

2016年11月期第1四半期 決算説明資料

ファーストブラザーズ株式会社【3454】

2016年4月12日

FIRST BROTHERS



I. TOPICS	P.03
II. 16.11期1Q決算概要	P.05
III. 16.11期業績予想	P.09
IV. 成長戦略の進捗	P.12
V. 参考資料	P.17

I TOPICS

事業の進捗状況

(業績)

- ✓ 会社計画に対して順調に進捗しており、通期業績予想は年間を通じて達成する見込み
- ✓ 四半期業績の変動(前期1Q比の減益)は投資案件の売却のタイミングによるもの
- ✓ 前期と異なり、今期は2Q以降に投資案件の売却を本格化させる計画

(成長戦略)

- ✓ 16.11期は、前期に引き続き安定収益の獲得を目的とした賃貸不動産の積上げに注力
- ✓ 2016年3月(2Q)時点で約84億円の賃貸不動産の取得に成功

その他

(自己株式の取得)

- ✓ 1Q中に自己株式を取得(発行済株式総数比3.0%)
- ✓ 東証一部への市場替えの際に必要な流動株式数(比率)は維持

II

16.11期1Q決算概要

2-1 連結損益計算書

- ✓ 投資案件の売却タイミングが前期と異なるため、前年同四半期比では減益
- ✓ 年間を通じては、業績予想を達成する見込み

(単位:百万円)	15.11期 1Q	16.11期 1Q	増減率 (%)	粗利比 (%)	16.11期1Qのポイント
売上高	1,956	1,894	▲3.1	—	【売上高】※ ファンドのインセンティブフィーの計上がなかった一方で、自己勘定投資の賃貸不動産の売却を行い、その売却額を計上
売上総利益	1,853	692	▲62.6	100.0	【売上総利益】 次項ご参照
投資運用事業	1,608	44	▲97.2	6.5	
投資銀行事業	245	648	+164.2	93.5	【販売費及び一般管理費】 新規採用に伴う人件費の増加に加え、新規分野への投資に伴う支払手数料・報酬が増加
販売費及び一般管理費	280	309	+10.3	44.7	
営業利益	1,572	383	▲75.6	55.3	【営業利益/経常利益/ 親会社株主に帰属する四半期純利益】
経常利益	1,521	351	▲76.9	50.8	販売費及び一般管理費の大半が固定費であるため、売上総利益の減少に伴い、前年同四半期比で大幅に減少
親会社株主に帰属する 四半期純利益	873	207	▲76.2	30.0	

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.11をご参照ください。

2-2 連結損益計算書 ー売上総利益の内訳

- ✓ 成長戦略に沿った自己勘定投資の進展に伴い、投資銀行事業の利益構成比が増大
- ✓ 積極的に取得している賃貸不動産からの安定収益が拡大

(単位:百万円)	15.11期 1Q	16.11期 1Q	増減率 (%)	構成比 (%)	16.11期1Qのポイント
売上総利益	1,853	692	▲62.6	100	【投資運用事業】 ・ 前期1Qに計上していたファンド投資案件の売却に伴う多額のインセンティブフィーがなかったため、減益
投資運用事業	1,608	44	▲97.2	6.5	・ ファンド投資案件の売却活動は今期も引き続き積極推進
投資銀行事業	245	648	+164.2	93.5	【投資銀行事業】 ・ 賃貸不動産※の積極的な取得により、安定収益である賃貸収益が順調に拡大
不動産※賃貸	76	178	+132.3	25.7	・ ポートフォリオ入替のため、賃貸不動産※の一部売却を実施
不動産※売却	—	442	—	63.9	
セიმボート投資利益	13	7	▲48.2	1.0	
その他	154	19	▲87.1	2.9	

※ 当社グループが自己勘定で投資し、連結貸借対照表に販売用不動産として計上している不動産及び不動産信託受益権

2-3 連結貸借対照表

(単位:百万円)	15.11期	16.11期 1Q	増減	15.11期比のポイント												
流動資産	22,555	20,754	▲1,800	【流動資産】 ・ 自己勘定投資の進展及び納税により、「現金及び預金」が減少 ・ 賃貸不動産の一部売却により、「販売用不動産」が減少 ・ 開発案件の取組みに伴い、「仕掛販売用不動産」を計上												
現金及び預金	4,040	2,760	▲1,279	【固定資産】 ・ 新規分野への投資に伴い、「関係会社株式」を計上 【負債】 ・ 新規分野への投資に際し、短期のコーポレートローンを調達 ・ 長期のコーポレートローンは賃貸不動産に紐づくものであり、物件の一部売却に伴いローン残高が減少 ■コーポレートローンの内訳(単位:百万円) <table border="1" data-bbox="1151 1026 1834 1171"> <thead> <tr> <th></th> <th>15.11期</th> <th>16.11期</th> <th>増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期</td> <td>—</td> <td>450</td> <td>+450</td> </tr> <tr> <td>長期</td> <td>12,528</td> <td>11,860</td> <td>▲668</td> </tr> </tbody> </table>		15.11期	16.11期	増減	短期	—	450	+450	長期	12,528	11,860	▲668
	15.11期	16.11期	増減													
短期	—	450	+450													
長期	12,528	11,860	▲668													
販売用不動産	16,191	15,194	▲996													
仕掛販売用不動産	—	222	+222													
営業投資有価証券	694	859	+164													
固定資産	725	1,459	+733	■賃貸不動産のバックファイナンス(長期のコーポレートローン)の借入条件 <table border="1" data-bbox="1151 1233 1715 1331"> <thead> <tr> <th>平均年限</th> <th>平均利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25.2年</td> <td>1.17%</td> </tr> </tbody> </table>	平均年限	平均利率	25.2年	1.17%								
平均年限	平均利率															
25.2年	1.17%															
関係会社株式	—	717	+717													
その他の関係会社 有価証券	259	269	+9													
負債	15,380	14,405	▲975	【純資産】 ・ 利益剰余金が増加した一方で、自己株式の取得を行ったため、ネットでは減少												
ハンリコースローン	785	782	▲3													
コーポレートローン	12,528	12,310	▲218													
純資産	7,900	7,808	▲91													

※ 連結貸借対照表の内訳は、主要な勘定科目のみを表示しています。

Ⅲ

16.11期業績予想

16.11期業績予想と1Q進捗率

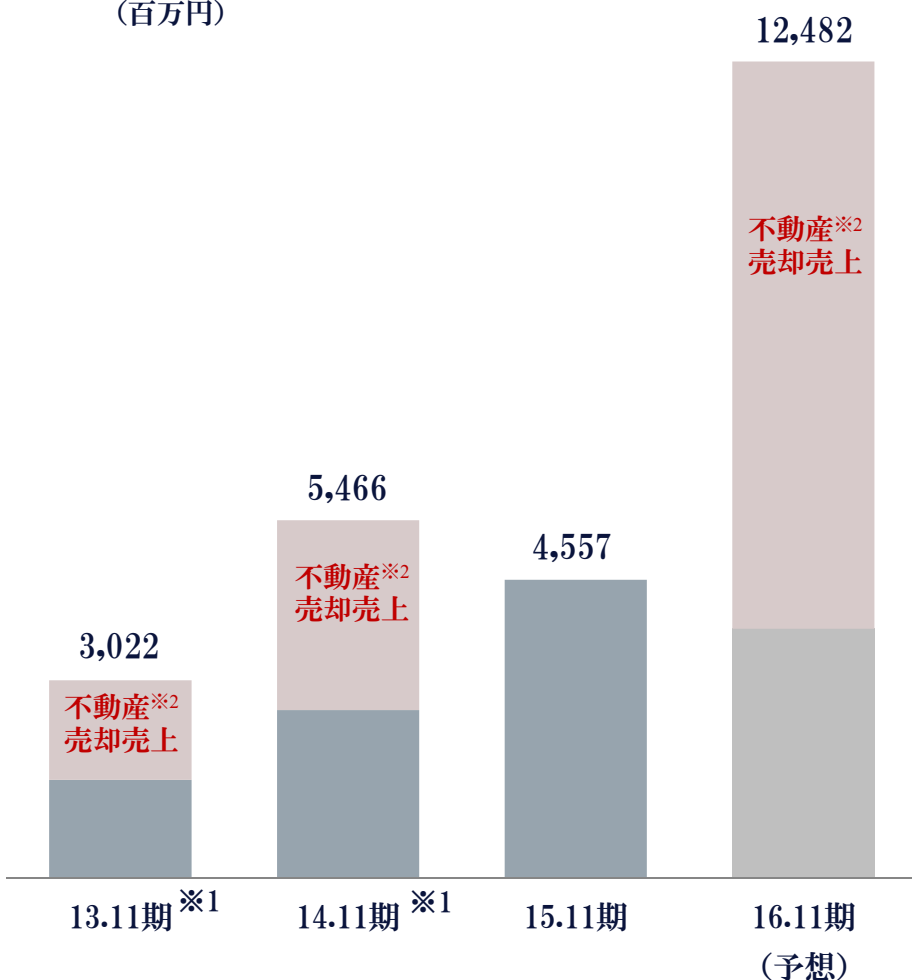
- ✓ 16.11期は過去最高益(当期純利益)を更新する見通し(期初予想から変更なし)
- ✓ 通期業績予想に対する1Qの進捗率は総じて低いものの、会社計画に対しては順調に進捗

(単位:百万円)	16.11期 1Q (実績)	16.11期 (予想)	進捗率 (%)	通期業績予想について
売上高※	1,894	12,482	15.2	【前提】 ①投資運用事業 ・ キャピタルゲイン獲得が主目的となるファンドでの投資は、市況を注視しつつ実行 ・ 既存案件については、セიმボート投資案件も含め売却を推進 ②投資銀行事業 ・ 安定収益源となる賃貸不動産の取得を引き続き積極推進 ・ 取得済みの賃貸不動産については、適宜ポートフォリオを見直し、キャピタルゲインも享受 ・ 不動産以外の分野への投資もリスクをコントロールしつつ推進 【ポイント】 売上高※: 賃貸不動産の売却に伴い、前期比で大幅に増加 売上総利益: 自己勘定投資の伸びにより、投資銀行事業が成長 販売費及び一般管理費: 新規採用に伴う人件費の増加、新規分野への投資に伴う支払手数料・報酬の増加 営業利益/経常利益/親会社株主に帰属する当期純利益: 売上総利益の増加に伴って増加
売上総利益	692	4,354	15.9	
投資運用事業	44	1,023	4.4	
投資銀行事業	648	3,330	19.5	
販売費及び一般管理費	309	1,301	23.8	
営業利益	383	3,052	12.6	
経常利益	351	2,778	12.7	
親会社株主に帰属する 当期純利益	207	1,681	12.3	

※ 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.11をご参照ください。

当社グループの売上高と利益率について

売上高 (百万円)



■投資運用事業：基本的にフィー収入
 ・ほとんど原価がないため、利益率が非常に高い

■投資銀行事業：自己勘定投資収益がメイン
 ・セიმボート投資収益は、ほぼ原価がなく利益率が高い
 ・賃貸不動産については、保有期間中は賃貸原価、売却時には売却原価が発生するため相対的に利益率が低い

✓当社グループの売上高は、自己勘定投資の不動産売却の有無やその額により大きく変動

✓不動産売却のある期は特に、売上高が大きく、利益率が小さい

売上高や利益率は当社グループの実態を表しているとは言えない

「売上総利益」の「絶対額」を重視

※1 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.26をご参照ください。

※2 当社グループが自己勘定で投資し、連結貸借対照表に販売用不動産として計上している不動産及び不動産信託受益権

IV

成長戦略の進捗

前提

顧客投資家のリターン最大化という投資姿勢の維持

⇒ 顧客の信頼を獲得し、当社グループのブランド力を強化

Point1

当社グループの組成する**ファンドへのセიმボート投資**

⇒ 従来とは別次元の収益を確保し、飛躍的に利益成長

Point2

安定収益源となる**賃貸不動産への投資**

⇒ 強い収益基盤を確立し、業績の振幅を極小化

Point3

既存事業のプラットフォームや強みを活用した**新規分野への投資**

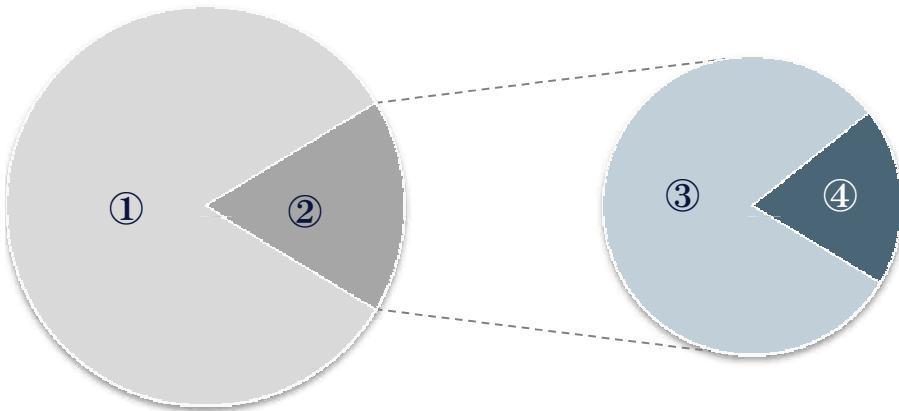
⇒ 事業ポートフォリオを多様化し、持続的な成長を可能に

Point1

セイムボート投資(顧客との共同投資)の状況 – 16.11期1Q末時点

運用中ファンドAUM^{※1}総額
約460億円

セイムボート投資済
約80億円



- ① 顧客投資家のみが投資するファンド
- ② セイムボート投資実施済ファンド
- ③ ②のうち顧客投資家出資持分
- ④ ②のうち当社グループ出資持分

セイムボート投資のポイント

投資運用事業において運用するファンドに対して、当社グループが顧客投資家と共同で投資を行うもの

自ら投資を行うことにより、ファンド運用に係るフィーだけでなく、ファンドからのキャピタルゲイン及びインカムゲインを享受することが可能

顧客である投資家と運用会社の利害関係が明確に一致するため、一般的には顧客からも歓迎される

セイムボート投資実施済 ファンドのAUM ^{※1} 総額	約80億円
当社グループ出資額	410百万円
平均出資比率 ^{※2}	約20%
平均LTV ^{※3}	約83%

※1 物件の取得価格(税抜)により算出

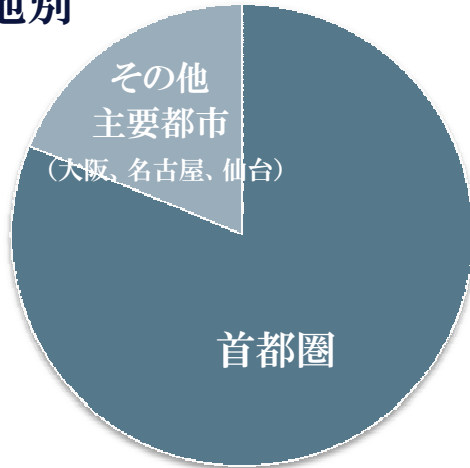
※2 エクイティに占める当社グループの出資割合

※3 物件の取得価格(税抜)に対する負債比率

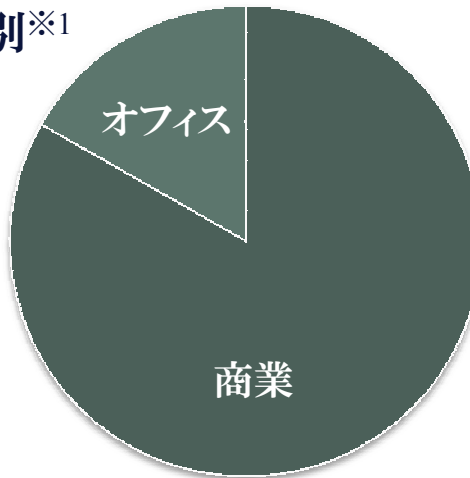
Point2

賃貸不動産への投資(当社グループ単独の不動産投資)の状況 – 16.11期1Q末時点

所在地別



用途別※1



※1 複合ビルについては、主要な用途を集計
 ※2 取得価額ベース
 ※3 不動産から得られる純収益 (Stabilized)

賃貸不動産投資のポイント

首都圏またはその他主要都市の好立地な賃貸不動産のうち、長期的に安定して高い利回りが期待できる物件を厳選して取得

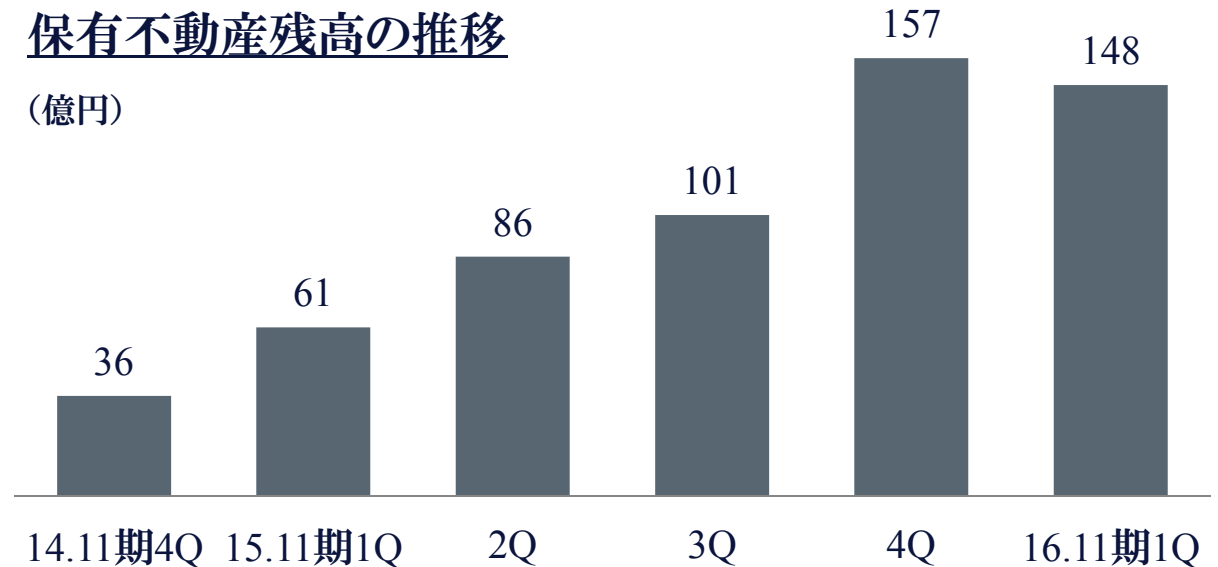
取得後は適宜バリューアップを行い、適切なタイミングで機動的に売却

16.11期1Qに、ポートフォリオ入替のための売却を実施

■保有不動産残高※2 約148億円
 ■NOI※3(利回り) 1,086百万円/年(7.4%)
 注) 16.11期は2016年3月(2Q)の時点で約84億円の新規取得を行っています。

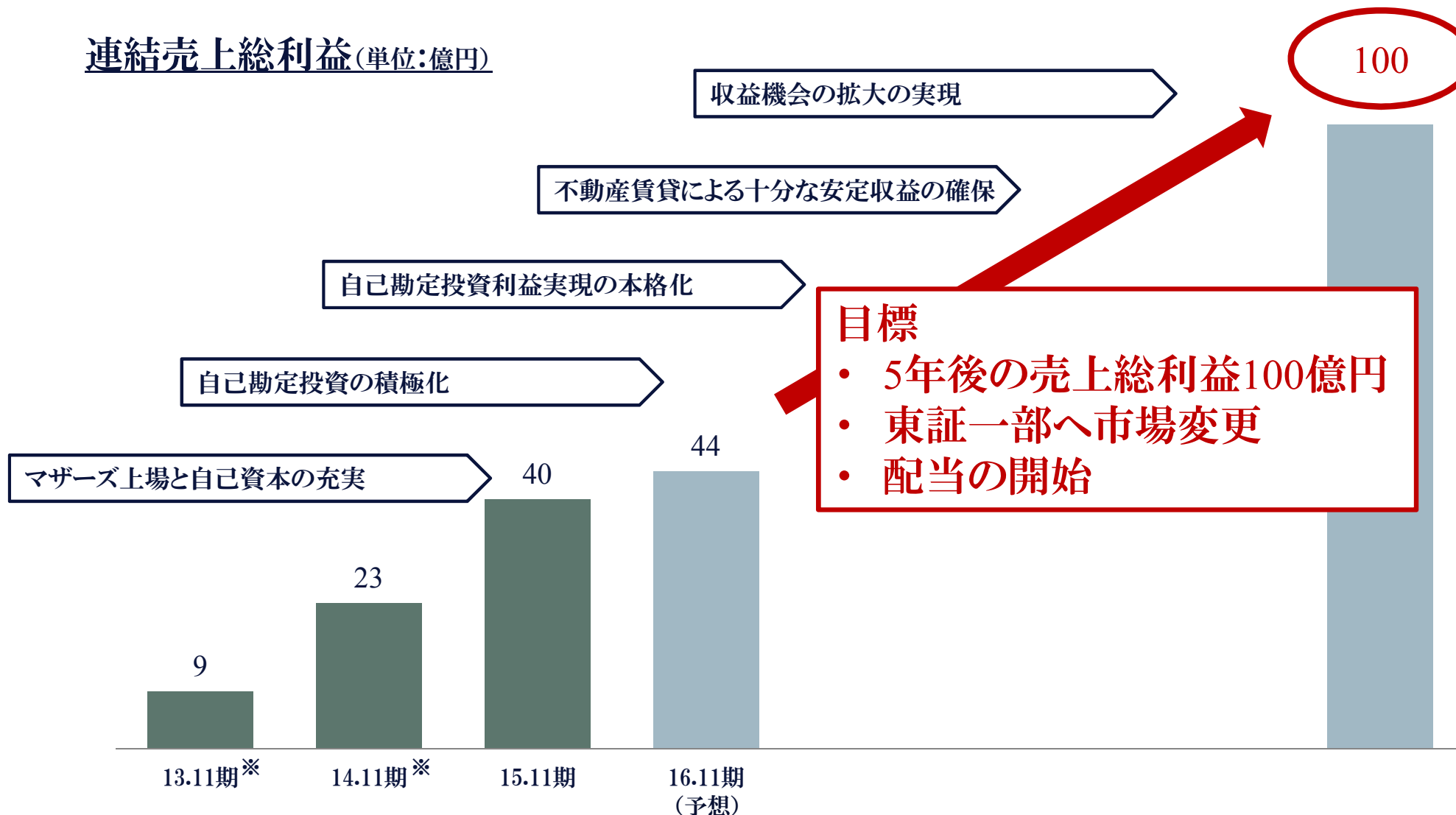
保有不動産残高の推移

(億円)



自己資金を活用した成長投資を行い、持続的な利益成長を目指す

連結売上総利益(単位:億円)



※ 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.26をご参照ください。

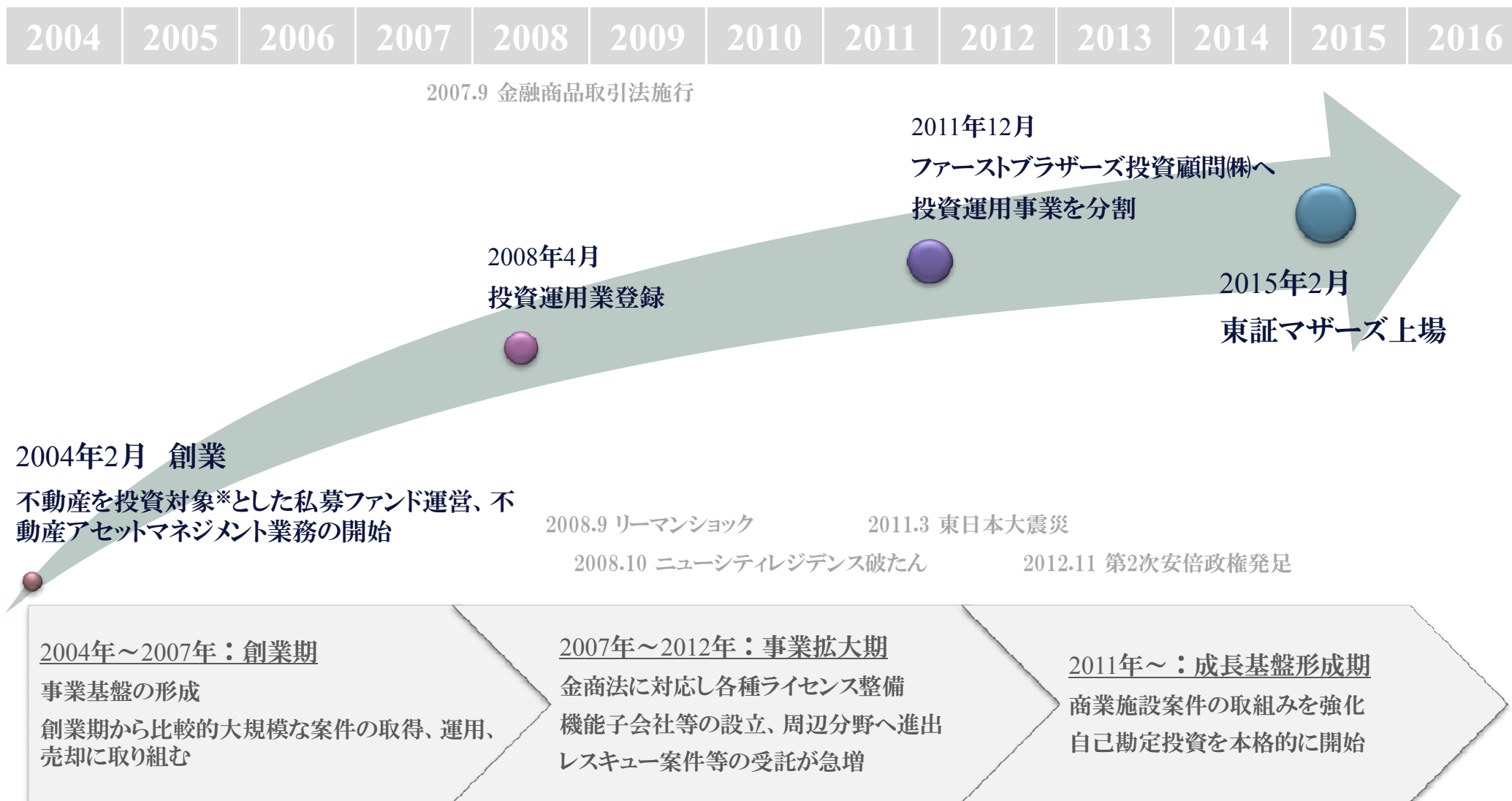


參考資料

会社名	ファーストブラザーズ株式会社
英字会社名	First Brothers Co., Ltd.
代表者	代表取締役社長 吉原 知紀
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
事業内容※	投資運用事業および投資銀行事業
資本金	15億89百万円
役職員数※	60名（2015年11月30日現在）

※ グループ連結ベース

不動産投資・証券化のプロフェッショナル集団として、2004年から事業運営を開始



※ 数十億円～数百億円規模のオフィスビル、商業施設、集合住宅など、比較的大規模の大きな収益物件を投資対象としています。

投資運用事業

顧客投資家の資産運用

顧客 : 機関投資家 等
形式 : 私募ファンド
投資対象 :
数十～数百億円規模の収益不動産

【主な収益】

- ・ アクイジションフィー
- ・ アセットマネジメントフィー
- ・ ディスポジションフィー
- ・ インセンティブフィー

投資銀行事業

当社グループの資産運用

- セイムポート投資
ファンドに対する顧客との共同投資
- 賃貸不動産への投資
安定収益目的の単独投資
- 新規分野への投資
再生可能エネルギー関連、PE等

各種アドバイザリー業務

不動産信託受益権取引の媒介
事業再生支援、M&Aに係る助言等

【主な収益】

- ・ キャピタルゲイン、インカムゲイン
- ・ 不動産賃貸収入、不動産売却収入
- ・ アドバイザリーフィー

不動産証券化ビジネスの黎明期から活躍する人材や専門性の高い人材の集団

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創業者
- 信託銀行、外資系投資銀行を経て現職
- 投資分野において豊富な経験・実績と幅広い人脈を持つ

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戦略会議座長
- 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

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

社外取締役 **渡辺 達郎**

- 公益財団法人金融情報システムセンター理事長
- 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

ファーストブラザーズ投資顧問 取締役 **川島 淳一**

- 外資系投資ファンド、総合不動産企業を経て現職
- 累計3,000億円を超える投資案件に関与

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**

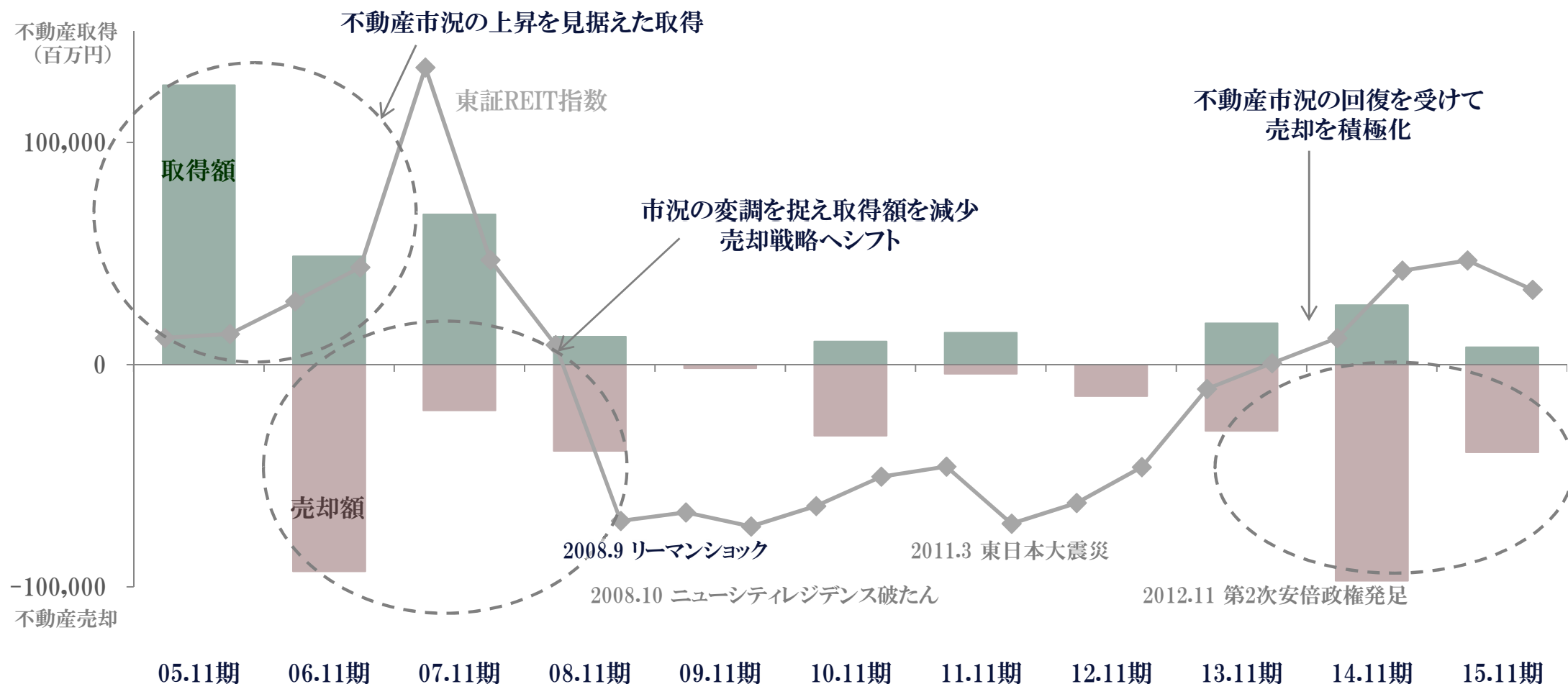
- 信託銀行役員、J-REIT資産運用会社取締役を経て現職
- 金融業界に置いて豊富な経験と人脈を持つ

顧問 **岩下 正**

- 元外資系投資ファンド日本法人会長
- 旧大蔵省財務総合政策研究所長、駐米国公使、国際協力銀行理事等を経て現職

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード – 顧客の利益最大化を実現

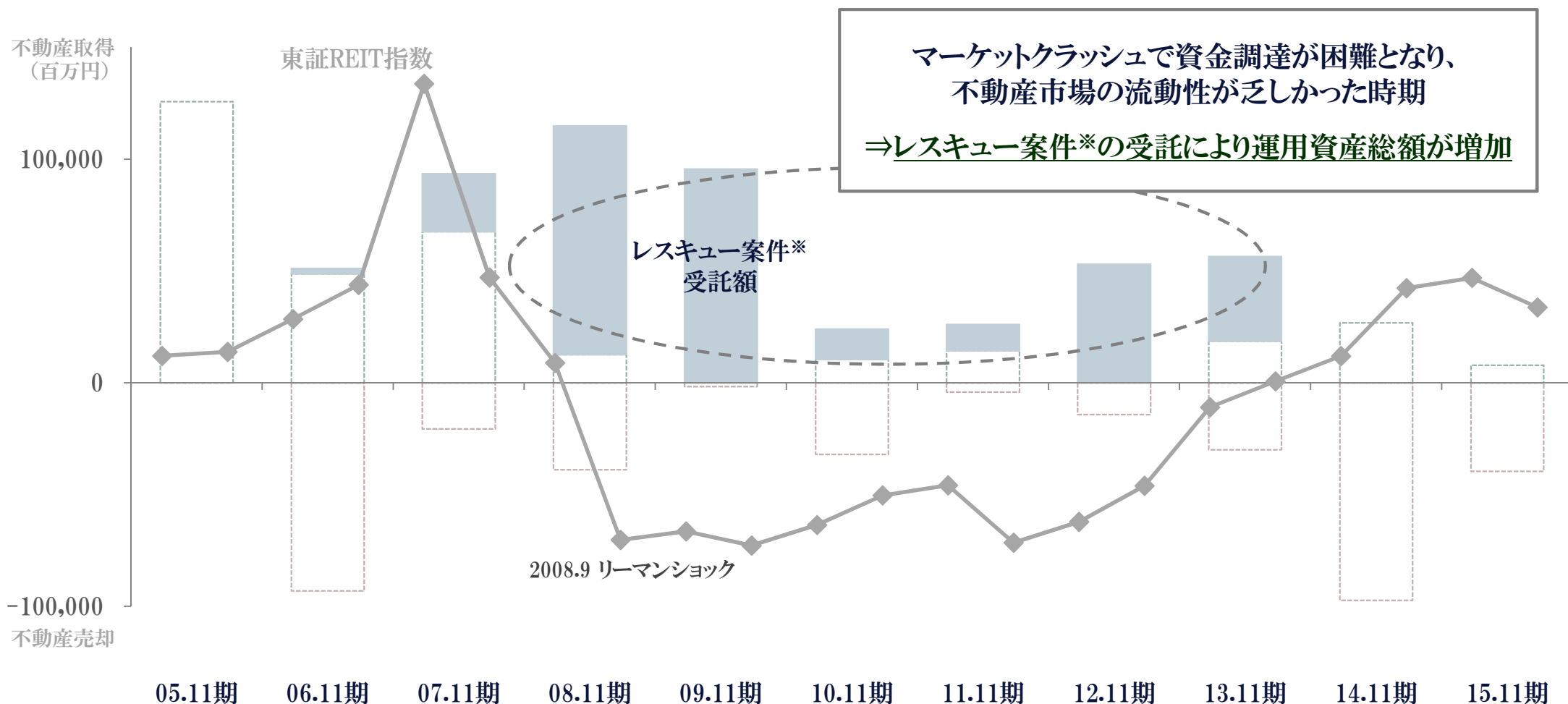
投資案件の取得/売却額(ファンド)



(注) 東証REIT指数は5月末、11月末

不動産市況の変動をくぐりぬけてきたトラックレコード – レスキュー案件※の受託

レスキュー案件※の受託額(ファンド)

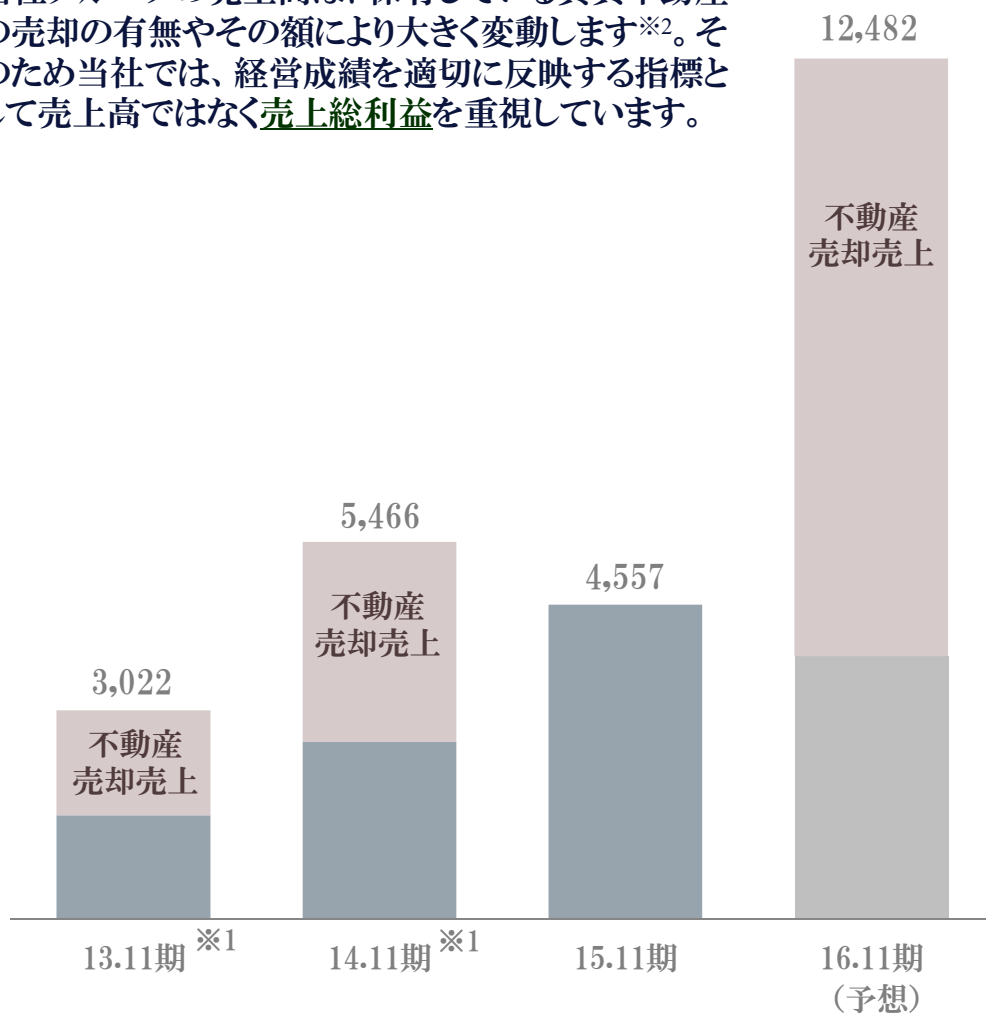


※他社が運用していたファンドについて、ローンのデフォルトなど様々な理由により、そのAM(アセットマネジメント/運用)を、投資家やレンダー(銀行など)から受託することになった案件。リーマンショック後の市況悪化時において、デフォルト案件がないなどの理由で信頼され、当社グループはレスキュー案件を多く受託しています。

売上高

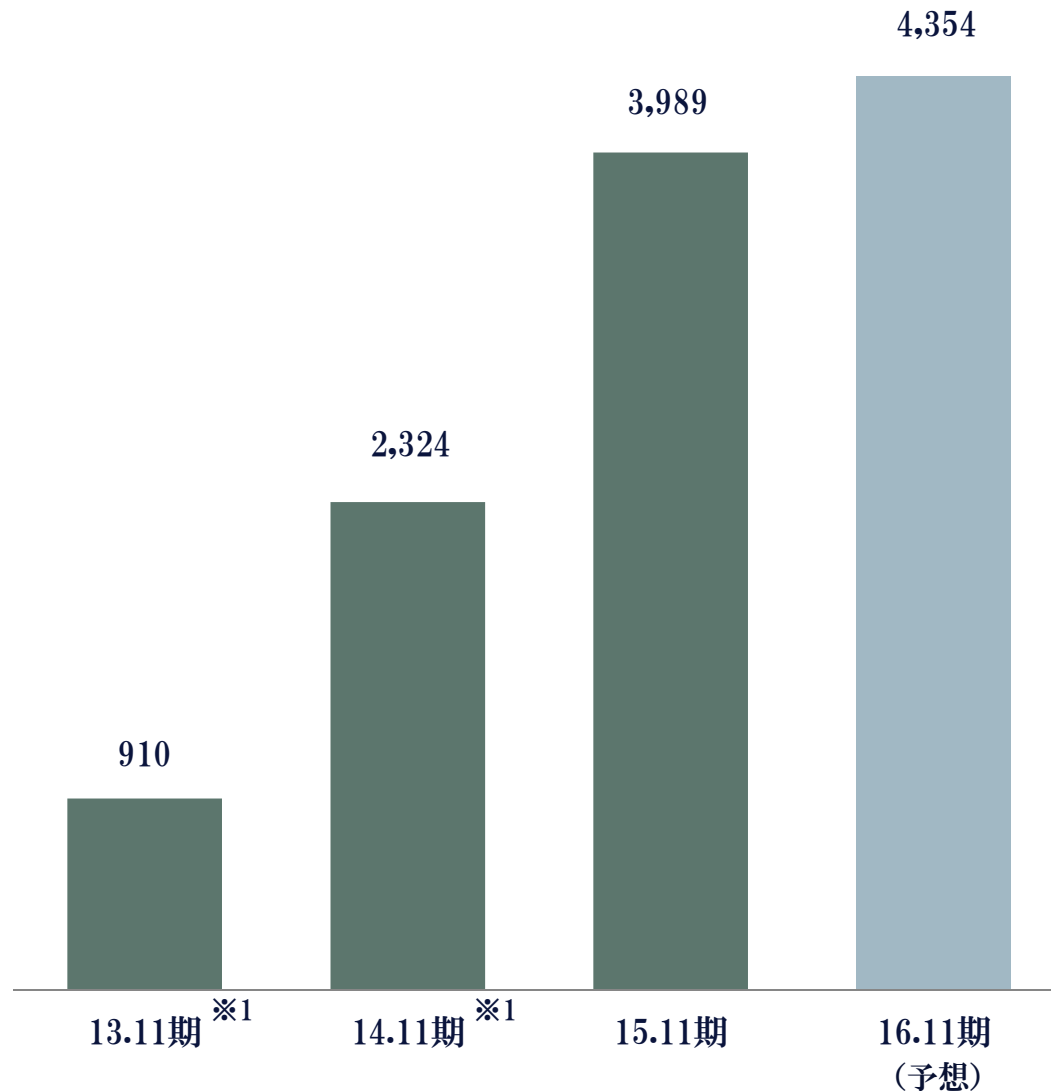
単位：百万円

当社グループの売上高は、保有している賃貸不動産の売却の有無やその額により大きく変動します※2。そのため当社では、経営成績を適切に反映する指標として売上高ではなく売上総利益を重視しています。



売上総利益

単位：百万円

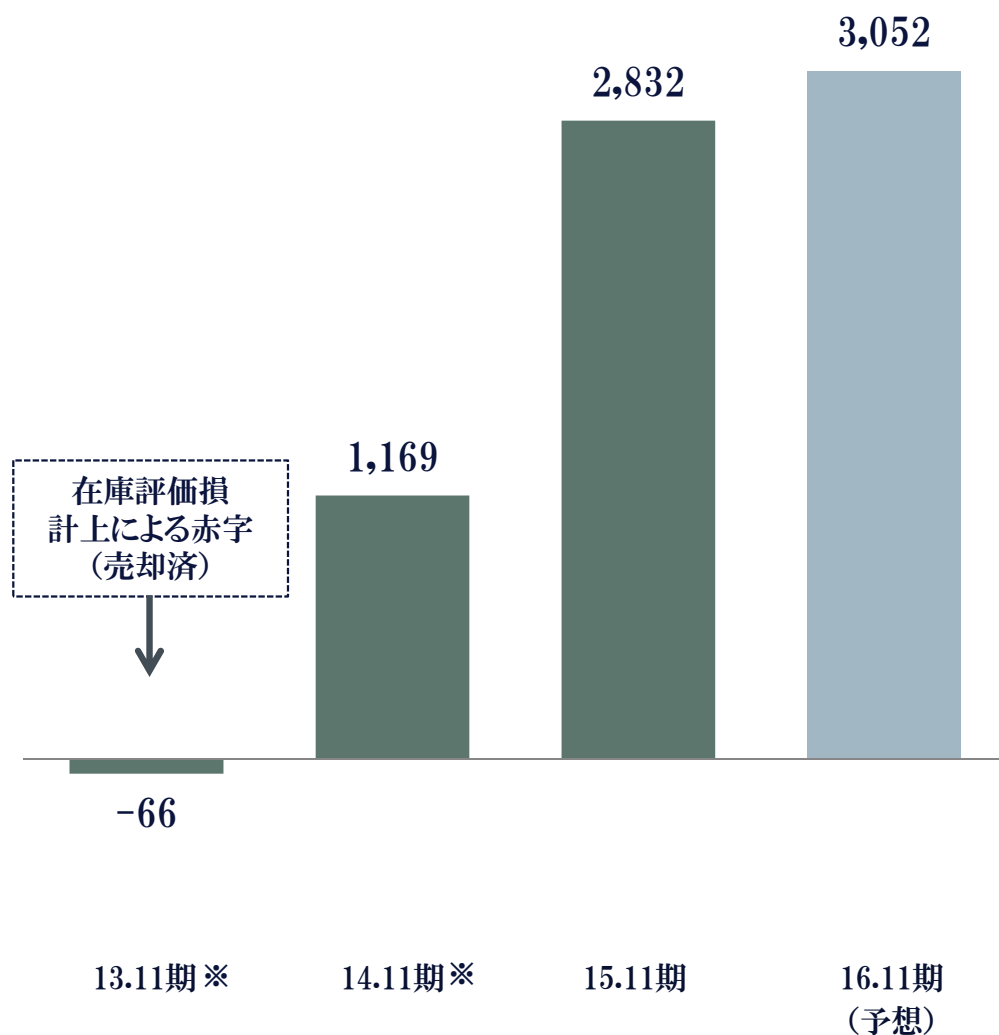


※1 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.26をご参照ください。

※2 当社グループの売上高と利益率の変動要因については、P.11をご参照ください。

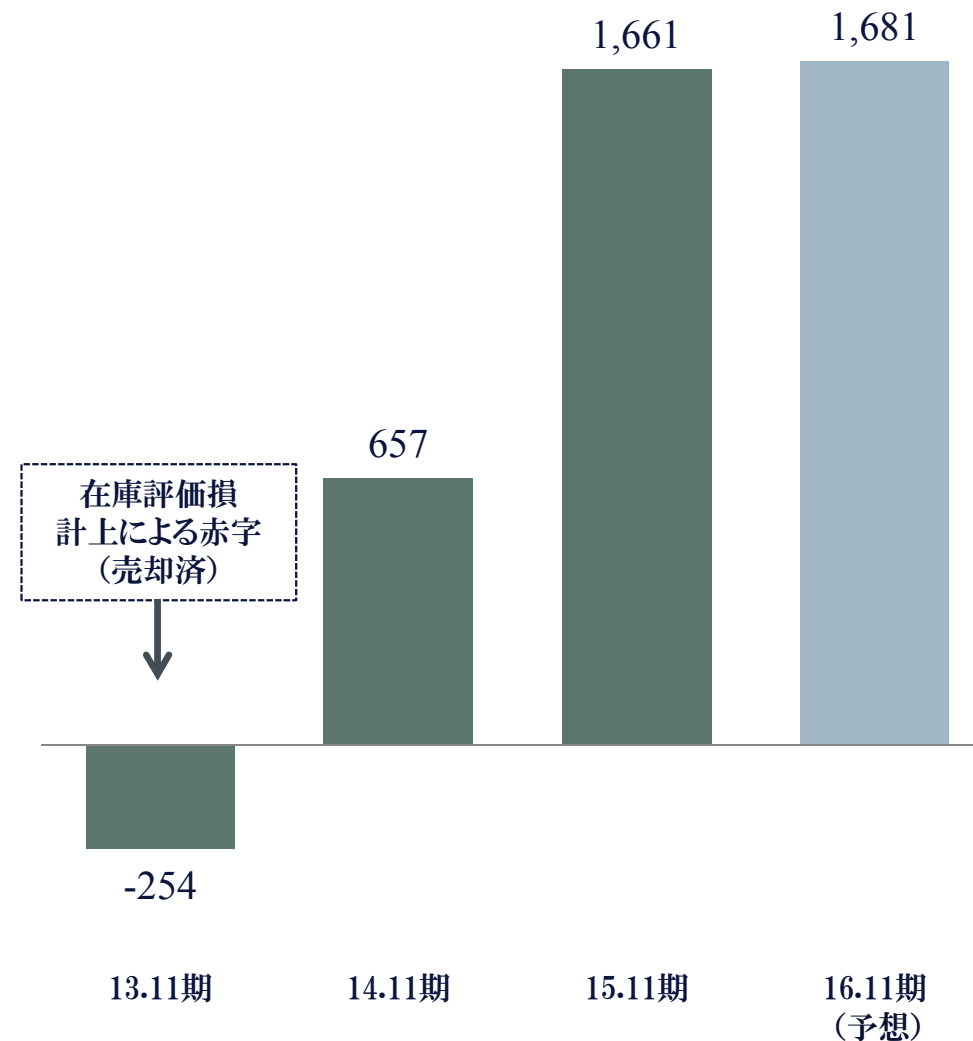
営業利益

単位：百万円



親会社株主に帰属する当期純利益

単位：百万円



※ 当社グループに帰属しない数値(特殊要因)を除いた数値で表示しています。特殊要因の詳細については、P.26をご参照ください。

14.11期までの当社グループの連結の範囲には、特別目的会社(以下「当該SPC」)が含まれていました。当該SPCに係る業績数値(売上高、売上総利益、営業利益及び経常利益)は、当社グループに全く帰属しないものであり、連結損益計算書上、少数株主利益として当該SPCにかかる利益の全額が控除されています。当社グループの収益構造と今後の成長性をより平易に理解して頂くため、本資料においては、過去の連結決算数値から当社グループに帰属しない損益数値を控除した数値(当該SPCを連結の範囲から除外した場合の数値)を掲載しています。

なお、当該SPCについては、14.11期中に、匿名組合契約が終了したことに伴い、連結の範囲から除外しています。

- 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



ありがとうございました。