



2026年5月19日

各 位

会 社 名 株式会社フェイスネットワーク
代 表 者 名 代表取締役社長 蜂谷二郎
(コード番号：3489 東証スタンダード市場)
問 合 せ 先 取締役上席執行役員 石丸洋介
(TEL. 03-6447-0637)

2026年3月期 決算説明会 主な質疑応答 (要旨)

2026年5月18日(月)に開催いたしました2026年3月期 決算説明会における主な質疑応答は以下のとおりであります。

○ 開催状況

開催日時 2026年5月18日(月) 11:00~11:30
開催方法 L I V E配信による開催

Q1. 令和8年度の税制改正大綱で、貸付用不動産の相続税評価額の算定方法が見直されたが、どのような影響がありますか？

A1. 今回の改正で相続後5年以内の相続税評価対象の貸付不動産は取引価格(時価)が使用されることになり、評価額に影響が出ることになりましたが、当社はそもそも中長期的な資産承継や運用を前提とした物件販売を行っており、この改正による影響はないと考えています。むしろ、5年間という縛りができたことから、万が一を想定した場合、できるだけ早く購入したほうが良いという心理が働くため、追い風と捉えています。

Q2. 中東情勢の影響による物件竣工時期の遅延は発生していますか？

A2. 現時点で、今回の中東情勢の影響による直近の竣工物件に対する竣工時期の遅延は確認されておませんが、一部、建築資材の納期の遅れ等の通知はきております。

今後、建築資材の納期遅延や供給不足が長期化した場合、影響が出る可能性があります。

現在の世界情勢は非常に流動的で、先を見通すのが困難な状況であり、現時点で今後の影響の規模や時期を特定するのは難しい状況ですが、業績に影響を及ぼすような状況が発生した場合には、速やかに開示を行ってまいります。

Q3. 中東情勢の影響による建築資材の高騰や資材調達納期の不安定化による業績への影響はありますか？

A3. 今期(2027年3月期) 竣工予定の物件については、必要な建築資材を早期発注するなどして対応しており、現在計画している業績への影響は大きくないと考えておりますが、今後の動向次第では、影響が出る可能性があります。業績に影響を及ぼすような状況が発生した場合には、速やかに開示を行ってまいります。

Q 4. 今後も原価高騰が続くことが見込まれますが、どのように対応していくことをお考えでしょうか？

A 4. 近年の建築費や建築資材・人件費の高騰は一時的なものではなく、構造的な上昇局面と捉えており、開発用地の仕入時点でコスト上昇余地を織り込んだ採算判断を行い、厳格な投資判断を行っております。その上で、当社は画一的な賃貸物件の開発ではなく、デザインや居住性、入居者の新たな体験価値などを物件に付加し、物件価値を最大限高め、賃料・販売価格に反映させることで、収益を確保してまいります。

Q 5. 2027年3月期の粗利率の想定は？

A 5. 27年3月期は売上総利益率26%の計画としています。25%を基本にそこから少しでも上積みできるよう取り組んでおります。

Q 6. キッチンメーカー「Madre」をM&Aしていますが、今後もM&Aを積極的に推進していきますか？

A 6. M&Aの方向性は当社の開発能力の強化及び物件価値向上に繋がることを前提とし、基本的には東京23区内のゼネコンを対象としています。単なる建築の周辺領域ではなく、子会社である岩本組のように高い施工技術を持ち、当社の開発力の強化を通じて物件価値向上に貢献できる、Madreのように富裕層向けの高級キッチンの開発実績が多く、入居者の体験価値を高められる、というように、オーナー・入居者・当社にとって新たな価値創造が出来ると判断できる相手であれば、M&Aを含めて協業を検討してまいります。

Q 7. 中期経営計画期間中ROE30%以上を維持するために、高いハードルと考えるものは何ですか？

A 7. 想定以上に建築費や資材価格の高騰が続くと、利益率の確保が困難になる可能性はあります。現状の物件規模拡大のスピード感であれば、在庫回転率は大きく悪化しないと考えていますが、昨今の中東情勢により、粗利率や在庫回転率に影響が出る可能性はあります。その場合は、土地先行決済による販売の推進等により回転率を維持してまいります。

Q 8. 物件の開発エリアは、今後城南3区（世田谷区・目黒区・世田谷区）以外のエリアにも拡大していく計画はありますか？

A 8. 城南3区における土地情報や物件開発の余地はまだ十分にあり、引き続き同エリアでの開発をメインに行っていく予定です。一部、港区など東京の中心地におけるオーナー様の物件ニーズの高まりもある為、東京の中心エリアでの物件開発も進めていく予定です。

以上