

FIRST BROTHERS

成長可能性に関する説明資料

ファーストブラザーズ株式会社

2015年2月18日

証券コード:3454

ファーストブラザーズ株式会社は、2015年2月18日、東京証券取引所マザーズに上場いたしました。皆様のご支援、ご高配に、厚く御礼申し上げます。

ファーストブラザーズグループは、2004年2月の設立以来、「最高のプロフェッショナルであり続ける」という企業理念のもと、独立系の資産運用会社として、クライアントからの信頼を第一に投資運用サービスを提供してまいりました。この度の株式上場にあたり、上場企業としての社会的責任を自覚するとともに、さらなる企業価値の拡大を目指し、役職員一同、志高く邁進していく所存です。

今後とも皆様のご支援とご理解を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

ファーストブラザーズ株式会社
代表取締役社長 吉原 知紀

I. 当社グループの強み	P. 4
II. 成長戦略	P.12
III. 会社概要	P.18
IV. 外部環境	P.23
V. 参考資料	P.27

I 当社グループの強み

Point1

プロフェッショナル集団の知識と経験

Point2

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード

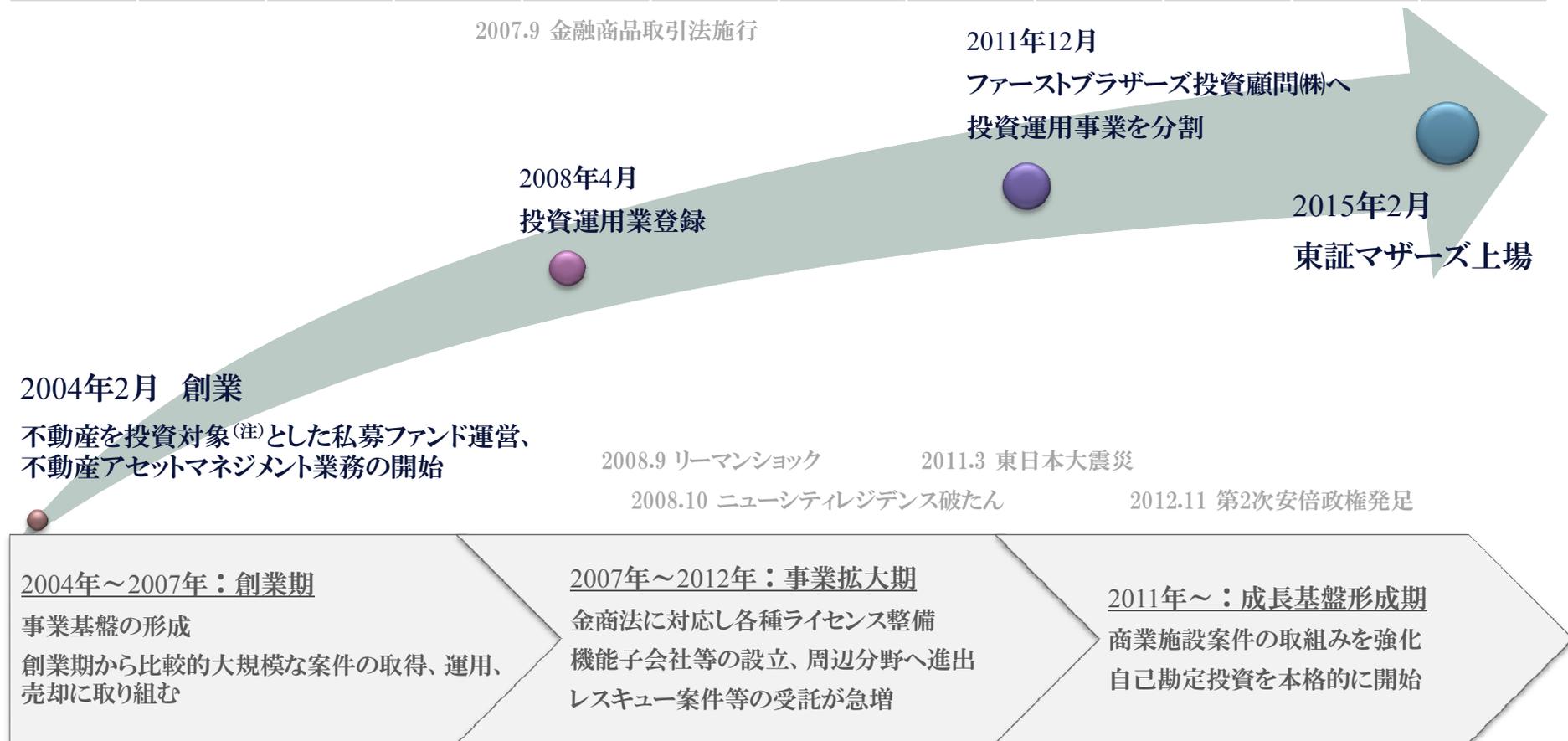
Point3

揺るぎない投資の姿勢

Point1

プロフェッショナル集団の知識と経験

不動産投資・証券化のプロフェッショナル集団として、2004年から事業運営を開始



(注)数十億円～数百億円規模のオフィスビル、商業施設、集合住宅など、比較的規模の大きな収益物件を投資対象としています。

Point1

プロフェッショナル集団の知識と経験

不動産証券化ビジネスの黎明期から活躍する人材や専門性の高い人材の集団

代表取締役社長

吉原 知紀

- 旧三井信託銀行にて不動産流動化業務に従事
- 旧モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにて、不動産投資関連業務をトータルに経験
- 不動産投資分野において豊富な経験と実績並びに人脈を持つ
- 2004年ファーストブラザーズを設立

ファーストブラザーズ投資顧問
専務取締役

谷口 大輔

- 鹿島建設、ハドソン・ジャパン出身
- エートス・ジャパンの設立に参画
- 関与した案件は累計1,000棟・1兆円を超える

取締役 経営企画室長

堀田 佳延

- 旧三井信託銀行、監査法人トーマツ、さくら総合事務所出身
- 不動産投資ストラクチャーに精通
- 公認会計士、不動産鑑定士

取締役 総務部長

辻野 和孝

- 旧三井信託銀行、旧モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン出身
- コンプライアンス及びリスク管理に精通
- 不動産鑑定士

取締役

田村 幸太郎

- 牛島総合法律事務所パートナー弁護士
- 不動産証券化における法務面の第一人者
- 国土交通省 不動産投資市場戦略会議の座長

取締役 社長室長

佐藤 昌彦

- 青山監査法人及び監査法人トーマツ出身
- 元いちよし証券引受審査部長
- 公認会計士

取締役 (社外)

渡辺 達郎

- 旧大蔵省出身
- 元預金保険機構理事
- 元日本証券業協会副会長

顧問

岩下 正

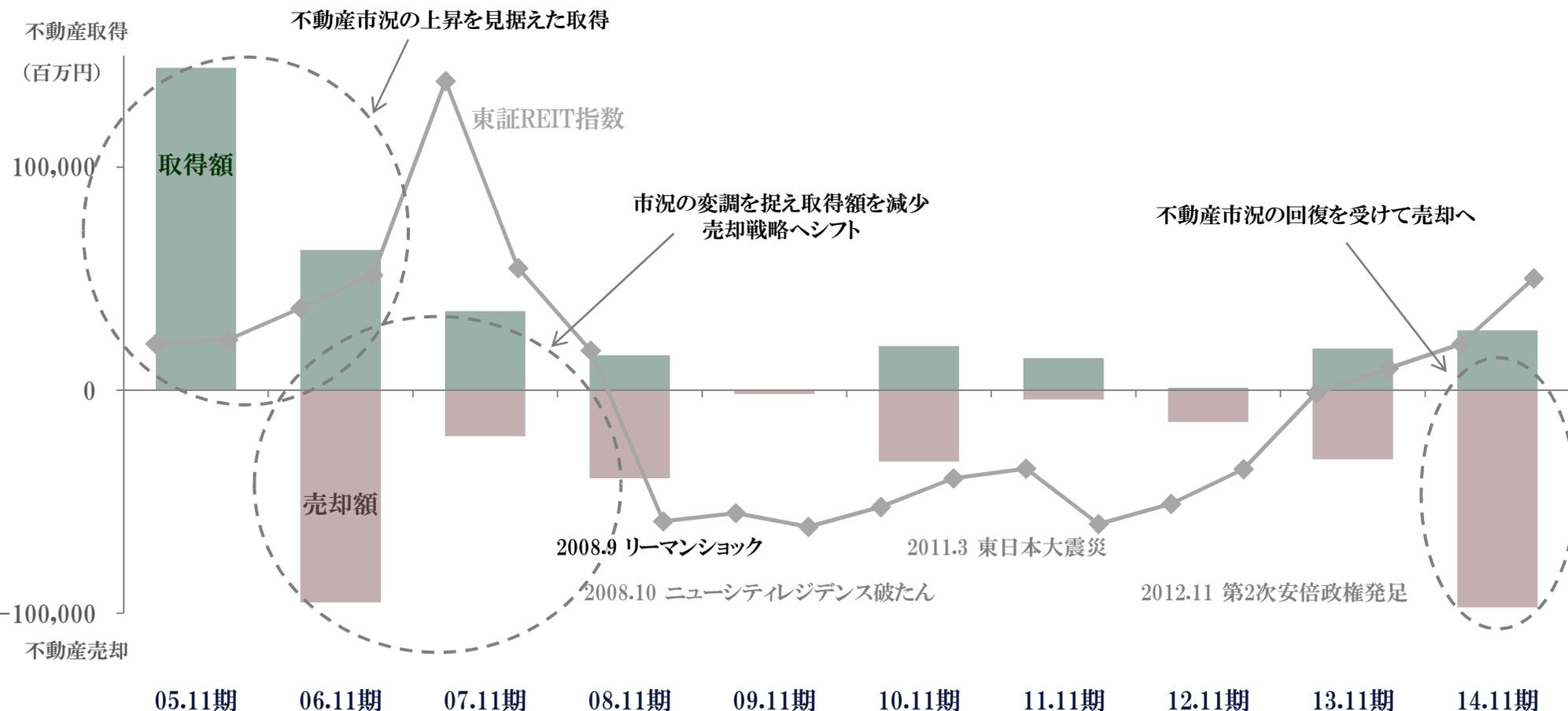
- 旧大蔵省出身
- 元国際協力銀行理事
- 元ローン・スター・ジャパン・アキュイジションズ会長

Point2

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード

私募ファンドの不動産投資案件をタイミングを捉えて取得・売却し、顧客投資家の利益最大化を実現

投資案件の取得/売却額



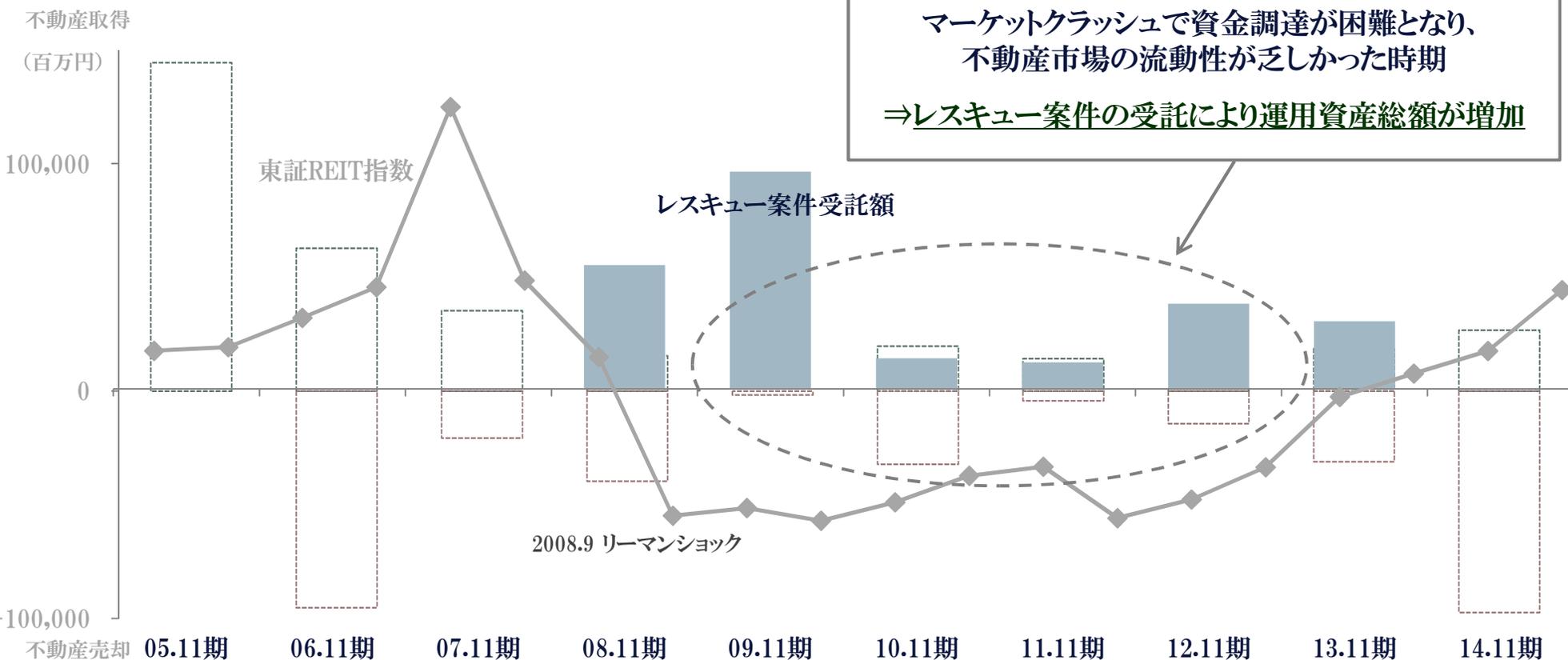
(注) AUM取得は合意時期で算出。東証REIT指数は5月末、11月末

Point2

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード

市況悪化時はレスキュー案件を受託して運用資産総額が増加

レスキュー案件の受託額



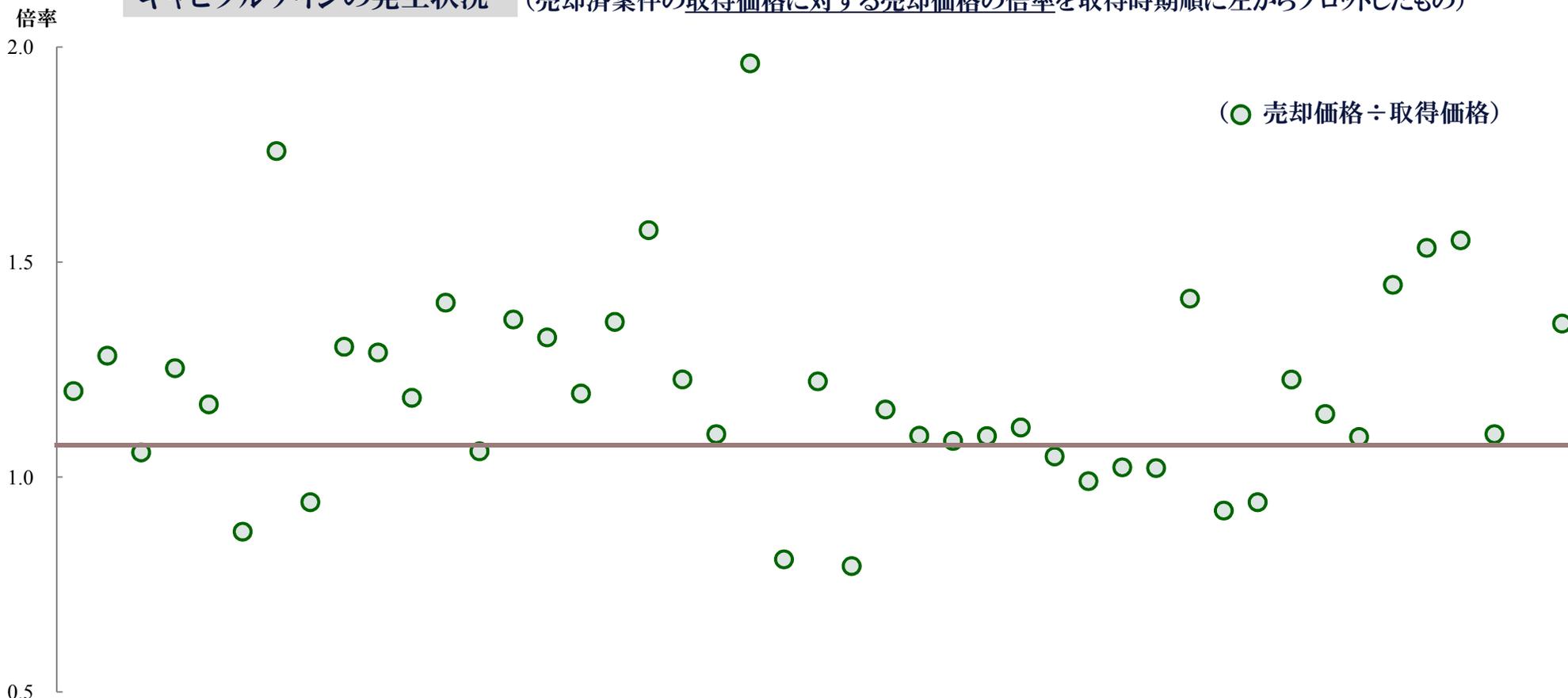
(注)レスキュー案件:他社が運用していたファンドについて、ローンのデフォルトなど様々な理由により、そのAM(アセットマネジメント/運用)を、投資家やレンダー(銀行など)から受託することになった案件。リーマンショック後の市況悪化時において、デフォルト案件がないなどの理由で信頼され、当社グループはレスキュー案件を多く受託しています。

Point2

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード

市況変動に関わらず、高いリターンを実現

キャピタルゲインの発生状況 (売却済案件の取得価格に対する売却価格の倍率を取得時期順に左からプロットしたもの)



(注) 実際のファンドのリターンの計算においては、取得価格と売却価格の差によるキャピタルゲインに運用期間中のインカムゲインが加算され、更にレバレッジにより増幅されます。したがって、損失の発生した案件はほとんどなく、かつリターンの実績は本グラフより高くなります。

Point3

揺るぎない投資の姿勢

運用の目標 = 顧客投資家の利益最大化

For the best interest of our clients

- 適正なバリュエーションに基づく取得
- 様々な手段によるバリューアップ
- 投資リターンが最大化するタイミングで売却

自社グループの運用資産残高積上げ ≠ 経営目標

顧客投資家の高評価・満足・信頼の獲得
⇒ 当社グループの利益最大化



成長戦略

前提

顧客の信頼を獲得し、当社グループのブランド力を強化

⇒ 顧客投資家のリターン最大化という投資姿勢の維持

Point1

従来とは別次元の収益を確保し、**飛躍的に利益成長**

⇒ 当社グループの組成するファンドへのセიმボート投資

Point2

強い収益基盤を確立し、**業績の振幅を極小化**

⇒ 安定収益物件(賃貸物件)への投資

中長期

事業の裾野を広げ、持続的な成長を可能に

⇒ 既存事業のプラットフォームや強みを活用した収益機会の拡大

IPOの資金使途＝今後の成長ドライバー

資金使途①

Point1

従来とは別次元の収益を確保し、**飛躍的に利益成長**

⇒ 当社グループの組成するファンドへのセიმボート投資

資金使途②

Point2

強い収益基盤を確立し、**業績の振幅を極小化**

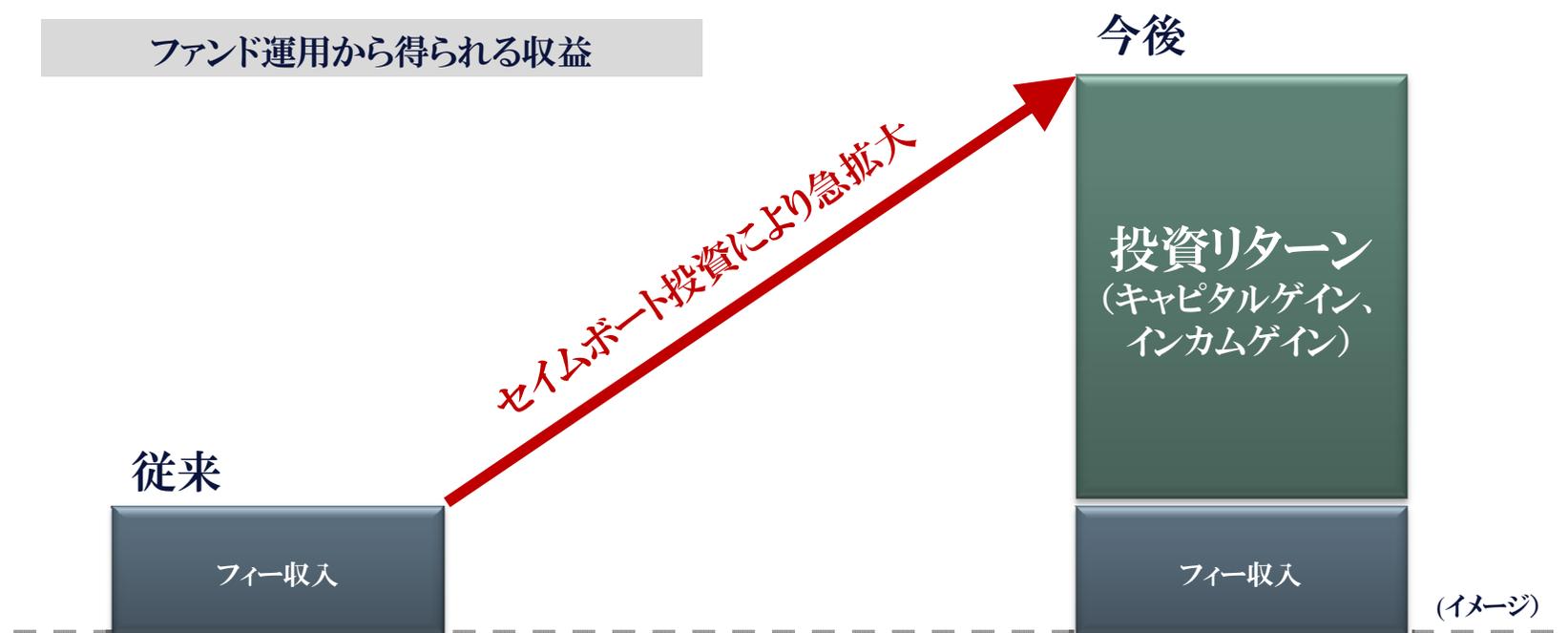
⇒ 安定収益物件(賃貸物件)への投資

Point1

当社グループの組成するファンドへのセიმボート投資

資金使途①

調達資金を活用し、当社グループの組成するファンドへ顧客と共同投資



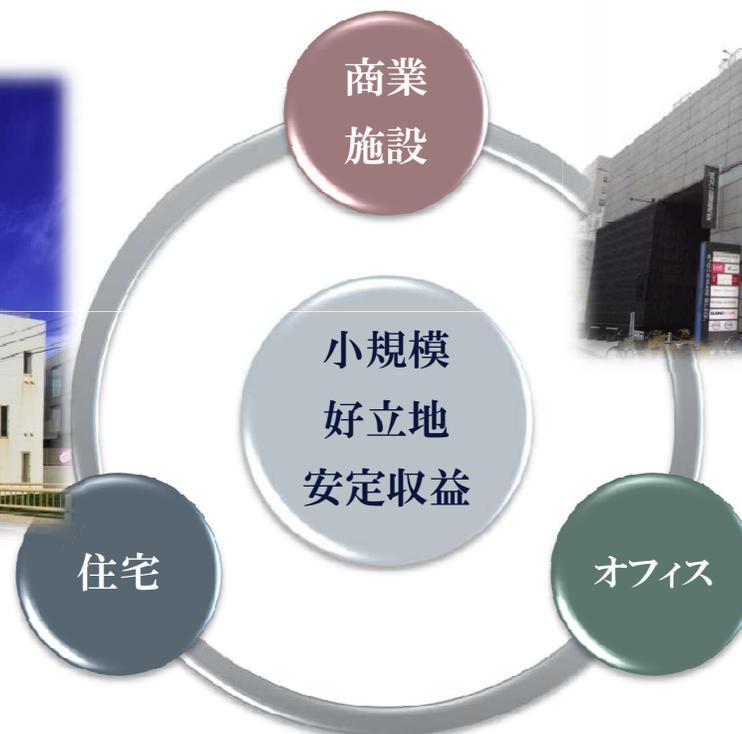
フィー収入とは別次元の収益を獲得
市況の追い風も受け、飛躍的に利益成長

Point2

安定収益物件(賃貸物件)への投資

資金使途②

調達資金を活用し、ファンドの投資対象とならない案件のうち優良な物件を取得

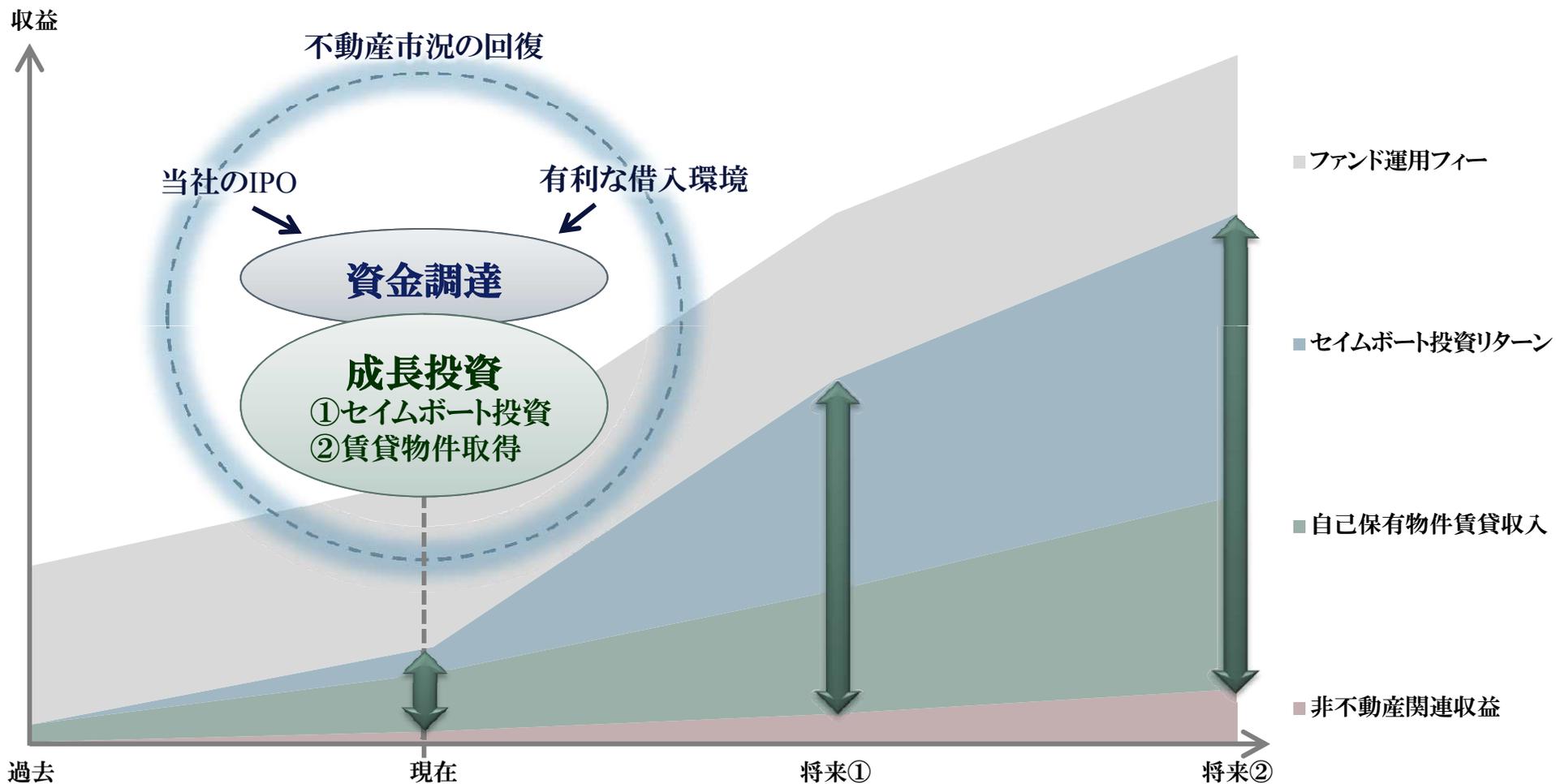


安定収益の見込める優良な賃貸物件を積み上げ

業績の振幅を極小化

写真:取得済案件の一部を掲載

足元の環境を最大限に活用した成長投資を行い、従来とは異なる収益構造へ進化



(注) 図はあくまでもイメージであり、当社グループの実際の業績値や業績予想数値を表すものではありません。

会社概要

会社名	ファーストブラザーズ株式会社
英字会社名	First Brothers Co., Ltd.
代表者	代表取締役社長 吉原 知紀
設立	2004年2月4日
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング25階
事業内容	主に不動産・不動産信託受益権を対象とする 投資運用事業および投資銀行事業
資本金	3億円（2015年1月31日現在）
役職員数	54名（2015年1月31日現在）

(注) 役職員数はグループ連結ベース

企業理念



行動規範

「クライアントファースト」

「パフォーマンスファースト」

「コンプライアンスファースト」

顧客投資家の資産運用：主な業務内容と収益

投資戦略企画・立案
アキュイジション（取得）

アキュイジションフィー

投資期間中の運用

アセットマネジメントフィー

ディスポジション（売却）

ディスポジションフィー

インセンティブフィー

関連業務：内容と収益

運用業務の受託

※アキュイジションに関与しない案件

アセットマネジメントフィー

ディスポジションフィー

インセンティブフィー

プロパティーマネジメント業務

※ファンド運用の補助的な位置付け

プロパティーマネジメントフィー

リーシングフィー

当社グループの資産運用：業務内容と収益

私募ファンドへのセイムポート投資

キャピタルゲイン

インカムゲイン

投資運用事業において運用している私募ファンドに対する、自己資金による顧客との共同投資

自己資金による投資（セイムポート投資を除く）

100%自己勘定による投資

①不動産投資

不動産賃貸料収入

不動産売却収入

②その他の投資

キャピタルゲイン

インカムゲイン

事業再生投資

債権投資

ベンチャー企業投資

各種アドバイザー業務：内容と収益

各種アドバイザーサービス

アドバイザーフィー

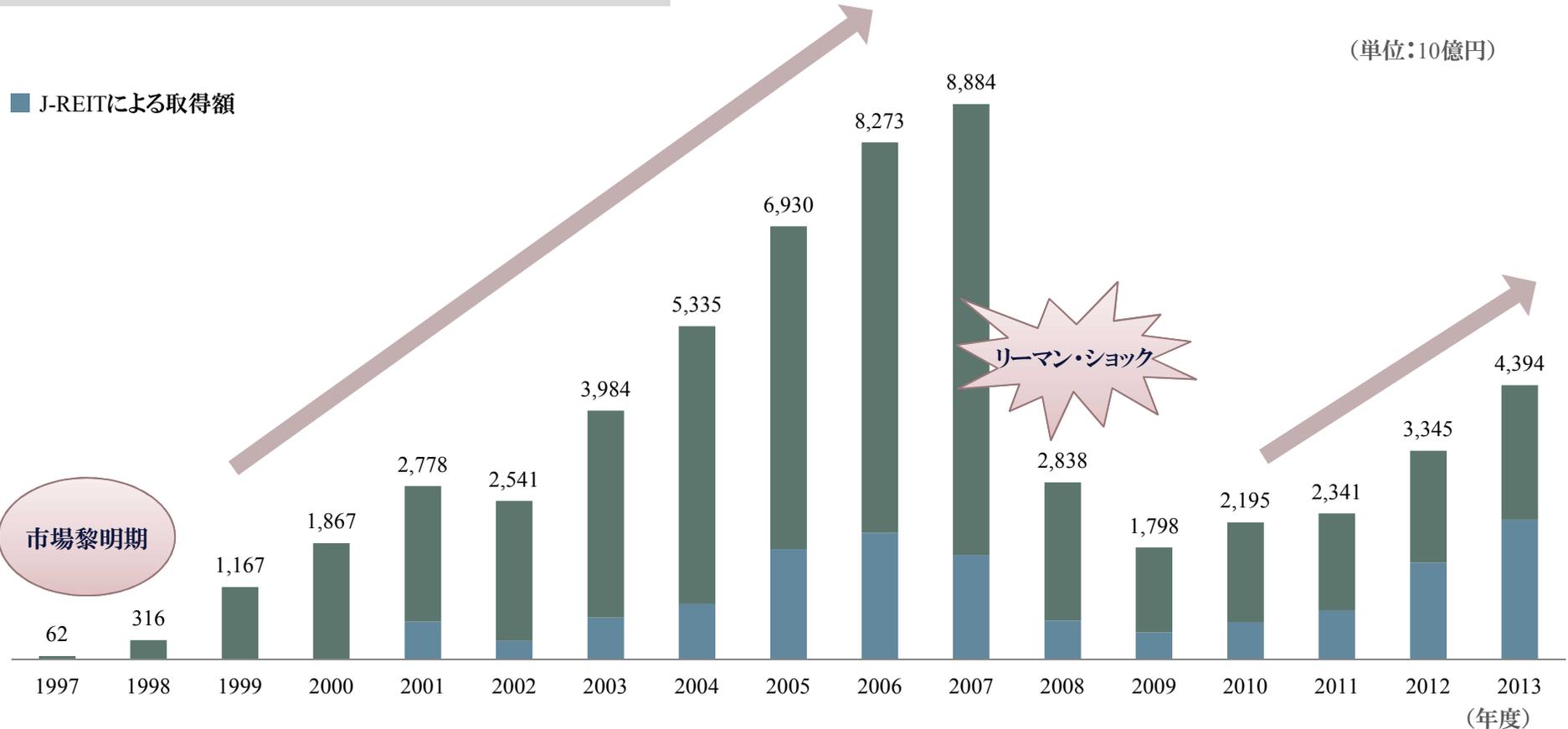
不動産信託受益権取引の媒介 事業再生支援やM&Aに係る助言



外部環境

国内の不動産証券化市場は回復の途上

証券化ビークルの取得額の推移



出所：国土交通省「平成25年度 不動産証券化の実態調査」より当社作成

金利水準は過去最低レベルにあり、有利なローン調達環境

10年物国債利回りの推移



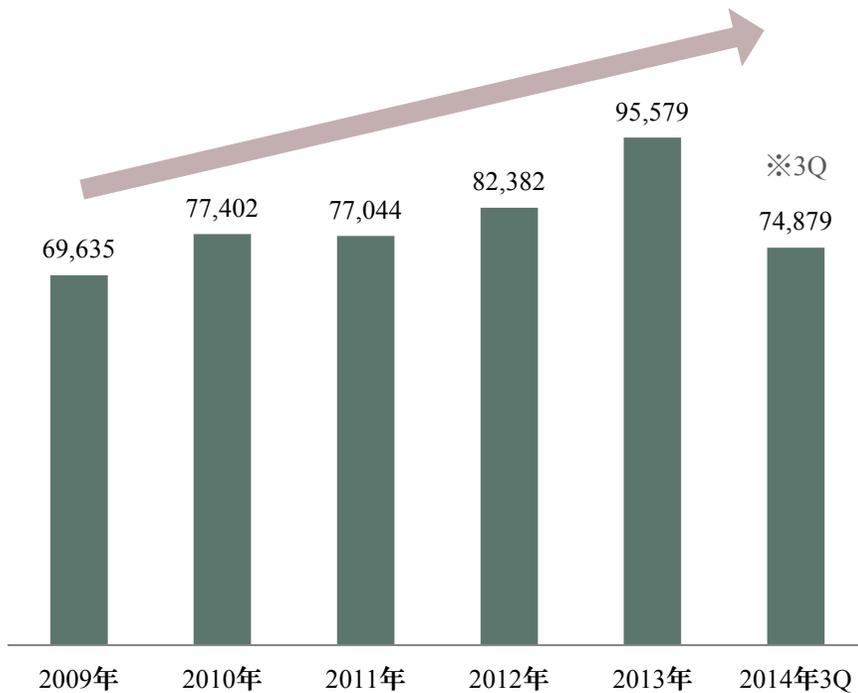
出所：Thomson Reutersのデータより当社作成

Copyright First Brothers Co., Ltd. 2015 All rights reserved.

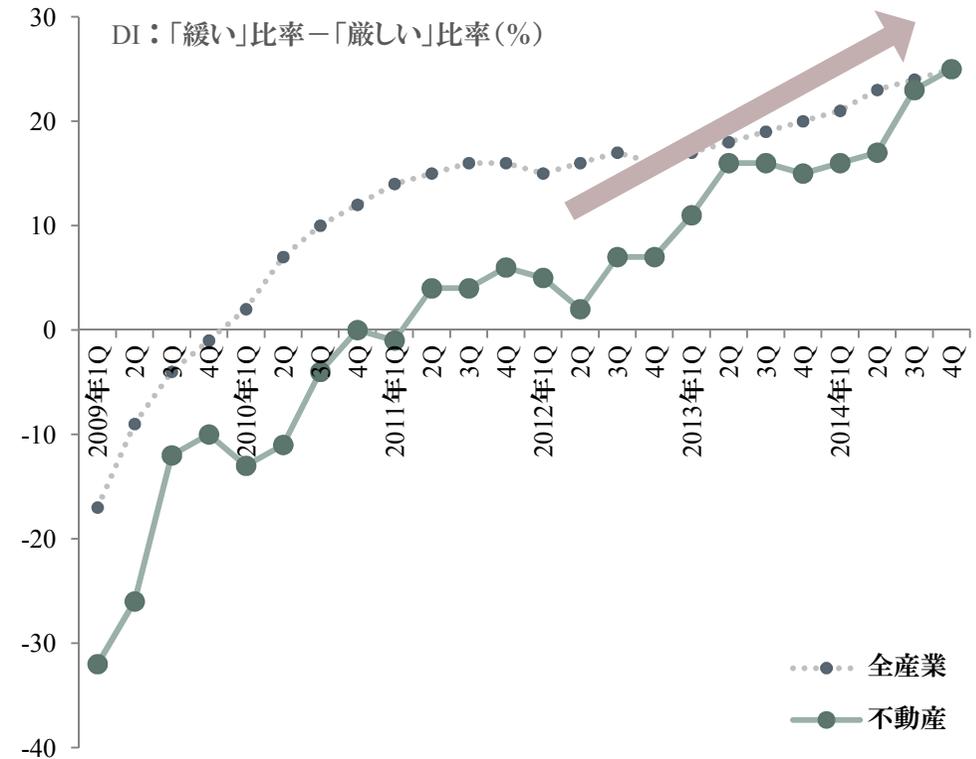
国内金融機関の融資姿勢は非常に積極的

不動産業向け新規貸出額(設備資金)

(単位:億円)



貸出態度DI(大企業)



出所:日本銀行「貸出先別貸出金」全国企業短期経済観測調査より当社作成



參考資料

14.11期の当社グループの連結の範囲には、特殊なファイナンス手法を用いた特別目的会社(以下「当該SPC」)が含まれていました。当該SPCに係る売上高5,257百万円、売上総利益1,100百万円、営業利益1,065百万円及び経常利益1,028百万円は、当社グループに全く帰属しないものであり、連結損益計算書上、少数株主利益として当該SPCにかかる利益1,005百万円の全額が控除されています。当社グループの収益構造と今後の成長性をより平易に理解して頂くため、14.11期の連結決算数値から当該SPCを連結しない場合(当社グループに帰属しない損益数値を控除した場合)の数値を算出し、P.30及びP.31に掲載しています。

なお、当該SPCについては、14.11期中に、匿名組合契約が終了したことに伴い、連結の範囲から除外しています。また、今後については、同様の事象は発生しない見込みです。

業績推移：売上高/売上総利益

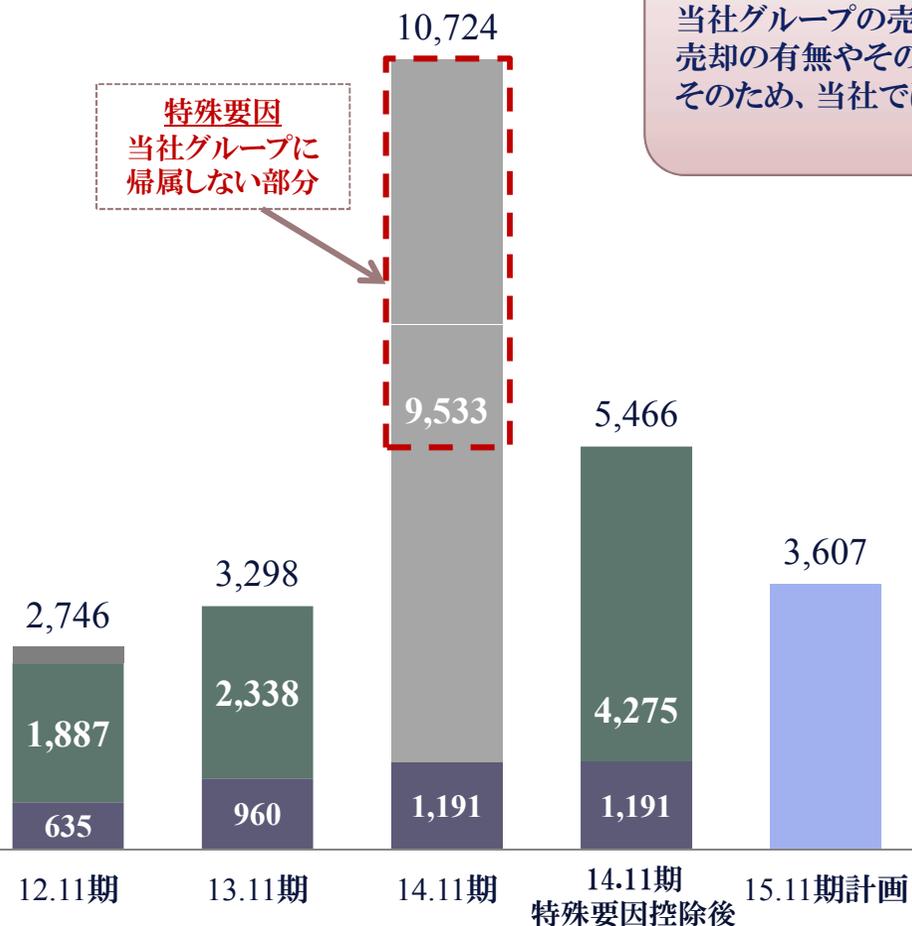
売上高

単位：百万円

売上総利益

単位：百万円

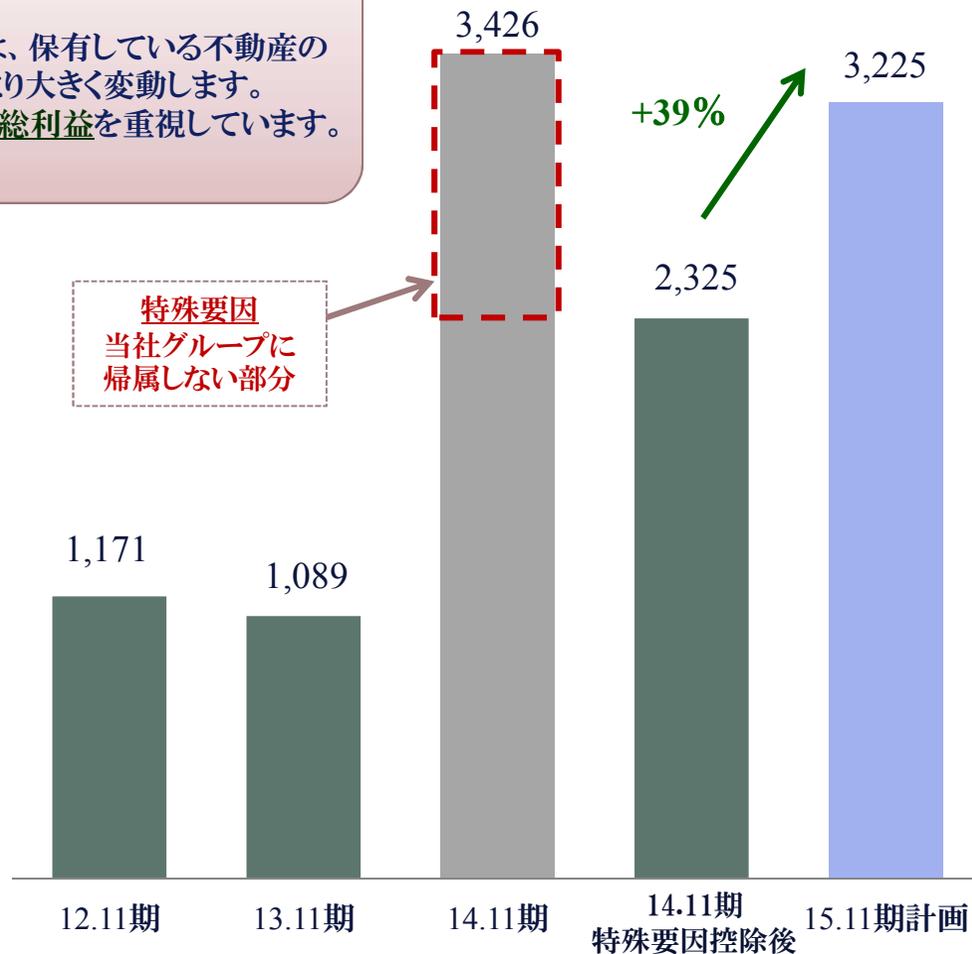
■投資運用事業 ■投資銀行事業 ■IT事業



特殊要因
当社グループに
帰属しない部分

当社グループの売上高は、保有している不動産の売却の有無やその額により大きく変動します。そのため、当社では売上総利益を重視しています。

特殊要因
当社グループに
帰属しない部分

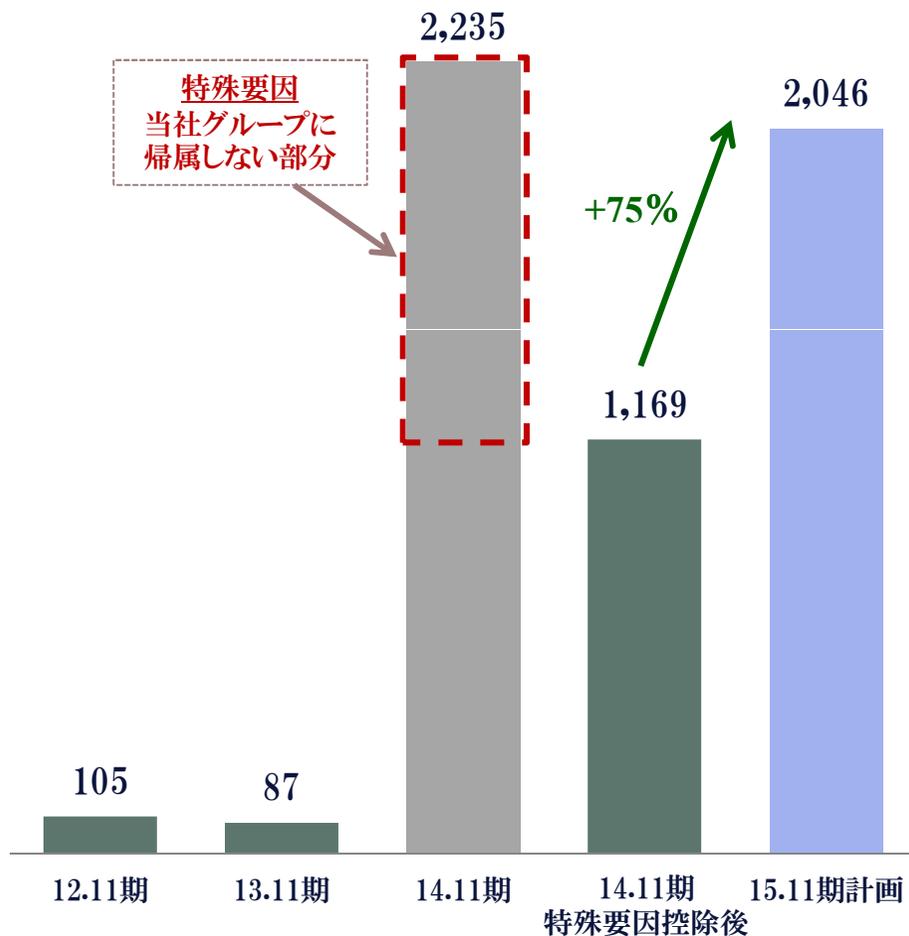


+39%

(注) 14.11期の特殊要因については、P.29をご参照ください。

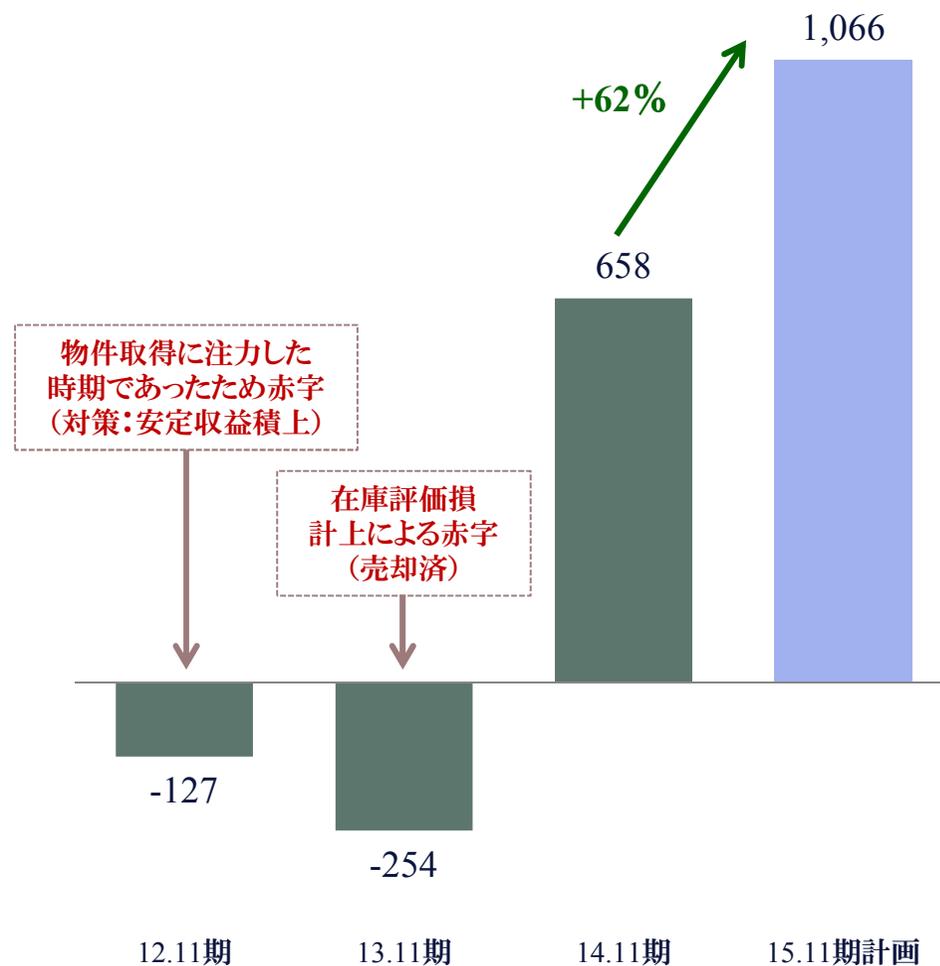
営業利益

単位：百万円



当期純利益

単位：百万円



(注) 14.11期の特殊要因については、P.29をご参照ください。

(単位:百万円)	12.11期	13.11期	14.11期
売上高	2,746	3,297	10,724
売上総利益	1,171	1,089	3,426
営業利益	105	87	2,235
営業外収益	7	7	16
営業外費用	161	144	97
経常利益	△48	△49	2,154
特別利益	35	934	2
特別損失	4	235	90
税金等調整前純利益	△52	△284	2,065
法人税等	△27	△89	402
少数株主利益	101	59	1,005
当期純利益	△127	△254	658

特殊要因
 今後は発生しない
 見込み

損益状況(セグメント)

(単位:百万円)	12.11期	13.11期	14.11期
売上高	2,746	3,297	10,724
投資運用事業(外部顧客向け)	635	960	1,191
投資銀行事業(外部顧客向け)	1,887	2,337	9,533
IT事業(外部顧客向け)	223	—	—
売上総利益	1,171	1,089	3,426
営業利益	105	87	2,235
投資運用事業	75	325	892
投資銀行事業	404	189	2,025
IT事業	△28	—	—
※全社費用	△345	△427	△682
経常利益	△48	△49	2,154
特別利益	35	934	2
特別損失	4	235	90
税金等調整前純利益	△52	△284	2,065
法人税等	△27	△89	402
少数株主利益	101	59	1,005
当期純利益	△127	△254	658

特殊要因
 今後は発生しない
 見込み

(単位:百万円)	12.11期末	13.11期末	14.11期末
流動資産	9,235	7,795	5,658
固定資産	1,176	1,326	1,437
資産合計	10,411	9,122	7,095
流動負債	422	4,968	727
固定負債	5,820	238	3,122
負債合計	6,243	5,207	3,849
株主資本	2,842	2,557	3,218
その他包括利益累計額	1	14	29
少数株主持分	1,325	1,342	—
純資産合計	4,168	3,914	3,246
負債純資産合計	10,411	9,122	7,095

自己勘定投資の
バックファイナンス

(注) 14.11期の数値につきましては、監査未了

業務内容	ファースト ブラザーズ	ファースト ブラザーズ 投資顧問会社	ファースト ブラザーズ リアルエステート	ユニモ マネジメント	エフビー 企業投資	エフビー キャピタル インベストメント
投資運用事業	投資戦略企画・立案		●			
	アキュイジション		●			
	投資期間中の運用		●			
	ディスポジション		●			
	運用業務の受託		●			
	プロパティマネジメント業務			●		
投資銀行事業	顧客との共同投資(セიმボート投資)	●				
	自己資金による投資(不動産投資)	●		●		
	自己資金による投資(その他の投資)	●			●	●
	各種アドバイザリーサービス	●	●	●	●	

- 本資料は、当社グループに関する情報の提供を目的として作成されておりますが、内容について当社グループがいかなる表明・保証を行うものではありません。
- 本資料の作成に際し、当社グループは細心の注意を払っておりますが、掲載した情報に誤りがあった場合や、第三者によるデータの改ざん、データのダウンロード等によって生じた障害等に関し、事由の如何を問わず一切責任を負うものではありません。
- 本資料に記載された内容は、当社グループが合理的と判断した一定の前提に基づいて作成されておりますが、外部及び内部環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。
- 本資料に含まれる将来の見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき当社グループが判断したものです。これらには外部及び内部環境の変化等のリスクや不確実性が内在しているため、実際の業績は本資料に記載されている将来の見通しに関する記述等と異なる可能性があります。
- 今後、新しい情報や事象の発生等があった場合においても、当社グループは、本資料に記載された内容の更新・修正を行う義務を負うものではありません。
- 本資料は、投資勧誘を目的に作成されたものではありません。実際の投資に際しては、本資料に全面的に依拠することなく、ご自身の決定で投資判断を行っていただくようお願いいたします。



ありがとうございました。