

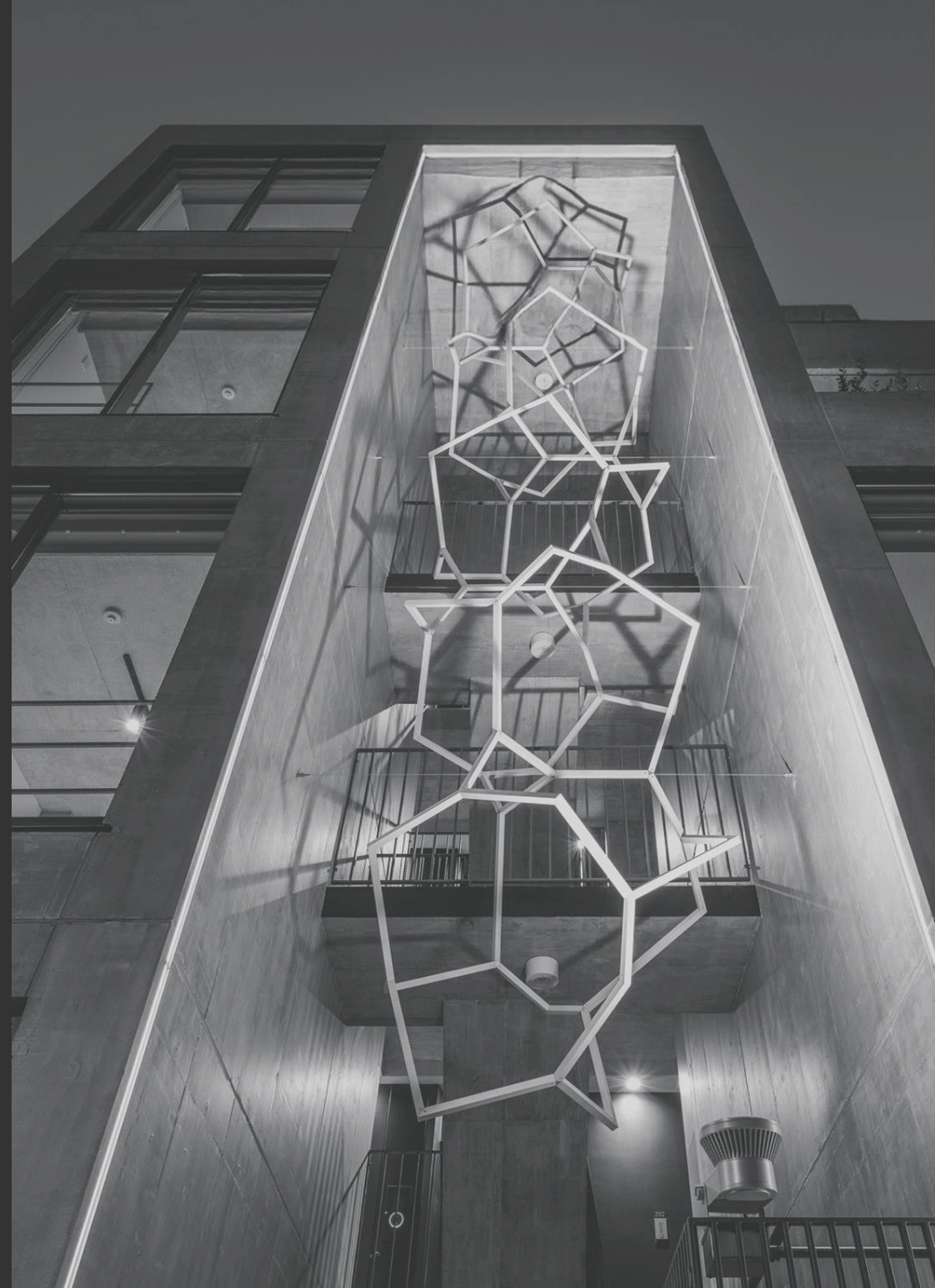
COMPANY PRESENTATION

株式会社フェイスネットワーク 会社説明会

2025.9.16

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)



AGENDA

1. | 会社概要
2. | 事業戦略
3. | 株主還元



CORPORATE PROFILE

会社概要

COMPANY PHILOSOPHY



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

ABOUT US

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





株式会社フェイスネットワーク

本 社 東京都渋谷区千駄ヶ谷 3 - 2 - 1

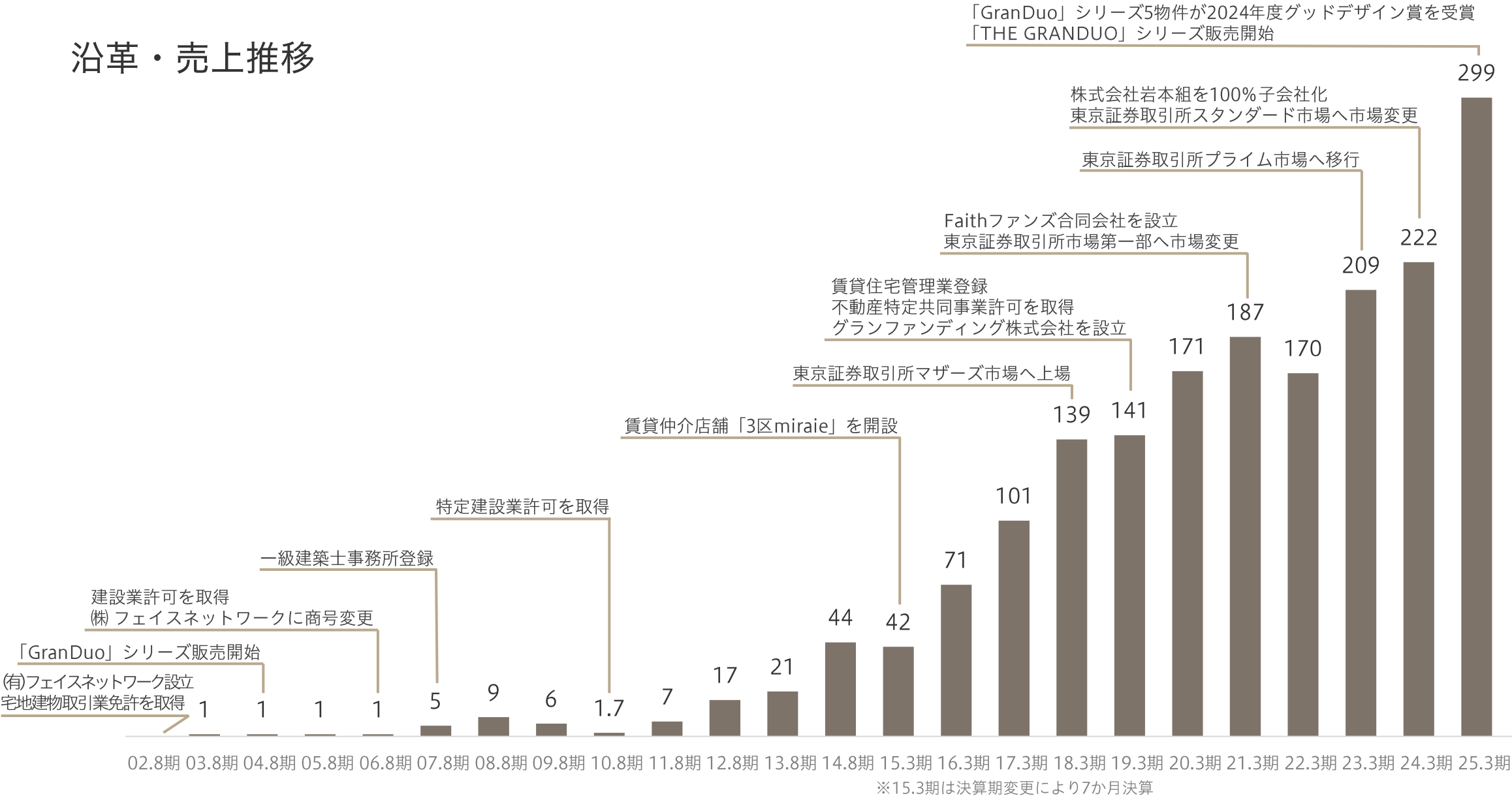
設 立 2001年10月2日

資 本 金 6億81百万円

従業員数（連結） 238名（2025年3月末現在）

売 上 高（連結） 299億円（2025年3月期）

沿革・売上推移



「不動産投資支援事業」

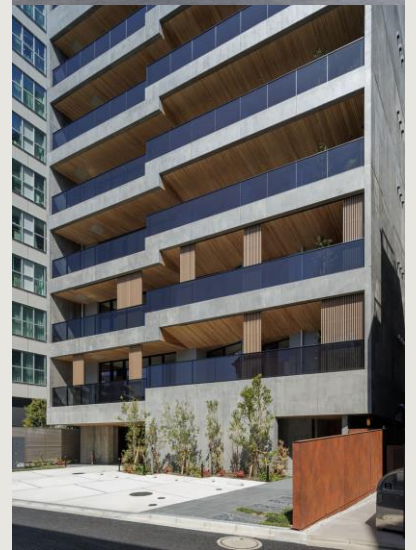
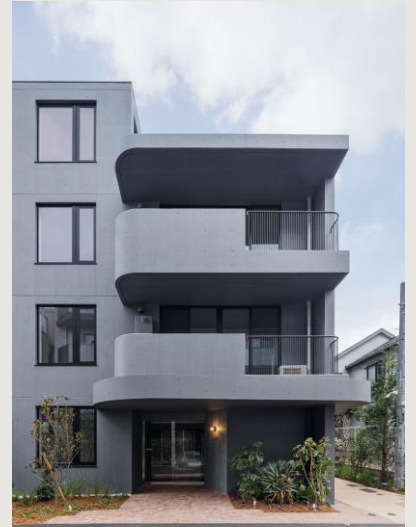
- ・ 投資用新築一棟RCマンション「GranDuo」シリーズの企画・開発・販売

「GranDuo」	竣工棟数	303棟
「THE GRANDUO」	竣工棟数	3棟（2025年8月末現在）

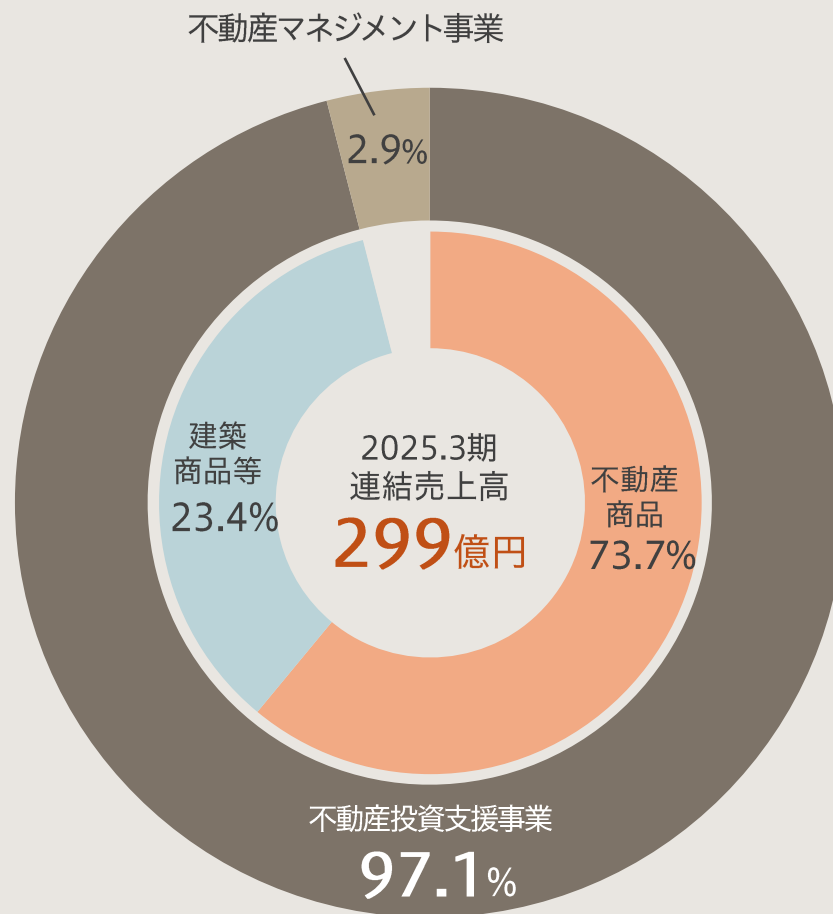
「不動産マネジメント事業」

- ・ 自社開発物件の入退去・更新に関わる営業・管理
- ・ 自社開発物件の維持保全管理

管理棟数 226棟 管理戸数 2,842戸 入居率 98.6%（2025年6月末現在）



事業構成



※建築商品はその他受注商品を含む

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
(土地・建物)を投資商品として提供

建築商品等

主に新築一棟マンション建築予定の
土地を先行販売し、建物の設計・工事
請負契約を締結して施工

竣工物件（2025年3月期）



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

① 新築一棟RCマンション

入居者に人気
長期に亘り物件価値が維持

新築



優れた
耐久性・耐震性

RC造



運営管理の柔軟性が高い
家賃収入のリスク分散

一棟不動産

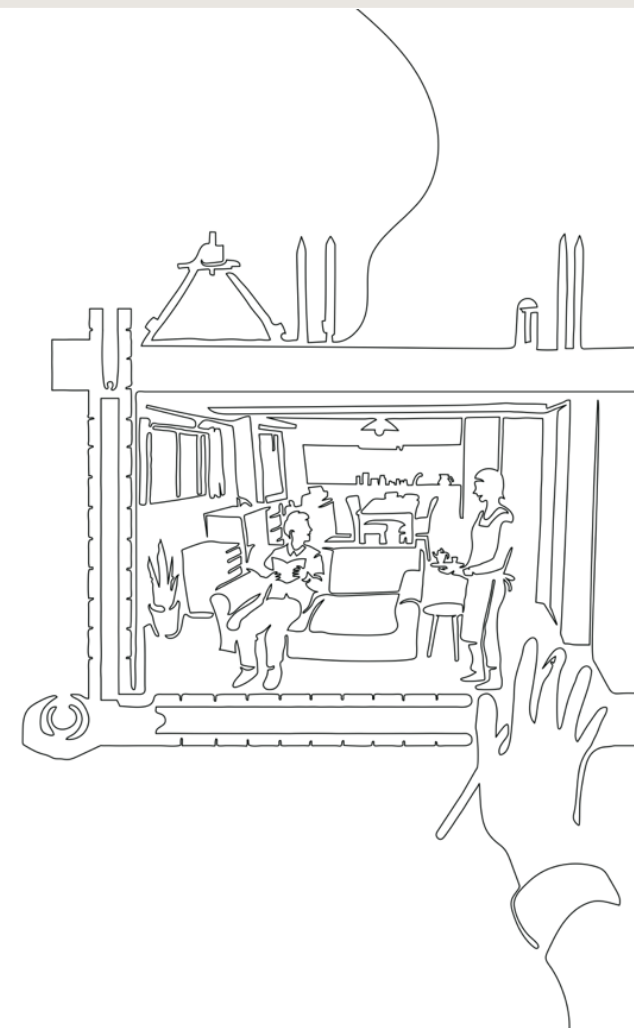
GranDuo

1棟ずつ異なる
独自デザイン

高品質な設備と
高い居住性

利便性の高い
立地

安全性・機能性・デザイン性を高い次元で融合させた投資用不動産
中長期的に安定した収益が見込める優れた商品パッケージ



② 城南3区エリア（世田谷区・目黒区・渋谷区）

城南3区エリアの立地条件の特徴

土地価格変動：少ない / 賃料価格変動：少ない / 賃貸需要：多い / 賃料相場：高い

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

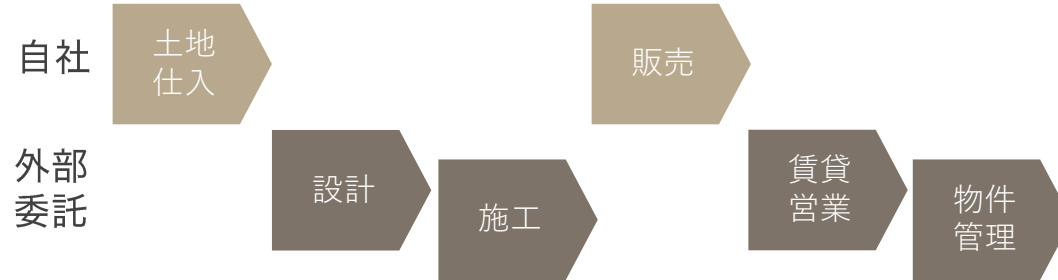
開発物件数306棟のうち

229 棟（75.1%）を城南3区で開発



③ ワンストップサービス

一般的な不動産開発会社



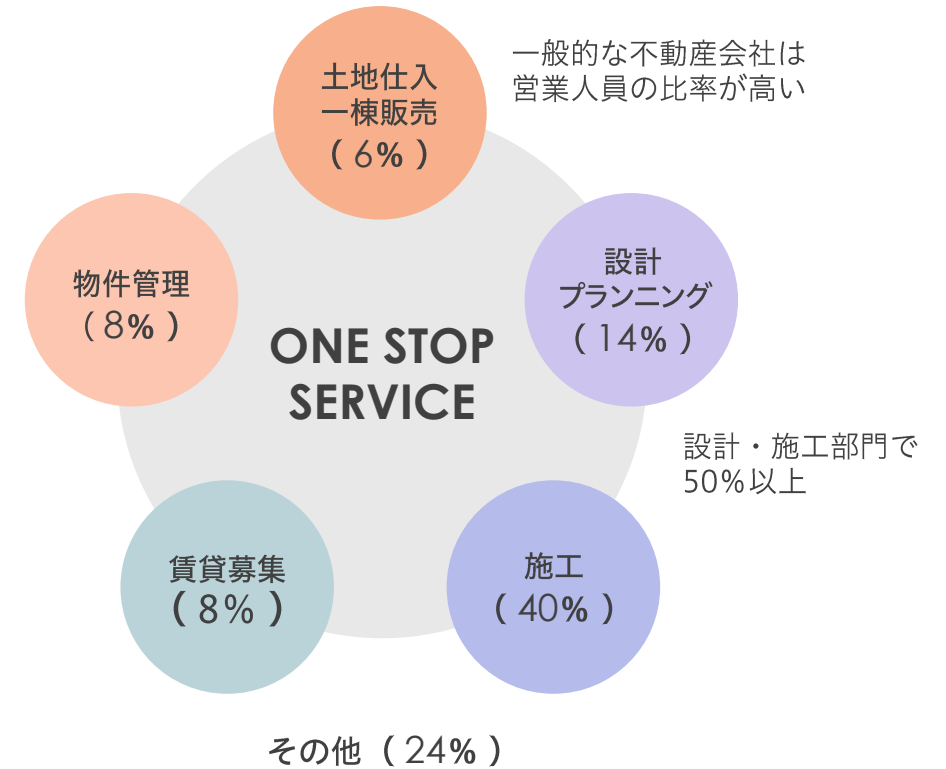
外部委託工程が多くコスト・時間・情報共有に課題

当社



全工程を自社で管理するので
低コスト・時間短縮・迅速な情報共有

当社グループの業種別人員数比率



※ 2025年3月末時点の従業員パーセンテージ
※株式会社岩本組含む

③ ワンストップサービスの強み

高品質な物件の安定した開発

人件費の高騰や人材不足の影響を受けづらい

デザインと居住性の高次元での融合

自由度の高いデザインを具現化するとともに、
入居者の居住性、物件管理の容易さを高次元で融合できる

入居者視点を反映した物件開発

物件完成後の様々な情報を把握しオーナーや入居者の
要望や意見を迅速且つ的確に物件開発に反映

中間コスト抑制・適正原価管理

中間コストを抑制するとともに一部外部委託した場合でも
実際の相場価格を把握し、適正な原価管理が可能

「ワンストップサービス」は様々なメリットを生み出す 「最大の武器」

ビジネスモデルの優位性が生み出す強み

入居率
98.8%

2025年3月期実績

入居需要の高いエリアに
デザイン・居住性が高く
入居者価値の高い物件を開発
することで高い入居率を実現

営業
利益率
15.1%

2025年3月期実績

中長期に亘り物件価値が維持され
安定した収益を得られる物件開発
実績により高い利益率を実現

プロジェクト
開発・進行数
約40※

※常時、進行中の
プロジェクト数

自社の設計・施工部門を保有し
業界課題である人材不足や
資材高騰の影響を最小限に抑え
安定した物件開発を実現

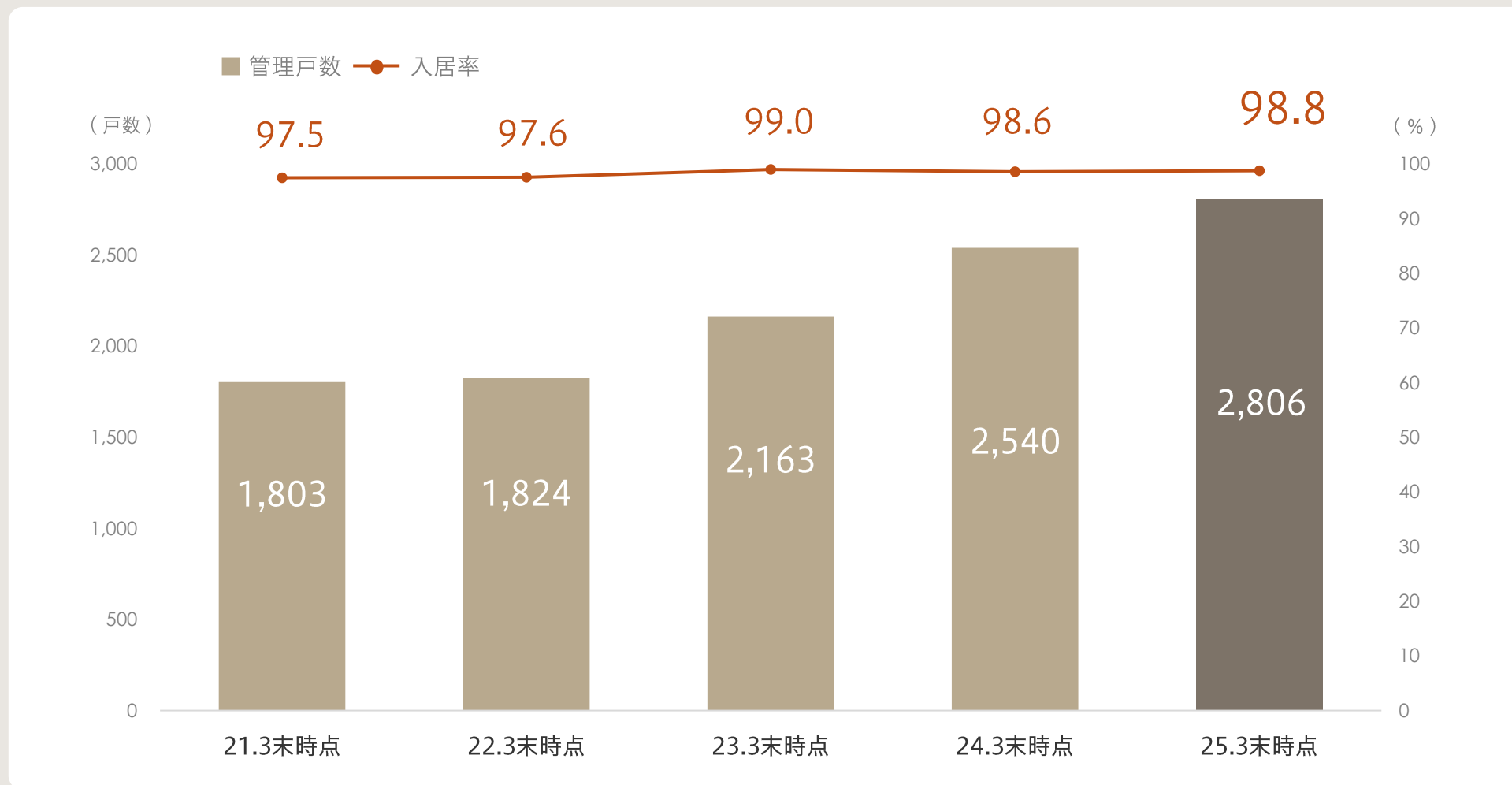
管理戸数・入居率推移

物件竣工に伴い管理戸数が増加する中、高い入居率を維持

管理戸数

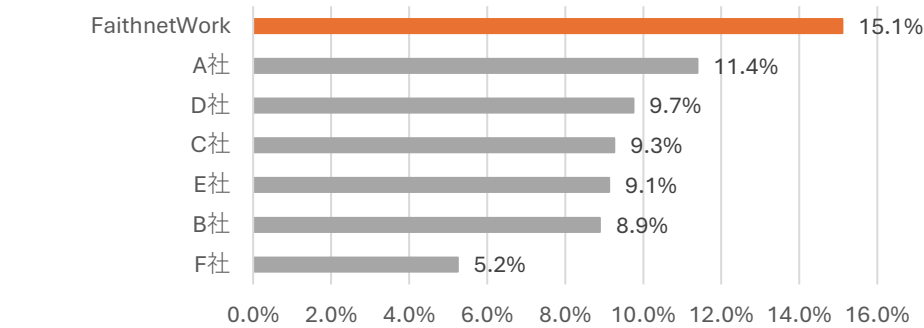
※ 2025年3月末時点

2,806 戸 / 221 棟

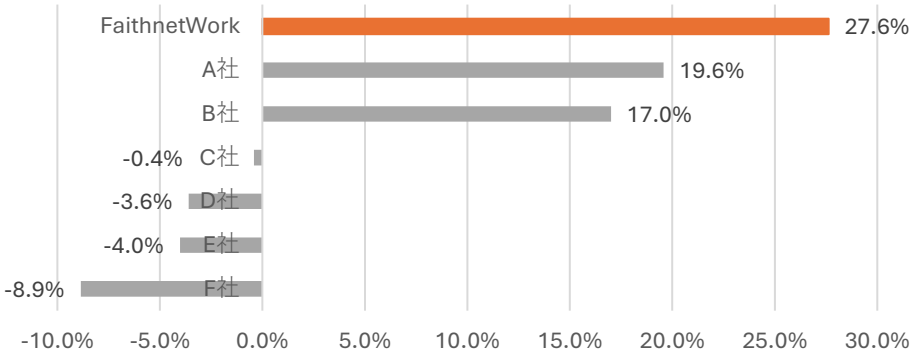


独自のビジネスモデルにより物件価値を向上させ、高い営業利益率・営業利益率成長率を実現。競争優位性は「価値を創出する物件開発力」

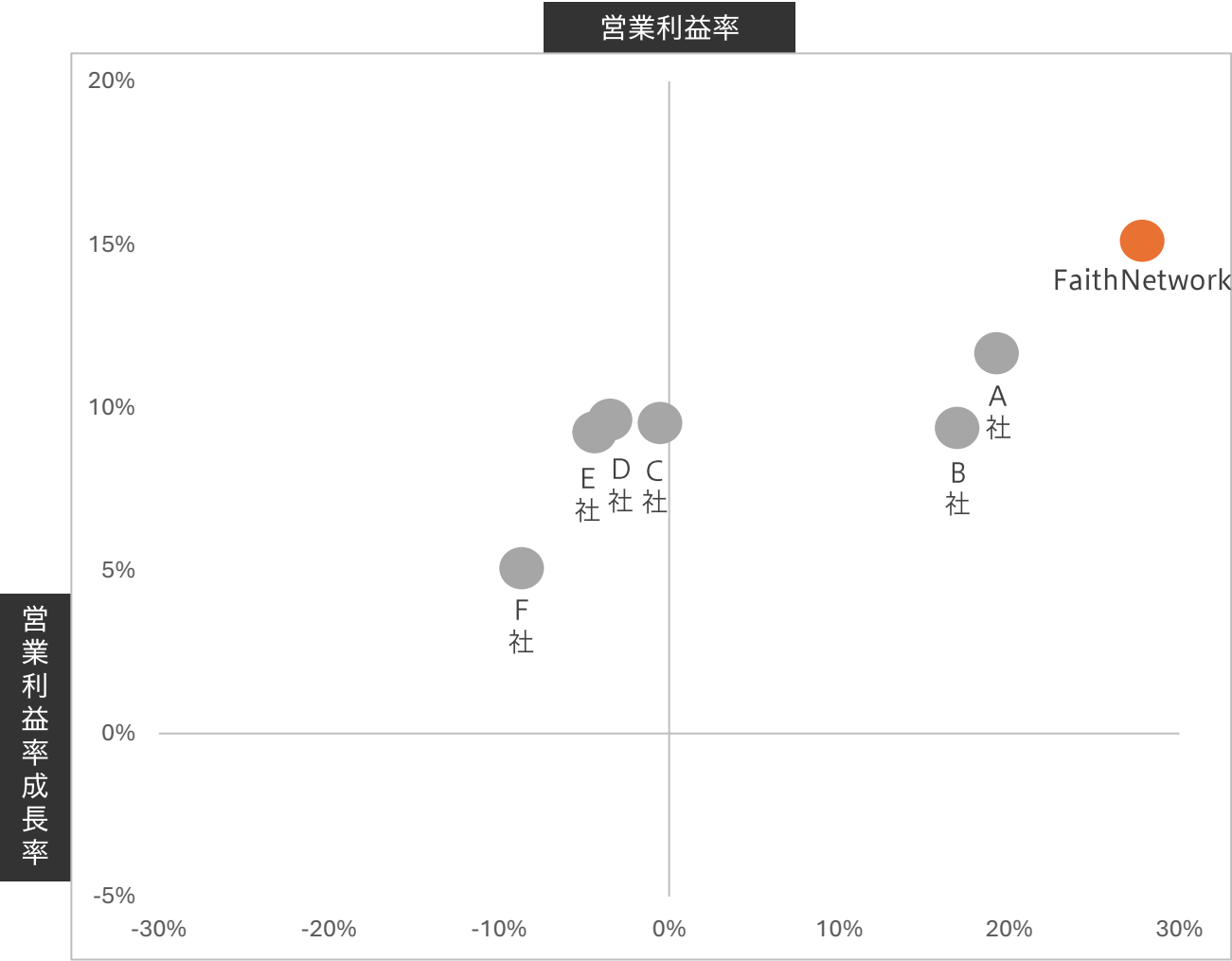
営業利益率（直前期末 ※1）



営業利益率 成長率（過去5年間 ※2）



※ 1 各社の決算期末に応じた直前期の営業利益率をもとに当社作成
※ 2 各社の決算期末に応じた直前期からさかのぼり過去 5 年間の営業利益率成長率をもとに当社作成
(2025/6/30時点)

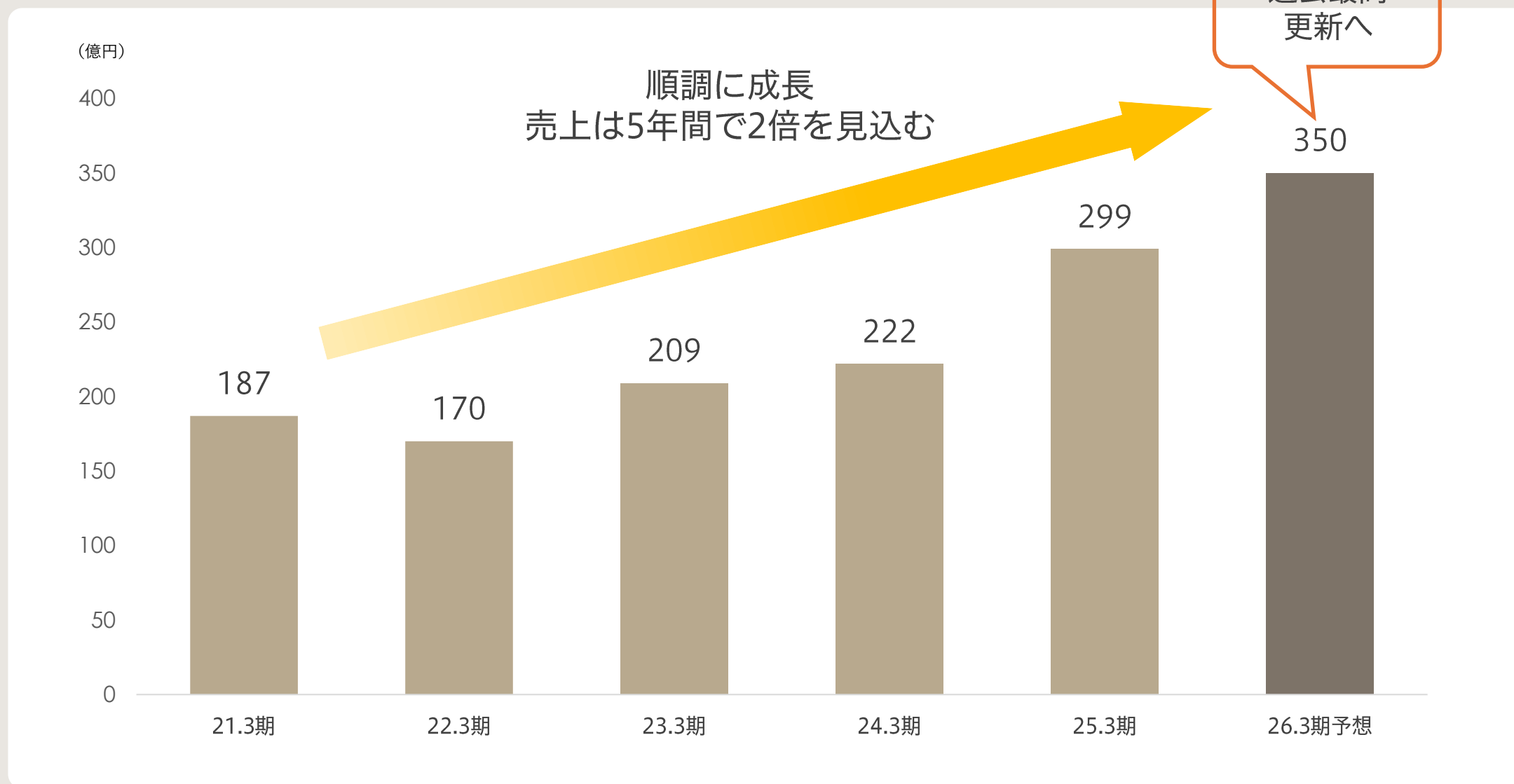


開発中のプロジェクト 41プロジェクトが進行中（世田谷25、目黒5、渋谷1、その他10）

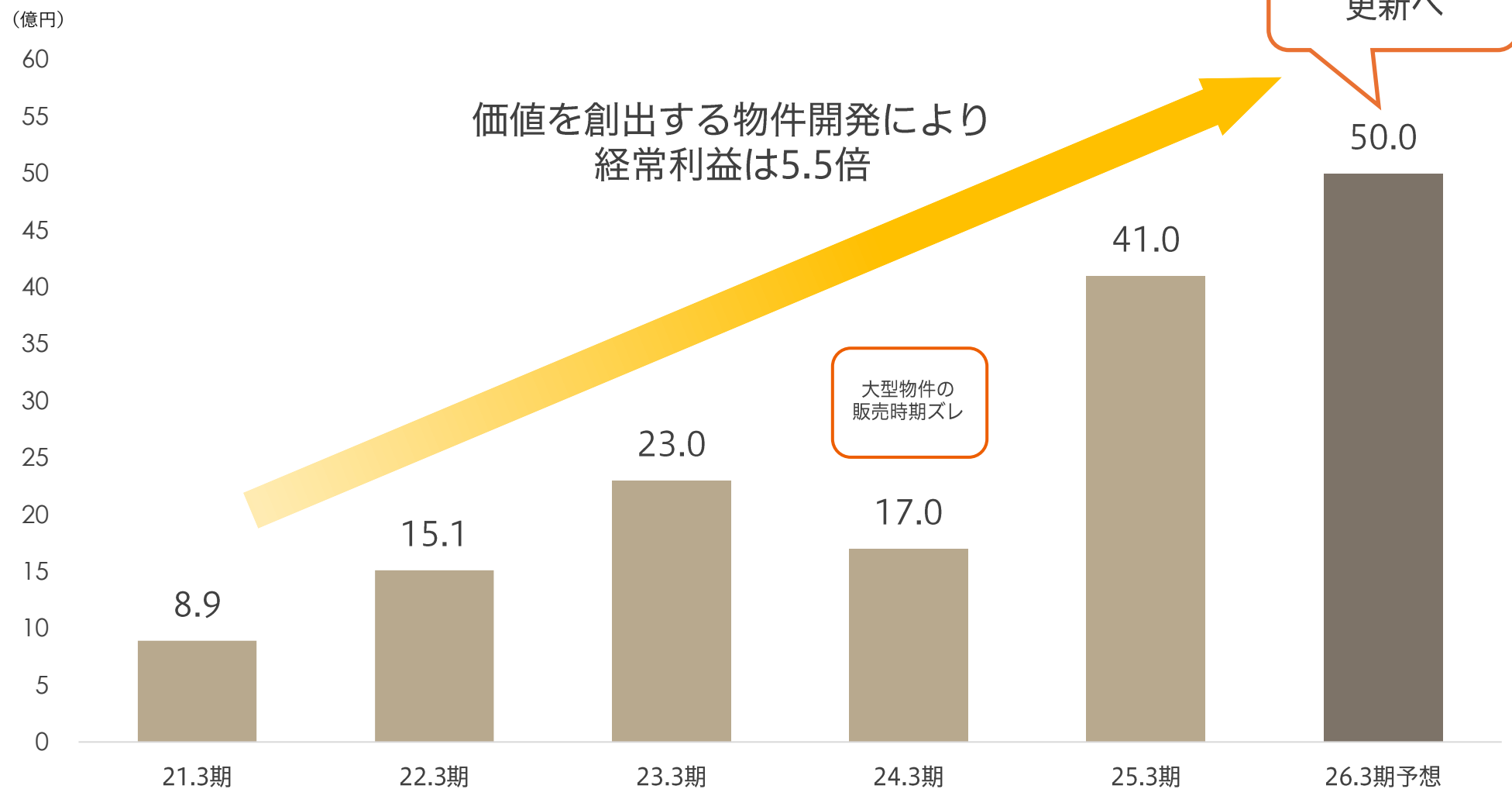
GD：GranDuo / TGD：THE GRANDUO / TGH：THE GRANHAUS

No.	プロジェクト名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工時期 (Q)	No.	プロジェクト名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工時期 (Q)	No.	プロジェクト名	所在地	延床面積 (㎡)	竣工時期 (Q)
1	GD祖師谷5	世田谷区	690.08	26.2Q	16	TGDHANEGI V	世田谷区	719.81	26.4Q	31	GD三軒茶屋12	世田谷区	1342.95	27.2Q
2	GD下北沢15	世田谷区	477.98	26.2Q	17	TGDHANEGI Y	世田谷区	719.81	26.4Q	32	GD学芸大学4	目黒区	519.64	27.2Q
3	GD荻窪2	杉並区	999.05	26.2Q	18	TGDHANEGI S	世田谷区	719.81	26.4Q	33	TGD GAKUGEIDAIGAKU	目黒区	1375.96	27.2Q
4	GD経堂19	世田谷区	679.43	26.3Q	19	TGDFUTAKOTAMAGAWA SOIL	世田谷区	940.54	26.4Q	34	白金高輪PJT	港区	未定	27.2Q
5	TGD YOGA	世田谷区	1919.64	26.3Q	20	GD白金高輪	港区	457.41	26.4Q	35	TGH NISHIAZABU	港区	337.96	27.3Q
6	GD千歳烏山	世田谷区	1104.72	26.3Q	21	TGHSHIMOKITAZAWA A	世田谷区	239.56	27.1Q	36	TGHMINAMIAOYAMA	港区	283.74	27.3Q
7	TGD SAKURASHINMACHI	世田谷区	906.84	26.3Q	22	TGHSHIMOKITAZAWA B	世田谷区	244.01	27.1Q	37	GD渋谷3	渋谷区	497.52	27.3Q
8	GD祖師谷7	世田谷区	735.88	26.3Q	23	TGHSHIMOKITAZAWA C	世田谷区	239.56	27.1Q	38	GD中野8	中野区	657.57	27.3Q
9	GD梅ヶ丘	世田谷区	804.21	26.3Q	24	GD千歳船橋7	世田谷区	724.71	27.1Q	39	GD桜新町2	世田谷区	850.00	27.4Q
10	GD都立大学3	目黒区	595.23	26.4Q	25	TGDFUTAKOTAMAGAWA SEED	世田谷区	546.46	27.1Q	40	GD大手町	千代田区	未定	27.4Q
11	TGD FUTAKOTAMAGAWA	世田谷区	1103.64	26.4Q	26	GD代沢5	世田谷区	594.39	27.1Q	41	TGD MEGUROHIGASHIGAOKA	目黒区	1222.94	27.4Q
12	GD武蔵小山5	品川区	1033.65	26.4Q	28	GD世田谷17	世田谷区	532.39	27.1Q	2025/6/30時点				
13	GD中野7	杉並区	1080.40	26.4Q	27	TGDKAMIMEGURO	目黒区	1158.58	27.1Q					
14	GD荻窪3	杉並区	863.83	26.4Q	29	GD桜新町	世田谷区	906.84	27.2Q					
15	GD用賀7	世田谷区	810.35	26.4Q	30	GD経堂20	世田谷区	709.87	27.2Q					

売上高推移



経常利益推移



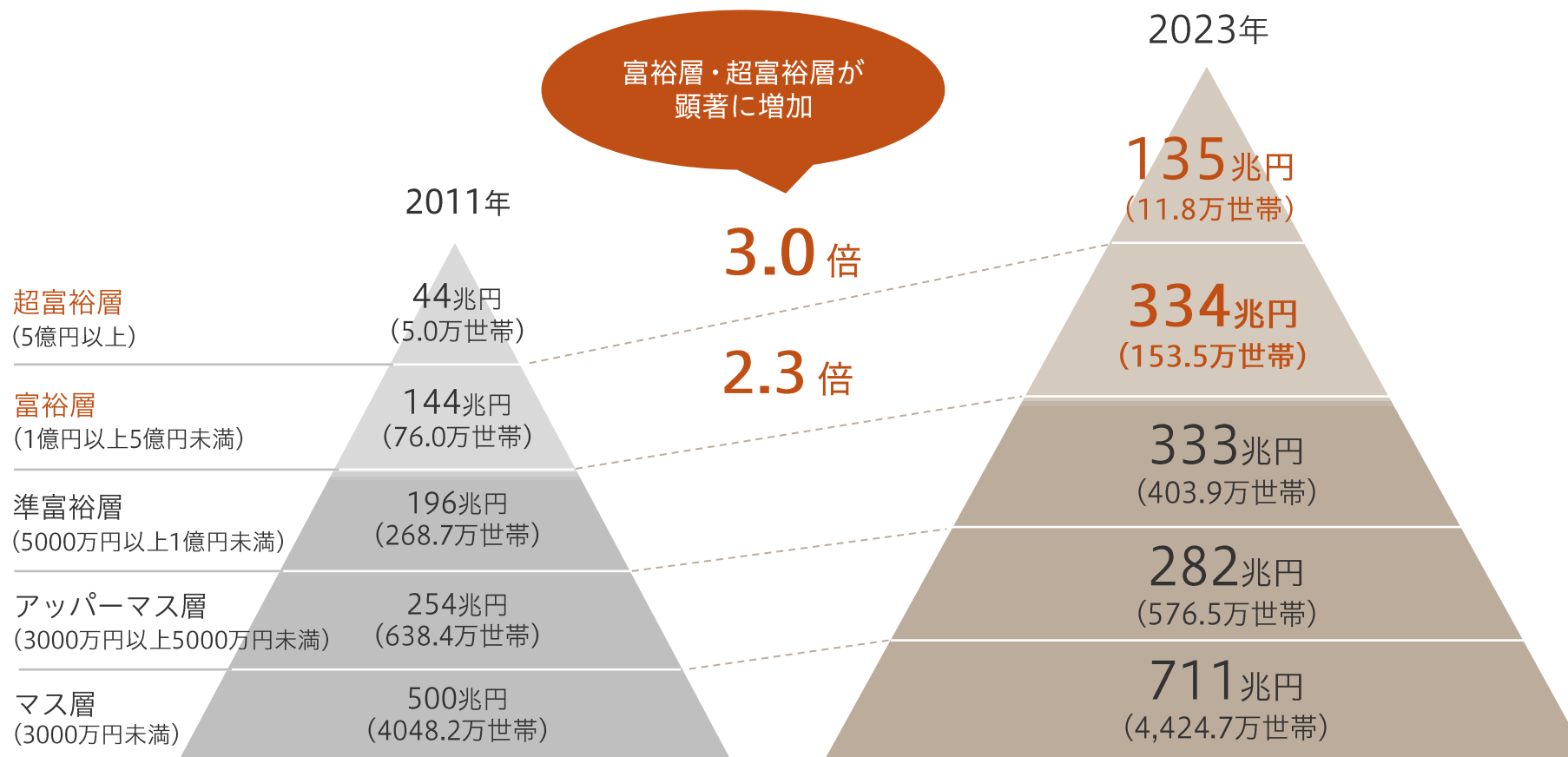


BUSINESS STRATEGY

事業戦略

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



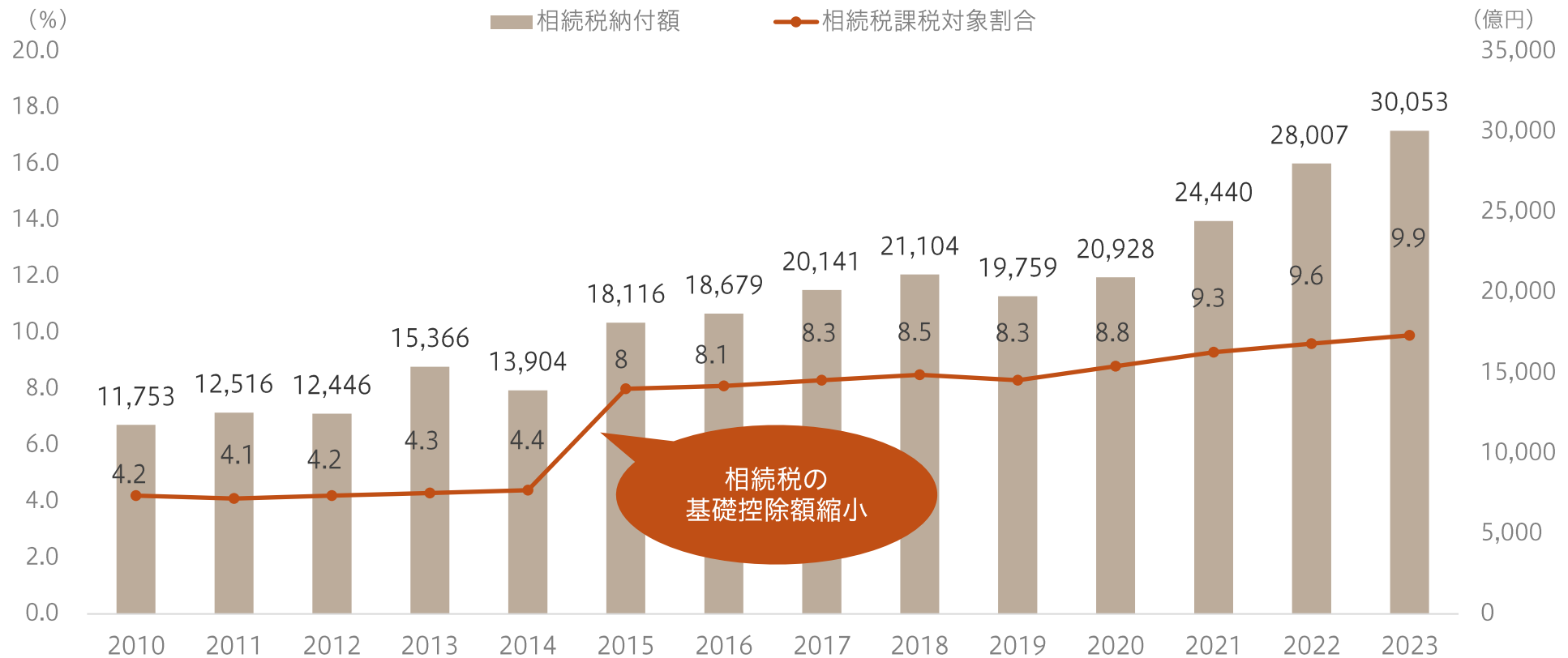
※株式会社野村総合研究所「純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模と世帯数」より当社作成

被相続人数・課税対象被相続人数の推移

相続税課税対象者の割合は9.9%、約10人に1人。相続税納付額は年間3兆円を超える

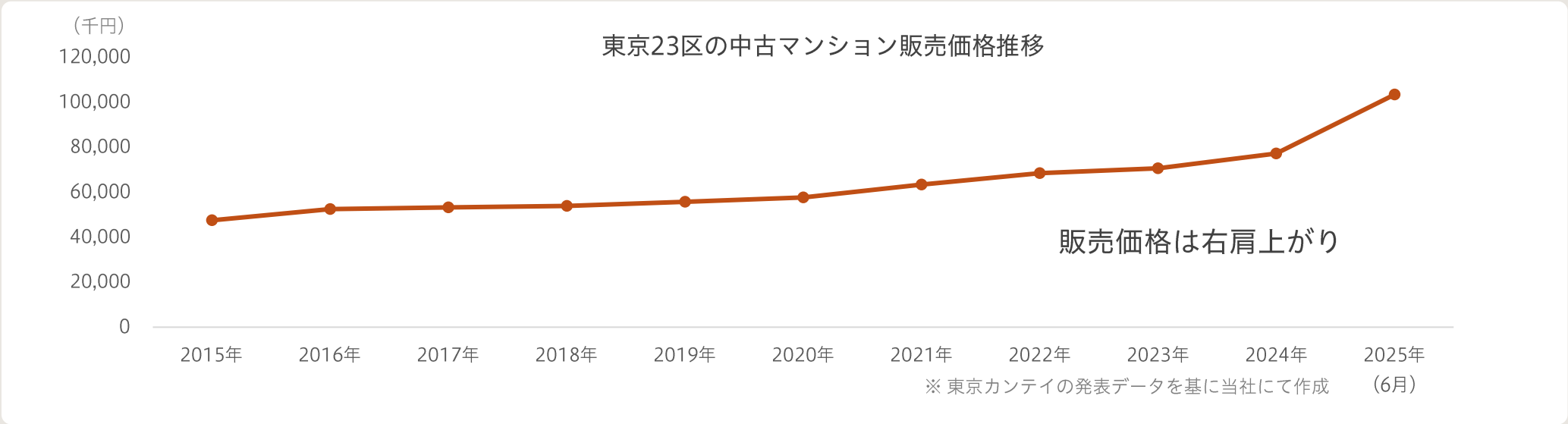
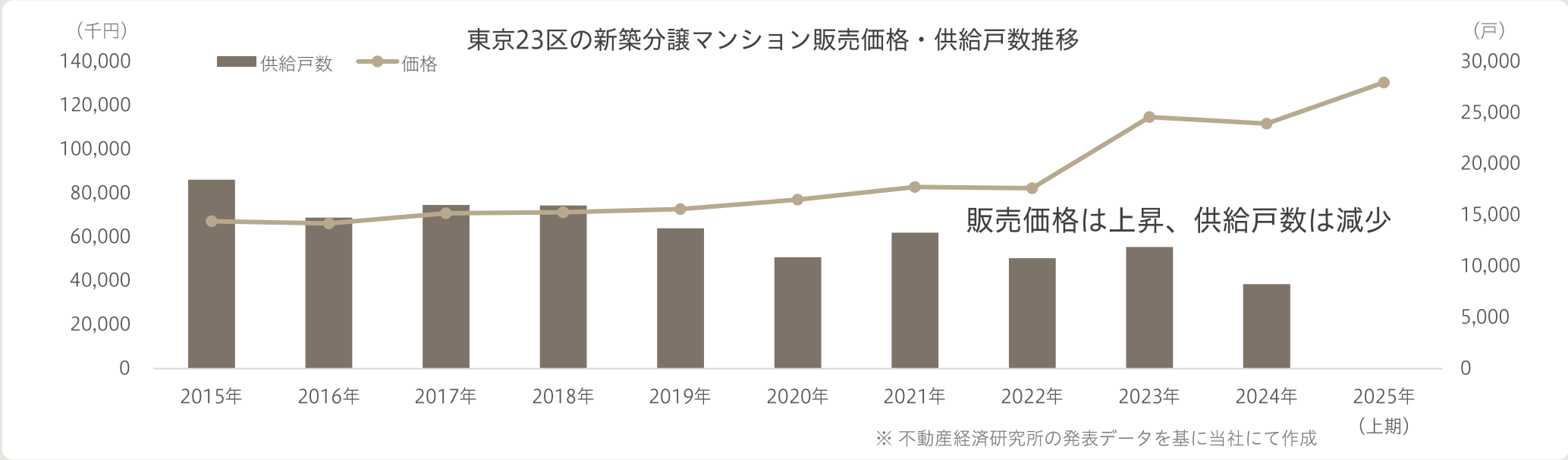
相続税課税対象者の増加・相続税納付額の増加に伴い、資産承継に対する不動産の活用ニーズが高まっている

相続税納付額・相続税課税対象者比率推移



※ 国税庁『令和5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

マンション価格推移



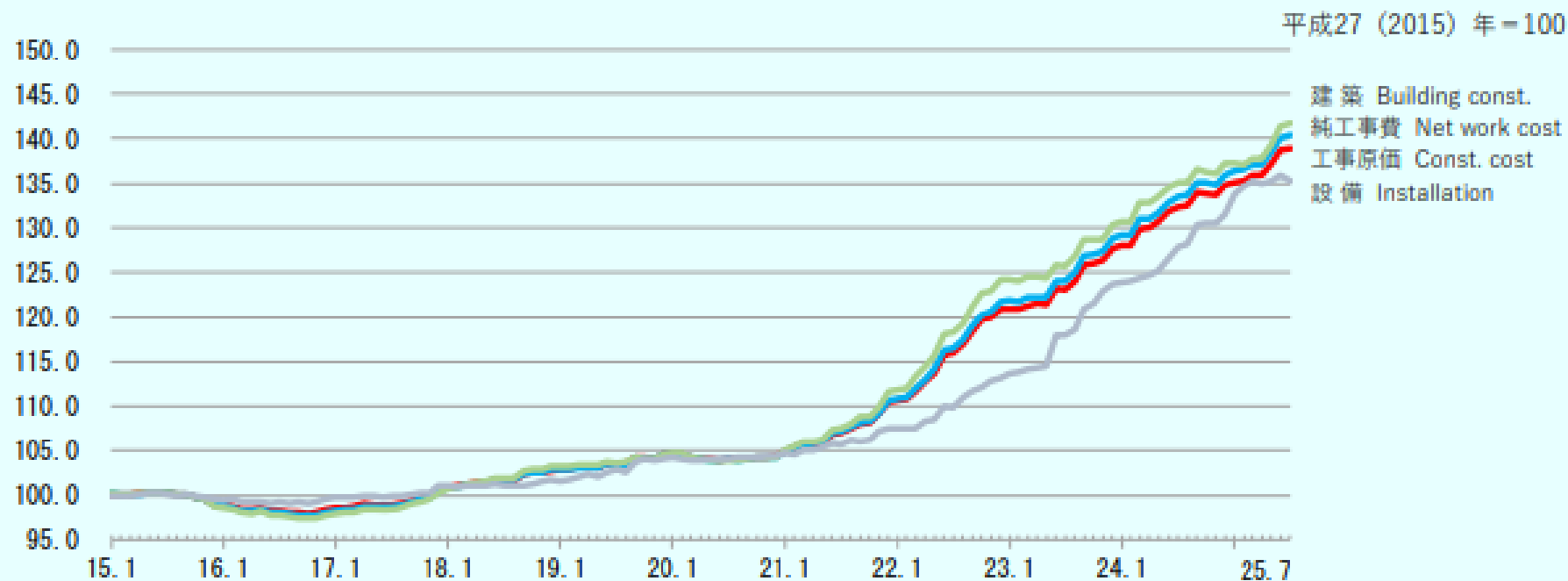
建築工事原価指数

2025年7月の建築工事原価指数は2015年比で139.0となっており高騰が続く

建物種類 2 集合住宅（RC造）

No. 2

Condominium



※ 一般財団法人 建設物価調査会の公表資料を一部抜粋

当社を取り巻く事業環境

純金融資産保有額1億円超の
富裕層・超富裕層が
10年で大幅に増加

長期安定的な収益が見込め
相続対策にも活用可能な
投資商品の需要が拡大

東京23区における
新築・中古マンションの
価格高騰

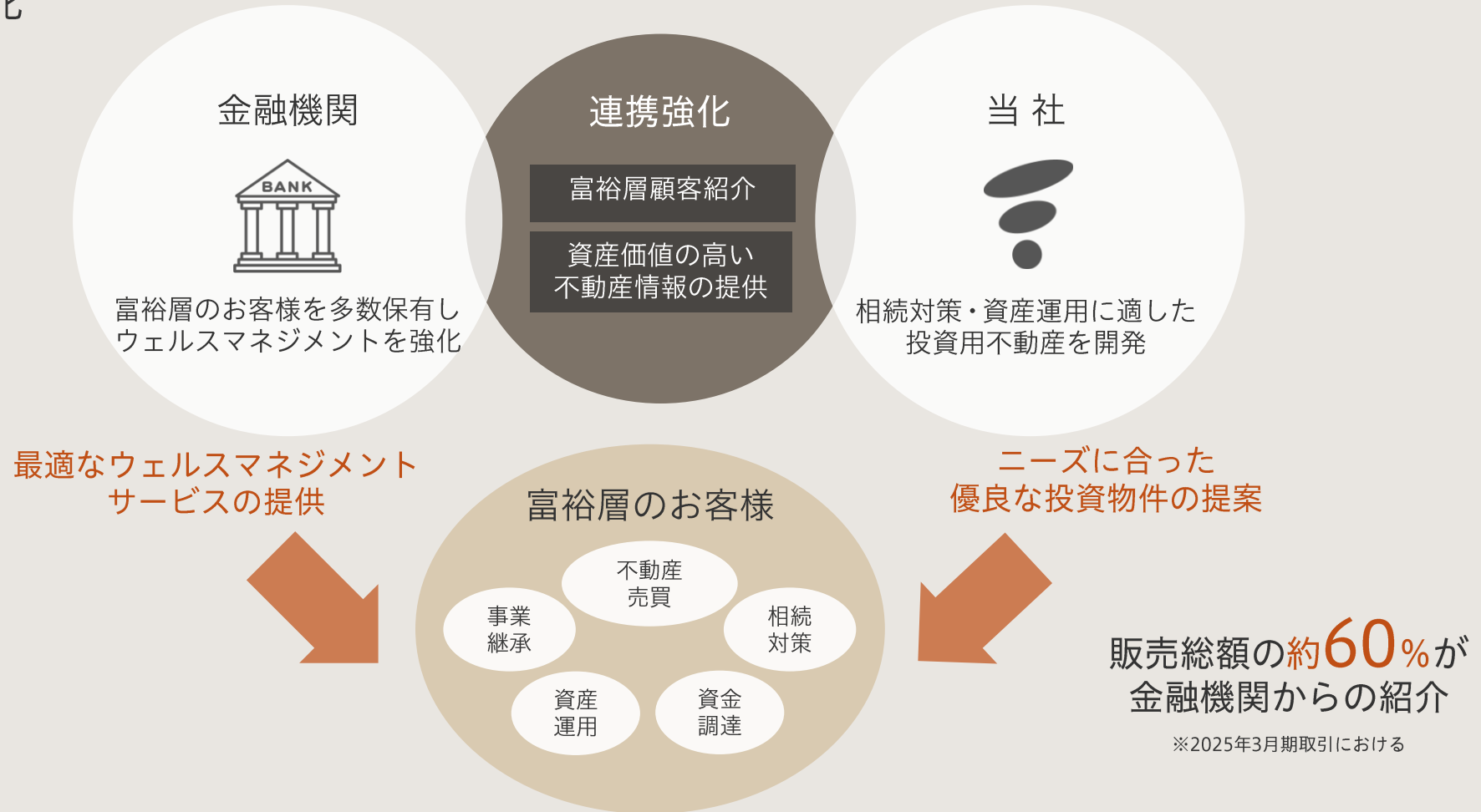
優良な賃貸マンション・
高級レジデンスへの
入居需要が高まる

建築費の高騰
土地価格の高止まり
建築人材不足

新規物件開発
プロジェクトの減少

安定したプロジェクト開発力と実績を持つフェイスネットワークが展開する
「GranDuo」シリーズが市場のニーズにマッチ

金融機関との連携強化



金融機関のウェルスマネジメント部門への積極的なアプローチを推進

物件価値向上の取り組み

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



ナノメタックス
コーティング

THEAR[®]
Alternative A/C

風のない
空調

T H E
G R A N D U O



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

良水工房

全館浄水システム

ZEH/BELS
Development

環境認証対応

IoT

Energy Management

エネルギーマネジメント・
スマートヘルスケア



太陽光
蓄電サービス



スマート
バスマット

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

岡安泉照明設計事務所
Izumi Okayasu Lighting Design

サーカディアンリズムに
基づいた照明制御

暮らしているだけで、生きる、を高める「体験価値」を組み込み、入居者の健康延伸をサポート

高級賃貸レジデンス 開発の背景

	入居者視点	オーナー視点
環境変化	・ コロナ禍を経て、住居を固定しないフレキシブルなライフスタイルを志向する富裕層が増加 ・ 一定期間日本に駐在・滞在する外国人（ビジネスマン）が増加	・ 土地・建築資材の高騰による付加価値向上を伴わない物件価格の上昇 ・ 加えて建築関連人材の不足による新たな投資用不動産の開発数減少
ニーズ	・ 利便性の高い立地・高いデザイン性・優れた居住性・高級設備は基本機能 ・ 2バス2ベッドルーム等、グローバルスタンダードな間取り ・ プライバシーの確保、高いセキュリティ ・ 生活を豊かにし、心身を満たす「Well-Beingな暮らし」を実感する体験価値	・ 投資用不動産に求められる機能（長期安定収益・相続対策活用）は基本機能 ・ 入居者満足度が高く、高い入居率を長期間維持 ・ 事業用資産の買換え特例の条件を満たす規模 ・ 類似するものがなく、所有する喜びを満たす価値のある物件

「投資用新築一棟RC高級賃貸レジデンス」
という新たなマーケットの創出

富裕層向けの最高級賃貸レジデンス「THE GRANDUO」シリーズの開発を推進

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

『THE or Not ザ・グランデュオか、それ以外か。』

“THE” (唯一無二)を冠した、世界のどこをさがしても代わるものがない存在



一般的な高級レジデンスの開発期間は開発規模が大きく3年～10年と長期に渡るが、
「THE GRANDUO」は中低層型の高級レジデンスであり、
開発期間は2年前後でオーナー様へ提供可能

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
実績のある著名な建築家に依頼

デザインと居住性の両立はもちろん、FULNESS [フルネス] をコンセプトに
心と体を満たし、暮らしのクオリティを向上する特別な設備・仕様を標準装備

「THE GRANDUO」を創る有名建築家



Ai Yoshida



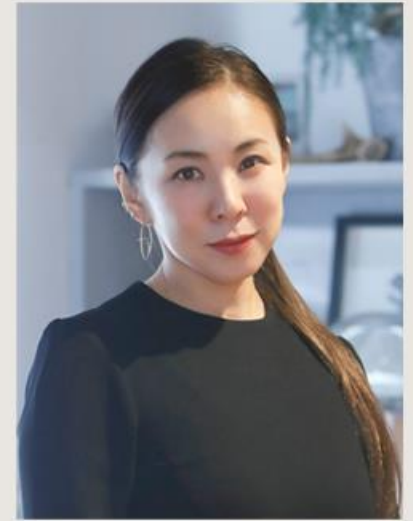
Makoto Tanijiri



Makoto Yokomizo



Tatsuya Ogawa



Yuko Nagayama

2025年3月期「THE GRANDUO」シリーズ3 物件が竣工

THE GRANDUO MINAMIAOYAMA



「THE GRANDUO」のフラッグシップモデル



港区の一等地という好立地、1世帯1フロアの9階建て8世帯（1階は駐車場）、約140㎡の居室空間、最上階は大きなルーフバルコニー＋サウナ

高級レジデンスの坪単価

「THE GRANDUO MINAMIAOYAMA」は他の高級レジデンスに引けを取らない坪単価

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
THE GRANDUO MINAMIAOYAMA	新 築	86.76 ~ 139.55㎡	110 ~ 159万円	3.2 ~ 4.1万円/坪

THE GRANDUO OKUSAWA UTAKATA



東京藝大生のアート作品「UTAKATA」と大きなガレージ（3戸）が特徴

THE GRANDUO CHITOFUNA



建物の中心にある3層吹き抜けの大階段と大きなガレージ（3戸）が特徴

2026年3月期に開発予定のTHE GRANDUO

THE GRANDUO YOGA

2025年11月竣工予定



THE GRANDUO SAKURASHINMACHI

2025年11月竣工予定



THE GRANDUO FUTAKOTAMAGAWA

2026年2月竣工予定



THE GRANDUO HANEKI

2026年3月竣工予定



大型物件の開発推進

事業用買換え特例の活用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



中期経営計画「NEXT VISION 2026」の最終年度となる2026年3月期は売上・利益ともに過去最高更新を見込む

(単位：百万円)

NEXT VISION 2026	2024年3月期 実績	2025年3月期 実績	2026年3月期 計画
売上高	22,284	29,915	35,000
営業利益	2,090	4,519	5,600
経常利益	1,784	4,106	5,000
当期純利益	943	2,769	3,400



SHAREHOLDERS RETURNS

株主還元

2025年7月15日に公表した株式分割の背景

2023年4月の株式分割（1：2）以降、堅調な業績を背景に株価は上昇傾向で推移

東証の投資単位の引き下げ要請を踏まえ、更なる流動性向上と投資家層の拡大を目的に株式分割を発表



株式分割の内容

2025年9月30日を基準日とし、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の保有する普通株式1株につき3株の割合をもって分割予定

【株式分割の目的】

投資単位当たりの金額を引き下げることにより、株式の流動性向上と、投資家層の拡大を図るため

【分割により増加する株式数】

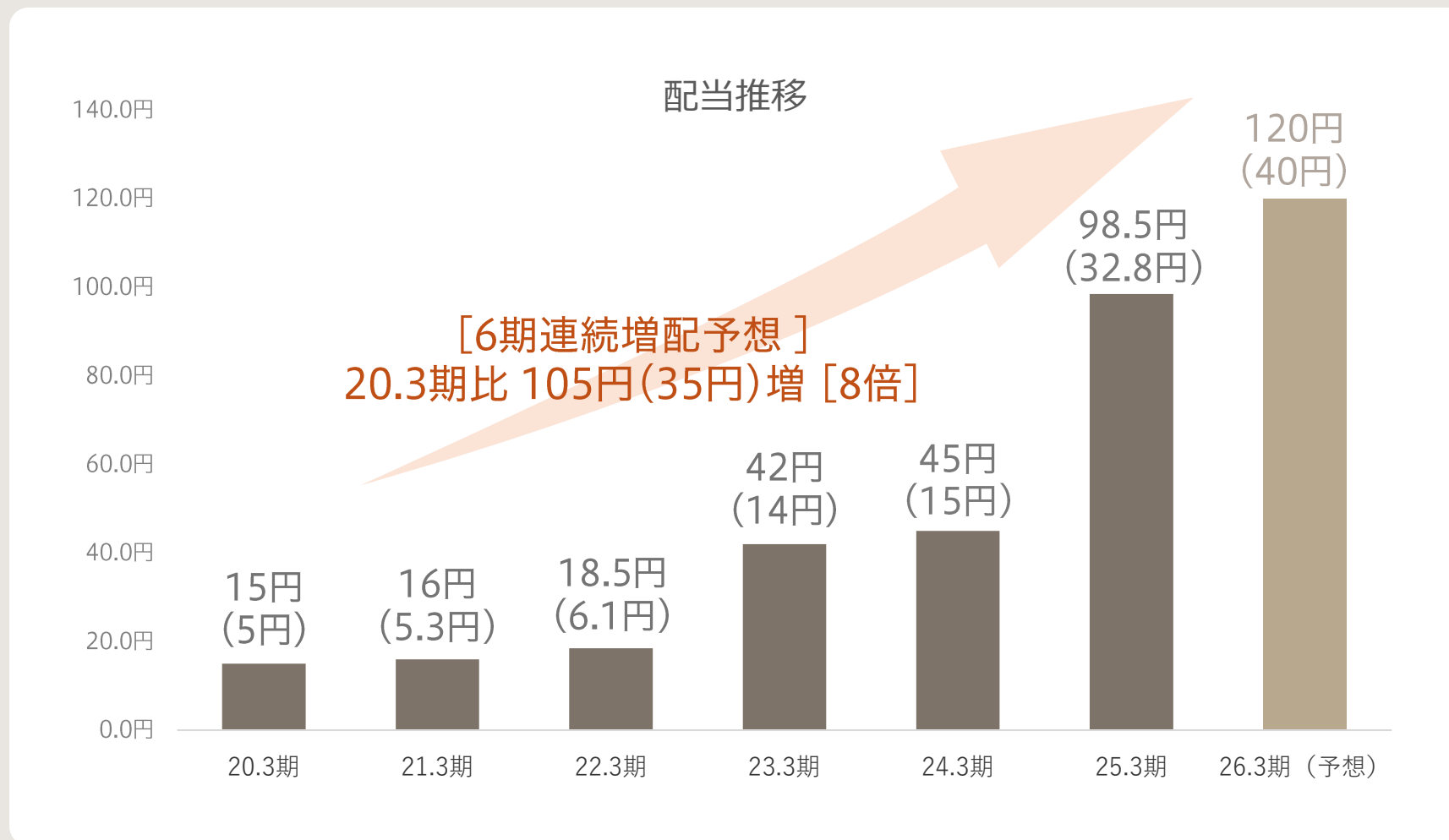
株式分割前の発行済み株式総数	9,960,000株
今回の分割により増加する株式数	19,920,000株
株式分割後の発行済み株式総数	29,880,000株
株式分割後の発行可能株式総数	96,000,000株

【株式分割の日程】

基準日公告日	2025年9月11日
基準日	2025年9月30日
効力発生日	2025年10月1日

配当方針 株主の皆様に対する利益還元を経営の重要な課題の一つと位置付け、業績推移・財務状況・今後の事業展開等を総合的に勘案しながら、配当性向**35%**を目標として配当を実施し、企業価値の向上に応じて配当総額を持続的に高めてまいります。

2026年3月期の配当は、年間 **120円** (**40円**) を予想 ※ () 内は分割後の数値





2024年4月～2025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（2025年3月末時点）

300のSTORY

物件の数だけ想いがあります