

2019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】

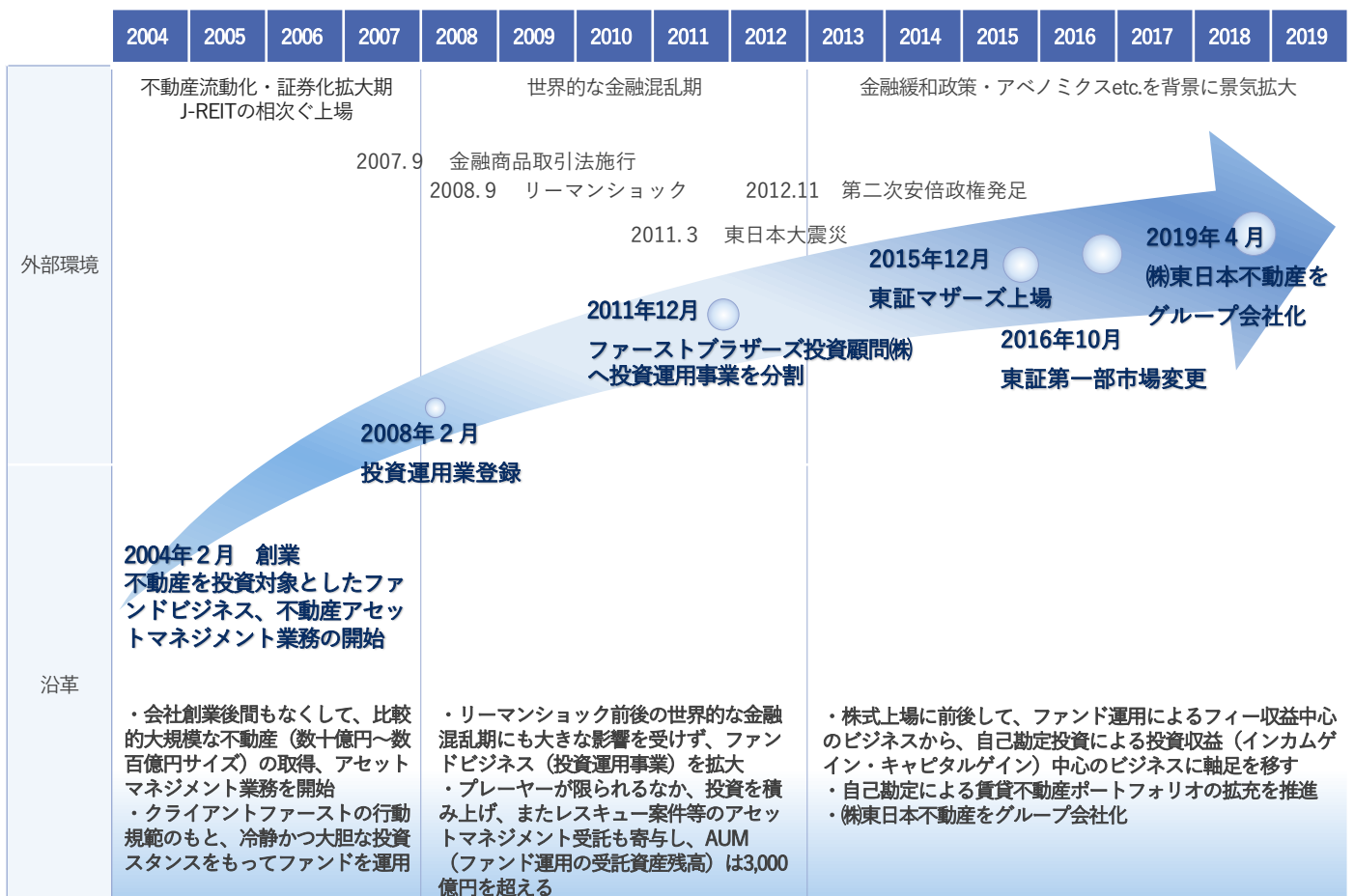
2019年10月7日

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)
役員員数	74名 (2019年8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なか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。

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。

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（セムポート投資）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3四半期のトピックス（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。

当第3四半期累計期間においても優良な賃貸不動産の取得を進めておりますが、2019年4月に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たことも寄与し、賃貸不動産ポートフォリオを大幅に拡充いたしました。また、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ております。

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 3Q (3Q末時点)
残高※1 (物件数)	25,109 (18物件)	28,050 (28物件)	33,012 (27物件)	47,451 (53物件)
期中増加額※1	16,952	15,527	17,934	19,629
期中減少額※1	7,553	12,586	12,971	5,191
簿価※2	25,776	28,789	34,014	48,600
時価※3	32,661	34,099	38,502	53,118
含み益※3	6,885	5,309	4,487	4,518
NOI利回り※4	5.8%	6.1%	6.4%	6.9%

※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

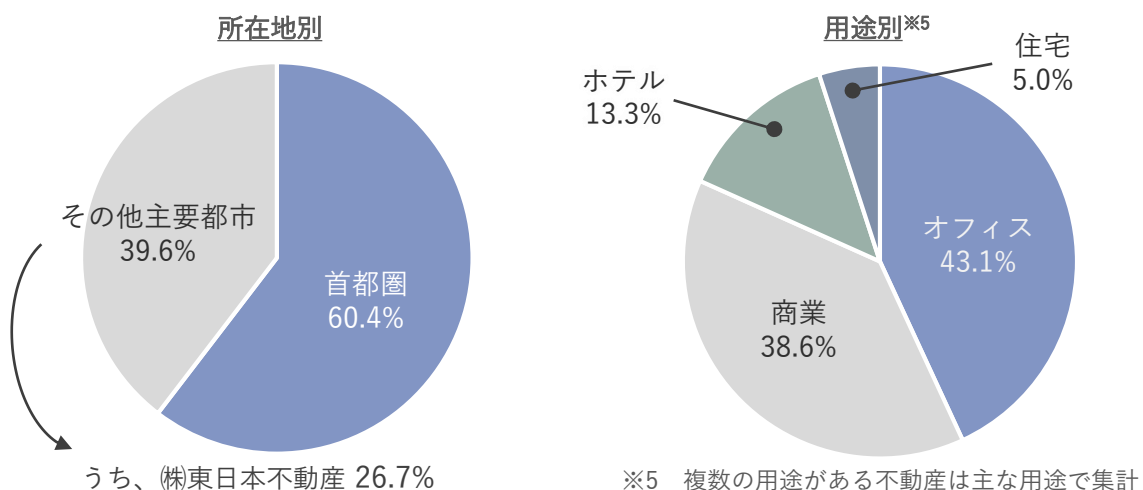
※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出及び減価償却を反映し調整したもの

※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、用途別の内訳は以下のグラフの通りです。

（取得価格ベース、2019年11月期3Q末時点）



2019年11月期第3四半期のトピックス（2）

賃貸不動産ポートフォリオ/安定収益と販管費カバー率

当社グループは、賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進め、そこから得られる安定収益を増加させる方針です。当第3四半期累計期間においては、2019年4月に(株)東日本不動産が保有する優良な賃貸不動産がポートフォリオに加わったことも寄与し、販管費を上回る水準まで賃貸粗利を増加させました。

	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 3Q (9カ月合計)
賃貸粗利※1 (百万円)	993	1,241	1,156	1,143※3
販管費カバー率※2	79%	98%	85%	105%

※1 賃貸不動産から得られる純収益（NOI（特殊要因を除く）－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.3参照）と賃貸粗利（2019/11 3Q）の関係について

・安定稼働時の3Q NOI	2,021百万円
（40,231百万円（期首・3Q末平均保有残高）×6.7%（期首・3Q末平均NOI利回り）×9ヶ月/12カ月）	
・当該期間の減価償却費	△350百万円
・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	△528百万円
・賃貸粗利（2019/11 3Q）	1,143百万円

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、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。当第3四半期累計期間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 3Q (9カ月合計)
売却額※1	10,615	16,450	19,646	7,091
売却粗利※1	2,572	3,397	5,332	1,427

※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

■当第3四半期累計期間の売却額・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計画しております。当第3四半期累計期間にも複数の物件売却および売買契約締結を実施しておりますが、当会計期間に計画している物件の売却時期は、売買契約締結済のものも含め相当数が第4四半期となる見込みです。

そのため、当第3四半期累計期間においては売却額・売却粗利が少なくなっておりますが、通期業績予想の達成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3四半期のトピックス（3）

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。

※金利スワップ契約の時価は金利市場の動向により変動します。当第3四半期末においては市場金利が下落傾向で推移したため、金利スワップ契約に評価損（195百万円）が生じておりますが、金利上昇リスクを回避する目的で支払金利を長期固定化しているものであり、キャッシュフローの安定化に寄与しています。

	2016/11期末	2017/11期末	2018/11期末	2019/11期3Q末
借入残高 ^{※1} （百万円）	22,365	24,377	27,930	41,024
（内ノンリコースローン）	0	748	629	618
レバレッジ ^{※2}	86.8%	84.7%	82.1%	84.4%
加重平均残存期間	20.7年	22.4年	16.2年	15.0年
加重平均金利 ^{※3}	0.76%	0.92%	0.79%	0.80%
金利固定化割合	61.9%	56.1%	61.6%	50.7%

※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、開発案件取得のための借入（3,774百万円）等を除く

※2 借入残高÷賃貸不動産簿価

※3 金利固定化前

ファンドビジネス（投資運用事業）

当第3四半期累計期間においては、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。

なお、当第3四半期累計期間の増加額は、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。

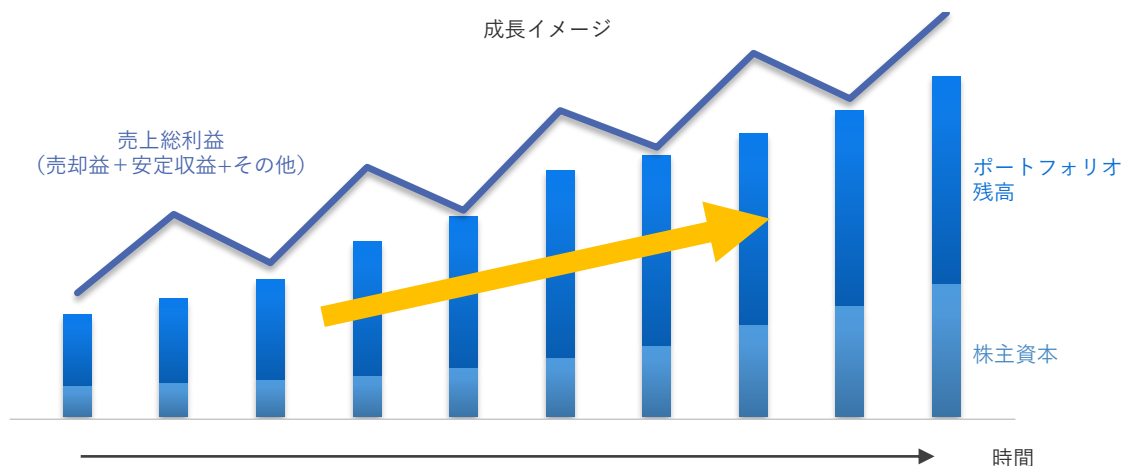
当社グループが主体的に投資活動を行うファンドでの新規案件発掘は引き続き行っております。

（百万円）	2016/11期末	2017/11期末	2018/11期末	2019/11期3Q末
受託資産残高	32,183	0	8,733	13,583
期中増加額	0	0	8,733	4,850
期中減少額	24,832	32,183	0	0

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。また、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を行い、含み益を顕在化させながら再投資を通じた拡充も行います。

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

当会計期間については、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、当会計期間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、持続的な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%
売上総利益	4,720	6,488	5,380	-17.1%
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3四半期 決算概要

連結損益計算書 (要約)

当第3四半期累計期間においては、2019年4月に(株)東日本不動産をグループ会社化するなど賃貸不動産ポートフォリオの拡充が進みましたが、同期間の業績は通期の業績予想に対し低い進捗率となっております。これは当社グループの四半期業績が投資案件の売却を行う時期等により大きく変動するためであります。

当会計期間の物件売却時期は売買契約締結済のものも含め相当数が第4四半期となる見込みですが、売却活動は年間計画に対して概ね予定通りに進捗しており、通期業績予想に変更はございません。

(百万円)	2017/11期 3Q	2018/11期 3Q	2019/11期 3Q	前期比	2019/11期 3Q進捗率
売上高	10,653	16,333	9,329	-42.9%	46.6%
売上総利益	2,797	4,098	2,511	-38.7%	46.7%
販売費及び一般管理費	950	973	1,250	+28.4%	-
営業利益	1,847	3,124	1,260	-59.7%	32.7%
経常利益	1,593	2,859	612	-78.6%	19.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,078	1,798	385	-78.6%	19.3%

売上総利益の内訳

(百万円)	2017/11期 3Q	2018/11期 3Q	2019/11期 3Q	前期比
投資運用事業	10	35	81	+127%
投資銀行事業	2,787	4,062	2,430	-40.2%
不動産売却粗利	1,830	3,220	1,427	-55.7%
不動産賃貸粗利	875	798	1,011	+26.7%
その他	82	43	▲9 ^{※1}	N/A
売上総利益合計	2,797	4,098	2,511	-38.7%

※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（13百万円）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 3Q	2018/11期 3Q	2019/11期 3Q	増減額
人件費	580	618	690	+72
地代家賃	108	110	131	+20
支払手数料・報酬	122	138	282 ^{※2}	+144
租税公課	64	76	56	-20
その他	73	29 ^{※1}	88	+59
販売費及び一般管理費合計	950	973	1,250	+276

※1 滞留債権回収による貸倒引当金戻入額（41百万円）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。

当第3四半期累計期間においては、(株)東日本不動産のグループ会社化によるポートフォリオの積み上げ等も寄与し、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期末	2018/11期末	2019/11期3Q末	増減額
流動資産合計	38,309	47,180	63,172	+15,991
現金及び預金	6,161	7,672	7,319	-352
信託預金	536	505	436	-68
販売用不動産	28,789	34,014	48,625	+14,610
仕掛販売用不動産	1,215	3,265	4,685	+1,420
その他	1,606	1,722	2,104	+381
固定資産合計	843	862	1,855	+992
資産合計	39,153	48,043	65,027	+16,983

連結/負債・純資産の部（百万円）	2017/11期末	2018/11期末	2019/11期3Q末	増減額
負債合計	27,542	33,760	50,631	+16,871
流動負債合計	2,660	3,363	4,429	+1,065
短期借入金	860	600	1,763	+1,163
1年内返済予定 長期借入金	698	779	1,477	+697
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	1,173	-794
固定負債合計	24,882	30,396	46,202	+15,805
長期借入金	22,931	28,521	41,484	+12,962
ノンリコース長期借入金	740	613	602	-11
その他	1,210	1,261	4,116 ^{※2}	+2,854
純資産合計	11,610	14,283	14,395	+112
株主資本合計	11,576	14,251	14,384	+133
その他	33	31	10	-21
負債純資産合計	39,153	48,043	65,027	+16,983
ネットD/Eレシオ ^{※1}	1.54	1.52	2.57	-

※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繰延税金負債及び預り敷金等

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、1単元（100株）以上の当社株式を保有され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るなど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、公益財団法人金融情報システムセンター理事長など、金融行政の要職を歴任

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