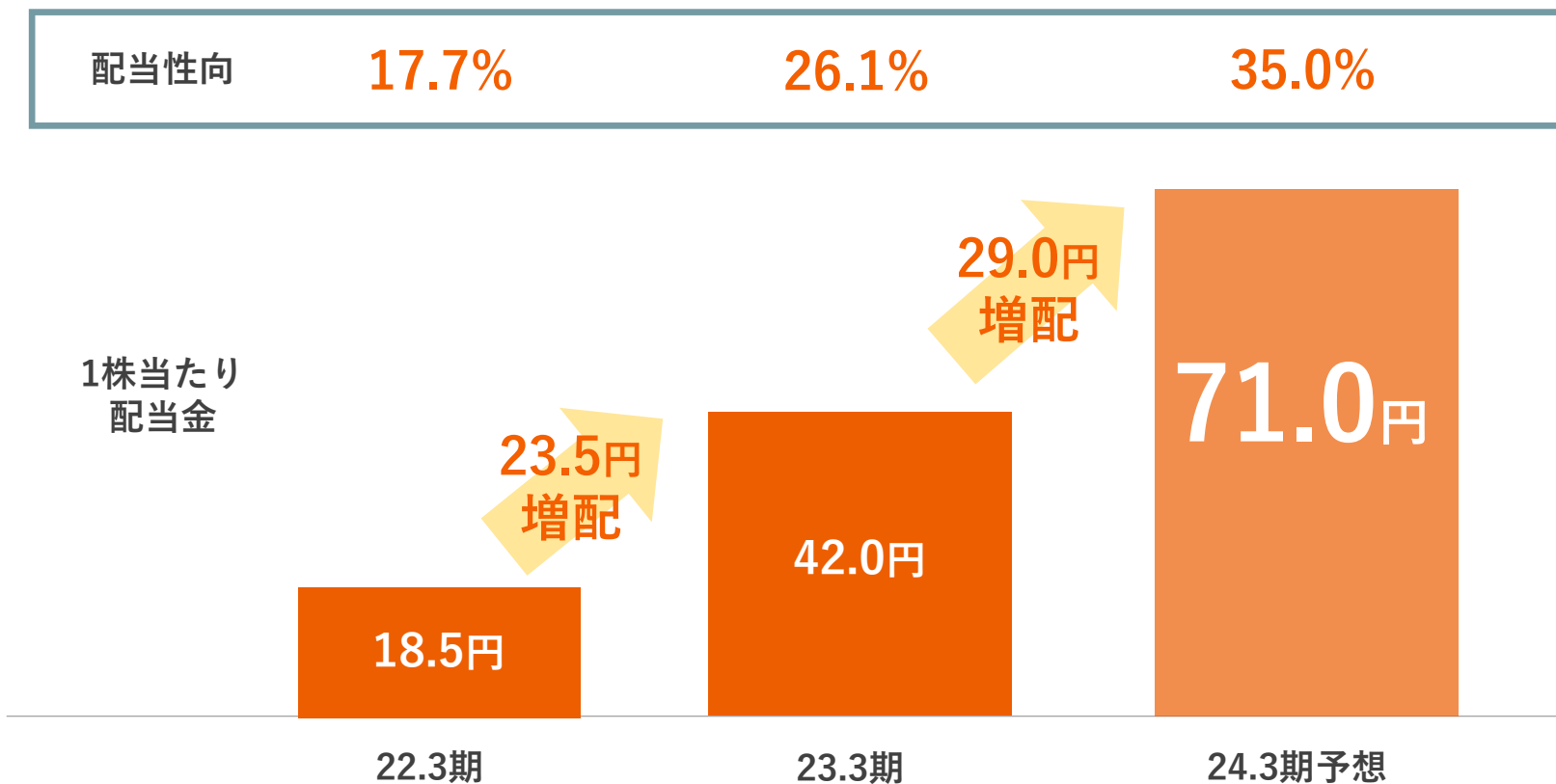
- ・ 業績は堅調に成長
- ・ 「流通株式時価総額」が上場維持基準に不適合（2023年3月末時点）
- ・ 東証の規則改正により経過措置の取扱い明確化
 - ⇒ 上場廃止リスクを考慮
 - ⇒ 安定・継続して当社株式を保有・売買できる環境を確保
- ・ スタンダード市場の上場維持基準は全て適合

中期経営計画「NEXT VISION 2026」の推進による
持続的な成長及びコーポレート・ガバナンスの強化を通じて、
持続的な企業価値向上を目指す

株主還元

2024年3月期配当予想

2024年3月期の配当は配当方針の変更に則り、年間 **71円** の予想



※2023年4月1日付で1株につき2株の株式分割を行っており、2022年3月期、2023年3月期は当該分割を遡及計算しています

今期の重点施策の進捗状況

不動産小口化商品「GrandFunding」「不動産ST」

大型物件の開発推進

重点施策

物件価値向上の取り組み

物件開発力の強化

高級レジデンス物件開発

不動産小口化商品「GrandFunding」の販売強化

需要拡大が見込まれる相続市場を見据え、「GrandFunding」シリーズの開発を強化
 4号商品「GrandFunding渋谷」は9月完売、5号商品「GrandFunding渋谷2」販売推進

「GrandFunding」の特徴

- ・ 現物不動産と同様の扱い（不動産税制適用）となる「任意組合型」
- ・ 入居需要の高い東京 城南3区のレジデンスが対象物件
- ・ 管理業務は業務執行組合員に一任
- ・ 1口100万円（5口以上）から都内人気エリアへの収益不動産投資が可能
- ・ 相続の際、相続人数に応じた口数毎の分配が可能



4号商品「GrandFunding 渋谷」
2023年2月組成



5号商品「GrandFunding 渋谷2」
2023年3月組成

1号案件の組成に向けた準備を推進中

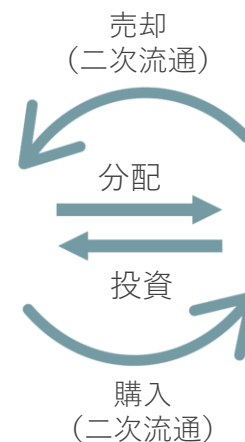
Hash Dash

- ・ブロックチェーン技術を用いたSTプラットフォーム構築
- ・第1種金融商品取引業（証券会社）
- ・STの取扱いに関するライセンス取得(変更登録)

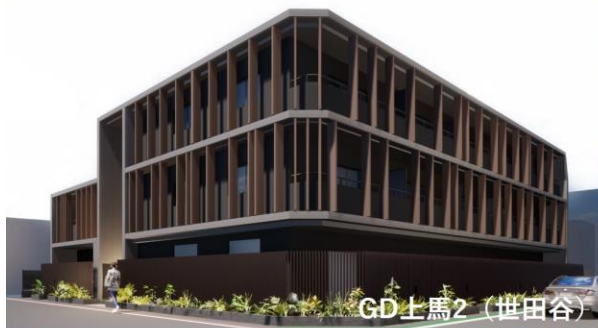


FAITH NETWORK

- ・城南3区（世田谷区・目黒区・渋谷区）
- ・入居者目線で開発された
- ・デザインと居住性を両立させた投資用新築RCマンション



大型物件の開発推進（10億円以上）



物件価値の向上に向けた取り組み

創造する多様な価値

デザインコンセプト = ウェルビーイング

“Well-being”

物件開発におけるデザインコンセプトに「ウェルビーイング」を掲げ
具体的なテーマとして9つの指針を策定

住むことで「ウェルビーイングな暮らしが実現できる」
賃貸マンションとして、物件価値の向上を目指す

※「ウェルビーイング」とは
単に病気ではないということではなく身体的・社会的・精神的に満たされた状態

健康・環境に配慮した
住空間を創造する

Well-being & Sustainable Design Goals



Theme 入居者の健康・美容向上効果に繋がる体験価値

1 心と身体の健康促進
Good for Health



心身ともに充実し、健康的になれる暮らしを送るために。
ex) 快眠を得られる寝室

2 美容効果
マインドフルネス
Good for Beauty



美容効果のある設備や気分を高揚させるデザイン演出を。
ex) ホテルライクな洗面室デザイン

3 集中と緩和
On & Off



季節や時間を意識した暮らし、そしてニューノーマルな住空間。
ex) 照明演出でリモートワーク効率化

Well-beingのある暮らしを実現するための3つの方向性



Theme 社会問題に配慮した、環境負荷軽減を目指した空間

4 緑化・自然共生
Biophilic Design



自然とのつながりを大切にし、育む。緑を感じる住空間に。
ex) 自然共生を意識した共用部の緑化

5 省エネ
環境性能評価
BELS / ZEH



省エネな設備や建材、自然素材の採用により入居者の光熱費を削減。
ex) 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の取得

6 サステナブル
デザイン
Sustainable



循環型経済を実現するためのデザイン。経済的・社会的価値の創造。
ex) リサイクル建材の採用

Theme 多様なライフスタイルに対応した安心・安全な住環境

7 安心・安全
Safe & Secure



万一の災害にも備える。安心して日々の暮らしを送るために。
ex) 「東京防災優良マンション」認定取得

8 多様な
ライフスタイル
Diverse Lifestyles



時代とともにライフスタイルは多様化。柔軟な空間性能を。
ex) 職・住・遊がシームレスな住空間

9 アートのある暮らし
Living with Art



日常的にアートに触れることでの感度向上。若者の夢実現のサポートも。
ex) アート作品のあるエントランス

物件価値の向上に向けた取り組み



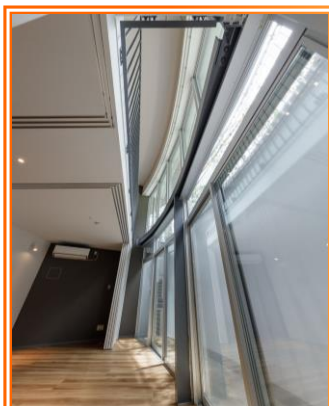
緑豊かなバルコニー・中庭



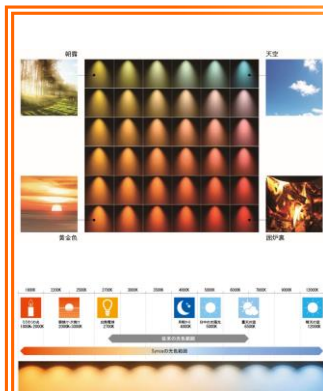
ワークスペースにもなるクローゼット



BELS★★★★★認証取得
GranDuo世田谷16



採光を重視した地下1階と
1階のメゾネット



調光・調色機能付照明に
よるサーカディアン
リズムの整調



開放感のある中庭を
配置した間取り

物件開発力の強化

1933年の創業以来、90年の歴史を有し、建築家から指名を受けるなど施工技術で高い評価を得ている岩本組の全株式を取得し、7月14日に子会社化

当社が開発する高級賃貸レジデンス「THE GRANDUO 南青山」の施工を2023年12月より開始予定
今後も「THE GRANDUO」シリーズを中心に施工業務を委託する予定



「THE GRANDUO南青山」完成予想CG

株式会社岩本組 会社概要

商号	株式会社岩本組
所在地	東京都台東区東上野4-6-7 シティコープ上野広徳3階
代表者	代表取締役社長 古木 秀明
事業内容	建築工事の施工及び設計
資本金	20百万円
設立	1944年（1933年5月創業）
従業員数	55名（2023年3月末）

THE GRANDUO

「GranDuo」シリーズとは一線を画す
より高級且つ本物志向の最高級賃貸レジデンス

「存在感」と「唯一無二」



THE GRANDUO南青山



世田谷エリア（千歳船橋）



世田谷エリア（奥沢）

Coming soon

世田谷エリア（用賀）・（桜新町）

その他の取り組み

東京藝術大学との産学連携の取り組み 当社開発物件に展示するアートコンペ開催



高級レジデンス「THE GRANDUO奥沢2」に展示するアート作品のコンペを東京藝術大学内で開催

目的

- ・デザインテーマ9「アートのある暮らし」の実現
- ・若手芸術家の発掘・支援・育成

アートコンペは2024年1～2月開催予定
物件は2024年12月竣工予定

ベトナム ダナン建築大学との 人材育成・就職支援に関する覚書締結



日本で建築実務を学びたい学生への教育プログラム提供等及び就職支援

目的

- ・建設業界の人材不足への対応
- ・日本で建築を学びたい勤勉で優秀な人材の確保
- ・人材のグローバル化による社内の活性化

2024年4月に3名入社予定

その他の取り組み

世田谷区の地域活性化と若者の夢の実現を支援する 「世田谷ドリームプロジェクト」の取り組み



「夢」をテーマにした
楽曲のコンテスト

東京都内在住・在勤・在学の
29歳以下の若者が対象

最優秀楽曲は賞金及びエフエム世田谷のラジオ番組
「世田谷ドリームプロジェクト」テーマ曲に登用

募集期間：2023年2月15日～4月15日
最終審査：2023年6月3日 北沢タウンホール



「Dream!」をテーマにした
ダンスのコンテスト

世田谷区在住・在勤・在学
及び区内ダンススクール在籍の
29歳以下の若者が対象

受賞者は賞金及びエフエム世田谷のラジオ番組
「世田谷ドリームプロジェクト」へのゲスト出演

募集期間：2023年11月10日～2024年1月10日
最終審査：2024年3月3日 成城ホール

A large, stylized number '5' in a light orange color, positioned on the left side of the slide. It has a thick, rounded font style.

2024年3月期 連結業績予想

岩本組の子会社化に伴い2024年3月期の業績予想を修正

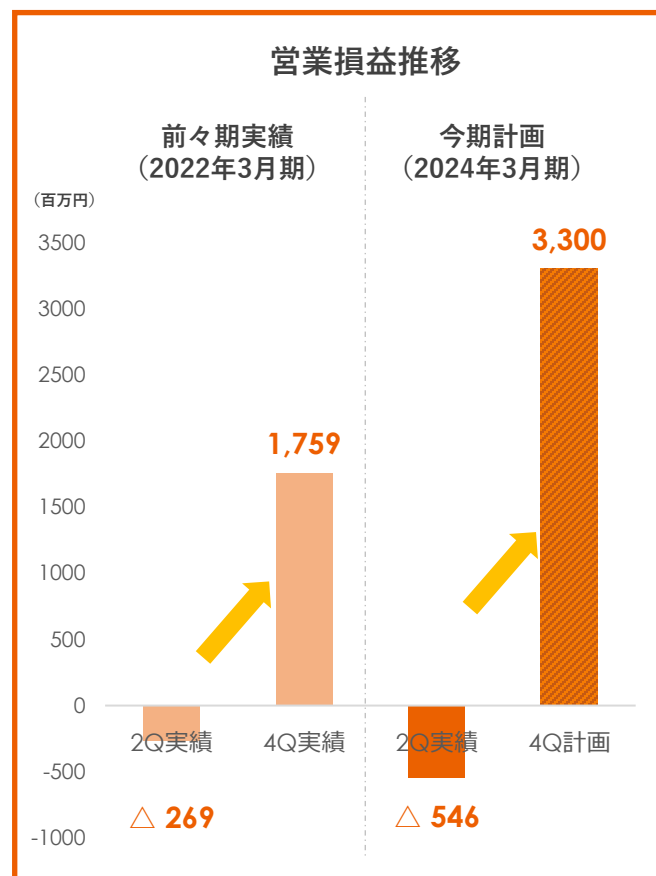
	【参考】 個別 24.3期 期初計画	連結 24.3期 修正計画	【参考】 増減額	【参考】 個別 23.3期 実績	【参考】 前期差異
売上高	27,000	28,000	1,000	20,968	7,032
営業利益	3,300	3,300	0	2,518	782
経常利益	3,000	3,000	0	2,301	699
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,000	2,000	0	1,593	407

※株式会社岩本組は9月決算のため、今回の修正では2023年10月～2024年3月までの6か月分を加算しています。

下期販売予定物件

年間販売予定**38**件（不動産商品22件、建築商品16件）のうち、**33**件が下期に集中
工事・販売状況は概ね想定通り進捗しており、計画達成に向けて下期も積極的に取り組む

前々期（2022年3月期）も第2四半期時点では営業損失を計上（年間販売予定38件のうち29件が下期に集中）

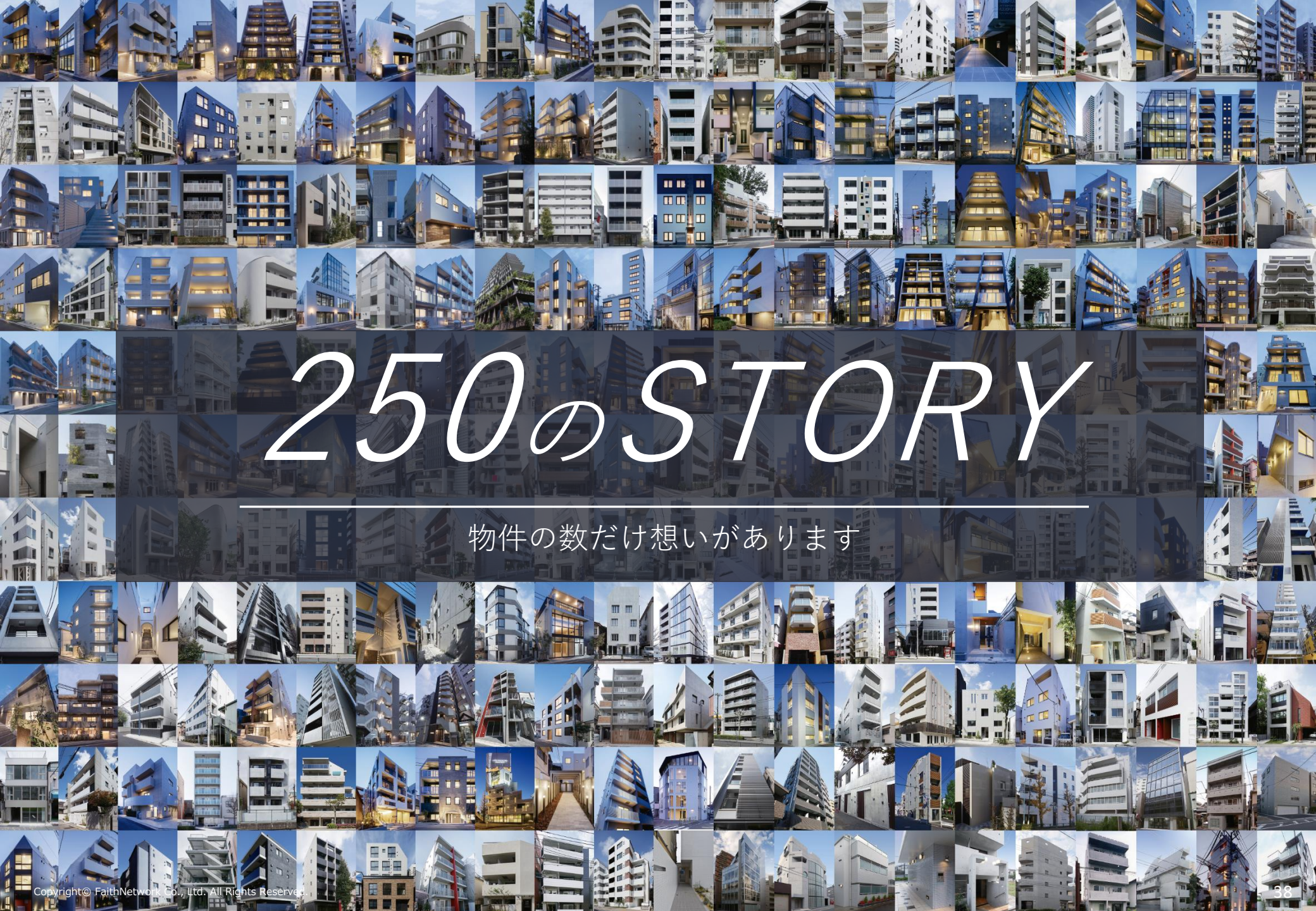


2023年4月～2023年9月末までの竣工棟数

城南3区（世田谷区・目黒区・渋谷区）で
新築一棟RCマンションの竣工棟数

No.1

※ 株式会社建設データバンクのデータを基に当社調べ（2023年9月末時点）



250のSTORY

物件の数だけ想いがあります

參考資料

投資用不動産を企画販売する「不動産投資支援事業」「不動産マネジメント事業」を展開



① 新築一棟RCマンション
(GranDuo シリーズ)
グランデュオ

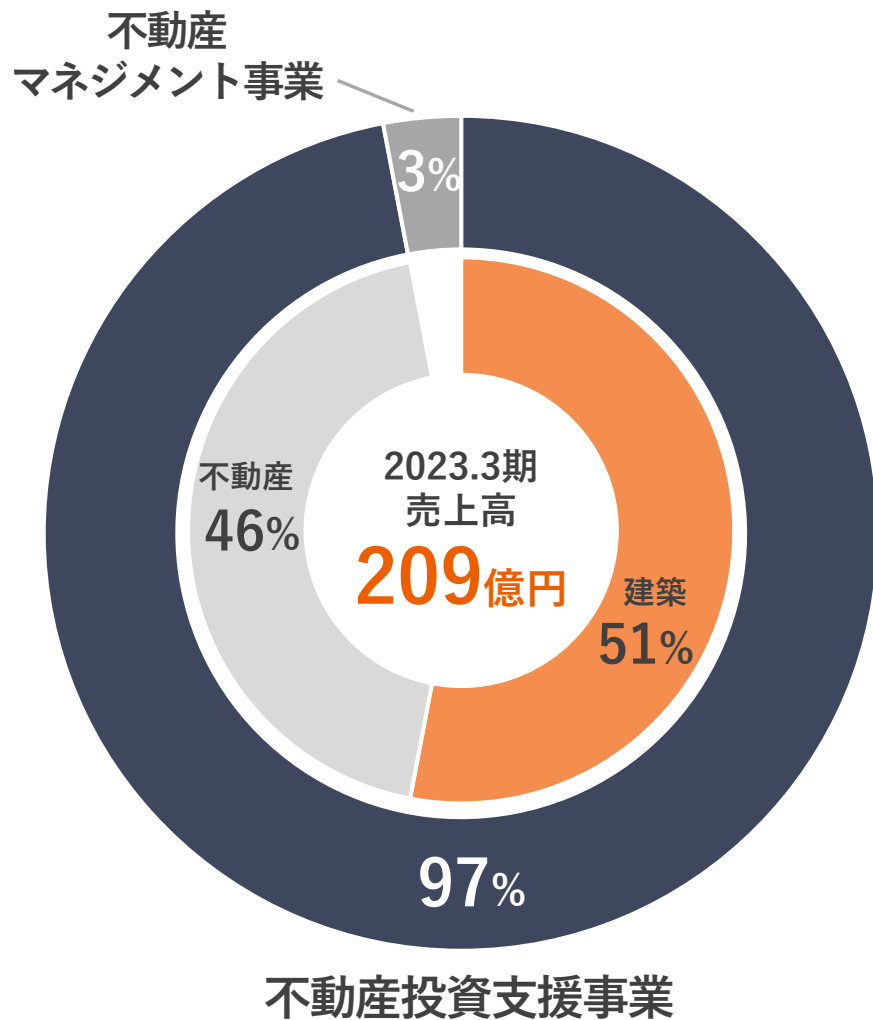


② 城南3区
(世田谷区・目黒区・渋谷区)



③ ワンストップサービス

事業構成



不動産投資支援事業の商品形態

不動産商品

主に竣工した新築一棟マンションを投資商品として提供

建築商品

主に新築一棟マンション建築予定の土地を先行販売し、設計・請負工事契約を締結して建築・竣工

GranDuo シリーズ

グランデュオシリーズは、独自設計でプロジェクトごとにコンセプトを設定。そのコンセプトがデザインや間取りなどに落とし込まれることで付加価値が付き、他の賃貸物件との差別化を実現しています。

さらに、RC物件は寿命が長く優れた耐震性を持つという観点からも、長期的な運用を考えるオーナー様にとっては非常に大きなメリットとなります。

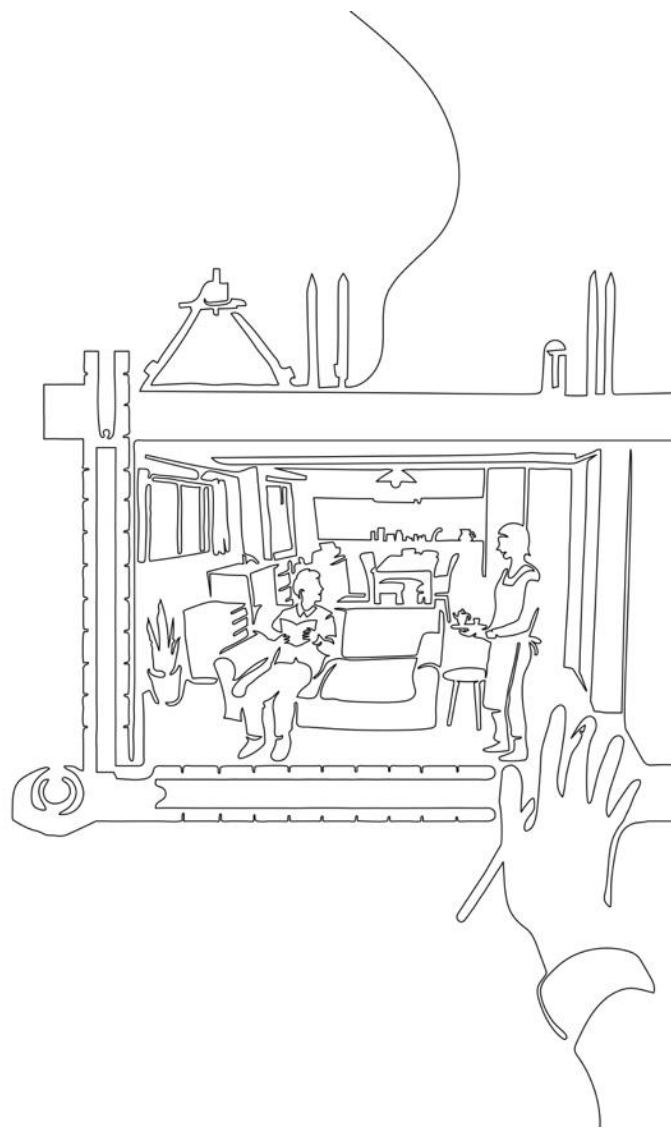
こうした要素は、入居者にとっても「安心できる住まい」として選ばれ、賃貸需要の安定的な確保につながります。

よって、長期的に安定した投資事業の運用を可能にします。

独自設計

高品質な設備

耐震性・耐久性



事業紹介 ② 城南3区エリア (世田谷区・目黒区・渋谷区)

▼ 立地条件の優秀性

土地価格変動 **少** 賃料価格変動 **少** 賃貸需要 **多** 賃料相場 **高**

世田谷区

東京23区中 **人口1位**

渋谷区

最大規模の **開発計画**

城南3区の代表的な街

東急田園都市線「三軒茶屋」

小田急線「下北沢」

東急東横線「中目黒」「自由が丘」

JR山手線「恵比寿」等

目黒区

独身女性に **人気の街**



事業紹介 ③ ワンストップサービス



※ 2023年3月末時点の従業員パーセンテージ

土地の仕入れ、設計・施工・賃貸募集・建物管理・一棟販売まで全てを一括して管理する「ワンストップサービス」を提供しています。

全て一括でサポートすることで、業者間で発生する中間コストの抑制、工期の短縮、収益性を高める企画の実行など、様々なメリットを生み出す「最大の武器」になると考えています。



中間コストの削減



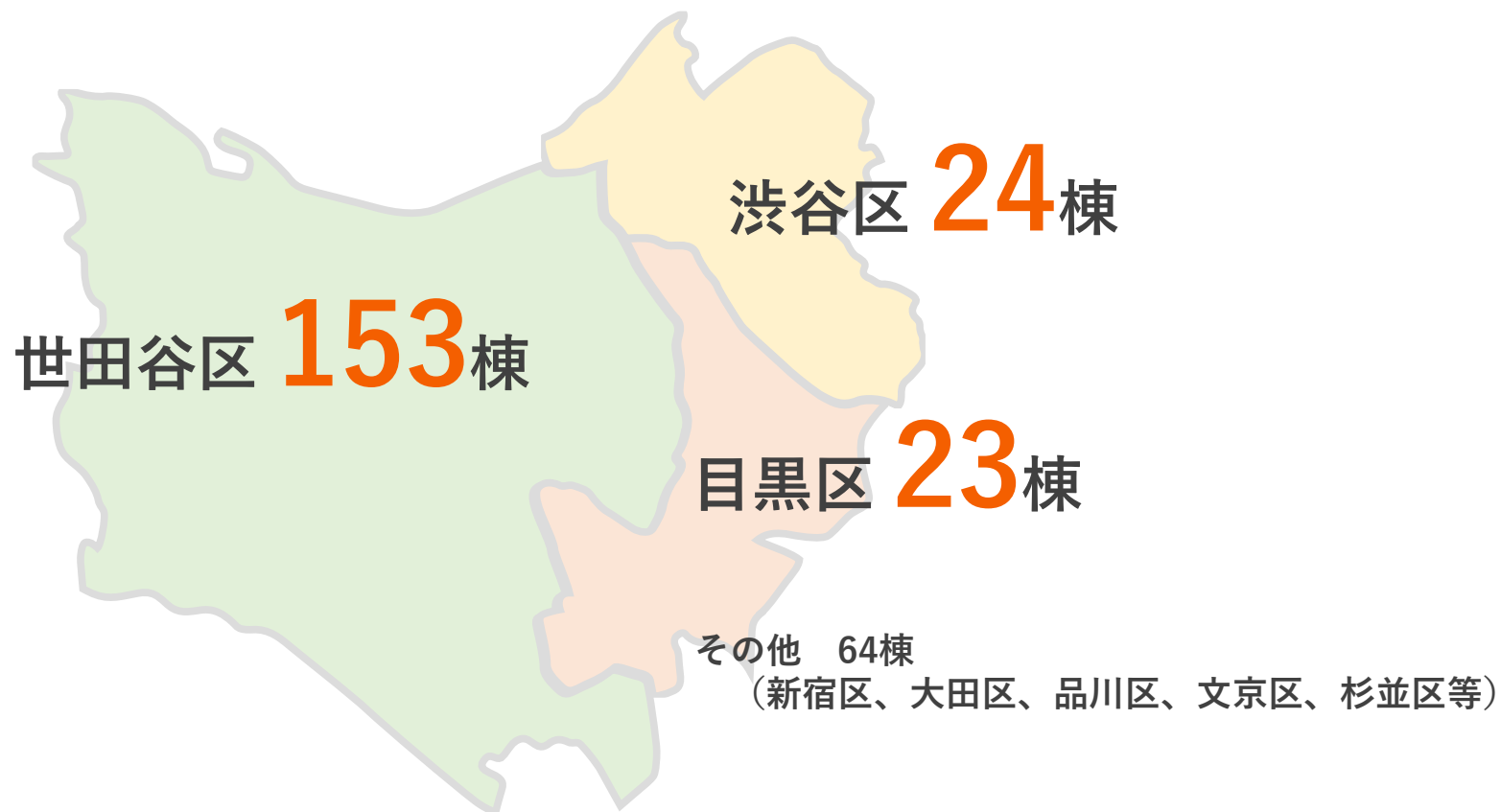
スピーディーな対応



収益性を高める企画

物件開発実績

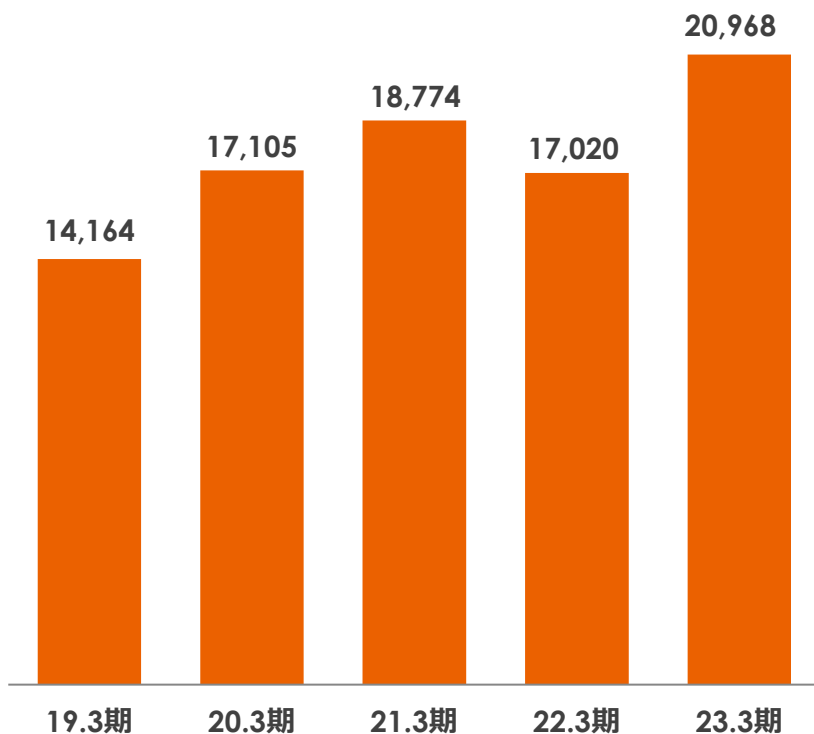
開発物件数264棟のうち、**200**棟（75.7%）を城南3区で開発



財務ハイライト

売上高

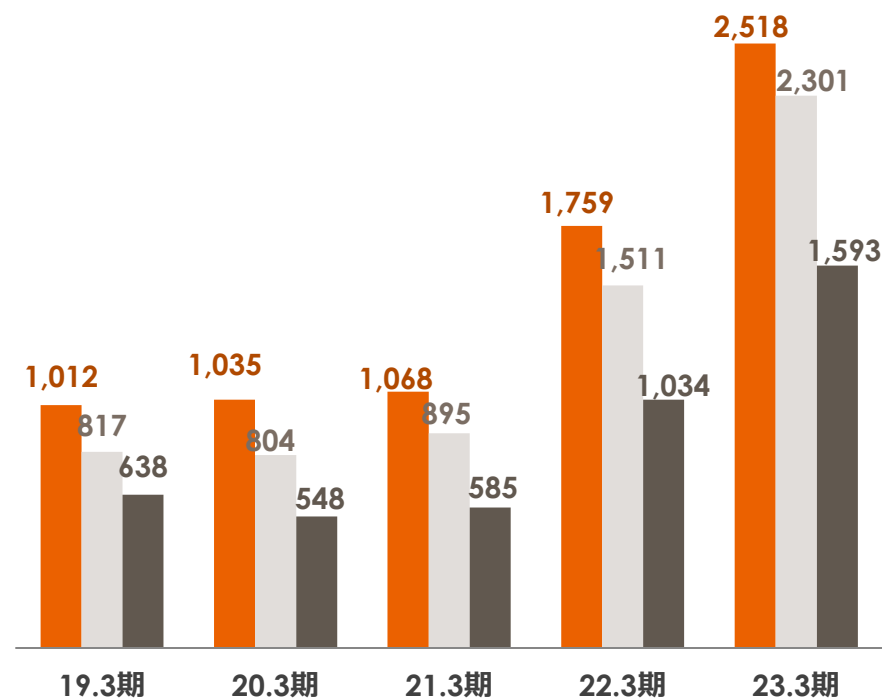
(単位：百万円)



利益

(単位：百万円)

■ 営業利益 ■ 経常利益 ■ 当期純利益

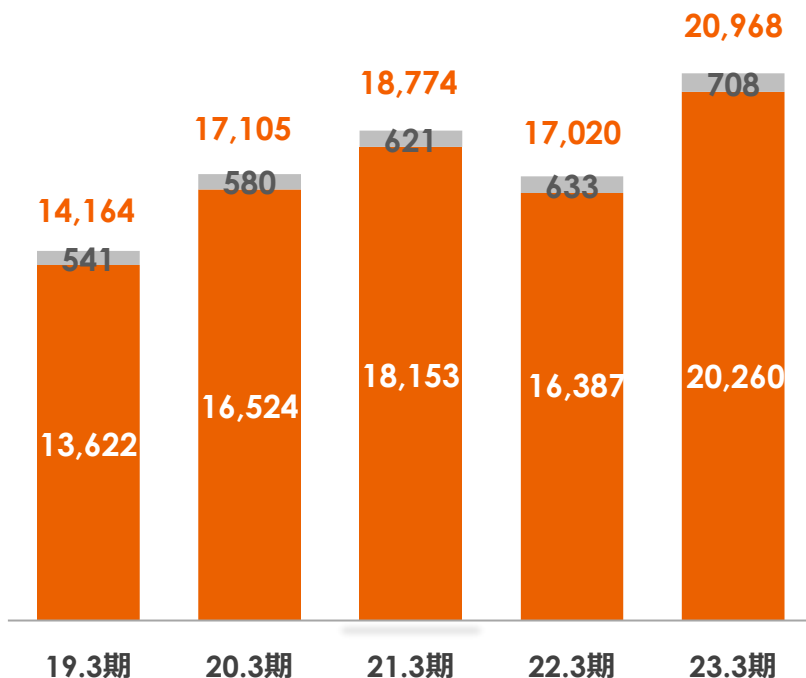


財務ハイライト

セグメント売上高

(単位：百万円)

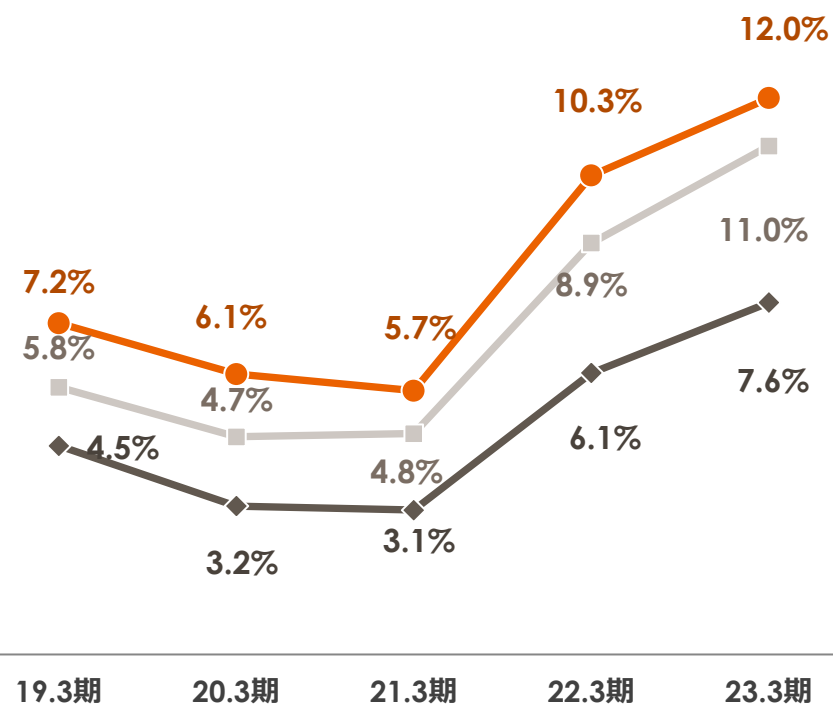
■ 不動産投資支援事業 ■ 不動産マネジメント事業



利益率

(単位：%)

● 営業利益率 ■ 経常利益率 ◆ 当期純利益率

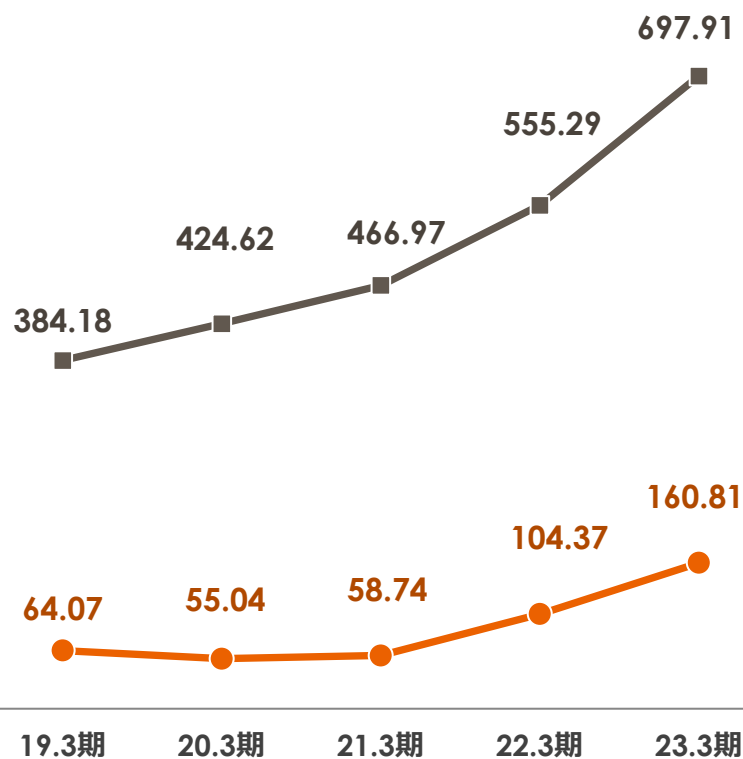


財務ハイライト

EPS・BPS

(単位：円)

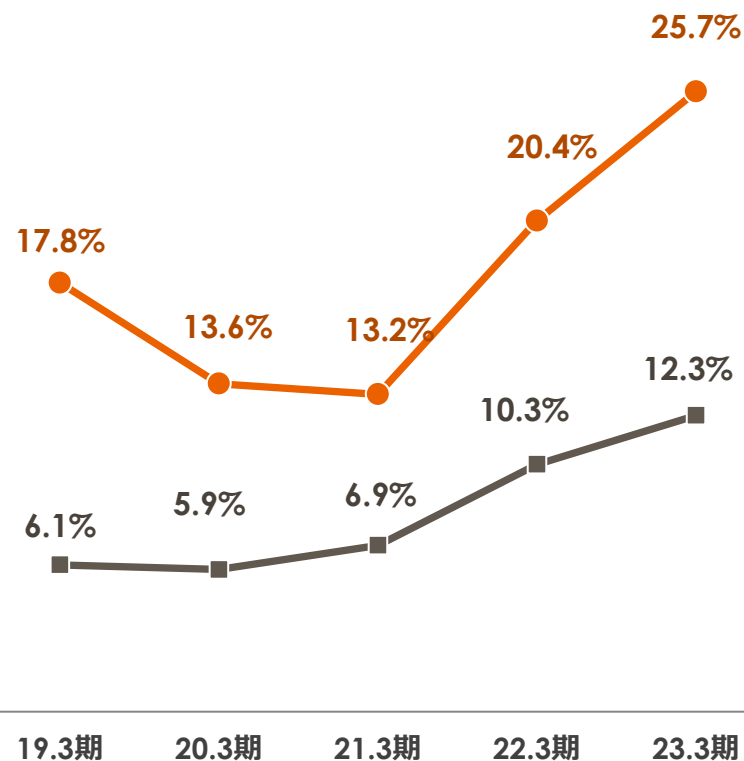
●—EPS ■—BPS



ROE・ROA

(単位：%)

●—ROE ■—ROA



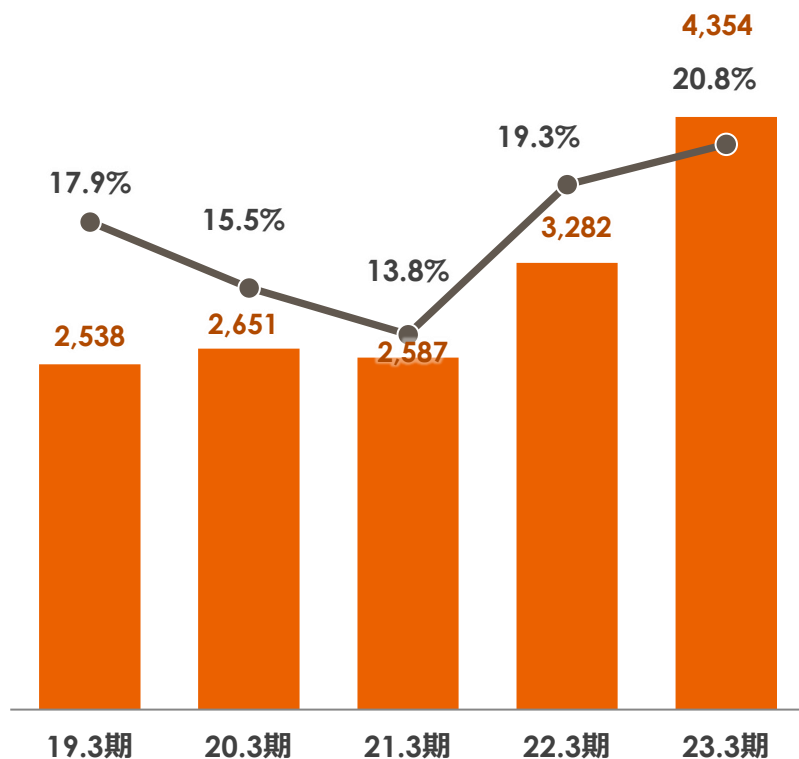
※2023年4月1日付で1株につき2株の株式分割を行っており、
EPS・BPSの数値は当該分割を遡及計算しています。

財務ハイライト

売上総利益・利益率

(単位：百万円)

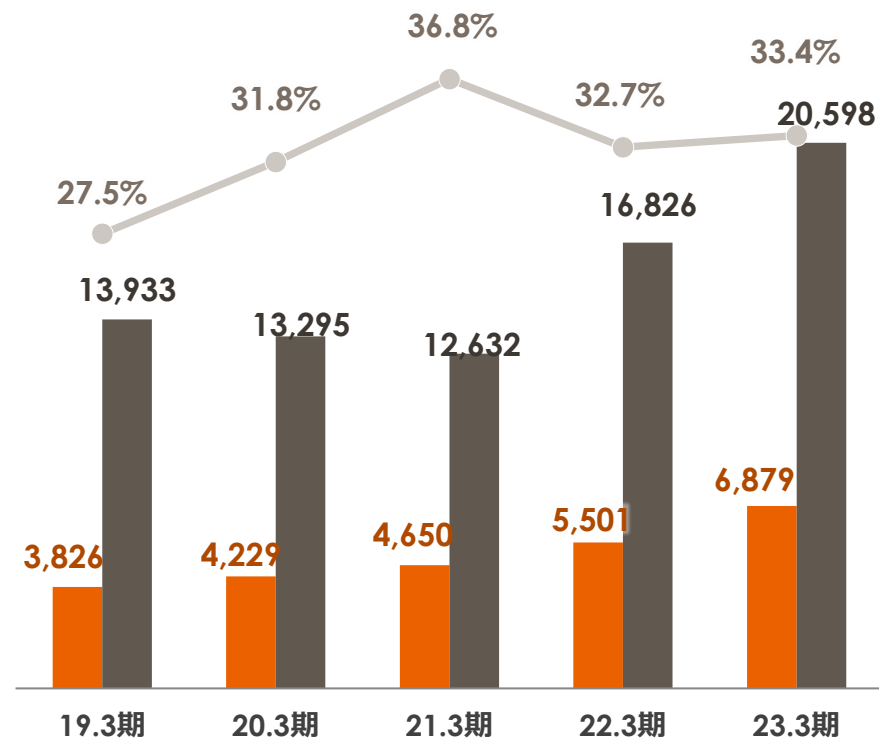
■ 売上総利益 ● 売上総利益率



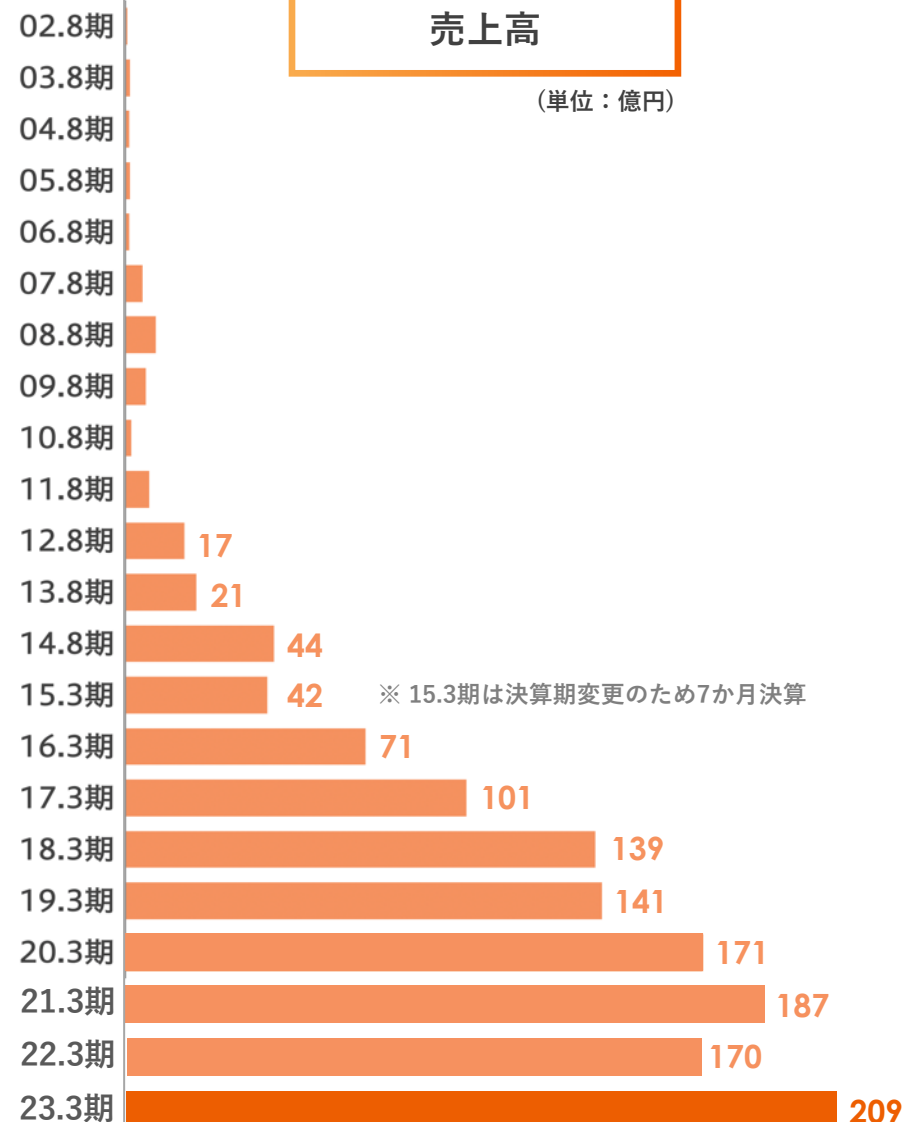
総資産額・純資産額・自己資本比率

(単位：百万円)

■ 純資産額 ■ 総資産額 ● 自己資本比率



- 2001年 10月 主に不動産投資コンサルティング事業を目的として
有限会社フェイスネットワークを設立
- 2002年 3月 宅地建物取引業免許(東京都知事(1)第80509号)を取得
- 2003年 12月 新築一棟マンションの自社ブランドであるGranDuoシリーズ
を販売開始
- 2006年 5月 株式会社フェイスネットワークに商号変更
建設業許可(東京都知事許可第128202号)を取得
- 2007年 6月 一級建築士事務所登録
- 2010年 12月 特定建設業許可(東京都知事許可(特-22)第135866号)を取得
- 2011年 11月 「世田谷に利回り7%以上の新築RC一棟マンションを持つとう!」発売
- 2014年 12月 賃貸仲介店舗「3区miraie」を開設
- 2017年 5月 中古一棟ビルリノベーションの自社ブランドである
GrandStoryシリーズを販売開始
- 2018年 3月 東京証券取引所マザーズ市場へ上場
- 2018年 5月 賃貸住宅管理業者登録(国土交通大臣(1)第4858号)
- 2018年 9月 不動産特定共同事業許可(東京都知事 第111号)を取得
- 2018年 10月 アセットマネジメント事業を目的としてグランファンディング
株式会社(現: FAITHアセットマネジメント株式会社)を設立
- 2019年 11月 建築デザイン事業を行うザ・スタイルワークス株式会社を
100%子会社化
- 2020年 4月 資金調達及び認知度向上を目的としてFaithファンズ合同会社を設立
- 2021年 2月 東京証券取引所市場第一部へ市場変更
- 2022年 4月 東京証券取引所の市場再編に伴いプライム市場へ移行
- 2023年 10月 東京証券取引所スタンダード市場へ移行



フェイスネットワーク創業者紹介



代表取締役社長 蜂谷二郎

FAITH NETWORK

フェイスネットワークのフェイスは英語で「Faith」つまり「信頼」を意味しています

「信頼のネットワーク」が社名の由来です

- 金融機関出身の起業家
- 経験と分析力に裏打ちされた危機管理能力
2007年：起業直後のリーマンショックを回避した危機察知能力
2011年：東日本大震災後の危機対応力
- 顧客との絆、高いリピート率
トップコンサルタントとして、セミナーから面談を一手に担う
顧客との強い信頼関係が、高いリピーター率と新規顧客紹介につながる



【 ご注意事項 】

本資料は、株式会社フェイスネットワークが作成したものです。

本資料に記載されている将来に関する記述は、当社が本資料の発表日現在において

入手可能な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

その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により、大きく異なる可能性があります。