



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

2026年11月期 第1四半期決算説明資料

2026.04.10

ファーストブラザーズ株式会社

(東証スタンダード：3454)

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

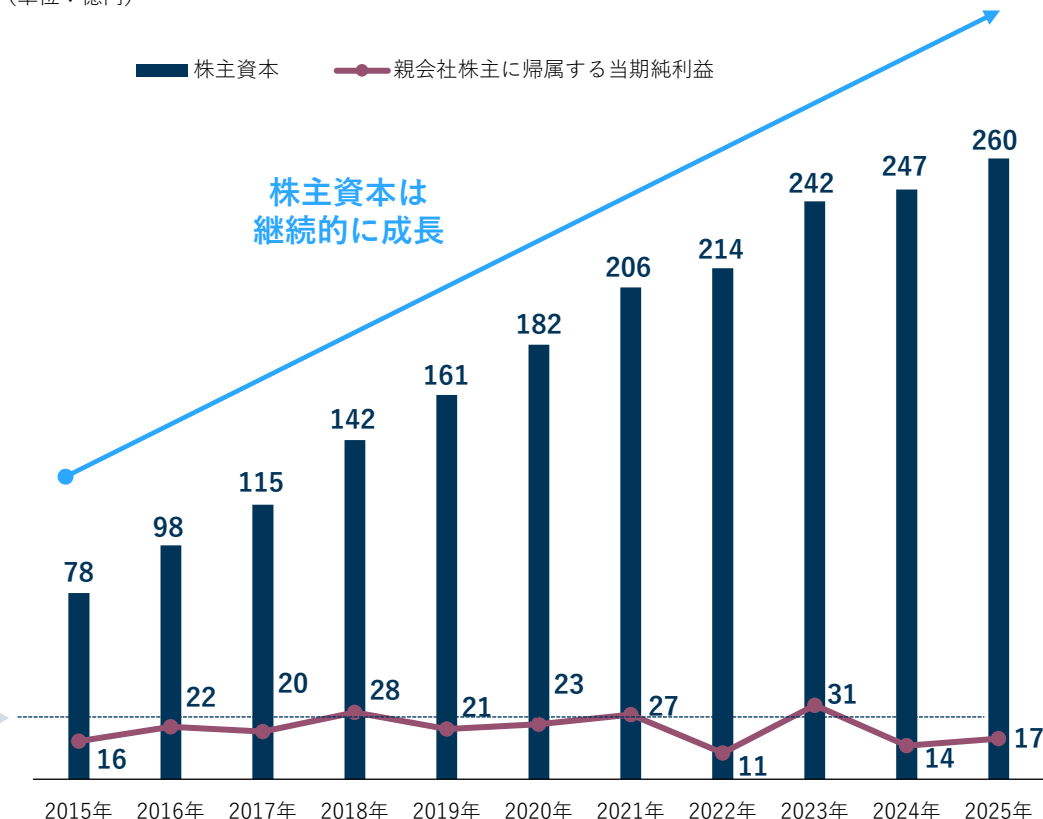
- ・ 毎期株主資本を増加させ、これに応じて株主資本配当率2.0%を基準に期末配当を実施します。
- ・ 個別性が強い物件を適切なタイミングで売却し、利益最大化を追求するという方針により各期の利益が大きく変動する傾向にありますが、業績が良好な場合は通常の前期末配当に加えて中間配当を行い、機動的な株主還元を行う方針です。

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物件売却益を計上、各利益は前期比で大幅な増益で着地
- ・売却案件に一部期ズレ（2Qで売上計上）が生じるも、着実に売却を進捗

連結業績

売上総利益

1,186百万円

前年同期比 +23.6%↑

営業利益

506百万円

前年同期比 +63.6%↑

経常利益

319百万円

前年同期比 +272.1%↑

親会社株主に帰属する
当期純利益

491百万円

前年同期比 +622.3%↑

投資運用事業

受託残高の減少に伴い前年同期比減となるも、想定通りの進捗

売上総利益

3百万円

前年同期比 ▲45.1% ↓

投資銀行事業

売却・取得のタイミング集中および前期大型売却案件の賃料収入の剥落により賃料粗利は前期比でわずかに減少するも、含み益は増加し、将来の売却益創出余地を拡大

不動産含み益

18,072百万円

前年度末比 +310百万円 ↑

不動産賃貸粗利

813百万円

前年同期比 ▲3.9% ↓

施設運営事業

堅調な宿泊需要を着実に取り込み、増益で着地

売上総利益

114百万円

前年同期比 +8.6% ↑

連結BS上の現預金残高は約22億円と実態より大幅に少なく見えているが、会計上の「取り込みタイミングのズレ」が原因。実態残高は約62億円

ズレが生じる理由

ファーストブラザーズ（親会社）

決算期：11月

- ・当該物件の取得資金を金融機関から借入

←

連結
取り込み
1ヵ月遅れ

グループ会社（子会社）

決算期：10月

- ・当該物件の保有会社
- ・連結取り込みは1ヵ月遅れ

未反映の売却取引（2Q計上予定）

売上高（売却額）

約43億円

売却原価（取得原価等）

約27億円

売却益（粗利）

約16億円

取引内容の整理

- 1Q連結範囲 ● **12～2月（親会社） + 11～1月（子会社）**
子会社は1ヵ月遅れのため、1Qに含まれるのは11月～1月分
- 2月末 ● **物件の売却取引が実現**
売上高 約43億円 / 売却益 約16億円。子会社の1Q対象期間外のため連結2Qへの反映となる
- 1Q連結BS ● **取引は完了済、しかし借入返済のみが連結に反映**
【親会社】売却実施に伴い金融機関への借入金を返済
→この返済は1Q連結BSに反映済
【子会社】売却取引は完了しているが1ヵ月遅れの取り込みのため売却収益・現預金増加は2Q反映予定
【結果】借入返済による現預金の流出のみが先行計上され、実態より残高が少なく見えている

現預金残高の実態

連結BS上の表示

約22億円

売却収益未反映
借入返済のみ反映済

実態残高

約62億円

本件取引を考慮した実態残高

現預金の一時的な減少は会計上のタイミングのズレによるものです。2月末に実現した大型売却取引の収益・現預金増加は2Q連結決算に反映されます。実態残高は約62億円と引き続き投資余力は十分に有しています。

鎌倉市に保有するホテルの運営パートナーとして株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ（T&G）を選定 同社が展開する新規ホテルブランドの第一号店として、運営委託の合意書を締結



神奈川県鎌倉市腰越 ホテル外観
(建築設計：千葉学氏)

施設概要

所在地	神奈川県鎌倉市腰越 3-1-7
付帯施設	レストラン、バンケット、 セレモニースペース等
施設名称	未定

本プロジェクトの背景

湘南・鎌倉エリアは年間約1,600万人が訪れる国内有数の観光地。宿泊の選択肢にはまだ発展余地があり、当社グループはこのエリアで「場所の魅力を引き出す」取り組みを重ねてきた（鎌倉・長谷「旧加賀谷邸」の再生等）。本施設においても、鎌倉・腰越という場所にふさわしい滞在の形を創造。

運営パートナー：株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ（T&G）

ホスピタリティ分野において独自のブランドづくりと運営力を有する同社を選定し、合意書の締結に至った。本施設はT&G社が展開する新規ホテルブランドの第一号店となる予定。

社名：株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ 本社：東京都品川区
HP：<https://www.tgn.co.jp/>

当社の考え方

場所や建物が持つ固有の魅力を見極め、時代や地域にふさわしい形で活かす。本施設においても「鎌倉・腰越という場所にふさわしい滞在の形」を実現してまいります。

優良オペレーターとの連携実績を確立。T&G社との合意書締結を足掛かりに、投資銀行事業におけるホテル資産のさらなる拡充を図る

今回の取り組み	T&G社との連携の意義	今後の戦略
合意内容 投資銀行事業として保有する鎌倉ホテルをT&G社へ運営委託。当社は引き続き物件オーナーとして保有し、運営収益の一部を賃料として受領	アセット評価 独自のブランドと運営力を有するT&G社が当社物件でオペレーションを行うことで外部からの当社アセット評価の向上	ネットワーク構築 今回の連携を契機に、T&G社に限らず優良ホテル運営会社とのパートナーシップを拡げる
対象物件 神奈川県鎌倉市腰越 （投資銀行事業保有物件）	新ブランドとの協創 T&G社の国内新ブランド第一号店として、施設の認知度向上と鎌倉エリアでの価値向上を期待	資産の拡充 運営会社が評価する物件水準を維持しながら、ホテル資産への投資機会を継続的に探索

【ご参考】当社の2つの事業区分について

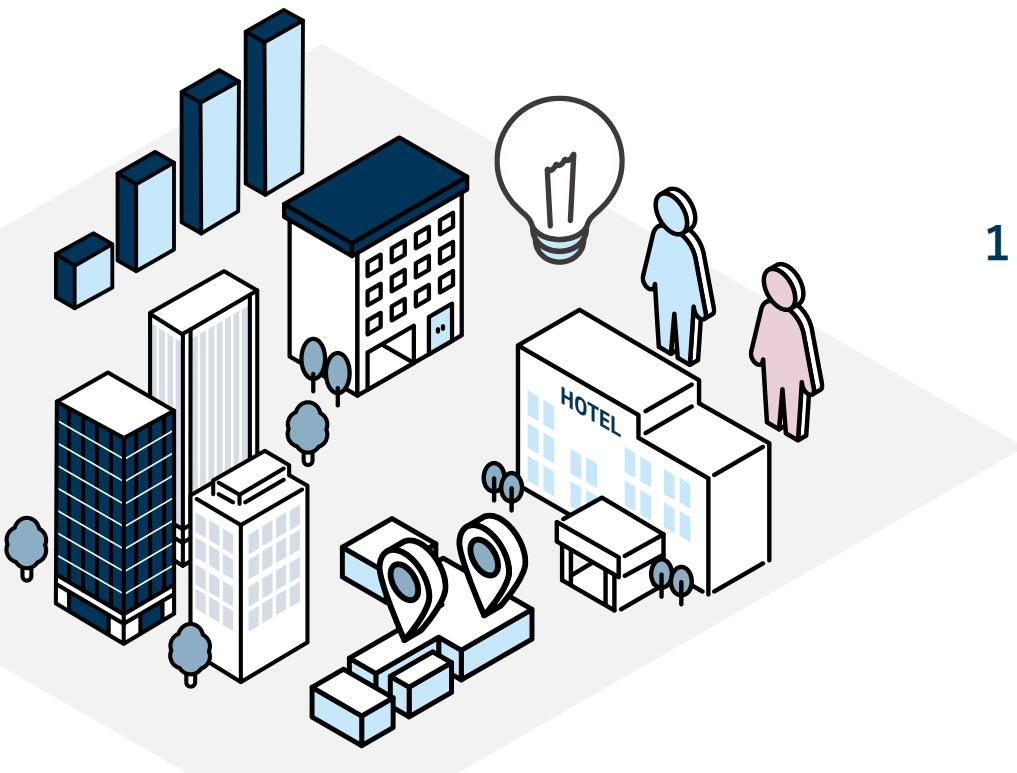
投資銀行事業	今回の案件はこちら	施設運営事業	今回のT&G案件とは別事業
仕組み 当社が不動産を取得・保有し、外部のホテル運営会社に運営を委託。運営収益の一部を変動賃料相当として受領する収益モデル	運営主体 外部ホテル運営会社（今回はT&G社）	仕組み 当社グループ自身が物件の所有と運営の両方を担う事業。今回のT&G案件とは直接の関連はない	運営主体 自社グループ

CONTENTS

目次

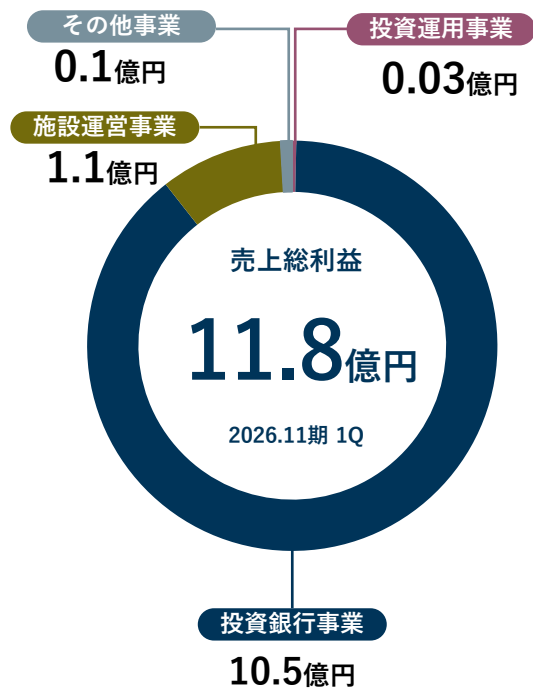
- 1 — ファーストブラザーズのビジネス
- 2 — 業績ハイライト
- 3 — 投資銀行事業
- 4 — 投資運用事業
- 5 — 施設運営事業
- 6 — 業績予想
- 7 — 株価と資本コストの認識
- 8 — 株主還元
- 9 — Appendix





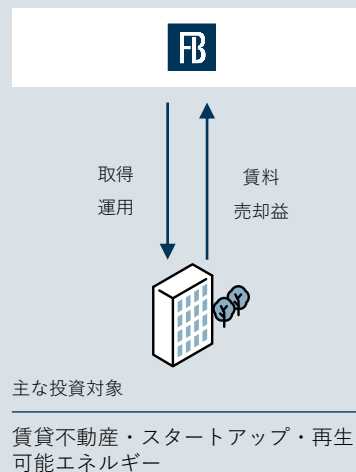
1 — ファーストブラザーズのビジネス

現在は、自己勘定投資を軸として、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」は収益の柱となっています。



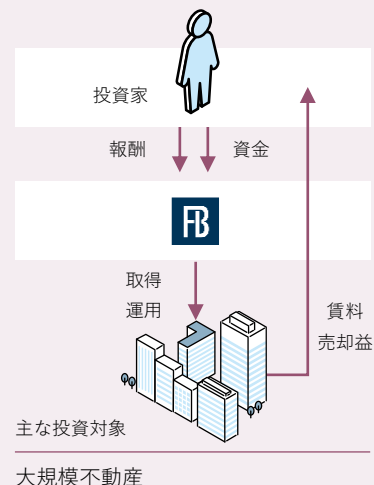
投資銀行事業

自社が投資家として、不動産や企業等へ直接投資を行う事業



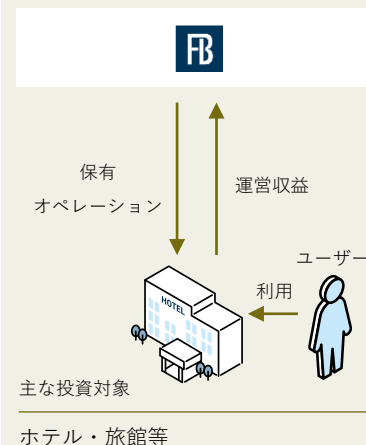
投資運用事業

機関投資家の資産を運用し不動産投資を行う事業



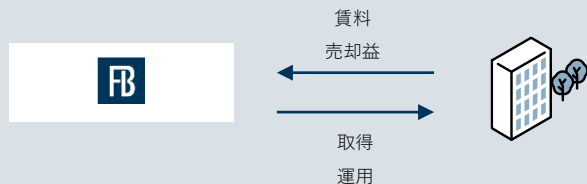
施設運営事業

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



投資銀行事業は自己資金（借入金）による不動産への直接投資であり当社が不動産オーナー
一方、投資運用事業（ファンド）は運用による手数料を投資家から収受するビジネス

投資銀行事業



投資運用事業



資金

自己資金（借入金）

機関投資家の出資

対象

50億円以下の中小型物件

100億円超の大型物件

特徴

流動性が高く流通量も多いため投資妙味のある案件が多い

中小型に比べ流通量が少なく特に優良案件は取得競争が過熱

環境 認識

- 都心部では過熱感が見られ、利回り低下が続く
- 金融機関の貸出態度も依然として大きな変化なし
- 金利上昇局面において低利回り案件は警戒

- J-REIT市場は拡大が続きデータセンター設備の組み入れも許可され拡大が見込まれる
- 相対的に割安な日本不動産への海外からの投資意欲継続
- 過熱感に対する警戒から当社主体でのファンド組成せず

自社資金による投資を通じて、安定収益と持続的なポートフォリオ成長を実現

不動産投資

- 賃貸不動産の取得・保有
- 改修・運営改善/新規開発
- 売却で含み益を顕在化→再投資



その他投資

- 再生可能エネルギー
・ 社会インフラ投資
- スタートアップ
・ ベンチャー投資

安定収益の確保 × ポートフォリオ成長



安定収益基盤の拡大
中長期での利益最大化

地域に根ざした情報ネットワークを活用し、競争の少ない市場で優良物件を取得することで、地方都市において高利回り物件を集中保有



地域密着型の
情報ネット
ワーク

地域に根ざした
不動産事業を展開

- HNFは青森を中心に、地元行政・不動産業者との強固な関係を構築
- 優良物件の情報が“早期かつ優先的”に入手可能



競争の少ない
環境での物件
取得

地方都市の優良な
オフィス・商業施設を
多数保有

- 地方都市では大手資本の参入が限定的
- HNFの信頼と実績により、紹介案件や行政連携が多く、競合なき物件取得が可能

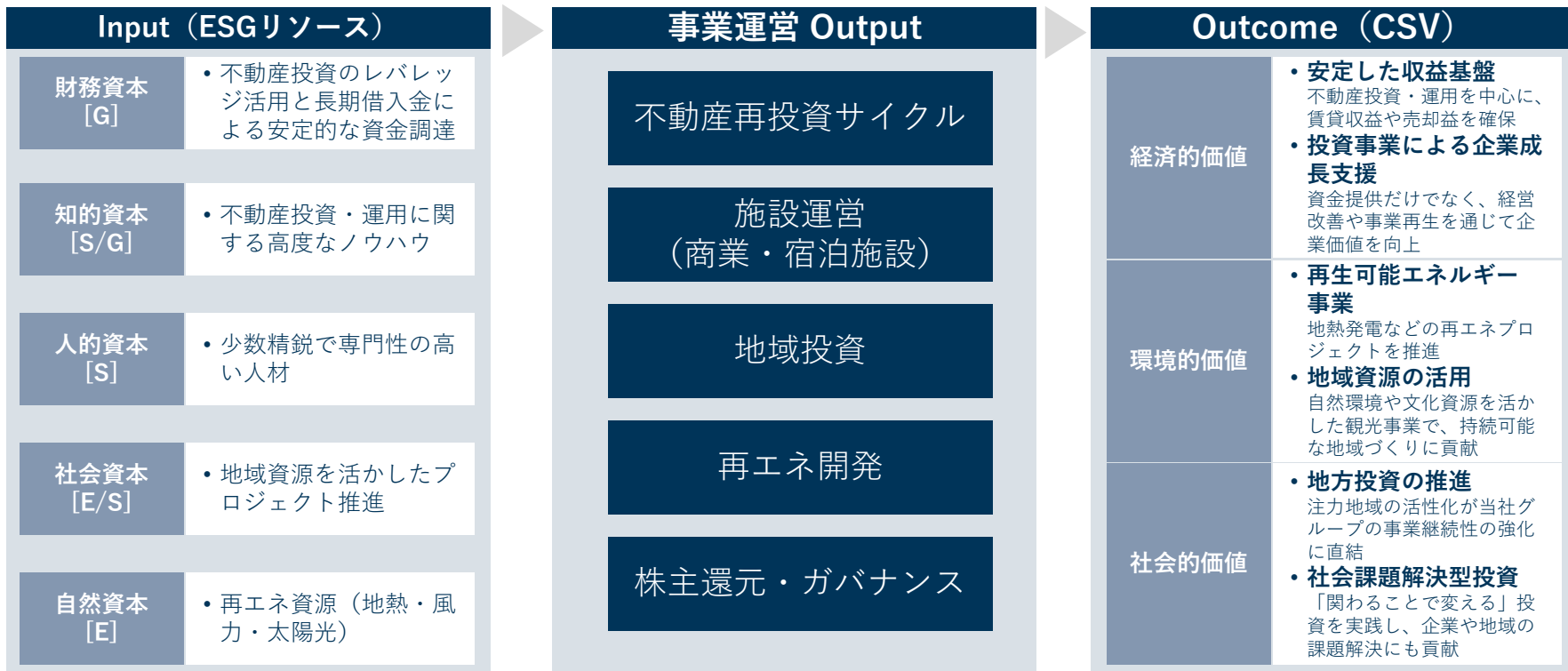


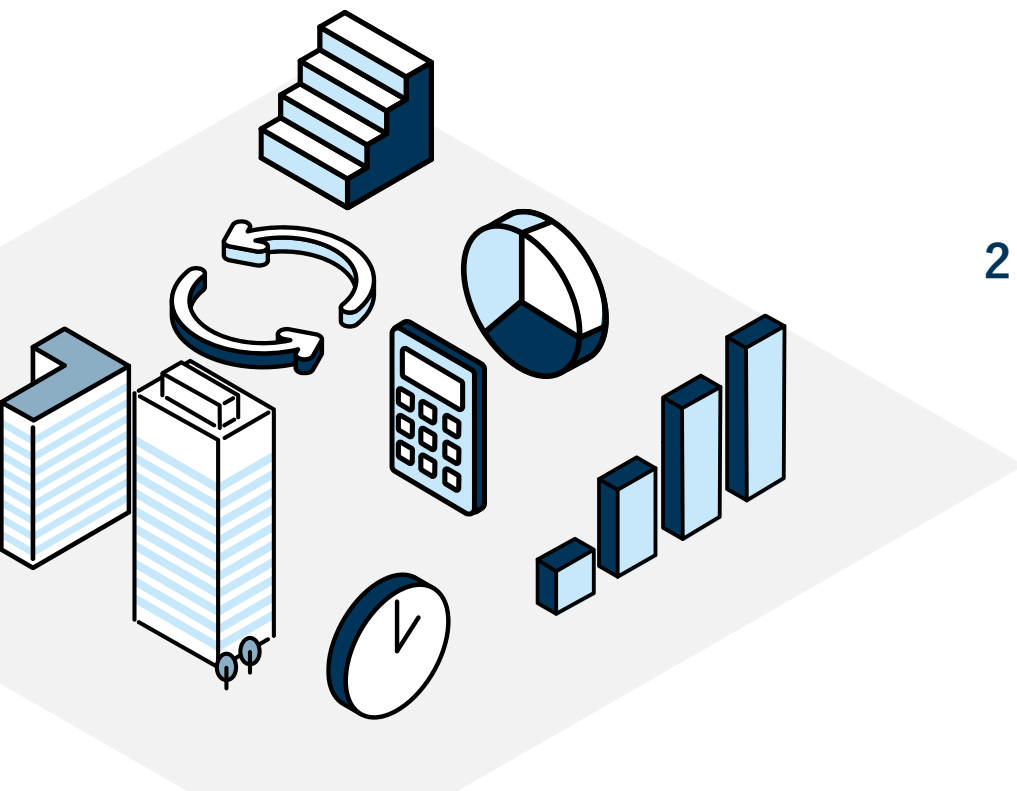
高利回り物件
の集中エリア

潜在価値の高い物件

- 東北エリアではNOI利回りが高水準の物件が多く、収益性が高い
- 新規物件供給が少なくテナントニーズが根強い

資本を適切に配分し、不動産を軸とした事業運営で安定収益と成長を確保し、活動成果をCSV＝経済価値と社会的価値の同時創出





2 — 業績ハイライト

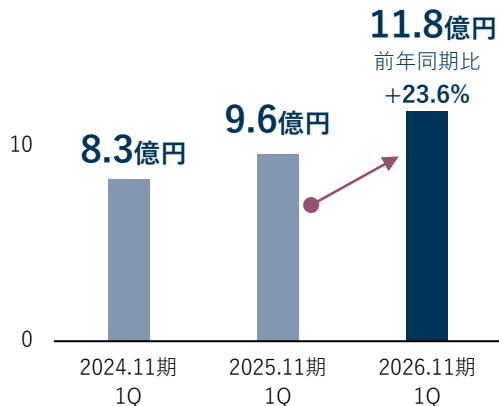
前年同期に物件売却がなかった反動もあり、1Qより複数の物件売却を計上し売上総利益は大幅増
金利上昇による支払利息の負担増はあるも、売却益の寄与により、経常・最終利益ともに前年同期比で大幅増益

売上総利益

前年同期は物件売却収益がなかったのに対し、今期は1Qより複数の物件売却を計上したことが主因となり前年同期比+23.6%

(億円)

20

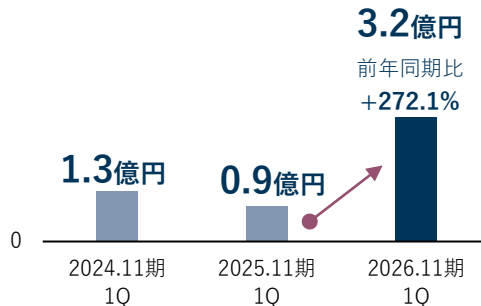


経常利益

金利上昇に伴う支払利息の増加があるも、物件売却益の寄与がこれを上回り前年同期比+272.1%

(億円)

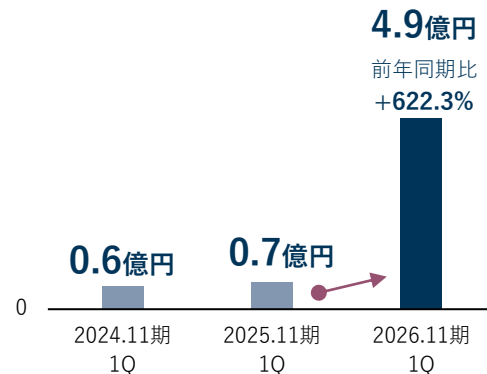
10

親会社株主に帰属する
当期純利益

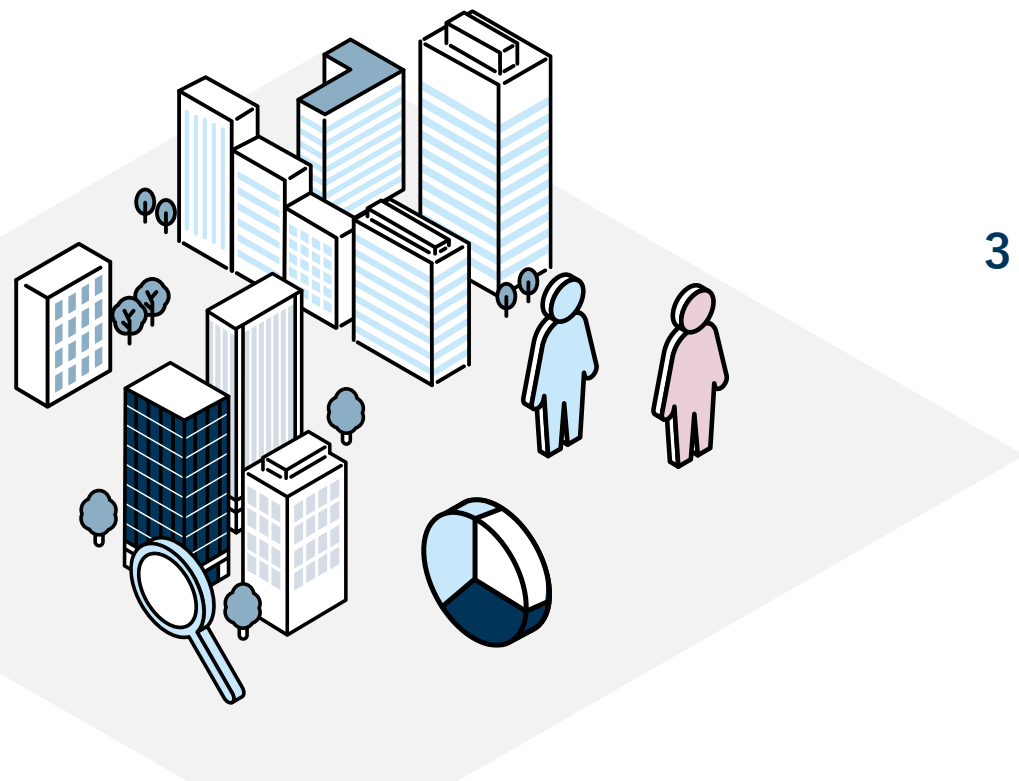
物件売却による増益に加え、繰延税金資産を計上(※)したことで法人税等が減少し、前年同期比+622.3%

(億円)

10



※子会社において物件売却の実現可能性を踏まえ、繰越欠損金の回収可能性を見直したことによるもの一過性の特殊要因

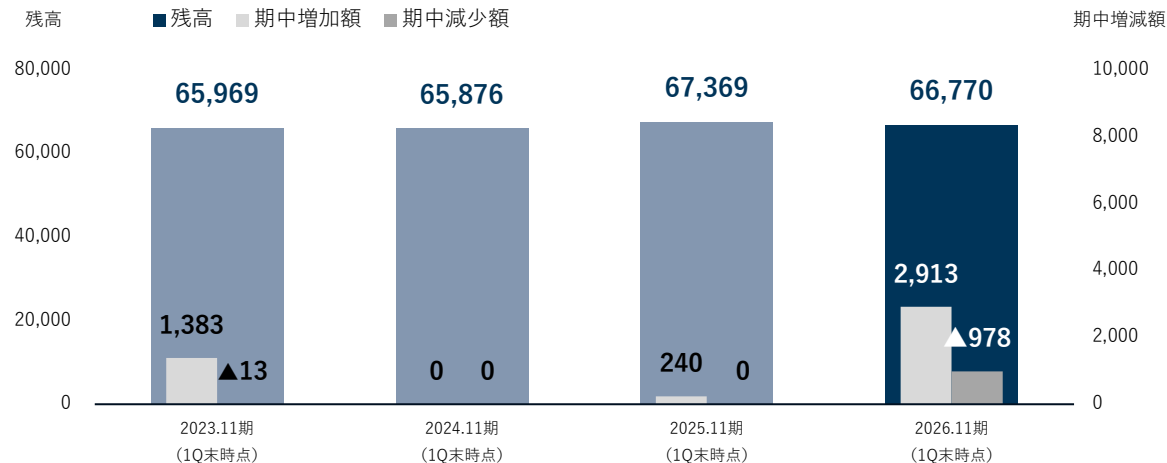


3 — 投資銀行事業

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
 当期は前期とは対照的に1Qから積極的に取得と売却を実行

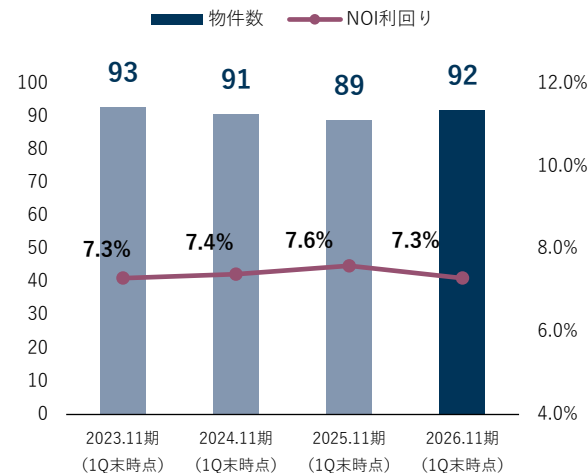
残高推移

(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

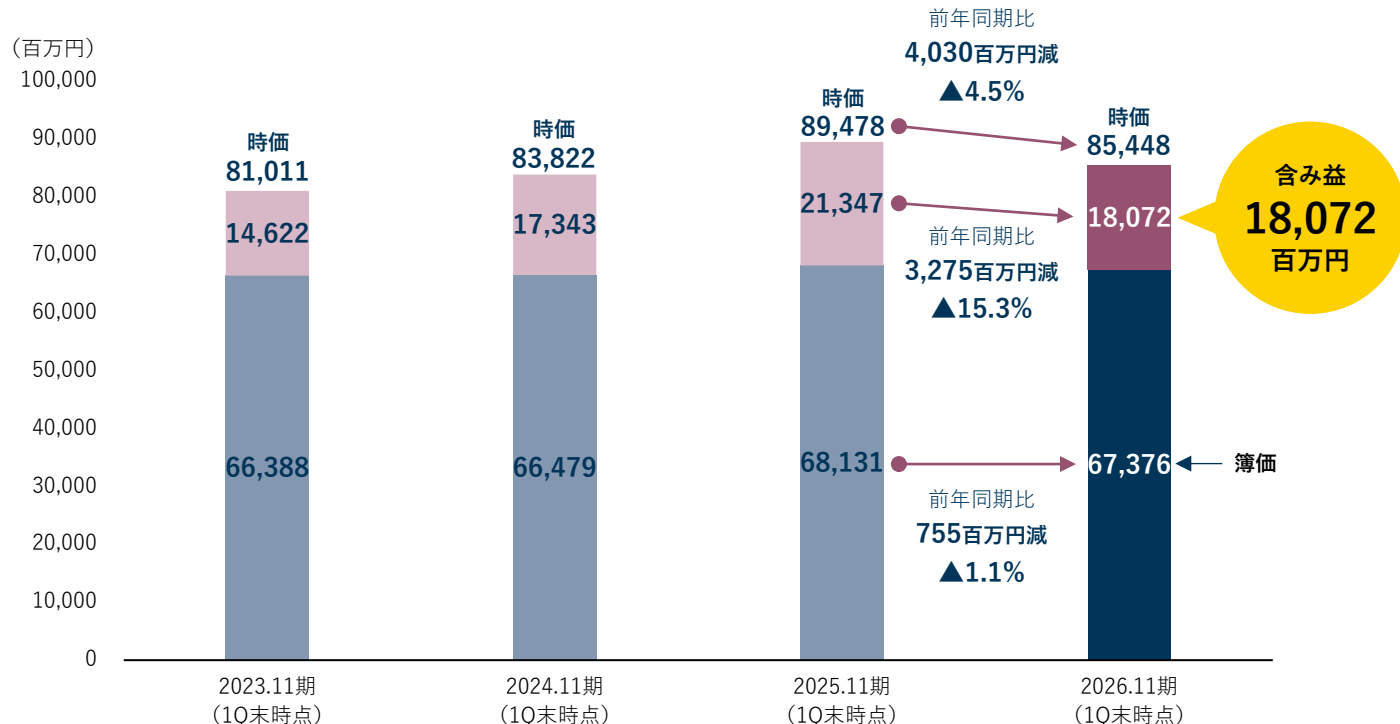


※NOI利回りは安定稼働時の想定年率（CFベースの純収益÷取得価格）

投資銀行事業

当社グループ自身が投資家として、不動産やスタートアップ企業等への投資を行う事業 現在、大部分は不動産への投資

1Qにおける新規取得、既存案件の価値向上により、含み益は前年同期比では減少、前期末比では増加
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）

【高利回り物件】
長期保有を想定し、固定資産に計上

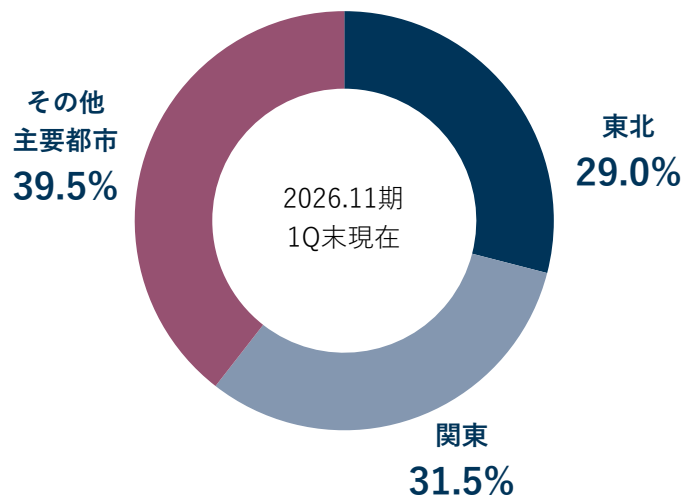
固定資産計上物件

長期にわたって賃貸収益獲得を意図し、固定資産に計上した物件であっても販売用不動産として計上した物件と同様に社内管理し、売却が適していると判断した物件については固定資産として売却、もしくは年度末に保有目的を見直し、販売用不動産への振替など適宜見直しを行っています。

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

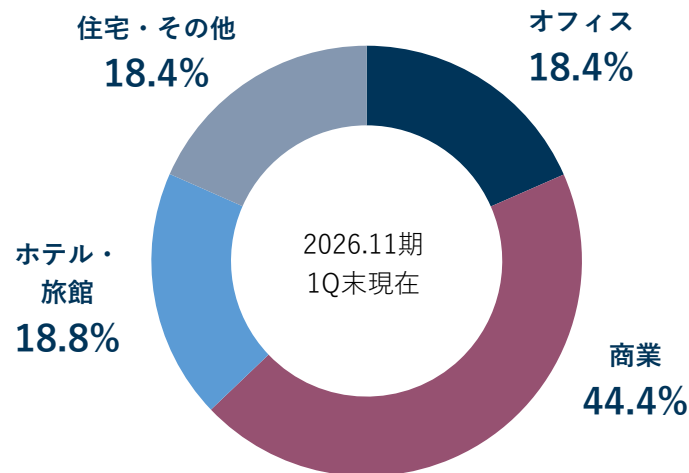
所在地別

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・商業施設が中心
コロナ禍に取得を進めた宿泊施設は売却を進め減少傾向



※複数の用途がある不動産については主な用途で集計

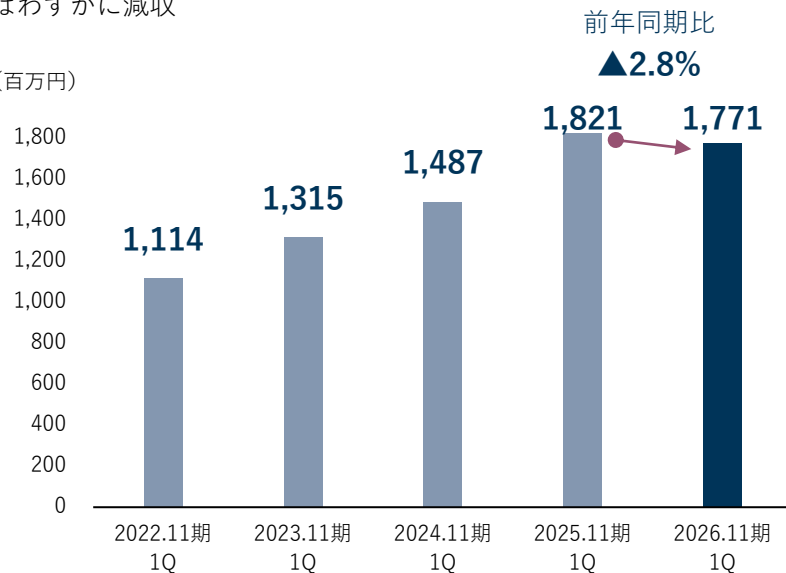
安定的に賃貸収益が見込める高品質な賃貸物件を厳選して取得し、物件の価値向上に努め、安定的な収益を確保
1Qから複数の物件を取得したが、期中収益貢献は2Q以降

不動産賃貸売上（累計）

賃貸不動産からの収入は安定的に増加傾向

前期に賃料収入の大きい物件を売却したことにより前年同期比ではわずかに減収

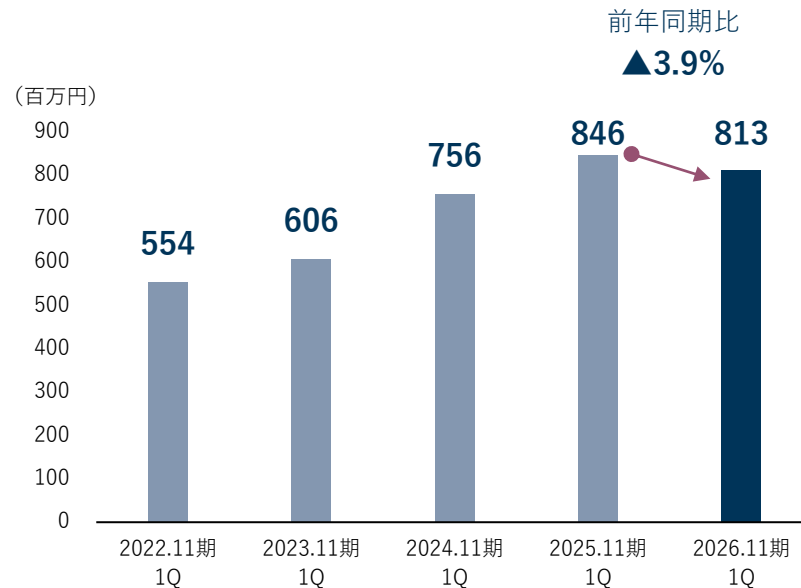
（百万円）



不動産賃貸粗利（累計）

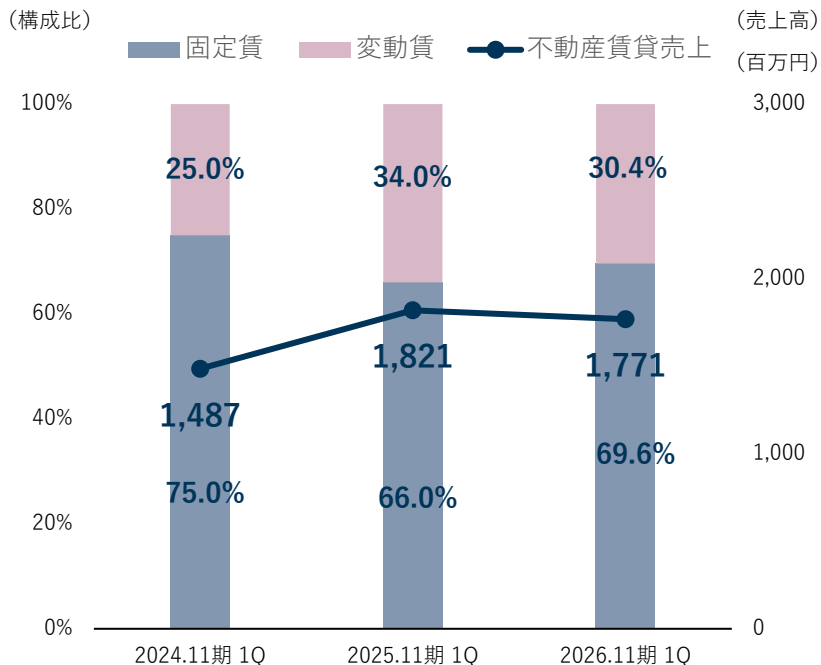
1Qは賃貸売上の減少に伴って、賃貸粗利も減益

（百万円）



賃貸不動産ポートフォリオでは主にホテル等の変動賃料収入が伸長
全体のバランスも見つつ、中長期的な企業価値の最大化を念頭に投資判断

不動産賃貸売上内訳（構成比・期間累計）



【固定賃料】

賃料：契約期間中、原則定額

安定性：賃料は固定のため、契約期間中収入の振れ幅が小さい

狙い：収益の下支え（ディフェンス）

変動賃料の上振れ余地とバランスさせ、安定性を担保

【変動賃料】

賃料：テナント売上やホテルの宿泊指標に連動して決定

安定性：景気・イベント等の影響を受け変動がある

狙い：成長局面の取り込み（オフェンス）

固定賃料と組み合わせて収益の上振れ余地を確保

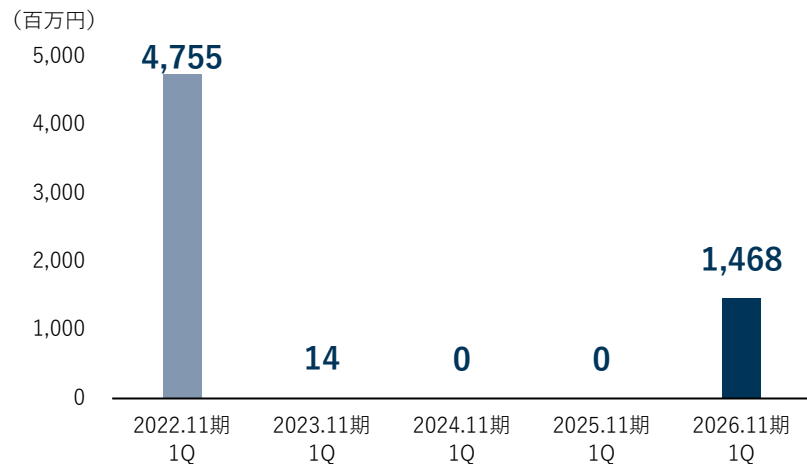
ポイント

変動賃料の商業施設やホテルについては、賃貸収入が消費者需要に大きく左右されるためストック収益としてのバランスも見つつ、過熱感も見極めたうえで売却判断のタイミングが重要
当社グループでは引き続き市場動向を慎重に見極め投資判断

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
2026年11月期は固定資産として計上している物件も含め複数の物件売却を予定

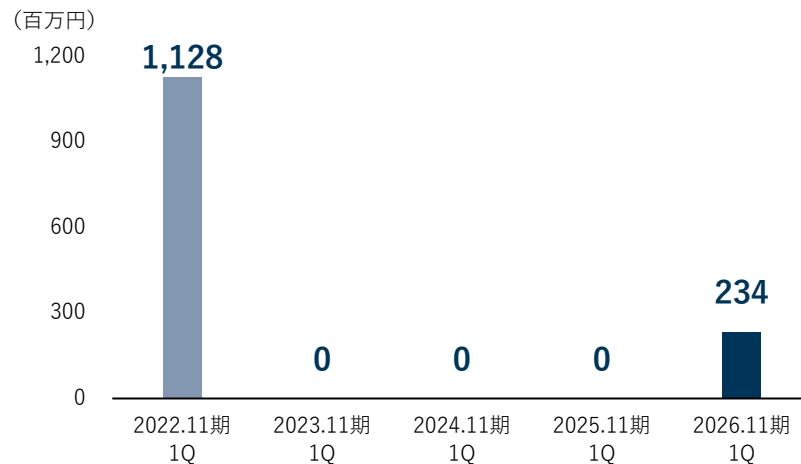
不動産売却売上（累計）※1※2

1Qでの不動産売却は小規模 売却益を大きく見込む取引の反映は2Q以降計上



不動産売却粗利（累計）※1※2

左記売却に伴い一定の売却利益を計上

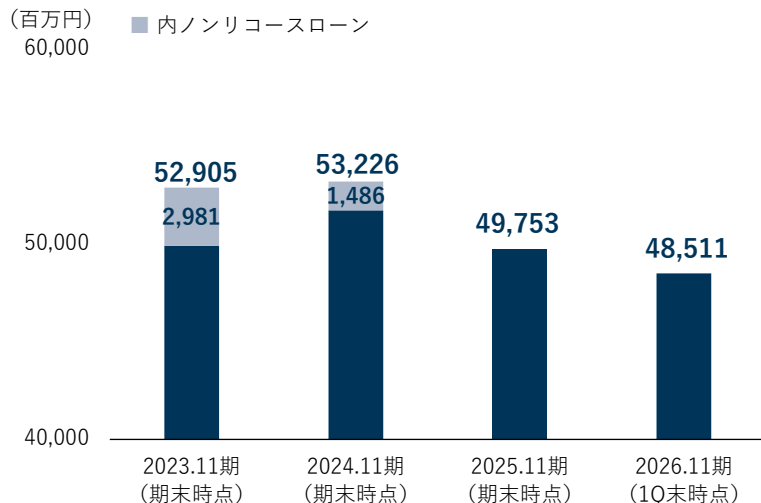


※1 仕掛販売用不動産（賃貸不動産開発用地等）の売却を含む

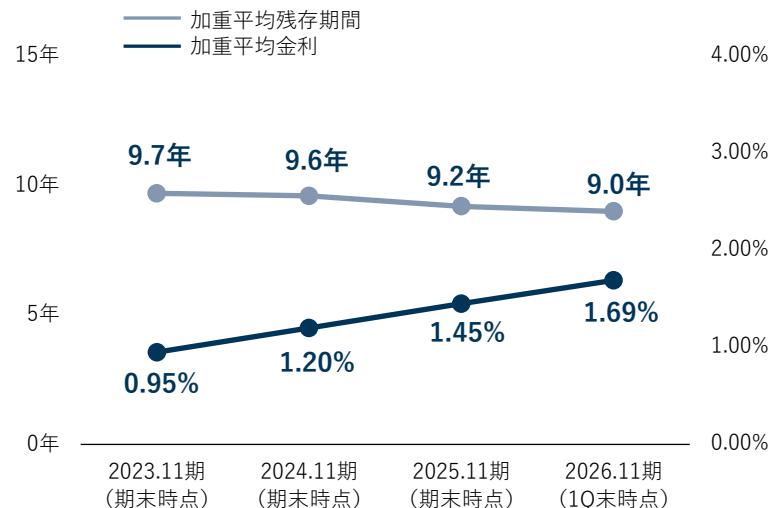
※2 連結貸借対照表上で固定資産として計上していた賃貸不動産の売却（特別損益として計上されたもの）を含む

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年程度の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



加重平均残存期間／加重平均金利※2



ローン種別

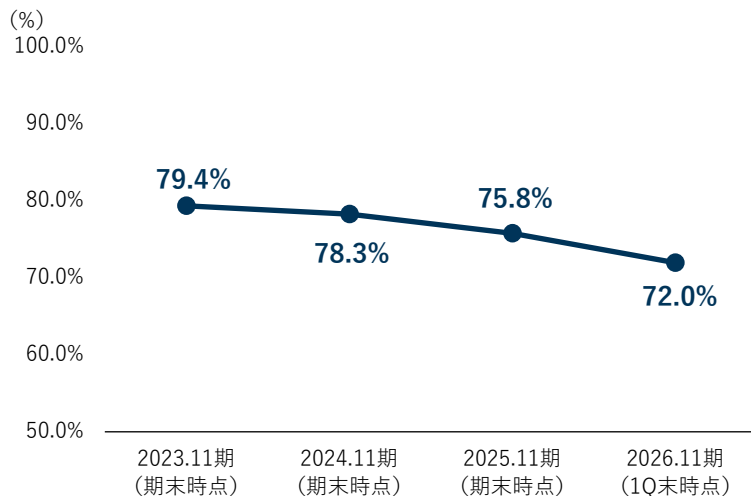
原則として金額、金利、期間、返済ピッチ等の借入条件を最優先しますがスキームの都合上ノンリコースローンを選択する場合があります

金利動向

長期金利は上昇傾向にあり、変動金利の基準金利も上昇基調。2026.11期は前期末比で+0.75ptの期中金利負担増を予算上で想定しています。

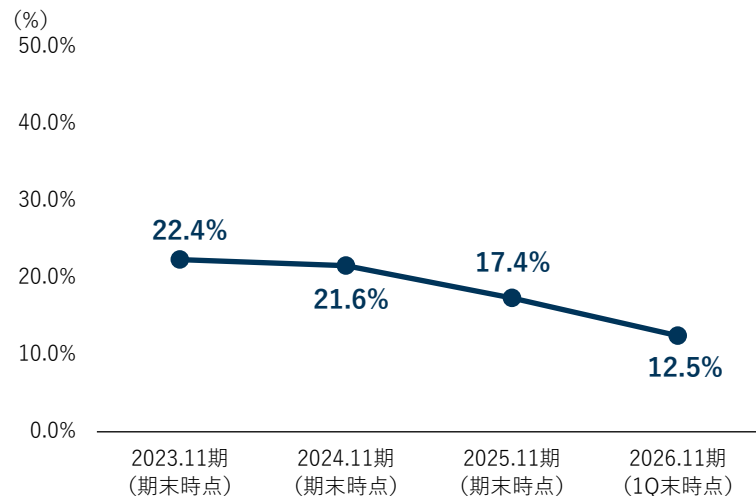
資本効率を高めるため調達コストの低い借入金を最大限活用していることからレバレッジは70%台で推移
金利スワップを活用して金利の一部固定化を実施しているが、コストを勘案し新規実行はせず割合は自然減

レバレッジ※1



※1 借入残高 ÷ 賃貸不動産簿価

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

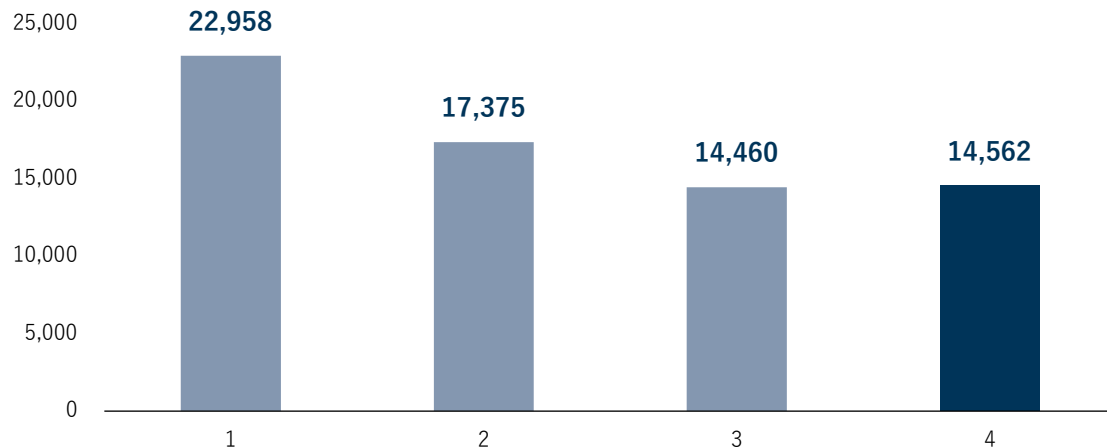


4 — 投資運用事業

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

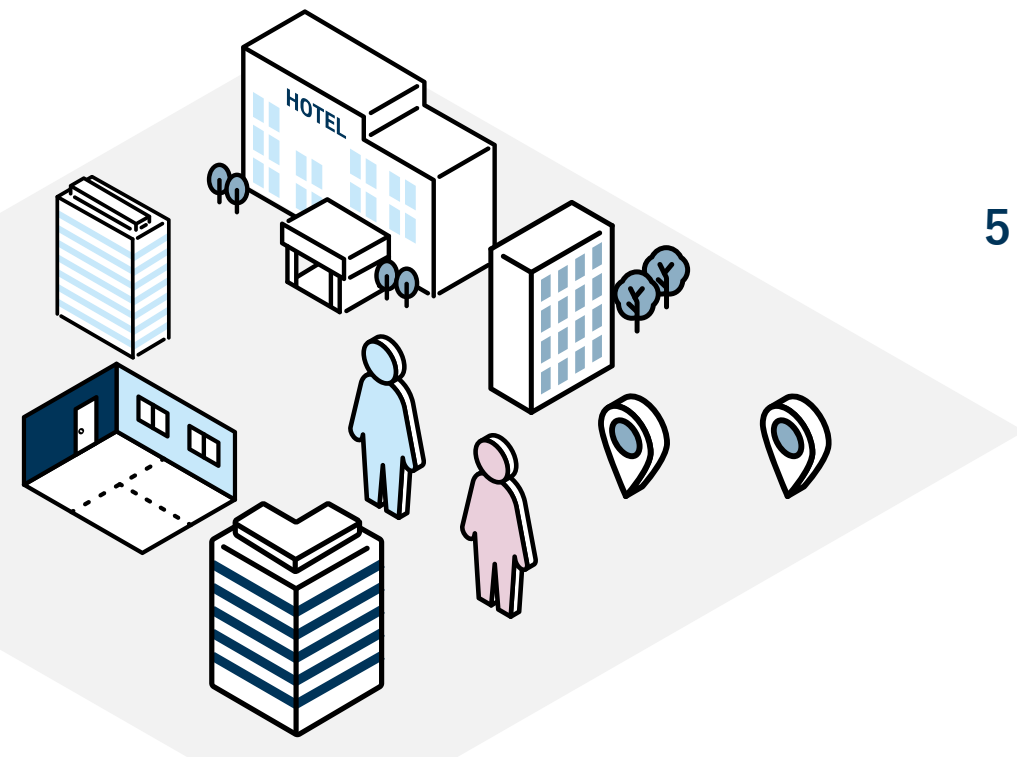
受託資産残高推移

(百万円)



ポイント

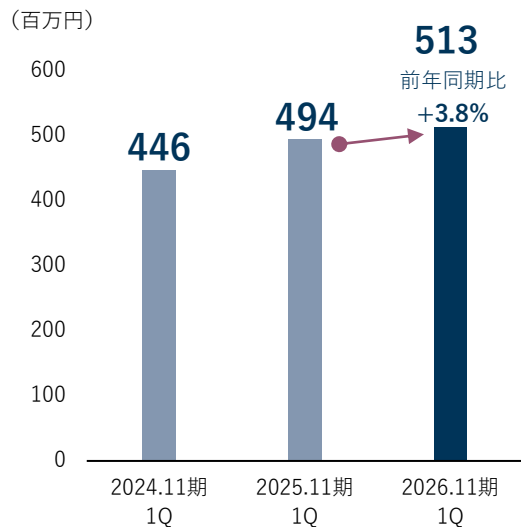
- 残高の減少は投資家によるポートフォリオの入れ替えのため
- 引き続き投資家からの求めに応じた新規受託の案件検討は継続実施
- その他、当社グループが保有する物件を投資対象とした新規ファンド組成することも検討しているが、当面はファンド化よりも物件売却益の最大化を優先



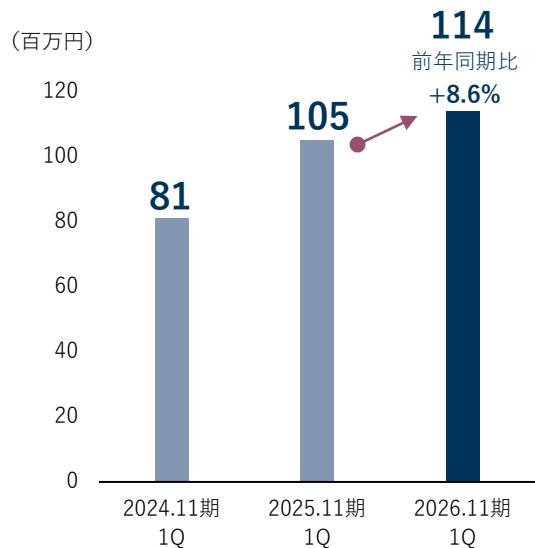
5 — 施設運営事業

運営する施設において引き続き旺盛な観光需要を取り込み、前年同期比で増収増益
黒字着地だが前期末の減損処理により、のれん償却負担が減少したことが主因

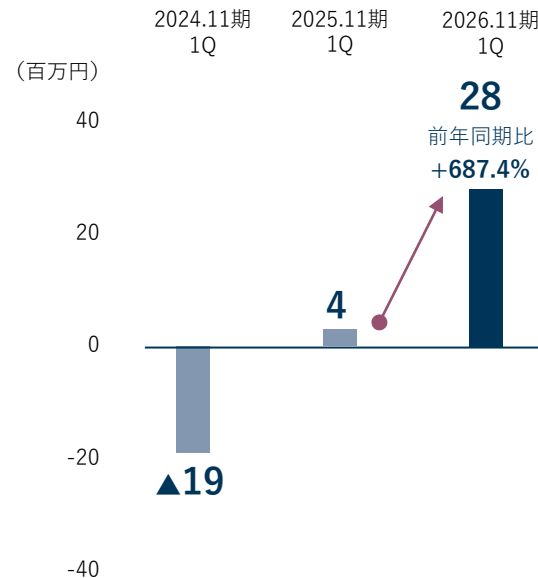
売上高



売上総利益

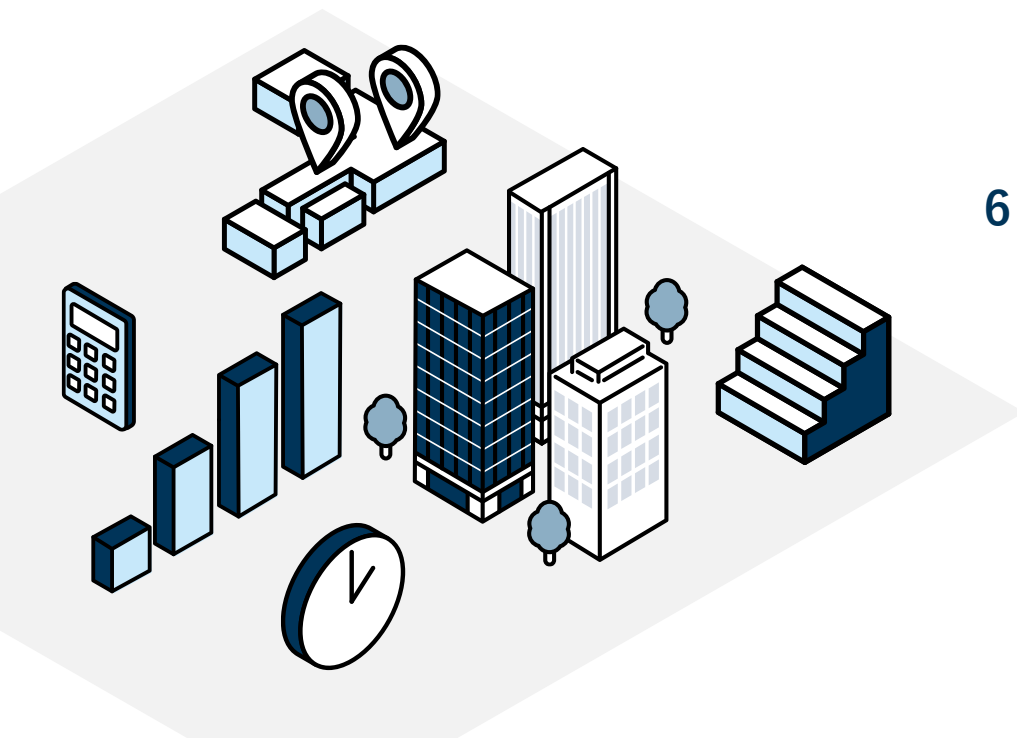


営業利益



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



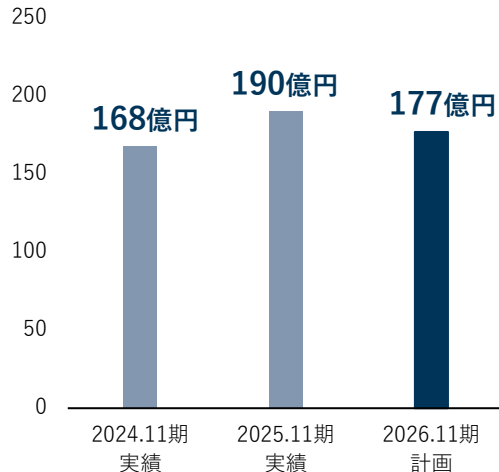
6 ——— 業績予想

- ・ 現状、当社グループの業績は不動産売却への依存度が高く、期ごとの変動が大きいという特徴があります。
- ・ 前期（2025年11月期）は、国内金利が上昇したことや資金調達環境への影響を考慮し、慎重な投資判断を行いました。
当期(2026年11月期)につきましても、依然として先行き不透明な状況が継続すると想定しております。
- ・ 当期においても慎重な投資姿勢は維持いたしますが、安定的な収益源である高利回り賃貸不動産については、資本コストを十分に勘案したうえで、取得・売却を含めた機動的な投資活動を展開してまいります。

売上高

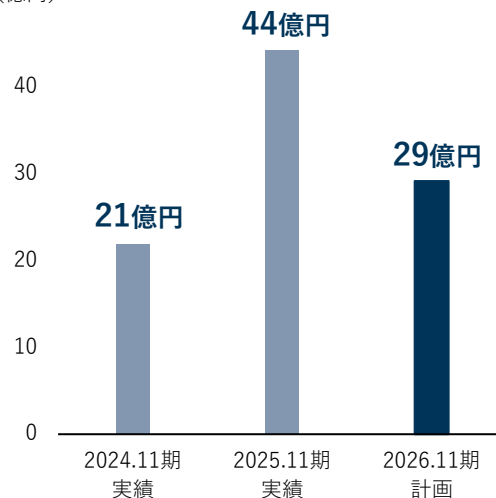
※2026年11月期は長期保有想定で固定資産へ計上していた不動産を一部売却する計画のため売却利益が特別利益で計上を見込んでおります。

(億円)

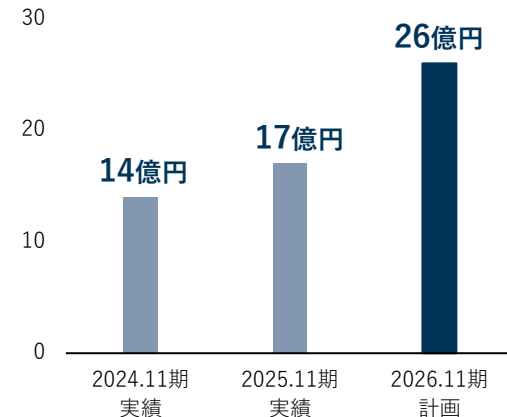


経常利益

(億円)

親会社株主に帰属する
当期純利益

(億円)



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15.7%
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)	2025.11期 通期実績	2026.11期 1Q実績	進捗率	2026.11期 業績予想 (前年比)
売上高	19,063	3,789	21.4%	17,730 (▲7.0%)
売上総利益	7,833	1,186	18.2%	6,500 (▲17.0%)
投資運用事業	39	3	11.1%	27 (▲46.8%)
投資銀行事業	7,449	1,056	17.2%	6,138 (▲17.5%)
施設運営事業	319	114	38.6%	295 (▲7.5%)
その他事業	25	10	25.0%	40 (▲21.6%)
営業利益	5,295	506	12.2%	4,150 (+24.0%)
経常利益	4,433	319	10.9%	2,920 (▲34.1%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,749	491	18.7%	2,620 (+49.7%)

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



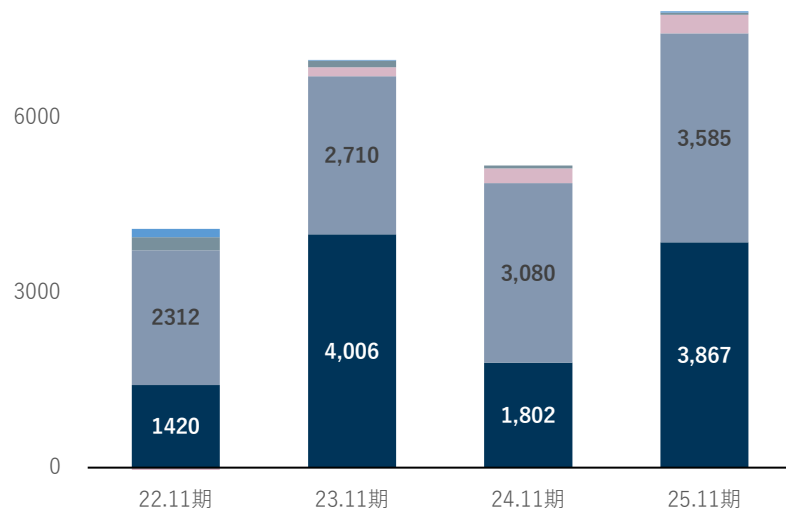
7 — 株価と資本コストの認識

売上総利益は、主に賃貸収益と、不動産のバリューアップ後の売却による売却益から構成

売却益は期ごとに変動が大きいのに対して、賃貸収益は安定的に成長し、今後も保有を拡大させる方針

事業別の売上総利益推移

(百万円)
9000

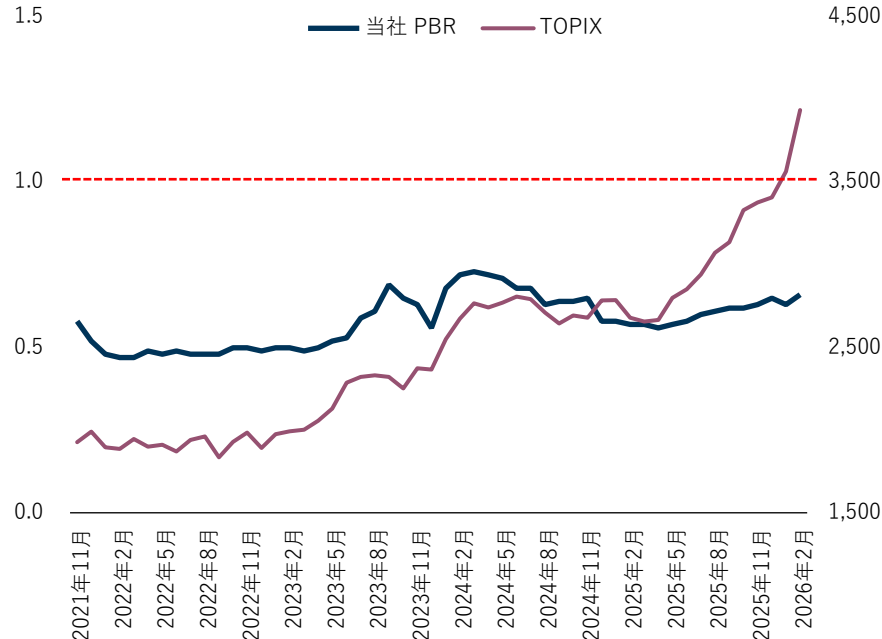


■ 不動産売却粗利 ■ 不動産賃貸粗利 ■ 施設運営事業 ■ 投資運用事業 ■ その他

当社 PBRとTOPIX推移

PBR(倍)
1.5

TOPIX
4,500

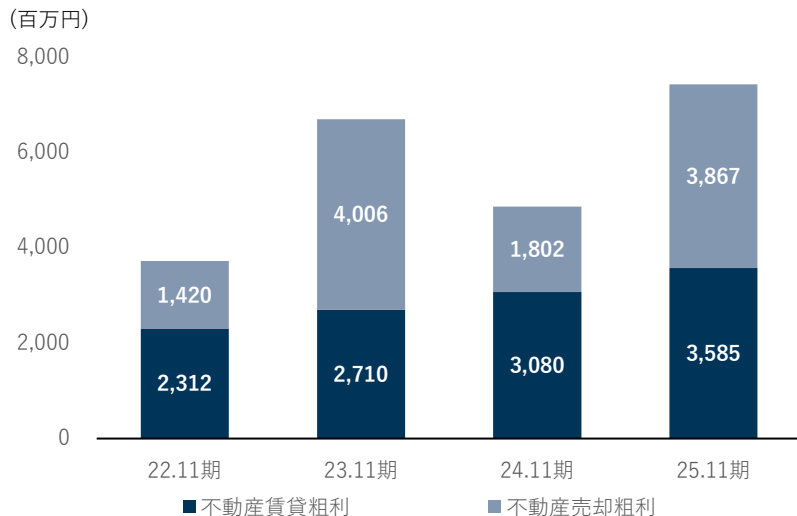


売却益依存型の利益構造が、ROEの乱高下と資本コスト超過を生み、PBR割れの主要因と認識

瞬間風速的な利益の上振れは再現性の懸念から市場で評価はされない

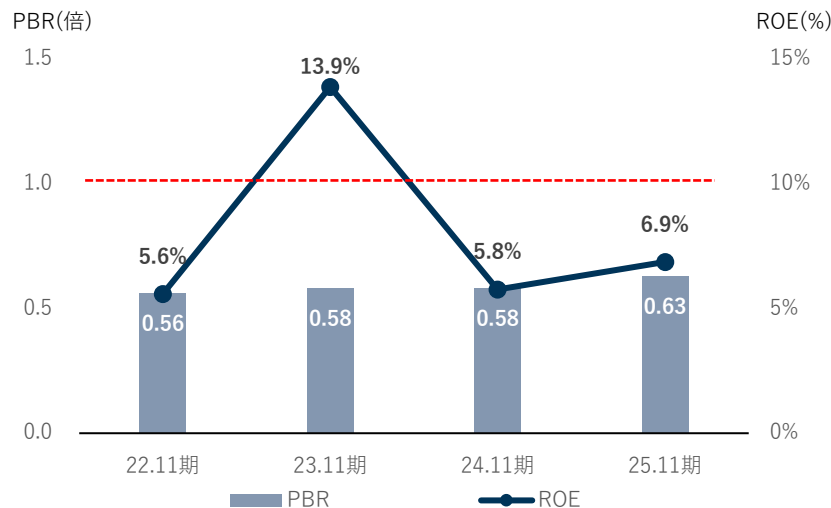
収益構造の現状分析と当社の課題認識

- 賃貸利益は着実に積み上がり、安定成長の基盤となっているが、利益全体に占める「不動産売却益」の割合が高く、その期ごとの変動が激しいため、PBR1倍割れの要因となっていると分析



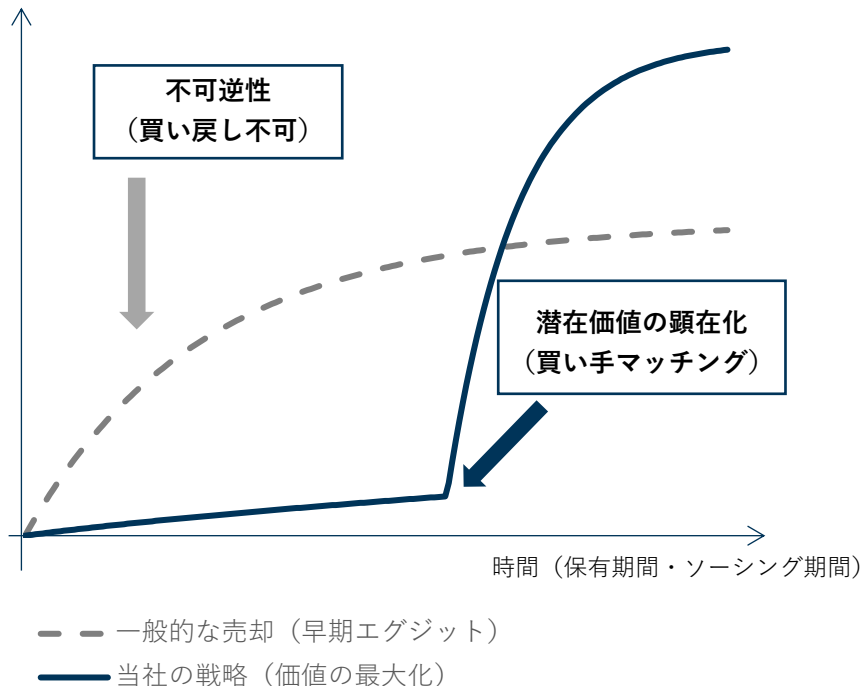
資本コストと市場評価に関する分析

- 2025.11末時点の株価（PBR 0.63倍）は、当社の創出するROEに対し、市場が求める「期待収益率（＝資本コスト）」の方が高く、「期ごとの変動の大きさ」に対する「割引評価」とであると認識



個別性の強い不動産を戦略的にマッチングさせ潜在価値の最大化と真の価値の顕在化を目指す
→ 中長期的視点で株主価値の最大化に寄与すると考えているものの前頁の懸念（再現性）は拭えない

実現価値（売却価格）



1

不動産は個別性が極めて強く、優良な物件ほど一度手放せば同条件での再取得は不可能なため、安易な早期売却は行っていない

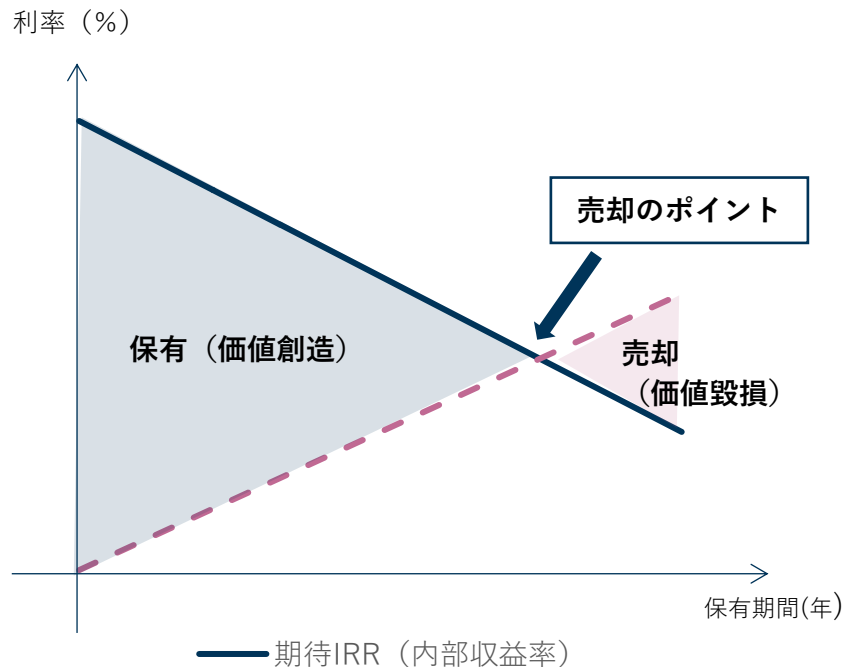
2

潜在利益が高い不動産において、利益を最大化する鍵は「タイミング」と「買主属性」のベストマッチにある

3

単に保有するのではなく、その物件の価値を最も高く評価できる買主を見つけ出し、最適なタイミングで売却することで、バランスシート上の簿価以上の「真の価値」を顕在化させる

資本コストを上回る価値創出の有無を見極め、期待リターンが下回った案件は優先的に処分方針へ転じる、コスト意識のポートフォリオ運用を、より一層意識的に行うことで資本効率を高めてまいります



コスト意識

「売却を待つ」判断は、その期間分の「資本コスト（株主資本の機会費用）」が発生し続けることを意識

厳格なルール

漫然と保有するのではなく、各物件の「期待収益率」が「資本コスト」を上回っているか厳格にモニタリング

アクション

期待リターンがコストを下回った（＝価値創造が終わった）と判断した資産については、含み益の有無に関わらず、即座に売却・入替を実行目安としてはCG報告書に記載のとおり、CAPM等により推計した当社資本コストは約7～9%と認識。



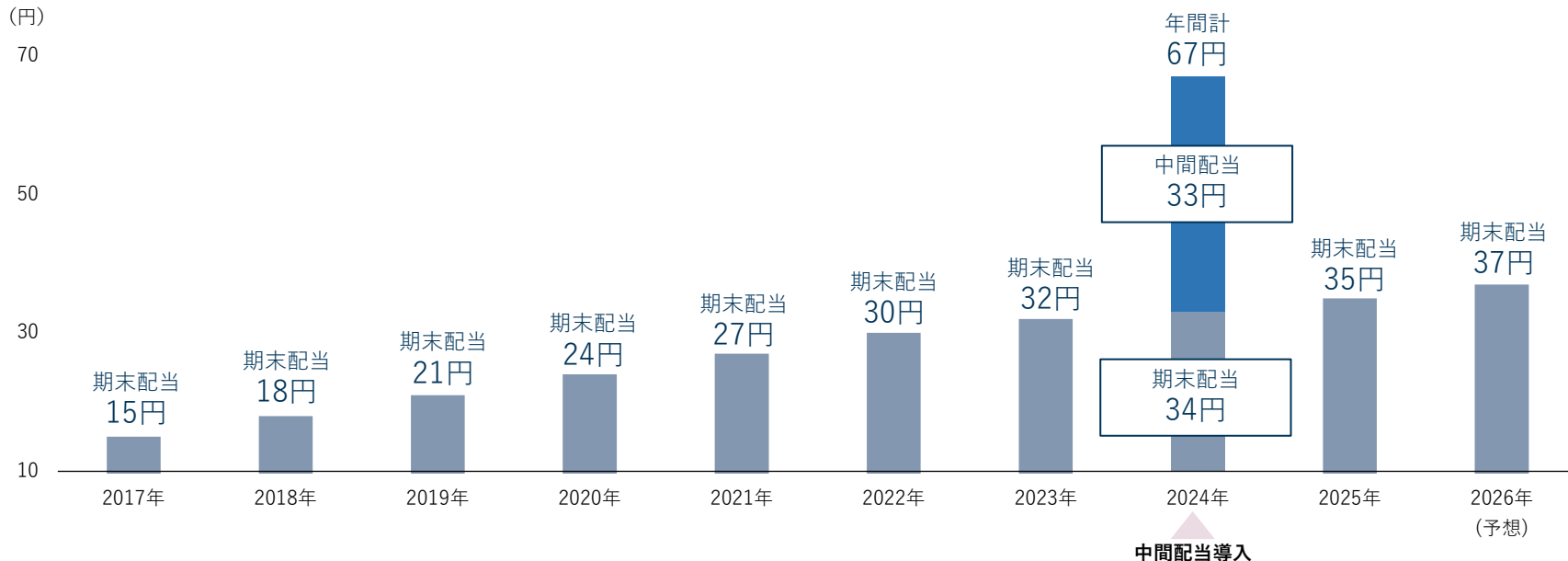
8 — 株主還元

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）
- 当社の業績特性に馴染む株主還元策を引き続き検討中であり、今期中を目途に決定次第開示いたします

1株当たりの配当金推移

株主資本配当率（DOE） 2.0%を目安として配当



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。

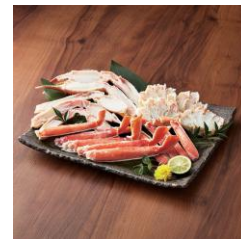
1年以上継続保有者※

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



9 — Appendix

(百万円)	2024/11期末	2025/11期末	2026/11期 1Q	増減額
流動資産合計	58,651	59,329	56,094	-3,234
現金及び預金	4,817	6,830	2,119	-4,710
信託預金	1,242	1,096	1,294	+197
販売用不動産	47,366	46,304	47,961	+1,656
仕掛販売用不動産	3,327	3,423	3,431	+8
その他	1,897	1,673	1,286	-386
固定資産合計	30,490	30,503	31,095	+591
資産合計	89,141	89,832	87,189	-2,643
負債合計	64,234	63,580	60,949	-2,630
流動負債合計	5,747	6,188	4,683	-1,504
短期借入金	71	343	398	+55
1年内返済予定長期借入金	3,462	2,536	2,454	-82
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	0	0	0	±0
その他	2,213	3,308	1,831	-1,477
固定負債合計	58,487	57,391	56,265	-1,125
長期借入金	53,154	53,604	52,541	-1,062
ノンリコース長期借入金	1,486	0	0	±0
その他	3,846	3,787	3,724	-62
純資産合計	24,907	26,252	26,239	-13
株主資本合計	24,740	26,013	26,013	+0
その他	166	239	225	-13
負債純資産合計	89,141	89,832	87,189	-2,643
ネットD/Eレシオ※1	2.05	1.87	2.00	+0.13pt

※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

- ・ P.4に記載の特殊要因により販売用不動産の増減に比して借入金が大きく減少（当1Qのみの一時的要因）
- ・ 上記説明ページのとおり、当1Q末時点の現預金が21億円と大きく減少して見えるが実質残高は約62億円

ポイント

- ・ 投資案件は原則として借入金を最大限活用しており、投資の進捗により借入比率が高まる傾向にあります
- ・ 借入は長期を原則とし、物件別CFを精緻にモニタリングし、リスク管理を徹底しています

連結損益計算書 (要約)

(百万円)	2024/11期1Q	2025/11期1Q	2026/11期1Q	前期比
売上高	1,955	2,344	3,789	+61.6%
売上総利益	830	960	1,186	+23.6%
販売費及び一般管理費	590	650	680	+4.5%
営業利益	240	309	506	+63.6%
経常利益	129	85	319	+272.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	63	68	491	+622.3%

売上総利益内訳

投資運用事業	9	6	3	▲45.1%
投資銀行事業	739	847	1,056	+24.7%
不動産売却粗利	0	0	234	N/A
不動産賃貸粗利	756	846	813	▲3.9%
その他	▲17	0	8	N/A
施設運営事業	81	105	114	+8.6%
その他事業	0	0	10	N/A
売上総利益合計	830	960	1,186	+23.6%

販売費及び 一般管理費の内訳

人件費	315	259	295	+36
地代家賃	42	43	43	+0
支払手数料・報酬	70	100	87	-12
租税公課	9	10	18	+8
のれん償却	28	61	7	-53
その他	123	176	226	+50
販売費及び一般管理費合計	590	650	680	+29

コメント

- 物件売却が先行して進んだ当1Qは賃貸収益が前年同期比▲3.9%で着地
- P.4に記載のとおり、実際には2月時点で取引を完了している2Q計上予定の売却案件があり、売却計画は順調に進捗

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	184名（2026年2月28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 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