

# 2020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】

---

2021年1月8日

## マネジメント・メッセージ

みなさまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

はじめに、新型コロナウイルスにより罹患された方々に心よりお見舞い申し上げます。また、各地で懸命に医療行為などに従事されている方々をはじめ、感染拡大防止に日々ご尽力されている方々に改めて敬意を表し、深く感謝申し上げます。

2020年11月期(以下「前年度」といいます。)は、新型コロナウイルス感染症拡大の状況下にありましたが、長期安定収益を投資基準としてきた当社の不動産ポートフォリオ構成に加え、積極的なリーシング活動や迅速なテナント対応を行ったことから、不動産賃貸収入へのその影響は総じて軽微にとどまりました。一方、不動産売買市場においては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う心理的な影響等を受け取引量が減少する環境の中、前年度に当初計画していた一部の売却予定物件の売却時期の見直しを行いました。その結果、前年度業績は売上総利益で2019年11月期比19.4%の減益となりました。一方、昨年7月に富士ファシリティサービス(株)を連結グループに取り込む際に認識した負ののれん等により、最終利益ベースでは5.9%の増益となりました。

当社の安定収益の源泉となる賃貸不動産ポートフォリオの拡充については引き続き順調に推移しており、前年度においては、不動産保有会社の株式取得(M&A) やグループ会社の(株)東日本不動産による地元・青森県弘前市での大型商業施設の新規投資、更には富士ファシリティサービス(株)が保有する賃貸不動産が加わったこと等により、通期で約203億円の増加となりました。

2021年11月期(以下「今年度」といいます。)の業績は、当社のポートフォリオにおけるマクロ環境は前年度と同様の状況が継続すると見込む中、売上総利益68.6億円、営業利益47.3億円、親会社株主に帰属する当期純利益25.5億円を見込んでいます。なお、今年度は不動産マーケットの状況も見極めつつ、時代の変化に対応したポートフォリオや事業内容へと大胆な転換を行うことも視野に入れ、事業活動に取り組んでまいります。

配当に関しまして、私たちが手掛ける事業は年度ごとの業績にばらつきが生じる可能性があることから、株主のみなさまに中長期的な視点で応援していただけるよう、安定的・継続的な利益配当を方針として掲げ、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。前年度におきましても株主資本は順調に積み上がっており、前年度期末配当は当初予定通り一株当たり24円(前年比3円増配)の配当を実施いたします。また、今年度においても更に3円増配し一株当たり27円の期末配当を予定しております。

株主優待制度に関しましては、より魅力的な制度とすべく、今年度から見直しを予定しております。株主還元策についても配当への考え方と同様に、中長期的な視点で応援していただくことを念頭に置いて検討し実施してまいります。

引き続き、みなさまの一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

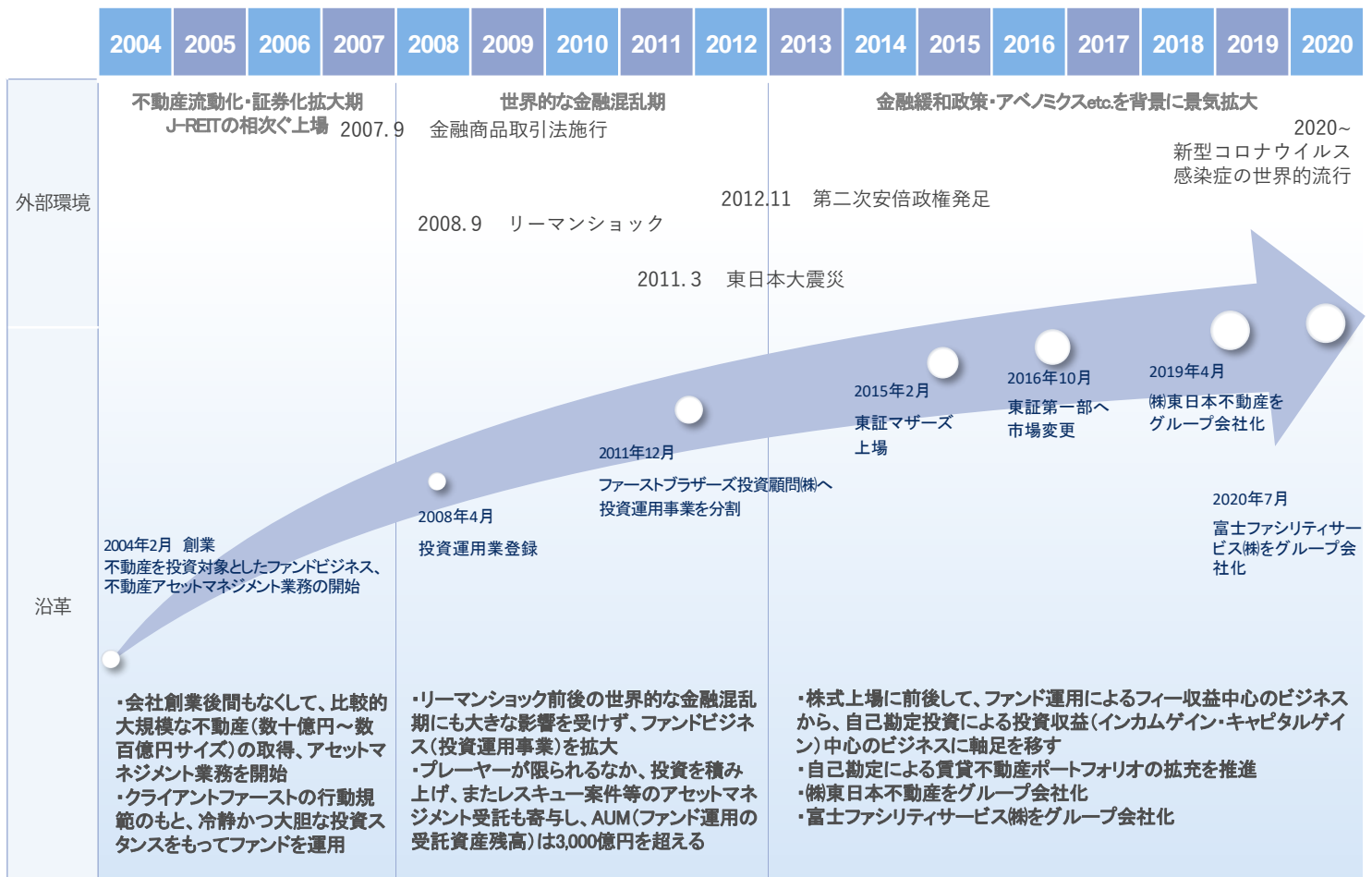
2021年1月8日  
 ファーストブラザーズ株式会社  
 代表取締役社長 吉原 知紀

# 当社について(1)

## 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)
役員員数	120名(2020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プメント株式会社 株式会社東日本不動産 富士ファシリティサービス株式会社

## グループ沿革



## 当社について(2)

### 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※<sup>1</sup>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※<sup>2</sup>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、十分なり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。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。

## 2020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)

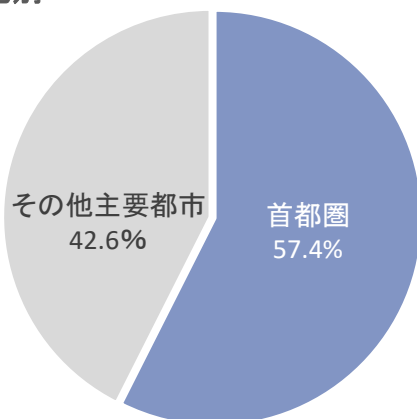
当社グループは、中長期的に安定収益が見込める賃貸不動産の取得を進め、ポートフォリオを拡充しております。2020年11月期においても優良な賃貸不動産を新規に取得し、ポートフォリオを積み上げました。賃貸不動産ポートフォリオの残高とそれに対応する簿価、時価、含み益は下表の通りです。

(百万円)	2018/11 期 (期末時点)	2019/11 期 (期末時点)	2020/11期 (期末時点)	増減額 (前期末比)	増減率 (前期末比)
残高※1 (物件数)	33,012 (27物件)	43,377 (49物件)	55,618 (55物件)	+12,241	+28.2%
期中増加額※1	17,934	22,171	20,323	-	-
期中減少額※1	12,971	11,807	8,082	-	-
簿価※2	34,014	44,340	56,179	+11,839	+26.7%
時価※3	38,502	49,990	64,456	+14,466	+28.9%
含み益※3	4,487	5,650	8,276	+2,626	+46.5%
NOI利回り※4	6.4%	6.9%	6.6%	-	-

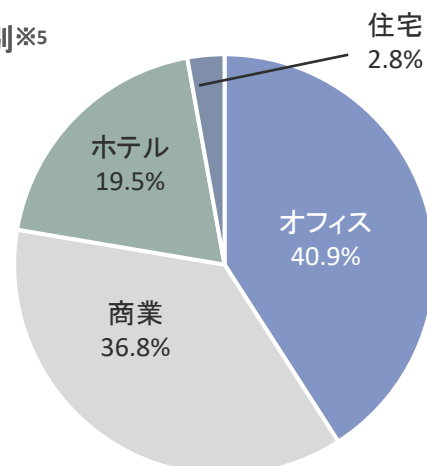
- ※1 残高及び期中増減額は税抜き取得価格ベース。増加額には、M&Aに伴う増加額、開発案件竣工に伴う増加額を含む。  
 ※2 簿価は取得価格に取得時の取引コスト、期中の資本的支出及び減価償却を反映し調整したもの  
 ※3 時価は直近の鑑定評価額またはそれに準ずる評価額であり、含み益は簿価との差額  
 ※4 安定稼働時の想定年率(賃料から管理費等を控除したキャッシュベースの純収益÷取得価格)

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。  
(2020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

## 2020年11月期のトピックス(2)

### 賃貸不動産ポートフォリオ/安定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、そこから安定的に得られる賃貸粗利<sup>※1</sup>を増加させる方針ですが、ポートフォリオ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、賃貸粗利は一時的に低下する場合があります。

2020年11月期においては、賃貸不動産ポートフォリオ拡充が進み(保有残高は前期末比122億円増加)、賃貸粗利は販管費を上回る水準で推移しました。

	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 (12カ月合計)	2020/11期 (12カ月合計)
賃貸粗利 <sup>※1</sup> (百万円)	1,241	1,156	1,591	2,190 <sup>※3</sup>
販管費カバー率 <sup>※2</sup>	98%	85%	104%	137%

※1 賃貸不動産から得られる純収益(NOI(特殊要因を除く)ー減価償却費)

※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(P.4参照)と賃貸粗利(2020/11期)の関係について

・安定稼働時の当期 NOI (49,497百万円(期首・期末平均保有物件残高)×6.8%(期首・期末平均NOI利回り))	3,365百万円
・当該期間の減価償却費	△706百万円
・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	△469百万円
-----	
・賃貸粗利(2020/11期)	2,190百万円

### 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。

2020年11月期においても、一部の物件を売却し、ポートフォリオの含み益を顕在化させました。

(百万円)	2017/11期 (12カ月合計)	2018/11期 (12カ月合計)	2019/11期 (12カ月合計)	2020/11期 (12カ月合計)
売却額 <sup>※1</sup>	16,450	19,646	16,541	10,654
売却粗利 <sup>※1</sup>	3,397	5,332	3,833	2,174

※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。

#### ■売却額、売却粗利の変動について

ポートフォリオ入れ替えの観点から十分なバリューアップが実現できた物件や良好な条件での買い手が現れた場合等に一部物件を売却しております。売却に際しては、バリューアップの状況等を勘案して売却物件を選定しておりますが、個々の物件は比較的金額が大きく、また売買の実行は様々な要因により影響を受けます。そのため、四半期単位や年度単位の売却額は、その売却実行の多寡により大きく変動します。また、物件毎に売却粗利率が異なるため、売却粗利も同様に変動します。

## 2020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<sup>※1</sup>を活用して金利の一部固定化を実施しています。

※1 金利スワップ契約の時価は金利市場の動向により変動します。

当期においては市場金利が下落傾向で推移したため、金利スワップ契約に評価損(58百万円)が生じておりますが、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しているものであり、キャッシュ・フローの安定化に寄与しています。

	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 (期末時点)	2020/11期 (期末時点)
借入残高(百万円) <sup>※2</sup>	24,377	27,930	37,646	45,976
(内ノンリコースローン)	748	629	613	598
レバレッジ <sup>※3</sup>	84.7%	82.1%	84.9%	81.8%
加重平均残存期間	22.4年	16.2年	13.9年	12.1年
加重平均金利 <sup>※4</sup>	0.92%	0.79%	0.84%	0.75%
金利固定化割合	56.1%	61.6%	55.1%	44.3%

※2 賃貸不動産取得のための借入金

※3 借入残高÷賃貸不動産簿価

※4 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。

2020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、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めました。

なお、当期の増減額は、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減額であります。

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)	2017/11期 (期末時点)	2018/11期 (期末時点)	2019/11期 (期末時点)	2020/11期 (期末時点)
受託資産残高	0	8,733	13,583	11,820
期中増加額 <sup>※1</sup>	0	8,733	4,850	21,570
期中減少額 <sup>※1</sup>	32,183	0	0	23,333

※1 増加額・減少額にはアセットマネジメント契約の締結・終了を含む。

## 2020年11月期 決算概要(1)

### 連結損益計算書(要約)

2020年11月期の連結業績は、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却が前期比で減少したため売上高、営業利益及び経常利益は減少しました。一方で2020年7月に富士ファシリティサービス株式会社を連結グループに迎え入れる際、連結会計上、負ののれんが認識されたため当該金額を特別利益に計上したことから、親会社株主に帰属する当期純利益は前期を上回りました。

(百万円)	2018/11期	2019/11期	2020/11期	前期比	業績予想	達成率
売上高	21,864	19,838	15,642	-21.2%	15,620	100.1%
売上総利益	6,488	5,326	4,293	-19.4%	-	-
販売費及び一般管理費	1,357	1,863	1,752	-5.9%	-	-
営業利益	5,130	3,462	2,541	-26.6%	2,400	105.9%
経常利益	4,700	2,810	1,816	-35.4%	1,650	110.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,885	2,183	2,313	+5.9%	2,150	107.6%

### 売上総利益の内訳

(百万円)	2018/11期	2019/11期	2020/11期	前期比
投資運用事業	43	94	353	+275.8%
投資銀行事業	6,444	5,231	3,916	-25.1%
不動産売却粗利	5,332	3,833	2,174	-43.3%
不動産賃貸粗利	1,052	1,409	2,088	+48.2%
その他	59	▲10 <sup>※1</sup>	▲347 <sup>※2</sup>	N/A
その他事業	0	0	23	N/A
売上総利益合計	6,488	5,326	4,293	-19.4%

※1 プライベートエクイティ投資事業における匿名組合分配損(13百万円)が含まれております。

※2 営業投資有価証券評価損(144百万円)、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価損(231百万円)が含まれております。

### 販売費及び一般管理費の内訳

(百万円)	2018/11期	2019/11期	2020/11期	増減額
人件費	835	950	987	+36
地代家賃	153	176	171	-5
支払手数料・報酬	172	477 <sup>※2</sup>	253 <sup>※3</sup>	-224
租税公課	126	111	131	+19
その他	69 <sup>※1</sup>	146	209 <sup>※4</sup>	+62
販売費及び 一般管理費合計	1,357	1,863	1,752	-110

※1 滞留債権回収による貸倒引当金戻入額(41百万円)が控除されております。

※2 M&Aに伴う株式取得関連費用(158百万円)が含まれています。

※3 M&Aに伴う株式取得関連費用(102百万円)が含まれています。

※4 貸倒引当金繰入額(42百万円)が含まれております。



## 2020年11月期 決算概要(2)

### 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。

2020年11月期においては、賃貸不動産の積み上げに伴い、販売用不動産、借入金が増加しました。

連結/資産の部 (百万円)	2018/11期末	2019/11期末	2020/11期	増減額
流動資産合計	47,180	62,336	71,874	+9,538
現金及び預金	7,672	7,705	6,207	-1,497
信託預金	505	501	563	+62
販売用不動産	34,014	44,365	56,205	+11,839
仕掛販売用不動産	3,265	6,315	6,449	+133
その他	1,722	3,449	2,449	-1,000
固定資産合計	862	1,532	1,887	+354
資産合計	48,043	63,869	73,762	+9,893

連結/負債・純資産の部 (百万円)	2018/11期末	2019/11期末	2020/11期	増減額
負債合計	33,760	47,572	55,431	+7,859
流動負債合計	3,363	5,216	6,009	+792
短期借入金	600	1,763	2,000	+237
1年内返済予定 長期借入金	779	1,398	1,741	+342
ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	15	15	15	0
その他	1,968	2,040	2,253	+213
固定負債合計	30,396	42,355	49,422	+7,066
長期借入金	28,521	38,182	43,318	+5,135
ノンリコース長期借入金	613	598	582	-15
その他	1,261	3,574	5,521	+1,946
純資産合計	14,283	16,296	18,330	+2,033
株主資本合計	14,251	16,181	18,211	+2,030
その他	31	115	118	+2
負債純資産合計	48,043	63,869	73,762	+9,893
ネットD/ELレシオ※1	1.52	2.05	2.21	-

※1 ネットD/EL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

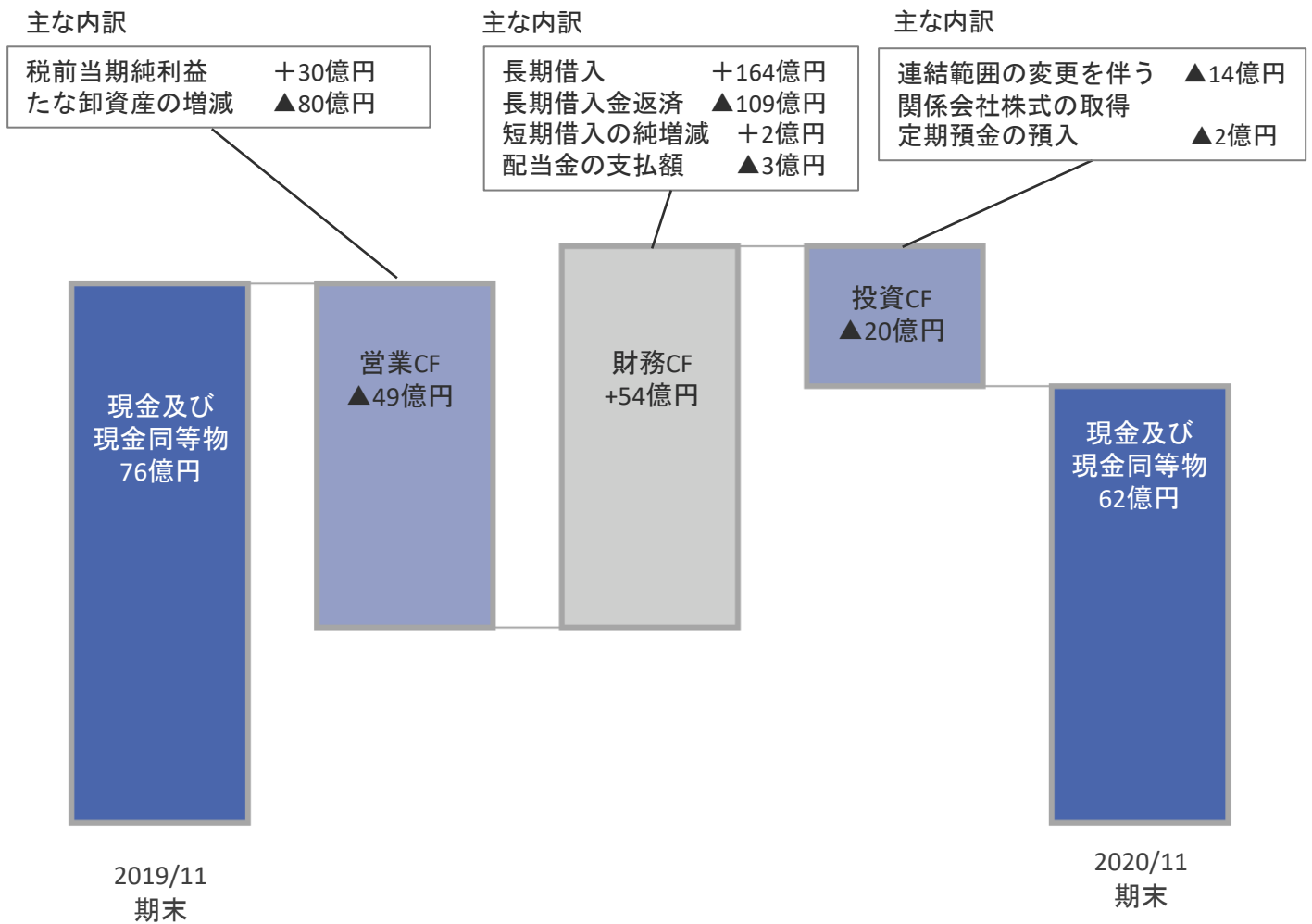
## 2020年11月期 決算概要(3)

### 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、ポートフォリオが大きくなるに伴い、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。

2020年11月期においては、営業キャッシュ・フローは賃貸不動産ポートフォリオの残高積み上げによるたな卸資産の増加等により49億円のマイナス、財務キャッシュ・フローは長期借入金の増加等により54億円のプラス、投資キャッシュ・フローは富士ファシリティサービス(株)のグループ会社化等により20億円のマイナスとなりました。

各キャッシュ・フローの増減内訳は下記の通りです。



## 2021年11月期業績予想について

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。

2021年11月期の連結業績見通しにつきましては、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却が前期比で増加する見込みであること等から、増収増益を見込んでおります。

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おります。

(百万円)	2019/11期 通期実績	2020/11期 通期実績	2021/11期 通期予想	前期比
売上高	19,838	15,642	30,100	+92.4%
売上総利益	5,326	4,293	6,860	+59.8%
投資運用事業	94	353	127	-64.0%
投資銀行事業	5,231	3,916	6,691	+70.9%
その他	0	23	42	+78.3%
営業利益	3,462	2,541	4,730	+86.1%
経常利益	2,810	1,816	4,010	+120.8%
親会社株主に帰属 する当期純利益	2,183	2,313	2,550	+10.2%

### 当社グループの業績の特徴について

当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充しながら利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点では不動産の売却による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。

## 株主還元 / 配当政策

### 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】

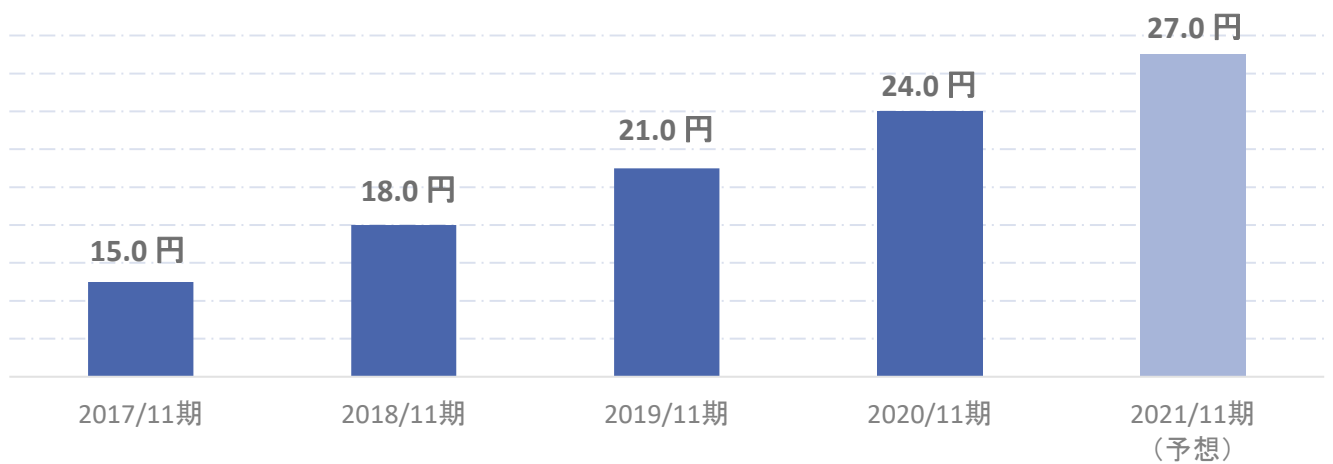
連結株主資本(期初・期末平均) × 2.0% ÷ 期中平均株式数

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。

当期純利益が黒字かつ利益配当額以上であれば連結株主資本は每期増加するため、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。

### 1株あたり配当金の推移



※2021年11月期は1株あたり27.0円の配当を予定しております。

## 株主還元 / 株主優待制度

株主の皆様の日ごろ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ける株主様を増やすことを目的として、以下の通り、株主優待制度を予定しております。

なお、2020年11月30日の株主名簿に記載された株主様には旧株主優待制度に基づき、QUOカードを進呈いたします。

### 株主優待制度(概要)

2021年11月末の当社株主名簿に登録された所定の保有株式数以上の株主様を対象に「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」を導入します。

#### 【ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部の内容】

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。

株主様は、株主様限定の特設インターネット・サイトにおいて、そのポイントを食品、電化製品、ギフト、旅行・体験などに交換できます。

ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部には、当社グループに縁のある地域の名産品やAmazonギフト券なども加えることを予定しております。

#### 【ポイント表】

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

#### 【お申込み方法】

株主様限定の特設インターネット・サイト「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」の開設、ポイント交換品の内容、株主優待のお申込受付開始日などの詳細は決定次第お知らせいたします。

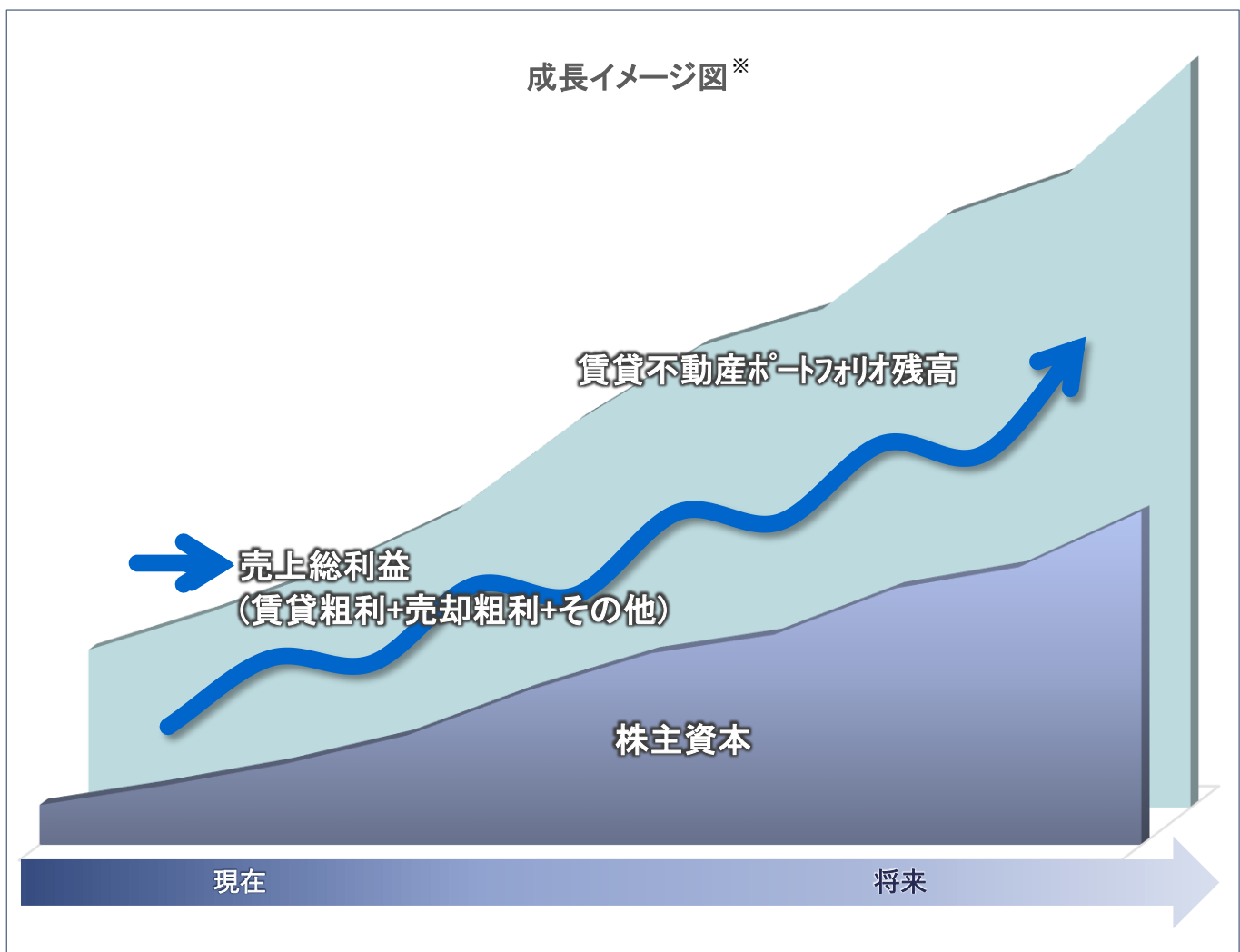
## 成長戦略 / 賃貸不動産ポートフォリオの拡充戦略

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す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することにより、①安定収益（賃貸収益）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、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。

なお、当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充しながら、利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点ではポートフォリオ入れ替えに伴う売却利益の割合が相対的に高いため、期間損益は売却の如何によって変動する可能性があります。



※イメージ図であり、尺度及び伸び率等は、当社グループの利益計画値を示しているものではありません。

## マネジメント・チーム

### 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、弁護士をはじめとした高度な専門性を有するプロフェッショナル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つ

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、公益財団法人金融情報システムセンター理事長など、金融行政の要職を歴任

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

ファーストブラザーズキャピタル  
投資企画部 ディレクター

**柴田 光正**

- 国内アセットマネジメント会社、ディベロッパーを経て当社グループに参画
- 多様なアセットタイプのアクイジション、アセットマネジメントに加えて開発を経験
- 当社グループにおけるM&Aエグゼキューションの実績

東日本不動産  
事業統括部長

**須藤 真寿**

- 東日本不動産にて東北地区での不動産投資、開発事業を経験
- 弘前・青森地区を中心に地域に関わる幅広いエリアネットワークを持つ



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