

2018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】

2019年1月11日

マネジメント・メッセージ

株主の皆様、投資家の皆様へ

業績について

私たちファーストブラザーズ株式会社の2018年11月期(以下「前年度」といいます。)の業績は、売上総利益64.9億円、営業利益51.3億円、親会社株主に帰属する当期純利益28.9億円となり、予定通り過去最高益を更新しました。

なお、足もとの経済情勢も踏まえ、先行きについて注視すべきタイミングとの認識のもと、保有しているポートフォリオの運用方針を個々の賃貸不動産ごとに検討したうえで、2019年11月期(以下「今年度」といいます。)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控えめに計画しています(今年度の業績予想については今後の成長戦略と併せて8ページ~10ページをご参照ください)。

事業の動向と方向性

■自己勘定投資(投資銀行事業)

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いますが、通商問題や世界経済の動向が国内経済情勢に与える影響も危惧され、先行きについて注視すべきタイミングであると認識しています。

前年度において、私たちは179億円の賃貸不動産を取得するとともに、53.3億円の不動産売却益(売上総利益ベース)を獲得し、物件取得額と売却益の両面で2017年11月期を上回りました。

前年度は賃貸不動産の取得以上に物件売却に注力したこともあり、安定収益源としての賃貸不動産ポートフォリオの残高は緩やかな増加となりましたが、一方でキャッシュフローは潤沢となり、新規物件の取得余力は増しています。

今年度は引き続きポートフォリオ入れ替えに伴う売却を継続する一方、長期安定収益を増加させるための、新規物件取得について、これまで以上に注力していきます。

更に今年度は長期保有物件発掘の手法として、ポテンシャルの高いエリアを見極め、当該エリアに集中的に投資し、個別不動産(点)からエリア全体(面)に視点を移し、その街づくりに貢献することで長期的観点に立ったバリューアップを図っていきたく考えています。

短期的な投資リターンを求めず、街づくりに寄与することで結果として長期的な資産価値の向上につなげていく。この強い想いをもって「ファーストブラザーズらしさ」を発揮していきます。

■ファンドビジネス(投資運用事業)

ファンドビジネスにおける私たちの存在意義は、顧客投資家のために、大きなパフォーマンスが見込める良好な投資機会を厳選して提供すること、そして投資物件の運用を担い、高いパフォーマンスを実現することにあります。これは「クライアントファースト」や「パフォーマンスファースト」という私たちの行動規範に根ざしたものです。ここ数年のマーケット環境を踏まえ、一旦全ての既存ファンドの運用を完了し、受託資産残高ゼロでスタートした前年度ですが、期中においても引き続きファンドの新規組成は行いませんでした。

一方で、期中のアセットマネジメントの受託金額が増加し、期末受託資産残高は87億円となりました。

引き続き海外投資家を中心に投資意欲は高く、独立系の運用会社である私たちに対する期待を感じますが、拙速なビジネス拡大ではなく、私たちのポリシーを堅持し、顧客投資家からの評価・信頼の獲得を重視したビジネス展開を図りたいと考えています。

財務戦略

自己勘定投資を資金調達面で支援しつつ、投資(物件取得)と利益実現(物件売却)のペースをコントロールすることで有利子負債増加に伴うリスクを抑える。これが私たちの財務戦略における一貫したテーマであり、現時点においては、十分に対応できていると考えています。

物件取得に際しては、借入金を最大限活用し資金効率を高めています。2018年11月末時点においては、レバレッジ水準(賃貸不動産の簿価に対する借入残高の割合)は82.1%となっており、引き続き高水準の借入で投資資金を賅っています。

また、獲得した利益の大部分を内部留保し、株主資本を厚くすることにより、自己勘定投資によるバランスシート拡大の余地を大きくしています。2018年11月末時点におけるネットD/Eレシオは1.52と健全な水準にあり、自己勘定投資の拡大のための資本余力を十分残しています。

他方、有利子負債のリスクマネジメントの観点では、超長期ローンの調達による返済リスク抑制と金利固定化による金利変動リスク抑制を行っています。2018年11月末時点における賃貸不動産借入の平均借入残存期間は16.2年、金利固定化比率も61.6%となっており、万が一近い将来に信用収縮が生じても、財務基盤が大きく毀損する可能性は低いと考えています。

株主還元について

私たちは、株主の皆様への安定的・継続的な利益配当を方針として掲げており、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。前年度実績に基づき、当初予定通り一株当たり18円の配当を実施します。

また、私たちの株式への投資の魅力を高め、中長期的に株式保有していただける株主様を増やすことを目的として、株主優待制度を実施しております。

私たちが手掛ける不動産投資ビジネスは、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。また、私たちはまだ成長途上であり、さらにビジネスを拡大していく必要があります。

そのため、まずは中長期的に企業価値の向上を図ることで、株主の皆様へ報いたいと考えています。株主還元策については、原則として、中長期に保有していただける株主様を念頭に置いて検討し、実施していきます。

私たちは、引き続き「最高のプロフェッショナルであり続ける」ことを通じ、世の中や株式マーケットにおいて存在する意義や価値を確立し、発展させてまいります。

引き続き、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

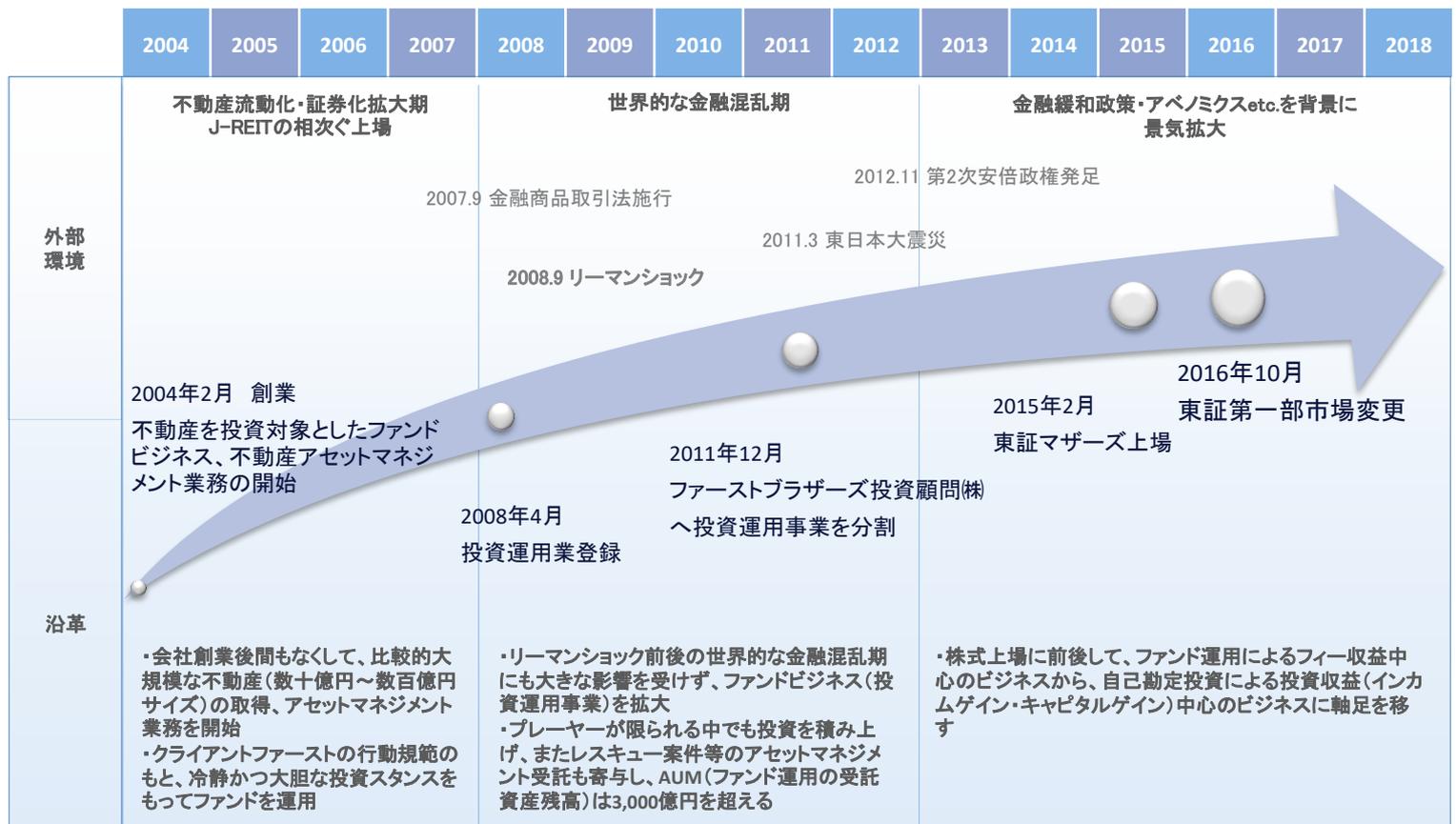
2019年1月11日
 ファーストブラザーズ株式会社
 代表取締役社長 吉原 知紀

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)
役職員数	54名(2018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

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ボート投資)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。

2018年11月期のトピックス(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。2018年11月期においても、優良な賃貸不動産の積み上げを図り、ポートフォリオの拡充を進めました。

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。

なお、これらの他に開発中の賃貸不動産(開発用地を含む)を3,265百万円(2018年11月期末残高)保有しています。

(百万円)	2016/11期 (期末時点)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2018/11 上期 (上期末時点)	2018/11 下期 (下期末時点)
残高※1 (物件数)	25,109 (18物件)	28,050 (28物件)	33,012 (27物件)	25,363 (21物件)	-
期中増加額※1	16,952	15,527	17,934	6,858	11,076
期中減少額※1	7,553	12,586	12,971	9,546	3,426
簿価※2	25,776	28,789	34,014	26,194	-
時価※3	32,661	34,099	38,502	30,017	-
含み益※3	6,885	5,309	4,487	3,822	-
NOI利回り※4	5.8%	6.1%	6.4%	6.5%	-

※1 残高及び増加額、減少額は税抜き取得価格ベース

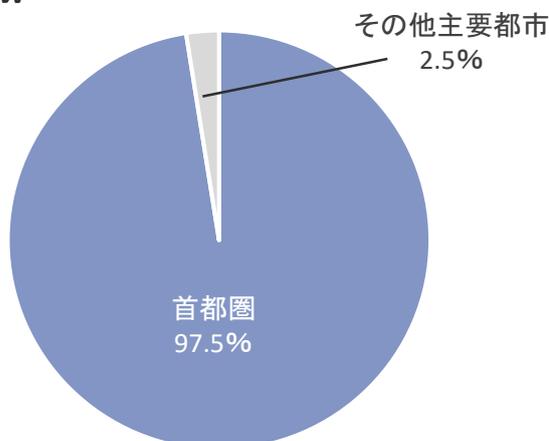
※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出、及び減価償却を反映し調整したものと

※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

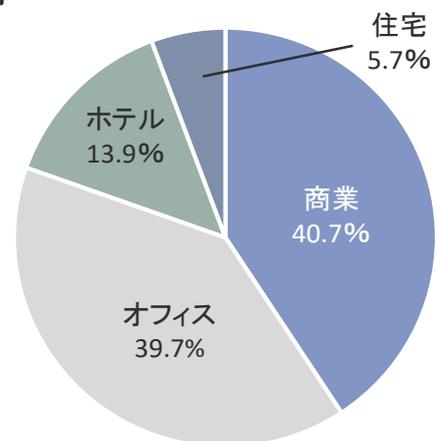
※4 安定稼働時の想定年率(賃料から管理費等を控除したキャッシュベースの純収益÷取得価格)

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。
(2018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

2018年11月期のトピックス(2)

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の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。2018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)	2016/11期 (12カ月合計)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2018/11上期 (6カ月合計)	2018/11下期 (6カ月合計)
売却額※1	10,615	16,450	19,646	12,956	6,690
売却粗利※1	2,572	3,397	5,332	3,094	2,237

※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

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(安定的収益)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。2018年11月期下期においては、上期に物件売却が集中した結果、賃貸粗利及び販管費カバー率が一時的に低下しております。

	2016/11期 (12カ月合計)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2018/11上期 (6カ月合計)	2018/11下期 (6カ月合計)
賃貸粗利※1 (百万円)	993	1,241	1,156※3	613	543
販管費 カバー率※2	79%	98%	85%	91%	79%

※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÷販売費及び一般管理費(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(2018/11期)の関係について

・安定稼働時の当期 NOI	1,923百万円
(30,531百万円(期首・期末平均保有物件残高)×6.3%(期首・期末平均NOI利回り))	
・当該期間の減価償却費	△312百万円
・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	△455百万円

・賃貸粗利(2018/11期)	1,156百万円

2018年11月期のトピックス(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。

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

※1 ノンリコースローンを含む(仕掛販売用不動産取得のための借入を除く)

※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。

2018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。2018年11月期の期中増加額は、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)	2018/11上期 (上期末時点)	2018/11下期 (下期末時点)
受託資産残高	32,183	0	8,733	8,733	-
期中増加額※1	0	0	8,733	8,733	0
期中減少額※1	24,832	32,183	0	0	0

※1 増加額・減少額にはAM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(1)

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させ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させることにより、①安定的収益(賃貸料収入)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、この賃貸不動産ポートフォリオ拡充を成長戦略の柱と位置づけ、持続的成長を達成したいと考えております。賃貸不動産ポートフォリオ拡充の具体的な方策(戦術)として、①物件を売却せずに長期的に保有する戦術「長期保有戦術」と、②売却(ポートフォリオ構成物件の入れ替え)も行いつつ再投資(新規物件の取得)によりポートフォリオを拡充していく戦術「ポートフォリオ入れ替え戦術」の二つの戦術を取り入れて、これを推進する方針です。

それぞれの方策(戦術)の概要は以下の通りです。

長期保有戦術

取得した賃貸不動産は売却せずに長期保有しつつ新規に賃貸不動産の取得を続け、安定的収益を向上させていくとともにその含み益を蓄積しながら、ポートフォリオを拡充していく戦術です。

この戦術では、取得した賃貸不動産を長期安定的に運用できる一方で、追加取得に対する投資余力が限定的となり、ポートフォリオ拡充の進捗は穏やかになります。

ポートフォリオ入れ替え戦術

バリューアップが完了したこと等から売却に適した賃貸不動産を売却することにより売却利益を享受するとともに、その投資回収資金により新規に賃貸不動産を取得することを繰り返し、ポートフォリオを拡充していく戦術です。

この戦術では、①売却による投資回収資金により従前に増して多額(多数)の賃貸不動産の取得が可能になるとともに、②売却利益が寄与してバランスシート上の自己資本が増大し借入余力も向上します。これにより財務数値をバランスさせながら、賃貸不動産ポートフォリオを拡充させることができます。一方、バリューアップが完了した賃貸不動産を売却するため含み益蓄積の進捗は緩やかになります。

当社は、過去3年間(2015年11月末から2018年11月末まで)にこれら戦術を併用して、以下の通り、賃貸不動産ポートフォリオを拡充するとともに、KPI(主な財務数値)を向上させてきました。

過去3年間におけるKPIの推移(1)

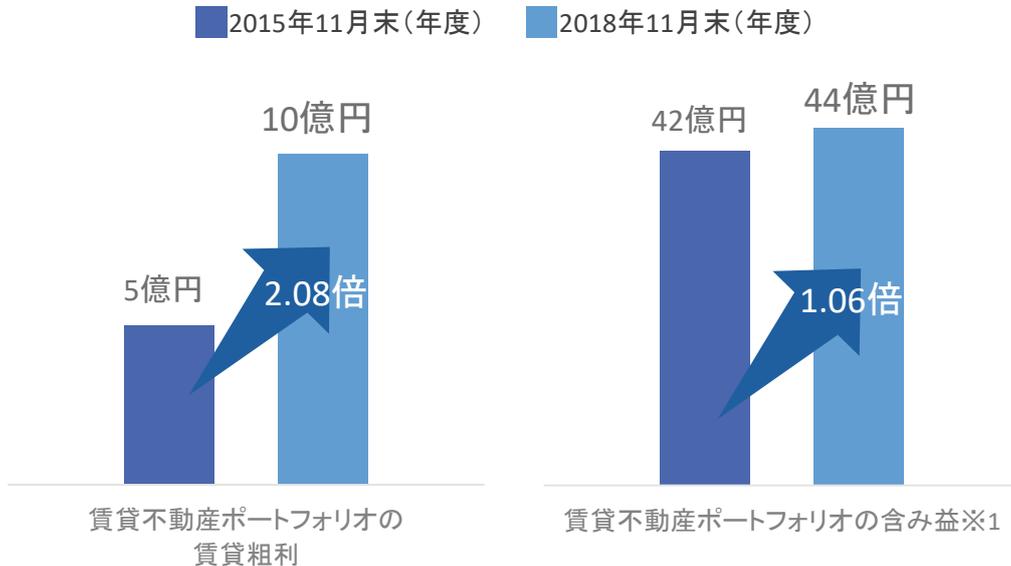
■ 2015年11月末 ■ 2018年11月末



※1 賃貸不動産ポートフォリオの残高は税抜き取得価格ベース

成長戦略 / 賃貸不動産ポートフォリオの拡充戦略(2)

過去3年間におけるKPIの推移(2)



※1 賃貸不動産ポートフォリオの含み益は、簿価と時価(直近の鑑定評価額またはそれに準ずる評価額)の差額

また、長期保有戦略とポートフォリオ入れ替え戦略を併用する中で、どのように長期保有物件を選択して運用していくかについて補足します。

当社グループが長期保有に適した賃貸不動産として選定するのは、その賃貸不動産の運用を通じてその周辺環境や地域住民に配慮した街づくりに貢献でき、その地域のランドマーク物件として認知されること等を通じて街のバリューを上げ、ひいては当該賃貸不動産のバリュー向上に資する不動産です。

また、この考えを一步進めて、従来の点(個別不動産)の投資から面(特定エリア、街全体)の投資に投資の幅を広げていくことも計画しております。すなわち、将来性が期待できる特定エリアを選定のうえ、当該エリア内において集中的に(複数物件に)投資していくことにより、環境や地域住民に配慮した街づくりに貢献しつつ、当該エリアのバリューアップ(賑わいの創出など)を通じて、当該エリアの賃貸不動産ポートフォリオ全体のバリューを高めていく戦略です。たとえば、賃料が高いこと経済条件がよいことだけをもってテナントを選ぶのではなく、街の賑わい創りの観点からテナントを選ぶことで街創りに貢献し、当該エリアのバリューを上げることなどです。

成長ビジョン

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。

KPI成長イメージ



2019年11月期業績予想について

2019年11月期の業績予想については、賃貸不動産ポートフォリオ拡充を当社グループの成長戦略の柱として長期的に推進していきながら、①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、②2018年11月期は比較的含み益の大きな賃貸不動産を売却しましたが、2019年11月期は同様な売却計画を織り込んでいないことなどから、賃貸不動産の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%
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%

当社グループの業績の特徴について

当社グループの主な事業は不動産投資であり、不動産の売却による売上・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。

2018年11月期 決算概要

連結損益計算書(要約)

2018年11月期においては、賃貸不動産ポートフォリオの入れ替えに伴う一部の物件売却により、売却収入及び売却利益が増加したことから、前年同期比で増収増益となりました。

(百万円)	2016/11期	2017/11期	2018/11期	前期比
売上高	14,606	18,766	21,864	+16.5%
売上総利益	5,238	4,720	6,488	+37.5%
販売費及び一般管理費	1,272	1,347	1,357	+0.8%
営業利益	3,966	3,373	5,130	+52.1%
経常利益	3,662	3,060	4,700	+53.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,287	2,048	2,885	+40.9%

売上総利益の内訳

(百万円)	2016/11期	2017/11期	2018/11期	前期比
投資運用事業	1,099	10	43	+327.6%
投資銀行事業	4,139	4,710	6,444	+36.8%
不動産売却粗利	2,572	3,397	5,332	+56.9%
不動産賃貸粗利	857	1,221	1,052	-13.9%
セიმポート投資利益	691	0	0	N/A
その他	18	90	59	-34.1%
売上総利益合計	5,238	4,720	6,488	+37.5%

販売費及び一般管理費の内訳

(百万円)	2016/11期	2017/11期	2018/11期	増減額
人件費	779	779	835	+56
地代家賃	148	145	153	+8
支払手数料・報酬	178	156	172	+16
租税公課	90	155	126	-28
その他	74	110	69	-41
販売費及び一般管理費合計	1,272	1,347	1,357	+10

(注1) 2018年11月期 / 販売費及び一般管理費の「その他」には、滞留債権回収による貸倒引当金戻入額(41百万円)が含まれており、同額を控除しております。

(注2) 2018年11月期 / 連結子会社エフエスケー株式会社において、その保有する不動産について、当初計画の事業化を断念したことに伴い簿価を回収可能見込額まで減額した結果、減損損失(57百万円)を計上しております。

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に、貸借対照表において販売用不動産に計上しています。

2018年11月期においては、賃貸不動産ポートフォリオ拡充戦略に沿って物件の取得を進めた結果、販売用不動産(賃貸不動産)が5,225百万円、仕掛販売用不動産(開発中の賃貸不動産)が2,049百万円増加しました。

連結貸借対照表/資産の部 (百万円)	2017/11期 期末	2018/11期 期末	増減額
流動資産合計	38,449	47,282	+8,832
現金及び預金	6,161	7,672	+1,510
信託預金	536	505	-30
販売用不動産	28,789	34,014	+5,225
仕掛販売用不動産	1,215	3,265	+2,049
その他	1,746	1,824	+77
固定資産合計	703	761	+58
資産合計	39,153	48,043	+8,890

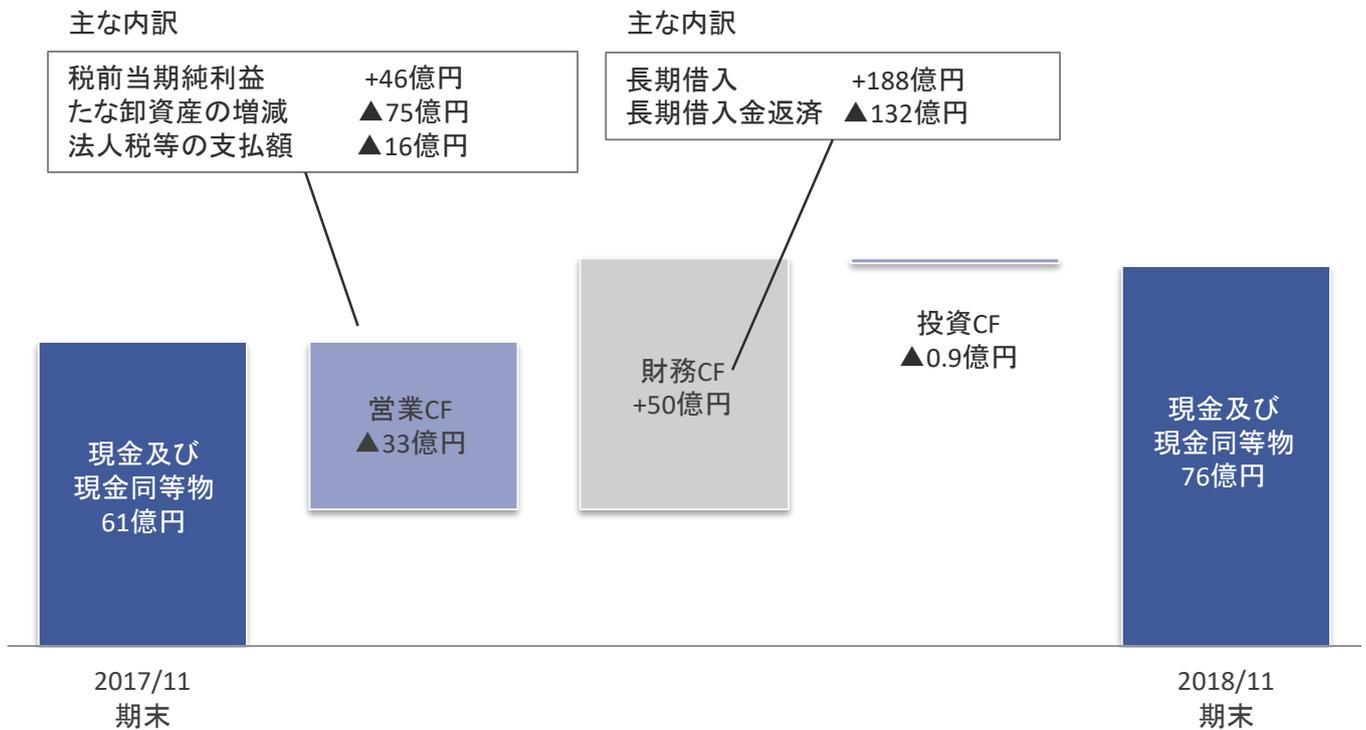
連結貸借対照表/負債・純資産の部 (百万円)	2017/11期 期末	2018/11期 期末	増減額
負債合計	27,542	33,760	+6,217
流動負債合計	2,663	3,606	+943
短期借入金	860	600	-260
1年内返済予定の長期借入金	698	779	+81
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	7	15	+7
その他	1,097	2,211	+1,114
固定負債合計	24,879	30,153	+5,273
長期借入金	22,931	28,521	+5,590
ノンリコース長期借入金	740	613	-126
その他	1,207	1,017	-189
純資産合計	11,610	14,283	+2,673
株主資本合計	11,576	14,251	+2,675
その他	33	31	-2
負債純資産合計	39,153	48,043	+8,890
ネットD/Eレシオ※1	1.54	1.52	-

※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

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。

2018年11月期においては、賃貸不動産残高の積み上げに伴い、たな卸資産が増加する一方、新規借入を行ったこと等から、営業キャッシュ・フローは33.9億円のマイナス、財務キャッシュ・フローは50.8億円のプラスとなりました。



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每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。

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、弁護士をはじめとする高度な専門家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ち、不動産のバリューアップにも造詣が深い

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