



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

2024年11月期 第2四半期決算説明資料

2024.07.09

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

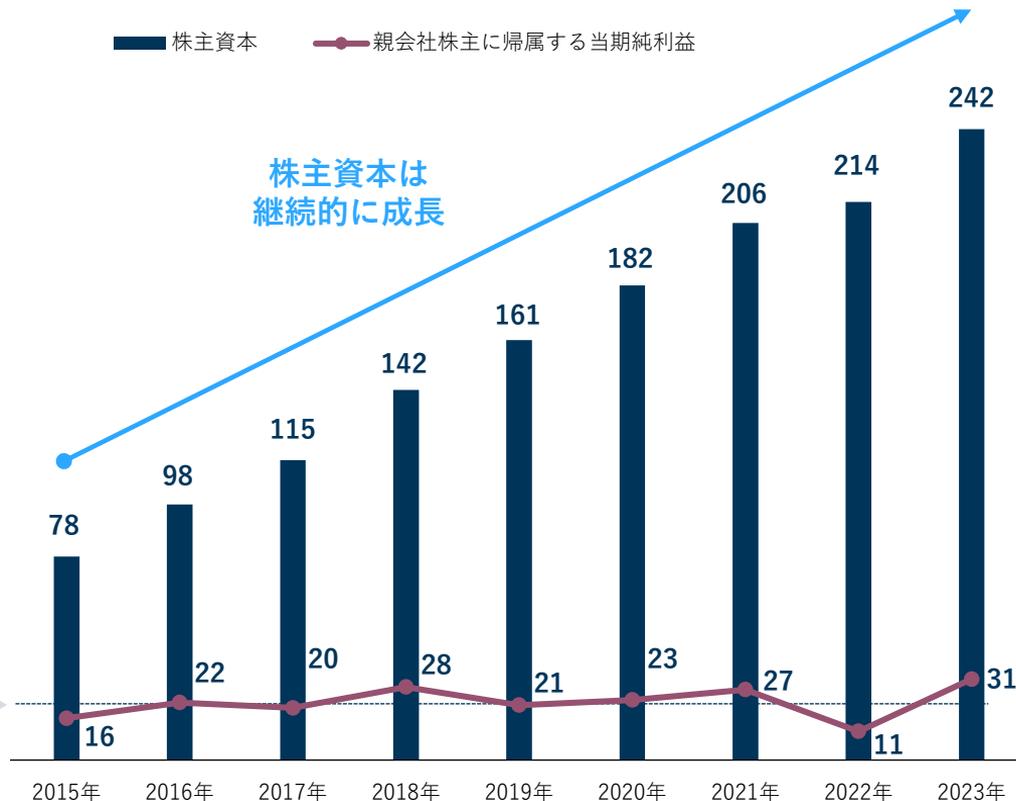
- 毎期株主資本を増加させ、これに応じて株主資本配当率2.0%を基準に期末配当を実施します。
- 個別性が強い物件を適切なタイミングで売却し、利益最大化を追求するという方針により各期の利益が大きく変動する傾向にありますが、業績が良好な場合は通常の前期末配当に加えて中間配当を行い、機動的な株主還元を行う方針です。

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引き続き保有物件から得られる賃貸収益が着実に伸長
- ・前2Qに利益率の高い大型の物件売却があった反動で前年同期比では減益

連結業績

<p>売上総利益</p> <p>1,765百万円</p> <p>前年同期比 ▲59.3% ↓</p>	<p>営業利益</p> <p>603百万円</p> <p>前年同期比 ▲80.3% ↓</p>	<p>経常利益</p> <p>377百万円</p> <p>前年同期比 ▲86.1% ↓</p>	<p>親会社株主に帰属する 当期純利益</p> <p>179百万円</p> <p>前年同期比 ▲91.9% ↓</p>
---	--	--	--

投資運用事業

CRE事業譲渡に伴う減収
当2Qは複数件売却フィーを計上

売上総利益

33百万円

前年同期比 ▲58.2% ↓

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前年同期比で着実に増加

不動産含み益

16,940百万円

前年2Q末比 +2,512百万円 ↑

不動産賃貸粗利

1,471百万円

前年同期比 +17.1% ↑

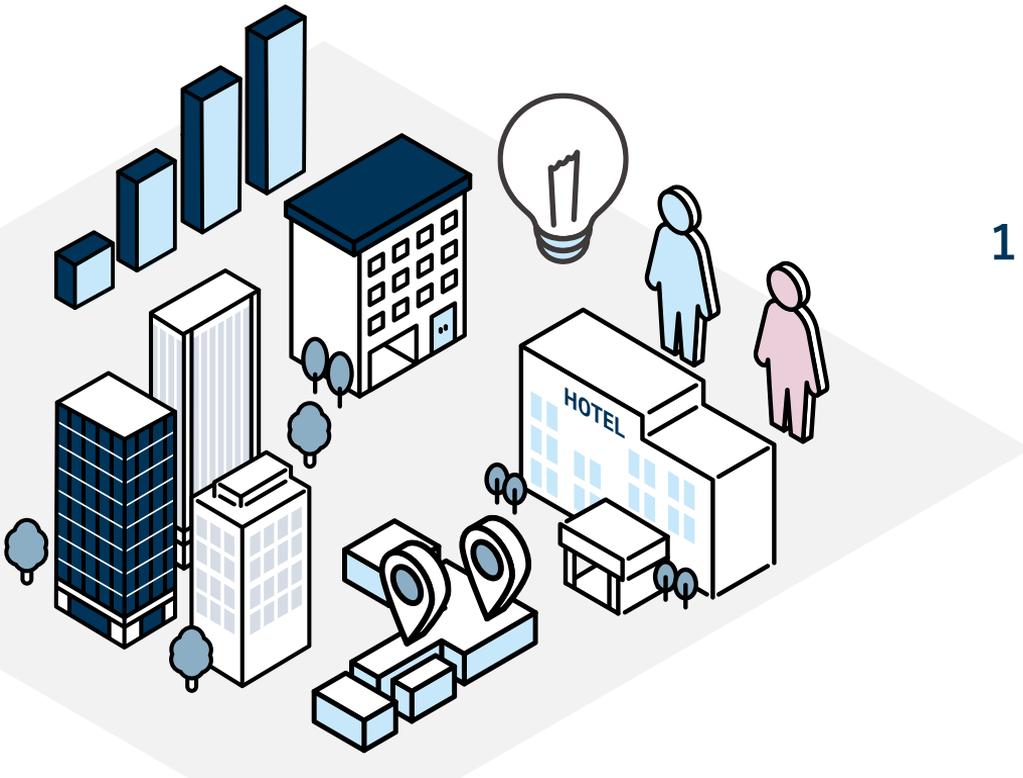
施設運営事業

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

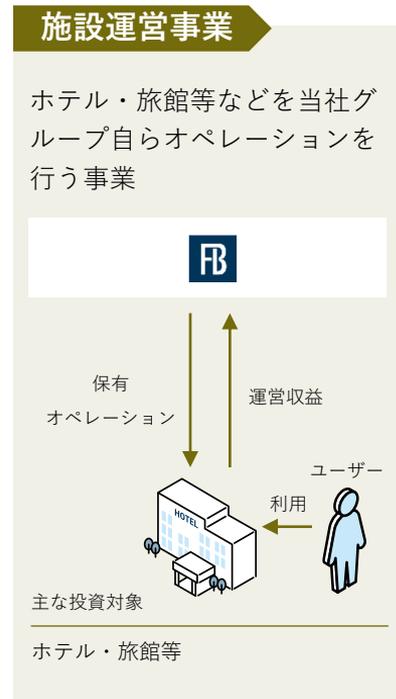
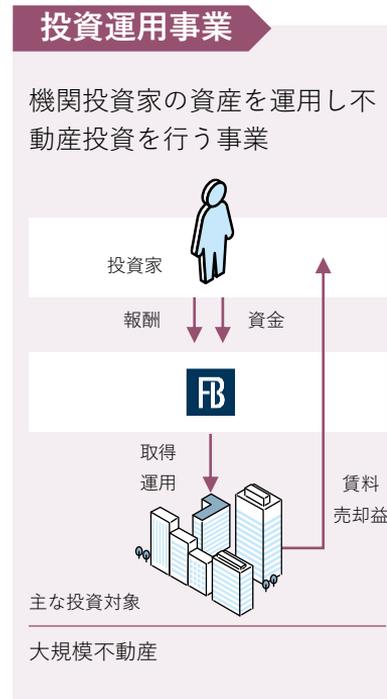
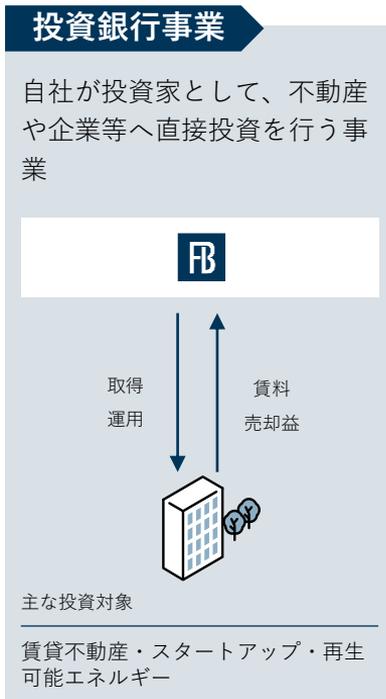
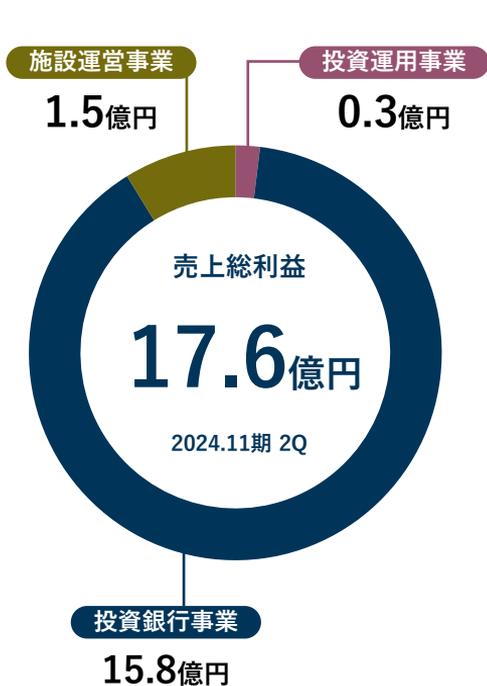
155百万円

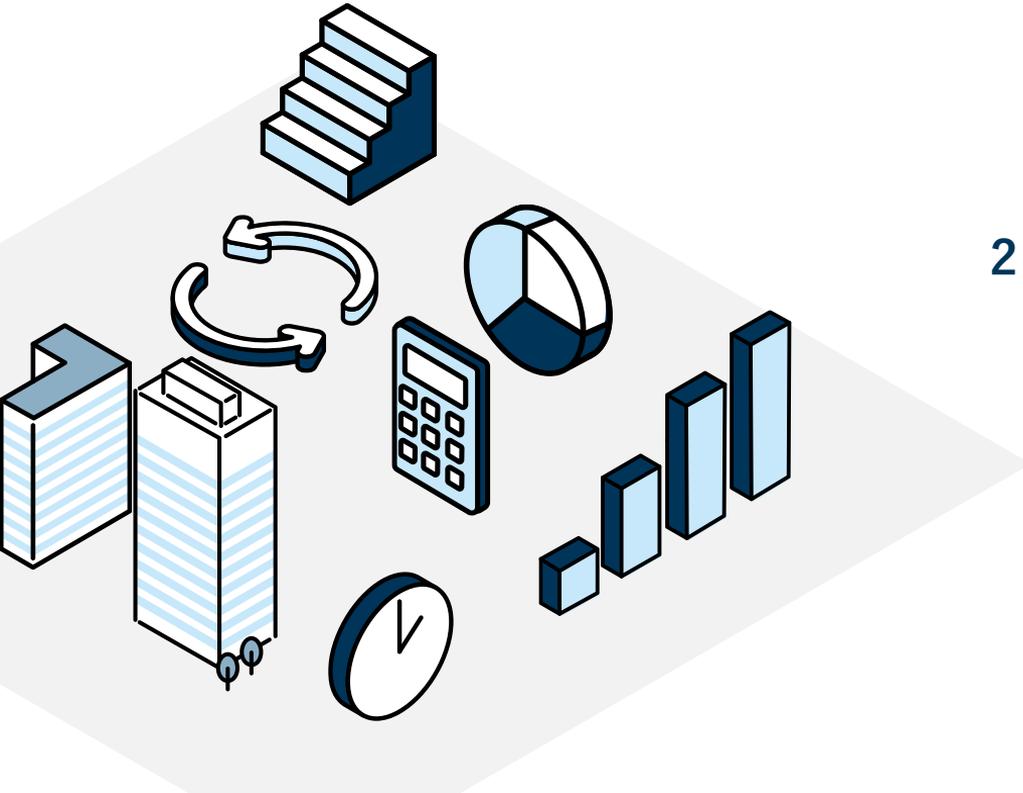
前年同期比 +273.6% ↑



1 — ファーストブラザーズのビジネス

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



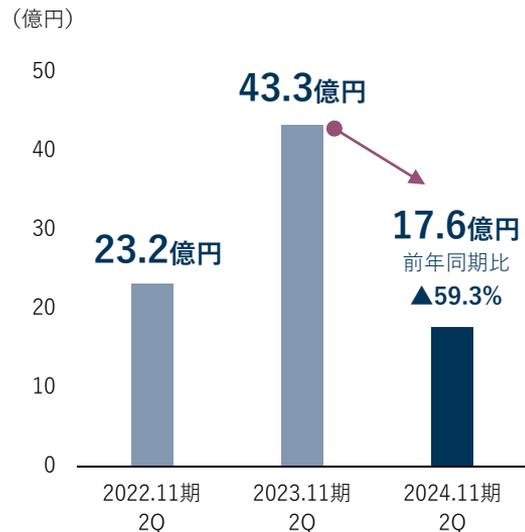


2 — 業績ハイライト

利益率の高い大型の物件売却はなかったが、安定的収益である賃貸収益は着実に向上。施設運営事業も伸長。結果、売上総利益は前年同期比59.3%減、経常利益は86.1%減。

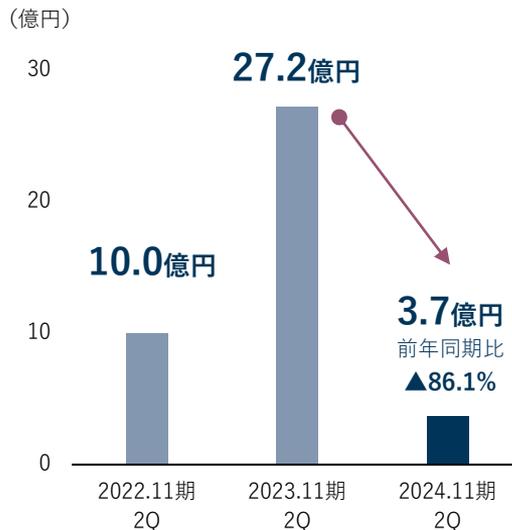
売上総利益

賃貸収益・施設運営事業は伸長するも前期大型物件売却の反動により前期比▲59.3%



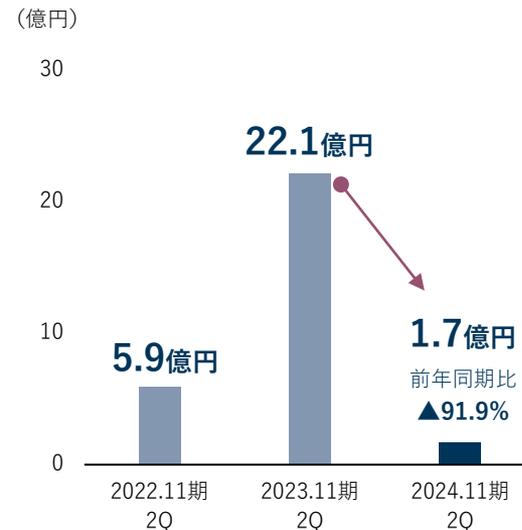
経常利益

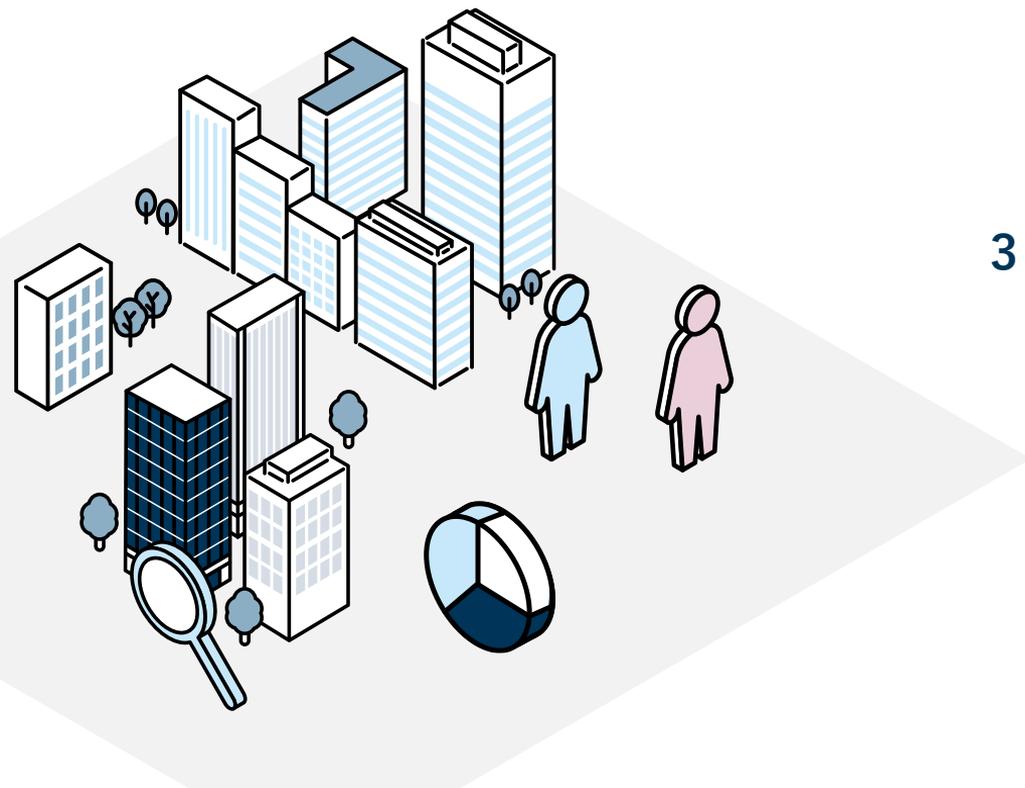
前期大型物件売却の反動により前期比▲86.1%



親会社株主に帰属する 当期純利益

前期は関係会社譲渡による特別利益を計上





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

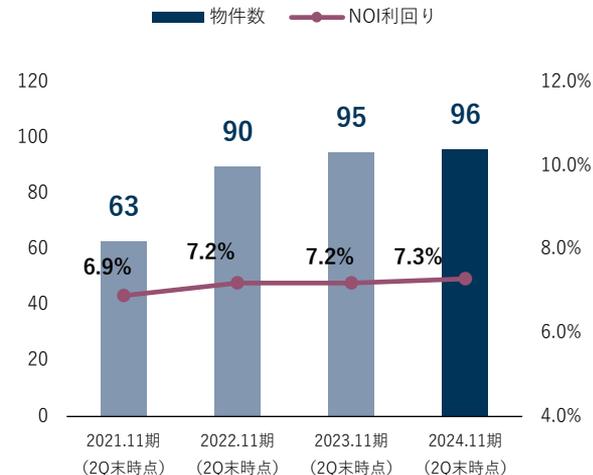
残高推移

(百万円)



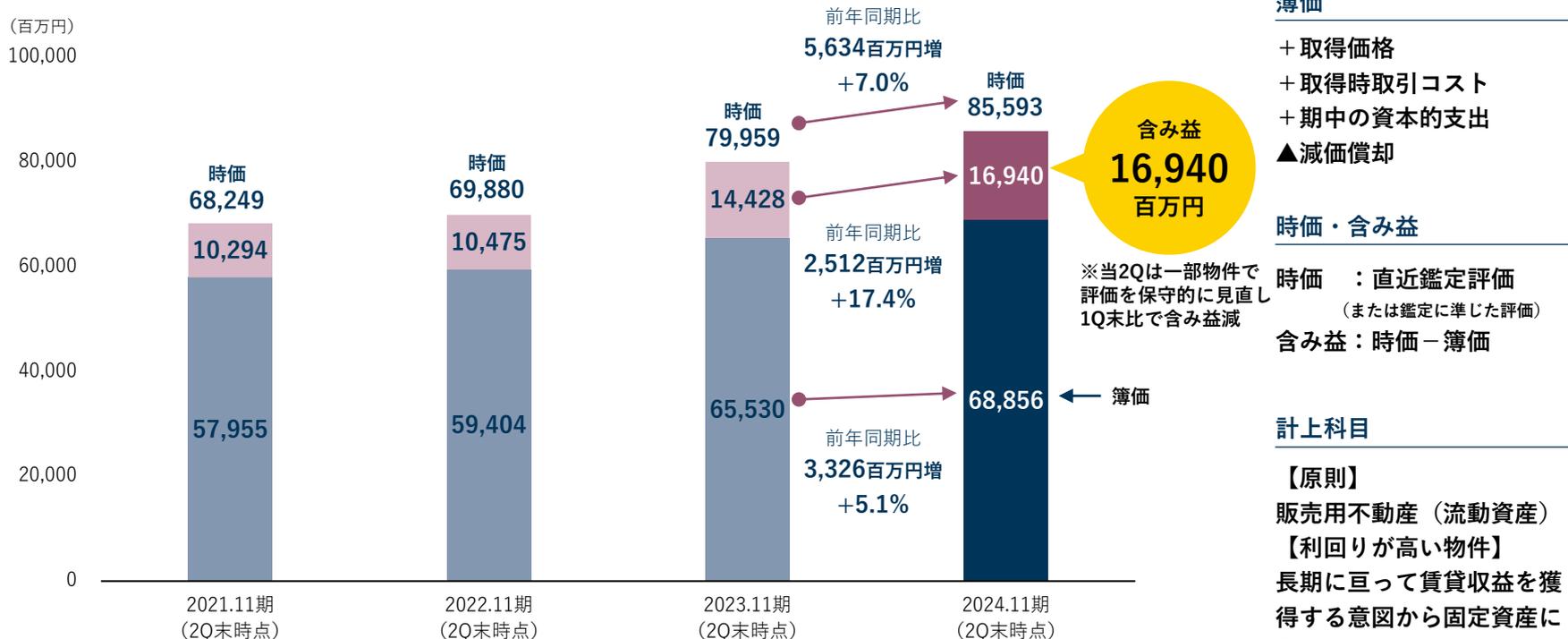
※ 残高及び期中増減額は取得価格ベース。増加額には、M&Aに伴う増加額、開発案件竣工に伴う増加額を含む。

物件数/NOI利回り



※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)

2Qでも賃貸不動産を新規取得。継続的に保有不動産の価値を向上させ、前年同期比で含み益は増加
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

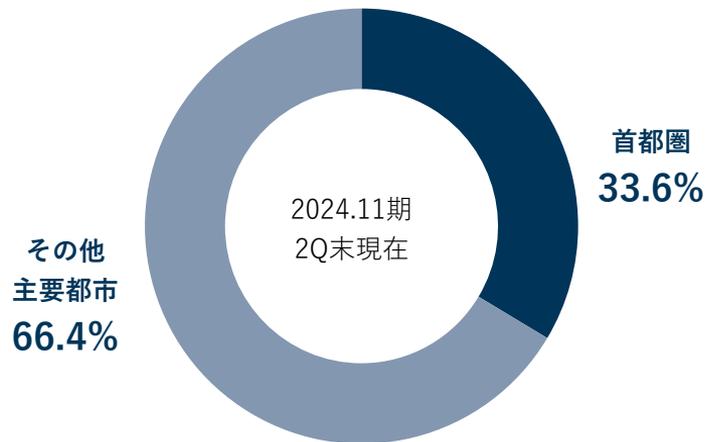
計上科目

- 【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

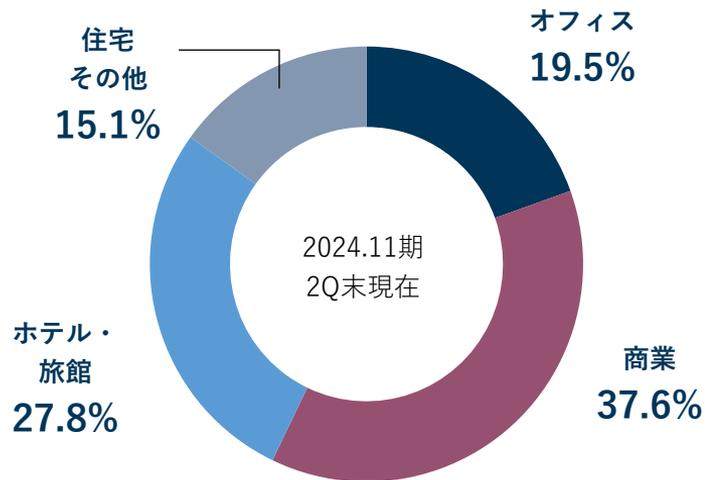
所在地別

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

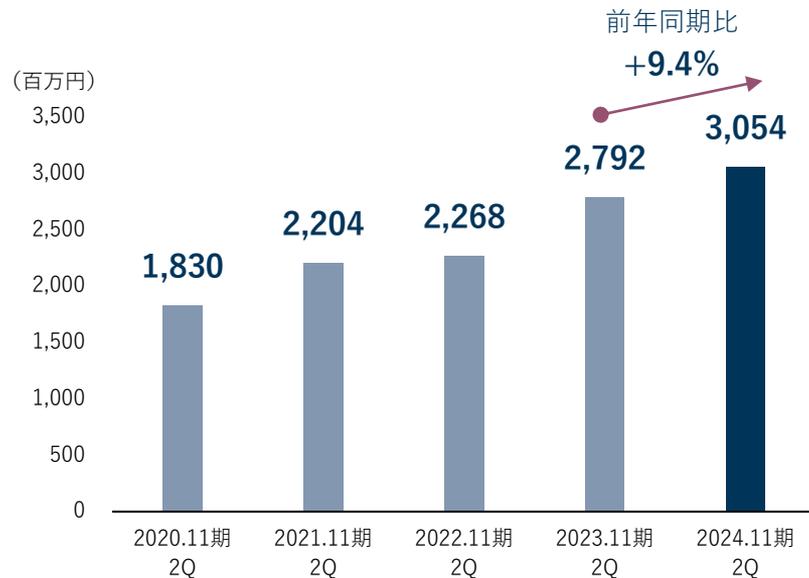


※複数の用途がある不動産については主な用途で集計

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、安定収益を確保
2Qは新規取得を進めつつ、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）

不動産残高の通増に伴って増収傾向
当上期は取得が先行していることもあり前年同期比で増加



不動産賃貸粗利（累計）

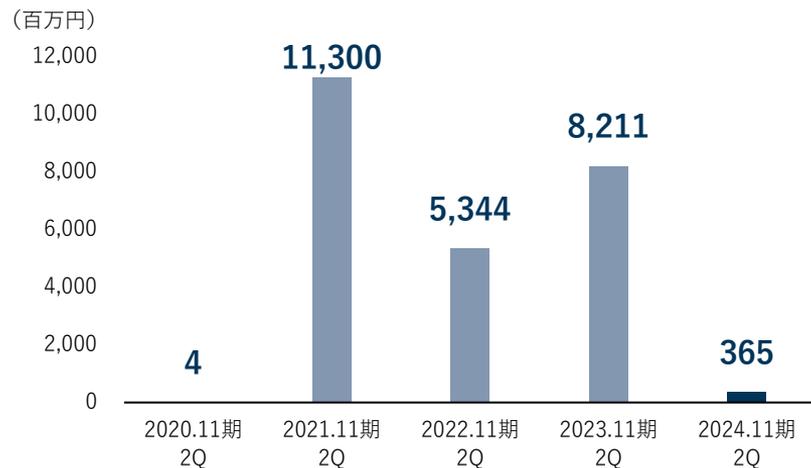
1Qに引き続き2Qも賃貸売上の増加に伴い、賃貸粗利も増加
※今期からPL売上総利益の実績値にてお示ししています



保有物件の収益価値向上施策を実施し、時機を捉え含み益を売却によって実現、再投資を行うサイクル
上記方針の下、本格的な物件売却は3Q以降に予定

不動産売却売上（累計）※1※2

前2Qは大型の案件があったのに対し当2Qは小型案件が先行
本格的な物件売却は3Q以降の見込で複数の売却案件が進行中

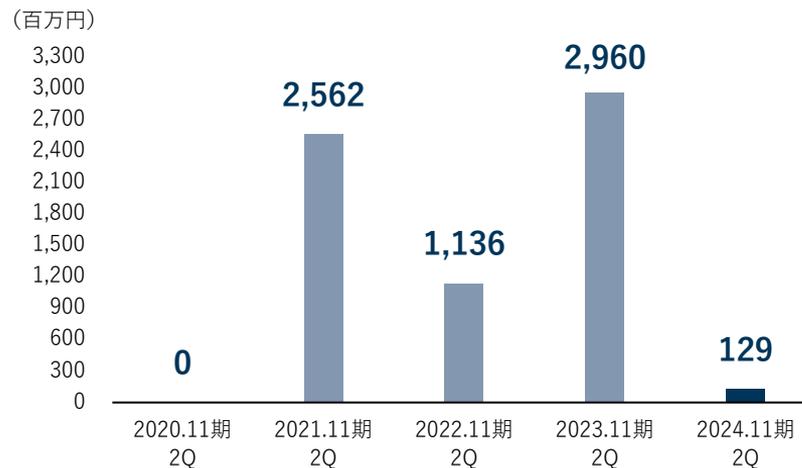


※1 仕掛販売用不動産（賃貸不動産開発用地等）の売却を含む

※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

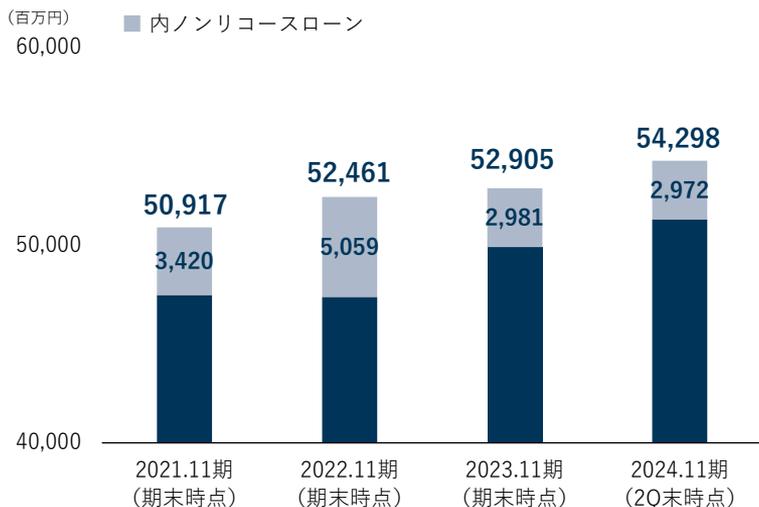
不動産売却粗利（累計）※1※2

大型の物件売却が無かったことから前期比では減益
(当2Qの売却粗利率の高さは特殊要因による一時的なもの)



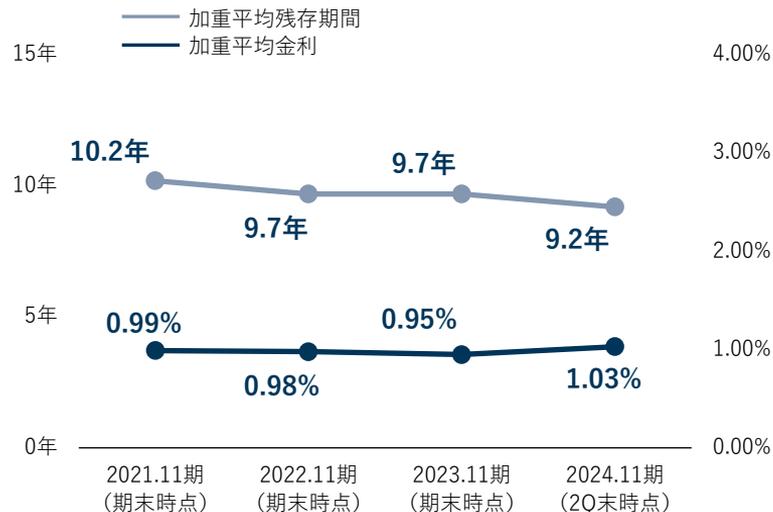
賃貸不動産取得の際には借入を行うため、投資の進展とともに借入残高は増加する傾向
原則として10年以上の超長期借入かつ低金利で調達し、リファイナンスリスクや金利上昇リスクに備える

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

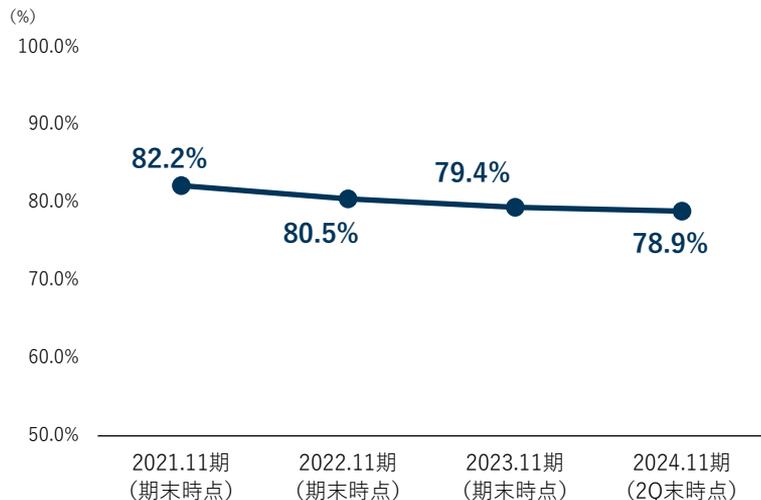


金利動向

マイナス金利政策の解除により長期金利は上昇傾向。
一方で変動金利の基準金利については緩やかな変動に留まっており、注視しつつも現時点で大きな影響は無し。

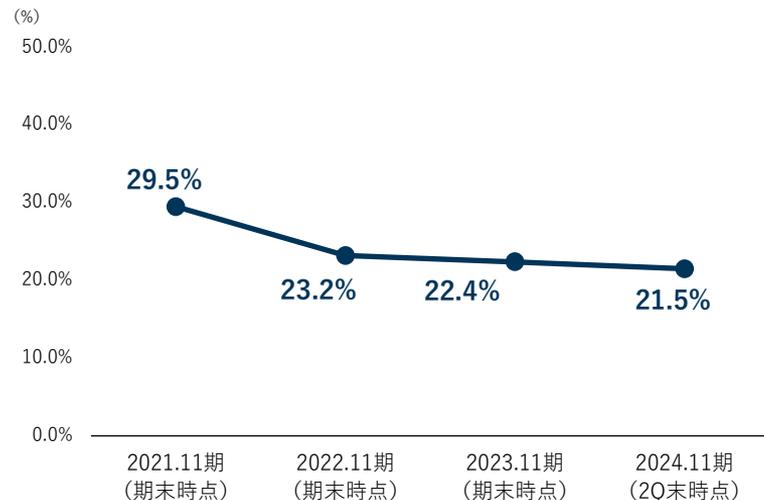
資本効率を高めるため調達コストの低い借入金を最大限活用していることからレバレッジは80%前後で推移
 大部分は変動金利で調達を行っていることから金利スワップを活用して金利の一部固定化を実施

レバレッジ※1



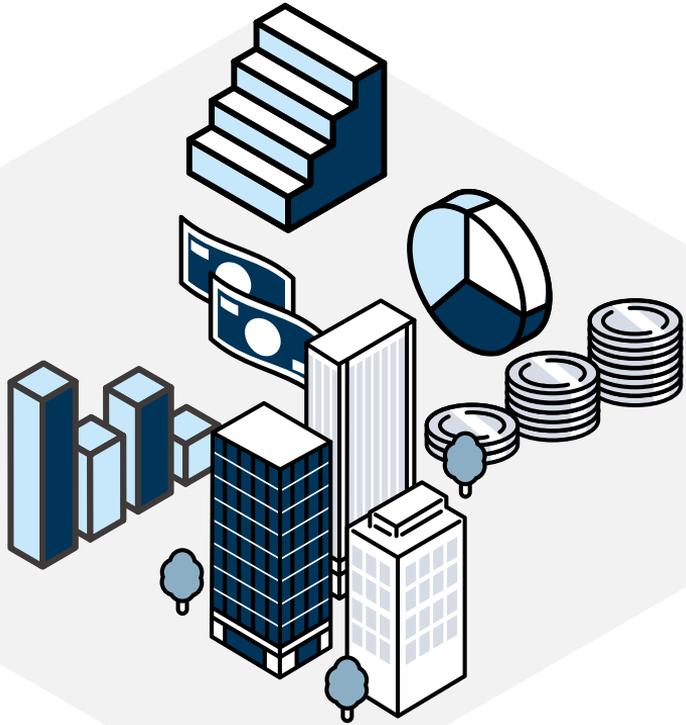
※1 借入残高 ÷ 貸貸不動産簿価

金利固定化割合



金利スワップ

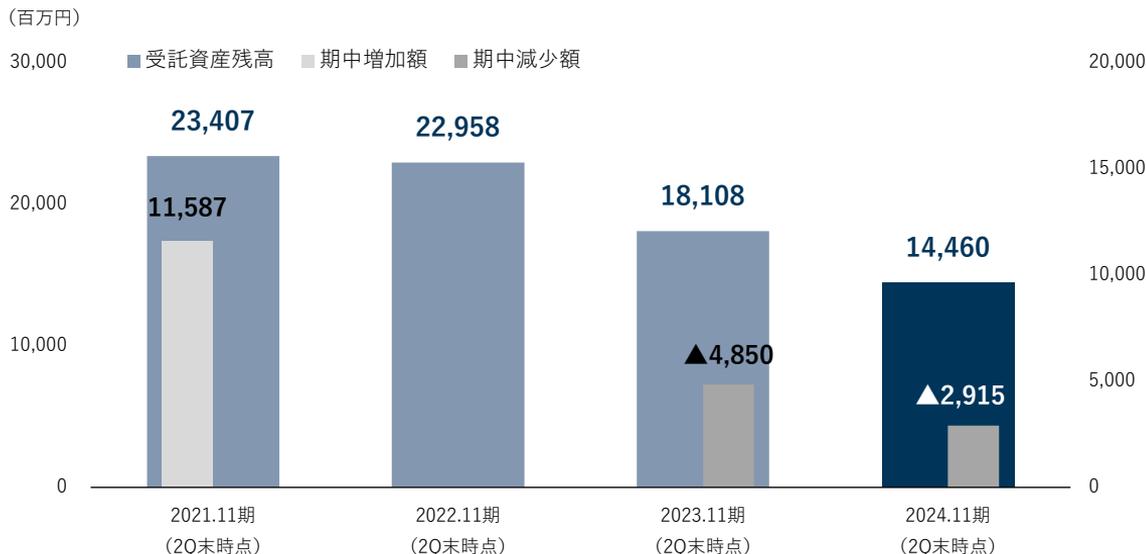
金利上昇リスクを回避する目的で支払金利を長期固定化
 時価が市場金利動向で変動し、営業外損益へ影響するもの
 の、キャッシュ・フローの安定化に寄与



4 — 投資運用事業

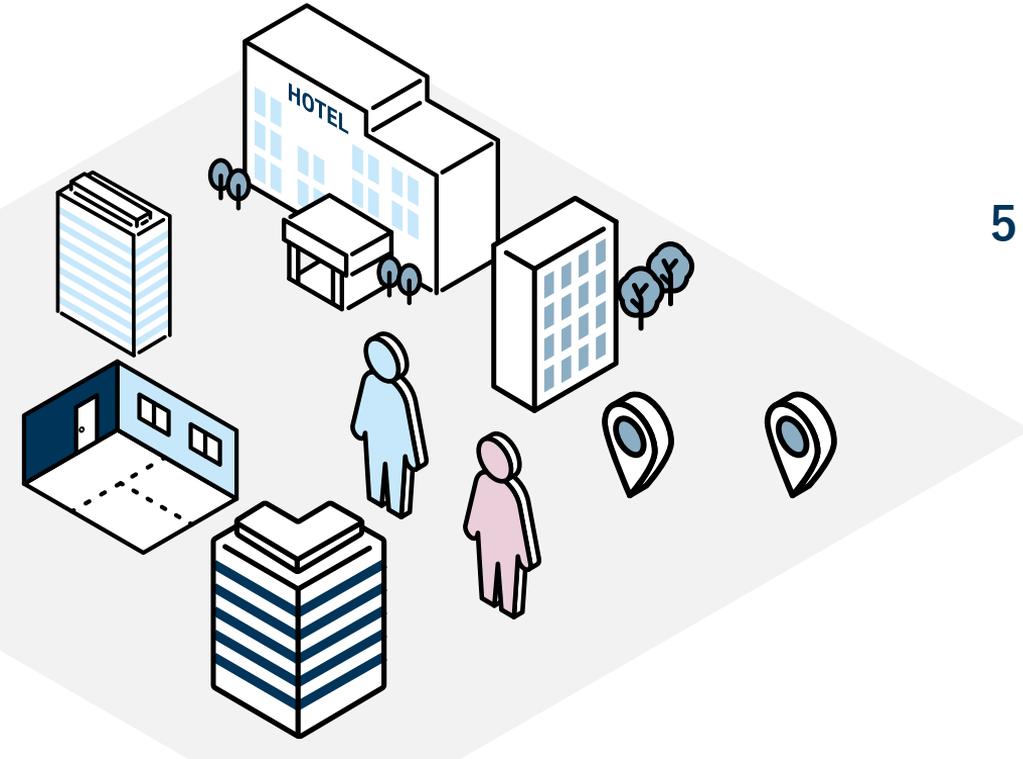
当社組成ファンドの投資対象となる大型物件は取得競争激しく価格高騰継続、慎重な姿勢を保ち新規受託はなし
一方、投資家が主体となって取得した案件の期中管理業務は適宜受託し、アセットマネジメントフィーを受領

受託資産残高推移



ポイント

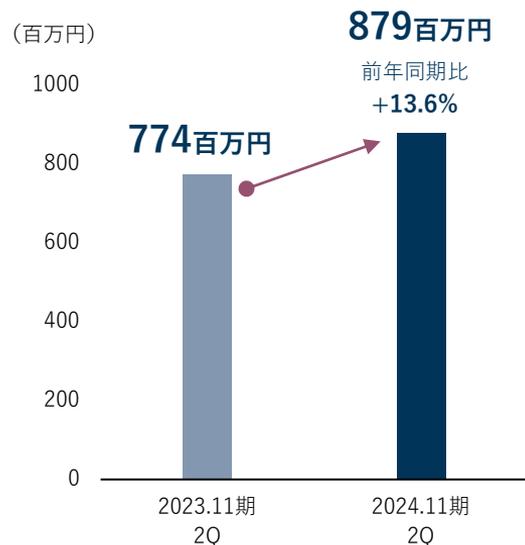
- 残高の減少は投資家によるポートフォリオの入れ替えのため
- 当2Qでは受託案件の売却に伴うフィー収入を計上
- 引き続き投資家からの求めに応じた新規受託を検討中
- その他、当社グループが保有する物件を投資対象とした新規ファンド組成することも検討中



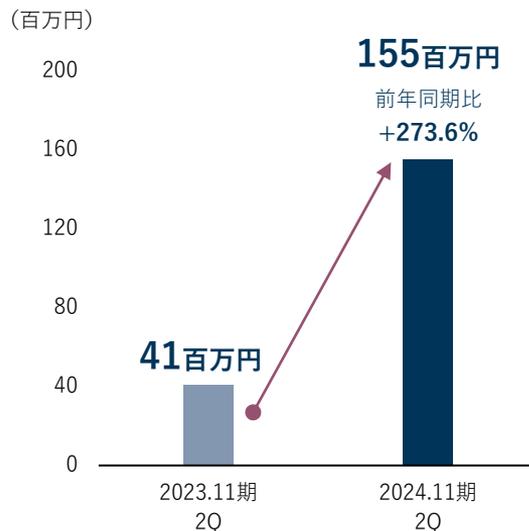
5 — 施設運営事業

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

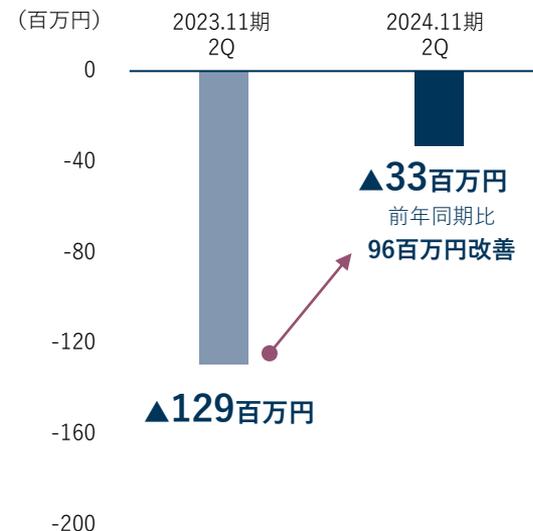
売上高



売上総利益

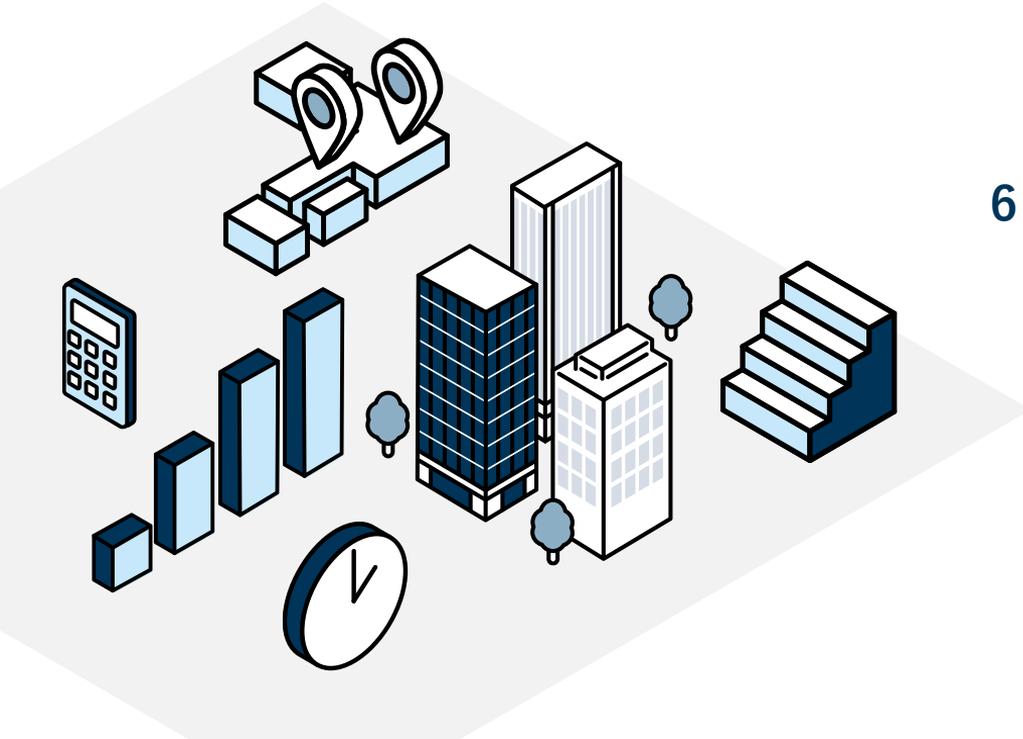


営業利益



施設運営事業

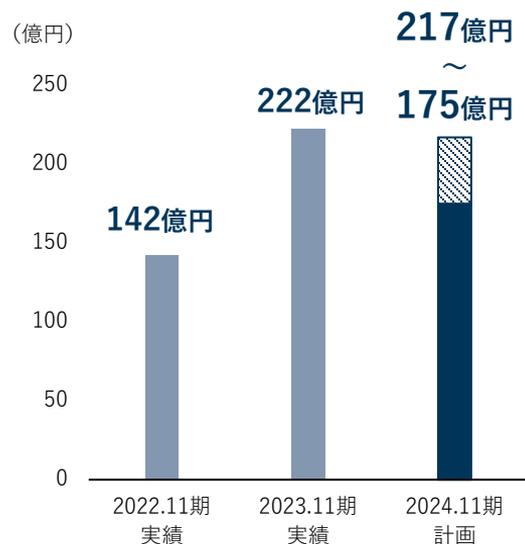
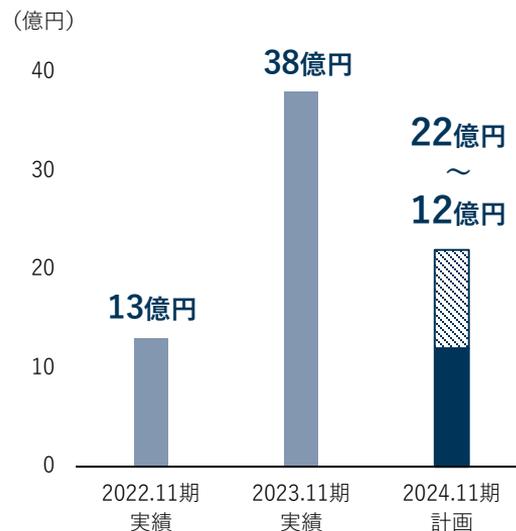
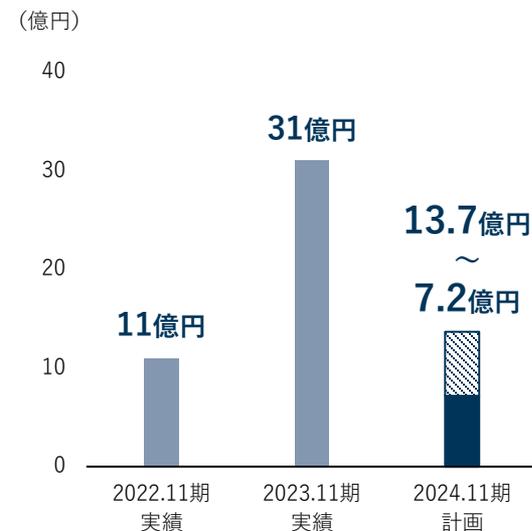
ホテル・旅館などを当社グループ自らオペレーションを行う事業 現在の運営施設は全て自社グループ保有物件



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**


2Qは投資銀行事業において物件売却は小規模に留まっており、売上総利益ベースでの進捗は37.2%
本格的な売却は3Q以降の見込で複数の売却案件が進行中

(百万円)	2023.11期 通期実績	2024.11期 2Q実績	進捗率	2024.11期 業績予想 (前年比)
売上高	22,268	4,368	25.0%	17,500 (▲21.4%)
売上総利益	6,980	1,765	37.2%	4,750 (▲32.0%)
投資運用事業	115	33	89.2%	38 (▲67.0%)
投資銀行事業	6,698	1,576	35.9%	4,388 (▲34.5%)
施設運営事業	157	155	47.9%	324 (+105.9%)
その他	9	0		0 (-%)
営業利益	4,461	603	28.7%	2,100 (▲52.9%)
経常利益	3,837	377	31.5%	1,200 (▲68.7%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,186	179	24.9%	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

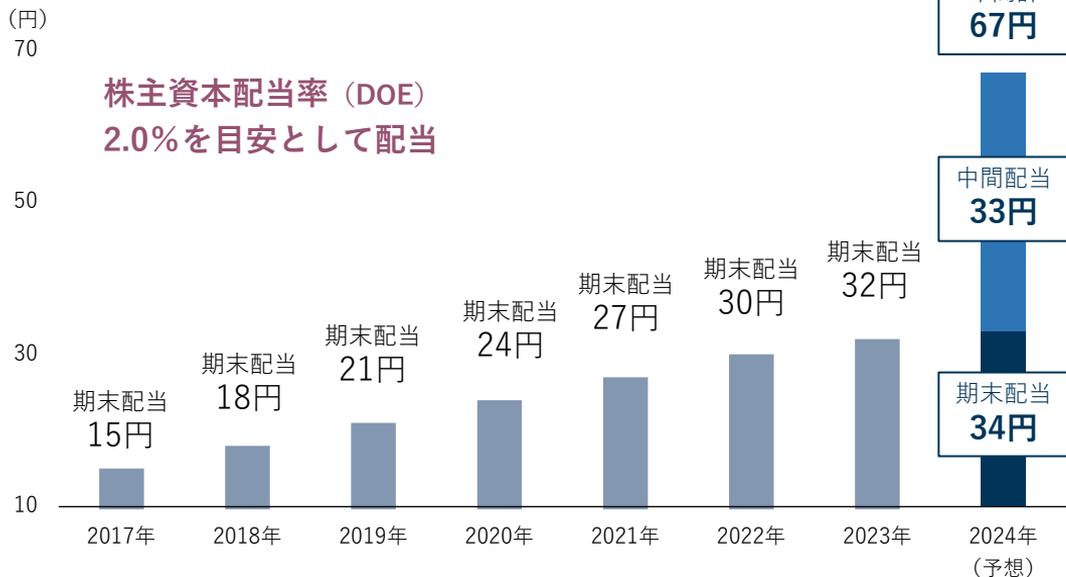


7 — 株主還元

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）
2024年8月5日を効力発生日として中間配当(1株当たり33円)を予定しています。詳細は2024年7月9日付「剰余金の配当（中間配当）に関するお知らせ」をご参照ください。

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

※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

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。



8 — Appendix

	2022/11期末	2023/11期末	2024/11期2Q	増減額
流動資産合計	61,666	63,621	62,665	-955
現金及び預金	7,306	7,531	3,929	-3,601
信託預金	921	1,204	1,186	-18
販売用不動産	46,956	50,184	52,389	+2,204
仕掛販売用不動産	3,479	3,268	3,547	+278
その他	3,002	1,431	1,612	+180
固定資産合計	25,977	26,319	26,261	-57
資産合計	87,643	89,940	88,927	-1,013
負債合計	65,997	65,512	64,744	-768
流動負債合計	5,585	8,437	6,773	-1,663
短期借入金	1,156	91	270	+179
1年内返済予定長期借入金	2,339	5,128	5,170	+41
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119	23	37	+13
その他	1,969	3,194	1,295	-1,898
固定負債合計	60,411	57,075	57,971	+895
長期借入金	50,678	50,252	51,131	+878
ノンリコース長期借入金	4,940	2,958	2,935	-22
その他	4,793	3,864	3,904	+40
純資産合計	21,646	24,427	24,182	-245
株主資本合計	21,469	24,235	23,965	-269
その他	176	192	216	+23
負債純資産合計	87,643	89,940	88,927	-1,013
ネットD/Eレシオ※1	2.14	1.93	2.15	+0.22pt

コメント

- 上期は納税、剰余金配当の影響等により現預金が減少
- 2Qまでに優良な販売用不動産を積上げたことで販売用不動産は増加

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。

※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

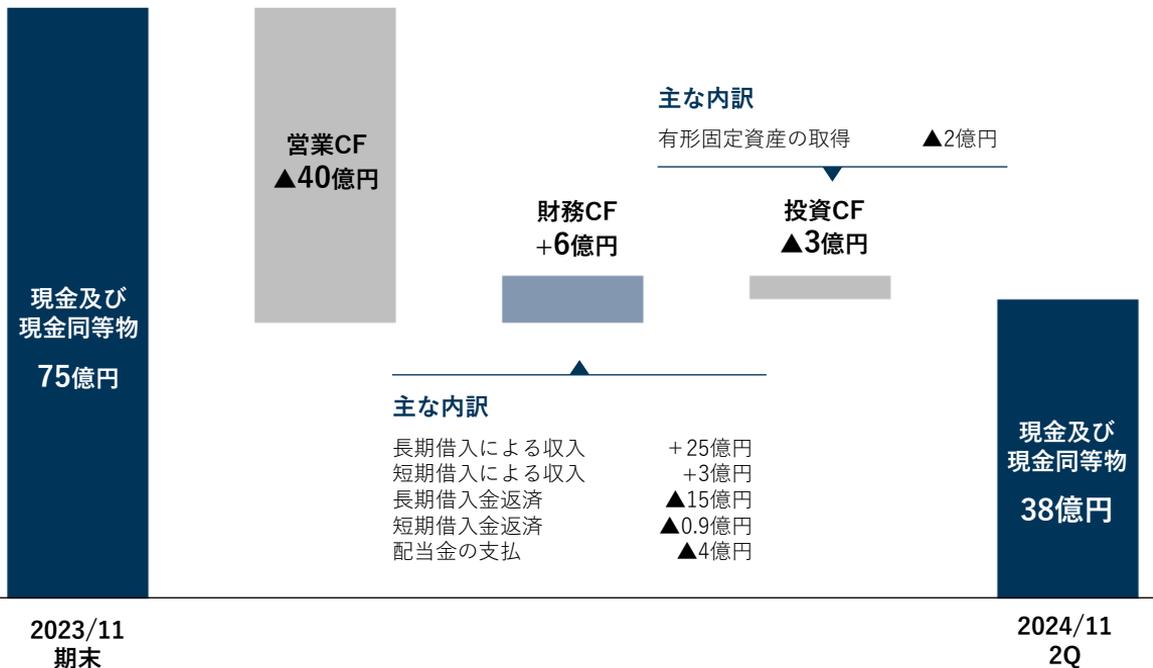
	2022/11期2Q	2023/11期2Q	2024/11期2Q	前期比	
連結損益計算書 (要約)	売上高	8,600	11,987	4,368	-63.6%
	売上総利益	2,323	4,338	1,765	-59.3%
	販売費及び一般管理費	1,129	1,271	1,161	-8.6%
	営業利益	1,193	3,066	603	-80.3%
	経常利益	1,007	2,726	377	-86.1%
	親会社株主に帰属する当期純利益	593	2,214	179	-91.9%
売上総利益内訳	投資運用事業	72	81	33	-58.2%
	投資銀行事業	2,270	4,205	1,576	-62.5%
	不動産売却粗利	1,136	2,960	129	-95.6%
	不動産賃貸粗利	1,096	1,256	1,471	+17.1%
	その他	37	▲12	▲24	N/A
	施設運営事業	▲62	41	155	+273.6%
	その他事業	42	9	0	N/A
	売上総利益合計	2,323	4,338	1,765	-59.3%
販売費及び 一般管理費の内訳	人件費	609	683	600	-12.2%
	地代家賃	97	87	86	-1.5%
	支払手数料・報酬	198	200	154	-23.2%
	租税公課	43	67	18	-72.4%
	のれん償却	50	57	57	±0%
	その他	130	174	245	+40.4%
	販売費及び一般管理費合計	1,129	1,271	1,161	-8.6%

コメント

- ・前2Qは利益率の高い大型物件の売却があったものの当2Qは小型案件が先行
- ・賃貸収益は着実に伸長
- ・施設運営上はインバウンド需要取り込み施策等により売上総利益でも着実に伸長

主な内訳

税引前当期純利益	+4億円
減価償却費	+6億円
たな卸資産の増減額	▲28億円
法人税等の支払額	▲13億円



コメント

- 借入を活用し優良な不動産(たな卸資産)の取得を推進
- 上期は法人税や配当金の支払でキャッシュが減少する傾向
- 2Qは上記の結果、現金及び現金同等物は前期末から▲37億円

ポイント

当社にとって賃貸不動産は収益を生む稼働資産ですが、大半を会計上「販売用不動産＝たな卸資産（在庫）」として計上しているため取得が先行した場合、営業キャッシュフローはマイナスになる傾向にあります

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	178名 (2024年5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