



FIRST BROTHERS

# 2015年11月期第3四半期 決算説明資料

ファーストブラザーズ株式会社【3454】

2015年10月14日

I. 15.11期3Q決算の概要	P.03
II. 成長戦略の進捗	P.08
III. 参考資料	P.13

I

# 15.11期3Q決算の概要

## 1-1 業績予想の修正 — 通期連結業績予想数値

(単位:百万円)	15.11期 通期 (4/8予想)	15.11期 通期 (修正予想)	増減額	増減率 (%)
売上高	4,118	4,537	+418	+10.2
売上総利益	3,529	3,923	+393	+11.1
投資運用事業	2,498	2,584	+85	+3.4
投資銀行事業	1,031	1,338	+307	+29.8
販売費及び一般管理費	1,208	1,189	▲19	▲1.6
営業利益	2,321	2,733	+412	+17.8
経常利益	2,170	2,587	+416	+19.2
当期純利益	1,249	1,600	+350	+28.0

### 売上総利益の主な修正内容

#### 投資運用事業

・ 今期中に売却を想定していなかった投資案件(ファンド)の売却が3Qに発生したことに加え、予想に織り込んでいた投資案件(ファンド)の売却についても、3Qに判明した売却益が計画を上回ったことにより、インセンティブフィーが増加

■インセンティブフィー(変動額) +109百万円

#### 投資銀行事業

・ 上記の今期中に売却を予定していなかった投資案件(ファンド)に対してセიმボート投資を実施していたため、売却に伴いキャピタルゲインが増加

■セიმボート投資配当(変動額) +319百万円

## 1-2 業績予想の修正 — 前期実績との比較

(単位:百万円)	14.11期 通期※	15.11期 通期 (修正予想)	増減額※	増減率※ (%)
売上高	5,466	4,537	▲928	▲17.0
売上総利益	2,324	3,923	+1,598	+68.7
投資運用事業	995	2,584	+1,589	+159.7
投資銀行事業	1,329	1,338	+8	+0.7
販売費及び一般管理費	1,155	1,189	+34	+3.0
営業利益	1,169	2,733	+1,563	+133.7
経常利益	1,124	2,587	+1,462	+130.0
当期純利益	657	1,600	+942	+143.2

### 前期比較のポイント

#### 売上高

- ・ 前期に実施した自己保有物件売却(約29億円)の反動により減少

#### 売上総利益

- ・ 投資案件(ファンド)の売却が堅調に進み、インセンティブフィーが大幅に増加

#### 営業利益/経常利益/当期純利益

- ・ 当社グループの費用は固定費が大半であるため、売上総利益の増加により各段階利益が大幅に増加

※ 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.22をご参照ください。

## 2-1 15.11期3Q ー 連結損益計算書

(単位:百万円)	15.11期 3Q (累計実績)	15.11期 通期 (修正予想)	進捗率 (%)
売上高	4,087	4,537	90.1
売上総利益	3,710	3,923	94.6
投資運用事業	2,487	2,584	96.2
投資銀行事業	1,223	1,338	91.4
販売費及び一般管理費	860	1,189	72.3
営業利益	2,850	2,733	104.3
経常利益	2,742	2,587	106.0
四半期純利益	1,611	1,600	100.7

### 連結損益計算書のポイント

#### 投資運用事業

- ・ ファンド運用資産の売却が好調であったことにより、売却に係るフィー収入(インセンティブフィー、ディスポジションフィー)を大きく計上

■ファンドAUM(3Q末) 約570億円

#### 投資銀行事業

- ・ 自己保有賃貸物件の新規取得が進み、安定収益が拡大

- ・ セイムポート投資のイグジットがあり、キャピタルゲインを計上

■セイムポート投資実施済案件AUM(3Q末) 約80億円

■自己保有賃貸物件AUM(3Q末) 約100億円

## 2-2 15.11期3Q ー 連結貸借対照表

(単位:百万円)	14.11期	15.11期 3Q	増減
<b>流動資産</b>	6,074	17,760	+11,686
現金及び預金	1,305	5,406	+4,100
販売用不動産	3,674	10,315	+6,640
営業投資有価証券	416	699	+283
<b>固定資産</b>	1,020	787	▲233
その他の関係会社 有価証券	743	343	▲400
<b>負債</b>	3,848	10,691	+6,842
ハンリコースローン	797	788	▲9
コーポレートローン	2,190	7,888	+5,698
<b>純資産</b>	3,246	7,856	+4,610

### 連結貸借対照表のポイント

#### 流動資産

- ・ 新規上場に伴う資金調達及び投資利益の実現により、現預金残高が増加
- ・ 安定収益源となる自己保有物件(販売用不動産に計上)の積上げを継続
- ・ 不動産以外の投資案件の増加に伴い、従来は投資有価証券(固定資産)に含んでいた持分法適用外の自己勘定投資を、営業投資有価証券として2Qより新たに独立表示(14.11期の貸借対照表は組替えて表示しています)

#### 固定資産

- ・ 持分法適用外のセიმボート投資は、そのエクイティの額をその他の関係会社有価証券に計上

#### 負債

- ・ コーポレートローンは自己保有物件のバックファイナンス

■加重平均借入期間 24.6年

※ 連結貸借対照表の内訳は、主要な勘定科目のみを表示しています。

## II

## 成長戦略の進捗



前提

顧客投資家のリターン最大化という投資姿勢の維持

⇒ 顧客の信頼を獲得し、当社グループのブランド力を強化

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**

⇒ 従来とは別次元の収益を確保し、飛躍的に利益成長

Point2

安定収益源となる**賃貸物件への投資**

⇒ 強い収益基盤を確立し、業績の振幅を極小化

中長期

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**

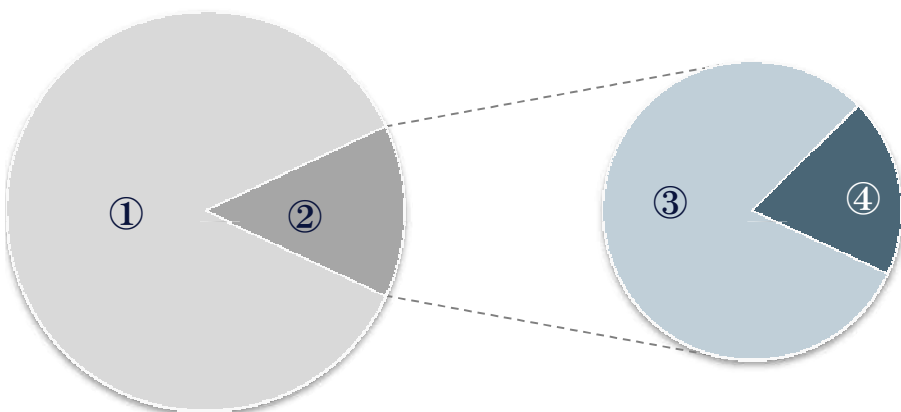
⇒ 不動産の外へ事業の裾野を広げ、持続的な成長を可能に

Point1

## セイムボート投資(顧客との共同投資)の状況 - 2015年10月14日現在

運用中ファンドAUM<sup>※1</sup>総額  
約570億円

セイムボート投資済  
約80億円



- ① 顧客投資家のみが投資するファンド
- ② セイムボート投資実施済ファンド
- ③ ②のうち顧客投資家出資持分
- ④ ②のうち当社グループ出資持分

### セイムボート投資のポイント

投資運用事業において運用するファンドに対して、当社グループが顧客投資家と共同で投資を行うもの

自ら投資を行うことにより、ファンド運用に係るフィーだけでなく、ファンドからのキャピタルゲイン及びインカムゲインを享受することが可能

顧客である投資家と運用会社の利害関係が明確に一致するため、一般的には顧客からも歓迎される

現状の高い市場流動性を利用した投資戦略によりAUMは変動

セイムボート投資実施済 ファンドのAUM <sup>※1</sup> 総額	約80億円
当社グループ出資額	410百万円
平均出資比率 <sup>※2</sup>	約20%
平均LTV <sup>※3</sup>	約83%

※1 物件の取得価格(税抜)により算出

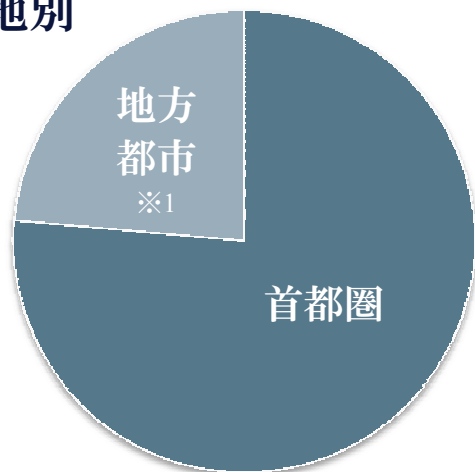
※2 エクイティに占める当社グループの出資割合

※3 物件の取得価格(税抜)に対する負債比率

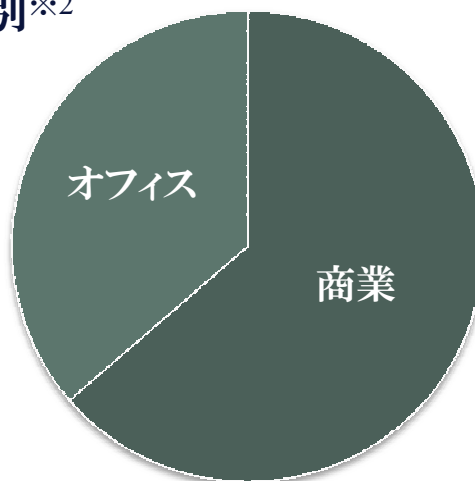
Point2

## 賃貸物件への投資(自己勘定による不動産投資)の状況 – 2015年10月14日現在

所在地別



用途別※2



### 賃貸物件投資のポイント

首都圏または地方都市の一等地に立地する賃貸物件のうち、長期的に安定して高い利回りが期待できる物件を厳選して取得

取得対象は主に10億円前後の規模の物件であり、市場流通量が豊富

■ 自己保有賃貸物件AUM(2015/10/14時点) 約117億円

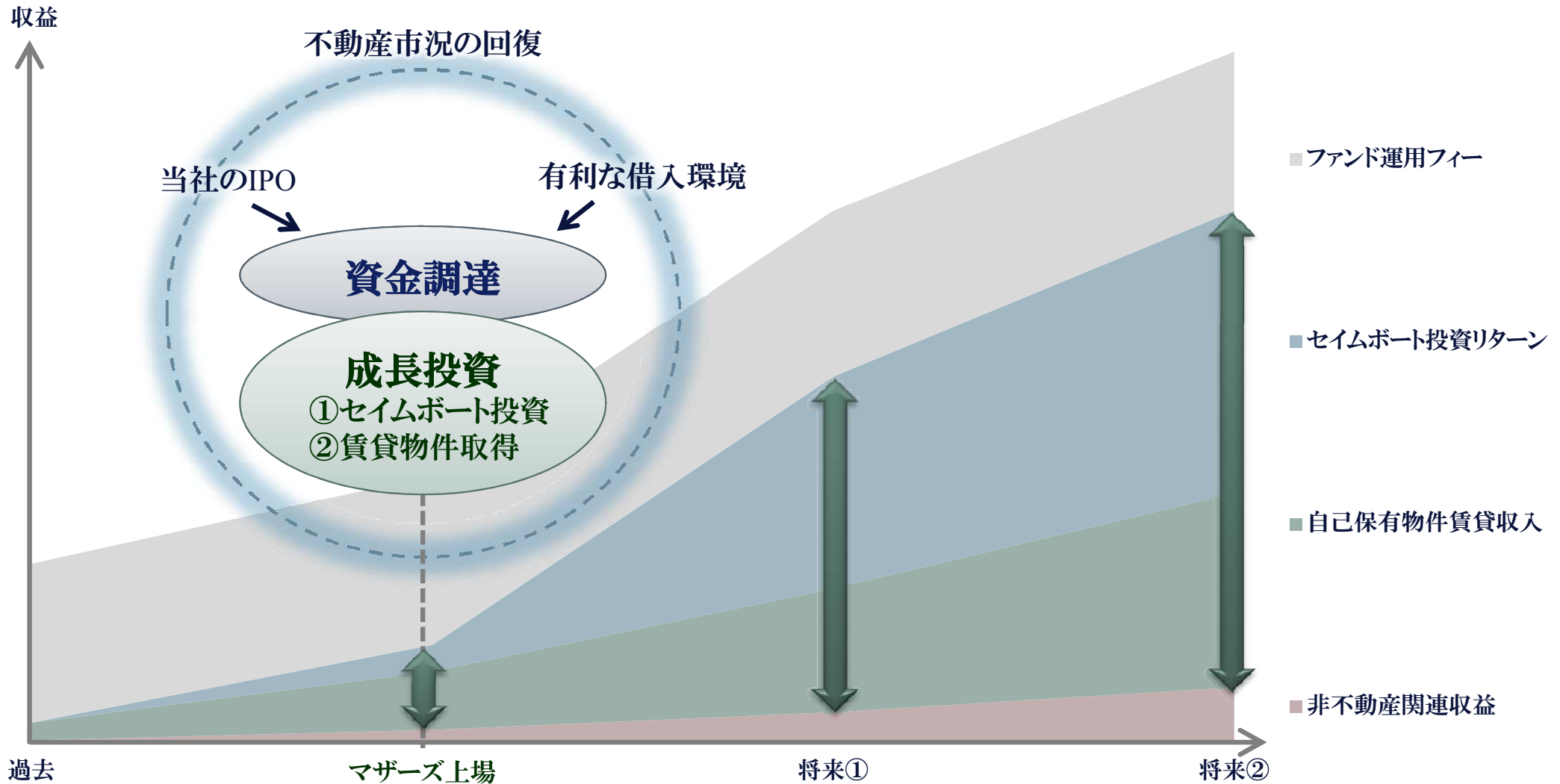
取得時期	所在地	用途	NOI※3 (単位:百万円)
14.11期計	—	—	264
15.11期1Q計	—	—	123
15.11期2Q計	—	—	194
15.11期3Q	地方都市※1	オフィス	31
15.11期3Q	地方都市※1	オフィス	41
15.11期4Q	首都圏	オフィス・商業	49
15.11期4Q	首都圏	商業	38
合計(利回り)	—	—	740(6.3%)

※1 大阪、名古屋等の地方都市

※2 複合ビルについては、主要な用途を集計

※3 不動産から得られる純収益(実績値)

## 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。

## III

## 參考資料

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	15億89百万円
役職員数※	57名（2015年5月31日現在）

※ グループ連結ベース

## 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



2007.9 金融商品取引法施行

2011年12月  
ファーストブラザーズ投資顧問(株)へ  
投資運用事業を分割

2008年4月  
投資運用業登録

2015年2月  
東証マザーズ上場

2004年2月 創業

不動産を投資対象\*とした私募ファンド運営、不動産アセットマネジメント業務の開始

2008.9 リーマンショック

2011.3 東日本大震災

2008.10 ニューシティレジデンス破たん

2012.11 第2次安倍政権発足

### 2004年～2007年：創業期

事業基盤の形成

創業期から比較的大規模な案件の取得、運用、売却に取り組む

### 2007年～2012年：事業拡大期

金商法に対応し各種ライセンス整備

機能子会社等の設立、周辺分野へ進出

レスキュー案件等の受託が急増

### 2011年～：成長基盤形成期

商業施設案件の取組みを強化

自己勘定投資を本格的に開始

※ 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、比較的大規模の大きな収益物件を投資対象としています。

## 投資運用事業

### 顧客投資家の資産運用

顧客 : 機関投資家 等  
形式 : 私募ファンド  
投資対象 :  
数十～数百億円規模の収益不動産

#### 【主な収益】

- ・ アクイジションフィー
- ・ 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

## 投資銀行事業

### 当社グループの資産運用

顧客との共同投資(セიმボート投資)

自己資金による投資(自己勘定投資)

- ・ 不動産投資  
賃貸不動産(十億円前後)への投資
- ・ その他の投資  
債権投資、ベンチャー企業投資など

### 各種アドバイザー業務

不動産信託受益権取引の媒介  
事業再生支援、M&Aに係る助言 など

#### 【主な収益】

- ・ キャピタルゲイン、インカムゲイン
- ・ 不動産賃貸収入、不動産売却収入
- ・ アドバイザーフィー



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

- ファーストブラザーズグループ創業者
- 信託銀行、外資系投資銀行を経て現職
- 投資分野において豊富な経験・実績と幅広い人脈を持つ

取締役

辻野 和孝

- 信託銀行、外資系投資銀行及びアセットマネジメント会社を経て当社グループに参画
- 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

堀田 佳延

- 信託銀行、監査法人及びコンサルティング会社を経て当社グループに参画
- 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

田村 幸太郎

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

社外取締役

渡辺 達郎

- 公益財団法人金融情報システムセンター理事長
- 旧大蔵省、金融庁証券取引等監視委員会事務局長、預金保険機構理事、日本証券業協会副会長等、金融行政の要職を歴任

ファーストブラザーズキャピタル  
代表取締役社長

鹿野 太一

- 信託銀行執行役員、J-REIT資産運用会社取締役兼任等を経て現職
- 金融業界に置いて豊富な経験と人脈を持つ

ファーストブラザーズ投資顧問  
専務取締役

谷口 大輔

- 大手ゼネコン、外資系投資ファンドを経て現職
- 累計1兆円を超える投資案件に関与

ファーストブラザーズ投資顧問  
取締役

川島 淳一

- 外資系投資ファンド、総合不動産企業を経て現職
- 累計3,000億円を超える投資案件に関与

顧問

岩下 正

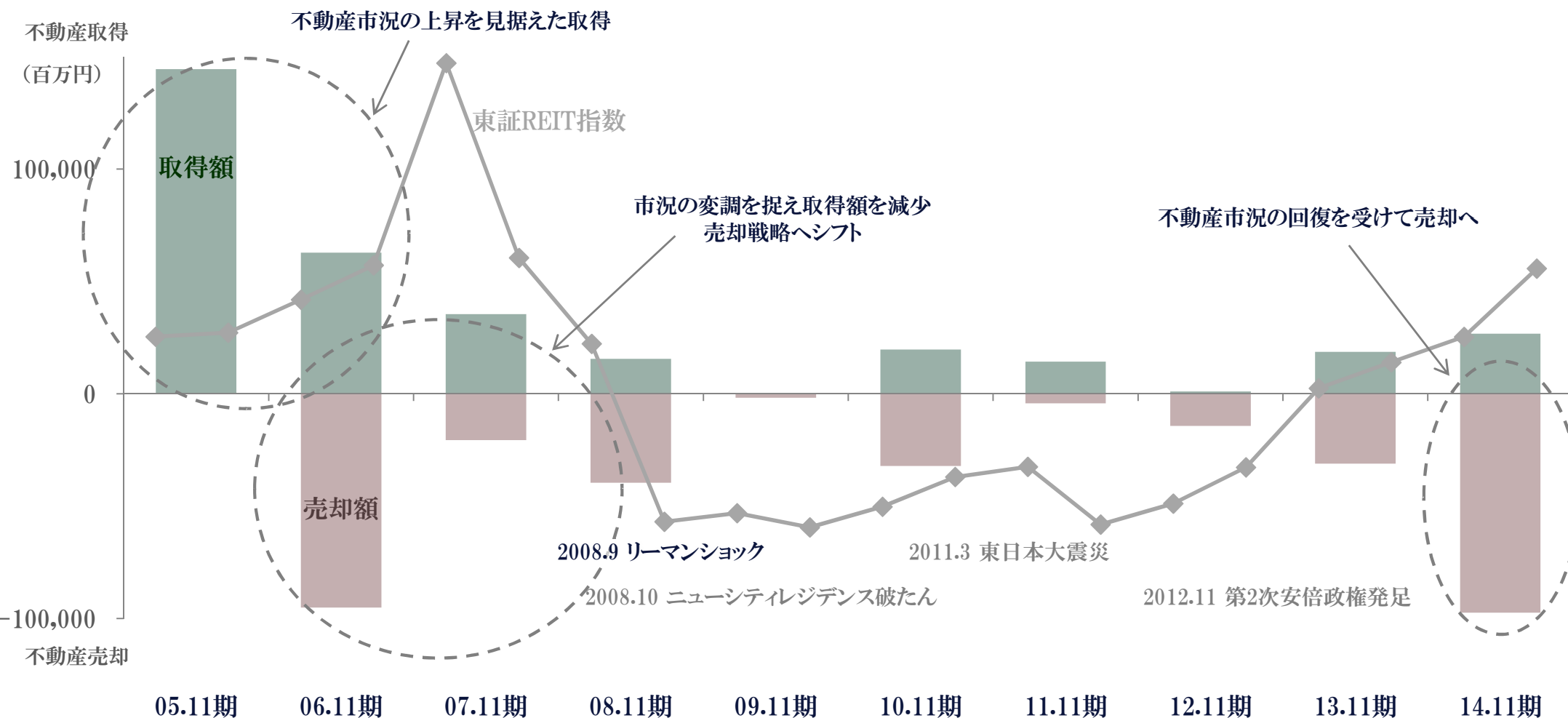
- 国内銀行非常勤取締役、大手証券会社顧問
- 旧大蔵省財務総合政策研究所長、駐米国公使、国際協力銀行理事等を経て現職

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



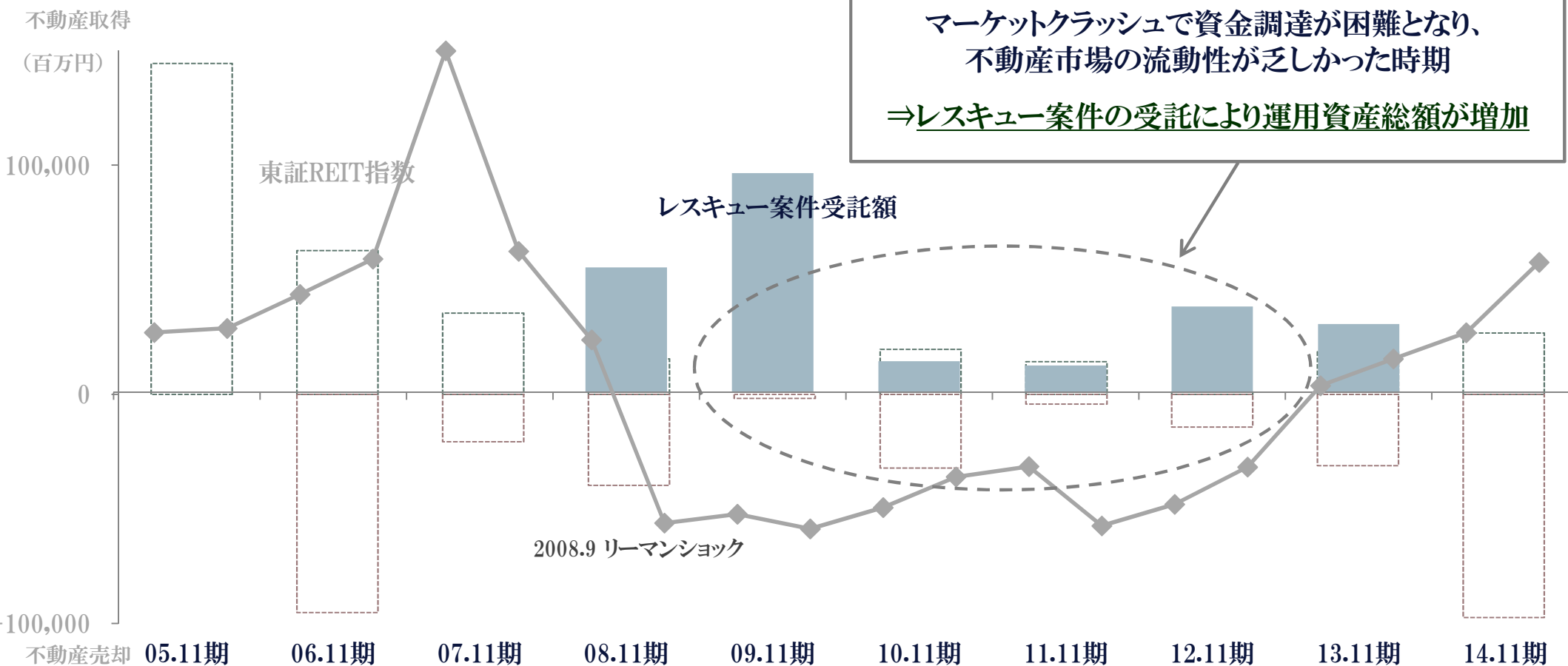
(注) 取得時点は合意時期で算出。東証REIT指数は5月末、11月末

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

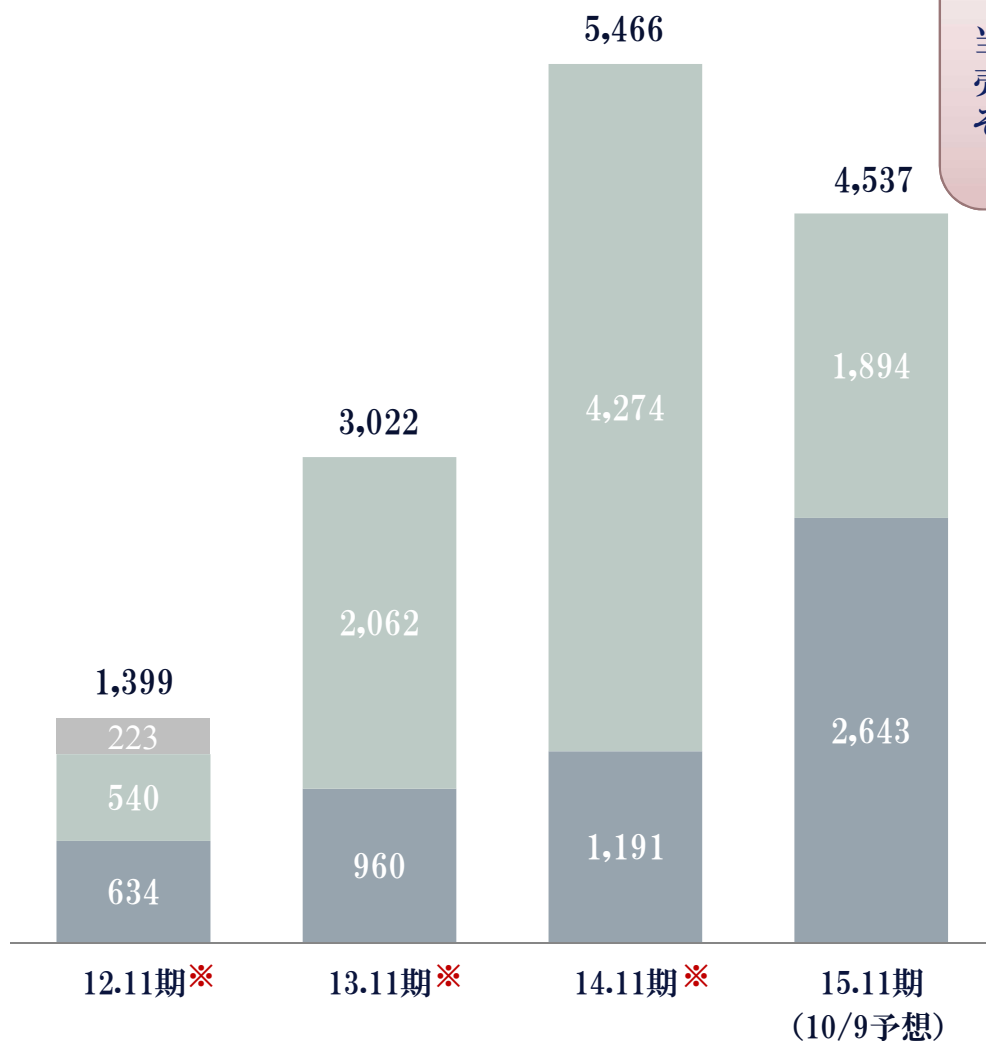


(注)レスキュー案件:他社が運用していたファンドについて、ローンのデフォルトなど様々な理由により、そのAM(アセットマネジメント/運用)を、投資家やレンダー(銀行など)から受託することになった案件。リーマンショック後の市況悪化時において、デフォルト案件がないなどの理由で信頼され、当社グループはレスキュー案件を多く受託しています。

## 売上高

単位：百万円

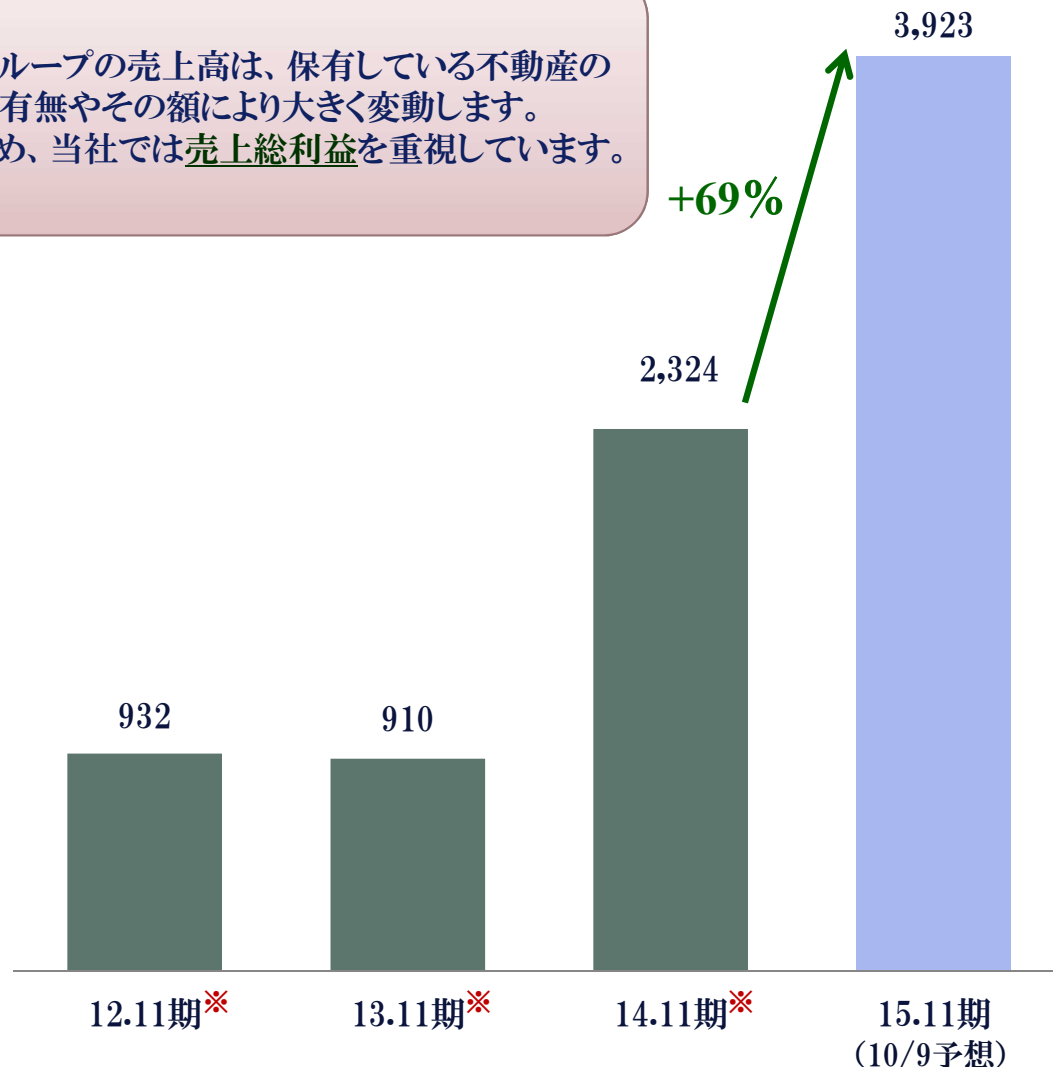
■ 投資運用事業 ■ 投資銀行事業 ■ IT事業



## 売上総利益

単位：百万円

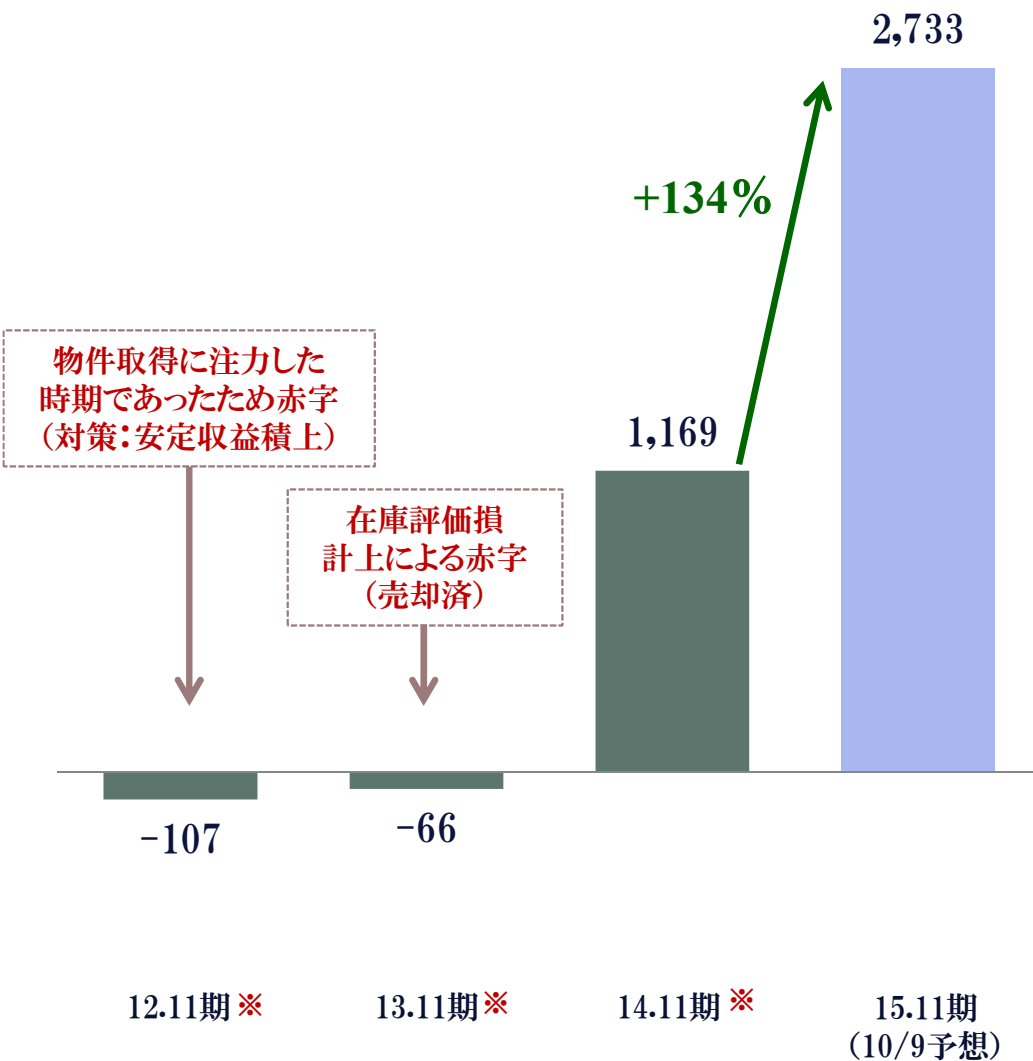
当社グループの売上高は、保有している不動産の売却の有無やその額により大きく変動します。そのため、当社では売上総利益を重視しています。



※ 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.22をご参照ください。

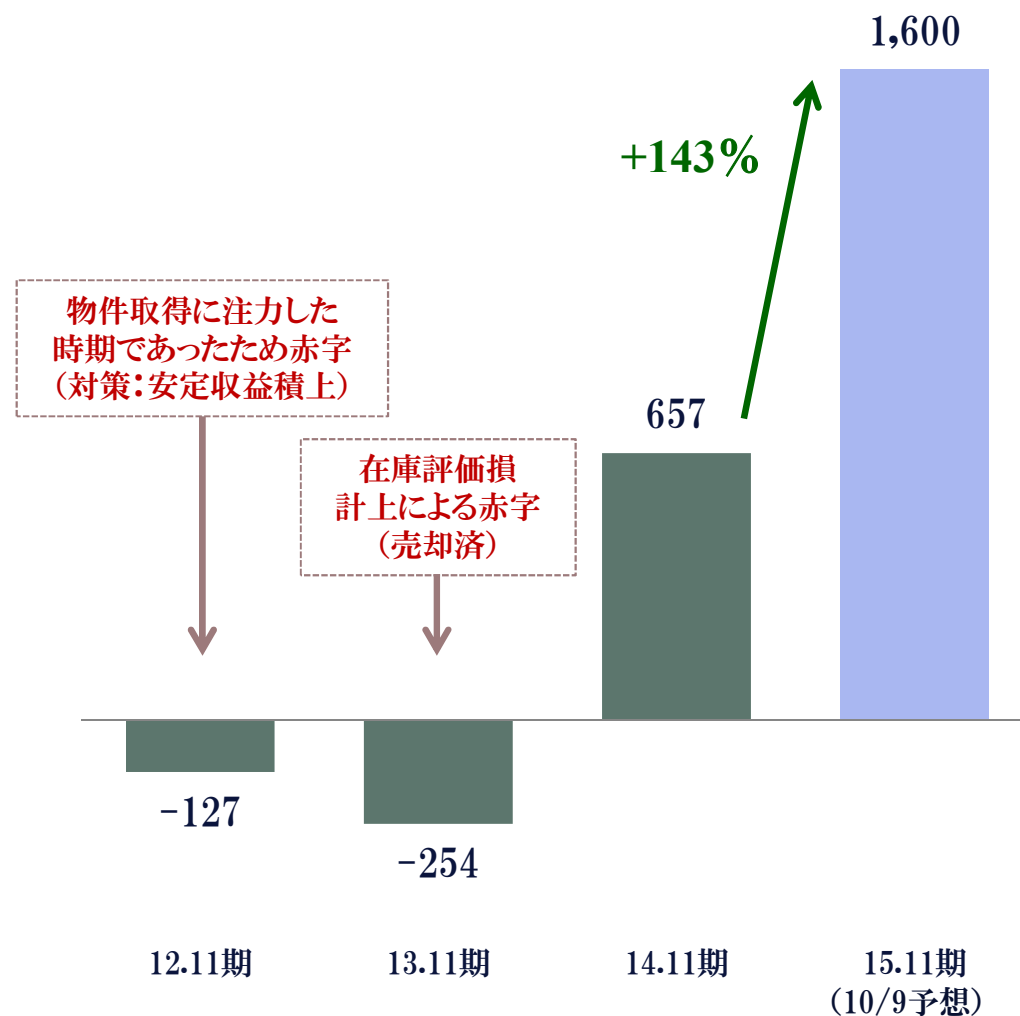
## 営業利益

単位：百万円



## 当期純利益

単位：百万円



※ 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.22をご参照ください。

14.11期まで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に係る業績数値(売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益)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、本資料においては、過去の連結決算数値から当社グループに帰属しない損益数値を控除した数値(当該SPCを連結の範囲から除外した場合の数値)を掲載しています。

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。

- 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。

お問い合わせ先

ファーストブラザーズ株式会社 経営企画室IR担当  
03-5219-5370  
IR@firstbrothers.com



ありがとうございました。