



F I R S T B R O T H E R S

2024年11月期 第1四半期決算説明資料

2024.04.09

ファーストブラザーズ株式会社

(東証スタンダード：3454)

CONTENTS

目次

- 1 — ファーストブラザーズのビジネス
- 2 — 業績ハイライト
- 3 — 投資銀行事業
- 4 — 投資運用事業
- 5 — 施設運営事業
- 6 — 業績予想
- 7 — 株主還元
- 8 — Appendix



株主資本を安定・継続的に増加させることが、株主価値の最大化に直結すると考えております

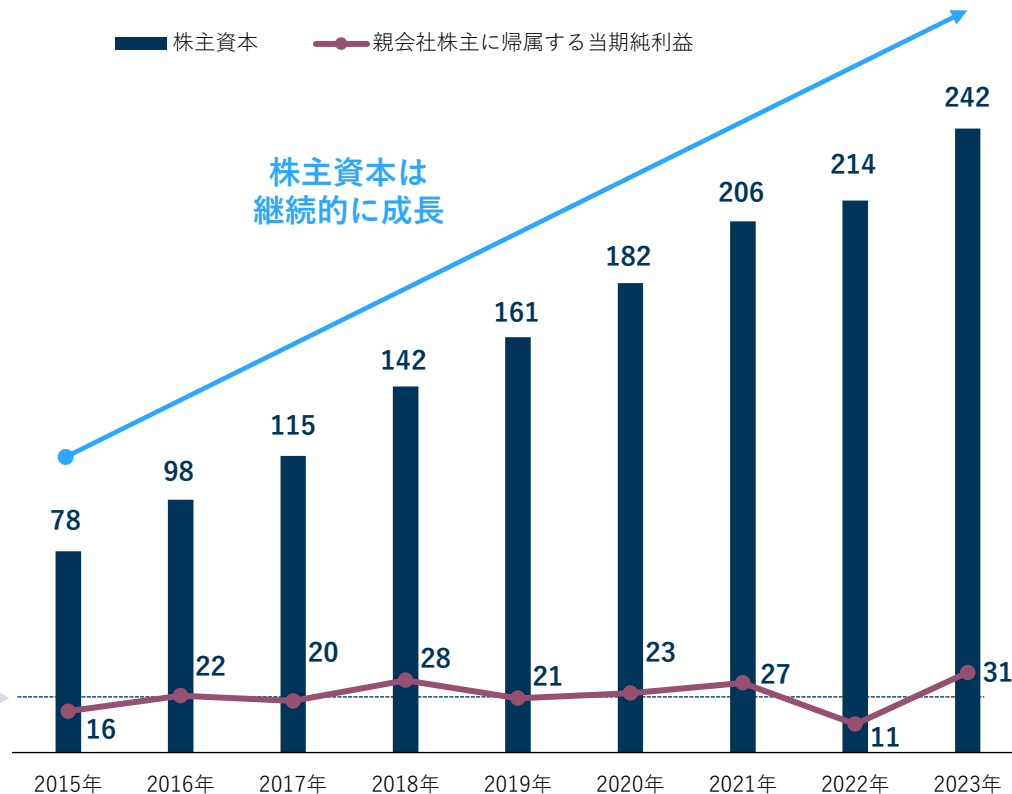
- 毎期株主資本を増加させ、これに応じて株主資本配当率2.0%を基準に期末配当を実施します。
- 個別性が強い物件を適切なタイミングで売却し、利益最大化を追求するという方針により各期の利益が大きく変動する傾向にありますが、業績が良好な場合は通常の前期末配当に加えて中間配当を行い、機動的な株主還元を行う方針です。

直前期の当期純利益が20億円を超過した場合

その超過分の40%相当額を中間配当で還元

(2024年11月期から導入)

(単位：億円)



- ・投資銀行事業において保有物件から得られる賃貸収益が着実に伸長
- ・前1Qは関係会社株式売却益（特別利益）を計上していたため最終利益では前年同期比で減益

連結業績

<p>売上総利益</p> <p>830百万円</p> <p>前年同期比 +26.2% ↑</p>	<p>営業利益</p> <p>240百万円</p> <p>前年同期比 +1,899.0% ↑</p>	<p>経常利益</p> <p>129百万円</p> <p>前年同期比 黒字化 ↑</p>	<p>親会社株主に帰属する 当期純利益</p> <p>63百万円</p> <p>前年同期比 ▲82.8% ↓</p>
---	---	---	---

投資運用事業

CRE事業譲渡による減収
前1Qは売却フィーを計上

売上総利益

9百万円

前年同期比 ▲78.7% ↓

投資銀行事業

安定収益である保有物件からの賃貸収益が伸長
将来の収益源泉である含み益も着実に増加

不動産含み益

17,343百万円

前期末比 +163百万円 ↑

不動産賃貸粗利

756百万円

前年同期比 +24.7% ↑

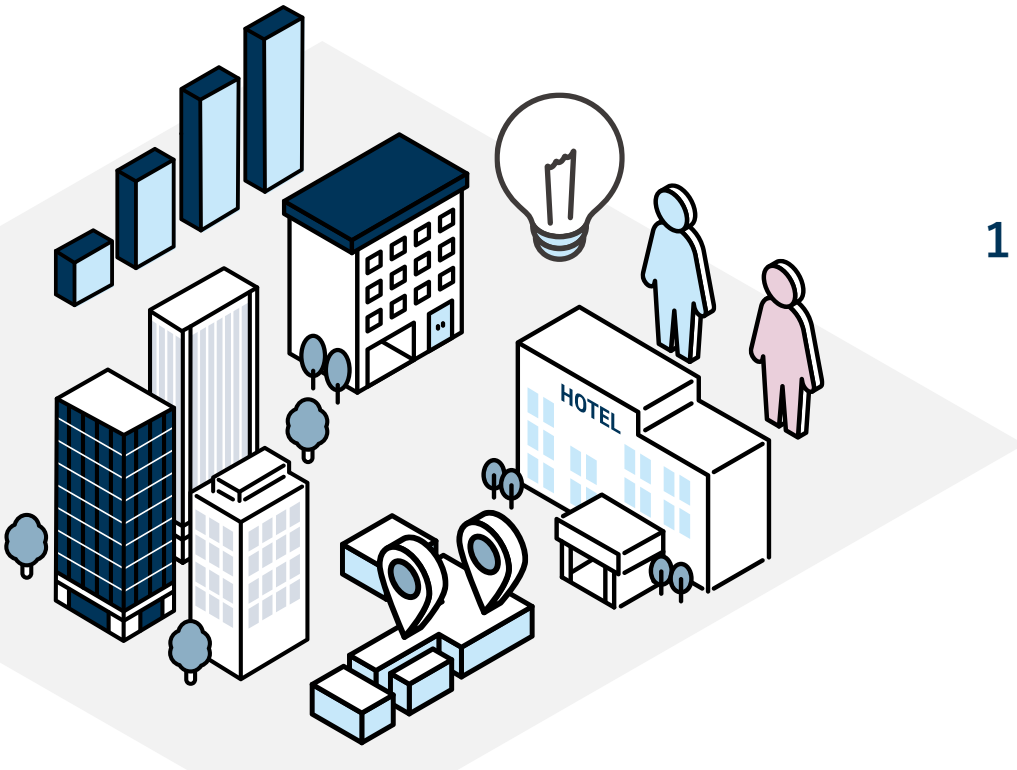
施設運営事業

旺盛な観光需要の取り込み
運営の効率化等が寄与

売上総利益

81百万円

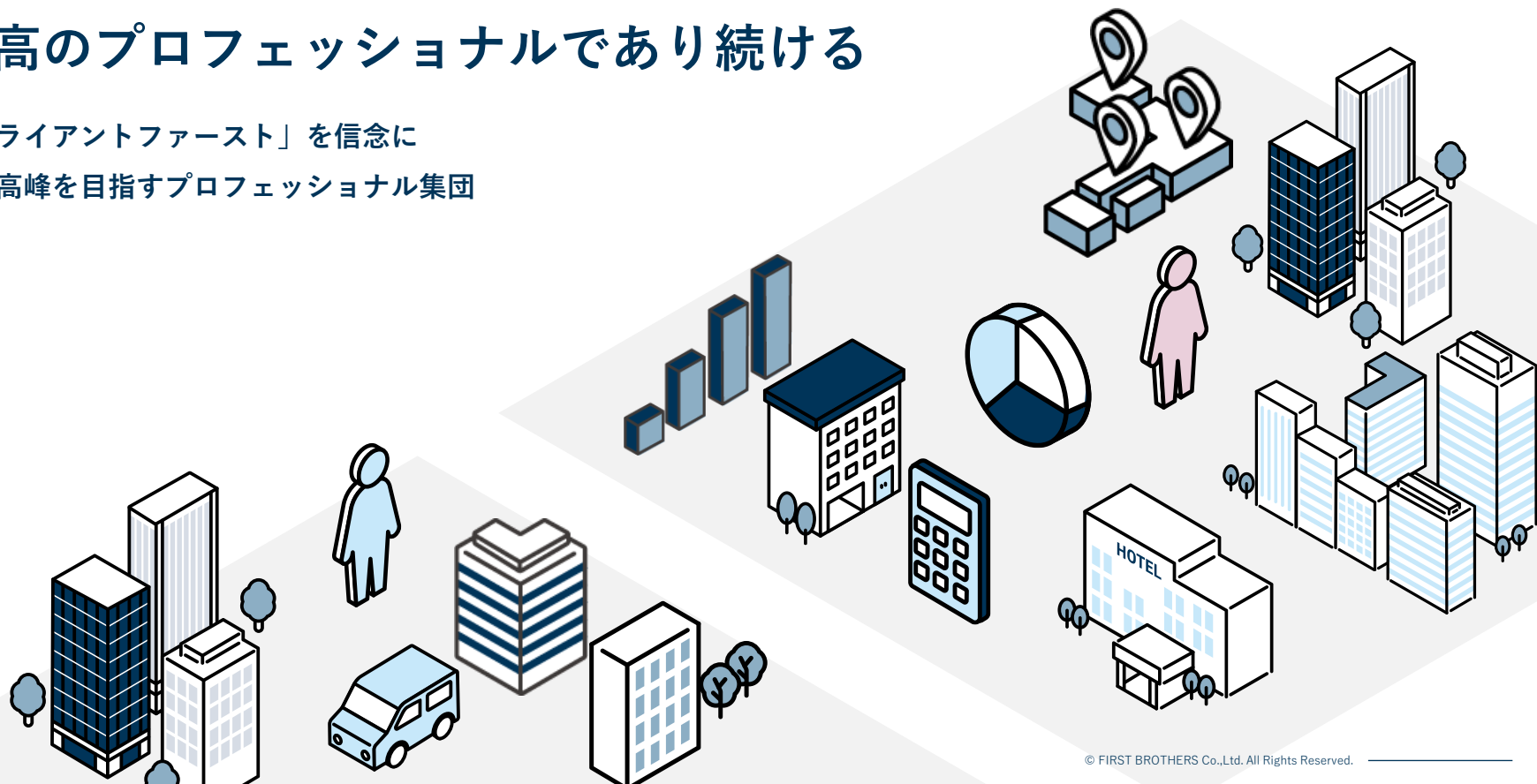
前年同期比 +476.7% ↑



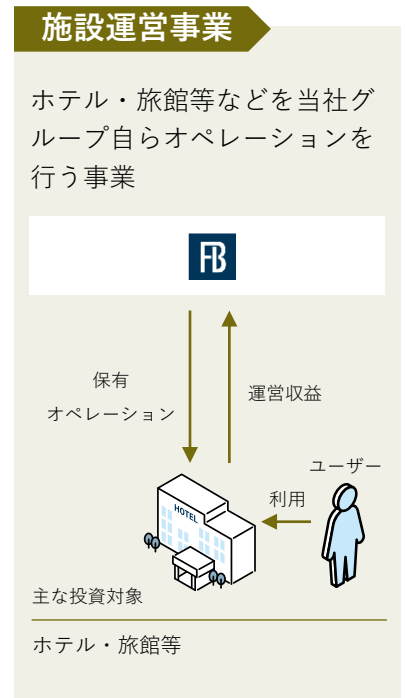
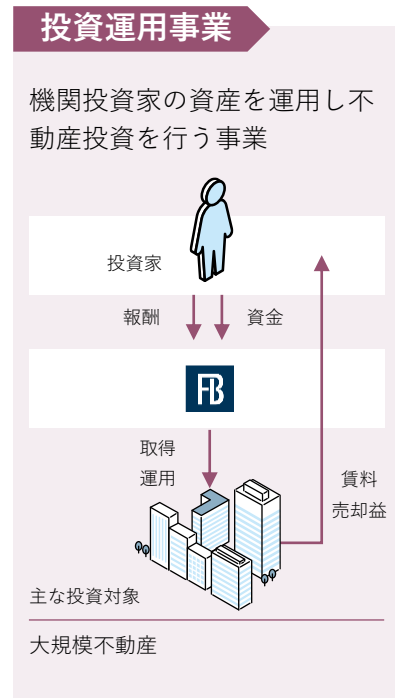
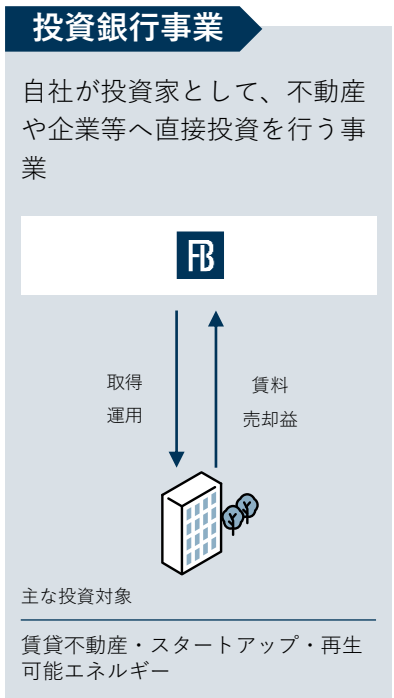
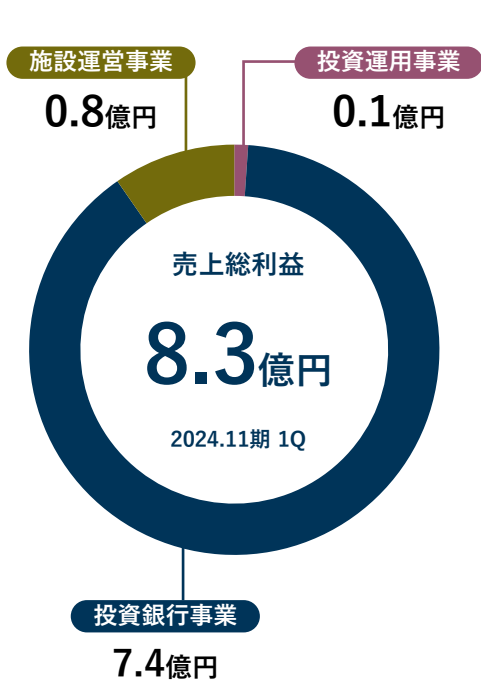
1 — ファーストブラザーズのビジネス

最高のプロフェッショナルであり続ける

「クライアントファースト」を信念に
 最高峰を目指すプロフェッショナル集団



不動産投資を軸として、ファーストブラザーズの強みを活かした3つの事業を行っています
 自己勘定投資である「投資銀行事業」は収益の柱に成長



設立以来1兆円を超える投資経験を活かし
高付加価値の投資を実現します

案件発掘力



ノウハウと経験値から
収益性のポテンシャルが
高い物件を厳選します

価値向上力



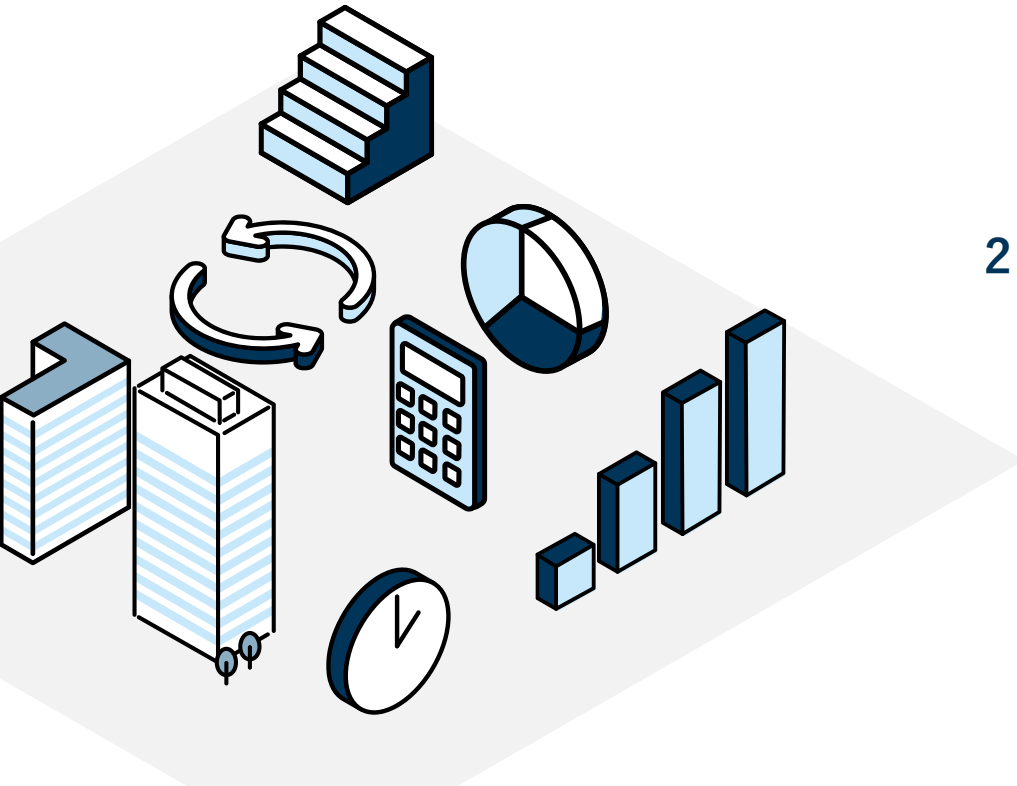
優良なテナントの誘致や
施設・オペレーションの改善により
不動産価値を向上させます

潜在需要層の見極め



不動産業界での
信頼感を背景に
最も価値の高まる売却を実現します

売却益を再投資し成長の循環へ

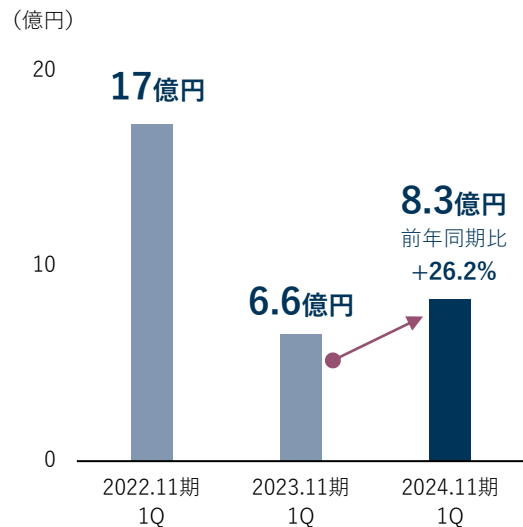


2 — 業績ハイライト

当1Qは投資銀行事業において物件売却はなかったものの、安定的収益である賃貸収益を向上
 施設運営事業の売上増加なども寄与し、売上総利益は前年同期比26.2%増、経常利益は黒字化

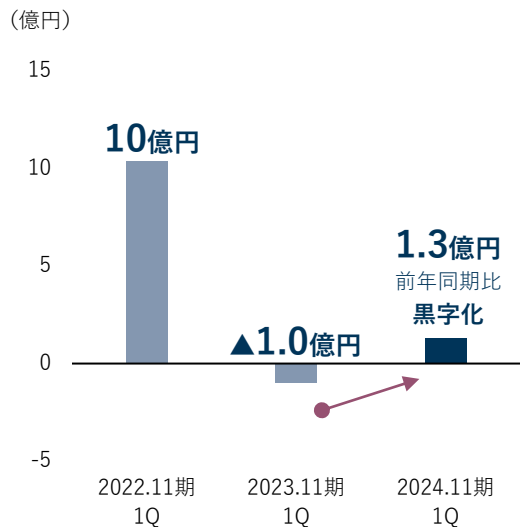
売上総利益

安定的な賃貸収益の増加・施設運営事業の売上増等により前期比+26.2%



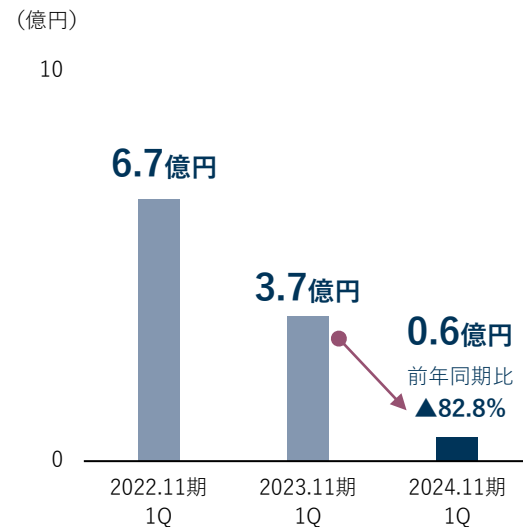
経常利益

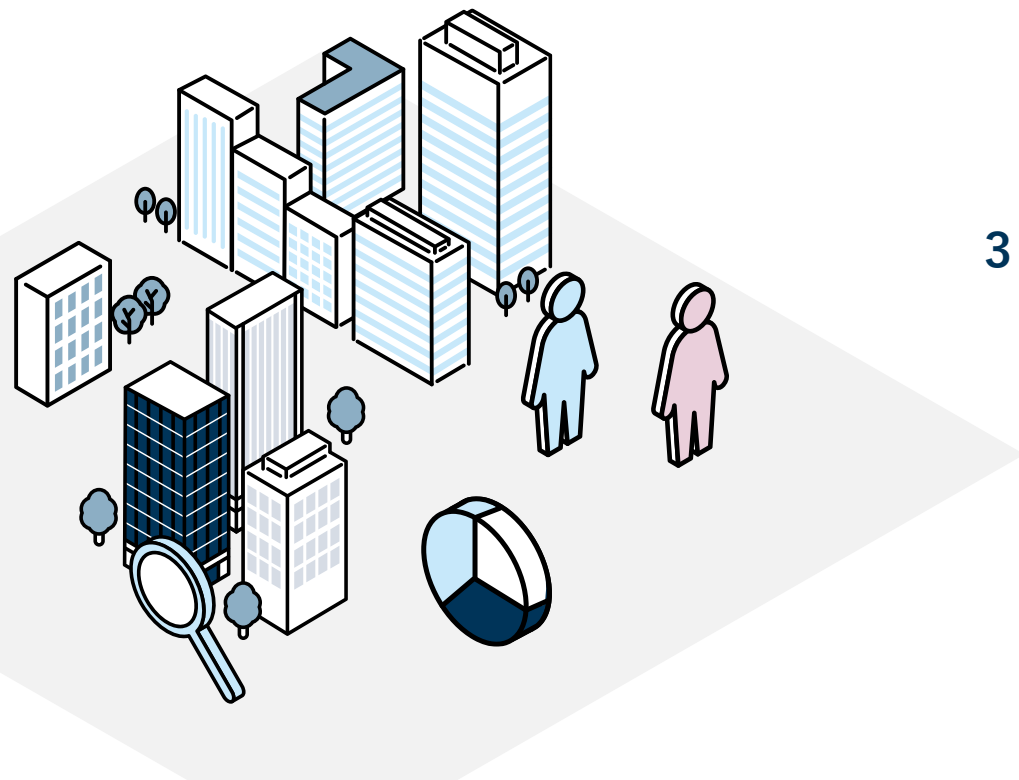
前1Qは経常利益赤字に対し今期は不動産賃貸粗利等の増加が寄与し黒字化



親会社株主に帰属する 当期純利益

前1Qは関係会社譲渡による特別利益を計上していたことから前年同期比では減益

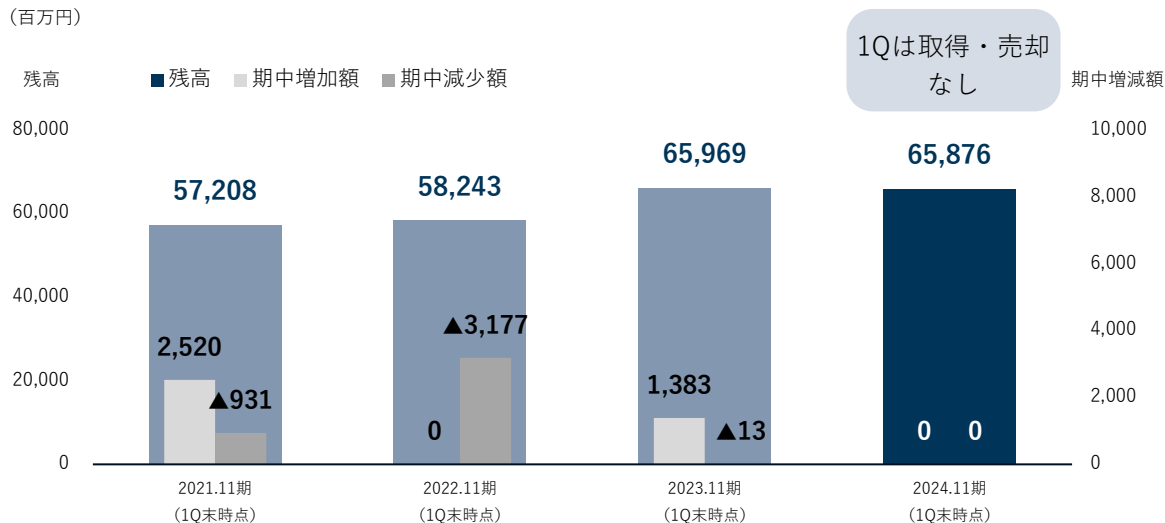




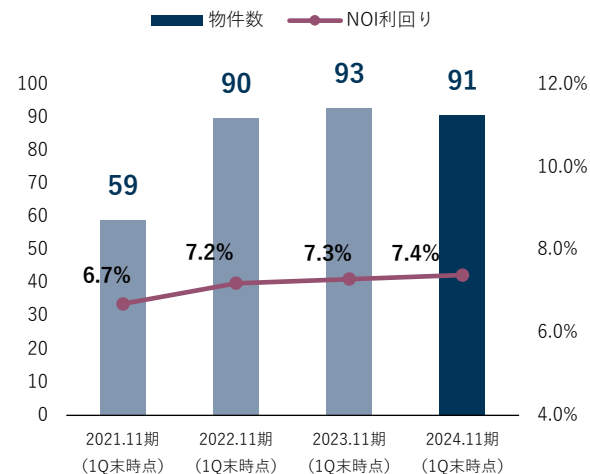
3 — 投資銀行事業

収益の要として、中長期的に安定収益が見込める賃貸不動産の取得を推進
 変動はあるものの残高、物件数ともに着実に増加してきています

残高推移



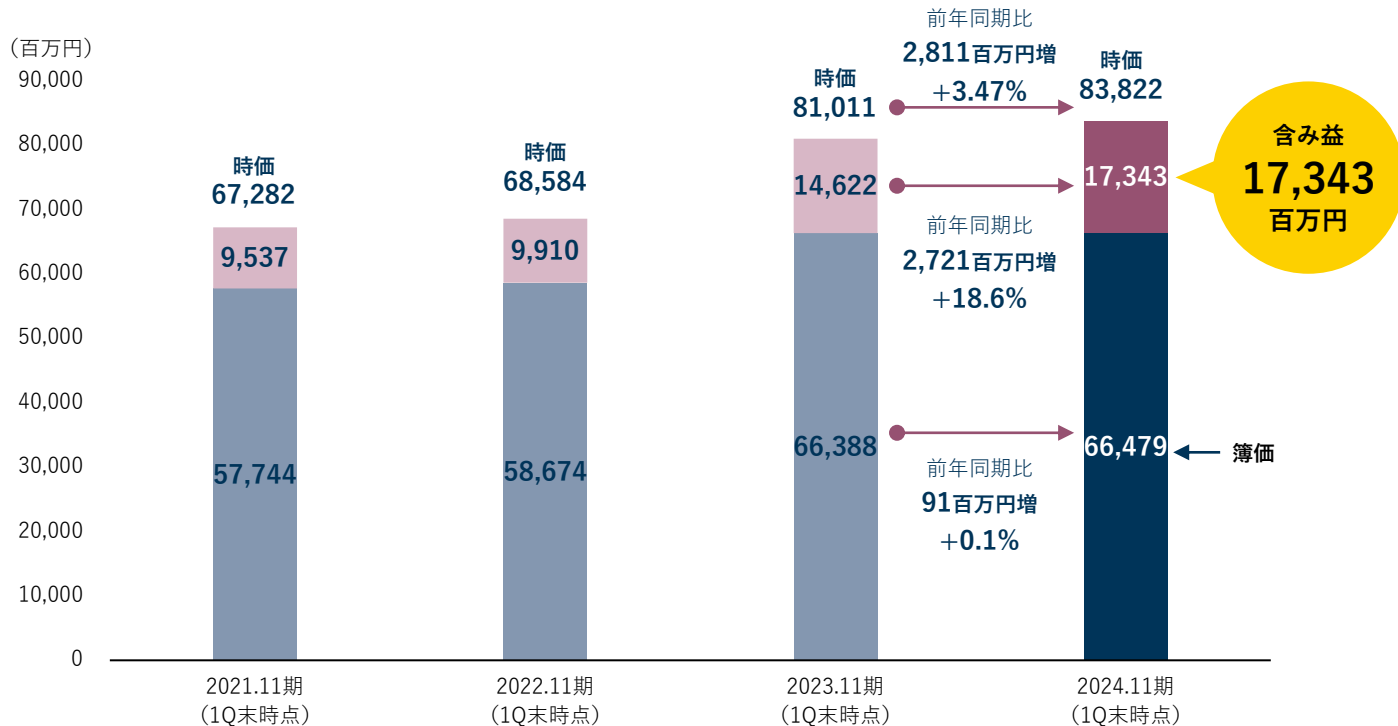
物件数／NOI利回り



※ 残高及び期中増減額は取得価格ベース。増加額には、M&Aに伴う増加額、開発案件竣工に伴う増加額を含む。

※NOI利回りは安定稼働時の想定年率（CFベースの純収益÷取得価格）

2023年11月期に優良な賃貸不動産を取得したこと、保有不動産の価値を向上させたことにより、含み益も増加
含み益は売却時に顕在化し、将来の利益に貢献するとともに再投資の源泉に



簿価

- + 取得価格
- + 取得時取引コスト
- + 期中の資本的支出
- ▲減価償却

時価・含み益

- 時価：直近鑑定評価
(または鑑定に準じた評価)
- 含み益：時価 - 簿価

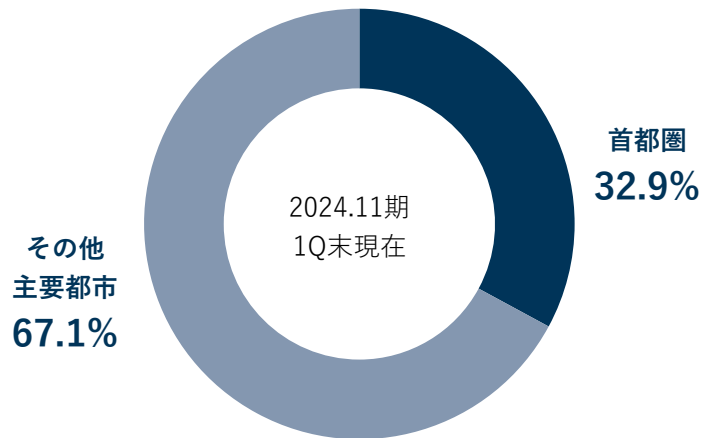
計上科目

- 【原則】
販売用不動産 (流動資産)
【利回りが高い物件】
長期に亘って賃貸収益を獲得する意図から固定資産に計上

首都圏・地方都市における中小型物件を投資対象とし、高い利回りを確保しつつ安定運用
 ポートフォリオは市場環境の変化にあわせて柔軟に組み換えつつ拡充

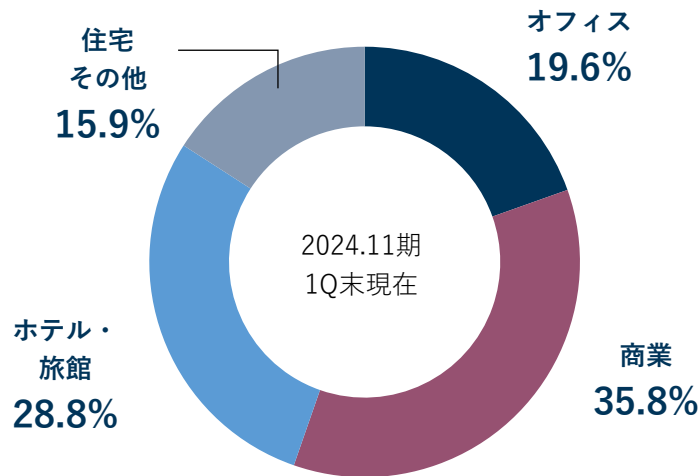
所在地別

首都圏に限らず、東日本不動産の拠点である東北地域や
 その他全国の地域において優良な投資物件を選別



用途別※

テナントニーズが固い立地にあるオフィス・商業施設に加え、
 コロナ禍ではホテル・旅館等の宿泊施設を積み上げ

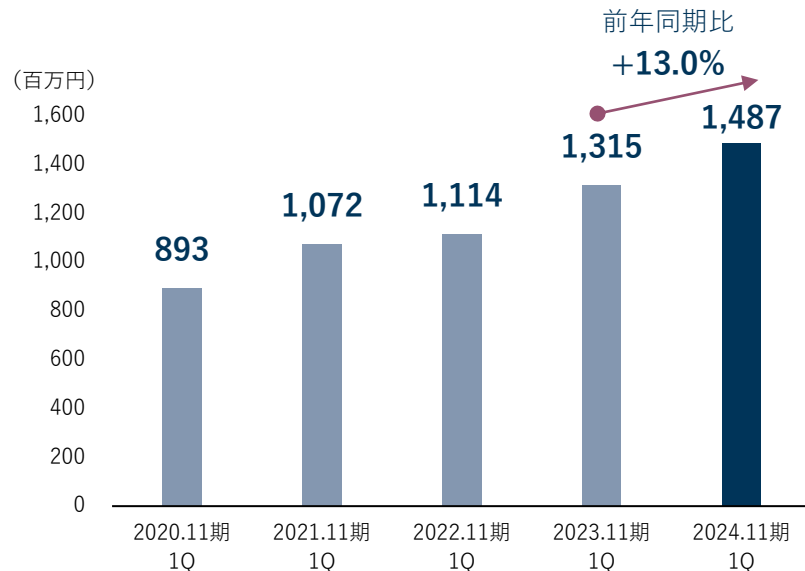


※複数の用途がある不動産については主な用途で集計

安定的に賃貸収益が見込める高品質な賃貸物件を厳選して取得し、物件の価値向上に努め、安定的な収益を確保
1Qは新規物件の取得はないものの、保有物件ごとに収益改善策を検証・実行し、賃貸収益は着実に増加

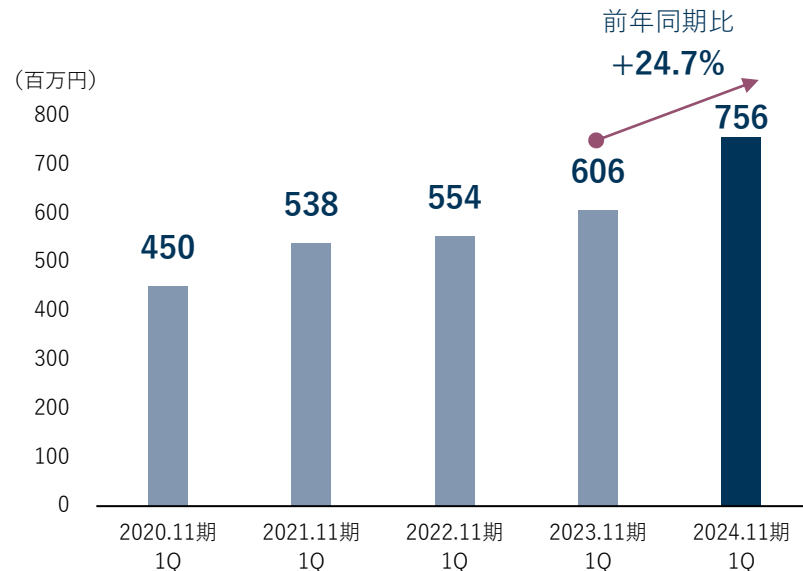
不動産賃貸売上（累計）

2023年11月期に優良な賃貸不動産を積み上げ
1Qで物件売却がなかったこともあり前年同期比で着実に増加



不動産賃貸粗利（累計）

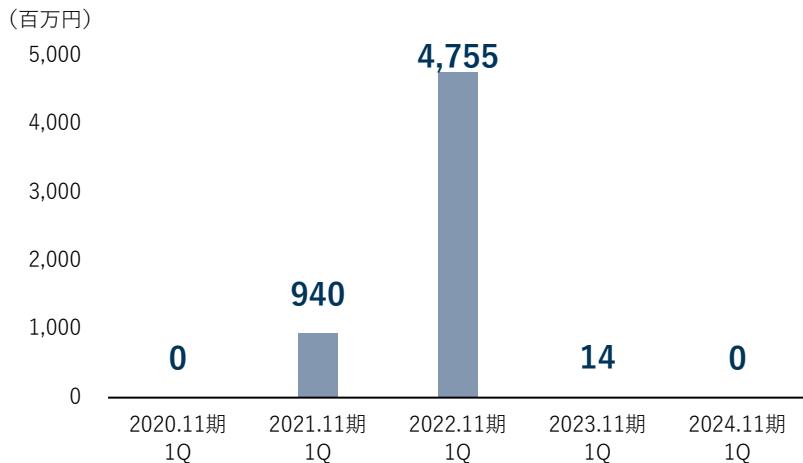
1Qは賃貸売上の増加に伴い、賃貸粗利も増加
※今期からPL売上総利益の実績値にてお示ししています



保有物件の収益価値向上施策を実施しつつ、得られた含み益を売却によって実現し、再投資を行うサイクル
 2024年11月期も物件売却を予定しているものの、大半の物件売却は2Q以降の見込

不動産売却売上（累計） ※1 ※2

1Qでの不動産売却は無し
 2Q以降に市場ニーズを捉えた物件売却を検討

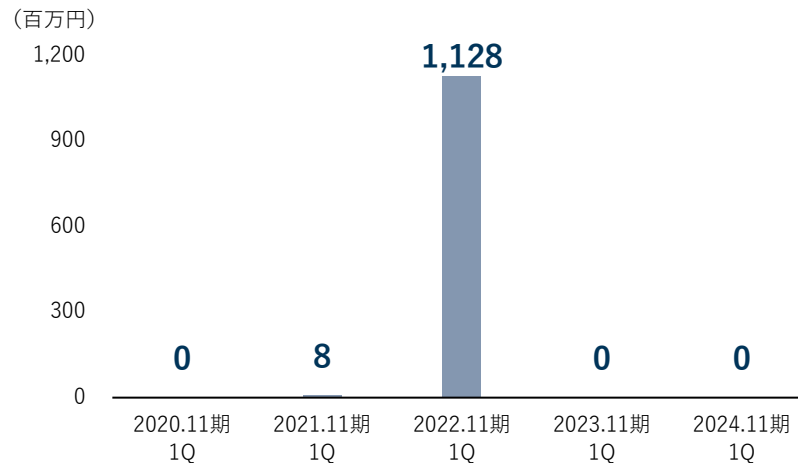


※1 仕掛販売用不動産（賃貸不動産開発用地等）の売却を含む

※2 連結貸借対照表上で固定資産として計上していた賃貸不動産の売却（特別損益として計上されたもの）を含む

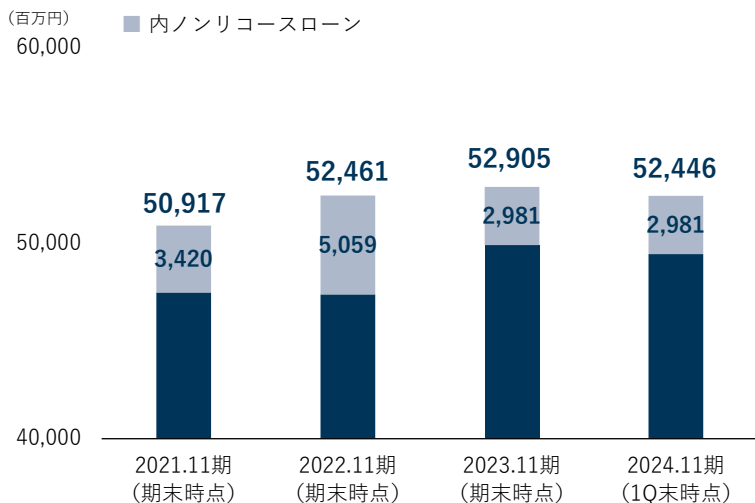
不動産売却粗利（累計） ※1 ※2

前1Qでの売却物件は小規模であったため前期比では大きな変化なし



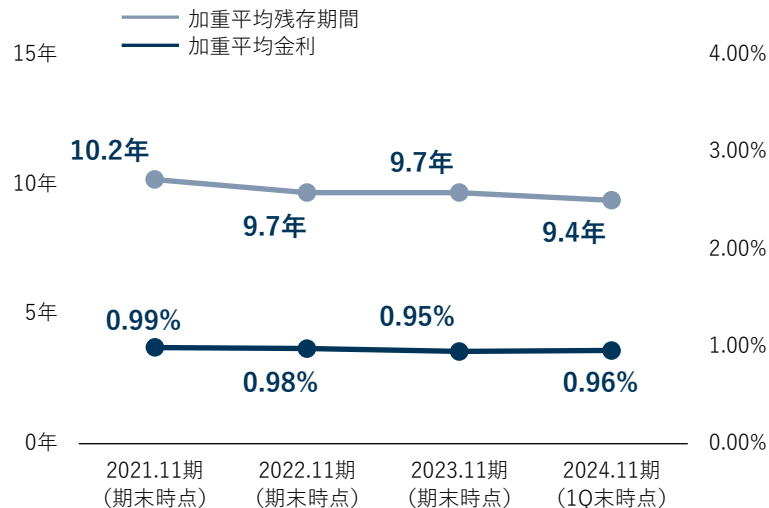
賃貸不動産取得の際には借入を行うため、投資の進展とともに借入残高は増加する傾向
原則として10年以上の超長期借入かつ低金利で調達し、リファイナンスリスクや金利上昇リスクに備える

借入残高※1



※1 賃貸不動産取得のための借入金

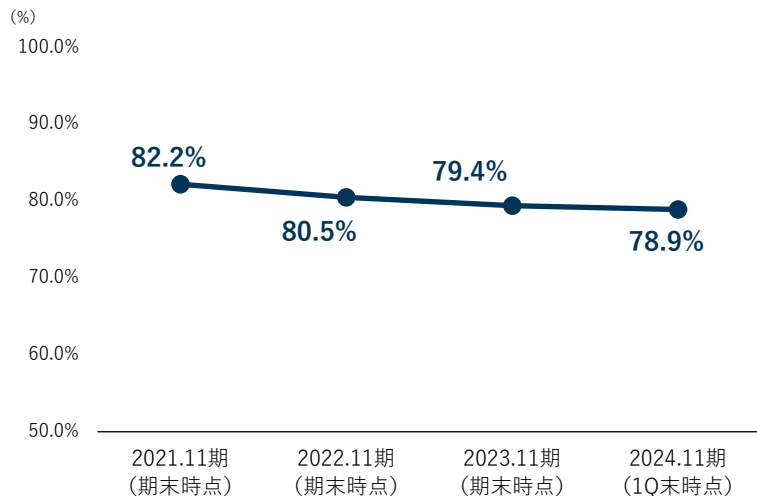
加重平均残存期間／加重平均金利※2



※2 金利固定化前

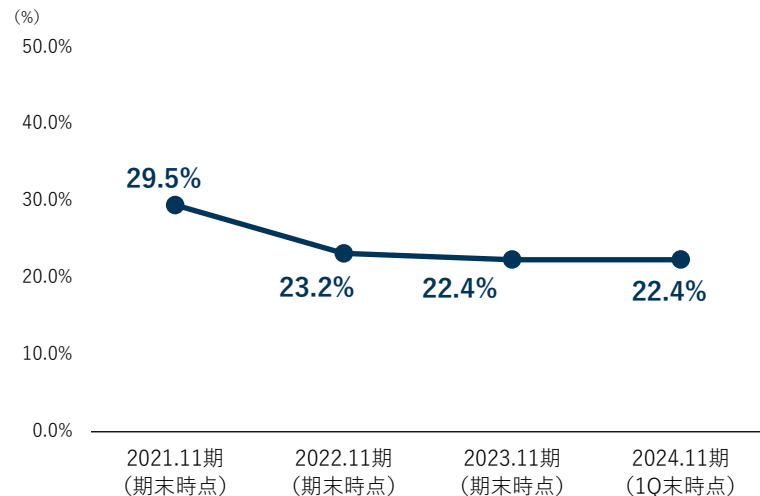
資本効率を高めるため調達コストの低い借入金を最大限活用していることからレバレッジは80%前後で推移
 大部分は変動金利で調達を行っていることから金利スワップを活用して金利の一部固定化を実施

レバレッジ※1



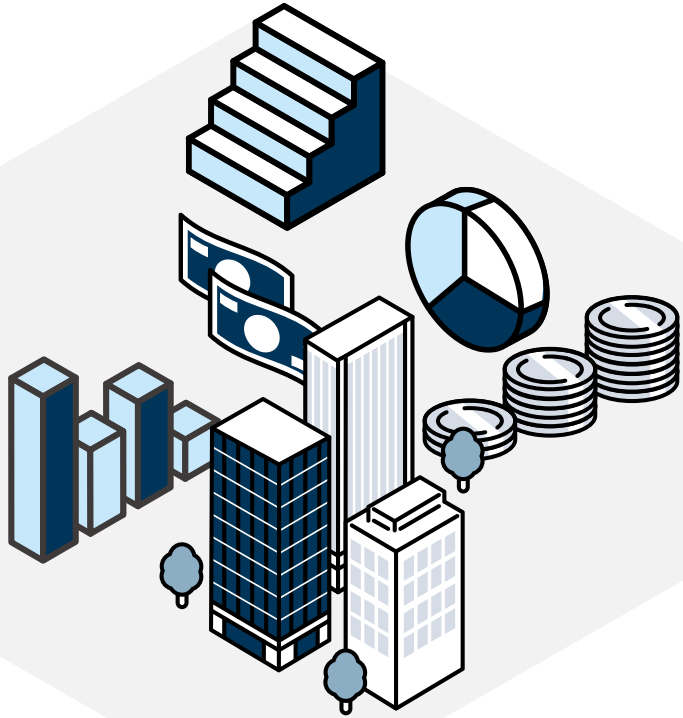
※1 借入残高 ÷ 貸貸不動産簿価

金利固定化割合



金利スワップ

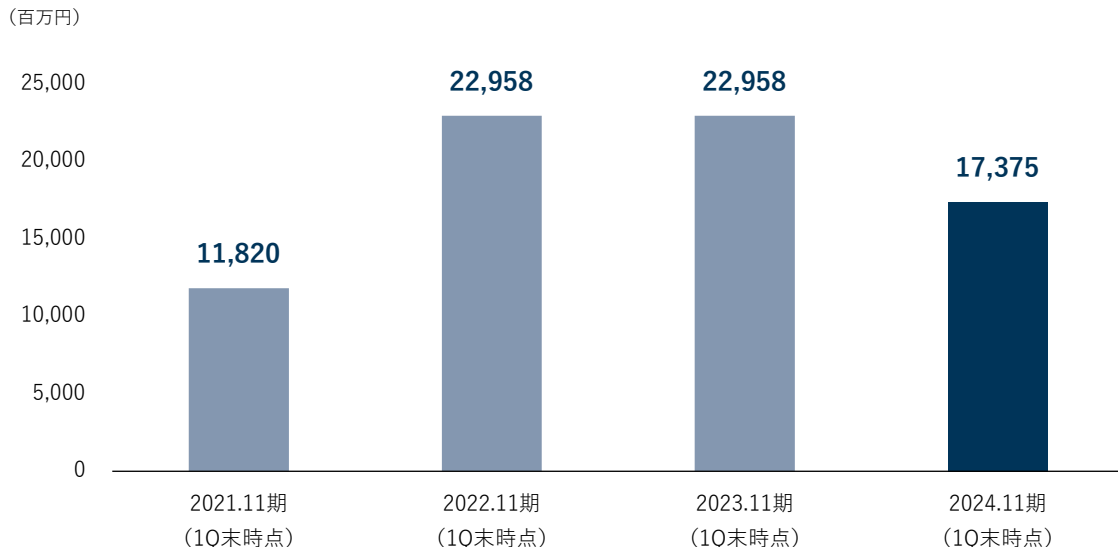
金利上昇リスクを回避する目的で支払金利を長期固定化
 時価が市場金利動向で変動し、営業外損益へ影響するもの
 の、キャッシュ・フローの安定化に寄与



4 — 投資運用事業

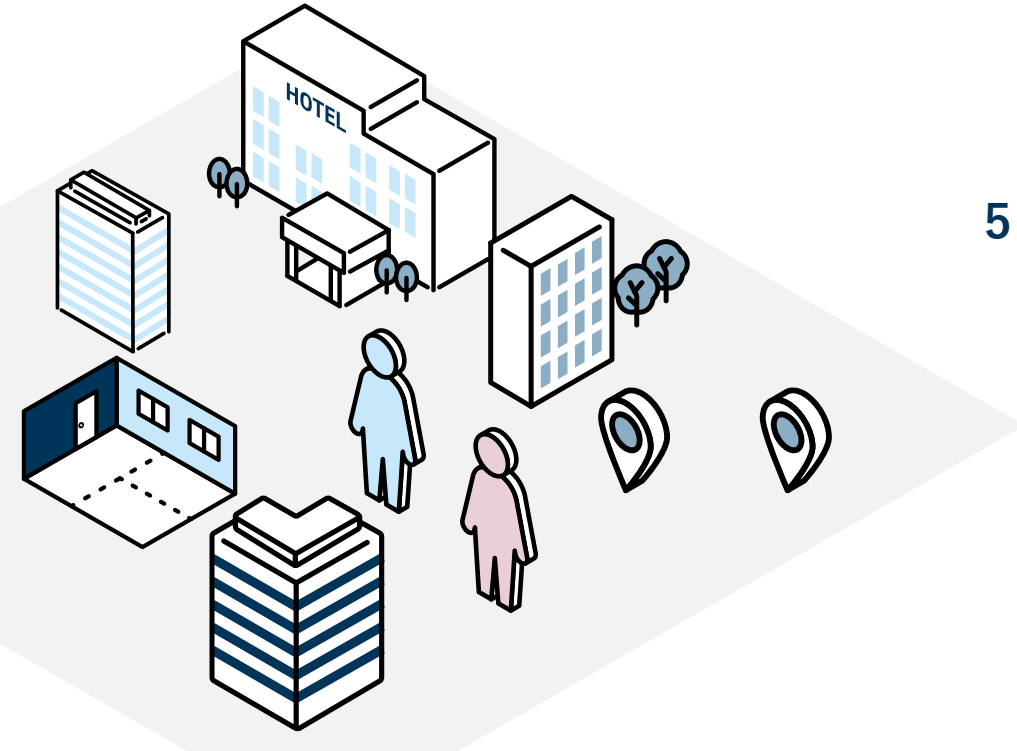
当社組成ファンドの投資対象となる大型物件は取得競争激しく価格高騰継続、慎重な姿勢を保ち新規受託はなし
一方、投資家が主体となって取得した案件の期中管理業務は適宜受託し、アセットマネジメントフィーを受領

受託資産残高推移



ポイント

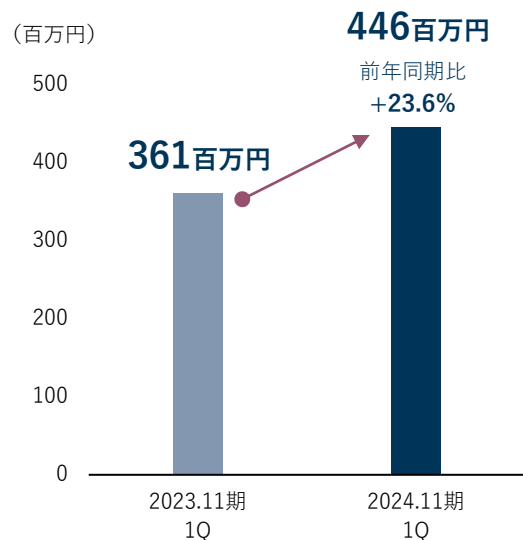
- 残高の減少は投資家によるポートフォリオの入れ替えのため
- 引き続き投資家からの求めに応じた新規受託を検討中
- その他、当社グループが保有する物件を投資対象とした新規ファンド組成することも検討中



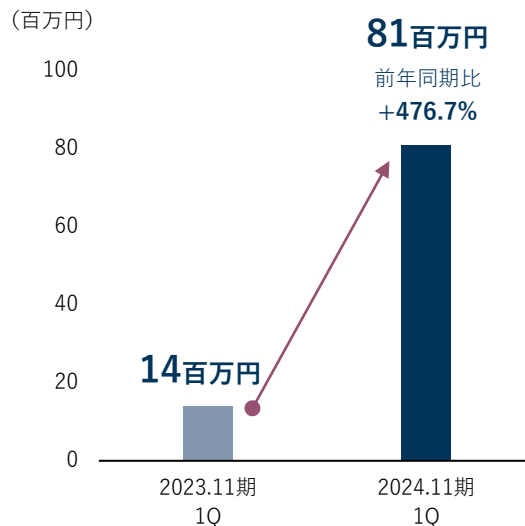
5 — 施設運営事業

運営する施設においてインバウンド需要など旺盛な観光需要の取り込み施策が功を奏し前年同期比で大幅に増収一方、のれん償却負担等により、営業利益レベルでの黒字化にはまだ届かず

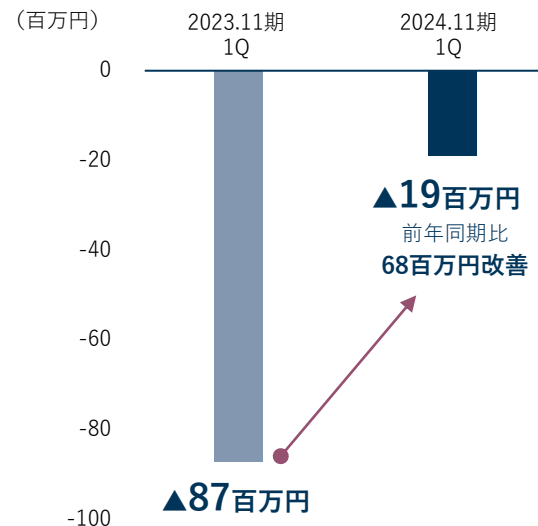
売上高



売上総利益

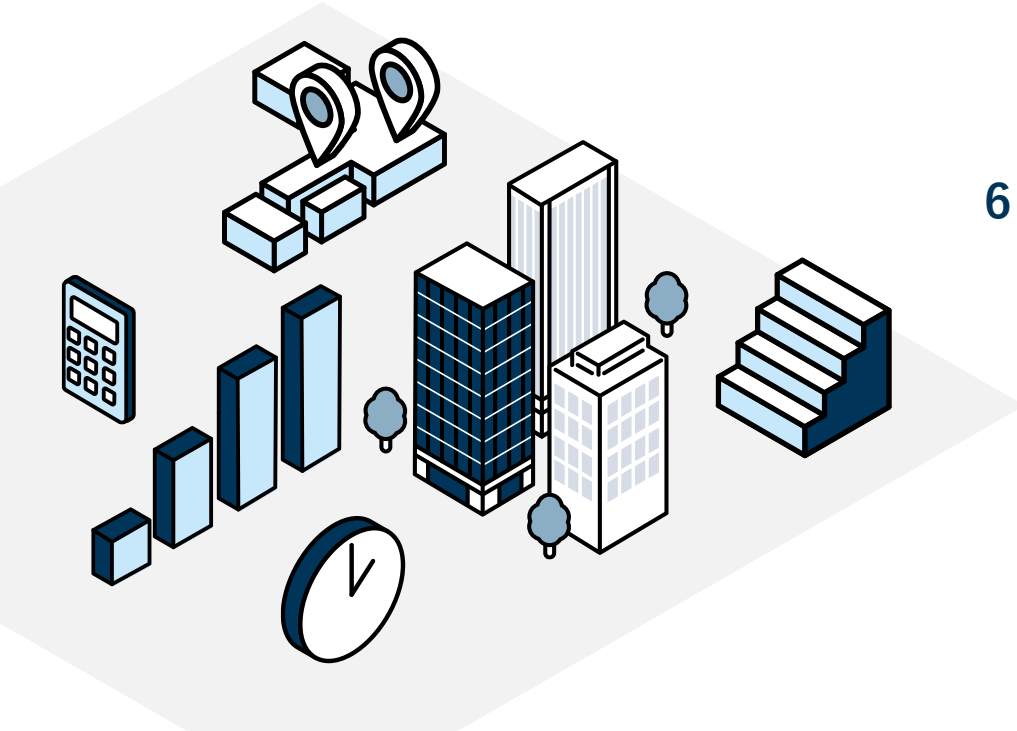


営業利益



施設運営事業

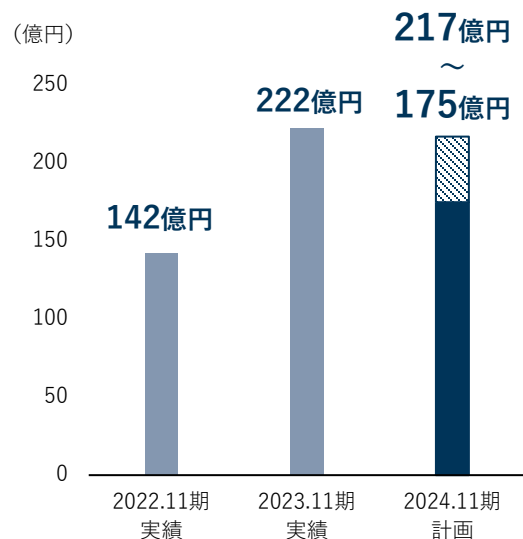
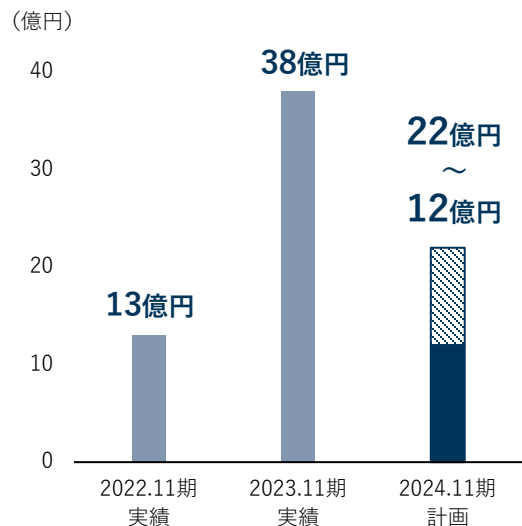
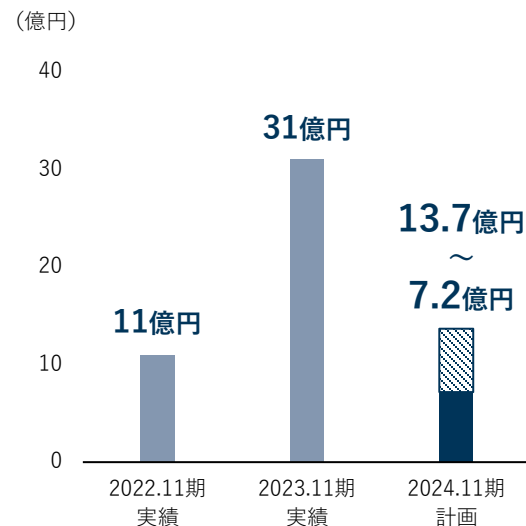
ホテル・旅館などを当社グループ自らオペレーションを行う事業 現在の運営施設は全て自社グループ保有物件



6 ——— 業績予想

過渡的に単年度では減収減益の計画ですが、引き続き優良な賃貸不動産の取得を推進しつつ、施設運営事業では魅力的な施設作り・お客さまに寄りそったサービス提供を通じ、中長期視点で企業成長を追求します。

- ・ 物件を最適なタイミングで売却する戦略であり、今期は控えめな売却計画となります。そのため、各段階利益は減少予想です。
- ・ 個々の賃貸不動産が持つ含み益を増加させ、新規に物件を取得する等ポートフォリオ全体の含み益を増加させることで、中長期的に株主資本の最大化を目指します。なお、保有期間中は賃料収入を継続的に得ることで、利益を維持しています。

売上高

経常利益

**親会社株主に帰属する
当期純利益**


主力事業である投資銀行事業において物件売却がなかったことから、売上総利益ベースでの進捗は17.5%
2Q以降で物件売却や新規物件の取得による賃貸収益の増加を計画

(百万円)	2023.11期 通期実績	2024.11期 1Q実績	進捗率	2024.11期 業績予想 (前年比)
売上高	22,268	1,955	11.1%	17,500 (▲21.4%)
売上総利益	6,980	830	17.5%	4,750 (▲32.0%)
投資運用事業	115	9	25.0%	38 (▲67.0%)
投資銀行事業	6,698	739	16.9%	4,388 (▲34.5%)
施設運営事業	157	81	25.3%	324 (+105.9%)
その他	9	0		0 (-)
営業利益	4,461	240	11.5%	2,100 (▲52.9%)
経常利益	3,837	129	10.8%	1,200 (▲68.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,186	63	8.8%	720 (▲77.4%)

ポイント1

売上高は売却物件の規模により大きく変動するため売上総利益を重視

ポイント2

物件売却の有無が各段階利益へ大きく影響

ポイント3

四半期業績は物件の売却時期に左右されるため事業計画は年間で作成・管理

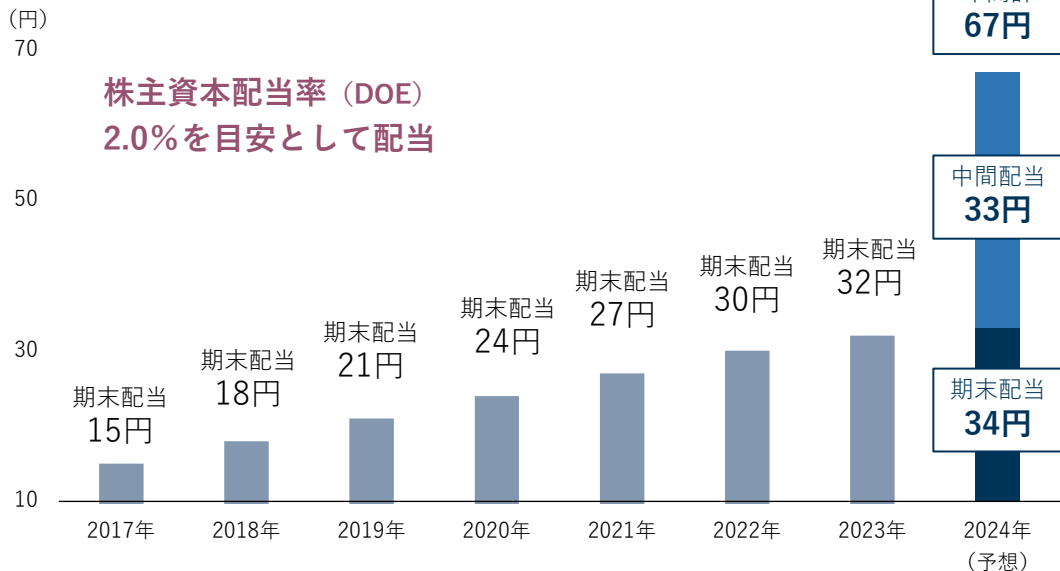


7 — 株主還元

株主の皆様に対する利益還元は、経営における重要施策の一つと位置付けています。

- 利益に連動する配当性向ではなく、株主資本配当率（DOE）2.0%を目安に年1回の期末配当を基本として安定的な配当を行います。
- 直前期の”親会社株主に帰属する当期純利益”が20億円を超過した場合、超過分の40%を中間配当として還元します。（2024年11月期から導入）

1株当たりの配当金推移



業績に応じた中間配当

直前期の当期純利益が20億円を超過した場合、その超過分の40%相当額を配当します。

2023年11月期
親会社株主に帰属する当期純利益
3,186百万円

20億円を超過する部分
1,186百万円

超過分の40%相当額
474百万円
1株当たり**33円 (予想)**

株主の皆様のご支援に感謝するとともに、当社株式への投資の魅力を高め、中長期的に保有していただきたく、株主優待制度を導入しています。

対象となる株主様 | 毎年11月30日現在の株主名簿に記録された一定の条件を満たす株主様

株主優待の内容

ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部

保有株式数及び保有期間に応じて、株主優待ポイントを進呈いたします。ポイントは、専用WEBサイトにおいて、Amazonギフトカード、食品、電化製品、旅行・体験等に交換できます。

1年以上継続保有者※

保有株式数	優待内容
500株以上	5,000ポイント
600株以上	6,000ポイント
700株以上	7,000ポイント
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈
5,000株以上	50,000ポイント

1年未満保有者

保有株式数	優待内容
3,000株以上	5,000ポイント
3,100株以上	6,000ポイント
3,200株以上	7,000ポイント
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈
5,000株以上	25,000ポイント

amazon gift card



*優待交換商品に関するお問い合わせは、ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部 ヘルプデスク【TEL：0120-980-965】までお願いいたします。

*Amazon、Amazon.co.jpおよびそれらのロゴはAmazon.com, Inc.またはその関連会社の商標です。

※毎年5月31日および11月30日の株主名簿に同一株主番号で連続3回以上記録されること



8 — Appendix

	2022/11期末	2023/11期末	2024/11期1Q	増減額
流動資産合計	61,666	63,621	60,738	-2,882
現金及び預金	7,306	7,531	4,739	-2,791
信託預金	921	1,204	1,190	-14
販売用不動産	46,956	50,184	50,092	-91
仕掛販売用不動産	3,479	3,268	3,281	+12
その他	3,002	1,431	1,434	+2
固定資産合計	25,977	26,319	26,257	-61
資産合計	87,643	89,940	86,996	-2,943
負債合計	65,997	65,512	62,948	-2,564
流動負債合計	5,585	8,473	6,556	-1,880
短期借入金	1,156	91	117	+26
1年内返済予定長期借入金	2,339	5,128	5,134	+5
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119	23	31	+7
その他	1,969	3,194	1,273	-1,920
固定負債合計	60,411	57,075	56,392	-683
長期借入金	50,678	50,252	49,603	-649
ノンリコース長期借入金	4,940	2,958	2,950	-7
その他	4,793	3,864	3,838	-25
純資産合計	21,646	24,427	24,047	-379
株主資本合計	21,469	24,235	23,850	-385
その他	176	192	197	+5
負債純資産合計	87,643	89,940	86,996	-2,943
ネットD/Eレシオ※1	2.14	1.93	2.05	+0.12pt

※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

コメント

- 1Qは納税、剰余金配当の影響で現預金と株主資本が減少
- 物件取得・売却がともに無かったことから販売用不動産、借入金の残高に大きな変化は無し

ポイント

- 投資案件は借入を活用することを原則としていることから借入比率が高まる傾向にあります。ただし、借入金は長期を原則とし、借入バランス管理を徹底しています。

連結損益計算書 (要約)

	2022/11期1Q	2023/11期1Q	2024/11期1Q	前期比
売上高	6,345	1,817	1,955	+7.6%
売上総利益	1,736	658	830	+26.2%
販売費及び一般管理費	607	646	590	-8.7%
営業利益	1,129	12	240	+1,899.0%
経常利益	1,043	▲100	129	N/A
親会社株主に帰属する当期純利益	665	369	63	-82.8%

売上総利益内訳

投資運用事業	32	44	9	-78.7%
投資銀行事業	1,690	589	739	+25.4%
不動産売却粗利	1,128	0	0	N/A
不動産賃貸粗利	554	606	756	+24.7%
その他	7	▲17	▲17	N/A
施設運営事業	▲2	14	81	+476.7%
その他事業	16	9	0	N/A
売上総利益合計	1,736	658	830	+26.2%

販売費及び一般管理費の内訳

人件費	305	359	315	-12.2%
地代家賃	48	44	42	-3.4%
支払手数料・報酬	124	120	70	-41.8%
租税公課	41	10	9	-15.8%
のれん償却	21	28	28	±0%
その他	66	82	123	+50.4%
販売費及び一般管理費合計	607	646	590	-8.7%

コメント

- 1Qは物件売却がなかったものの、賃貸不動産からの賃料収入の増加、施設運営事業の売上高の増加などが寄与し、売上総利益は前期比26.2%増
- 2Q以降は物件売却や取得へ取り組み、施設運営事業においても魅力的な施設作りを継続

会社概要

会社名	ファーストブラザーズ株式会社
証券コード	3454 (東証スタンダード)
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25F
資本金	100,000,000円
役職員数	180名 (2024年2月29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 フロムファーストホテルズ株式会社

当社グループの主な事業

賃貸不動産の保有運用

中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産の保有・運用事業

不動産アセットマネジメント

数百億円規模の比較的大規模な不動産を投資対象とした機関投資家の資産運用事業

再生可能エネルギー

地熱発電を中心とした再生可能エネルギーの開発・運営事業

施設運営事業 (ホスピタリティサービス)

当社グループ自らが宿泊施設等の運営を行う事業

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 経営企画部 IR担当
03-5219-5370
IR@firstbrothers.com