

2021年12月24日

各位

会社名 ファーストブラザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 吉原 知紀
(コード番号: 3454 東証第一部)
問合せ先 取締役経営企画室長 堀田 佳延
(TEL. 03-5219-5370)

**新市場区分「プライム市場」選択申請および
上場維持基準の適合に向けた計画書提出のお知らせ**

当社は、2022年4月に予定される株式会社東京証券取引所の市場区分の見直しに関して、本日、プライム市場を選択することを決議し、申請書を提出いたしました。当社は、移行基準日時点(2021年6月30日)において、当該市場の上場維持基準を充たしていないことから、下記のとおり、新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書を作成いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 当社の上場維持基準の適合状況及び計画期間

当社の移行基準日時点におけるプライム市場の上場維持基準への適合状況は、以下のとおりとなっており、「流通株式時価総額」及び「流通株式比率」については基準を充たしておりません。しかしながら、当社グループは、2004年2月の創業来、常に高い志を持ち地域社会との共生を図りながら着実な企業成長を遂げてきており、プライム市場に移行することがより一層の企業成長に資すると考えております。

当社は「流通株式時価総額」、「流通株式比率」に関して2026年11月末日までにそれぞれ上場維持基準を充たすために各種取り組みを進めてまいります。

	流通株式数 (単位)	流通株式 時価総額 (億円)	流通株式比率 (%)	1日平均 売買代金 (億円)
当社の状況 (移行基準日時点)	38,339 単位	38.6 億円	26.5%	0.38 億円
上場維持基準	20,000 単位	100 億円	35.0%	0.2 億円
計画書に記載の項目		○	○	

※当社の適合状況は、東証が基準日時点で把握している当社の株券等の分布状況等を基に算出を行ったものです。

2. 上場維持基準の適合に向けた取組の基本方針、課題及び取組内容

(1) 取組の基本方針

当社グループは、主力事業である賃貸不動産運用や不動産アセットマネジメント業務のみならず、ホテル運営等のホスピタリティサービスや再生可能エネルギー事業にも取り組み、地域社会との共生を

図りながら持続的な企業成長を遂げていきたいと考えております。かかる方針のもと、当社は、企業価値を向上させながら、株式市場での評価を得ることにより、上場維持基準への適合を目指してまいります。

(2) 現状の課題

当社株式は、移行基準日時点において、「流通株式時価総額」及び「流通株式比率」がプライム市場の上場維持基準を充たしておりません。

そのため、「流通株式時価総額」及び「流通株式比率」のそれぞれについてプライム市場の上場維持基準を充たすべく以下の取り組みを行ってまいります。

(3) 具体的な取組の内容

①流通株式時価総額の向上施策

流通株式時価総額は、以下の通り計算されます。

$$\text{流通株式時価総額} = \text{株式時価総額} \times \text{流通株式比率}$$

流通株式比率の向上施策については「②流通株式比率の向上施策」に記載しておりますので、本項では株式時価総額の向上施策について記載します。

株式時価総額は、純資産額に着目すると、以下の通り計算されます。

$$\text{株式時価総額} = \text{純資産額} \times \text{株価純資産倍率}$$

当社は、株式時価総額の構成要素である純資産額、株価純資産倍率それぞれを向上すべく、以下の施策を進める方針です。

A. 純資産額の向上施策

(a) 賃貸不動産ポートフォリオからの賃貸収益の積み上げ

当社グループは、安定的な収益が得られる賃貸不動産を簿価ベースで 676 億円（2021 年 8 月末日時点）保有しており、これらから得られる賃貸収益（賃貸粗利）のみで販売費及び一般管理費や借入金利息等の経常的コストを賄っております。したがって、特段の事情（物件評価額が下がる等の事情）がない限り、賃貸収益だけで純利益（税引前）が生じ、純資産額が増加（税引後）する収益構造になっております。

また、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させつつ、新たな賃貸不動産の取得原資に活用することでポートフォリオ全体を継続的に拡大・成長させており、それに比例するように賃貸収益も増加させる方針です。

【賃貸不動産ポートフォリオの推移】

	2019年8月末 (第3四半期末)	2020年8月末 (第3四半期末)	2021年8月末 (第3四半期末)
簿価(※1)	486億円	599億円	676億円
物件数	53物件	59物件	90物件
賃貸粗利(※2)	11.4億円	15.3億円	17.9億円

(※1) 賃貸不動産は、オフィスビル、店舗ビル、住宅、宿泊施設等から構成されています。

(※2) 各第3四半期累計期間における賃貸不動産から得られる減価償却後の純収益（大規模修繕等の非経

常的費用を除く)

(b) 賃貸不動産の入れ替えに伴う売却収益

上記(a)に記載しました通り、ポートフォリオを成長させる過程で一部の賃貸不動産を売却し含み益を顕在化させておりますが、その際に売却収益(売却粗利)が発生します。当社グループの経常的コストが賃貸収益(賃貸粗利)で賄えている状況のもと、売却収益は純利益(税引前)となり、純資産額が増加(税引後)します。

なお、2021年8月末時点の含み益(簿価と鑑定評価額等(※1)の差額)は122億円あり、仮にこれが実現した場合には純資産額は73億円(※2)の増加となります。

(※1) 鑑定評価額またはこれに準ずる評価額

(※2) 2020年11月期における実効税率39.82%(負ののれん計上益を度外視した実効税率)を採用

B. 株価純資産倍率(PBR)の向上施策

当社の現在の株価はBPS(1株当たり純資産額)を下回る水準(2021年11月30日終値923円ベースでPBR 0.66倍)にあります。その要因として、現状の期間損益においては不動産売却収益の割合が比較的高く、また、売却は不定期に実現するため期間損益のボラティリティが大きいことも影響していると考えております。

今後、賃貸不動産ポートフォリオからの賃貸収益(賃貸粗利)を拡大させていくなかで結果的に期間損益に占める売却収益(売却粗利)の割合が下がり、また、期間損益のボラティリティも下がっていくと想定しております。

【売上総利益の内訳の推移】

	2018年11月期	2019年11月期	2020年11月期	今後の方向性
賃貸粗利	10.5億円 (16.2%)	14.1億円 (26.5%)	20.9億円 (48.7%)	安定的な賃貸粗利とその他粗利を伸ばしていく過程で、結果的に、振れ幅の大きい売却粗利への依存度を下げ、期間損益のボラティリティを下げしていく。
売却粗利	53.3億円 (82.2%)	38.3億円 (72.0%)	21.7億円 (50.6%)	
その他粗利	1.0億円 (1.6%)	0.8億円 (1.5%)	0.3億円 (0.7%)	
売上総利益計	64.8億円	53.2億円	42.9億円	

さらには、ホテル運営等のホスピタリティーサービスや再生可能エネルギー事業への取り組みを通じ、不動産収益のみに依存しない収益構造の構築も進めてまいります。

これらの取り組みを通じ、現在低水準にあるPBRを高めていく方針です。

②流通株式比率の向上施策

A. 自己株式消却について

上場会社が保有する自己株式は非流通株として取り扱われますが、当社は2021年11月末日現在421,710株の自己株式を保有しております。このうち、ストックオプション制度による新株予

約権の目的となる株式（2021年11月末日現在、238,400株相当）を除き、現時点での活用目途がないことから2026年11月期までに消却を行うことで流通株式比率の改善を図る方針です。

B. 「GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL」が保有する株式について

2020年11月末日時点においては「GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL」が当社の10.72%の株式を保有する大株主ですが、「ゴードリアン・キャピタル・シンガポール・プライベート・リミテッド」（以下、ゴードリアン社といたします。）から提出された2018年6月11日付「大量保有報告書」（その後提出された変更報告書を含む。）から、「GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL」は代理人であり、その実質株主はゴードリアン社と推測されます。ゴードリアン社はシンガポールを拠点とする純投資目的の機関投資家であり、同社が提出している大量保有報告書にも当社株式の保有目的として「顧客に代わり純投資を行うこと」と記載されております。また、同大量保有報告書からは当社株式を頻繁に売買していることも確認できます。

公表資料から、ゴードリアン社は当社以外にも5%超の大株主として複数の上場株式に投資を行っており、一定期間経過後に売却を行っている事例も確認できます。そのため、ゴードリアン社は、純投資目的の機関投資家として、一定期間経過後、当社株式の一部または全部を売却し、その結果ゴードリアン社の持株比率は10%を下回ると想定しております。

上記A、Bの結果、**流通株式比率は37.42%**となります。

なお、①A. (b)で記載しました通り、2021年8月末日時点の含み益は122億円（税引後73億円）あり、仮にこれが実現した場合には純資産額は271億円（2021年8月末日時点）となり、PBRを1.0倍と仮定した場合、流通株式時価総額は以下の通りとなります。

$$\begin{aligned} \text{流通株式時価総額} &= \text{純資産額} \times \text{PBR} \times \text{流通株式比率} \\ 101 \text{ 億円} &= 271 \text{ 億円} \times 1.0 \times 37.42\% \end{aligned}$$

以上