

# 2019年11月期 第2四半期 決算説明資料



FIRST BROTHERS

ファーストブラザーズ株式会社【3454】

---

2019年7月5日

## マネジメント・メッセージ

みなさま

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

私たちファーストブラザーズは創業以来、顧客が望む価値を提供すること(クライアントファースト)に意義を感じ、これまで投資と不動産に軸足を置いて事業を展開しております。環境変化に対応しつつ事業内容は変化させてきましたが、今でも、その思いに変わりはありません。既存事業で利益を積み上げつつ、今後もクライアントファーストのサービス業という立場で私たちが解決できる分野を開拓して新たな事業の柱に育てていきたいと考えています。

第2四半期のトピックスとして、本年4月26日に(株)東日本不動産の株式を取得し、グループ会社に迎え入れました。同社の発祥である青森の地において、地域の課題解決や、その潜在価値を最大限に引き出すために私たちがいかにイノベーションを起こすことができるか、地域と共に成長する事業モデルの実現に取り組んでまいります。

2019年11月期上期(第2四半期累計)の業績は、売上総利益12.6億円、営業利益4.1億円、経常利益0.9億円、親会社株主に帰属する当期純利益0.1億円となりました。

上期における賃貸不動産の売却が少なかったことから業績の進捗が遅いように見えますが、下期に予定している売却は順調に進捗していることから、通期業績予想についての変更はございません。

賃貸不動産の残高については、上期において52億円の新規取得を完了しています。加えて(株)東日本不動産の株式取得に伴い、同社が保有する賃貸不動産127億円(25物件)がグループ保有資産に加わりました。

なお、足もとの不動産売買マーケットについては、引き続き高値止まりの相場が続いており、経済情勢も大きく変動している状況下、先行きについて注視すべきタイミングであるとの認識は変わっておりません。

私たちが手掛ける事業は一件当たりの取引額が大きくなるため、年度ごとの業績にばらつきが生じる可能性があります。そのため配当に関しましては、株主の皆様の中長期的な視点で応援していただける企業を目指し、安定的・継続的な利益配当を方針として掲げ、株主資本配当率2.0%を配当水準の目安として設定しています。今期における期末配当は一株当たり21円を予定しております。引き続き株主還元策については、原則として、中長期的に保有していただける株主様を念頭に置いて検討し、実施してまいります。

私たちは、強みである不動産投資にて収益基盤を着実に固めつつ、従来の手法にとらわれず新たな手段で地域の課題解決に取り組むことを通じて、その地域と共に持続的な企業成長を実現したいと考えております。

引き続き、みなさまの一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

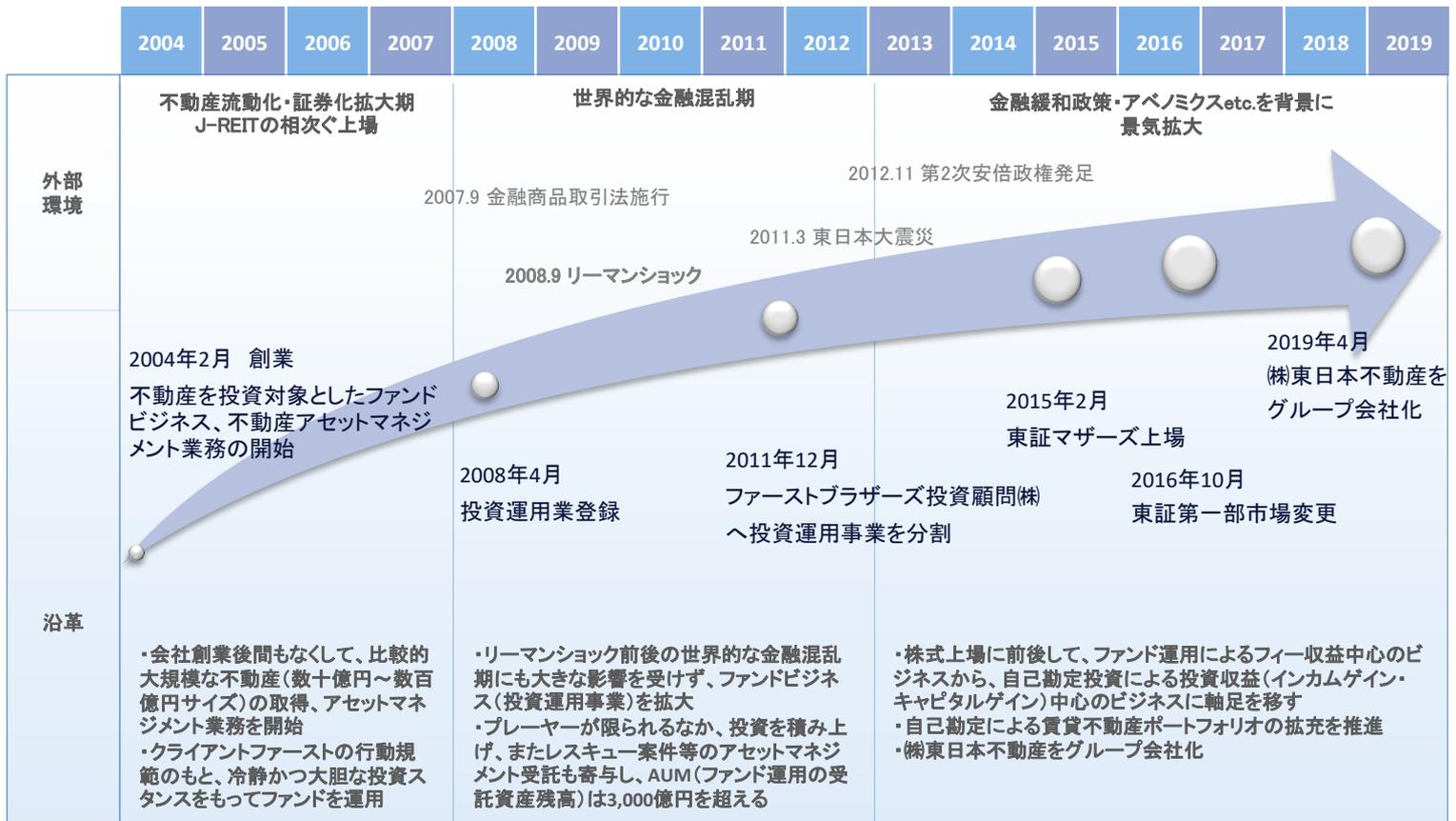
2019年7月5日  
 ファーストブラザーズ株式会社  
 代表取締役社長 吉原 知紀

# 当社について

## 会社概要

**会社名** ファーストブラザーズ株式会社  
**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  
**資本金** 1,589,830,800円  
**証券コード** 3454 (東証一部)  
**役員数** 74名(2019年5月31日現在。グループ連結)  
**主要子会社** ファーストブラザーズキャピタル株式会社  
 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社  
 ファーストブラザーズディベロップメント株式会社  
 株式会社東日本不動産

## グループ沿革



## 当社グループの主な事業

当社グループは、2004年2月の創業来、主に不動産を投資対象とするファンドを組成し機関投資家の資産運用を行う事業※1を核として成長してきました。2015年2月の株式上場と前後して事業構造を大きく転換し、現在は、自らの資産運用※2を行う投資会社として、不動産投資を核に安定収益を確保しつつ、周辺の様々な分野へと投資を展開しています。

### ①不動産投資

中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産のポートフォリオを保有しています。ポートフォリオの個々の賃貸不動産は、市場流通数が多い中小型案件から厳選投資し、様々な手法を駆使してバリューアップしつつ運用する他、十分なリターンが見込める場合には新規の開発も行います。これらの賃貸不動産ポートフォリオは適宜入れ替えを実施し、バリューアップ等によって得られた含み益を顕在化しています。

また、大規模な不動産案件への投資機会がある場合には、機関投資家との共同投資も行います。

### ②プライベートエクイティ投資

不動産の他に、不良債権やベンチャーキャピタル、事業会社の未公開株といった様々な案件に投資を行っています。

### ③再生可能エネルギー

再生可能エネルギーの中でも地熱発電分野における事業開発を進めています。事業化には数年単位の時間を要するものの、当社グループの有するノウハウを活用して目に見える形で社会に貢献することのできる投資として、注力している分野です。

### ④ファンドビジネス

ファンドを組成し、主に機関投資家の資産運用を行う事業であり、比較的大規模(数十～数百億円)な不動産を投資対象とし、インカムゲインとともにキャピタルゲインの獲得を目指す運用を行います。一般的に、資産運用会社の規模はその受託資産残高で評価されるものであり、また、資産運用の対価として定期的に得られるアセットマネジメントフィー(管理報酬)は、通常は受託資産の額によってその金額が決まるため、資産運用会社にとっては、受託資産残高を積み上げる方向にインセンティブが働く傾向にあります。しかしながら、当社グループは、「クライアントファースト」の行動規範のもと、顧客の満足を第一に考える投資サービスの提供を最重要視しており、最も利益の出るタイミングにおいて投資案件の売買を行うため、不動産売買市況の変動等に合わせ、当社グループの受託資産残高も大きく変動しています。

また、ファンドビジネスで培ったノウハウを活用し、投資家が主体的に行う不動産投資活動において、期中運営のアセットマネジメント業務を受託することも行っております。

#### ※1 投資運用事業:(上記④)

主に不動産または不動産信託受益権を投資対象として私募ファンドの形式で顧客の資産運用を行う事業であり、投資戦略の企画・立案、アキュジション(投資案件の取得)、投資期間中の運用、ディスポジション(投資案件の売却)といった一連の業務を行います。投資運用事業は当社グループの発展の原点となった事業です。

#### ※2 投資銀行事業:(上記①,②,③)

当社グループが投資主体となって投資活動を行う事業であり、安定収益が見込める賃貸不動産への投資を主軸に、既存事業のプラットフォームや強みを活かしたプライベートエクイティ投資、再生可能エネルギーをはじめとする社会インフラへの投資の他、当社グループの組成する私募ファンドへの共同投資(セიმポート投資)を行います。これらの投資活動は当社グループの成長の柱となっています。

## 2019年11月期第2四半期のトピックス(1)

### 賃貸不動産ポートフォリオ(自己勘定投資)

当社グループは、中長期的に安定収益が見込める賃貸不動産の取得を進め、ポートフォリオを拡充しております。  
2019年11月期上期においても、優良な賃貸不動産を積み上げる(新規取得)とともに、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部の物件を売却しました。また、東北エリアにおいて多数の優良な賃貸不動産を所有・運営している(株)東日本不動産をグループ会社化し、ポートフォリオをより一層拡充しました。

賃貸不動産ポートフォリオの残高とそれに対応する簿価、時価、含み益は下表の通りです。

(百万円)	2016/11期 (期末時点)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 2Q (2Q末時点)
残高 <sup>※1</sup> (物件数)	25,109 (18物件)	28,050 (28物件)	33,012 (27物件)	<b>49,130 (54物件)</b>
期中増加額 <sup>※1</sup>	16,952	15,527	17,934	<b>17,929</b>
期中減少額 <sup>※1</sup>	7,553	12,586	12,971	<b>1,811</b>
簿価 <sup>※2</sup>	25,776	28,789	34,014	<b>50,290</b>
時価 <sup>※3</sup>	32,661	34,099	38,502	<b>54,648</b>
含み益 <sup>※3</sup>	6,885	5,309	4,487	<b>4,357</b>
NOI利回り <sup>※4</sup>	5.8%	6.1%	6.4%	<b>6.8%</b>

※1 残高及び増加額、減少額は税抜き取得価格ベース

なお、(株)東日本不動産の取得価格は、連結開始時の連結上簿価を採用

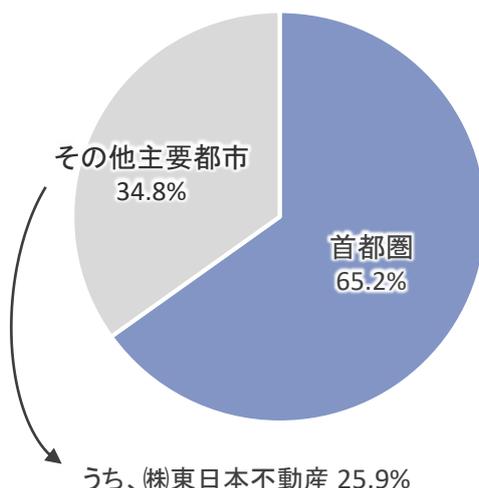
※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出、及び減価償却を反映し調整したもの

※3 時価は直近の鑑定評価額またはそれに準ずる評価額であり、含み益は簿価との差額

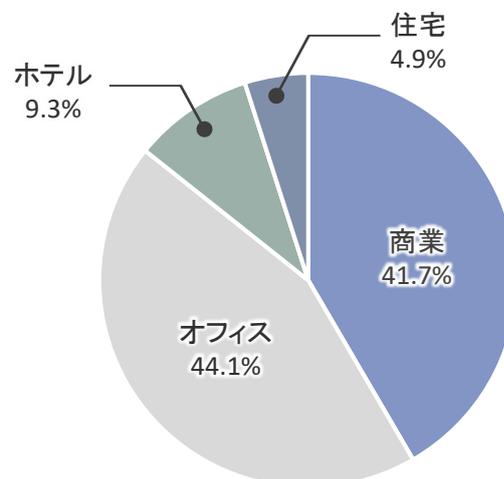
※4 安定稼働時の想定ネット利回り(賃料から管理費等を控除したキャッシュベースの純収益÷取得価格)

賃貸不動産ポートフォリオの所在地別、用途別の内訳(取得価格ベースの残高内訳)は以下のグラフの通りです。  
(2019年11月期2Q末時点)

所在地別



用途別<sup>※5</sup>



※5 複数の用途がある不動産については主な用途で集計

## 2019年11月期第2四半期のトピックス(2)

### ㈱東日本不動産のグループ会社化による効果

2019年4月26日付けにて、㈱東日本不動産の株式を取得(当社グループによる議決権保有割合99.6%※)し、同社をグループ会社化しました。これにより、同社が保有する賃貸不動産が、当社グループの賃貸不動産ポートフォリオに加わりました。当第2四半期末時点の賃貸不動産を、従来の当社グループ保有分と㈱東日本不動産保有分に分けると、下表の通りです。

※㈱東日本不動産株式の0.4%は、東北エリアの不動産マーケットに知見のある事業会社(非開示)が所有しております。

(百万円)		(百万円)	
	2019/11期 2Q (2Q末時点)	ファーストブラザーズ (2Q末時点)	東日本不動産 (2Q末時点)
残高 (物件数)	49,130 (54物件)	36,421 (29物件)	12,709 (25物件)
期中増加額	17,929	5,220	12,709
期中減少額	1,811	1,811	0
簿価	50,290	37,586	12,703
時価	54,648	41,584	13,064
含み益	4,357	3,997	360
NOI利回り	6.8%	6.4%	8.0%

内訳

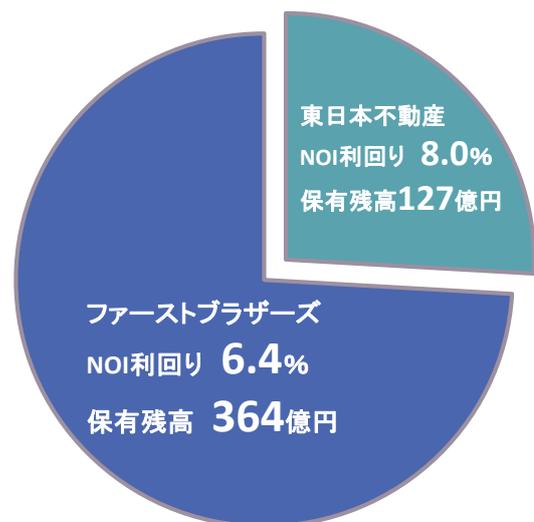
※ 残高等の定義は、前頁をご参照ください。

### ■ ㈱東日本不動産の特徴

㈱東日本不動産は、東北エリアにおいて、長年にわたり地域に根差した不動産会社として、同エリアの主要都市に多数の優良なオフィスビル、商業施設等を保有・運営し、信頼と実績を積み上げ地域の発展に貢献しながら企業成長を遂げてきております。

東北エリア主要都市の賃貸マーケットは需給バランスが良好なため賃貸収益が安定的であり、同社が保有する賃貸不動産ポートフォリオは比較的高いインカムリターン(平均NOI利回り約8%)を得ております。

そのため、同社がグループ会社に加わることにより、年間約10億円のNOI(減価償却前)を押し上げる効果があります。



## 2019年11月期第2四半期のトピックス(3)

### 賃貸不動産ポートフォリオ/安定的収益と販管費カバー率

賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進め、そこから得られる賃貸粗利(減価償却後の安定的収益)を増加させる方針です。2019年11月期上期においては、(株)東日本不動産が保有する東北エリアの優良な賃貸不動産がポートフォリオに加わったことにより、直近月次(2019年5月以降)では、販管費を上回る水準まで賃貸粗利が増加しています。

	2016/11期 (12カ月合計)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 2Q (6カ月合計)
賃貸粗利※1 (百万円)	993	1,241	1,156	664※3
販管費 カバー率※2	79%	98%	85%	94%

直近月次(2019年5月以降)では、  
 賃貸粗利 約160百万円/月  
 販管費カバー率 約115% となっております。

※1 賃貸不動産から得られる純収益(NOI(特殊要因を除く)ー減価償却費)

※2 賃貸粗利÷販管費及び一般管理費(特殊要因を除く)

※3 安定稼働時のNOI利回り(P.4参照)と賃貸粗利(2019/11 2Q)の関係について

・安定稼働時の2Q NOI	1,355百万円
(41,071百万円(期首・2Q末平均保有物件残高)×6.6%(期首・2Q末平均NOI利回り)×6ヶ月/12カ月)	
・当該期間の減価償却費	△192百万円
・バリューアップ活動に伴う空室ロス及び期中取得物件の賃料等	△499百万円
・賃貸粗利(2019/11 2Q)	664百万円

### 賃貸不動産ポートフォリオ/ポートフォリオ入れ替えとしての物件売却

取得した賃貸不動産については、バリューアップを実施しながら運用するとともに、賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えの観点から、マーケットで適宜売却を行いキャピタルゲインを享受しています。2019年11月期上期においても、物件の売却を行いポートフォリオの含み益を一部顕在化させました。

賃貸不動産の売却実績は以下の通りです。

(百万円)	2016/11期 (12カ月合計)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 2Q (6カ月合計)
売却額※1	10,615	16,450	19,646	2,800
売却粗利※1	2,572	3,397	5,332	607

※1 仕掛販売用不動産(賃貸不動産開発用地等)の売却を含む

#### ■当上期の売却額・売却粗利が少ないことについて

当会計期間(2019年11月期)においても、賃貸不動産ポートフォリオの入れ替えとして複数の物件売却を見込んでおります。「売却に関するお知らせ」として開示いたしました3案件(3/4付、3/28付、6/27付の各適時開示)は売買契約締結済みであり、いずれも下期に売却の予定です。また、この他にも一部物件の売却を見込んでおります。

このように、当期は物件売却時期が下期に集中することから、上期の売却額・売却粗利が少なくなっておりますが、通期業績予想に織り込みました売却額・売却粗利の実現に向け、売却活動は順調に進捗しております。

## 2019年11月期第2四半期のトピックス(4)

### 賃貸不動産ポートフォリオ/資金調達の状況

賃貸不動産の取得の際には借入を行うため、投資の進展とともに借入残高は増加する傾向にあります。なお、借入は原則として超長期(10年以上)で行うとともに、金利スワップを活用して金利の一部固定化を実施しています。

	2016/11期 (期末時点)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 2Q (2Q末時点)
借入残高※1 (百万円)	22,365	24,377	27,930	34,391
(内ノンリコース ローン)	0	748	629	621
レバレッジ※2	86.8%	84.7%	82.1%	68.4% (82.0%)※4
加重平均 残存期間	20.7年	22.4年	16.2年	15.8年
加重平均 金利※3	0.76%	0.92%	0.79%	0.84%
金利固定化 割合	61.9%	56.1%	61.6%	60.8%

※1 賃貸不動産取得のための借入金であり、ノンリコースローンを含み、開発案件(仕掛販売用不動産)取得のための借入(3,466百万円)や㈱東日本不動産グループ会社化に伴う短期ブリッジローン(6,850百万)等を除く

※2 借入残高÷賃貸不動産簿価

※3 金利固定化前

※4 ㈱東日本不動産グループ会社化に伴う短期ブリッジローン(6,850百万)を含めたレバレッジ比率。なお、同ブリッジローンは長期借入金に借換えを予定しております。

### ファンドビジネス(投資運用事業)

当社グループは、「クライアントファースト」の行動規範のもと、顧客の満足を第一に考える投資サービスの提供を最重要視しており、最も利益の出るタイミングにおいて投資案件の売買を行うため、不動産売買市況の変動等にあわせ、当社グループの受託資産残高も大きく変動しています。

2019年11月期上期においては、ファンドの主な投資対象である比較的規模の大きな物件は、当社グループが自己勘定投資で取得している中小型物件と比べ取得競争が激しく、より過熱感の高い取引環境にあったため、当社グループが主体的に投資活動を行うファンドでの新規取得は控えました。2019年11月期上期の増加額は、投資家が主体的に行う不動産投資活動において、当社グループが期中運営のアセットマネジメント業務を受託したことに伴う増加額であります。なお、当社グループが主体的に投資活動を行うファンドでの新規案件発掘は引き続き行っております。

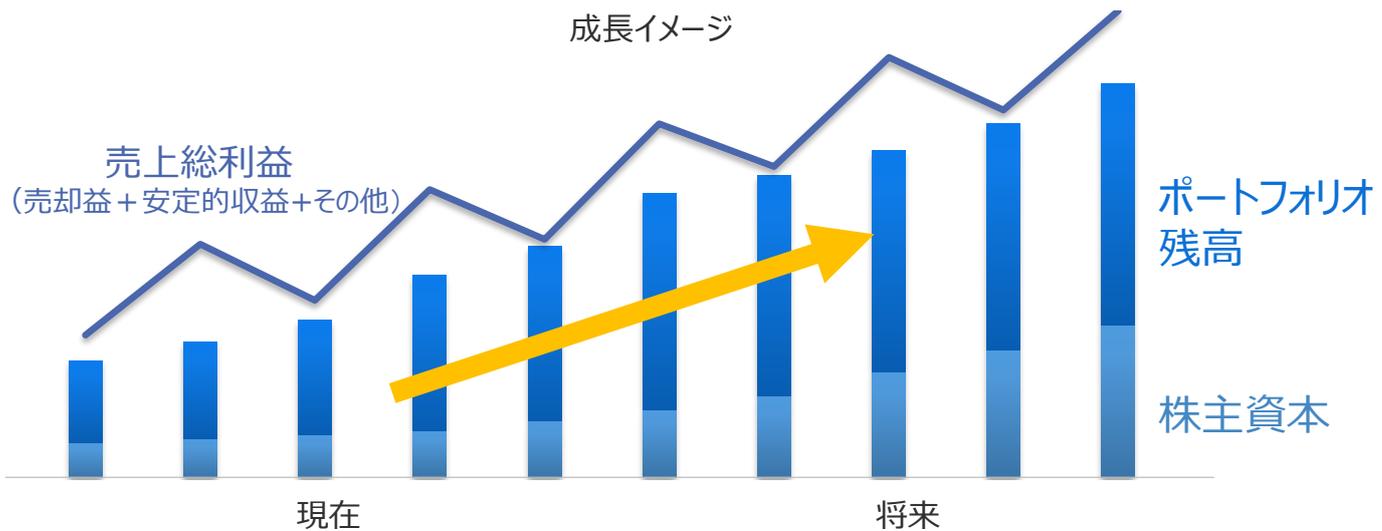
(百万円)	2016/11期 (期末時点)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 2Q (2Q末時点)
受託資産残高	32,183	0	8,733	13,583
期中増加額	0	0	8,733※1	4,850※1
期中減少額	24,832	32,183	0	0

※1 投資家が主体的に行う不動産投資活動において、当社グループが期中運営のアセットマネジメント業務を受託したことによるものです。

## 成長戦略と2019年11月期業績予想について

当社グループは、賃貸不動産ポートフォリオの拡充を成長戦略の柱と位置づけ、バリューアップが期待できる不動産の取得/運用を続けるとともに開発にも取り組み、地域社会との共生を通じて、地域と共に持続的な成長を実現する方針であります。なお、賃貸不動産ポートフォリオは、その拡充の過程において入れ替え（一部売却）を行い、含み益を顕在化させる場合があります。

当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充させながら、利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点では不動産の売却による利益の割合が相対的に高いため、期間損益は売却の如何によって変動する可能性があります。



### 2019年11月期業績予想

2019年11月期については、ポートフォリオ入れ替えとしての売却計画を対前期比で控えめに計画していること等から、売却収入及び売却利益が対前期比で減少し、減収減益を見込んでおります。

しかしながら、2019年11月期の連結業績見通しは、成長戦略を推進するなかでの経過的なものであり、市場の変化に柔軟に対応しつつ、持続的成長を達成する所存であります。

なお、当社グループは年間で業績を管理しているため、業績予想も通期のみ公表しています。

(百万円)	2017/11期 通期実績	2018/11期 通期実績	2019/11期 通期予想	前期比
売上高	18,766	21,864	20,020	-8.4%
<b>売上総利益</b>	<b>4,720</b>	<b>6,488</b>	<b>5,380</b>	<b>-17.1%</b>
投資運用事業	10	43	32	-26.4%
投資銀行事業	4,710	6,444	5,347	-17.0%
営業利益	3,373	5,130	3,850	-25.0%
経常利益	3,060	4,700	3,170	-32.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,048	2,885	2,000	-30.7%

## 2019年11月期第2四半期 決算概要

### 連結損益計算書(要約)

2019年11月期上期においては、(株)東日本不動産をグループ会社化する等、賃貸不動産ポートフォリオの拡充が進みましたが、ポートフォリオ入れ替えとしての物件売却の時期が、売買契約締結済のものも含め、下期に集中する見込みです。

当社グループの売上・利益は物件の売却時に多額に計上される傾向があります。そのため、上期の物件売却が少なかったことから、年度予算に対して上期進捗率は低くなっておりませんが、下期に相当額の物件売却を見込んでいることから、通期業績予想に変更はございません。

(百万円)	2017/11期 2Q	2018/11期 2Q	2019/11期 2Q	前期比	2019/11期 2Q 進捗率
売上高	10,067	14,131	4,081	-71.1%	20.4%
売上総利益	2,453	3,684	1,268	-65.6%	23.6%
販売費及び一般管理費	639	636	852	+33.9%	-
営業利益	1,814	3,047	416	-86.3%	10.8%
経常利益	1,667	2,851	95	-96.7%	3.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,096	1,798	12	-99.3%	0.6%

### 売上総利益の内訳

(百万円)	2017/11期 2Q	2018/11期 2Q	2019/11期 2Q	前期比
投資運用事業	9	27	68	+148.0%
投資銀行事業	2,444	3,656	1,200	-67.2%
不動産売却粗利	1,829	3,094	607	-80.4%
不動産賃貸粗利	551	551	595	+7.9%
その他	63	10	▲1※1	N/A
売上総利益合計	2,453	3,684	1,268	-65.6%

※1 プライベートエクイティ投資における匿名組合分配損(4百万円)が含まれております。

### 販売費及び一般管理費の内訳

(百万円)	2017/11期 2Q	2018/11期 2Q	2019/11期 2Q	増減額
人件費	384	412	437	+24
地代家賃	72	72	86	+13
支払手数料・報酬	82	83	235※2	+152
租税公課	48	59	37	-22
その他	51	8※1	55	+46
販売費及び一般管理費合計	639	636	852	+215

※1 滞留債権回収による貸倒引当金戻入額(22百万円)が控除されております。

※2 (株)東日本不動産の株式取得関連費用158百万円が含まれています。

## 連結貸借対照表(要約)

賃貸不動産は安定収益の獲得を主な目的として保有しているものの、ポートフォリオの入れ替え時には機動的に売却できるよう、貸借対照表において販売用不動産に計上しています。

2019年11月期第2四半期においては、(株)東日本不動産グループ会社化等によるポートフォリオの残高積み上げに伴い、販売用不動産と借入金が増加しております。

連結/資産の部 (百万円)	2017/11期 期末	2018/11期 期末	2019/11期 2Q末	増減額
流動資産合計	38,309	47,180	62,749	+15,568
現金及び預金	6,161	7,672	5,375	-2,296
信託預金	536	505	657	+151
販売用不動産	28,789	34,014	50,315	+16,300
仕掛販売用不動産	1,215	3,265	4,365	+1,099
その他	1,606	1,722	2,035	+313
固定資産合計	843	862	1,666	+803
資産合計	39,153	48,043	64,415	+16,371

連結/負債・純資産の部 (百万円)	2017/11期 期末	2018/11期 期末	2019/11期 2Q末	増減額
負債合計	27,542	33,760	50,381	+16,621
流動負債合計	2,660	3,363	10,503	+7,139
短期借入金	860	600	8,305 <sup>※2</sup>	+7,705
1年内返済予定 長期借入金	698	779	1,098	+319
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	7	15	15	0
その他	1,094	1,968	1,083	-884
固定負債合計	24,882	30,396	39,878	+9,481
長期借入金	22,931	28,521	35,233	+6,711
ノンリコース長期借入金	740	613	605	-7
その他	1,210	1,261	4,039 <sup>※3</sup>	+2,777
純資産合計	11,610	14,283	14,033	-249
株主資本合計	11,576	14,251	14,012	-239
その他	33	31	21	-10
負債純資産合計	39,153	48,043	64,415	+16,371
ネットD/Eレシオ <sup>※1</sup>	1.54	1.52	2.76	-

※1 ネットD/Eレシオ = (ノンリコースローンを除く有利子負債 - (現金及び預金 + 信託預金)) ÷ 株主資本

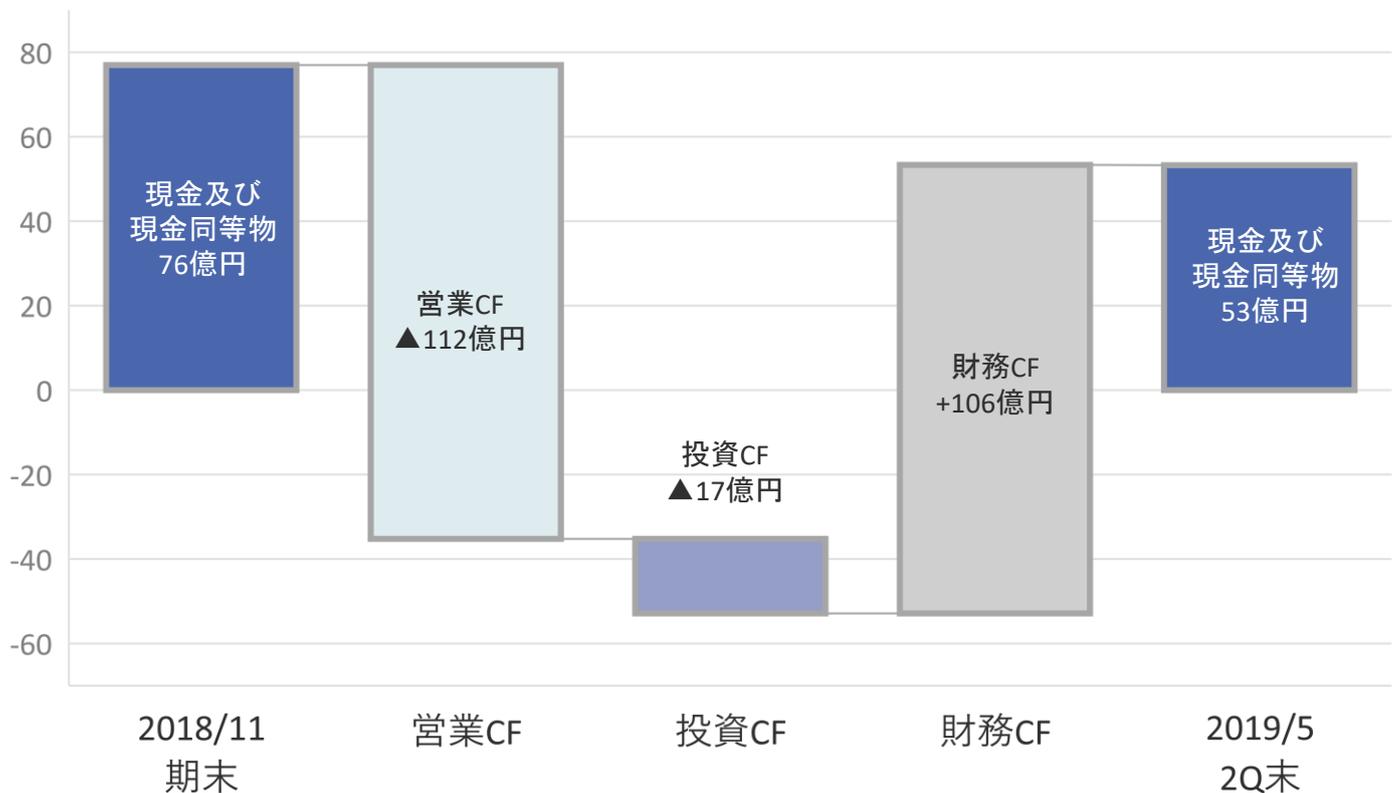
※2 (株)東日本不動産グループ会社化に伴うブリッジローン68.5億円を含む(長期ローンへ借換予定)

※3 (株)東日本不動産グループ会社化に伴う繰延税金負債及び預り敷金等

## キャッシュフローの状況

借入金により資金を調達し、賃貸不動産(=たな卸資産)を取得するという構造上、当社グループのキャッシュフローは営業キャッシュフローがマイナス、財務キャッシュフローがプラスになる傾向があります。

2019年11月期上期においては、新規取得による賃貸不動産ポートフォリオの残高積み上げや(株)東日本不動産のグループ会社化に伴う影響で、営業キャッシュ・フローは112億円のマイナス、投資キャッシュフローは17億円のマイナス、財務キャッシュフローは106億円のプラスとなりました。各キャッシュフローの増減内訳は下記の通りです。



営業キャッシュフロー	投資キャッシュフロー	財務キャッシュフロー
<p>たな卸資産の増加 ▲48億</p> <p>その他流動資産の増加 (株)東日本不動産グループ化に伴う資金拠出 ▲47億</p> <p>法人税等の支払 ▲5億</p>	<p>(株)東日本不動産株式取得による支出 ▲17億</p>	<p>短期借入金 (ブリッジローン含む) +76億</p> <p>長期借入金 (新規取得時借入等) +58億</p> <p>長期借入金の返済 (売却時借入返済等) ▲26億</p>

## 株主還元

### 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

配当の基準としては配当性向が一般的と考えられるものの、毎期の利益に連動する配当性向ではなく、バランスシート上の項目である連結株主資本を基準とすることで、短期的な業績の変動によらず継続的・安定的に配当を実施する方針です。

当期純利益が黒字(配当額以上)であれば連結株主資本は每期増加するため、会社の成長に応じて中長期的に配当を増額することができます。

なお、自社株買いについては、機動的な株主還元の手法の一つとして認識しています。

基準期	2017/11期	2018/11期	2019/11期 (予想)
1株当たり配当	15.0円	18.0円	21.0円
配当総額(千円)	210,176	252,211	—
自社株買い総額 (千円)	—	—	—

### 株主優待制度

(1) 対象となる株主

毎年11月30日現在の株主名簿に記録された当社株式1単元(100株)以上の株式を保有されている株主を対象といたします。

(2) 株主優待の内容

対象者	優待内容
保有株式100株以上 (以下に該当しない株主)	当社オリジナルQUOカード1,000円分
1年以上継続保有(注1) かつ保有株式100株以上200株未満	当社オリジナルQUOカード2,000円分
1年以上継続保有(注1) かつ保有株式200株以上	当社オリジナルQUOカード4,000円分

(注1) 毎年5月末日及び11月末日の当社株主名簿に、同一株主番号で基準日時点において連続3回以上記録された株主といたします。

(3) 贈呈時期

毎年2月上旬に送付いたします「定時株主総会招集ご通知」に同封してお届けいたします。また、お受け取りになられなかった株主への再発送の受付は、当該年度の8月末までとさせていただきます。

## 参考資料

### 当社グループの強み

当社グループには、日本における不動産証券化の黎明期から業界の第一線で活躍している人材や、会計士、不動産鑑定士、弁護士をはじめとした高度な専門性を有するプロフェッショナルが多数在籍しています。当社グループの業務において中心的な役割を担う優秀な人材の厚みは、当社グループの大きな強みです。

### マネジメント・メンバー

ファーストブラザーズ  
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の創業者であり、数多くの大型取引を手掛け、常に業界の第一線で活躍
- 信託銀行にて不動産証券化の黎明期からスキーム作りに関わり、外資系投資銀行にて不動産投資で実績を上げた後、2004年に独立
- 投資分野において豊富な経験・実績と幅広い人脈を持つ

ファーストブラザーズ  
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

ファーストブラザーズ  
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  
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  
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 前理事長

ファーストブラザーズ  
社長室 ディレクター

**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

ファーストブラザーズ  
顧問

**岩下 正**

- 旧大蔵省/財務省に入省し副財務官等を歴任、またこの間、駐米国公使、総理大臣秘書官を務める
- 元国際協力銀行理事、元ローンスター・ジャパン会長、元大和証券グループ本社顧問
- 株式会社ローソン銀行 代表取締役会長

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

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

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

田島 慶典

- ホテル運営会社、外資系投資銀行・アセットマネジメント会社を経て当社グループに参画
- アンダーライティング、ホスピタリティビジネスに豊富な知識・経験を持つ

ファーストブラザーズデベロップメント  
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投資顧問  
投資運用部長

峯村 昌樹

- ゼネコン、外資系投資ファンドを経て当社グループに参画
- 不動産投資の他、株式、インフラ事業等幅広い投資に関するアセットマネジメントを経験

【ご留意いただきたい事項】

- 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