



# 2023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  
(東証プライム市場：3489)

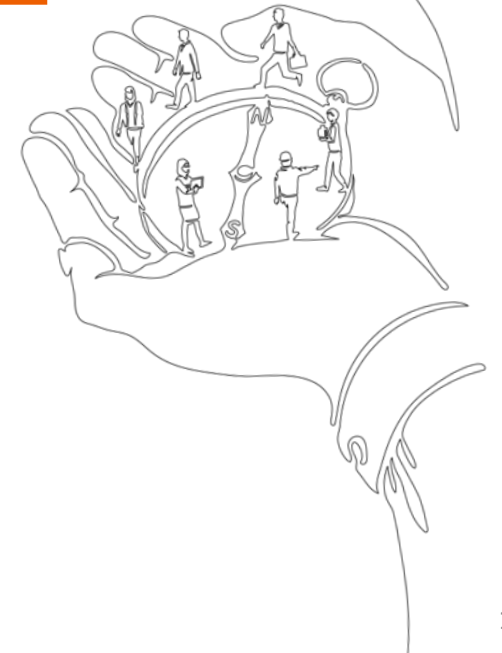
2022.11.17

経営理念

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



# フェイスネットワークの事業概要

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

## 新築一棟RCマンション グランデュオ (GranDuo シリーズ)

投資用マンションに適した  
プランニング

- 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)

## 城南3区 (世田谷区・目黒区・渋谷区)

好立地が長期安定的な  
収益確保を実現

- 通年の入居需要を満たすエリア
- 投資対象としての割安感
- 都心とつながる好立地

## ワンストップサービス

物件開発の全ての工程を  
自社で管理

- 自社設計・自社施工が生む高い商品企画力
- 各業務の高い連携と、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

# メインブランド「GranDuo」シリーズ

長期的に安定した  
利回り運用を実現する投資用新築一棟RCマンション

安定した賃貸需要を生み出す物件コンセプト

- ・人が集まる城南3区（世田谷・目黒・渋谷）がメインエリア
- ・耐震性・耐久性に優れた鉄筋コンクリート造（RC造）
- ・デザインと居住性を両立させた独自設計
- ・20代～40代の女性・DINKSをメインターゲット
- ・1R・1LDK中心（25～50㎡）

長期的に高い入居率を維持

「高い資産価値」を実現



# 目次

---

1. | 2023年3月期第2四半期 決算概要
2. | 株主還元
3. | 2023年3月期 業績予想
4. | 参考資料

# 1. | 2023年3月期第2四半期 決算概要

---



# 2023年3月期第2四半期 決算トピックス

---

売上高・営業利益

前年同期を上回り、堅調に推移

販売用不動産

開発用地の仕入は順調に進捗

# 2023年3月期第2四半期 損益サマリー

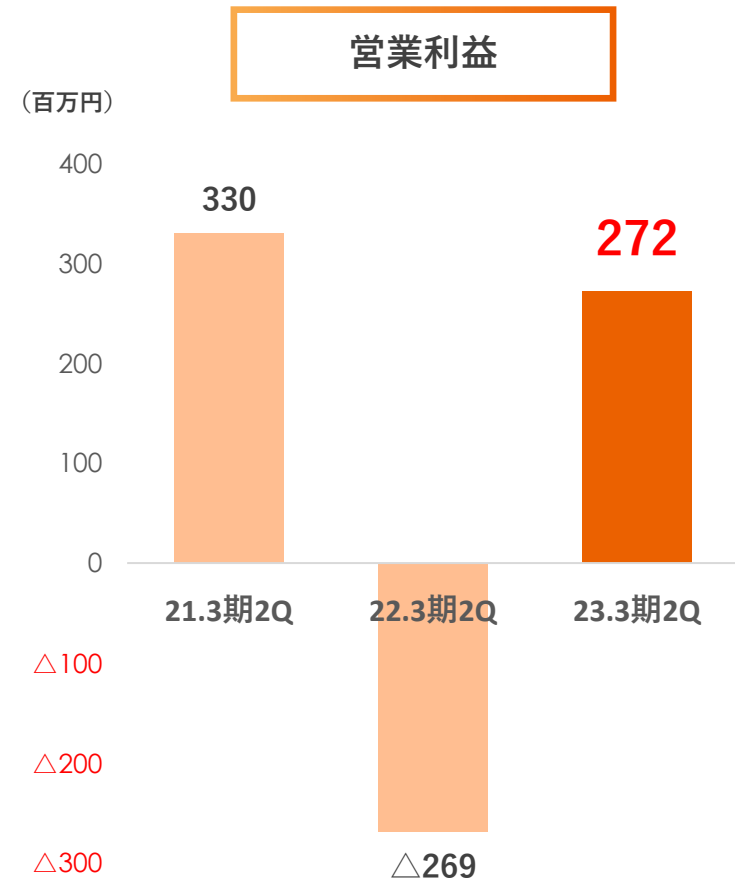
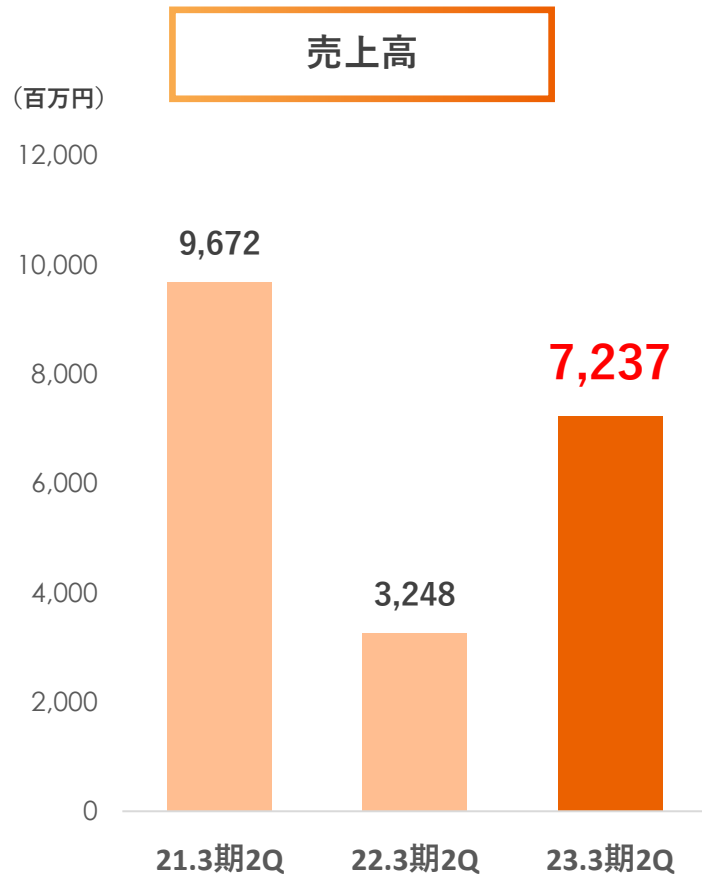
(単位：百万円)

	22.3期 2Q 実績	23.3期 2Q 実績	増減額	増減率	23.3期 通期計画
売上高	3,248	7,237	3,988	122.8%	21,000
営業利益	△269	272	541	-	2,000
営業利益率	-	3.8%	-	-	9.5%
経常利益	△388	183	572	-	1,700
当期純利益	△270	123	393	-	1,150
1株当たり 当期純利益 EPS(円)	△54.56	24.81	79.37	-	232.06



# 売上高・営業利益

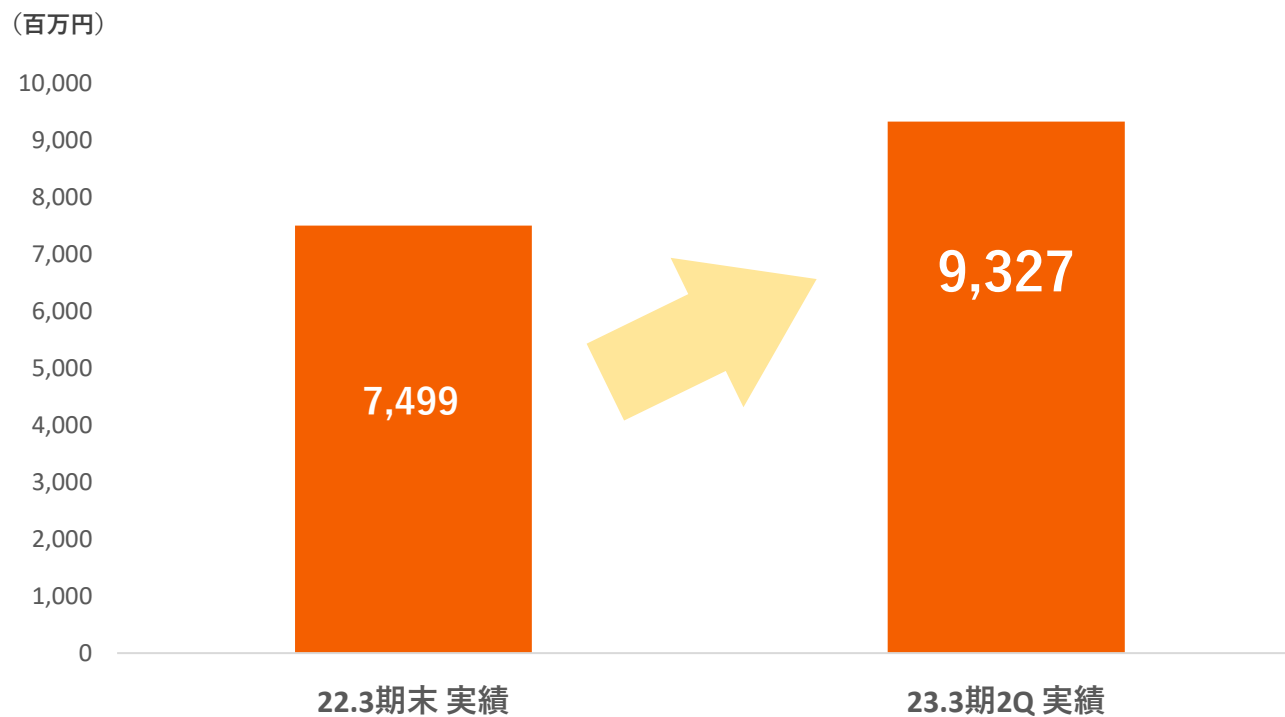
前期より販売時期を見直した物件の売却や、土地先行販売の実施により  
前年同期を上回った



# 開発用地の仕入は堅調

城南3区エリアに特化している強みを活かし、効率的な用地仕入を推進

仕掛販売用不動産



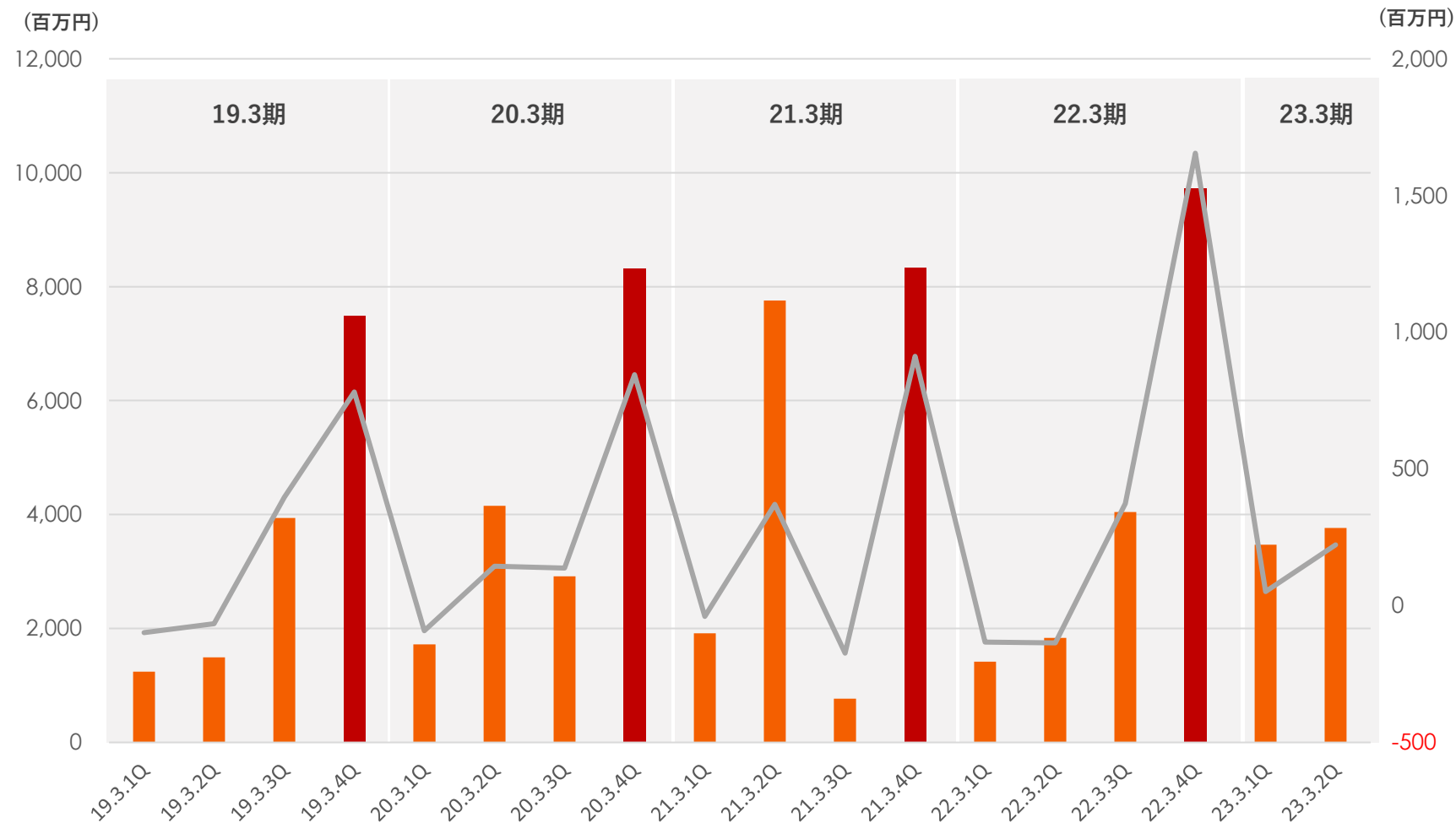
# 2023年3月期第2四半期 営業利益増減要因

不動産投資支援事業・不動産マネジメント事業の粗利増 ↑  
DX関連投資による情報システム費増、組織体制強化に伴う人件費増 ↓

(単位：百万円)



# 2023年3月期第2四半期 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

# 2023年3月期第2四半期 B/Sサマリー

(単位：百万円)

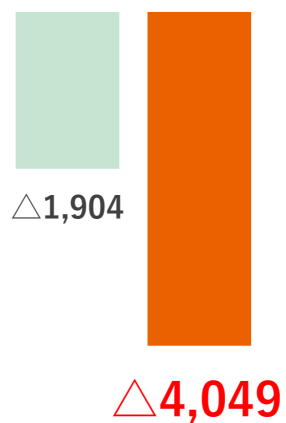
	22.3期末	23.3期2Q末	増減額	
流動資産	14,551	16,228	1,676	◎開発用地の仕入推進による 棚卸資産の増加
固定資産	2,274	2,274	-	仕掛販売用不動産 +1,827 百万円 販売用不動産 +1,363 百万円 完成工事未収入金 +753 百万円 現金及び預金 △2,137 百万円
資産合計	16,826	18,503	1,676	
流動負債	4,012	5,593	1,580	◎用地仕入に伴う借入金の増加
固定負債	7,312	7,446	133	短期借入金 +1,425 百万円
負債合計	11,325	13,039	1,714	
純資産	5,501	5,463	△37	
負債純資産合計	16,826	18,503	1,676	

# 2023年3月期第2四半期決算 C/F

■ 22.3期 ■ 23.3期2Q

(単位：百万円)

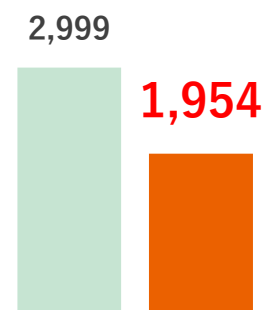
## 営業CF



## 投資CF

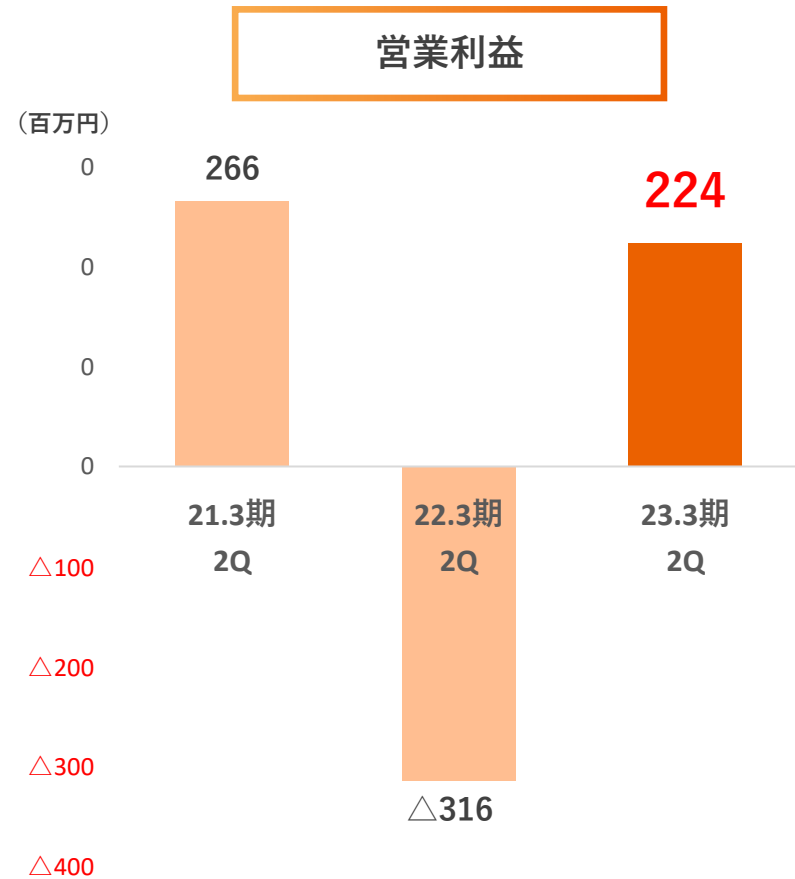
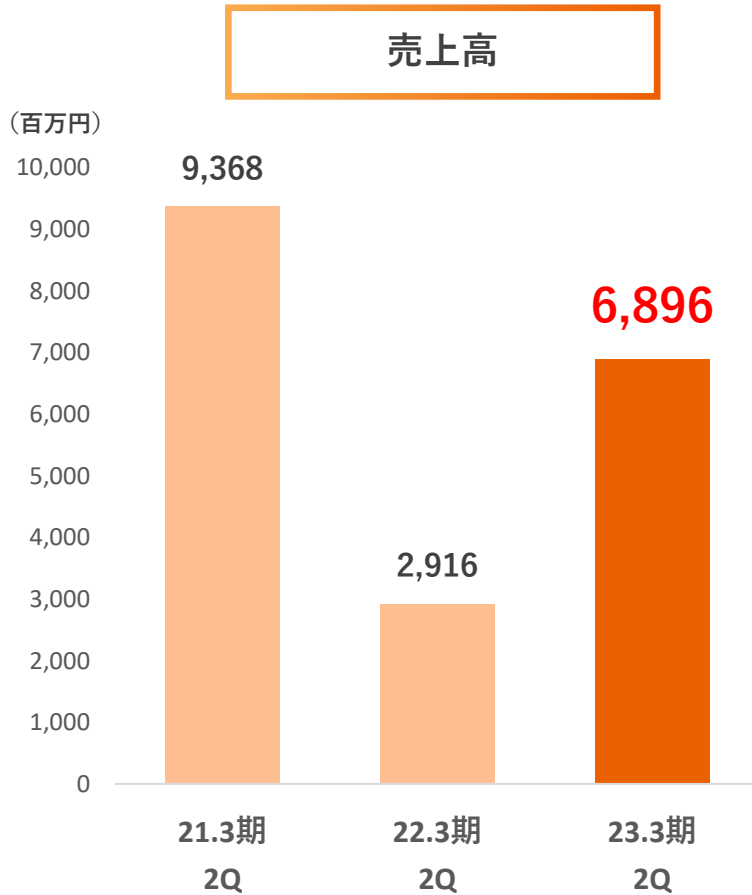


## 財務CF



# 不動産投資支援事業

不動産商品 **3** 件販売、建築商品 **9** 件販売



# 不動産投資支援事業

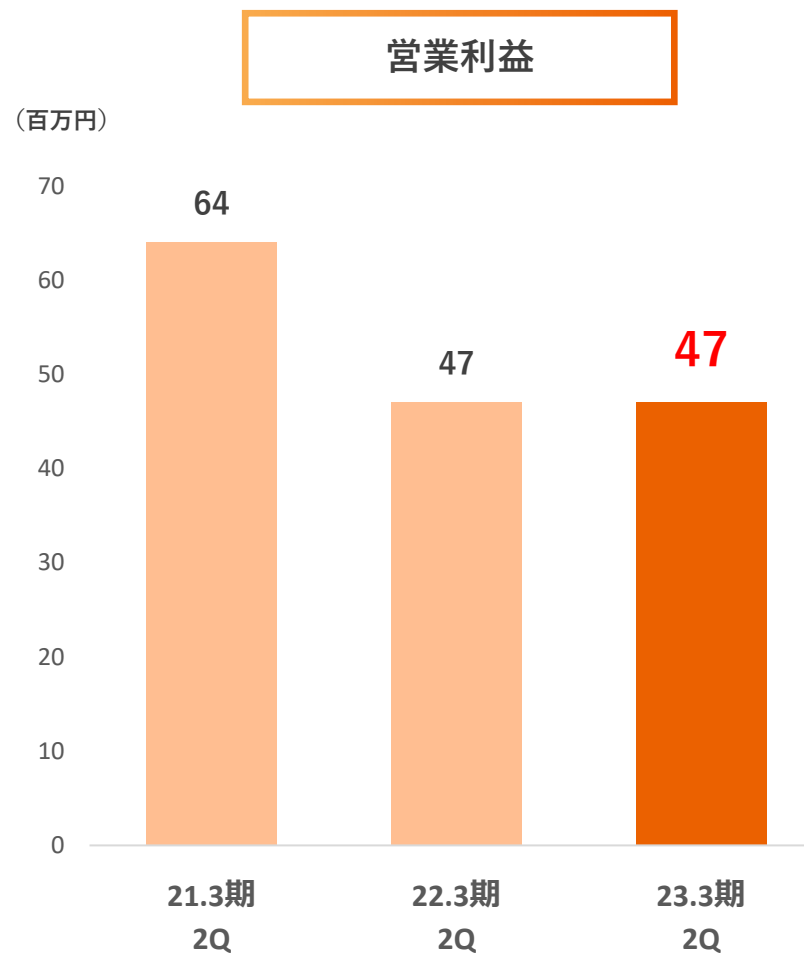
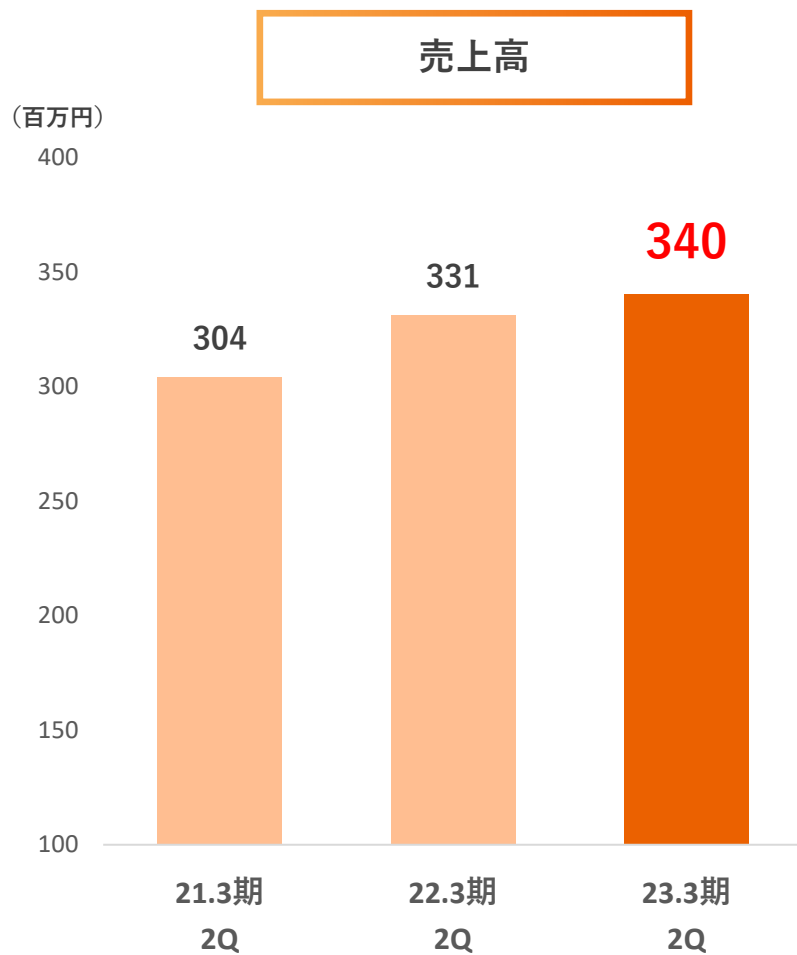
## 竣工物件





# 不動産マネジメント事業

売上高・営業利益とも前年同期並み



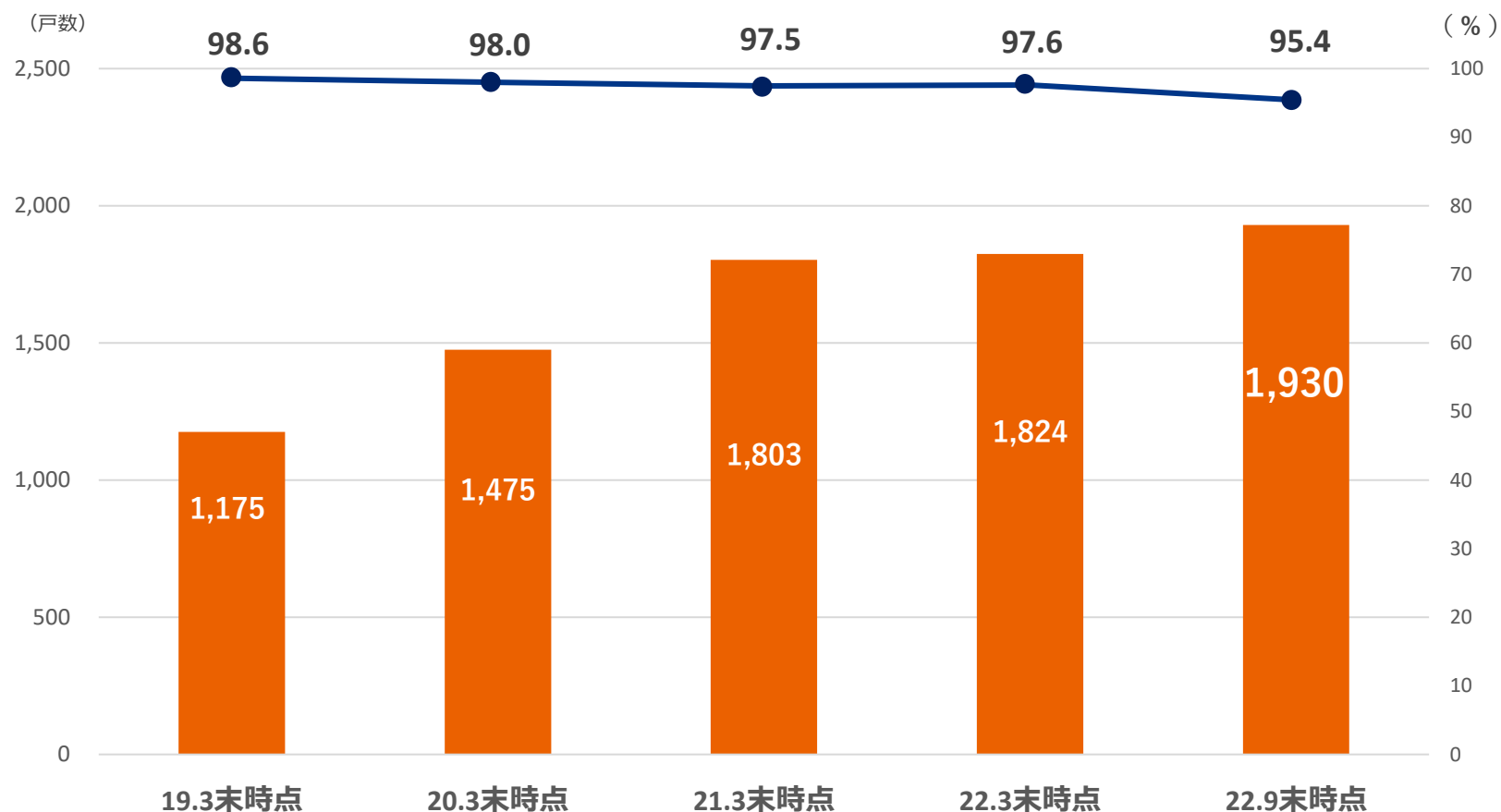
# 不動産マネジメント事業

当社管理戸数

※ 2022年9月末時点

1,930戸 166棟

■ 管理戸数 ● 入居率



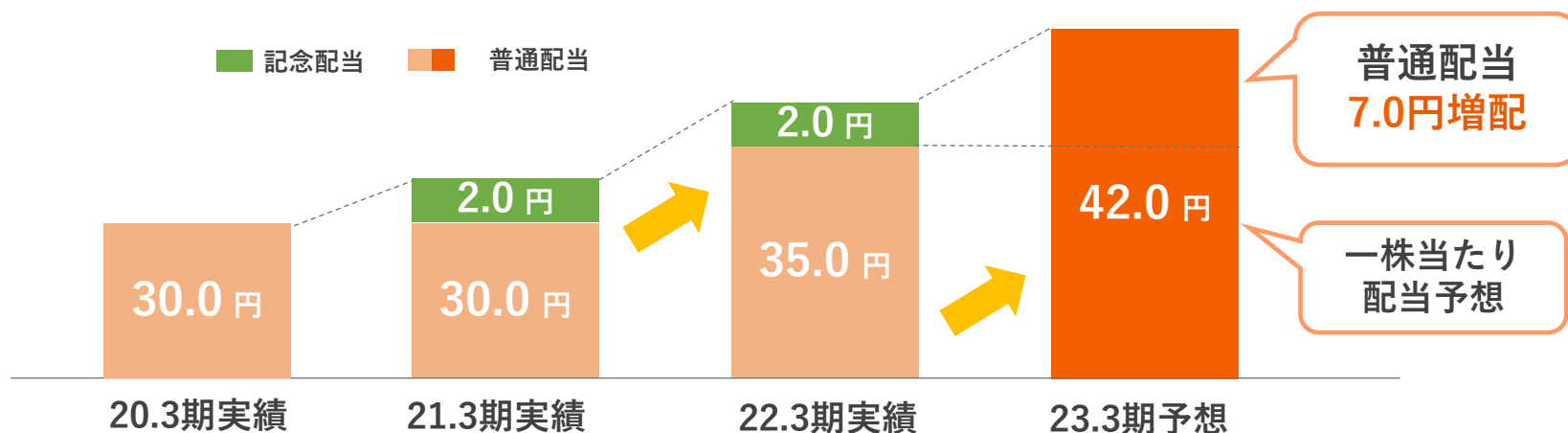
## 2. | 株主還元

---



# 配当予想

2023年3月期は、安定的且つ持続的な株主還元強化の方針のもと、更なる業績の向上を織り込み、普通配当を**7円増配**し**42円**を予想



一株配当推移	20.3期	21.3期	22.3期	23.3期 予想
	30.0円	32.0円	37.0円	42.0円

# 株主優待制度

---

## ① Amazonギフト（Eメールタイプ） 2022年2月28日新設

当社株式を2単元（200株）以上保有する株主様に  
3,000円分のAmazonギフト券(Eメールタイプ)を進呈(新設)

### 【対象となる株主様】

継続保有期間6カ月以上を条件として、同一株主番号で3月末日及び  
9月末日現在の株主名簿に連続して2回以上記載又は記録された株主様

## ② プレミアム優待倶楽部 <https://faithnetwork.premium-yutaiclub.jp/>

- ・ 当社株式を3単元（300株）以上保有する株主様に  
保有する株式数に応じた株主優待ポイントを進呈
- ・ ポイント数に応じて様々な商品等と交換が可能
- ・ ポイントは最大2年間有効（株式保有期間等の条件あり）

### 【対象となる株主様】

継続保有期間6カ月以上を条件として、同一株主番号で3月末日及び  
9月末日現在の株主名簿に連続して2回以上記載又は記録された株主様

# 自己株式の取得

資本効率の向上及び経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能にするとともに、株主還元の充実を図る

## 【取得に係る事項の内容】

取得対象株式の種類	当社普通株式
取得し得る株式の総数	40,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式除く）に対する割合 0.81%）
株式の取得価額の総額	78,000,000円（上限）
取得期間	2022年11月15日～2023年2月10日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

## （ご参考）2022年9月30日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数 （自己株式を除く）	4,968,682株
自己株式数	11,318株

### 3. | 2023年3月期 業績予想

---



# 投資用不動産市場の状況



# 投資用不動産市場の環境

## 投資用不動産市場環境

### グローバルマーケット

- ・マネーストック増加
  - ・キャップレート低下
- 国内外の金利差により  
日本市場は割安な環境

### 日本の不動産投資市場に注目

コロナ禍を機にレジデンス  
賃貸需要の安定性が改めて注目

人が集まる東京エリアの  
投資用レジデンス需要拡大

## 投資用マンション開発の現状

### 建築コストの高騰

- ・土地価格の高止まり
- ・建築資材の高騰
- ・建築人材の件費高騰等

### 開発中止せざるを得ない案件増加

長期安定した収益が見込める  
投資用レジデンスの需要拡大

高品質かつ安定した物件開発力を  
有する不動産会社が注目

## FAITH NETWORK

- ・城南3区（世田谷区・目黒区・渋谷区）で投資用新築一棟RCマンション開発を展開
- ・安定的な物件開発を実現  
城南3区で200棟超の実績/自社独自設計・自社施工/商品企画力に優位性

# 物件開発状況

43プロジェクトが進行中（世田谷20、目黒4、渋谷6、その他13）

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
1	GD代々木3	渋谷	752.22
2	GD下北沢9	世田谷	346.68
3	GD世田谷16	世田谷	895.86
4	GD上荻PJT	杉並	2872.41
5	GD二子玉川5	世田谷	714.00
6	GD田園調布5	大田	683.82
7	GD用賀5	世田谷	801.05
8	GD祖師谷4	世田谷	820.86
9	GD荻窪	杉並	617.89
10	GD下北沢10	世田谷	450.82
11	GD成城	世田谷	591.53
12	GD代々木2	渋谷	1701.06
13	GD用賀4	世田谷	1164.58
14	GD富ヶ谷3	渋谷	967.47
15	GD二子玉川6	世田谷	516.37

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
16	GD経堂16	世田谷	492.53
17	GD三軒茶屋11	世田谷	665.56
18	GD大井町3	品川	876.06
19	GD経堂15	世田谷	1351.56
20	GD学芸大学2	目黒	916.77
21	GD中野4	中野	646.94
22	GD代沢4	世田谷	490.25
23	GD下北沢11	世田谷	888.88
24	GD柿の木坂2	目黒	929.93
25	GD経堂17	世田谷	446.98
26	GD内藤町	新宿	666.18
27	GD下北沢12	世田谷	1947.15
28	GD中野5	中野	580.60
29	GD代々木公園3	渋谷	615.51
30	GD中目黒4	目黒	916.63

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
31	GD代田2	世田谷	690.71
32	GD旗の台	品川	864.93
33	GD中野6	中野	751.59
34	GD新桜町	世田谷	564.19
35	GD用賀6	世田谷	1054.83
36	GD池袋	豊島	728.68
37	GD大森山王2	大田	812.82
38	GD渋谷神南	渋谷	439.31
39	GD代々木公園2	渋谷	751.52
40	GD南青山	港	1311.63
41	GD千歳船橋6	世田谷	1151.31
42	GD学芸大学3	目黒	1099.55
43	GD文京本郷	文京	753.09

2022/11/15時点



# 重点施策



DX推進によるワンストップサービス強化



大型物件開発、高付加価値物件開発推進



新たな事業領域の模索



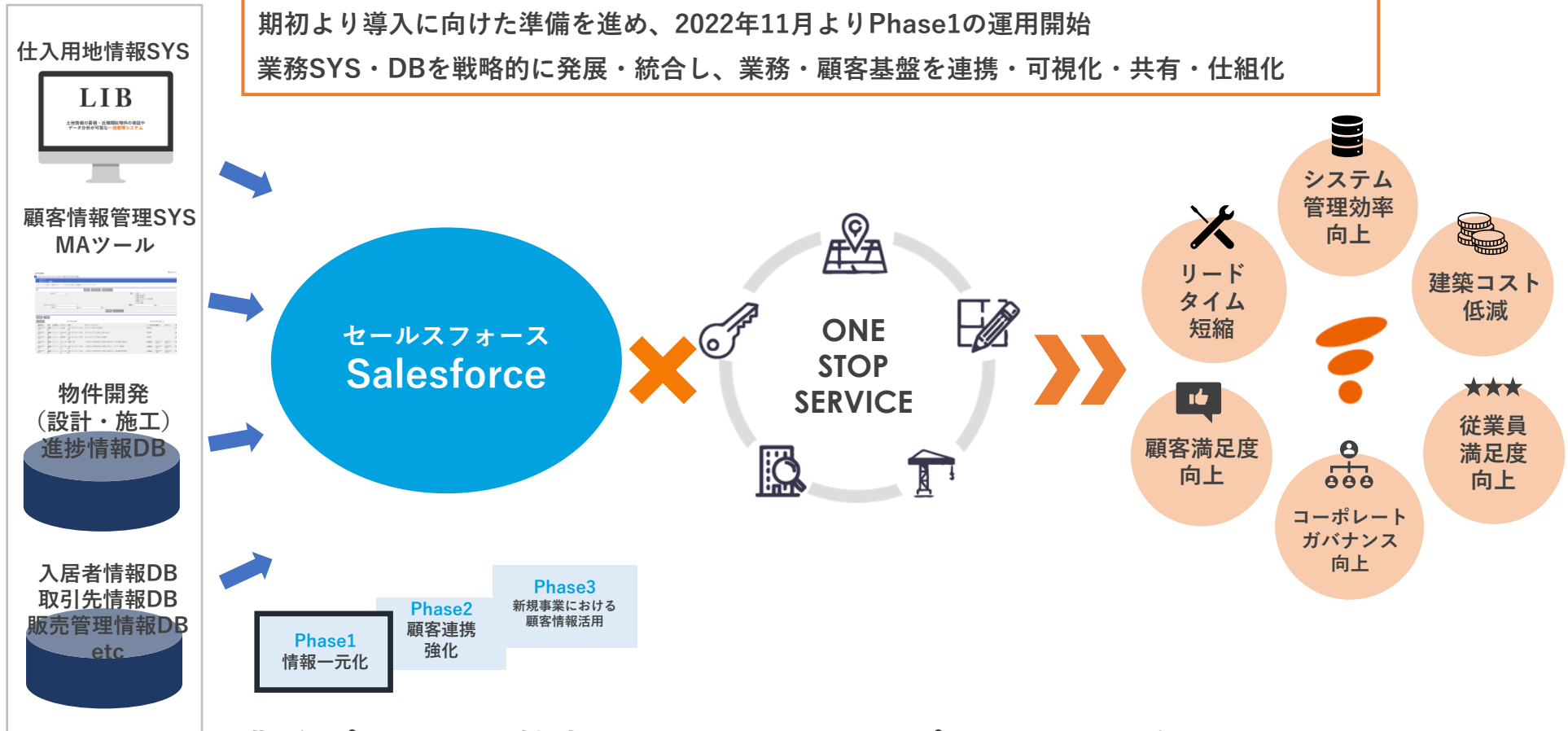
その他

# DX推進によるワンストップサービス機能強化

※ DX：デジタルトランスフォーメーション

統合CRMプラットフォーム「セールスフォース」導入し、社内業務のDX化を推進

期初より導入に向けた準備を進め、2022年11月よりPhase1の運用開始  
業務SYS・DBを戦略的に発展・統合し、業務・顧客基盤を連携・可視化・共有・仕組化



業務プロセスを効率化し、ワンストップサービスを強化することで生産性を向上させ、物件開発力を飛躍的に増加させる



DX推進によるワンストップサービス強化



大型物件開発、高付加価値物件開発推進



新たな事業領域の模索



その他

# 大型物件開発・高付加価値物件開発推進

10億円以上の物件やターゲットとコンセプトを明確化した高付加価値物件の開発を推進



グランデュオ  
**GranDuo 代々木2**  
当社開発物件として最大級の大型物件



グランストーリー  
**GrandStory 西麻布**  
LED照明「次世代調光調色システム Synca」  
戸別セキュリティ



グランデュオ  
**GranDuo 経堂15**  
駐車場にEV充電設備「Terra Charge」設置



グランデュオ  
**GranDuo 富ヶ谷3**  
高低差を活かし、多様性に富んだデザイン



グランストーリー  
**GrandStory 用賀2**  
LED照明「次世代調光調色システム Synca」



DX推進によるワンストップサービス強化



大型物件開発、高付加価値物件開発推進



新たな事業領域の模索



その他



# 新たな事業領域の模索【空間活用事業展開】

不動産を保有せずに貸借契約により確保し、その空間を付加価値化した上で空間サービスを提供



キーコンセプトはサブスクリプション&シェアリング

# 新たな事業領域の模索【空間活用事業展開】

## 【GrandStory SALON】のビジネスモデル



## 【GrandStory SALON】の出店推進



「自由が丘店」  
4月開店



「渋谷店」  
5月開店



「中目黒店」  
11月末開店予定



DX推進によるワンストップサービス強化



大型物件開発、高付加価値物件開発推進



新たな事業領域の模索

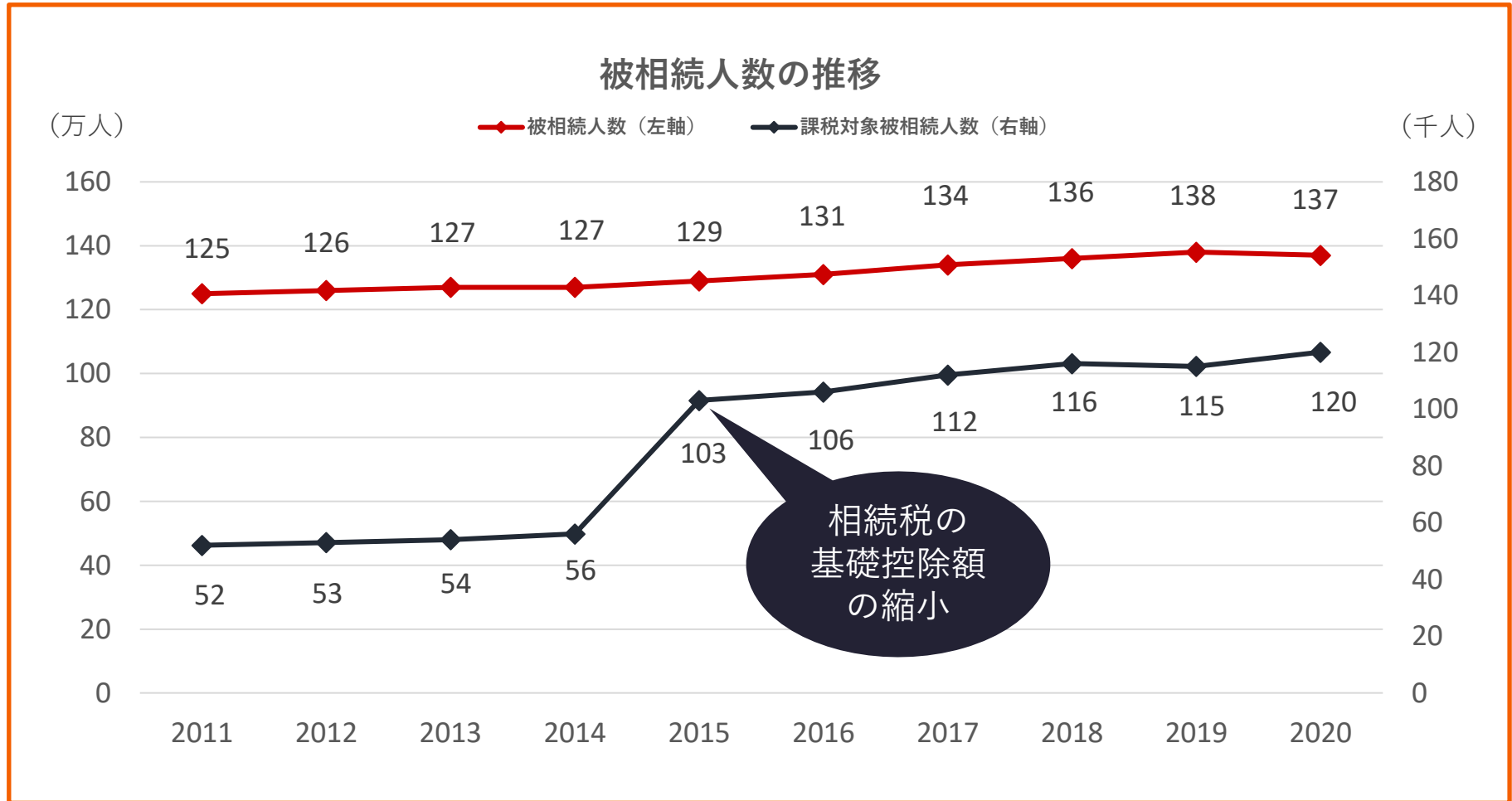


その他



# 被相続人数・課税対象被相続人数の推移

相続税の課税対象者増加に伴い、資産承継に対する不動産の活用ニーズが高まる  
課税割合は10年で4.1%⇒8.8%へ



# 【商品展開拡充】不動産小口化商品「GrandFunding」

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

「GrandFunding」シリーズは「任意組合型」  
現物不動産と同様の扱いとなり、資産承継への有効活用が可能



3号物件  
「GrandFunding代田橋」  
2022年9月組成



4号物件  
「GrandFunding渋谷」  
2022年10月募集開始



5号物件  
「GrandFunding渋谷2」  
2023年1月募集開始予定

# 【商品展開拡充】不動産小口化商品「GrandFunding」

自社開発物件を含め、今後も積極的な商品開発を推進（6～11号案件を企画中）



渋谷エリア



世田谷エリア



世田谷エリア



世田谷エリア



池袋エリア



中野エリア

# 「フェイスFPサロン」を買収・子会社化

「andグラフ株式会社」を買収・子会社化し、不動産を活用した資産形成をサポートする「フェイスFPサロン株式会社」へ商号変更、2022年10月3日よりサービス開始

- 今後も需要の拡大が見込まれる相続市場における資産承継対策ニーズに対応
- 個人のお客様との新たなタッチポイントの開拓



名 称	フェイスFPサロン株式会社（旧andグラフ株式会社）
所 在 地	東京都渋谷区千駄ヶ谷3-2-10 GS FAITH BLDG.
代 表 者	代表取締役 中川原 宏幸
設 立	2020年5月
事 業 内 容	資産運用コンサルティング／相続コンサルティング ファイナンシャルプランニング／不動産業
資 本 金	50,000,000円

# 【協業展開】 入居者様の豊かな生活に貢献するサービスの創出

2022.4

株式会社グリーンハウスとユニット型サロンの  
無人経営に関する実証実験を実施



GREEN HOUSE

2022.6

キッチン用品を専門的に扱う「Y-YACHT STORE &(COOK)」を  
運営する株式会社ワイヨットと販売提携契約を締結



Y-YACHT STORE  
&(COOK)

ヘルスケアグッズを手掛ける「&MEDICAL」を  
運営する株式会社ドリームと販売提携契約を締結

& MEDICAL  
HOME MEDICAL FITNESS



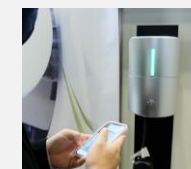
観葉植物のオンラインストア「AND PLANTS」を  
運営する株式会社Domuzと販売提携契約を締結



2022.8

電気自動車の充電インフラ「Terra Charge」を  
提供するTerra Motors株式会社と業務提携契約を締結

TERRA MOTORS





# その他

【「世田谷ドリームプロジェクト まちからアートvol.2 仮囲いデザインのアイディアコンテスト」を開催】

- ・ 地域活性化への貢献と若者の夢の実現を応援する取り組み
- ・ 当社物件建設現場の仮囲いにアート作品を掲示することで、次世代を切り開くアーティストの応援とアートによる工事現場の彩り、街の賑わいを創出

## まちからアートvol.2 受賞作品



最優秀賞  
「日沈む海で」  
ムーンコーキ 作



優秀賞  
「笑顔の輪」  
西山芽衣 作



入賞  
「nostalgia」  
junsei 作



入賞  
「PaRK」  
Karegon. 作



入賞  
「幕開け」  
AKANE 作

## 用賀IC入口横にある物件建設現場の仮囲いの様子



# 業績予想

# 2023年3月期 業績予想

物件大型化・高付加価値化による収益性向上とDX推進による効率性向上  
DX推進及び人材採用・育成に積極的に投資

(単位：百万円)

	22.3期 実績	23.3期 計画	増減額	増減率
売上高	17,020	21,000	3,979	23.4%
営業利益	1,759	2,000	240	13.7%
経常利益	1,511	1,700	188	12.4%
当期純利益	1,034	1,150	115	11.2%

# 販売予定物件

不動産商品 **15**件予定、建築商品 **24**件予定、合計 **39**件を予定





2022年4月～2022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（2022年9月末時点）



“生き方”を理解してこそ、最良のプランが提案できる

# 250のSTORY

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



## 4. | 參考資料

---



# 事業紹介

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)

FAITH  
NETWORK



③ ワンストップサービス



## 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。

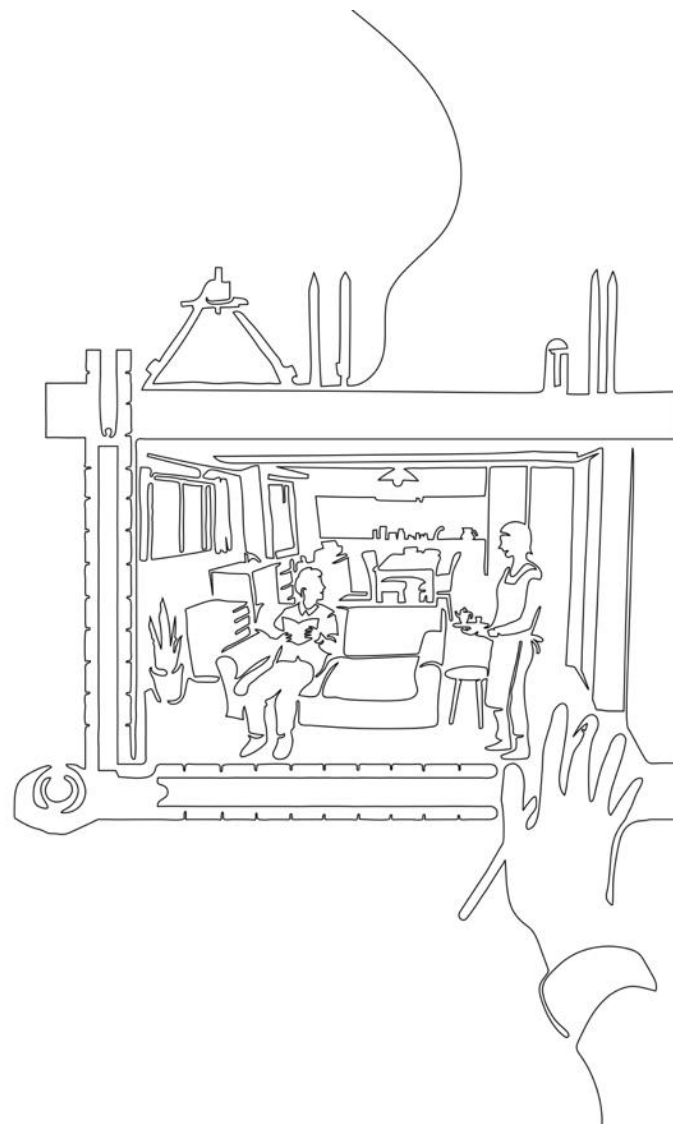
こうした要素は、入居者にとっても「安心できる住まい」として選ばれ、賃貸需要の安定的な確保につながります。

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



## 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**



### ③ ワンストップサービス



※ 2022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

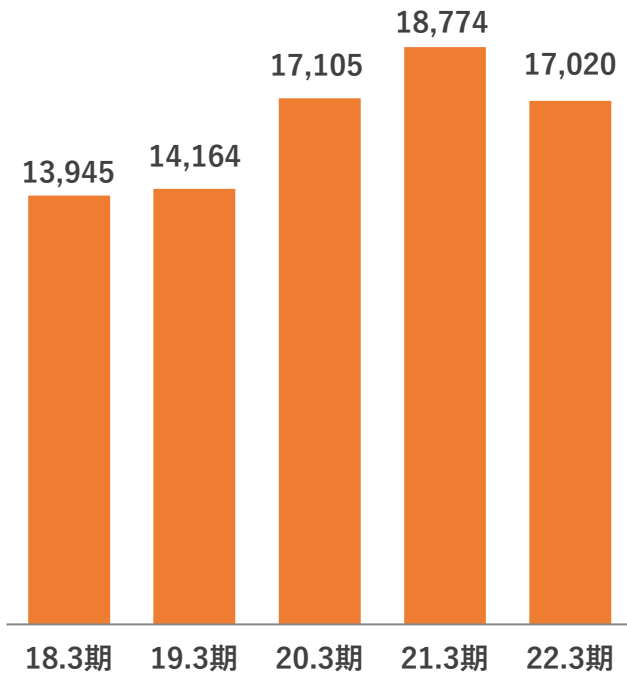


収益性を高める企画

# 財務ハイライト

## 売上高

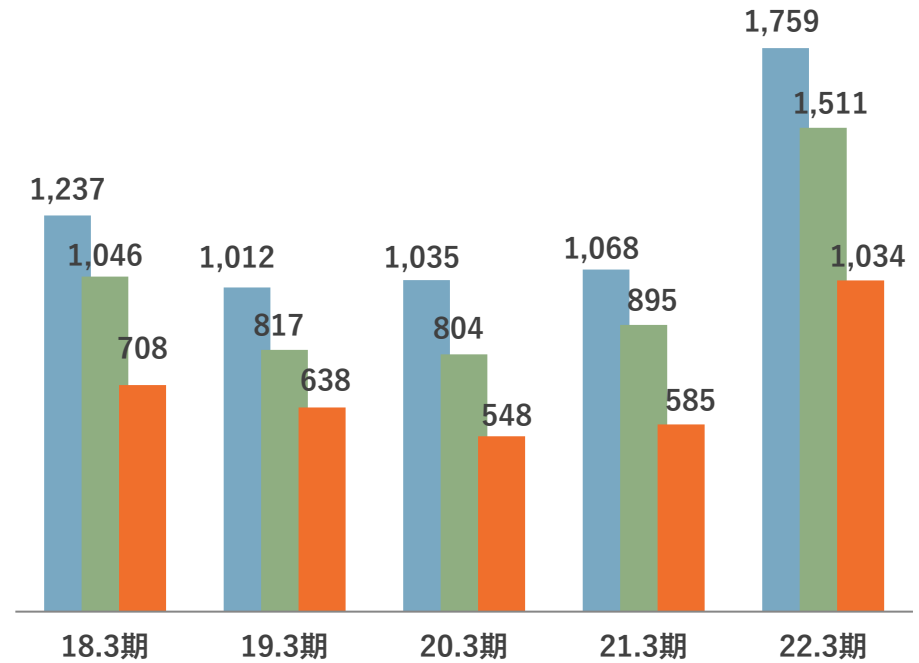
(単位：百万円)



## 利益

(単位：百万円)

■ 営業利益 ■ 経常利益 ■ 当期純利益

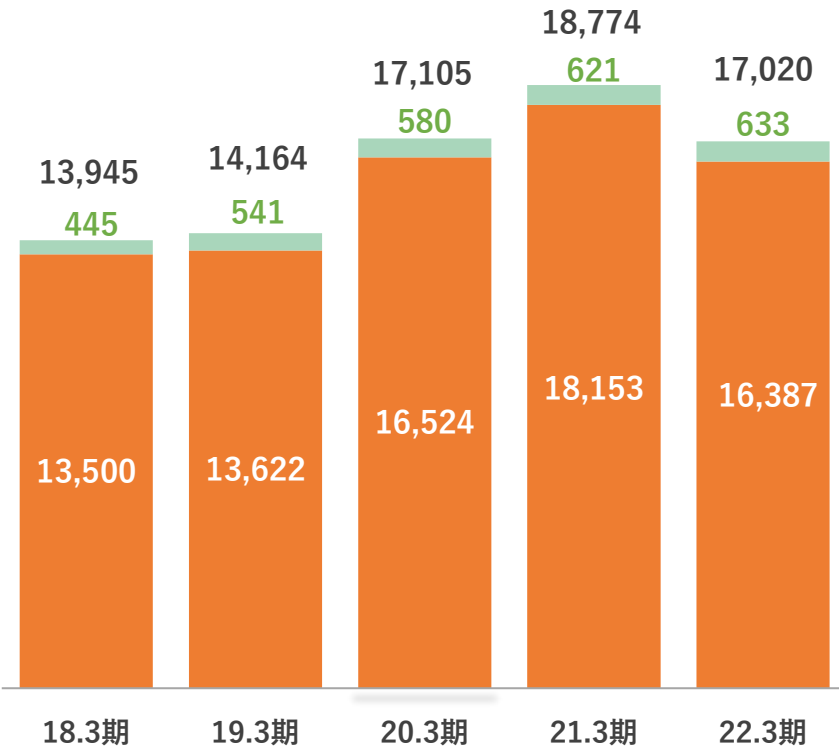


# 財務ハイライト

## セグメント売上高

(単位：百万円)

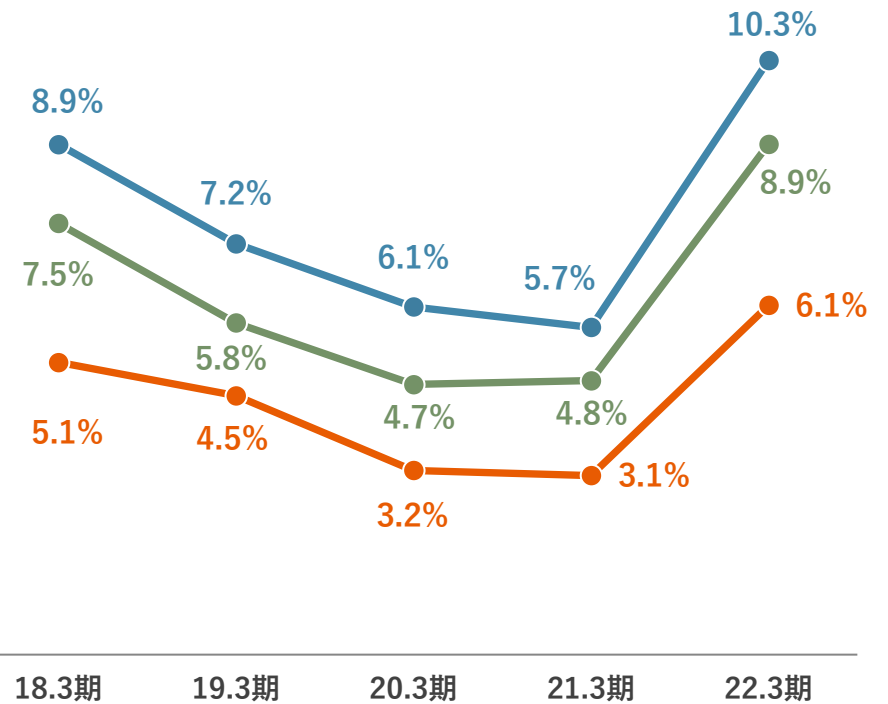
■ 不動産投資支援事業 ■ 不動産マネジメント事業



## 利益率

(単位：%)

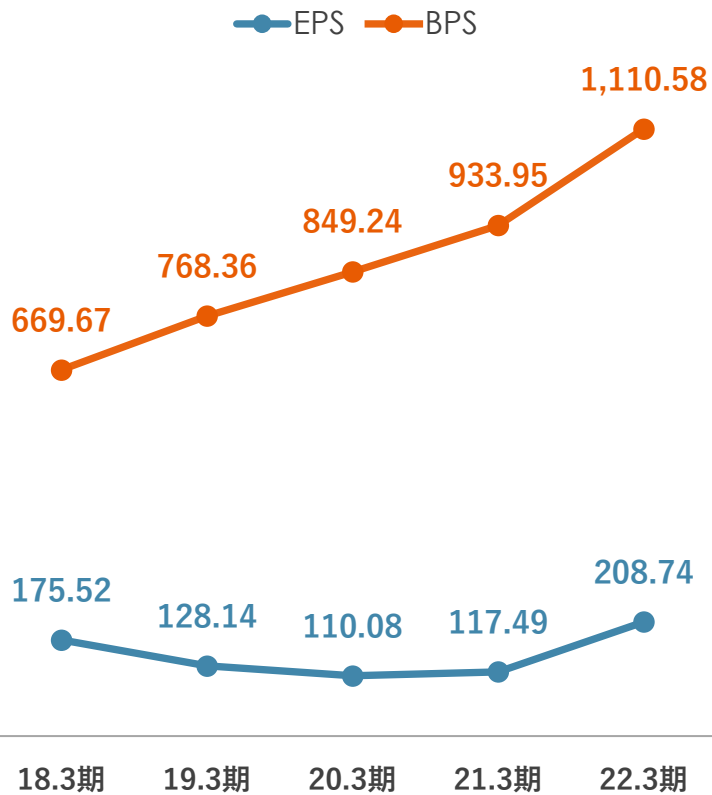
● 営業利益率 ● 経常利益率 ● 当期純利益率



# 財務ハイライト

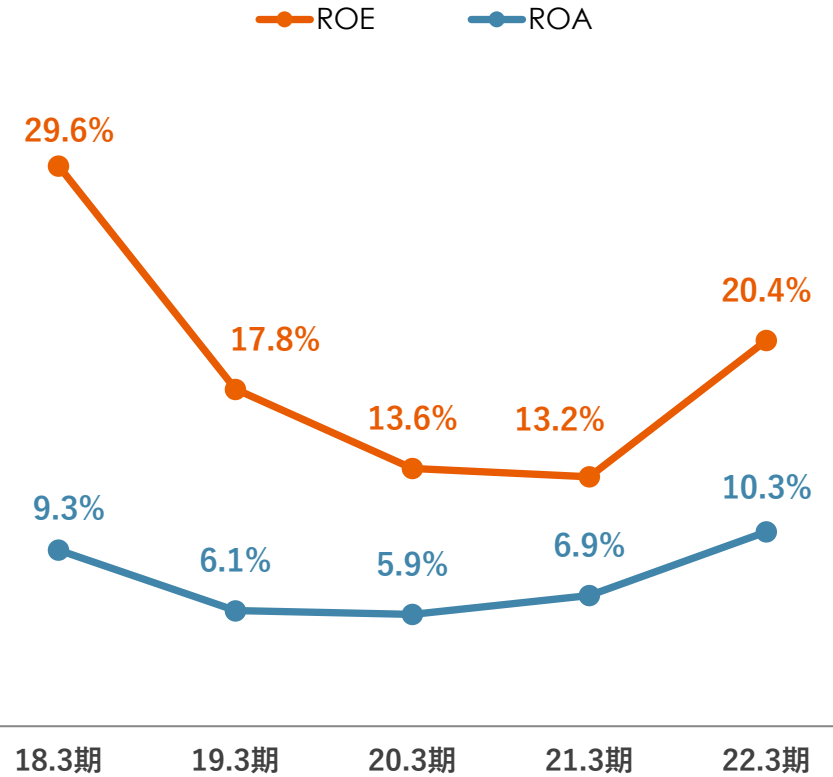
## EPS・BPS

(単位：円)



## ROE・ROA

(単位：%)

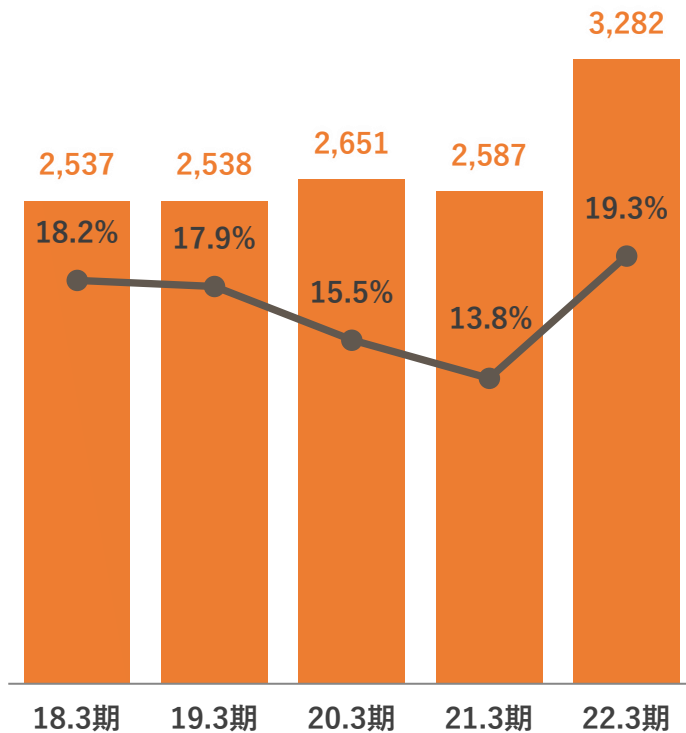


# 財務ハイライト

## 売上総利益・利益率

(単位：百万円)

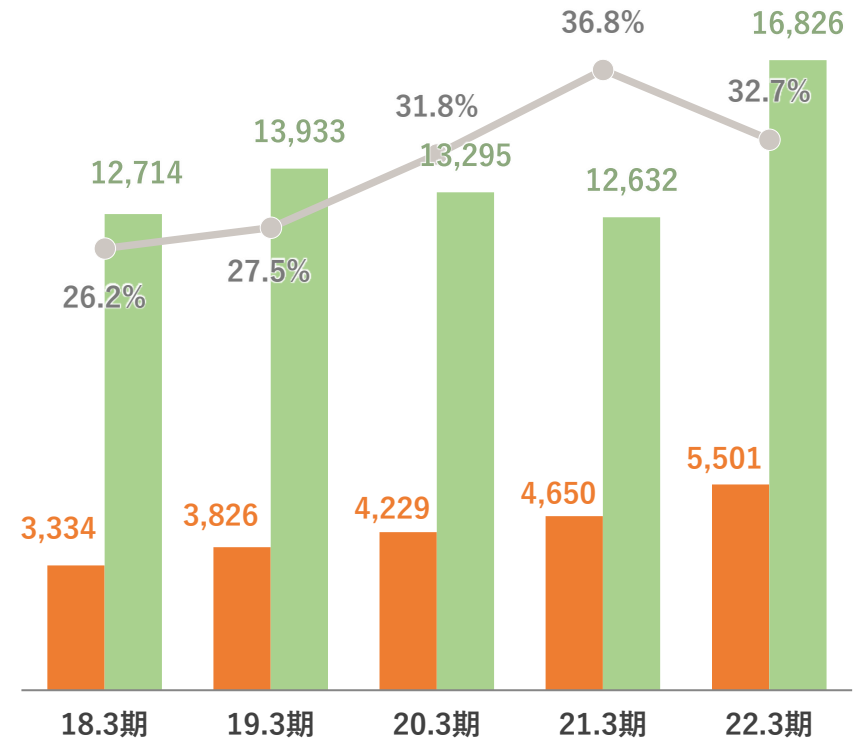
売上総利益 ● 売上総利益率



## 総資産額・純資産額・自己資本比率

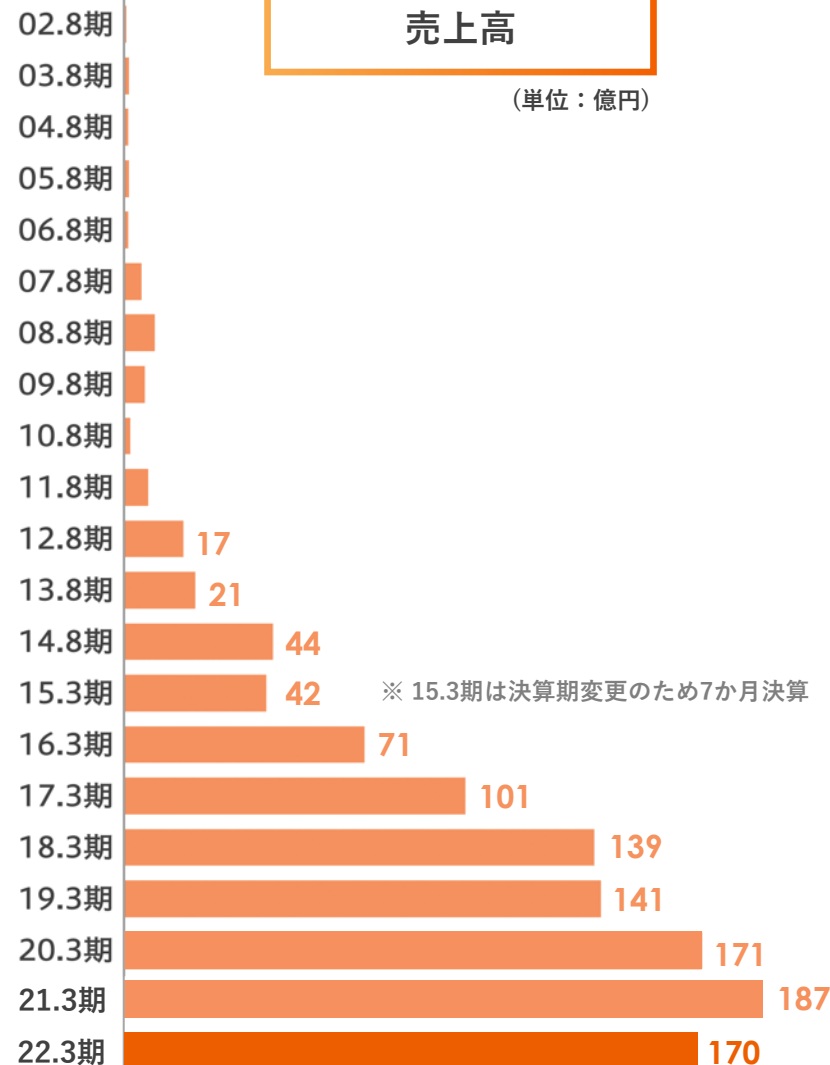
(単位：百万円)

純資産額 ■ 総資産額 ● 自己資本比率



# 沿革

- 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





# 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
- 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。