



2024年3月期 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)

2024.5.22

1. | 2024年3月期 決算概要
2. | 株主還元
3. | 中期経営計画
4. | 2025年3月期 連結業績予想

2024年 3月期 決算概要

2024年 3月期 連結損益サマリー

(百万円)

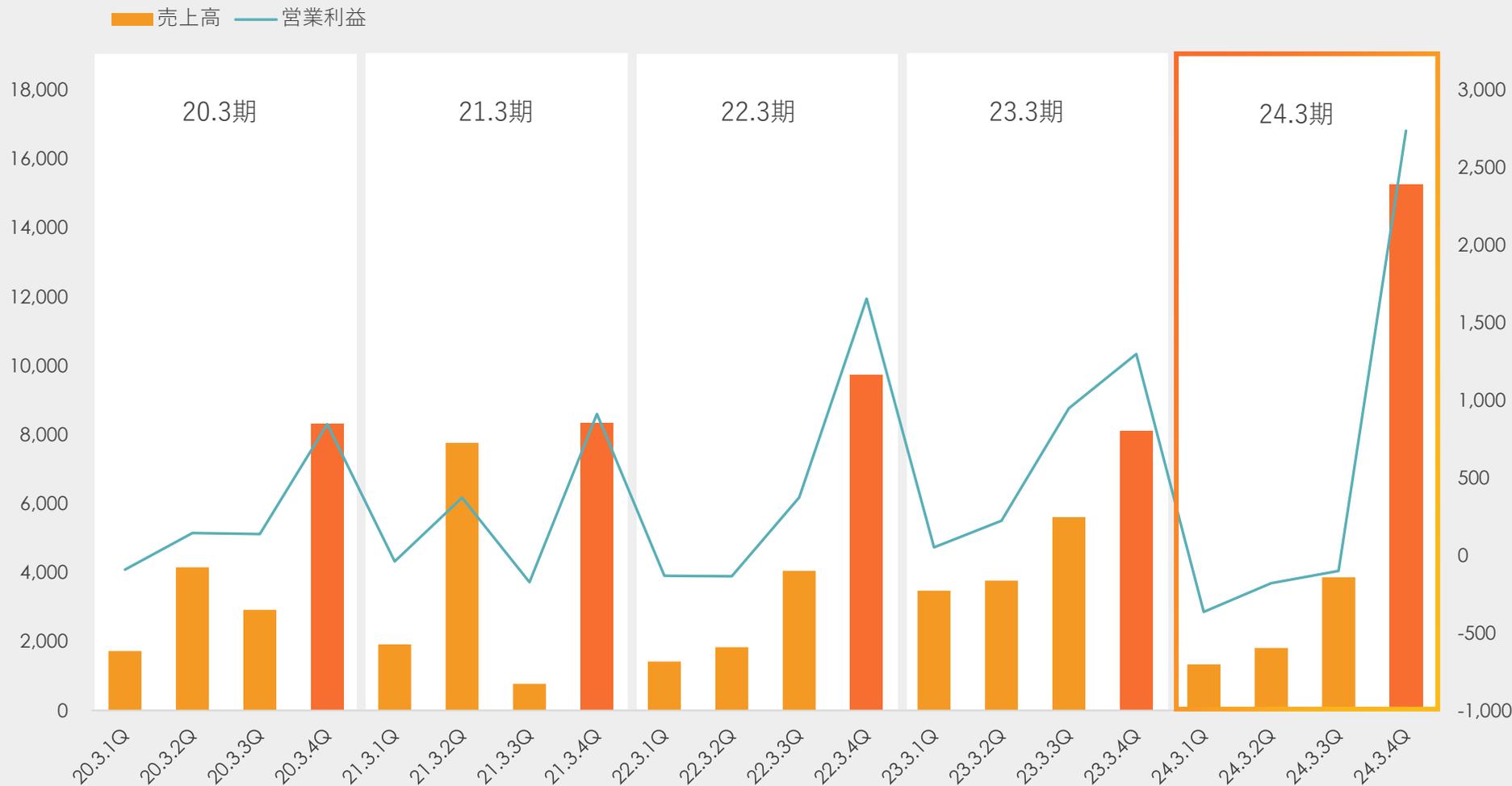
	【参考】 個別 23.3期実績	連結 24.3期 実績	【参考】 増減額	【参考】 増減率
売上高	20,968	22,284	1,316	6.3%
営業利益	2,518	2,090	△ 427	△17.0%
営業利益率	12.0%	9.4%	—	
経常利益	2,301	1,784	△ 516	△ 22.5%
親会社株式に 帰属する 当期純利益	1,593	943	△ 649	△ 40.8%
一株当たり 当期純利益	160.81円	95.59円	△ 65.22円	

特別損失
432百万円

※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株当たり四半期純利益の数値は当該分割を遡及計算しています
 ※2024年3月期3Q決算よりP/Lが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

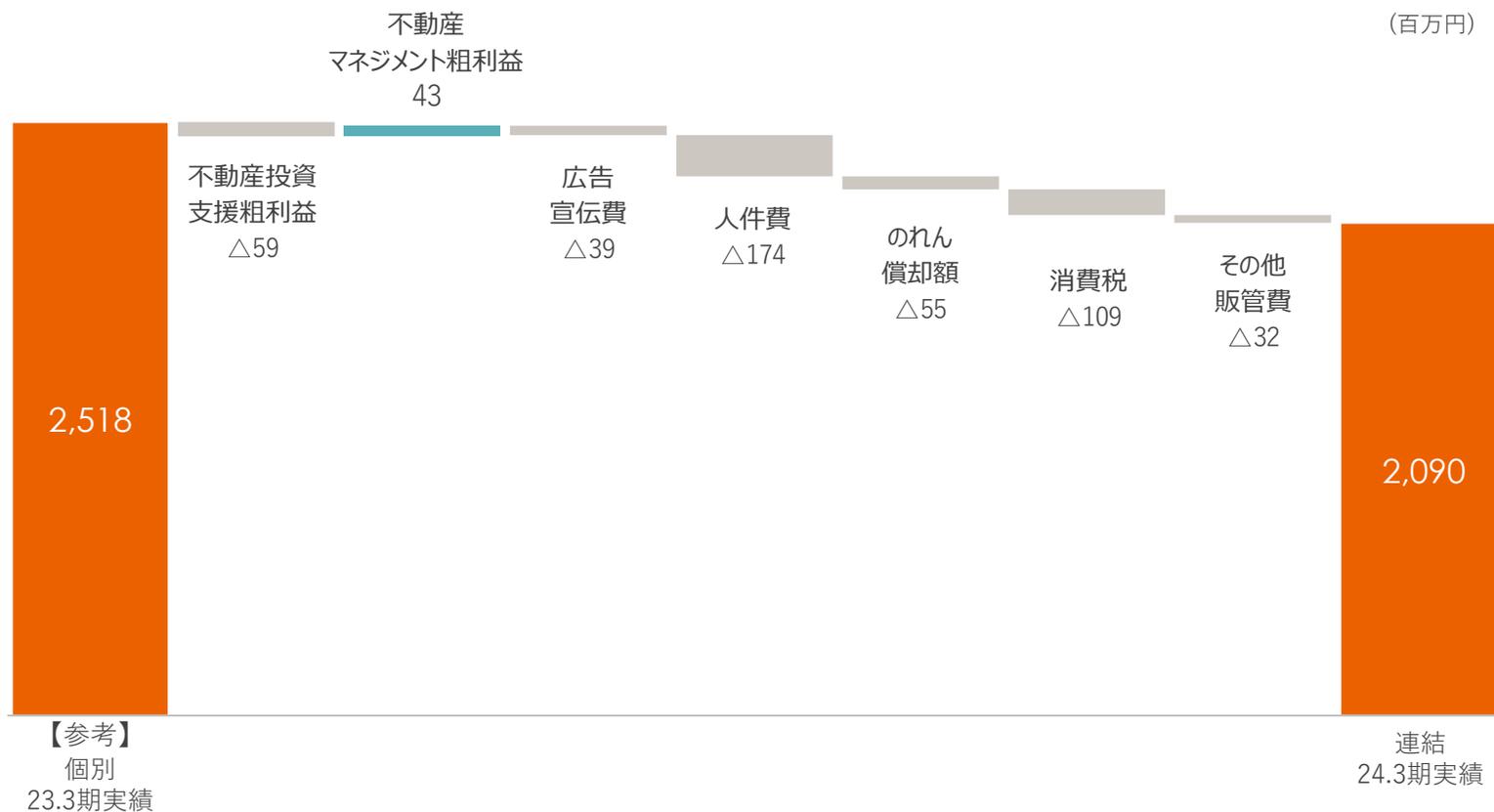
不動産業界の特性上、第4四半期に売上・利益が偏重する傾向で、今期は特に第4四半期に集中



※2024年3Q決算よりP/Lが連結決算となっておりますので、2024年3月期3Q以降は連結の数値を記載しています

2024年3月期 連結営業利益増減要因

人員増による人件費増加



2024年3月期 連結B/Sサマリー

(百万円)

	【参考】 個別 23.3期末	連結 24.3期末	【参考】 増減額
流動資産	18,102	23,215	5,113
固定資産	2,495	3,394	898
資産合計	20,598	26,609	6,011
流動負債	5,285	7,869	2,584
固定負債	8,433	11,308	2,875
負債合計	13,718	19,177	5,459
純資産	6,879	7,431	552
負債純資産 合計	20,598	26,609	6,011

開発用地の仕入推進による棚卸資産の増加

仕掛販売用不動産	+ 4,079 百万円
販売用不動産	+ 1,806 百万円
現金及び預金	+ 916 百万円
完成工事未収金	△ 746 百万円

HD社への出資、岩本組子会社化に伴う増加

投資有価証券	+ 68 百万円
のれん	+ 726 百万円

用地仕入に伴う借入金の増加

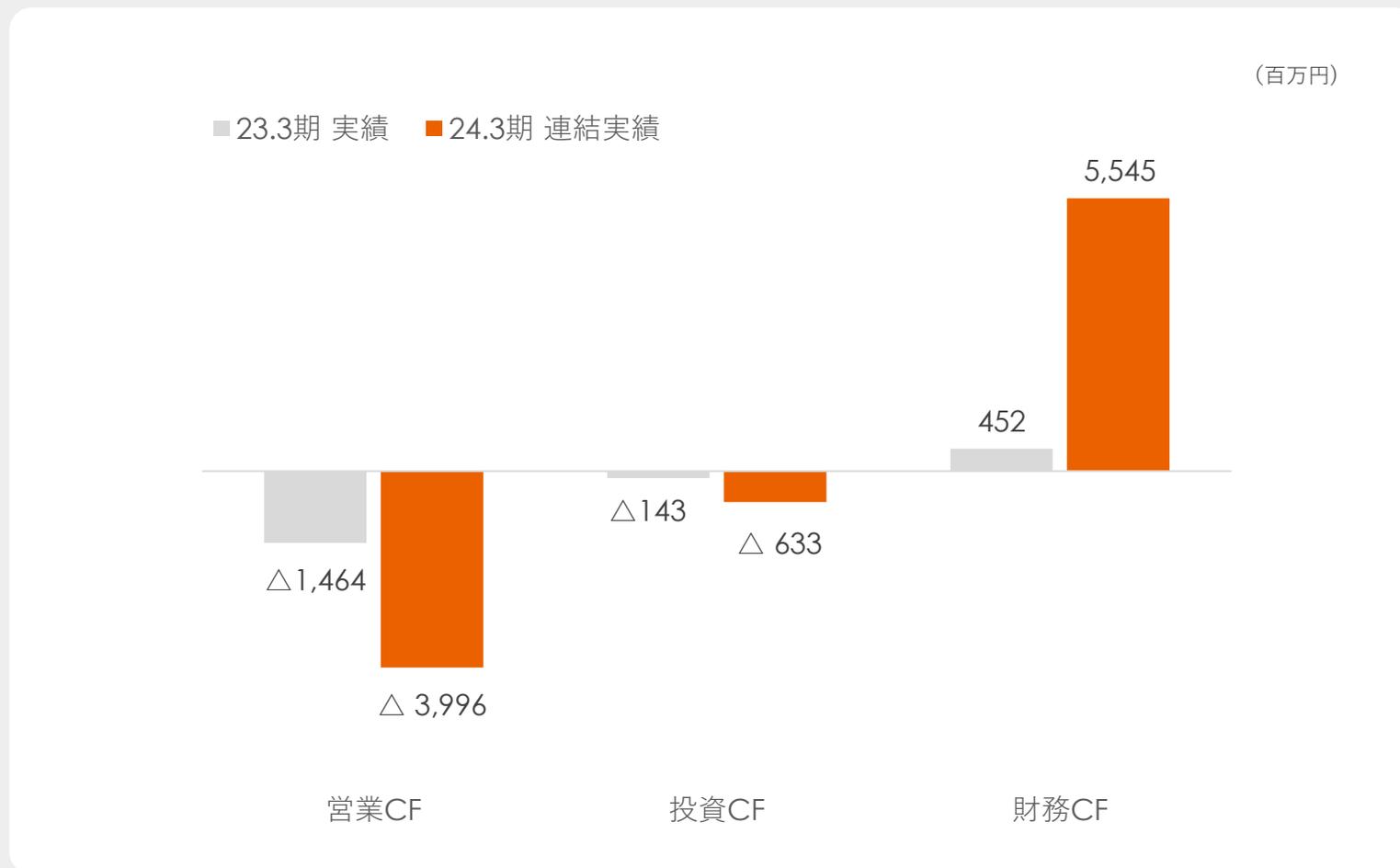
1年内返済予定長期借入金	+ 3,083 百万円
工事未払金	+ 387 百万円
前受金	△ 775 百万円

用地仕入に伴う借入金の増加

長期借入金	+ 2,803 百万円
-------	-------------

2024年3月期 連結決算 C/F

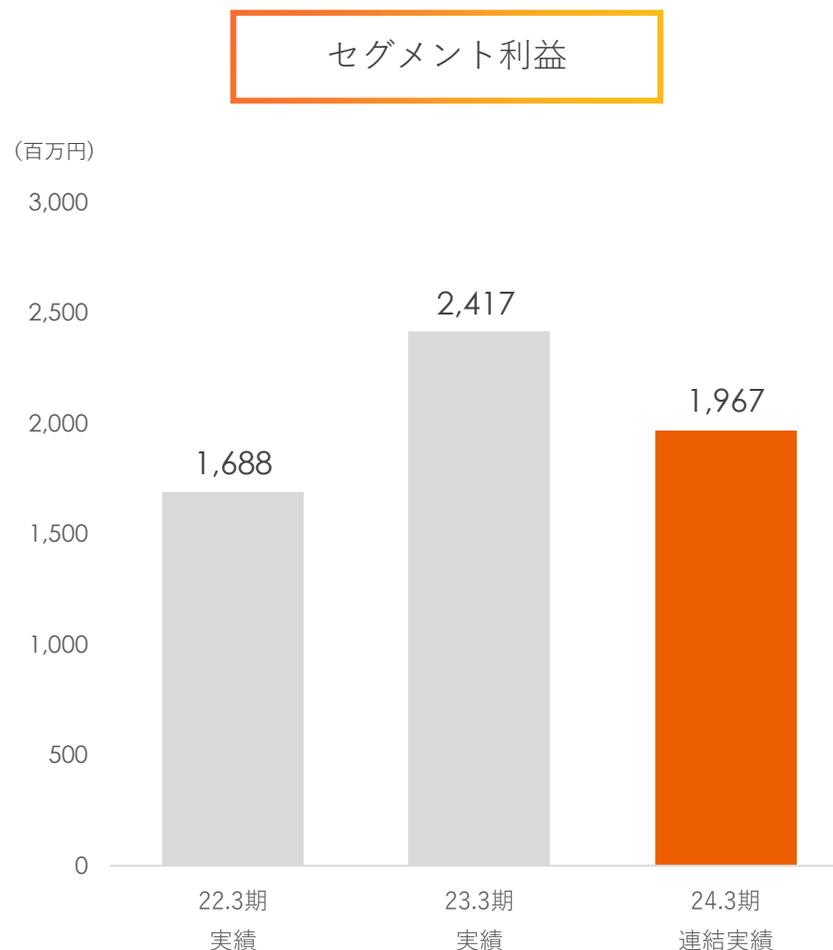
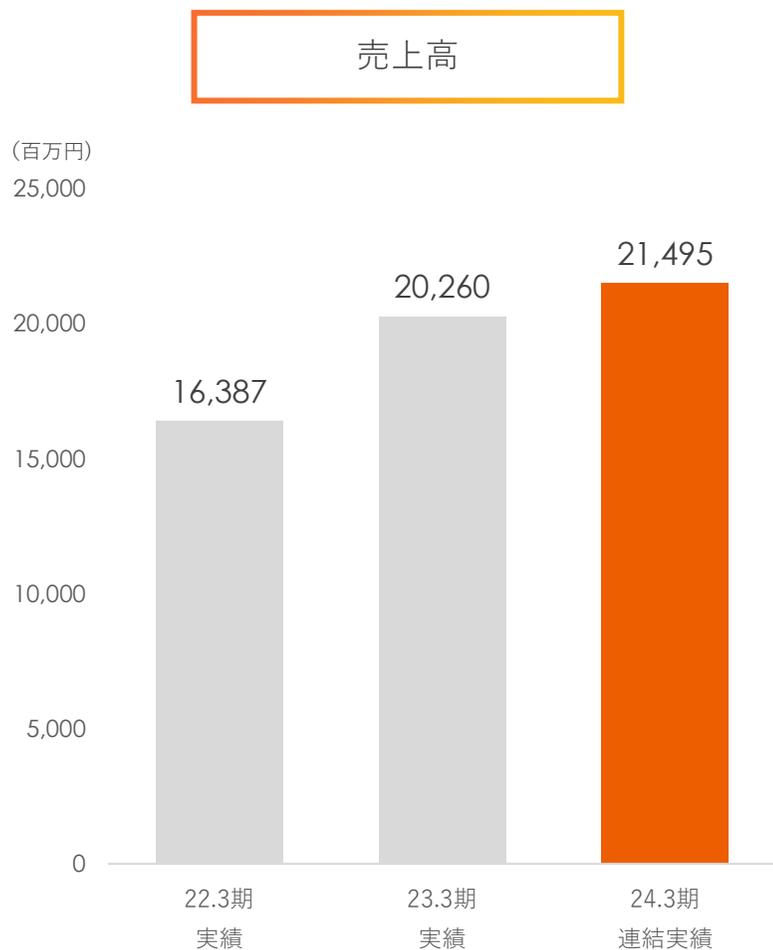
営業C/F 棚卸資産の増加等による支出



セグメント別業績

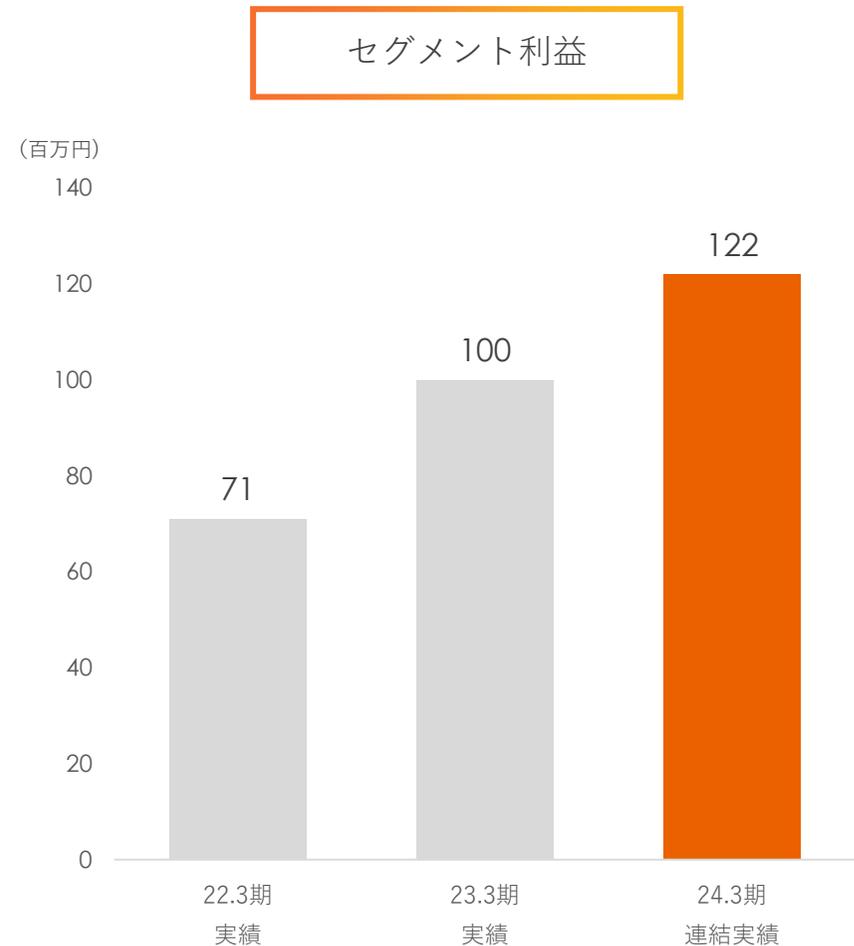
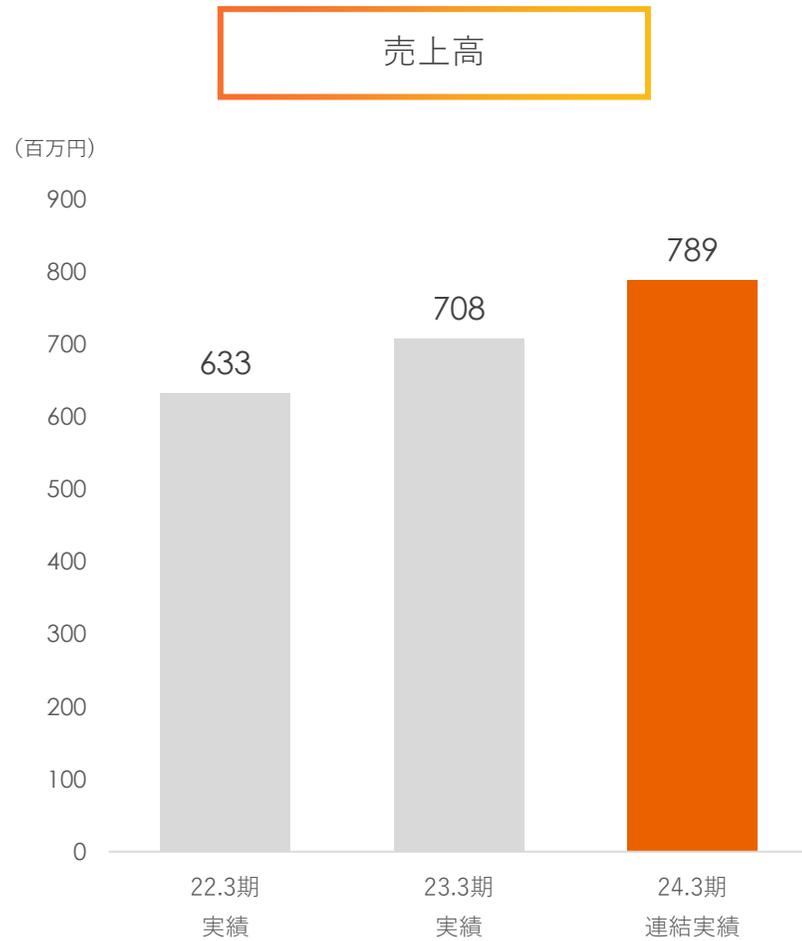
不動産商品 **15** 件販売、建築商品 **13** 件販売

竣工物件平均販売単価 **9億88** 百万円



不動産マネジメント事業

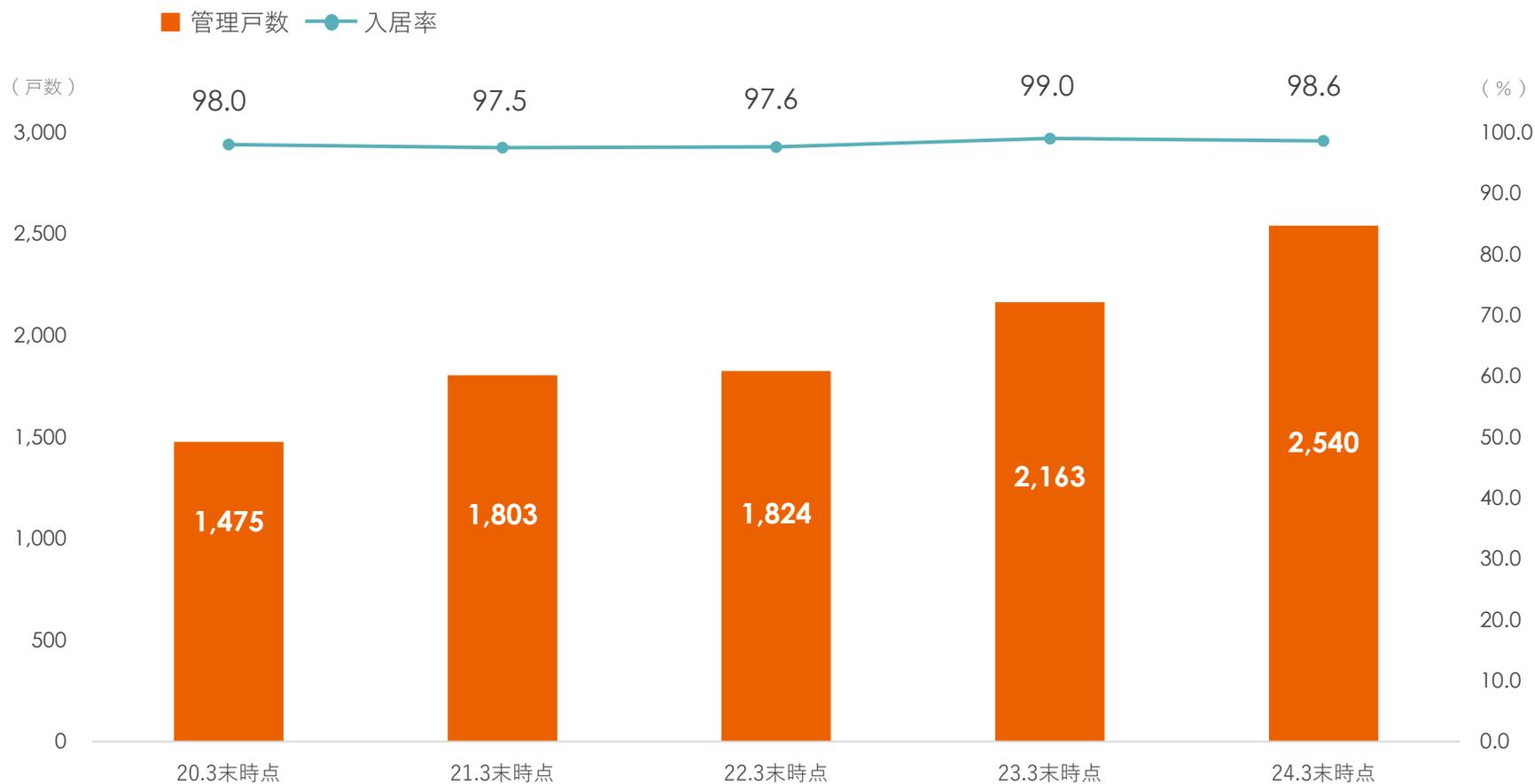
管理戸数の増加により売上高・セグメント利益は堅調に推移



管理戸数

※ 2024年3月末時点

2,540 戸 / **206** 棟

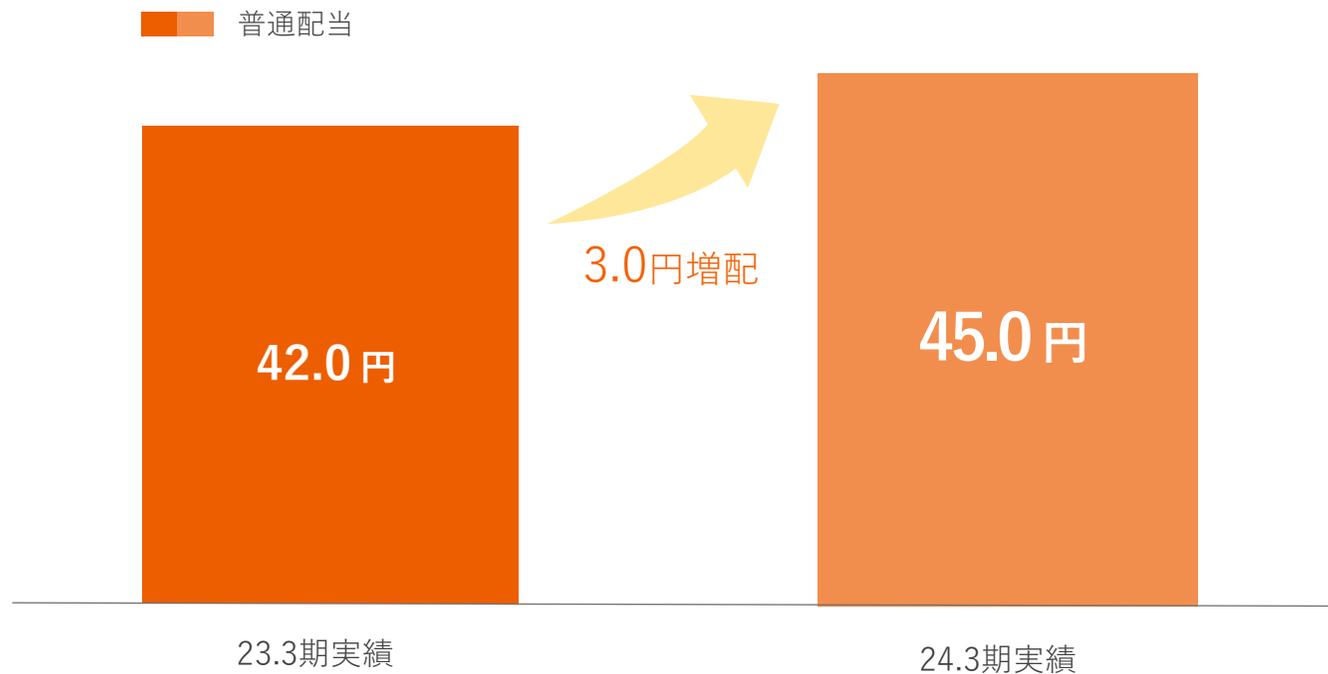


株主還元

2024年3月期配当

2024年3月期
配当の考え方

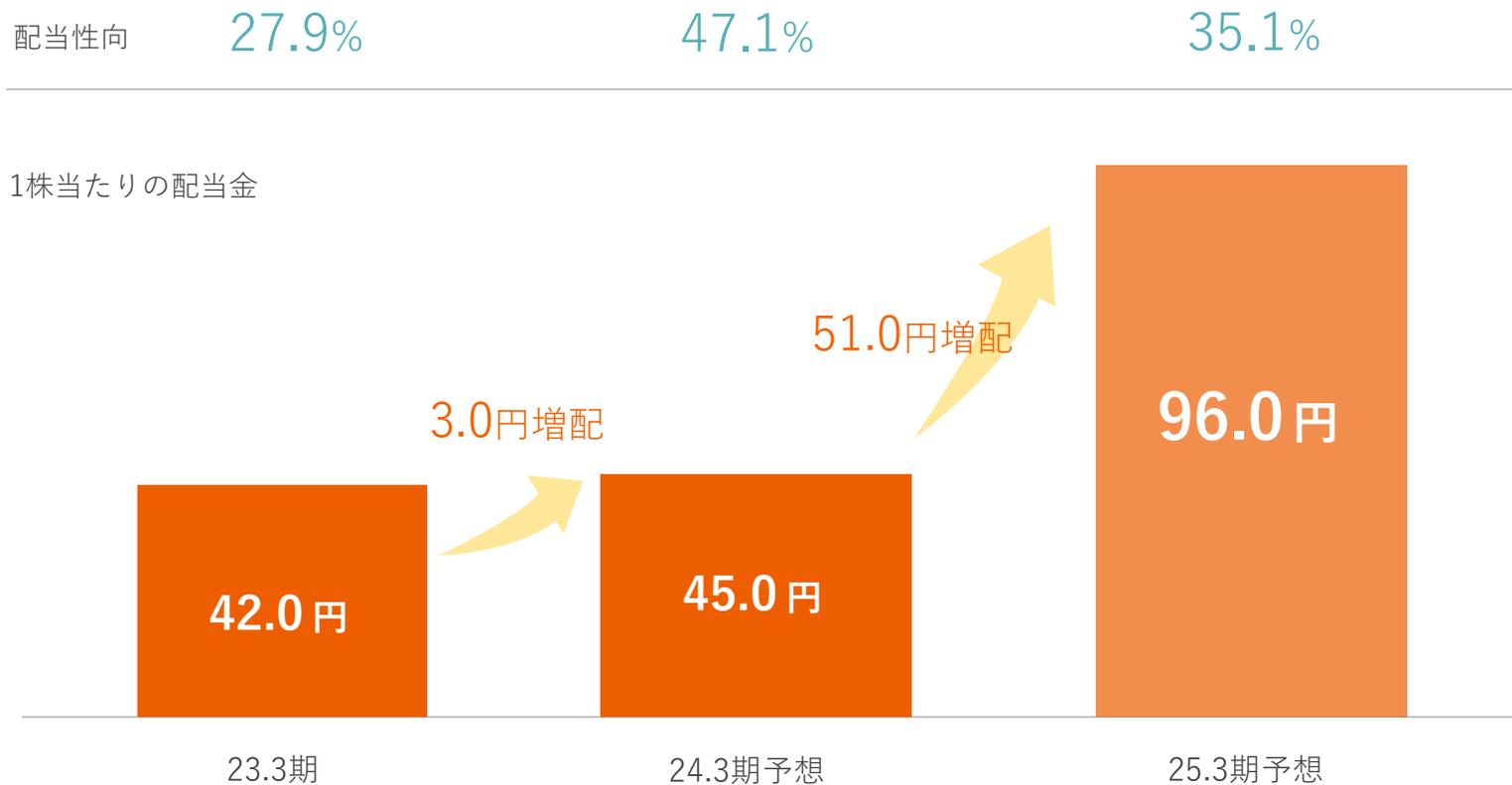
配当方針（配当性向35%）のもと、年度業績を踏まえ、
一過性の会計要因である特別損失の影響を除いて算定



※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、2023年3月期は当該分割を遡及計算しています

2025年3月期配当予想

2025年3月期の配当は年間 **96.0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、2023年3月期は当該分割を遡及計算しています

中期経営計画



開発物件の大型化と物件価値の
最大化による収益力の更なる向上



市場ニーズに合致した不動産商品の
開発・事業展開による新たな顧客層の獲得



持続的な成長を反映した株主還元強化



持続可能な経営基盤の構築

重点施策の進捗状況

1

商品開発・事業展開の多様化による新たな顧客層の開拓

➡ 「城南ファンド」へ3物件を売却 / 「グランファンディング渋谷」完売

2

「GranDuo」シリーズの大型化と物件価値の向上

➡ 竣工物件の販売単価 7.1億円⇒9.9億円 / デザインコンセプト「Well-Being」策定

3

高級レジデンスの開発

➡ 「THE GRANDUO」シリーズ 7プロジェクト進行中

4

適正な利益分配による株主還元の強化

➡ 株主還元方針として配当性向35%以上 / 2024年3月期は3円増配予想

5

ワンストップサービス体制の充実による経営基盤の強化

➡ 施工部門の人材育成プログラム導入 / セールスフォースの運用整備を推進

中期経営計画 最終年度(2026年3月期)数値目標

利益率を維持した上での持続的な成長を最重要目標とし、計画数値に変更なし

数
値
目
標

連結売上高

400億円

CAGR(23~26)

24.0%

経常利益

50億円

CAGR(23~26)

29.5%

ROE

每期 **20**%以上

ROIC

每期 **10**%以上

配当性向

每期 **35**%以上

2025年3月期 連結業績予想

2025年3月期 連結業績予想

2024年3月期に販売出来なかった大型物件は2025年3月期の計画に織り込む

(単位：百万円)

	24.3期 連結実績	25.3期 連結計画	増減額	増減率
売上高	22,284	33,000	10,715	48.1%
営業利益	2,090	4,300	2,209	105.7%
経常利益	1,784	4,000	2,215	124.1%
当期純利益	943	2,700	1,756	186.2%

販売予定物件

不動産商品 **17** 件、建築商品 **17** 件、合計 **34** 件 を予定



開発中のプロジェクト

43プロジェクトが進行中（世田谷30、目黒4、渋谷2、その他7）

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
1	GD下北沢12	世田谷	1947.15
2	GD下北沢13	世田谷	596.40
3	GD下北沢14	世田谷	553.89
4	GD下北沢15	世田谷	471.42
5	GD千歳船橋6	世田谷	938.94
6	GD経堂18	世田谷	792.45
7	GD経堂19	世田谷	664.72
9	GD砧	世田谷	1264.48
10	GD駒沢11	世田谷	450.28
11	GD奥沢	世田谷	999.72
12	GD祐天寺2	世田谷	1100.00
13	GD世田谷弦巻	世田谷	742.77
14	GD代々木上原 3	世田谷	597.22
15	GD祖師谷5	世田谷	660.72
16	GD祖師谷6	世田谷	767.14

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
17	GD祖師谷7	世田谷	727.63
18	GD千歳烏山	世田谷	989.28
19	GD二子玉川7	世田谷	549.49
20	GD二子玉川8	世田谷	660.68
21	GD梅ヶ丘	世田谷	701.60
21	TGD用賀	世田谷	1898.90
22	TGD桜新町	世田谷	582.33
23	TGD奥沢2	世田谷	679.02
24	TGD千歳船橋	世田谷	1204.85
25	TGD羽根木PJT	世田谷	1003.90
26	TGD二子玉川	世田谷	1082.80
27	TGH新PJT (A)	世田谷	240.88
28	TGH新PJT (B)	世田谷	274.40
29	TGH新PJT (C)	世田谷	240.88
30	TGH新PJT (D)	世田谷	274.40

No.	プロジェクト名	所在地 (区)	延床面積 (㎡)
31	GD都立大学2	目黒	1312.31
32	GD都立大学 3	目黒	587.30
33	GD青葉台3	目黒	676.85
34	(仮)目黒鷹番PJT	目黒	1194.65
35	GD代々木公園2	渋谷	751.52
36	GD笹塚	渋谷	642.33
37	TGD南青山	港	1324.39
38	GD武蔵小山 4	品川	602.07
39	GD戸越銀座	品川	679.45
40	GD品川中延	品川	804.57
41	GD田園調布6	大田	1183.66
42	GD文京本郷	文京	776.96
43	GD荻窪2	杉並	986.75

2024/5/1時点

2025年3月期の重点施策

1. 金融機関との連携強化

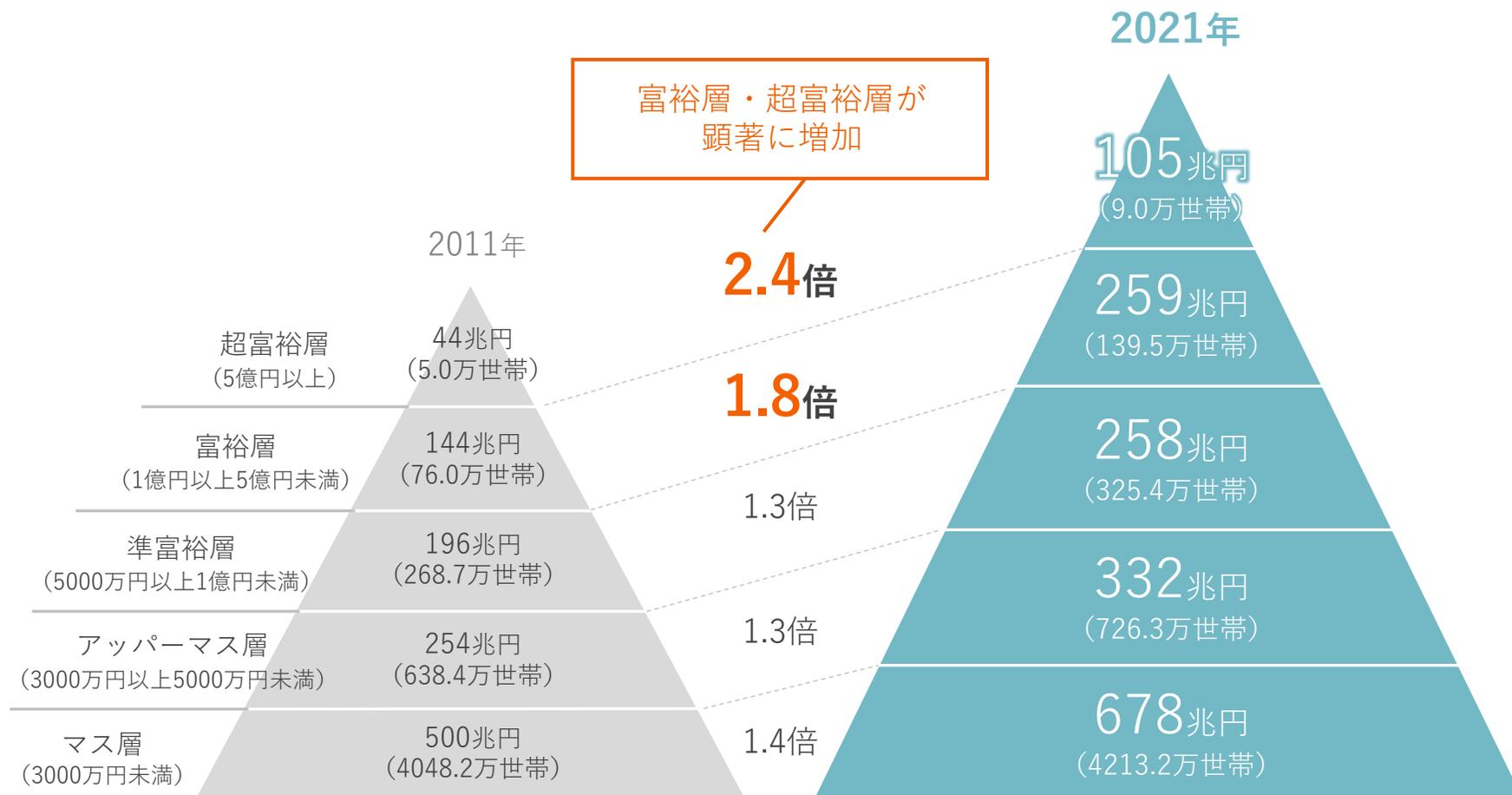
2. 物件価値向上に向けた取り組み

3. 「新しい暮らし方」の提案

4. 大型物件の開発推進

富裕層世帯と純金融資産の推移

純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模の推移



※株式会社野村総合研究所「純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模と世帯数」より当社作成

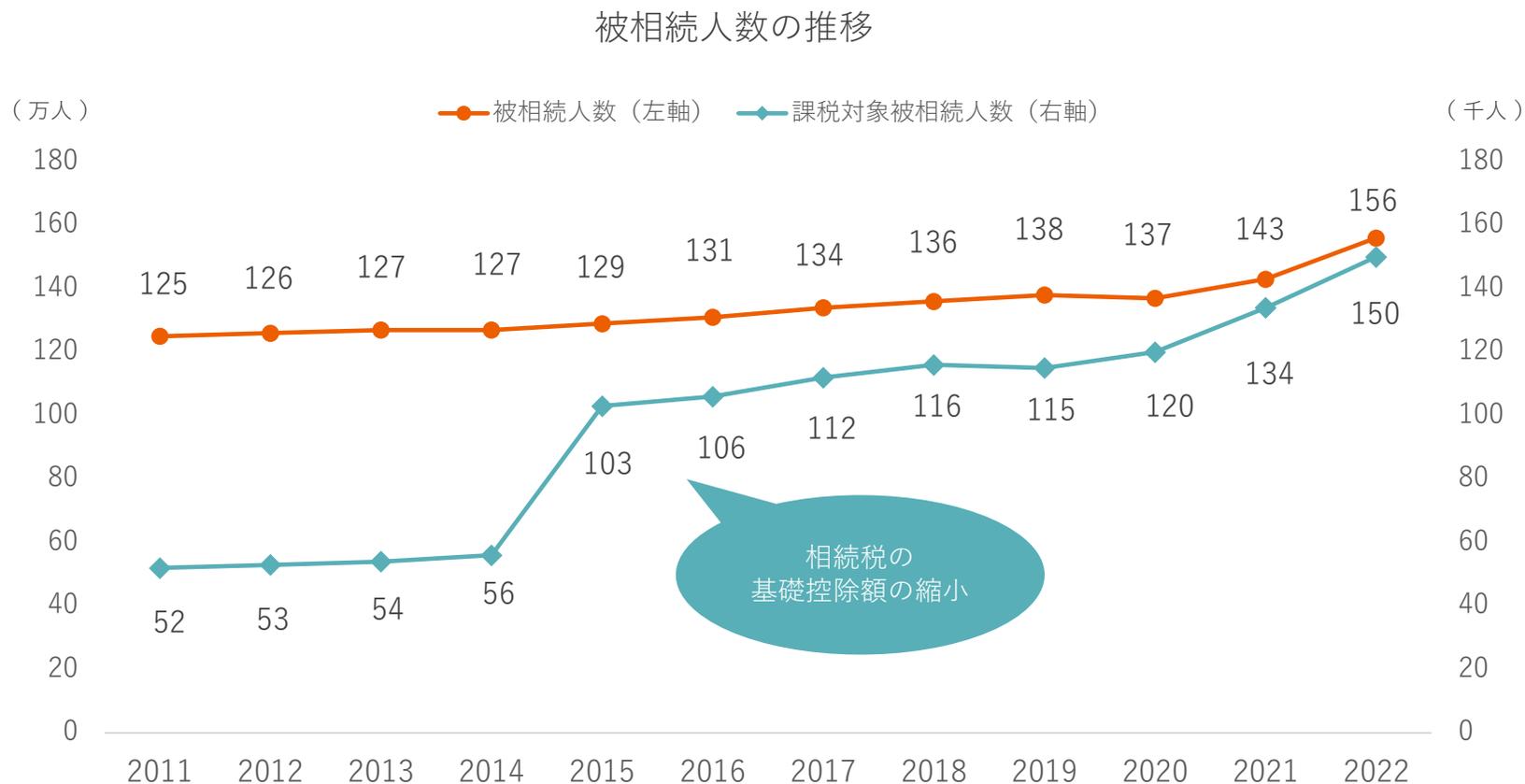
高級レジデンスの開発は増加

一定の富裕層の間で賃貸の手軽さや利便性を求める需要が増加傾向
これに対応して高級賃貸レジデンスが開発されているが絶対数は不足

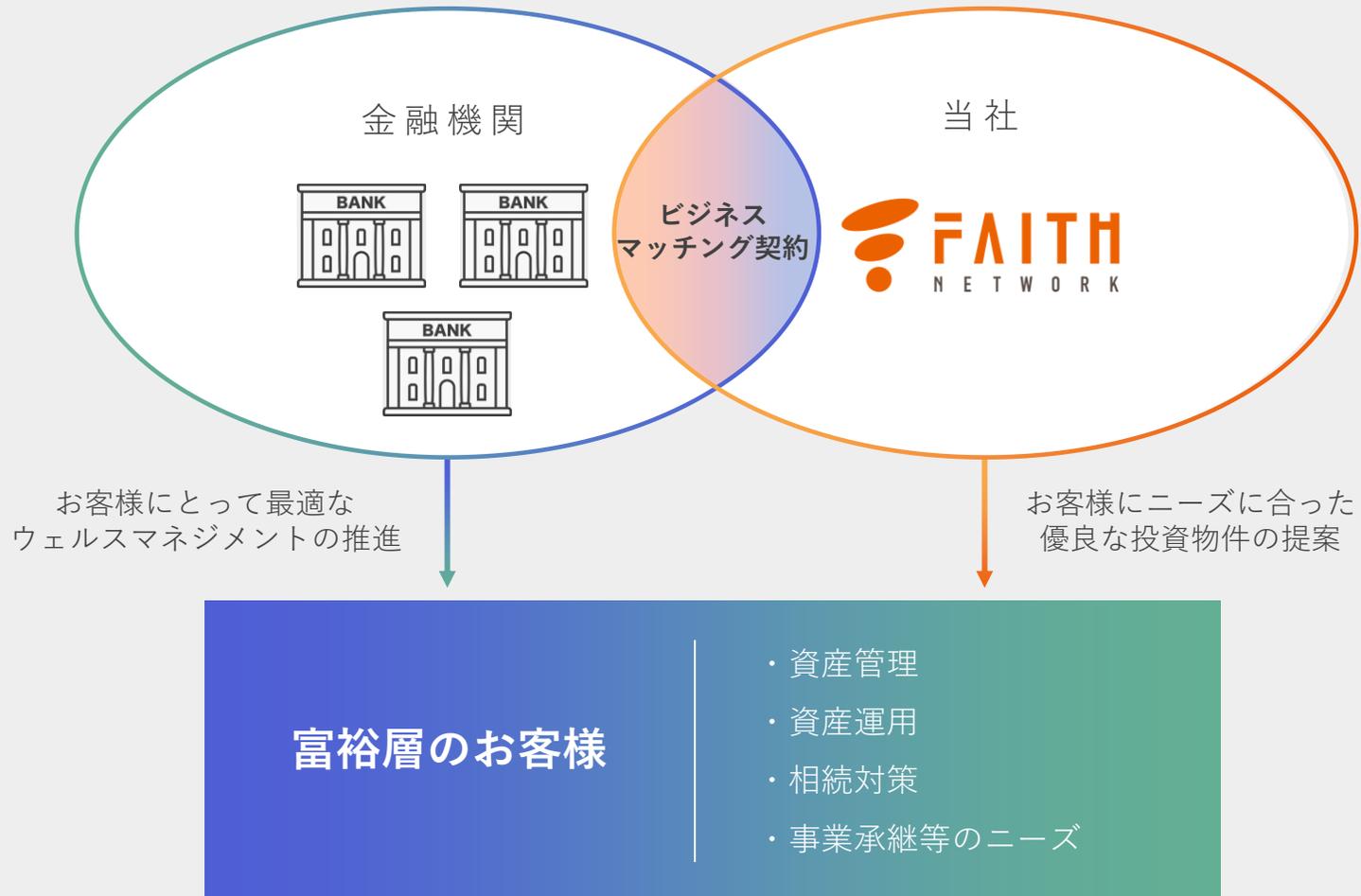
エリア	築年数	平米数	賃料/月	坪単価
六本木	築17年	159.35㎡	170万円	3.5万円/坪
渋谷	築14年	256.4㎡	320万円	4.1万円/坪
麻布台	築1年	164.4㎡	262万円	5.3万円/坪
広尾	築11年	226.82㎡	265万円	3.8万円/坪
青葉台	築15年	280.92㎡	230万円	2.7万円/坪
代官山	築14年	294.4㎡	219万円	2.4万円/坪
赤坂	築6年	172.4㎡	230万円	4.4万円/坪
虎ノ門	築10年	151.1㎡	174万円	3.8万円/坪
六本木	築21年	151.50㎡	190万円	4.1万円/坪
仙石山	築12年	90.20㎡	103万円	3.7万円/坪
恵比寿	築5年	106.09㎡	130万円	4.1万円/坪
神宮前	築4年	80.65㎡	83万円	3.5万円/坪
代々木上原	築1年	175.73㎡	175万円	3.2万円/坪

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4.3%⇒9.6%へ



※ 国税庁『令和4年分 相続税の申告事績の概要』の資料を基に当社にて作成



1. 金融機関との連携強化

2. 物件価値向上に向けた取り組み

3. 「新しい暮らし方」の提案

4. 大型物件の開発推進

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

ウェルビーイングのある暮らしを
実現するための3つの方向性



Theme 入居者の健康・美容向上効果に繋がる体験価値

1 心と体の健康促進 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fulness 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

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) 「防犯優良マンション」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

※「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

寛ぎと癒しの特別な体験価値 “Relax & Recovery Experience”

最先端の技術を有する様々な企業との連携により、賃貸マンションで「Well-Beingな暮らし」を実現できる空間を創造し、物件価値の向上を図る



空気
Specialty Air Space

集中力とリラックス、睡眠の質向上に貢献する空間の提供

連携企業



水
Premium Water System

美容や健康に最適なプレミアムで安心な水の提供

連携企業



光
Human Centric Lighting Plan

それぞれのライフスタイルに最適な照明環境の提供

連携企業



ECO
IoT/Energy Management

再生可能エネルギーの活用とエネルギーマネジメント

連携企業



ZEH/BELS
Development

環境認証対応物件の開発

1. 金融機関との連携強化

2. 物件価値向上に向けた取り組み

3. 「新しい暮らし方」の提案

4. 大型物件の開発推進

「新しい暮らし方」の提案

「GranDuo」に続く「新しい暮らし方」を提案する商品を展開



THE GRANDUO

- ・デザインと居住性の両立はもちろん、上質な暮らしにこだわった設備や、Well-Beingな暮らしを実現する様々な体験価値が得られる住空間
- ・物件ごとに多様な価値を生み出すため、設計はすべて邸宅の設計に実績のある建築家に依頼
- ・所有することに唯一無二のステータスが得られる投資用不動産



THE GRANDUO 南青山

2025年3月竣工予定



THE GRANDUO 千歳船橋

2025年2月竣工予定



THE GRANDUO 奥沢2

2025年1月竣工予定

NEXT 「THE GRANDUO」 PROJECT

世田谷エリア（用賀・桜新町・二子玉川・羽根木公園）で進行中

「新しい暮らし方」の提案

THE GRAN HAUS

- ・ ZEH仕様で環境に優しいエコマネジメント住宅
- ・ 住むだけで健康になれる、Well-Beingな暮らしを実現する様々な体験価値が組み込まれた住空間
- ・ 上質なデザインとハイグレードな設備
- ・ 一定規模の敷地面積（140㎡以上）を有する贅沢な仕様
- ・ 立地は最寄駅から至近の徒歩圏内ではなく、閑静な住宅エリア
- ・ 一つのエリアに複数戸（3～5戸）を開発し、実需にも仮需（投資用）にも対応



世田谷エリアで「THE GRAN HAUS」プロジェクト始動

1. 金融機関との連携強化

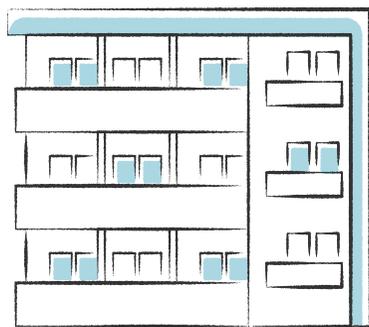
2. 物件価値向上に向けた取り組み

3. 「新しい暮らし方」の提案

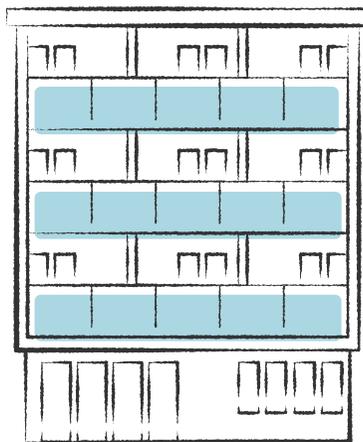
4. 大型物件の開発推進

大型物件の開発推進

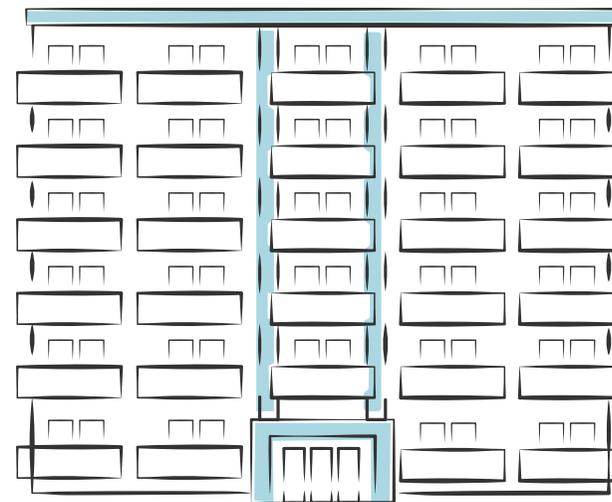
国内外の機関投資家や法人需要の増加に伴い、大型物件の需要拡大
大型化による物件当たりの収益性向上と物件開発の効率化を図る



2023年3月期
約7.1億円



2024年3月期
約9.9億円



2025年3月期
約12.1億円(計画)

2023年4月～2024年3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（2024年3月末時点）



300のSTORY

物件の数だけ想いがあります

