

# 2016年11月期 決算説明資料



ファーストブラザーズ株式会社【3454】

---

2017年1月13日

<b>I</b>	マネジメント・メッセージ	-----	_02
<b>II</b>	2016.11期決算概要	-----	_07
<b>III</b>	セグメントの状況	-----	_12
	<b>1</b> 投資運用事業(ファンドビジネス)	-----	_15
	<b>2</b> 投資銀行事業(自己勘定投資等)	-----	_18
<b>IV</b>	財務状況等	-----	_30
<b>V</b>	今後の見通し	-----	_34
<b>VI</b>	参考資料	-----	_39
	<b>1</b> 2016.11期決算	-----	_39
	<b>2</b> 2017.11期業績予想	-----	_44
	<b>3</b> 当社グループについて	-----	_46



# マネジメント・メッセージ

## 株主の皆様、投資家の皆様へ

私たちファーストブラザーズグループの2016年11月期(2015年12月～2016年11月)の業績は、売上総利益52.3億円、営業利益39.6億円、親会社株主に帰属する当期純利益22.8億円となり、予定通り過去最高益を更新しました(8～11ページをご参照ください)。

また、従来、上場後の経営目標として、①東京証券取引所第一部への市場変更、②株主配当の開始、③2020年11月期における売上総利益100億円の達成の3つを掲げてきましたが、東証一部への市場変更は2016年10月21日をもって達成し、株主配当の開始についても2016年11月2日に配当方針を決定したことで達成に目途を付けることができました。

### ■配当方針について(36ページをご参照ください)

私たちは、株主の皆様にごできるだけ中長期的に投資していただき、私たちの成長に伴う株主価値の向上を通じて、株主の皆様へ報いたいと考えております。

私たちの現在の成長戦略は、自己勘定投資(投資銀行事業)がその中核となっており、投資規模を拡大することで業績向上を図る方針です。そのため、私たちが毎期獲得する利益については、まず新たな自己勘定投資のための原資として活用することにより株主価値を向上していきたいと考えています。

一方で、中長期的に投資していただく株主の皆様の、安定的・継続的な利益還元へのご期待にもお応えしたいと考えました。

私たちのビジネスにおいて、特に不動産売買については、1件当たりの取引額が大きいことから、特定の売買取引の成否や実現時期が業績に影響を与えます。例えば今期に見込んでいた物件売却が取引相手方の事情等により翌期にずれ込んでしまう場合、今期の業績が大きく下振れし、その分翌期の業績が大きく上振れる可能性も想定されます。この場合、利益還元の基準に配当性向を採用すると、本来の業績の好不調に関係なく、毎期の純利益に連動して配当額が大きく変動してしまう可能性があります。

そこで、配当基準については、株主資本額に連動させることで、安定した配当の実現性を高めることとしました。株主資本額を基準にしたことで、内部留保の増加に応じて配当額が遡増するため、配当額の増加によって私たちの成長を実感していただけるのではないかと考えております。

株主資本配当率については、必要な内部留保額の水準等を考慮した上で、2.0%を目安水準として設定しました。

今期においては、基準となる一株当たり株主資本が1,500円前後になると想定しているため、その2.0%に当たる30円を配当予想額としています。

## ■既存事業について ―市況を踏まえた自己勘定投資事業の強化―

### (1)ファンドビジネス(投資運用事業)

#### ①環境認識

ファンド向けの物件については、従来の認識と変わらず、引き続き各プレイヤーの旺盛な投資意欲のもと、私たちが適正と考える価格を超える高値での取引相場が定着していると捉えています、一部に冷静さを取り戻しつつあるようにも見受けられます。

#### ②事業戦略

私たちは、このような現状認識のもとで、現在のマーケット環境を物件売却の好機ととらえ、運用パフォーマンスの最大化を図るべく、ファンド保有物件の売却を積極的に進めました。

一方で、私たちの行動規範である「クライアントファースト」の観点から、現在の取引相場のもと、「高値掴み」であることを認識しながらファンドビジネスを拡大することは厳に慎むべきと考えており、2016年11月期においては新規ファンドの組成を敢えて行いませんでした。

結果として、一旦投資運用事業の規模を縮小しています(17ページをご参照ください)。今後も、不動産マーケットがファンド組成に適した局面となるまでの間は原則としてこの姿勢を維持し、新規ファンドの組成は慎重に検討し、無理な事業拡大は行わない方針です。

### (2)自己勘定投資(投資銀行事業)

#### ①環境認識

私たちが投資対象とする中小規模の物件についても、高値での取引相場が定着していますが、ファンド向けの物件と同様に一部に冷静さを取り戻しつつあるようにも見受けられます。

中小規模の物件はファンド向けの物件と比較して取引量が多く、さまざまな要因から特殊な価格形成がなされ、潜在的価値は高いものの有利な価格で取得できる物件が存在します。

#### ②投資戦略

私たちは、現在不動産マーケットの環境を踏まえ、主に長期保有可能な中規模の賃貸不動産に投資機会を見出しており、特殊な価格形成がなされ、有利に取得できる物件を厳選した上で、積極的に投資を行っています。

取得した物件は、オフィスコスト・人件費等を含めた事業運営コストを賄う安定した収益源として位置付けるとともに、保有期間を通じてバリューアップを進め、現在の不動産マーケットの強気の取引相場・高い流動性を活用し、時期を捉えて機動的に売却を行うことで、キャピタルゲインの獲得を図っています。

## 株主の皆様、投資家の皆様へ

2016年11月期においては、賃貸不動産を総額169億円取得し、75億円売却した結果、保有する賃貸不動産の残高を251億円まで積上げました(20ページをご参照ください)。

賃貸不動産の保有・売却を通じて、売上総利益約34億円(不動産売却益25.7億円、不動産賃貸利益8.5億円)を計上するとともに(19ページをご参照ください)、保有不動産にはなお68億円の含み益を残しており(23ページをご参照ください)、賃貸不動産への自己勘定投資は、現在の私たちの成長ドライバーとなっています。

私たちは、賃貸不動産への自己勘定投資を現在の中核事業と位置付け、2016年12月1日付で組織変更を行い、従来投資運用事業に配分していた人的リソースの多くを投資銀行事業に配分し、自己勘定投資機能の拡充を行いました。

今期においても、賃貸不動産への自己勘定投資をさらに進めるとともに、ホテル等のオペレーショナルアセットへの投資や開発案件にもこれまで以上に取組み、昨年度以上に積極的な自己勘定投資を行う予定です。また、将来的な不動産市況の変動可能性を考慮し、売却によるキャピタルゲイン獲得をより意識した取組も行っていきます。

### ③借入金の活用と安全性への配慮

金融緩和政策のもと、現在の借入金の調達環境は極めて良好であり、低コストでの資金調達が可能な状況にあります。私たちは、この好環境を捉え、物件取得に際し借入金を積極的に活用することで、資本効率を高めています。2016年11月末においては、借入比率(借入残高÷賃貸不動産簿価)は86%となり、平均金利は大幅な引き下げに成功し、0.76%となりました(24ページをご参照ください)。

借入金の活用に際しては、その安全性に注意を払うことが重要であり、とりわけリファイナンスリスクと金利上昇リスクには留意する必要があります。

私たちは、不動産市況の悪化と借入金の返済時期の到来が重なることのないよう、物件取得に際し原則として10年以上の超長期ローンを調達する方針としています。2016年11月末時点で、物件取得のために調達したローンは返済期限まで平均で約21年を残しており、不動産市況の悪化とローン期限の到来が重ならないよう十分な対応を行っています(24～25ページをご参照ください)。

また、金利上昇リスクに対しては、時期を捉えて金利固定化を進めることでリスク抑制を図っており、2016年11月末時点では賃貸不動産の取得に伴う借入金残高の62%相当額について金利固定化を実施しました(26ページをご参照ください)。

今期においても、自己勘定投資の推進により借入額の増大が見込まれますが、その安全性については、引き続き十分に配慮していきます。

## ■新たな取組み — 地熱発電分野への進出 —

私たちは「2020年11月期における売上総利益100億円の達成」を掲げており、これを達成するため、今後成長が見込める分野への事業進出を目指します。

具体的な動きとして、2016年12月1日付で、再生可能エネルギー事業を推進する部署を新設し、子会社であるファーストブラザーズディベロップメント(株)において地熱発電分野の事業化に着手しました。

日本のエネルギー政策においては、他の先進国に比し低水準なエネルギー自給率の向上、原子力発電に代わる新たな安定電源の確保、地球温暖化対策のための再生可能エネルギー比率の向上等が解決すべき課題となっています。

日本の再生可能エネルギー分野において、現状太陽光発電や風力発電の事業化が先行していますが、いずれも発電量が天候(日照量・風量)に左右され、安定的な電力供給には適しません。

地熱発電は、地下に無尽蔵に存在するマグマエネルギーを熱源として利用する仕組みであり、一旦設備が稼働すれば、昼夜・天候を問わず安定的に良質な電力を供給することが期待でき、高い事業効率が見込めるとともに、エネルギー政策上のいくつかの課題に答え、社会貢献にも大きく繋がるものと考えております。

また、地熱発電は、国内の豊富な資源量に比し事業ノウハウや実績を有する企業がまだ限られているため、事業化に成功すれば、先行者としてビジネス機会の拡大が期待できます。

これに加え、発電利用後の熱水等を利用して、温泉施設開発や農業等の周辺ビジネスにも積極的に取組むことで、私たちの強みである不動産運用のノウハウの活用機会が得られるとともに、地域経済活性化への貢献を果たすことも可能となります。

地熱発電開発にはクリアすべき課題が多く、事業化までに数年単位の時間を要すると想定していますが、収益性や社会的意義の面で非常に有望な事業機会であると捉え、取組を推進していきます。

## ■最後に

私たちは、東証一部へ市場変更し、配当開始に目途を付けたことで、上場企業としての黎明期を終え、更なる飛躍に向けたスタートラインに立ったと考えています。

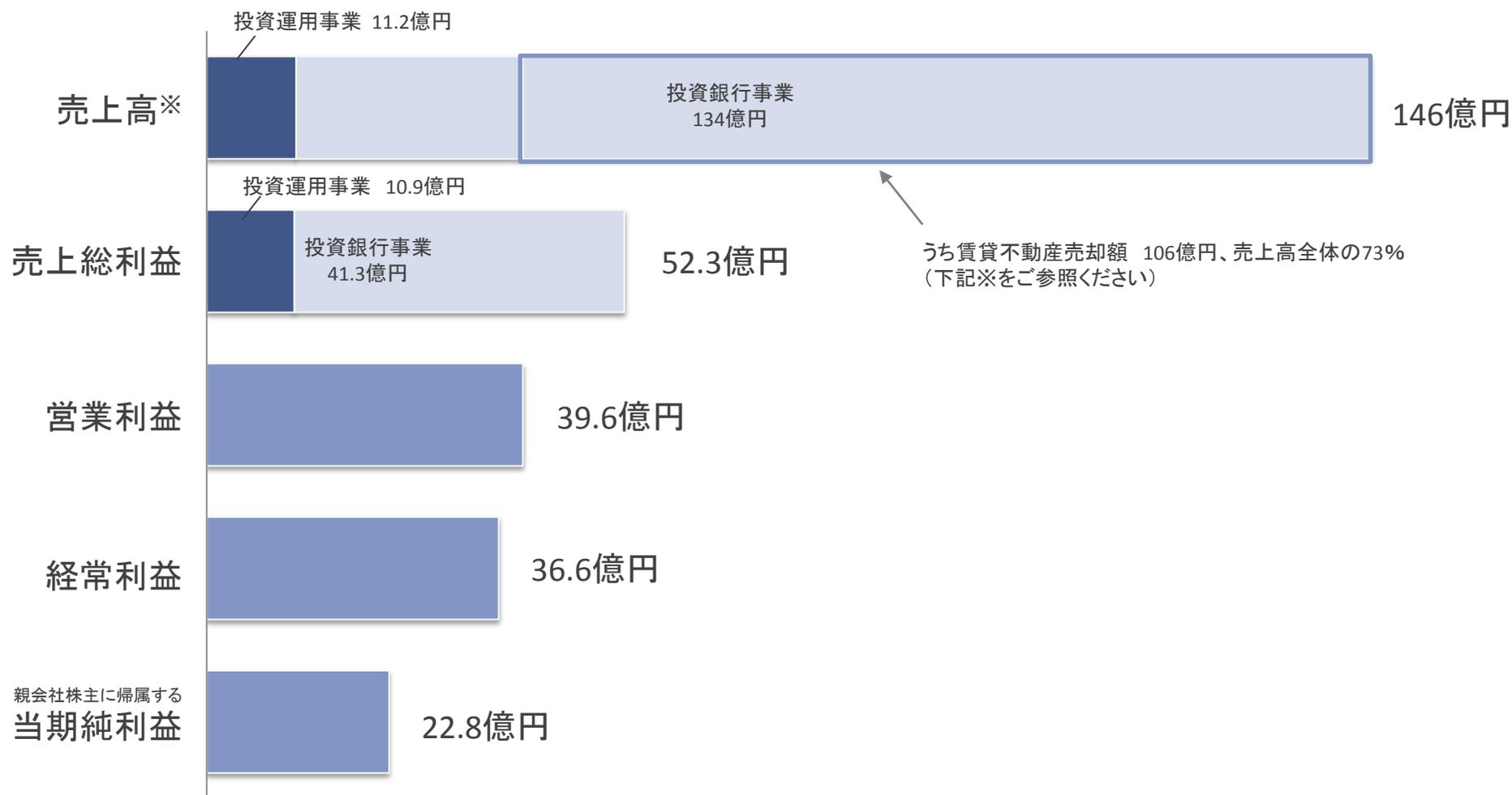
私たちは、経営理念である「最高のプロフェッショナルでありつづける」ことにこだわり、マーケット環境・ビジネス環境の動向に的確に対応しつつ、積極的に新たな事業へチャレンジすることで、成長を続けて参ります。

今後とも皆様の一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2017年1月13日  
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

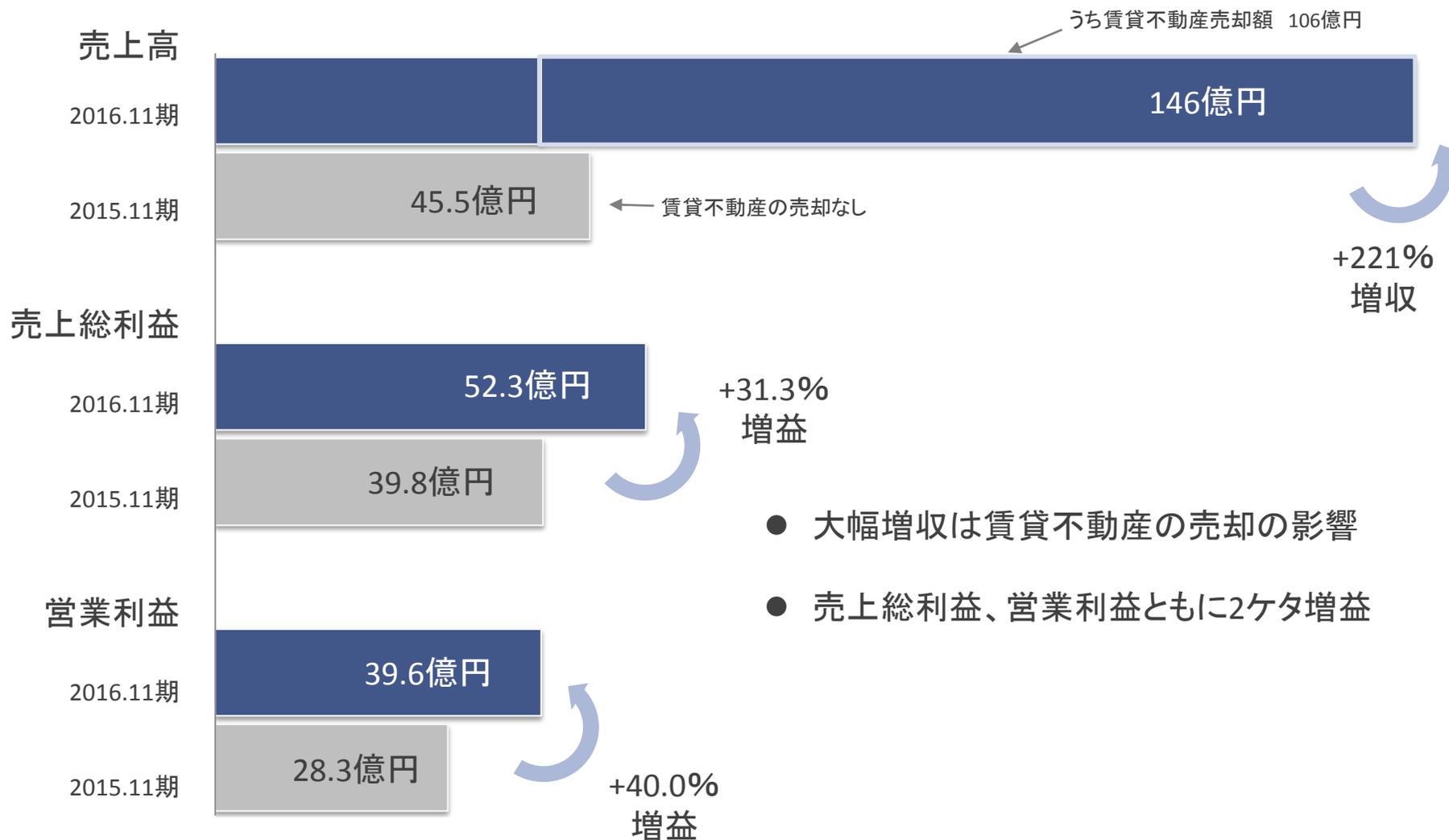


## 2016.11期決算概要

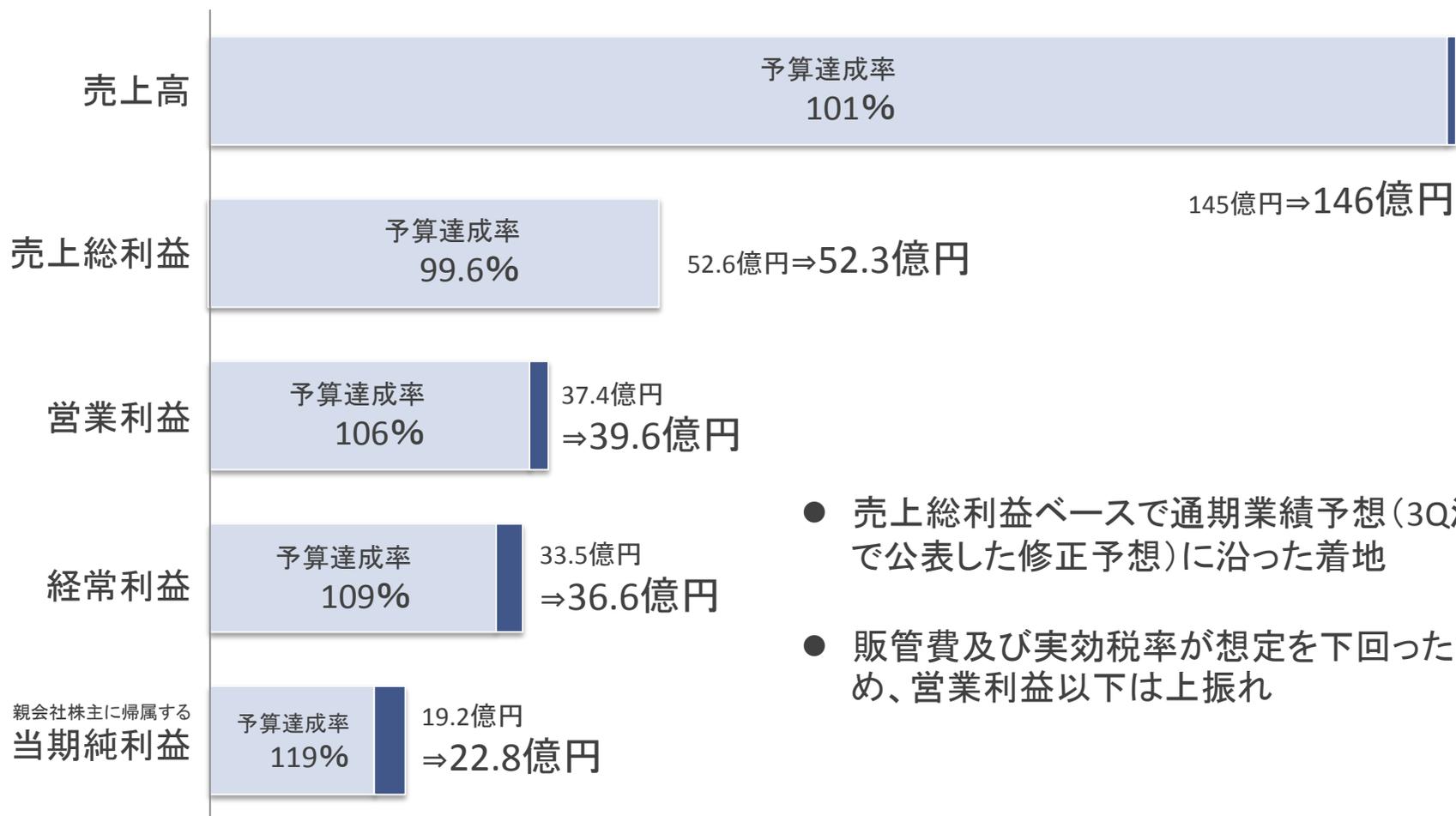


※ 当社グループの売上高は、期中の賃貸不動産の売却の有無やその額によって大きく変動します。2016.11期は、売上高のうち73%が賃貸不動産の売却額であり、2015.11期と比較して大幅な増収となっていますが、増収(減収)は当社グループの業績の成長(悪化)を必ずしも表すものではありません。したがって当社は、売上高ではなく、ネットの収益を表す売上総利益以下を経営指標として重視しています。当社の売上高・利益率に対する考え方の詳細については、P.14をご参照ください。

2015.11期との比較



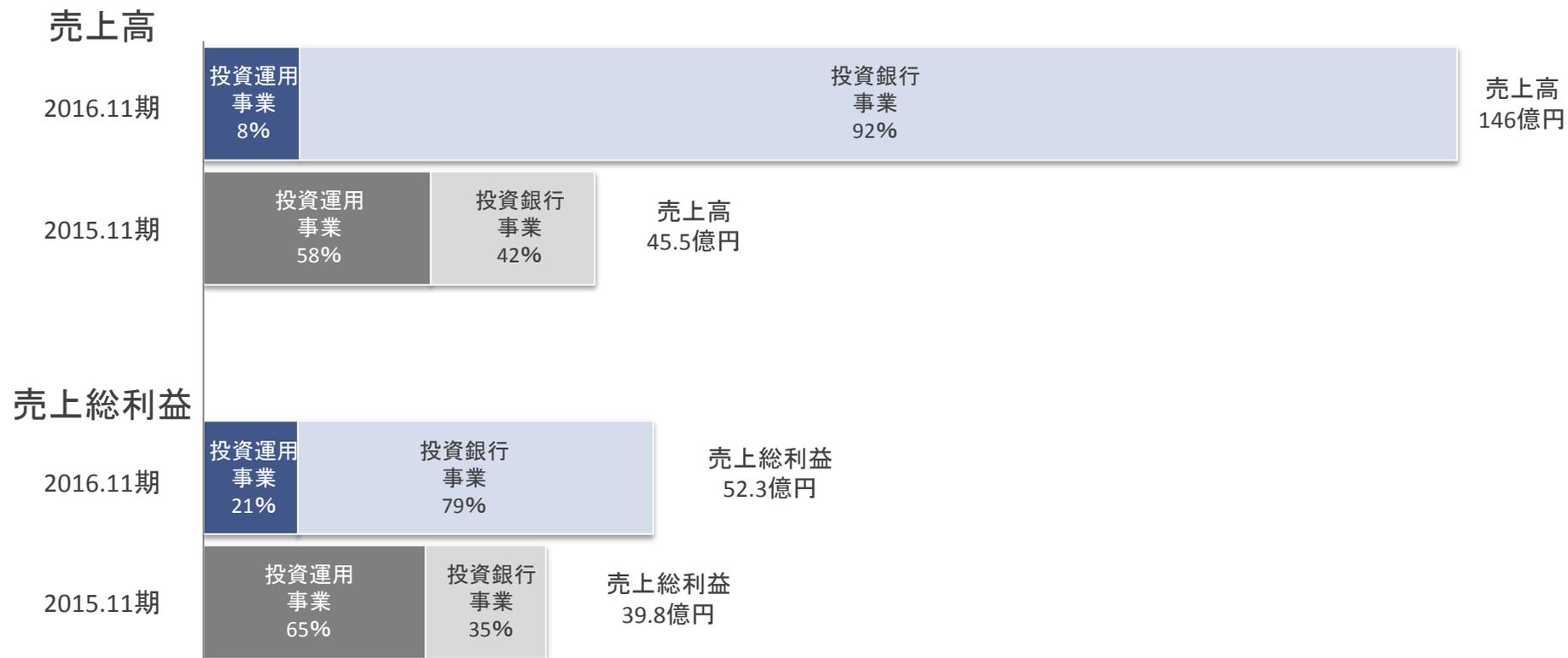
## 通期業績予想(2016/10/7付公表)と達成率



- 売上総利益ベースで通期業績予想(3Q決算で公表した修正予想)に沿った着地
- 販管費及び実効税率が想定を下回ったため、営業利益以下は上振れ

## 売上・利益構成の変化

- 自己勘定投資の進展により、投資銀行事業中心の売上・利益構成に変化





## セグメントの状況

- 投資運用事業と投資銀行事業の2セグメント
- 成長戦略に沿った取り組みにより、自己勘定投資(投資銀行事業)が収益の柱に成長

### 投資運用事業

#### ファンドビジネス(顧客の資産運用)

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

#### 【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

#### 自己勘定投資(当社グループの資産運用)

- 賃貸不動産への投資  
安定収益目的の投資
- セイムポート投資  
ファンドに対する顧客との共同投資
- 新規分野への投資  
再生可能エネルギー関連、PE等

#### 各種アドバイザリー業務

事業再生支援、M&Aに係る助言等

#### 【主な収益】

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

### ■投資運用事業：基本的にフィー収入

- ・ ほとんど原価がないため、利益率が非常に高い

### ■投資銀行事業：自己勘定投資収益がメイン

- ・ セイムボート投資収益は、ほとんど原価がなく利益率が高い
- ・ 賃貸不動産は、保有期間中は賃貸原価、売却時には売却原価が発生するため相対的に利益率が低い

- ✓ 当社グループの売上高は、自己勘定投資の不動産売却の有無やその額により大きく変動
- ✓ 不動産売却のある期は、売上高が大きく、利益率が小さい
- ✓ 売上高が大きいことが必ずしも利益の大きさにつながらない  
(大型物件を売ると仮に利益が出なくても売上高が大きく出る)



売上高や利益率は当社グループの実態を表しているとは言えない

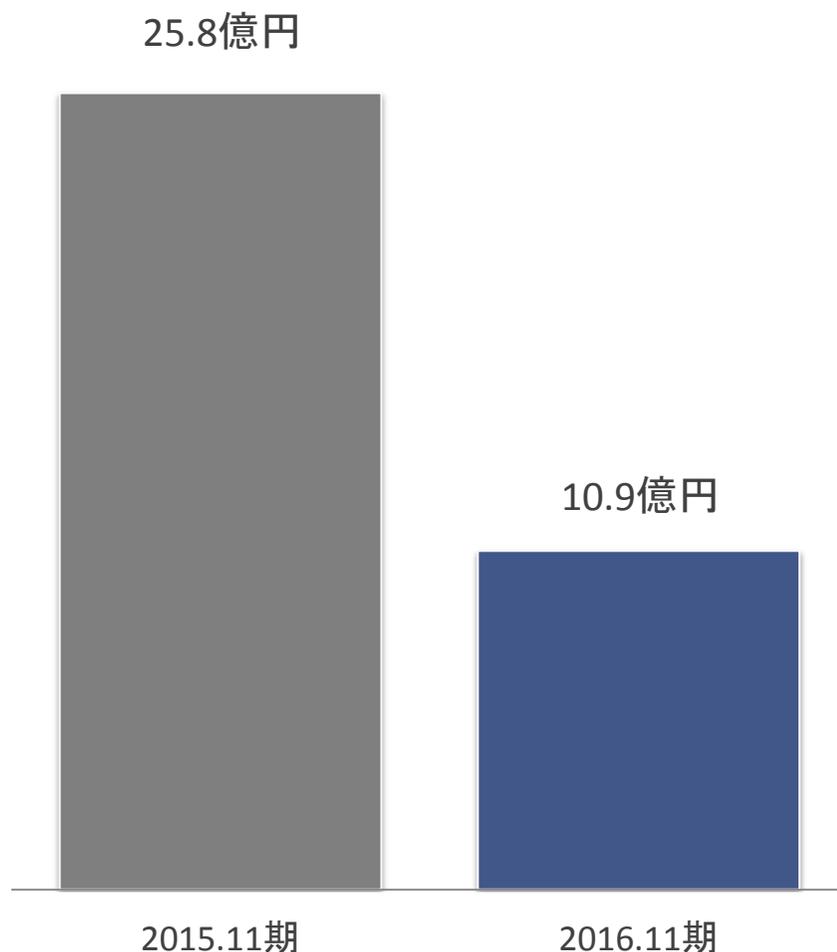


**「売上総利益」を重視**

## III セグメントの状況

### 1 投資運用事業（ファンドビジネス）

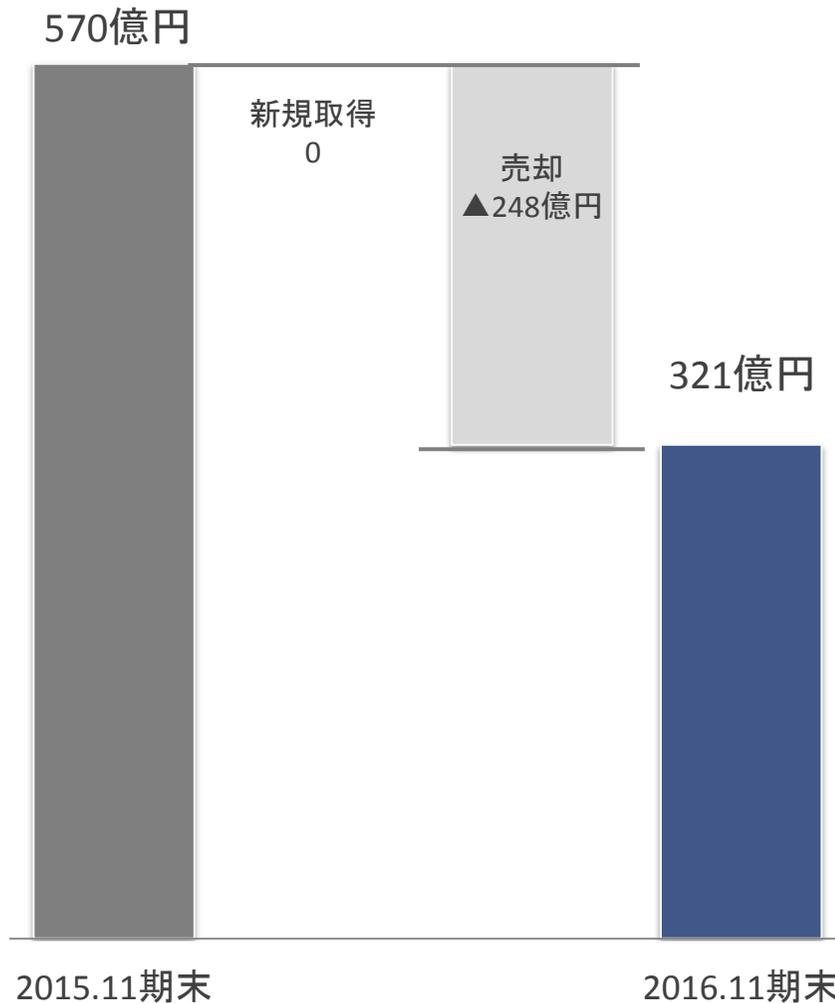
## 売上総利益



- 2015.11期のファンド投資案件の売却に伴う関連報酬の反動により減益
- 投資案件の売却が想定以上に好調であったため、計画(通期のセグメント売上総利益10.2億円)に対してはやや上回って着地

※ セグメント間取引を消去した数値

## ファンドのAUM



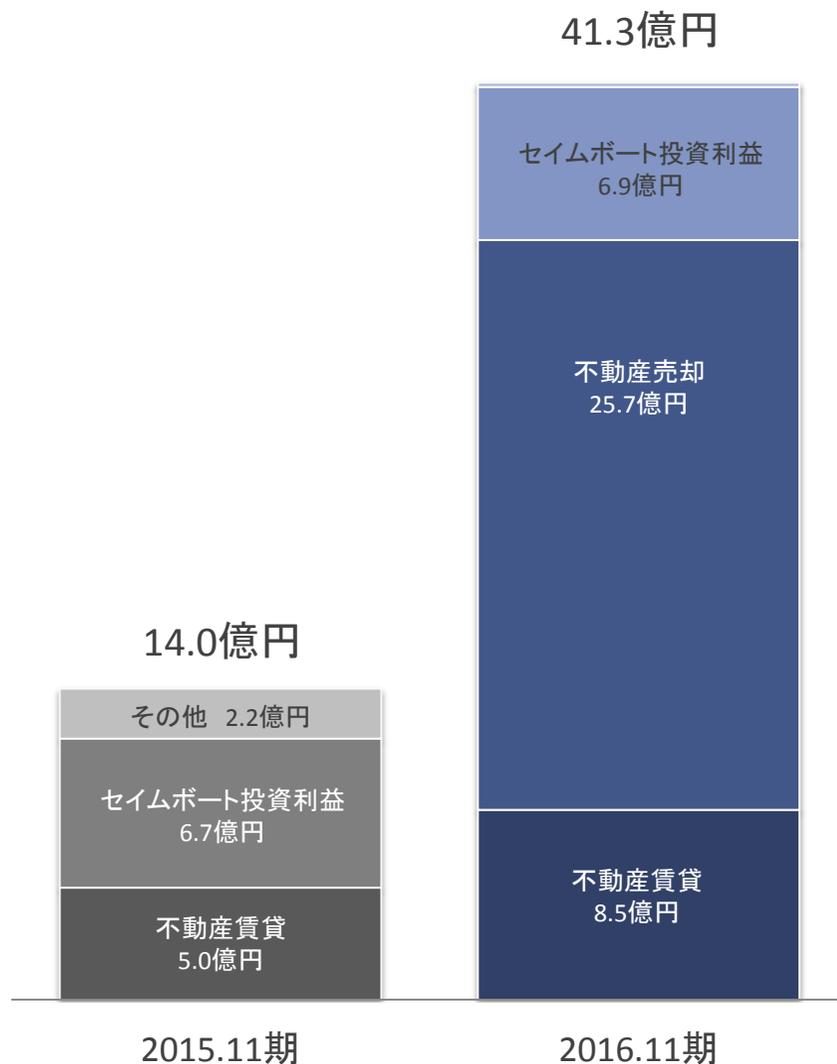
- ファンドの投資対象となる大型の投資不動産については、高値での取引相場が形成されているため、新規の取得に対して慎重姿勢
- 一方で売却には適した局面であることから、既存の投資案件は積極的に売却を実行

※ AUMは取得価格ベースで集計

## III セグメントの状況

### 2 投資銀行事業（自己勘定投資等）

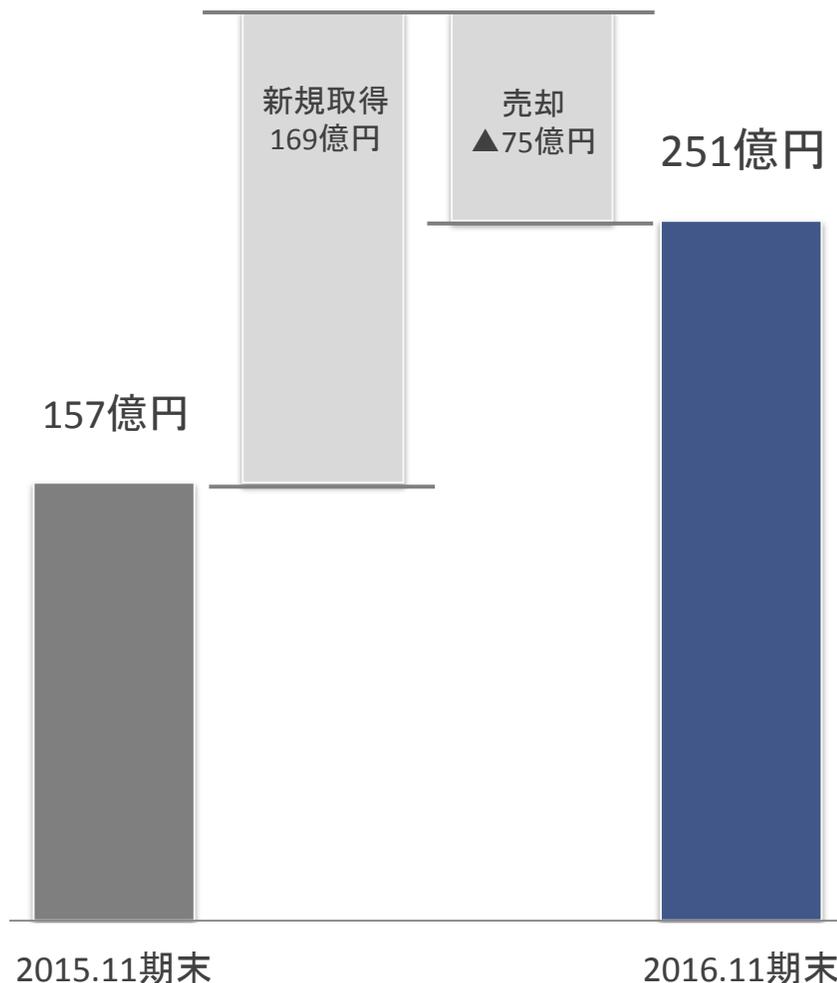
# 売上総利益



- 成長戦略に沿った自己勘定投資が進展し、セグメント売上総利益は大きく成長
- 賃貸不動産の積極的な取得により、安定収益である賃料収入が順調に拡大
- 好調な不動産市況を受け、機を捉えた賃貸不動産ポートフォリオの入替による売却が利益に貢献

※ セグメント間取引を消去した数値

## 賃貸不動産保有残高

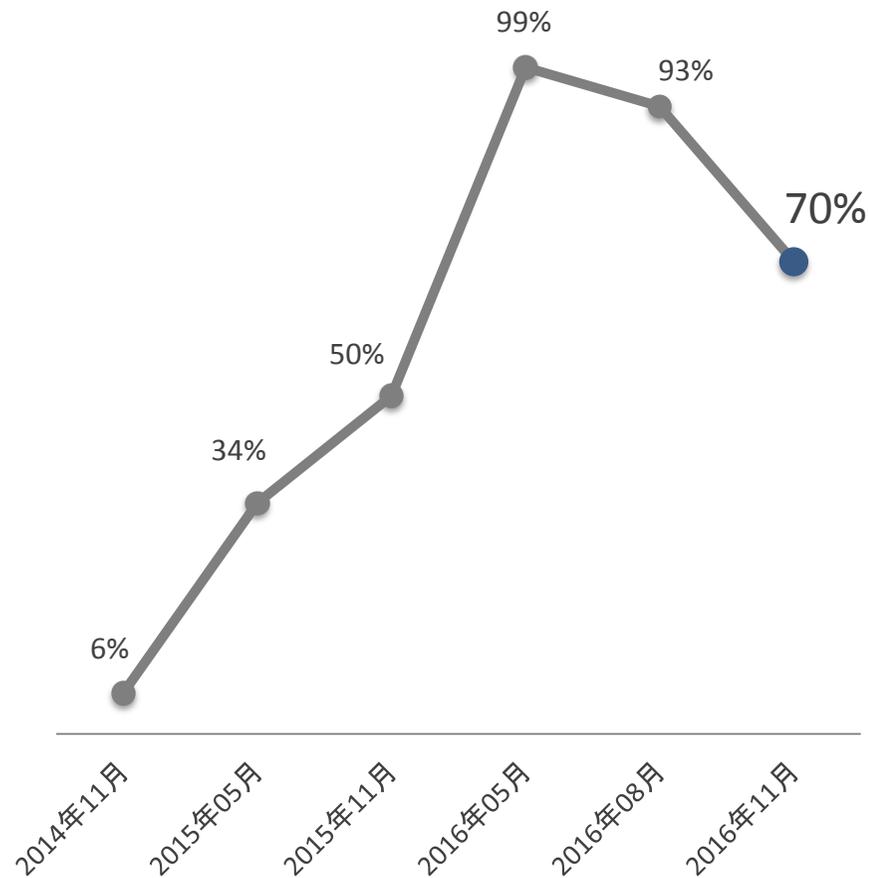


- 賃貸不動産の積上げは安定収益となる賃料収入の獲得が主目的
- 取得対象となる賃貸不動産は、ファンドが投資対象としている大型投資不動産と比べ流通量が多く、当社の目線に合う投資機会も豊富にあるため、積極的に投資を実行
- 2016.11期より、ポートフォリオの入れ替えを目的に一部売却を実施し、売却益も獲得

※ 保有残高は取得価格ベースで集計

## 販管費カバー率の推移

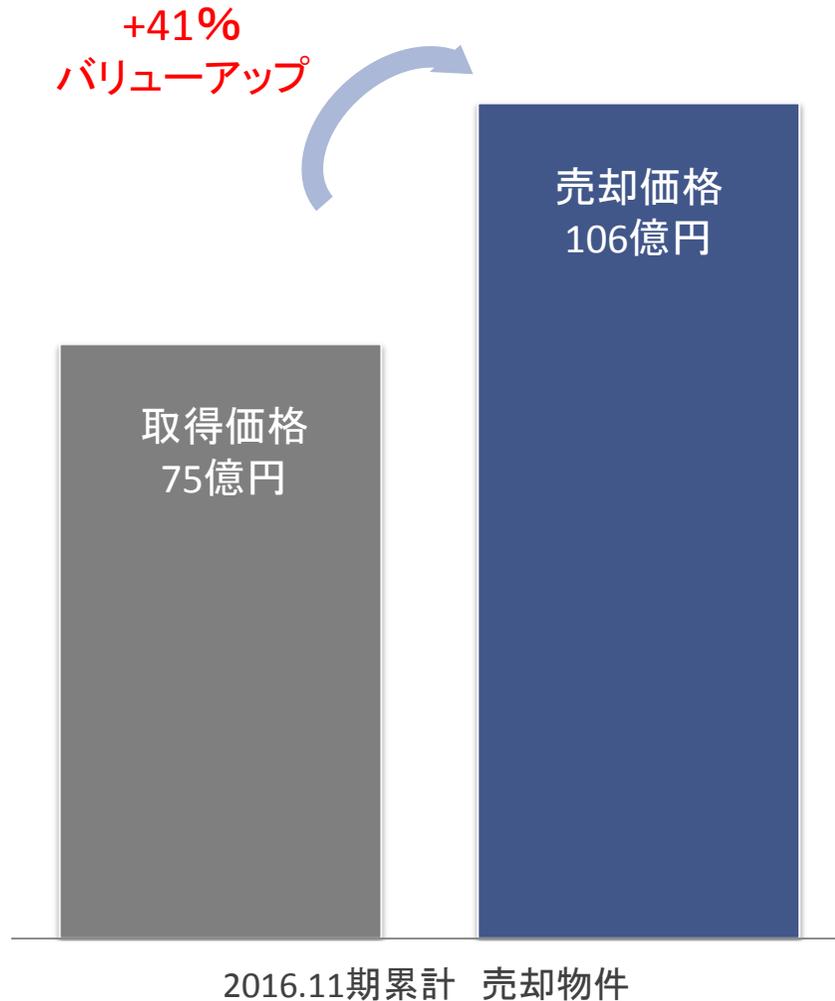
販管費カバー率※



- 賃貸不動産から得られる純収益(=安定収益)により販売費及び一般管理費をカバーすることを目標に、賃貸不動産の積上げを継続
- 2016年11月末のカバー率は、賃貸不動産の一部売却及びバリューアップ工事に伴う費用計上等により低迷したものの、再び上昇する見込み

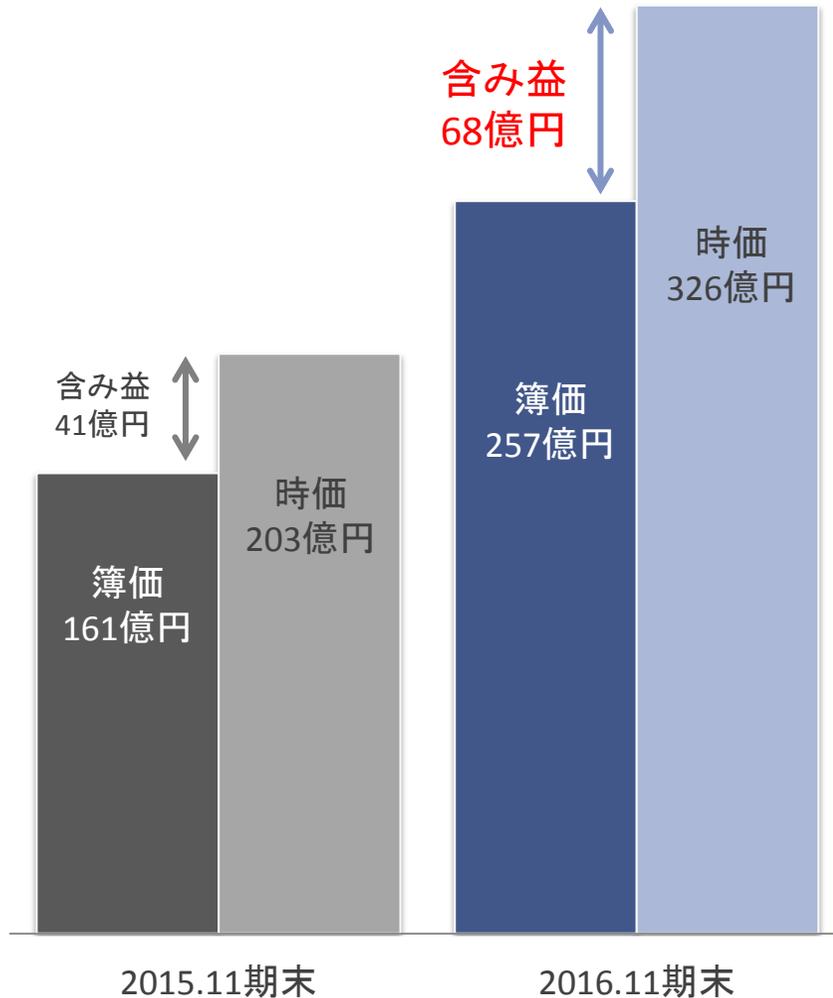
※ 賃貸不動産から得られる純収益(減価償却後) ÷ 販売費及び一般管理費(月次ベース、特殊要因を除く)

## 賃貸不動産の売却実績



- 取得価格に対して平均+41%の売却価格を実現

# 含み益

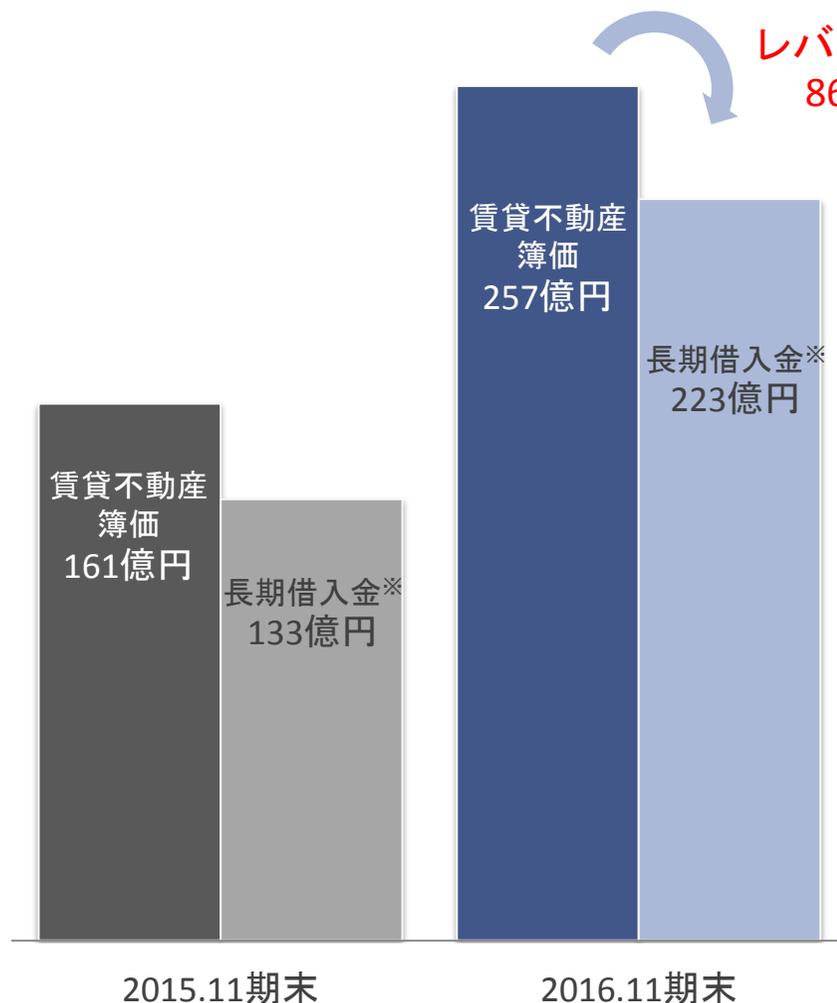


- 保有している賃貸不動産には68億円の含み益が存在

※ 取得価格ベース残高251億円に対する期末簿価257億円

※ 「時価」は鑑定評価または不動産鑑定評価基準に基づいて算定した金額

## 借入金とレバレッジ(借入比率)



- 賃貸不動産の取得に際しては、資本効率を高めるため、調達コストの低い借入金を最大限に活用
- 今後も賃貸不動産の積上げと並行して借入を行うため、長期借入金は増加する見込み
- 個別案件のDSCRを重視することで投資の規律を維持

※ DSCR: Debt Service Coverage Ratio 元利金返済カバー率

※ 賃貸不動産の取得に伴う借入金(1年内返済予定のものを含む)

## 借入金利・年限(加重平均)

- 借入金の調達は基本的に超長期(10年以上)であり、リファイナンスリスクは小さい
- 金融緩和の影響を受け、調達金利は低下傾向

	2015.11	2016.11	増減
平均金利※1	1.23%	0.76%	▲0.47pt
平均年限	26年	21年	▲5年
借入金残高※2	136億円	223億円	+87億円

※1 金利スワップ(P.26ご参照)考慮前

※2 賃貸不動産の取得に伴う借入金

## 支払金利の固定化(金利スワップ取引)

- 金利上昇リスクを軽減するため、金利スワップ取引による支払金利の一部固定化を実施
- 金利スワップ取引はデリバティブ取引として時価評価され、その評価損益が毎期発生するものの、利払いは固定化されているためキャッシュフローには影響しない
- 今後も借入金残高を上限として、タイミングを見て金利スワップ取引を実施する予定

## 金利スワップ取引の概要※2

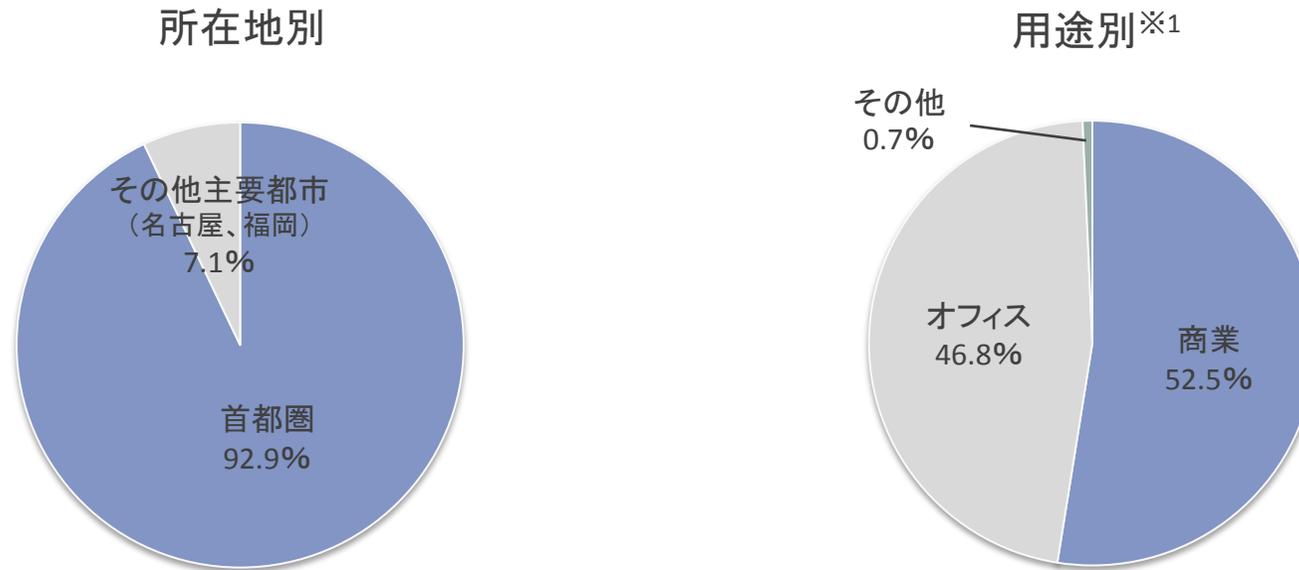
想定元本	138億円(借入金残高※1 223億円の62%相当)
受取金利(変動)	1ヶ月円 TIBOR又は3ヶ月円 TIBOR
支払金利(固定)	-0.07%~0.250%(加重平均0.147%)
残存期間	1.4~9.9年(加重平均6.6年)

※1 賃貸不動産の取得に伴う借入金(1年内返済予定のものを含む)

※2 金利の受払はネットした数値

## 賃貸不動産の内訳 — 2016年11月末時点

- 好立地の賃貸不動産のうち、長期的・安定的に高い利回りが期待できる物件を厳選して取得



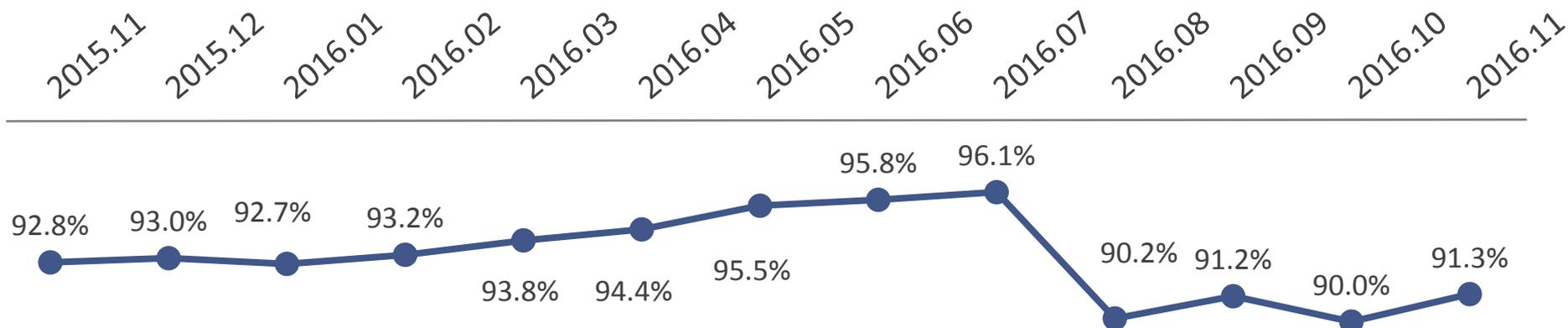
保有残高251億円(取得価格ベース)  
NOI利回り※2 5.8%

※1 複合ビルについては主要な用途で集計

※2 NOI利回りは安定稼働時の年率

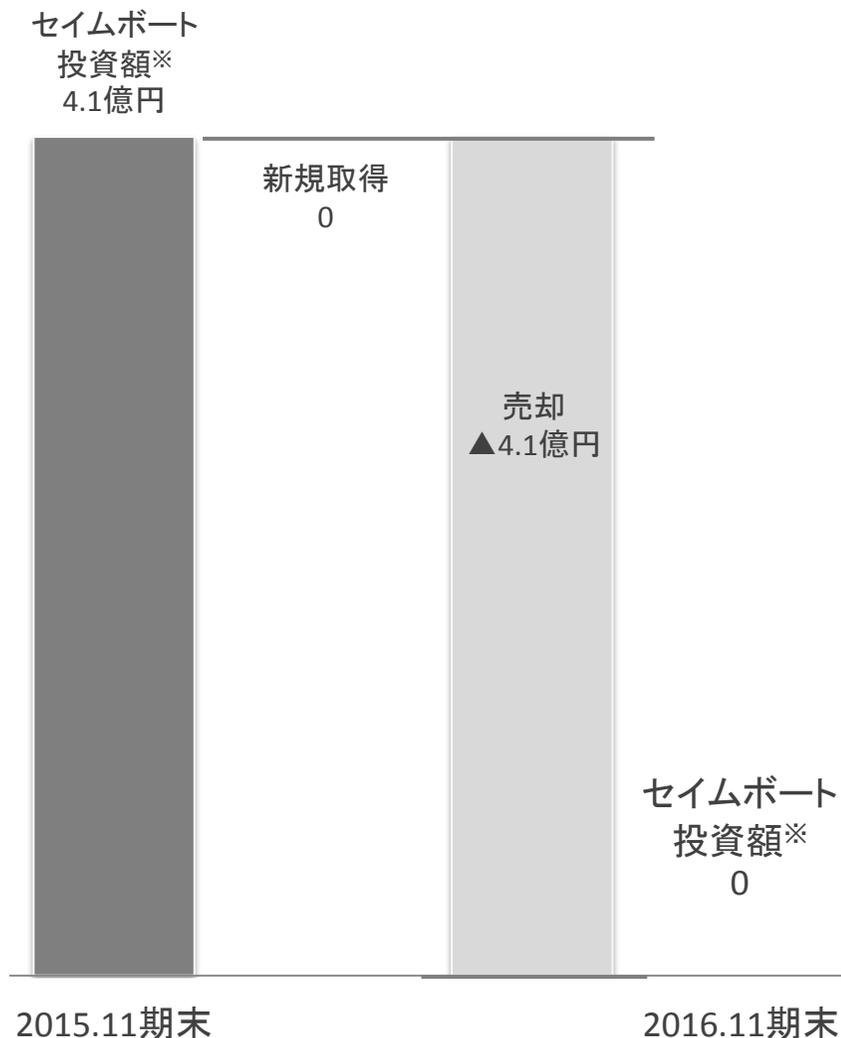
## 賃貸不動産稼働率の推移

- 稼働率の変動は、新規物件の取得やバリューアップを意図したテナント入替等によるもの



※ 当社グループが保有する全賃貸不動産の稼働率(面積ベース)

## セიმボート投資の状況



- セიმボート投資とは、投資運用事業で運用するファンドに対し、顧客と共同で行う投資
- 外部環境を受けて売却を推進した結果、今期末時点のセიმボート投資案件はゼロ
- 今後新たにファンドで投資を行う際には、積極的にセიმボート投資を行う予定

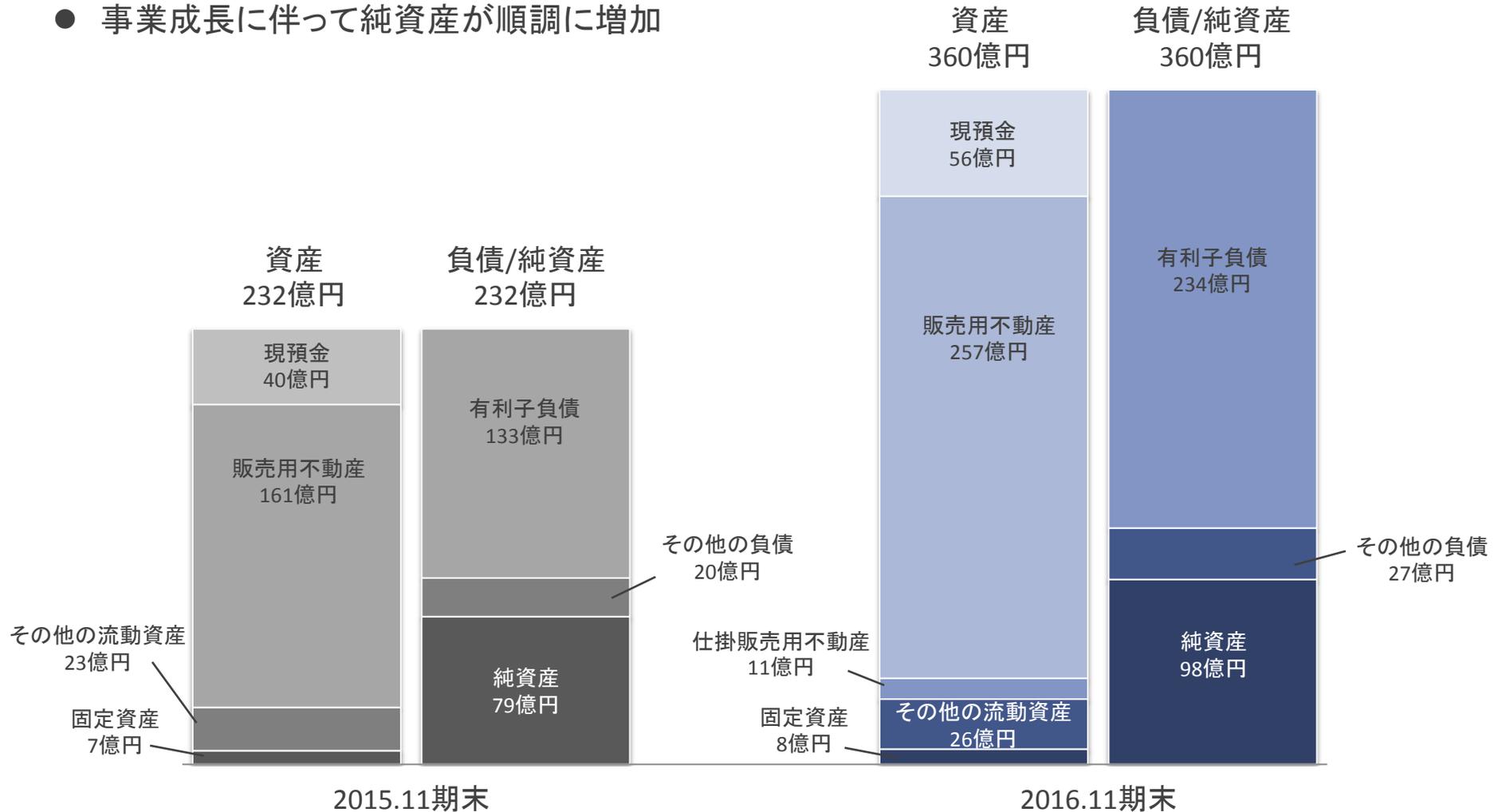
※ エクイティ出資額ベース



## 財務狀況等

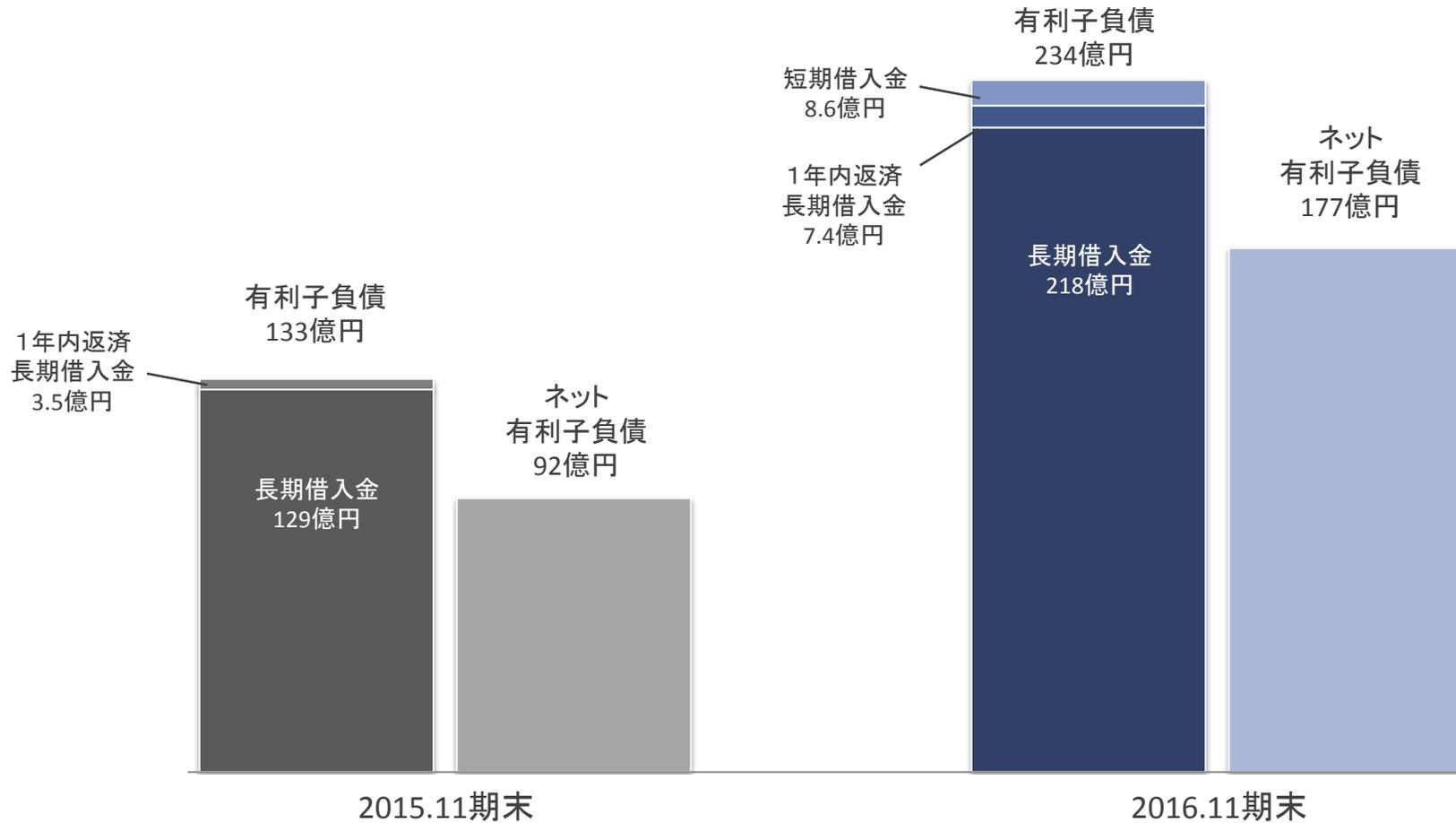
# 貸借対照表

- 賃貸不動産は販売用不動産(流動資産)に計上
- 事業成長に伴って純資産が順調に増加



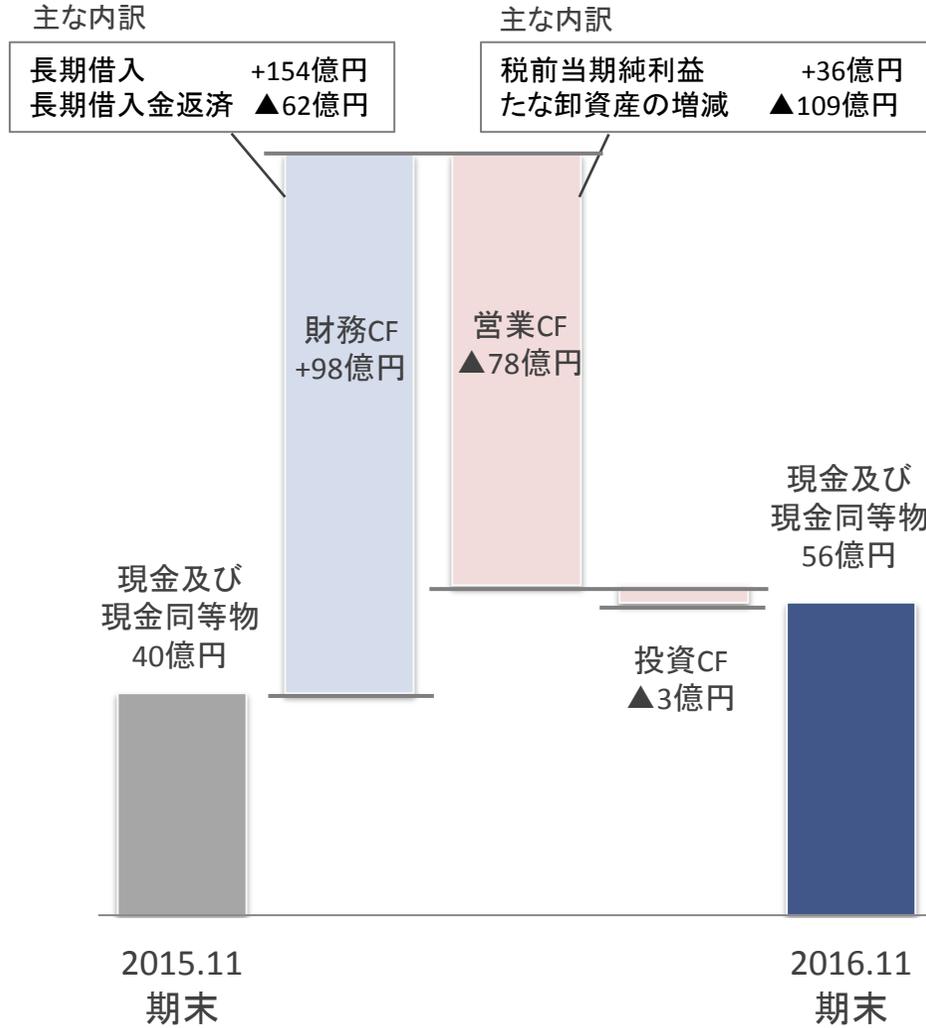
## 有利子負債の内訳

- 有利子負債のうち、賃貸不動産の取得に伴う借入金は223億円(加重平均年限21年)
- 2016年11月末時点のネットD/Eは1.8倍



※ ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現金及び預金

# キャッシュ・フロー



- 借入金により資金を調達し、賃貸不動産(=たな卸資産)を取得しているため、財務キャッシュ・フローはプラス、営業キャッシュ・フローはマイナス



## 今後の見通し

- 各段階利益において過去最高益を更新する見通し

	2016.11期 実績	2017.11期 予想	増減率
売上総利益	52.3億円	56.8億円	+8.6%
営業利益	39.6億円	41.0億円	+3.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	22.8億円	23.9億円	+4.8%

【配当の基本方針】

- 配当は年1回(期末)
- 短期業績の変動によらず継続的・安定的に実施
- 会社の成長に応じて中長期的に増加させる

## 株主資本配当率(DOE)2.0%が目安

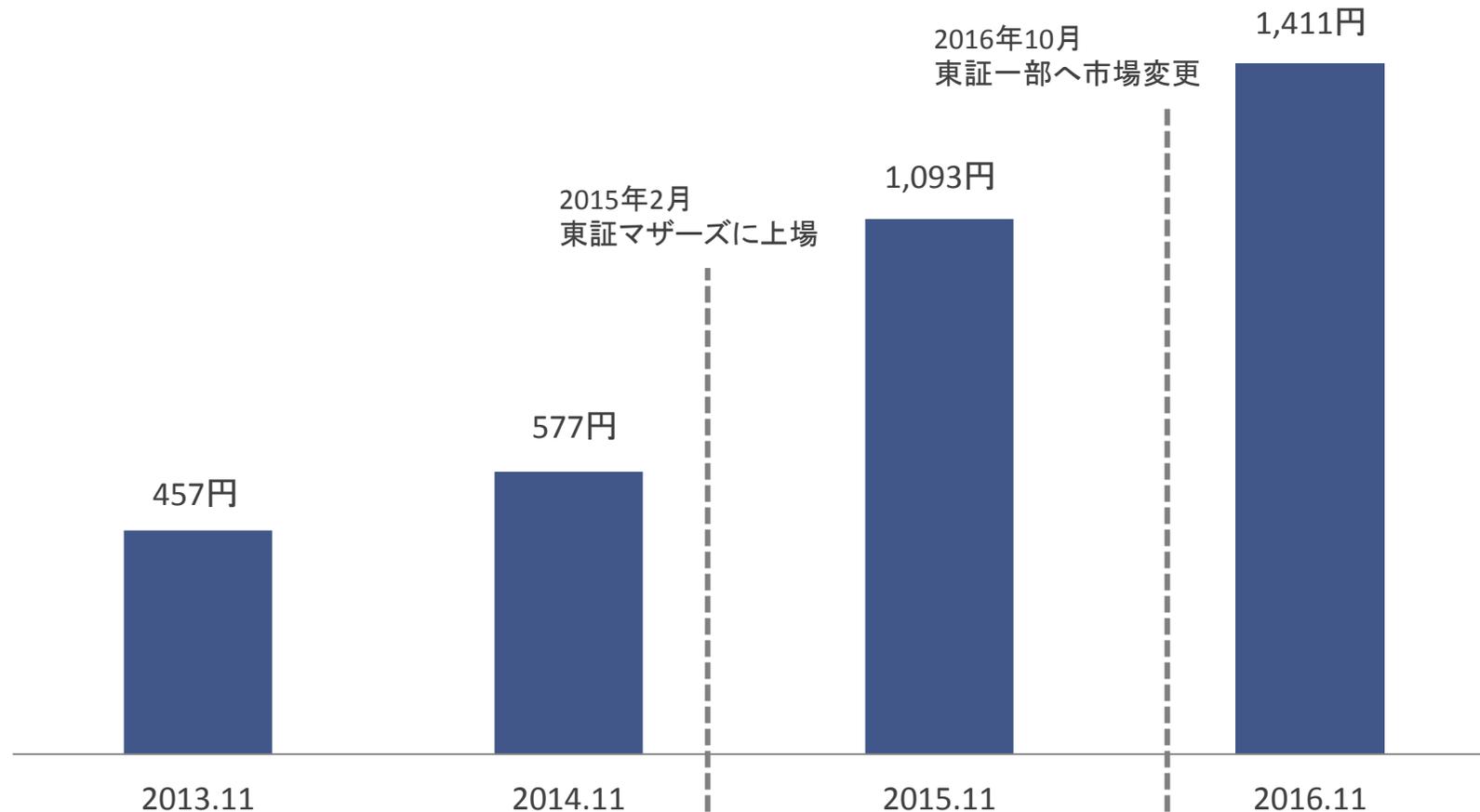
【1株当たり配当額の計算式】

連結株主資本(期初・期末平均) × 2.0% ÷ 期中平均株式数

- DOE基準は、配当性向基準と比較して安定的
- 当期純利益が黒字であれば每期緩やかに増配
- 2016年11月期: 普通配当25円(+ 記念配当25円=50円)
- **2017年11月期予想: 普通配当30円**

## BPS(1株当たり純資産)の推移

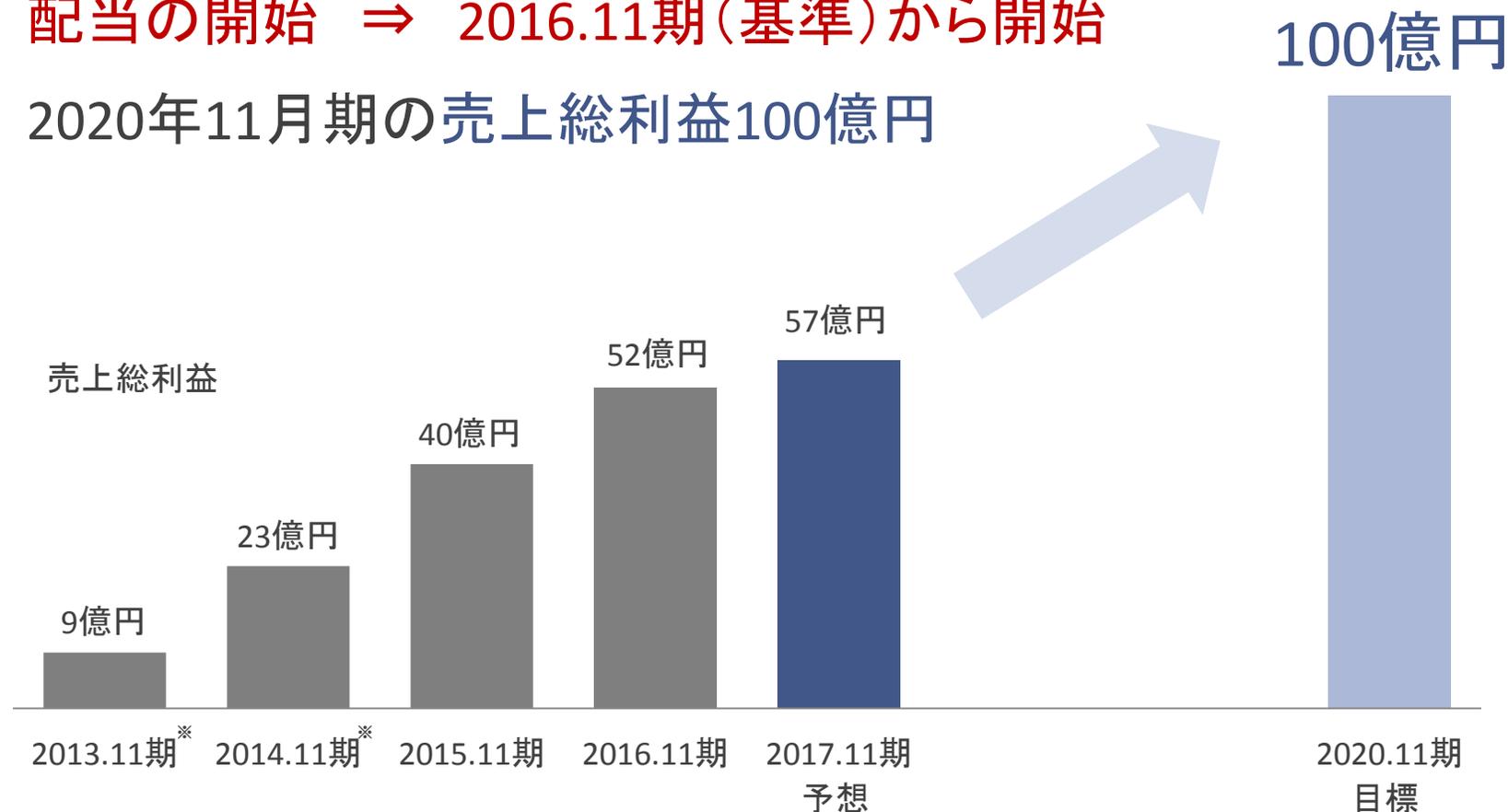
- 当社グループの純資産 $\div$ 株主資本
- BPS(1株当たり純資産)が増加すればDOE(株主資本配当率)に連動する配当は増加



※ BPS(Book-Value per Share / 1株当たり純資産) : 純資産 $\div$ 発行済株式数

※ 2016年11月期1Qにおいて自己株式の取得(約3億円)を実施

- 東証一部へ市場変更 ⇒ 2016/10/21付で市場変更済
- 配当の開始 ⇒ 2016.11期(基準)から開始
- 2020年11月期の売上総利益100億円



※ 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.53をご参照ください。

VI

參考資料

1

2016.11期決算

# 2016.11期 連結損益計算書

(百万円)	2015.11期 通期	2016.11期 通期	増減率
売上高	4,557	14,606	+220%
売上総利益	3,989	5,238	+31.3%
投資運用事業	2,585	1,099	▲57.5%
投資銀行事業	1,403	4,139	+194%
販売費及び一般管理費	1,157	1,272	+9.9%
営業利益	2,832	3,966	+40.0%
営業外損益	▲173	▲303	—
経常利益	2,658	3,662	+37.8%
特別損益	▲5	▲43	—
法人税等	991	1,331	+34.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,661	2,287	+37.7%

## 主な増減要因

- 売上高
  - ・ 不動産売却 +10,638百万円
- 売上総利益
  - 【投資運用事業】
    - ・ ファンド投資案件売却関連 ▲1,305百万円
  - 【投資銀行事業】
    - ・ 不動産売却 +2,572百万円
    - ・ 不動産賃貸 +351百万円
- 販売費及び一般管理費
  - ・ 人件費 +28百万円
  - ・ 支払手数料・報酬等 +59百万円
  - ・ 貸倒引当金(戻入) ▲34百万円

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.14をご参照ください。

## 2016.11期 連結貸借対照表(資産の部)

	2015.11期 期末 (百万円)	2016.11期 期末	増減
流動資産合計	22,555	35,258	+12,702
現金及び預金	4,040	5,693	+1,653
たな卸資産(販売用不動産)	16,191	25,775	+9,584
仕掛販売用不動産	—	1,115	+1,115
営業投資有価証券	694	599	▲94
その他	1,629	2,073	+444
固定資産合計	725	814	+88
有形固定資産	180	170	▲9
無形固定資産	3	8	+4
投資その他の資産	541	635	+93
関係会社株式	—	246	+246
その他	541	388	▲153
資産合計	23,281	36,072	+12,970

### 主な増減要因

- 流動資産
  - ・ 販売用不動産  
賃貸不動産の積上げ +9,584百万円
  - ・ 仕掛販売用不動産  
不動産開発投資の開始 +1,115百万円
- 固定資産
  - ・ 投資その他の資産  
新規分野への投資実行(関係会社株式) +246百万円

## 2016.11期 連結貸借対照表(負債の部)

(百万円)	2015.11期 期末	2016.11期 期末	増減
負債合計	15,380	26,186	+10,805
流動負債合計	1,559	3,239	+1,680
短期借入金	—	860	+860
1年内返済予定の長期借入金	352	745	+392
未払法人税等	734	814	+80
その他	472	819	+347
固定負債合計	13,821	22,946	+9,125
長期借入金	12,961	21,832	+8,870
その他	859	1,114	+254
純資産合計	7,900	9,885	+1,984
株主資本合計	7,880	9,882	+2,001
その他	20	3	▲16
負債純資産合計	23,281	36,072	+12,790

### 主な増減要因

- 流動負債
  - ・ 短期借入金  
不動産開発投資に伴う借入等 +860百万円
- 固定負債
  - ・ 長期借入金  
賃貸不動産の積上等に伴う増加 +8,870百万円
- 純資産
  - ・ 株主資本  
利益剰余金の増加 +2,287百万円  
自己株式の取得 ▲285百万円

## 2016.11期 業績予想と実績の比較

	期初予想 2016.01.14 (百万円)	修正予想 2016.10.07	実績値
売上高	12,482	14,503	14,606
売上総利益	4,354	5,262	5,238
投資運用事業	1,023	1,093	1,099
投資銀行事業	3,330	4,168	4,139
販売費及び一般管理費	1,301	1,518	1,272
営業利益	3,052	3,743	3,966
経常利益	2,778	3,352	3,662
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,681	1,922	2,287
1株当たり当期純利益(円)	238.6	272.8	324.6

### 差異の主な要因

#### 【期初予想と修正予想】

- 投資銀行事業(売上高・売上総利益)
  - ・ 想定していなかった物件の売却を決定
  - ・ 売却予定物件の売却価格が上ブレ
- 販売費及び一般管理費
  - ・ 支払手数料が増加
  - ・ 貸倒引当金を計上

#### 【修正予想と実績値】

- 販売費及び一般管理費
  - ・ 貸倒引当金の戻入益を費用の控除項目として計上
- その他営業外収益
  - ・ 金利スワップ取引に係る時価評価益を計上
- 法人税等
  - ・ 実効税率が下振れ

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.14をご参照ください。

VI

參考資料

2

2017.11期業績予想

## 2017.11期 業績予想詳細の詳細

	2016.11期 通期実績 (百万円)	2017.11期 通期予想	増減率
売上高	14,606	18,072	+23.7%
売上総利益	5,238	5,689	+8.6%
投資運用事業	1,099	23	▲97.9%
投資銀行事業	4,139	5,666	+36.9%
販売費及び一般管理費	1,272	1,581	+24.3%
営業利益	3,966	4,107	+3.6%
経常利益	3,662	3,687	+0.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,287	2,396	+4.8%
1株当たり当期純利益(円)	324.6	342.1	—

### 主な増減要因

- 売上高
  - ・ 不動産売却 +5,214百万円
- 売上総利益
  - 【投資運用事業】
    - ・ ファンド投資案件売却関連 ▲1,007百万円
  - 【投資銀行事業】
    - ・ 不動産売却 +1,775百万円
    - ・ 不動産賃貸 +186百万円
- 販売費及び一般管理費
  - ・ 人件費 +85百万円
  - ・ 支払手数料・報酬等 +65百万円
  - ・ 租税公課 +53百万円

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.14をご参照ください。

VI

参考資料

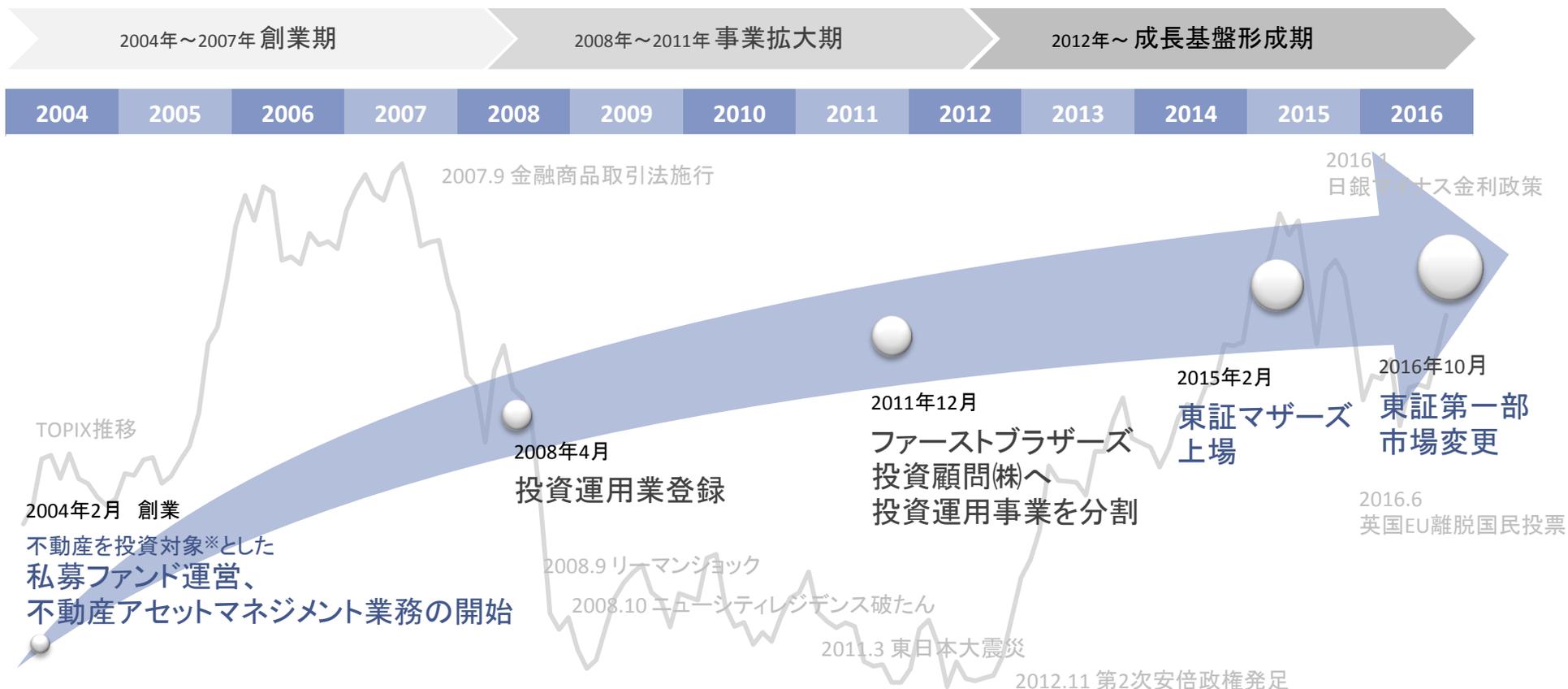
3

当社グループについて

## 会社概要

会社名	ファーストブラザーズ株式会社 / First Brothers Co., Ltd.
代表者	代表取締役社長 吉原 知紀(よしはら ともき)
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	投資運用事業・投資銀行事業(グループ連結)
資本金	1,589,830,800円
上場市場	東京証券取引所 市場第一部
証券コード	3454
役職員数	50名(グループ連結/2016年11月30日時点)

## 金融と不動産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



※ 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。

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

**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政策懇談会座長
- 不動産証券化における法務面の第一人者

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
- 当社グループのアセットマネジメントを統括

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

社外取締役

**渡辺 達郎**

- 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
- 公益財団法人金融情報システムセンター理事長

顧問

**岩下 正**

- 旧大蔵省主計局の要職を経て、駐米国公使、国際協力銀行理事等を歴任
- 元外資系投資ファンド日本法人代表

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

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**

- 信託銀行役員、J-REIT資産運用会社取締役を経て現職
- 金融業界において豊富な経験と人脈を持つ
- 当社グループの自己勘定投資を統括

ファーストブラザーズキャピタル  
執行役員

青木 朋

- 不動産会社、アセットマネジメント会社を経て当社グループに参画
- 私募ファンドのアセットマネージャーとして豊富な経験を持つ
- 当社グループにおけるソーシング、ディスポジションの豊富な実績

ファーストブラザーズキャピタル  
執行役員

澤田 和紀

- 国内銀行で資産運用業務ヘッドを務めた後、当社グループに参画
- 多様な伝統的投資及びオルタナティブ投資を経験
- 国内外の多くの金融機関及び投資家の豊富な人脈を持つ

ファーストブラザーズキャピタル  
執行役員

石川 太一

- 総合不動産企業、外資系投資ファンド・投資銀行を経て当社グループに参画
- ファイナンス業務と不動産ファンドビジネスに精通
- 多様な物件のアクイジションとアセットマネジメントを経験

ファーストブラザーズディベロップメント  
代表取締役社長

小谷 泰史

- 大手ゼネコン、アセットマネジメント会社を経て当社グループに参画
- 不動産開発、インフラプロジェクトに関する豊富な経験・知識を持つ
- 一級建築士

ファーストブラザーズキャピタル  
執行役員

佐藤 顕人

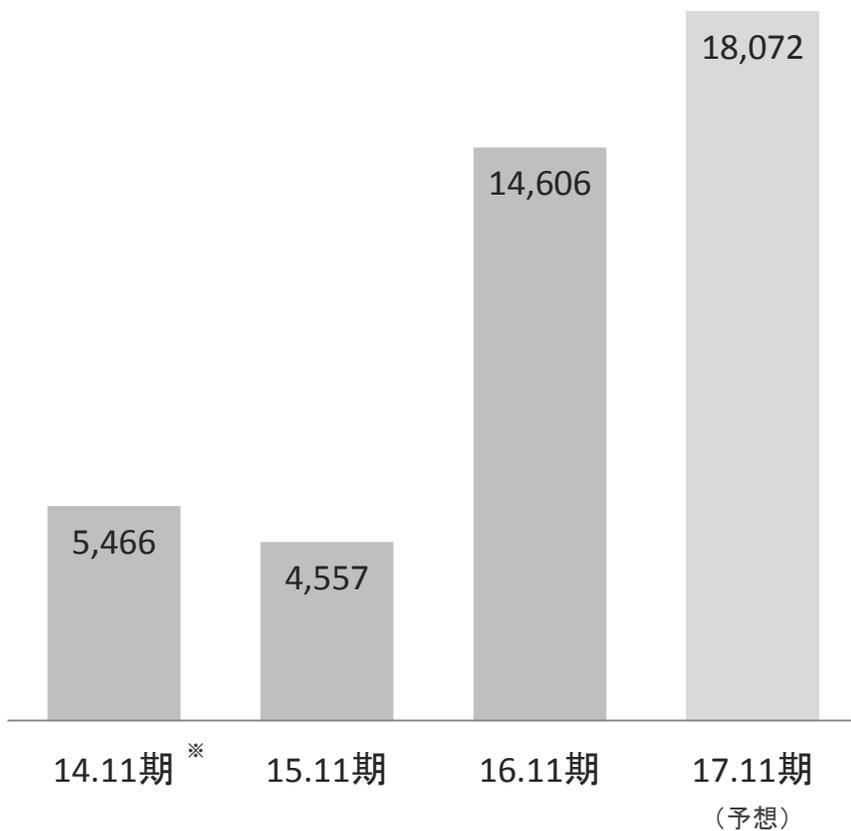
- 不動産鑑定事務所、アセットマネジメント会社を経て当社グループに参画
- 不動産投資、ポートフォリオマネジメントについて豊富な知識、経験を有する
- 不動産鑑定士

⇒ 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

## 業績推移:売上高/売上総利益

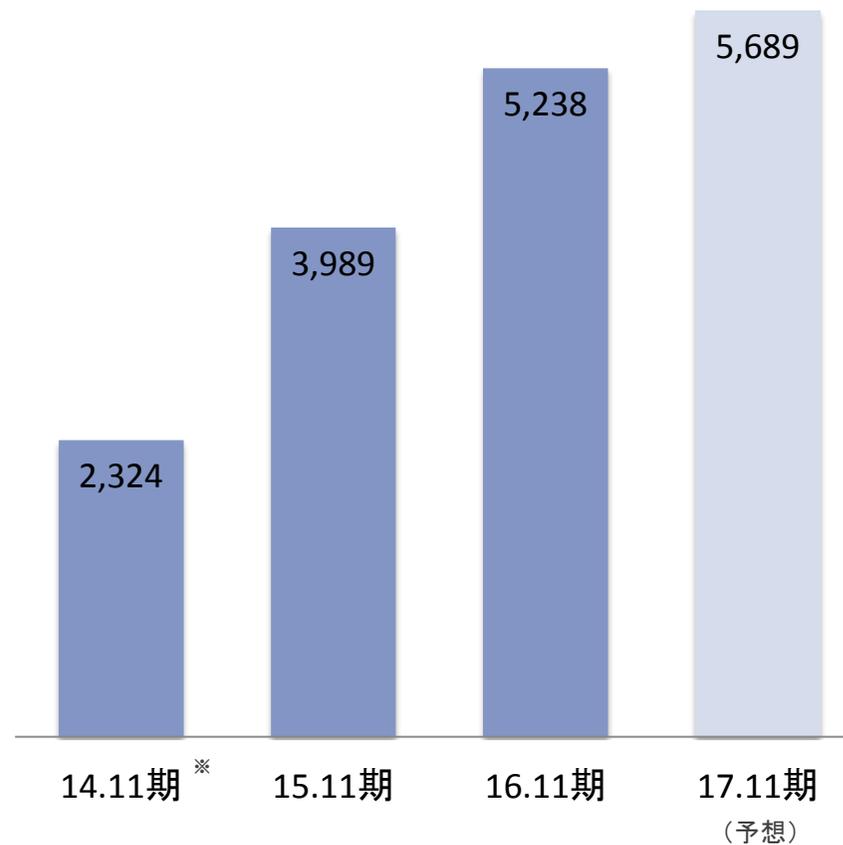
### 売上高

(単位:百万円)



### 売上総利益

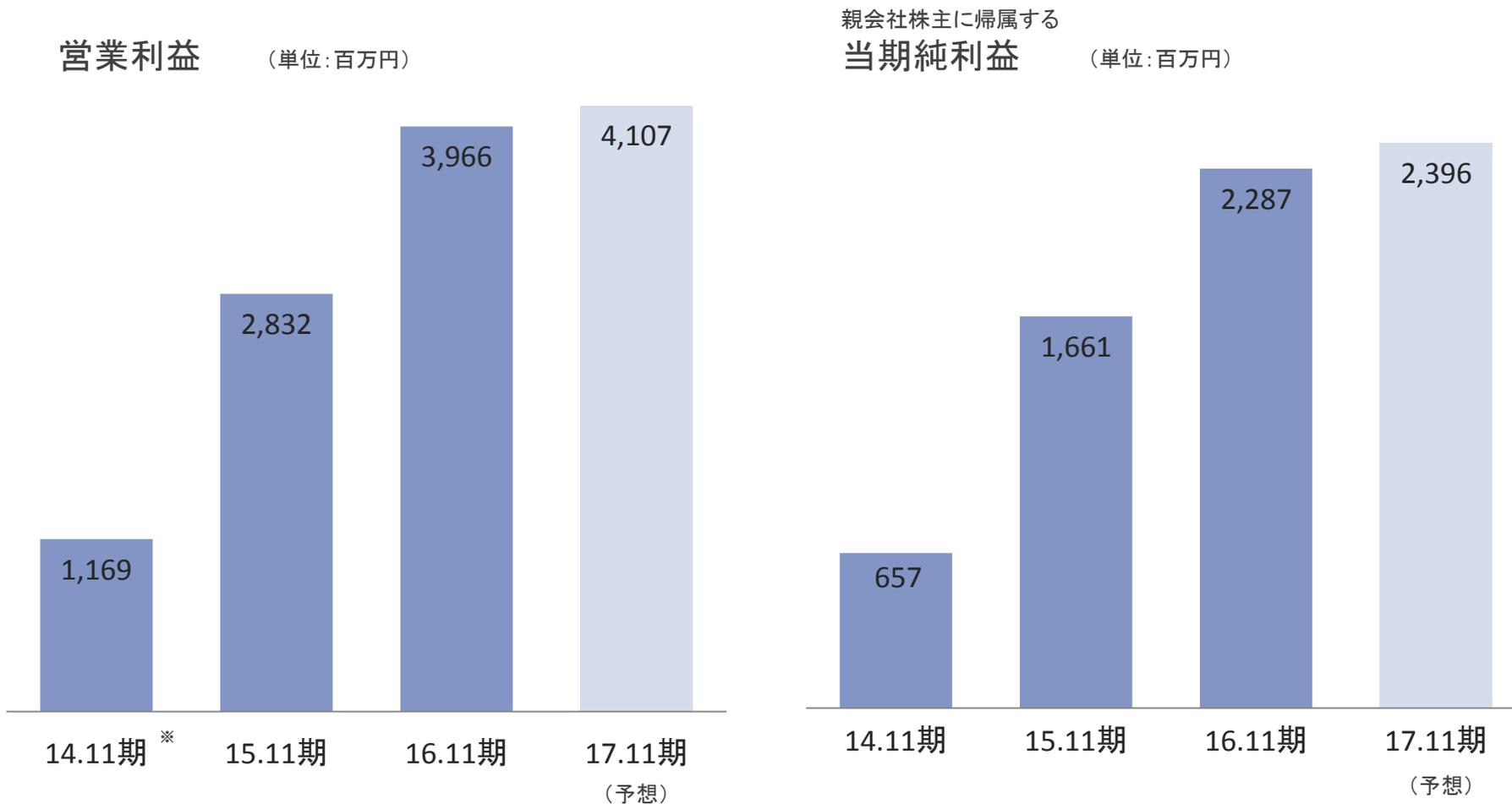
(単位:百万円)



※ 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.53をご参照ください。

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.14をご参照ください。

## 業績推移: 営業利益/親会社株主に帰属する当期純利益



※ 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.53をご参照ください。

## 過去の業績の特殊要因について

2014.11期までの当社グループの連結の範囲には、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、2014.11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。

- 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。