

2019年11月期 決算説明資料



FIRST BROTHERS

ファーストブラザーズ株式会社【3454】

2020年1月10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、投資と不動産に軸足を置いて事業を展開しております。環境に応じて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。

2019年11月期(以下「前年度」といいます。)の業績は、売上総利益53.2億円、親会社株主に帰属する当期純利益21.8億円と最終利益ベースでは業績予想20.0億円を9.2%上回る結果となりました。

安定収益の源泉となる賃貸不動産については、通期で約95億円の新規取得を行いました。加えて(株)東日本不動産がグループに加わることで同社が保有する賃貸不動産約127億円(25物件)と合わせ、ポートフォリオを大幅に拡充しております。

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。

今年度も引き続きポートフォリオ入れ替えに伴う売却を継続しつつ、質的向上を図り、長期安定収益源となる賃貸不動産残高を増加させるべく新規物件取得活動にも注力していきます。

その一環として前年度から開始しているエリア投資については、昨年4月にグループに迎え入れた(株)東日本不動産の発祥の地である青森において、地域の課題解決や、潜在価値の実現に向けた具体的な取り組みを始める中で、その手ごたえを感じています。今年度は更に対象を他の地域に拡げ、当該地域に長期的にコミットし街づくりに貢献することで、結果的に安定収益と長期的な資産価値向上が見込めるものと考えています。

配当に関しまして、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ることから、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。株主資本は順調に積み上がっており、前年度期末配当は当初予定通り一株当たり21円(前年比3円増配)の配当を実施いたします。また、今年度においても更に3円増配し一株当たり24円の期末配当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。

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。

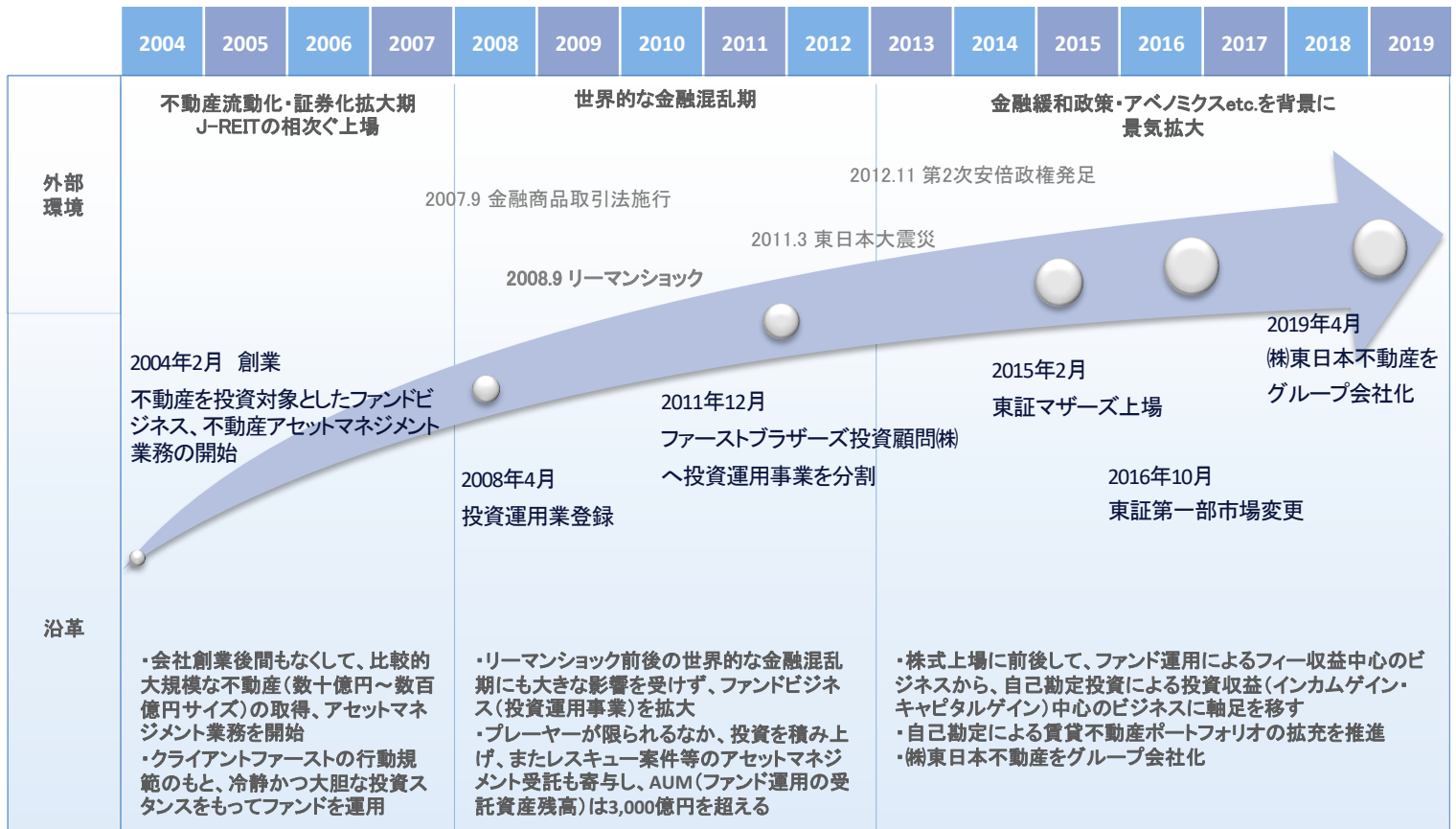
2020年1月10日
 ファーストブラザーズ株式会社
 代表取締役社長 吉原 知紀

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 69名(2019年11月30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。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月期のトピックス(1)

賃貸不動産ポートフォリオ / 概要

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月期においても優良な賃貸不動産の取得を進めました。また、東北エリアにおいて多数の優良な賃貸不動産を保有・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。なお、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、NOI利回りは下表の通りです。

(百万円)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 (期末時点)	2019/11 上期 (上期末時点)	2019/11 下期 (下期中増減)
残高※1 (物件数)	28,050 (28物件)	33,012 (27物件)	43,377 (49物件)	49,130 (54物件)	-
期中増加額※1	15,527	17,934	22,171	17,929	4,242
期中減少額※1	12,586	12,971	11,807	1,811	9,996
簿価※2	28,789	34,014	44,340	50,290	-
時価※3	34,099	38,502	49,990	54,648	-
含み益※3	5,309	4,487	5,650	4,357	-
NOI利回り※4	6.1%	6.4%	6.9%	6.8%	-

※1 残高及び増加額、減少額は税抜き取得価格ベース、(株)東日本不動産の連結化に伴う残高も含む
 なお、(株)東日本不動産の取得価格は、連結開始時の連結上の簿価を採用

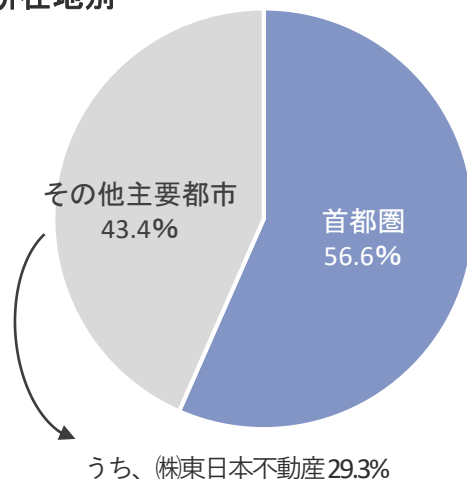
※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出、及び減価償却費を反映し調整したもの

※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

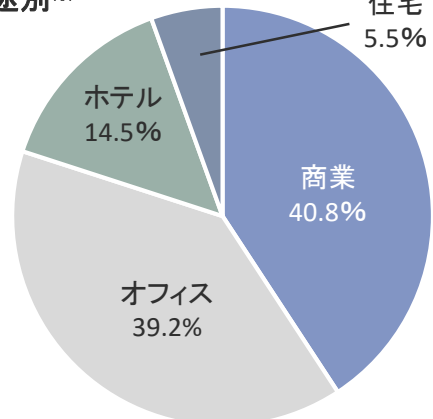
※4 安定稼働時の想定年率(賃料から管理費等を控除したキャッシュベースの純収益÷取得価格)

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月期末時点)

所在地別



用途別※5



※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※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。

2019年11月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。

※当社グループによる議決権保有割合99.6%

(百万円)		(百万円)	
	2019/11期 (期末時点)	ファーストブラザーズ (期末時点)	東日本不動産 (期末時点)
残高 (物件数)	43,377 (49物件)	30,668 (24物件)	12,709 (25物件)
期中増加額	22,171	9,462	12,709
期中減少額	11,807	11,807	0
簿価	44,340	31,630	12,709
時価	49,990	36,847	13,143
含み益	5,650	5,216	433
NOI利回り	6.9%	6.4%	7.9%

内訳

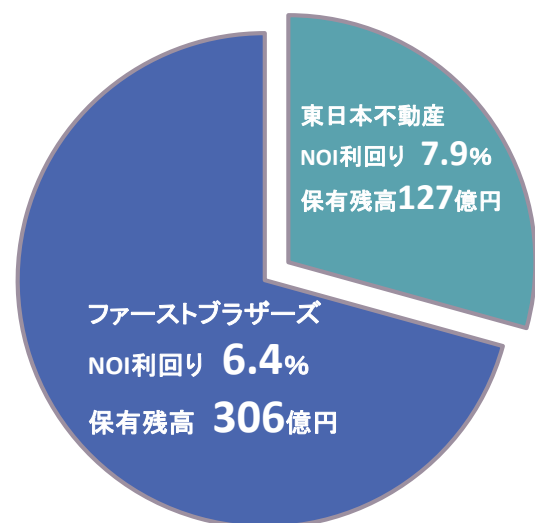
※ 残高等の定義は、前頁をご参照ください。

■㈱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月期のトピックス(3)

賃貸不動産ポートフォリオ / 安定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、そこから安定的に得られる賃貸粗利^{※1}を増加させる方針ですが、ポートフォリオの入れ替えに伴う物件売却や、バリューアップ活動に伴う空室ロス等から、賃貸粗利及び販管費カバー率は一時的に低下する場合があります。2019年11月期においては、(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。

	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 (12カ月合計)	2019/11 上期 (6カ月合計)	2019/11 下期 (6カ月合計)
賃貸粗利 ^{※1} (百万円)	1,241	1,156	1,591 ^{※3}	664	927
販管費 カバー率 ^{※2}	98%	85%	104%	96%	111%

※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 (P5参照) と賃貸粗利 (2019/11期) の関係について

・安定稼働時の当期 NOI	2,558百万円
(38,194百万円 (期首・期末平均保有物件残高) × 6.7% (期首・期末平均NOI利回り))	
・当該期間の減価償却費	△519百万円
・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	△448百万円

・賃貸粗利 (2019/11期)	1,591百万円

賃貸不動産ポートフォリオ / ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却

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)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 (12カ月合計)	2019/11 上期 (6カ月合計)	2019/11 下期 (6カ月合計)
売却額 ^{※1}	16,450	19,646	16,541	2,800	13,741
売却粗利 ^{※1}	3,397	5,332	3,833	606	3,226

※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

■売却額、売却粗利の変動について

ポートフォリオ入れ替えの観点から十分なバリューアップが実現できた物件や良好な条件での買い手が現れた場合等に一部物件を売却しております。売却に際しては、バリューアップの状況等を勘案して売却物件を選定しておりますが、個々の物件は比較的金額が大きく、また売買の実行は様々な要因により影響を受けます。そのため、四半期単位や年度単位の売却額は、その売却実行の多寡により大きく変動します。また、物件毎に売却粗利率が異なるため、売却粗利も同様に変動します。

2019年11月期においては前期に比べ控えめな売却計画であったものの、概ね期初の見込みに沿って売却を実行しております。

2019年11月期のトピックス(4)

賃貸不動産ポートフォリオ / 資金調達状況

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※1を活用して金利の一部固定化を実施しています。

※1 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。

2019年11月期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(86百万円)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。

	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 (期末時点)
借入残高 (百万円)	24,377	27,930	37,646
(内ノンリコースローン)	748	629	613
レバレッジ※2	84.7%	82.1%	84.9%
加重平均 残存期間	22.4年	16.2年	13.9年
加重平均 金利※3	0.92%	0.79%	0.84%
金利固定化 割合	56.1%	61.6%	55.1%

※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)

2019年11月期においては、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にて取得している中小型物件と比べ、より取得競争が激しく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、2019年11月期の増加額は、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。

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)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 (期末時点)	2019/11 上期 (上期末時点)	2019/11 下期 (下期中増減)
受託資産残高	0	8,733	13,583	13,583	-
期中増加額※1	0	8,733	4,850	4,850	0
期中減少額※1	32,183	0	0	0	0

※1 増加額・減少額にはアセットマネジメント契約の締結・終了を含む。

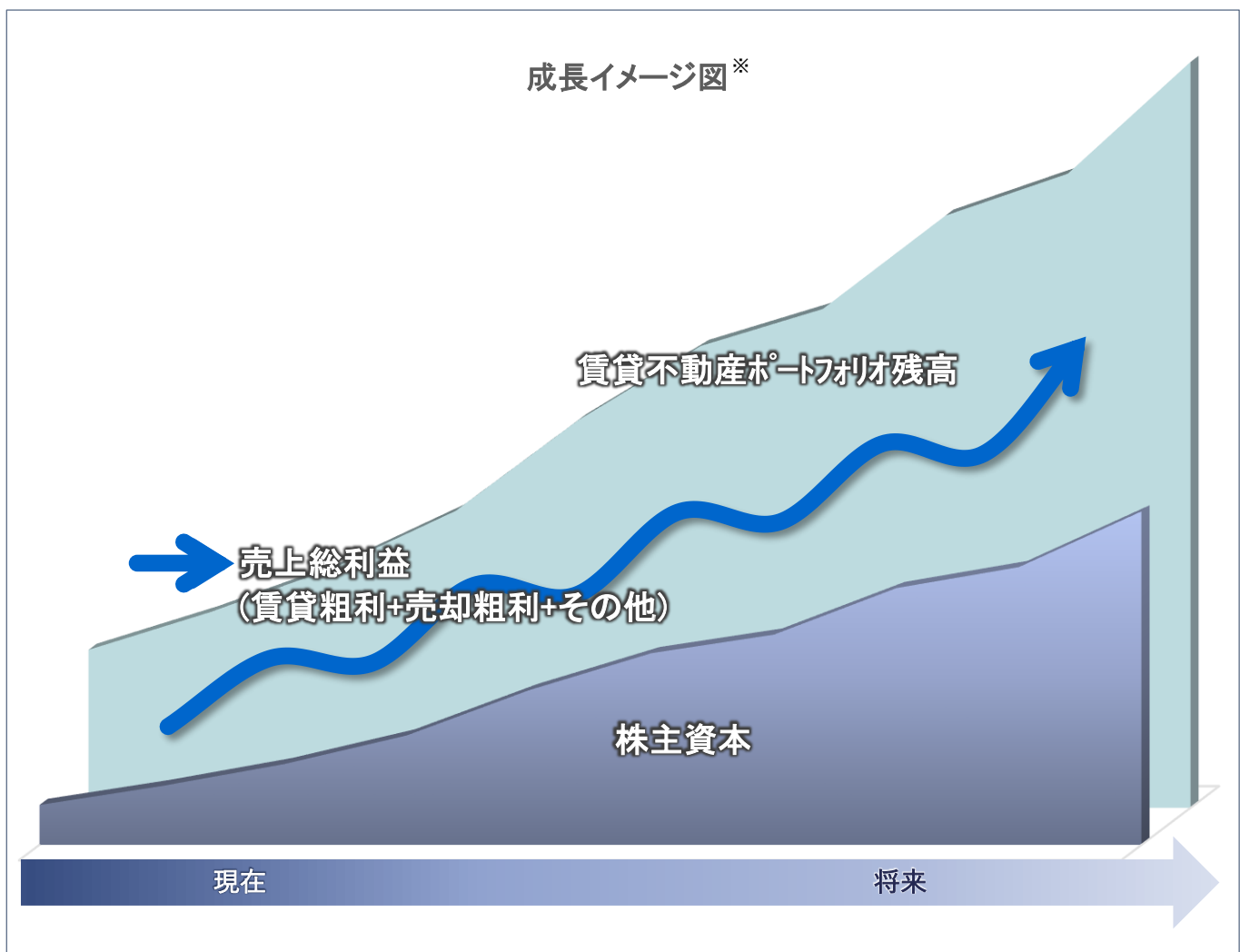
成長戦略 / 賃貸不動産ポートフォリオの拡充戦略

当社グループは、2015年2月の株式上場に前後して、それまでの資産運用サービスによるフィー収益中心のビジネスモデルから、自己勘定投資による投資収益（インカムゲイン、キャピタルゲイン）中心のビジネスモデルに変革してきました。

自己勘定投資の中でも、特に賃貸不動産への投資を重点的に進めており、複数物件からなるポートフォリオとしてこれを拡充する戦略を推進しております。賃貸不動産ポートフォリオを拡充することにより、①安定収益（賃貸収益）を向上させ、②個々の賃貸不動産のバリューアップを通じて含み益を増大させ、③さらには、ポートフォリオの入れ替え（一部物件の売却）によりその含み益を顕在化させて相応の売却利益を獲得しております。

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、今後も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必要に応じて開発にも取り組み、地域との共生を図りながら、企業の持続的成長を続けていきたいと考えております。

なお、当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充しながら、利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点ではポートフォリオ入れ替えに伴う売却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。



※イメージ図であり、尺度及び伸び率等は、当社グループの利益計画値を示しているものではありません。

2020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、今後も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必要に応じて開発にも取り組み、地域との共生を図りながら、企業の持続的成長を続けていきたいと考えております。

2020年11月期の連結業績見通しにつきましては、(株)東日本不動産のグループ会社化に伴う収益貢献が通年で寄与すること、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却が前期比で増加する見込みであること等から、増収増益を見込んでおります。

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おります。

(百万円)	2018/11期 通期実績	2019/11期 通期実績	2020/11期 通期予想	前期比
売上高	21,864	19,838	22,820	+15.0%
売上総利益	6,488	5,326	6,450	+21.1%
投資運用事業	43	94	51	-45.0%
投資銀行事業	6,444	5,231	6,398	+22.3%
営業利益	5,130	3,462	4,580	+32.3%
経常利益	4,700	2,810	3,930	+39.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,885	2,183	2,500	+14.5%

当社グループの業績の特徴について

当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充し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、業績については以下の特徴があります。

①短期の業績変動

販売費及び一般管理費の大半が固定費(人件費、家賃等)であるのに対し、売上・利益については不動産の売却時に多額に計上される傾向があることから、四半期及び通期業績は、売却の如何によって大きく変動する可能性があります。

また、不動産投資案件毎に売却時の利益率が異なるため、当社グループの連結業績の売上に対する各段階利益率も比較的変動しやすいものとなっています。

なお、不動産取引は個々の事情に左右されるものの、目立った季節性(例:上期に売上偏重など)はありません。

②売上高よりも売上総利益を重視

売上高には不動産の売却額そのものが含まれることから、当社グループは業績について売上総利益を重視しています。これは、取引規模が大きく利益が小さい投資よりは、取引規模が小さくても利益が大きい投資の方が当社グループにとっては望ましいということを意味します。

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

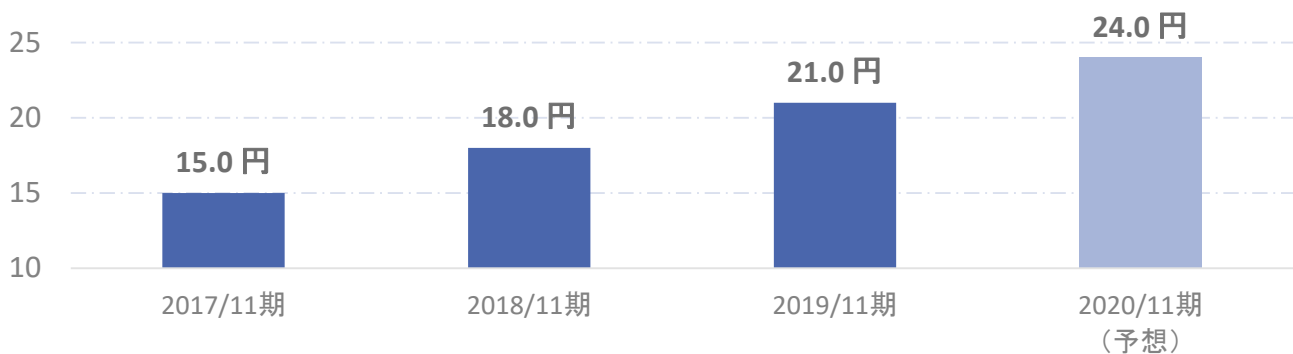
【1株当たり配当額の計算式】

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。

当期純利益が黒字であれば連結株主資本は毎期緩やかに増加するため、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。

1株あたり配当金の推移



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 ^{※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 ^{※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

※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。

2019年11月期 決算概要

連結損益計算書(要約)

2019年11月期の連結業績は、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却を前期比で控えめとしたため減収減益となりましたが、概ね期初の業績予想に近い実績となりました。

売上総利益の内訳では、売却粗利は減少したものの、優良な賃貸不動産の取得を進めるなか、(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加わったことも寄与し、賃貸粗利は増加しました。

(百万円)	2017/11期	2018/11期	2019/11期	前期比	業績予想	達成率
売上高	18,766	21,864	19,838	-9.3%	20,020	99.1%
売上総利益	4,720	6,488	5,326	-17.9%	5,380	99.0%
販売費及び一般管理費	1,347	1,357	1,863	+37.2%	-	-
営業利益	3,373	5,130	3,462	-32.5%	3,850	89.9%
経常利益	3,060	4,700	2,810	-40.2%	3,170	88.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,048	2,885	2,183	-24.3%	2,000	109.2%

売上総利益の内訳

(百万円)	2017/11期	2018/11期	2019/11期	前期比
投資運用事業	10	43	94	+113.9%
投資銀行事業	4,710	6,444	5,231	-18.8%
不動産売却粗利	3,397	5,332	3,833	-28.1%
不動産賃貸粗利	1,221	1,052	1,409	+34.0%
その他	90	59	-10 ^{※1}	N/A
売上総利益合計	4,720	6,488	5,326	-17.9%

※1 プライベートエクイティ投資における投資損失が含まれています。

販売費及び一般管理費の内訳

(百万円)	2017/11期	2018/11期	2019/11期	前期比
人件費	779	835	950	+115
地代家賃	145	153	176	+23
支払手数料・報酬	156	172	477 ^{※2}	+304
租税公課	155	126	111	-15
その他	110	69 ^{※1}	146	+77
販売費及び一般管理費合計	1,347	1,357	1,863	+505

※1 滞留債権回収による貸倒引当金戻入額(41百万円)が控除されています。

※2 (株)東日本不動産の株式取得関連費用(158百万円)等が含まれています。

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期末	増減額
流動資産合計	38,309	47,180	62,336	+15,156
現金及び預金	6,161	7,672	7,705	+32
信託預金	536	505	501	-4
販売用不動産	28,789	34,014	44,365	+10,350
仕掛販売用不動産	1,215	3,265	6,315	+3,049
その他	1,606	1,722	3,449	+1,727
固定資産合計	843	862	1,532	+669
資産合計	39,153	48,043	63,869	+15,825

連結/負債・純資産の部 (百万円)	2017/11期末	2018/11期末	2019/11期末	増減額
負債合計	27,542	33,760	47,572	+13,811
流動負債合計	2,660	3,363	5,216	+1,853
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	1,398	+618
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	2,040	+71
固定負債合計	24,882	30,396	42,355	+11,958
長期借入金	22,931	28,521	38,182	+9,661
ノンリコース長期借入金	740	613	598	-15
その他	1,210	1,261	3,574 ^{※1}	+2,313
純資産合計	11,610	14,283	16,296	+2,013
株主資本合計	11,576	14,251	16,181	+1,929
その他	33	31	115	+83
負債純資産合計	39,153	48,043	63,869	+15,825
ネットD/レシオ ^{※2}	1.54	1.52	2.05	-

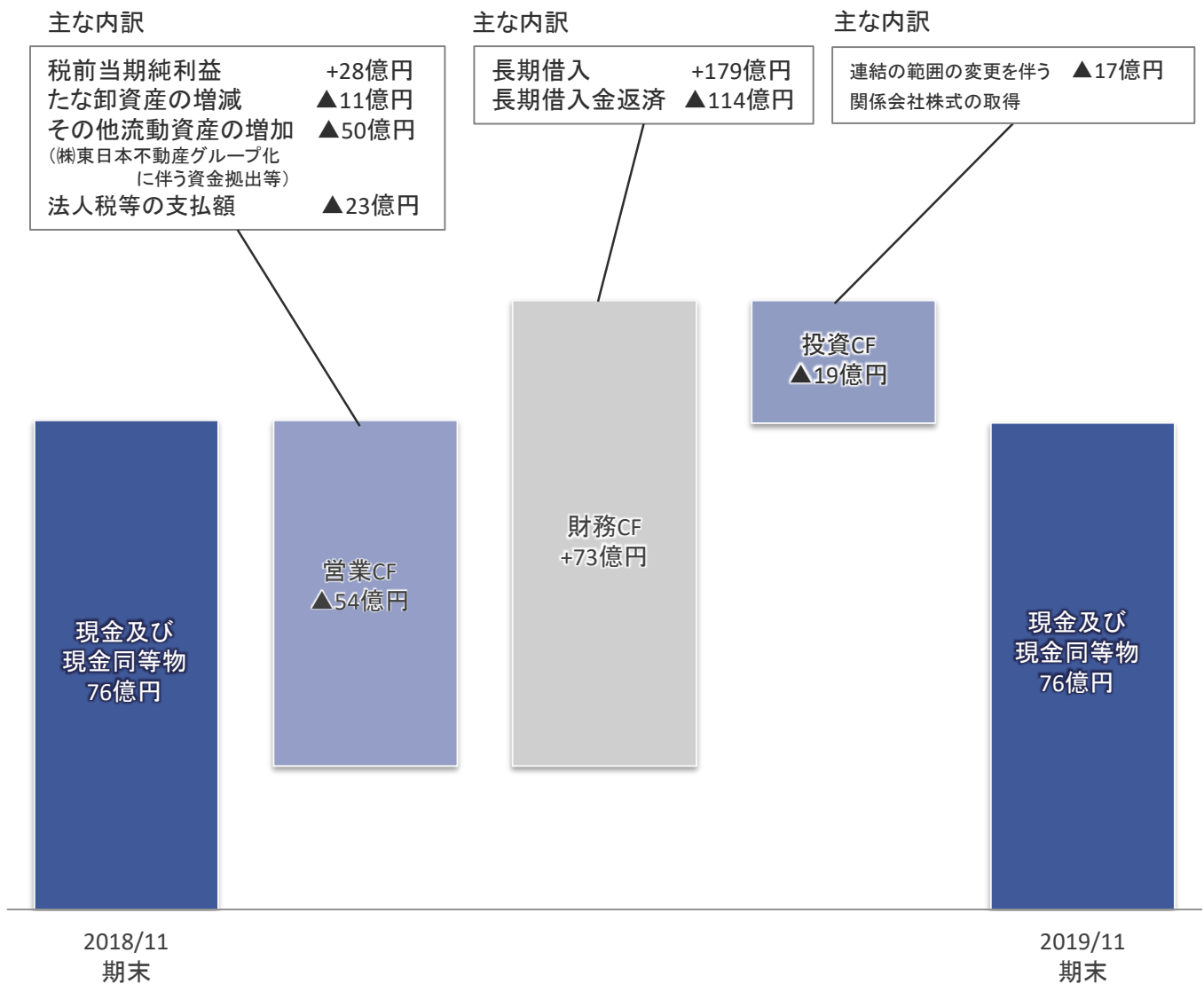
※1 (株)東日本不動産グループ会社化に伴う繰延税金負債及び預り敷金等

※2 ネットD/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

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月期においては、新規取得による賃貸不動産の積み上げや、(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54億円のマイナス、財務キャッシュ・フローは73億円のプラス、投資キャッシュ・フローは19億円のマイナスとなりました。



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、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
- 多様な物件のアクワ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・保証を行うものでもありません。
- 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