



F I R S T   B R O T H E R S

2026年11月期 第3四半期決算説明資料

2026.10.9

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

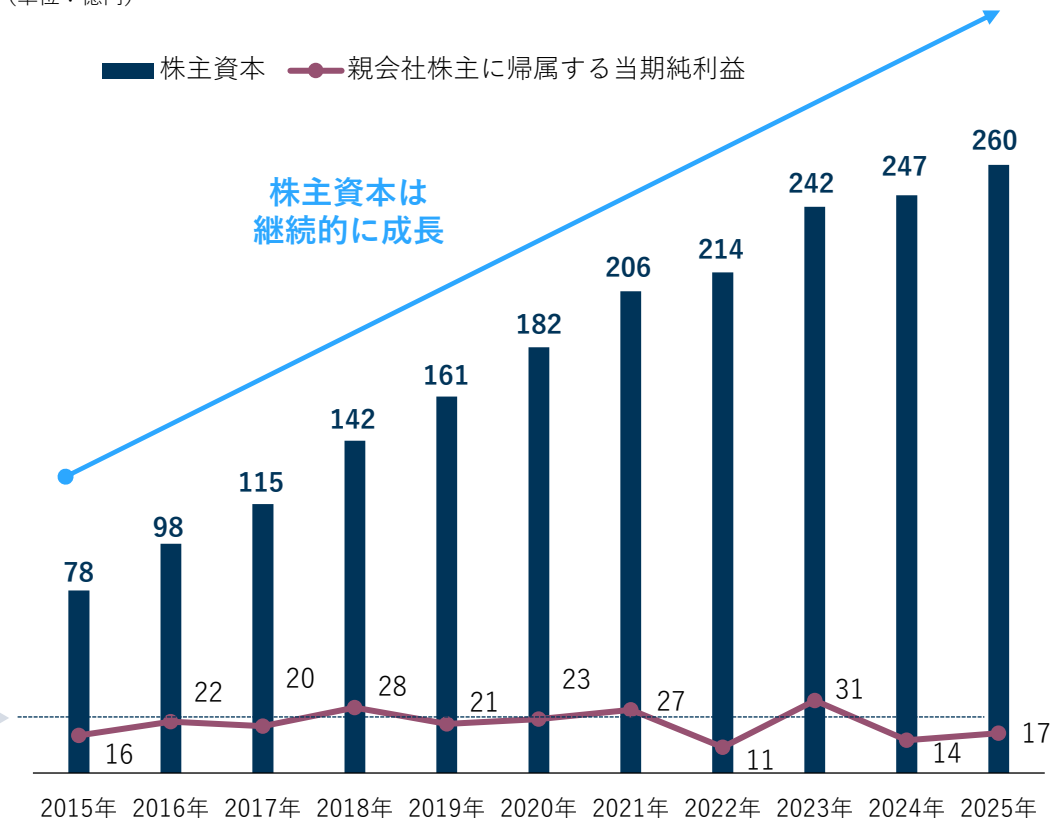
- ・ 毎期株主資本を増加させ、これに応じて株主資本配当率2.0%を基準に期末配当を実施します。
- ・ 個別性が強い物件を適切なタイミングで売却し、利益最大化を追求するという方針により各期の利益が大きく変動する傾向にありますが、業績が良好な場合は通常の期末配当に加えて中間配当を行い、機動的な株主還元を行う方針です。

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)



2Qに公表した株主還元方針および株価と資本コストを意識した事業の方向性は、現在も取締役会において検討を継続しています。検討結果は2026年11月中に開示する予定です。



FIRST BROTHERS

## 株主還元方針および 株価と株主資本コストを意識した 事業の方向性について

2026年7月10日 公表 | 当社IRサイトにも掲載

### 開示予定

- 2026年7月：事業の実像と還元・事業の方向性を公表
- 2026年10月（当3Q）：取締役会にて検討を継続
- 2026年11月中：検討結果を追加開示予定

### 事業の実像

### 安定した家賃収入を土台に、価値を高めて利益を実現

自己資金による自己勘定投資で、株主資本を10年で78億円から260億円へ（年率12.8%）。保有不動産の含み益は3Q末時点で163億円、上場以来赤字なし。家賃収入（インカム基盤）と規律ある売却益の二層構造。

### 株主還元の新方針

### 配当の「下限」を引き上げ、着実に増えていく仕組みへ

DOEの下限をまず2.0%から引き上げる方針で検討中。変則的な中間配当は見直し、予見しやすい設計に。株主優待は上限と長期保有条件を見直し、流動性向上と総還元利回りを両立させる方向へ。

### 事業の方向性

### 資本コストをレンジで認識し、規律ある投資判断へ

CAPM（約7～9%）に益利回り等を加えたレンジで資本コストを認識し、ハードルレートに組み込み。資本コスト未達資産の売却とBS効率化により、連結ROEをインカム基盤の実力収斂させる。

決算説明の書き起こし記事配信と第三者による調査・分析レポートを通じて、幅広い投資家層への情報発信を行っています。

## ログミー Finance（決算説明）

決算説明の全文書き起こし記事を配信



決算説明の全文を書き起こした記事を配信するサービス。

第2四半期と通期決算発表後の年2回、決算説明資料のPDFだけでは伝わりにくい部分の補足として、個人投資家から国内外の機関投資家まで、幅広い投資家層に当社の決算内容をお届けしています。

ログミー Finance | ファーストブラザーズ 決算説明

<https://finance.logmi.jp/companies/>

## Shared Research（レポート）

第三者目線での調査・分析に基づくアナリストレポート



株式会社シェアードリサーチが、第三者の目線で当社を調査・分析し、作成したレポートです。投資家の皆様の投資判断のご参考としてご活用いただけます。

Shared Research | ファーストブラザーズ（証券コード：3454）

<https://sharedresearch.jp/ja/companies/>

- ・投資銀行事業において物件売却益を計上、各利益は前年同期比大幅な増益で着地
- ・賃貸収益が減少する一方で売却案件の進捗により最終利益段階では通期計画も順調に進捗

## 連結業績

売上総利益

**4,764**百万円

前年同期比 +38.5%↑

営業利益

**2,939**百万円

前年同期比 +86.3%↑

経常利益

**2,308**百万円

前年同期比 +149.5%↑

親会社株主に帰属する  
当期純利益

**2,554**百万円

前年同期比 +287.2%↑

## 投資運用事業

前期売却フィーの剥落により前年同期比減となるも、想定通りの進捗

売上総利益

**11**百万円

前年同期比 ▲68.4%↓

## 投資銀行事業

前期売却案件の賃料収入の剥落等により賃貸粗利は前年同期比で減少するも、物件売却により含み益を売却益として顕在化し、大幅な増益に貢献

不動産含み益

**16,311**百万円

前年度末比 ▲1,449百万円↓

不動産賃貸粗利

**2,259**百万円

前年同期比 ▲14.6%↓

## 施設運営事業

一部施設売却により減収も、堅調な宿泊需要を取り込み増益

売上総利益

**251**百万円

前年同期比 +0.8%↑

## 香取市のショッピングモール「サワラシティ」を運営する株式会社サワラシティの全株式取得を決定

### 運営開始から約30年を迎える施設で、当社グループのノウハウと資本力を活かし、潜在価値の発現を図る

#### 会社・施設概要

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| 会社名     | 株式会社サワラシティ                                |
| 所在地     | 千葉県香取市佐原ホ1236番地                           |
| 事業内容    | 不動産賃貸業（商業施設の運営）                           |
| 設立      | 1978年10月（運営開始 1996年）                      |
| 資本金     | 50百万円                                     |
| 取得比率    | 100%（全発行済株式 54,200株）                      |
| 主なテナント  | タイヨー（食品スーパー）、マツモトキヨシ、ダイソー、パシオス、不二家、味の民芸 等 |
| 譲渡契約締結日 | 2026年 9月30日（完了）                           |
| 譲渡実行日   | 2026年10月30日（予定）                           |

#### 案件の背景

1996年の運営開始以来、地域の日常生活を支える商業拠点としての役割を担っており、周辺には複数の商業施設が集積し、香取市内外からの集客が見込める商業エリアを形成。同社株主から株式譲渡の意向が示されたことを機に、全株式の取得を決定。

#### 取得後の取り組み

運営開始から約30年が経過し、計画的な修繕・更新に向けた投資の重要性が高まる時期。当社グループの商業不動産運営に係るノウハウ・専門性と資本力を活かし、設備投資と運営の最適化を進める。

#### 本件の意義

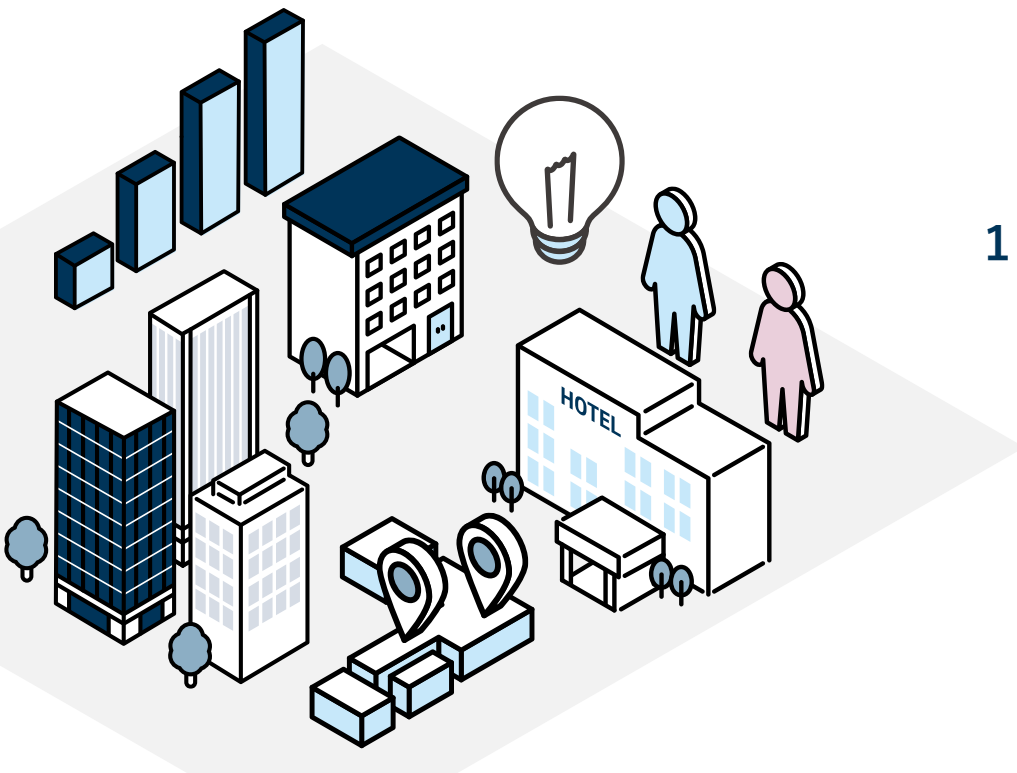
地域に不可欠な生活基盤の維持と、施設の潜在価値の発現による収益機会の拡大を両立。社会課題の解決と経済的価値の創出を同時に実現する「共通価値の創造（CSV）」経営を具体化する投資。

# CONTENTS

## 目次

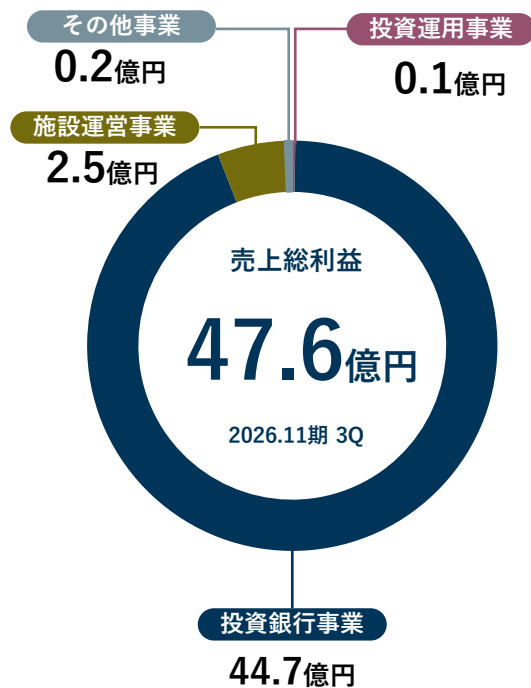
- 1 — ファーストブラザーズのビジネス
- 2 — 業績ハイライト
- 3 — 投資銀行事業
- 4 — 投資運用事業
- 5 — 施設運営事業
- 6 — 業績予想
- 7 — 株価と資本コストの認識
- 8 — 株主還元
- 9 — Appendix





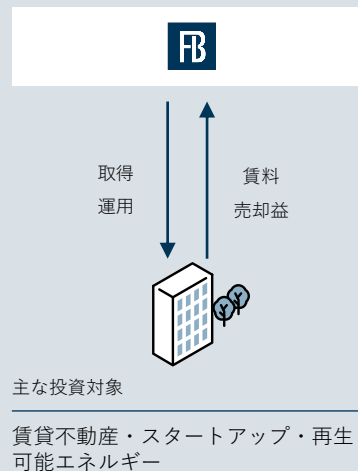
# 1 — ファーストブラザーズのビジネス

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。



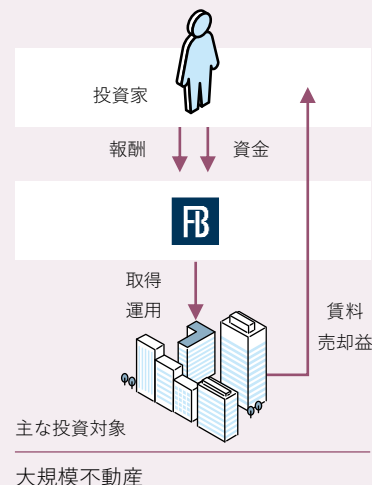
## 投資銀行事業

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



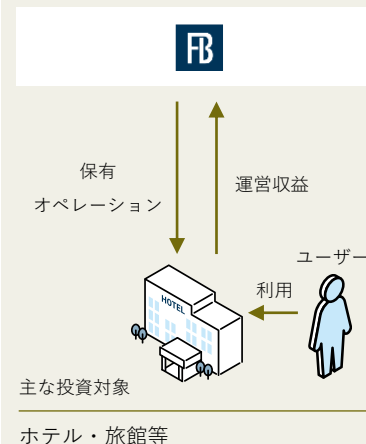
## 投資運用事業

機関投資家の資産を運用し不動産投資を行う事業



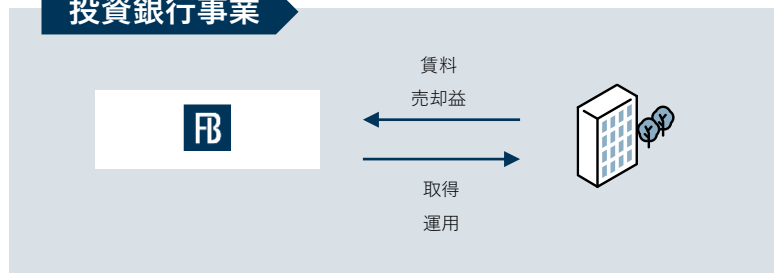
## 施設運営事業

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

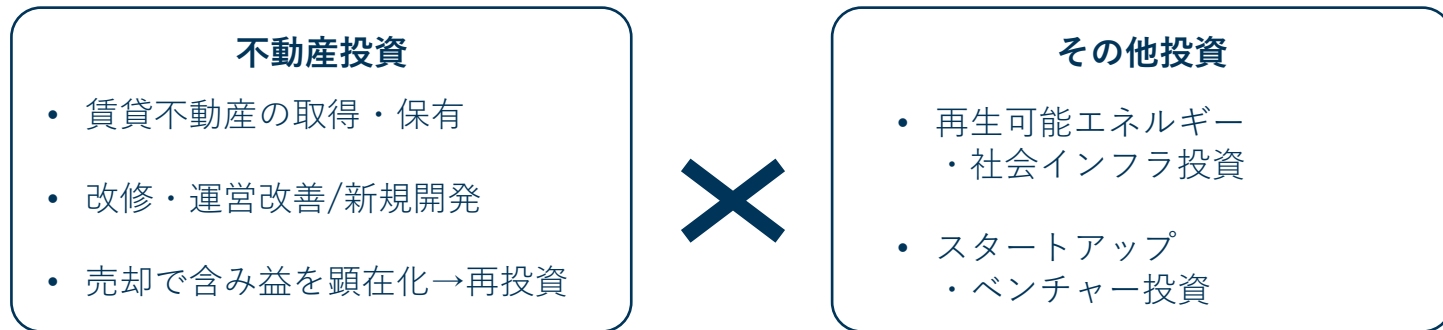


## 投資運用事業

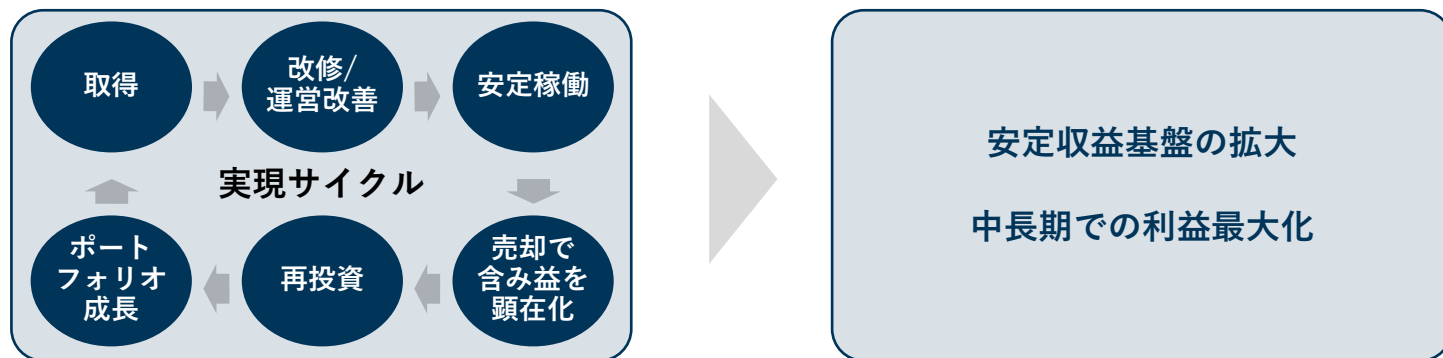


|          |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>認識 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都心部では過熱感が見られ、利回り低下が続く</li> <li>● 金融機関の貸出態度も依然として大きな変化なし</li> <li>● 金利上昇局面において低利回り案件は警戒</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul> |

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



安定収益の確保 × ポートフォリオ成長



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

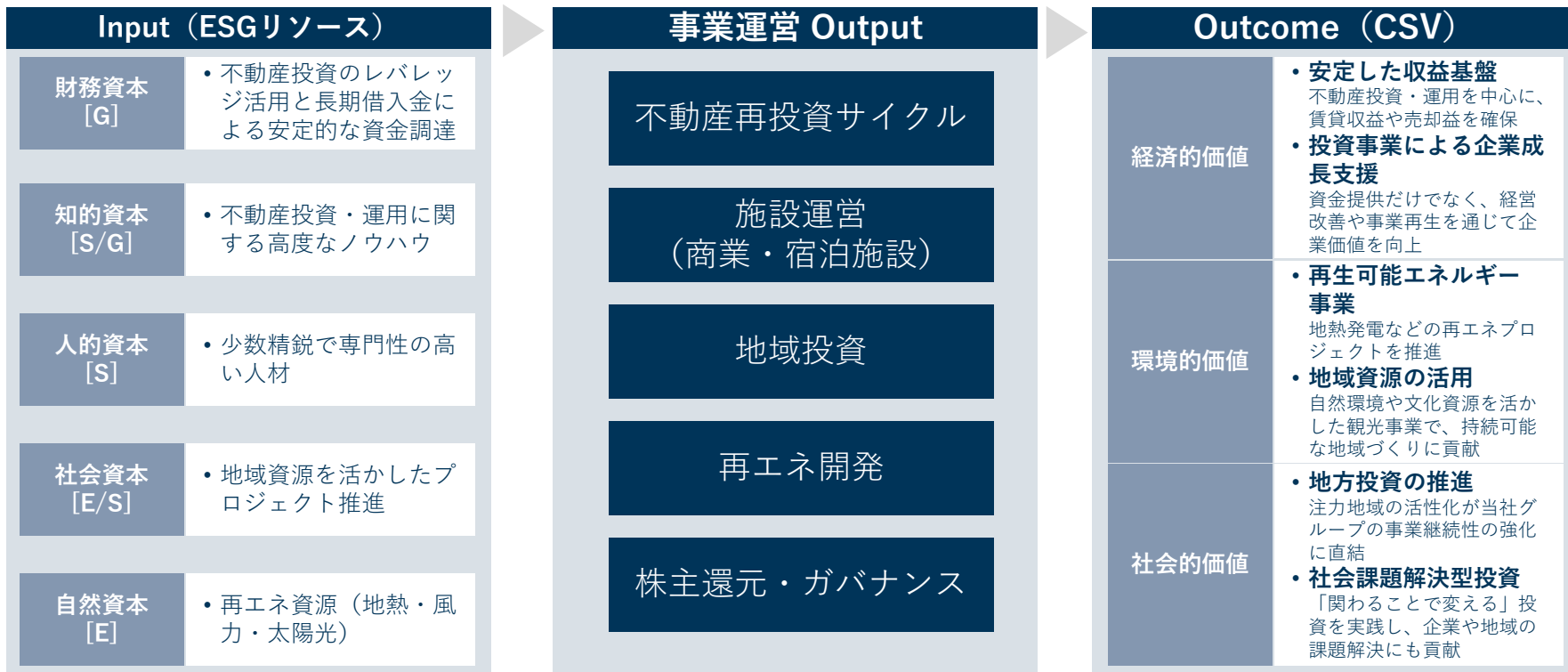


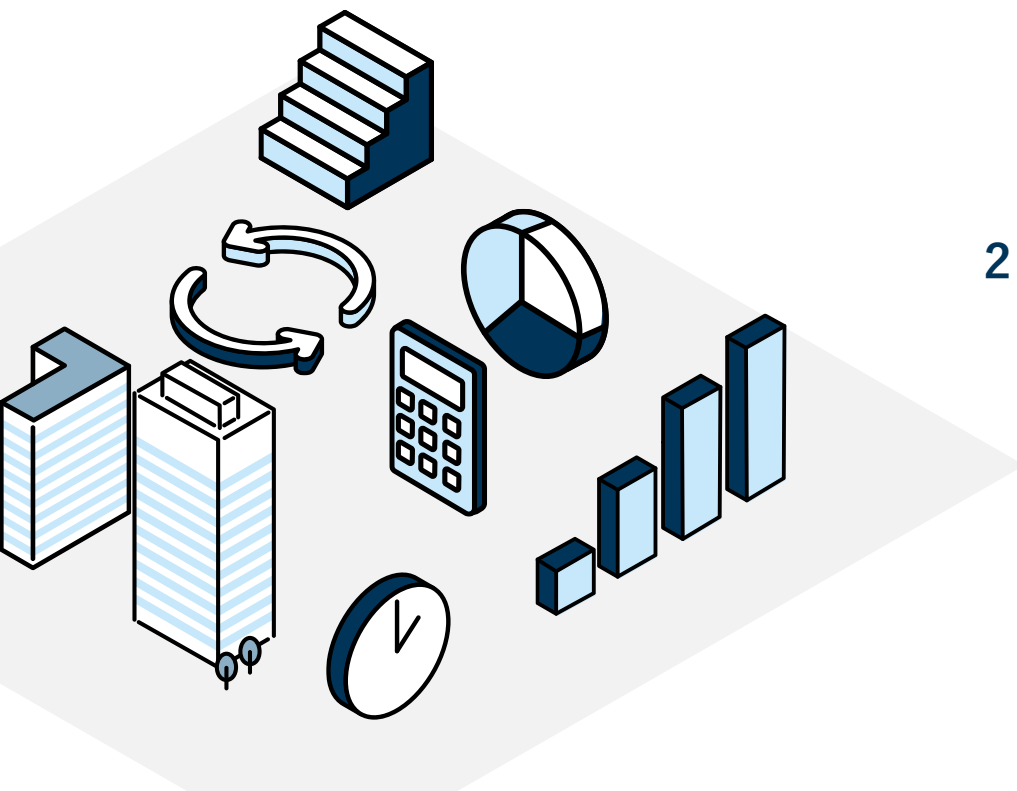
高利回り物件  
の集中エリア

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



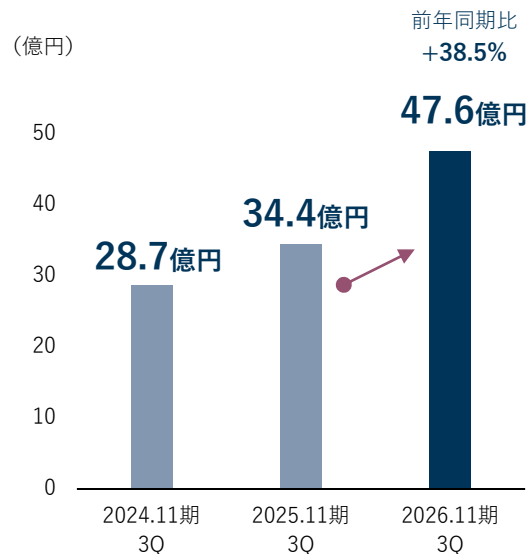


## 2 — 業績ハイライト

当3Qは投資銀行事業において物件売却益を計上、固定資産の譲渡益も加わり各利益は大幅な増益で着地  
売上総利益は前年同期比38.5%増、経常利益は149.5%増

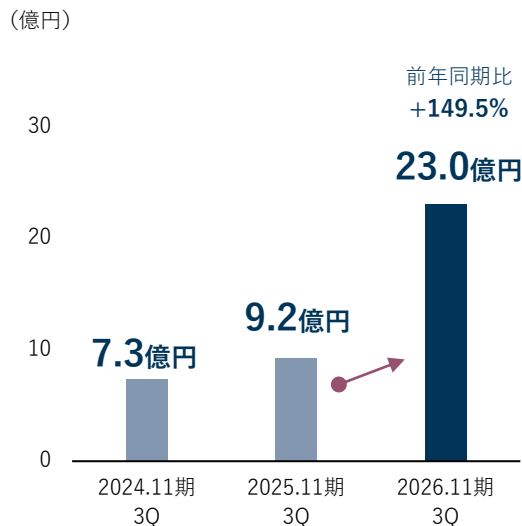
## 売上総利益

投資銀行事業における物件売却益の増加により前年同期比+38.5%

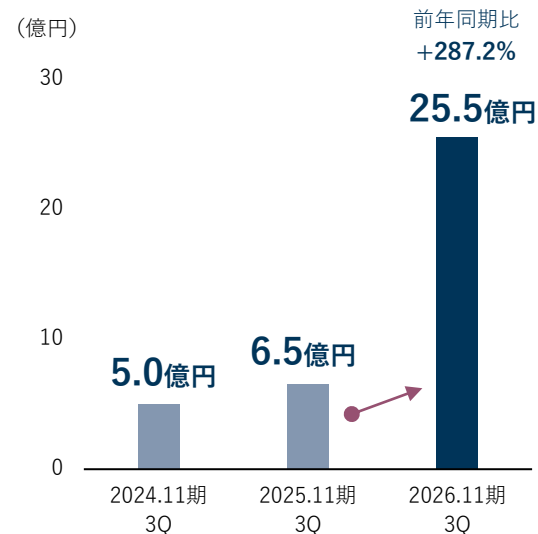


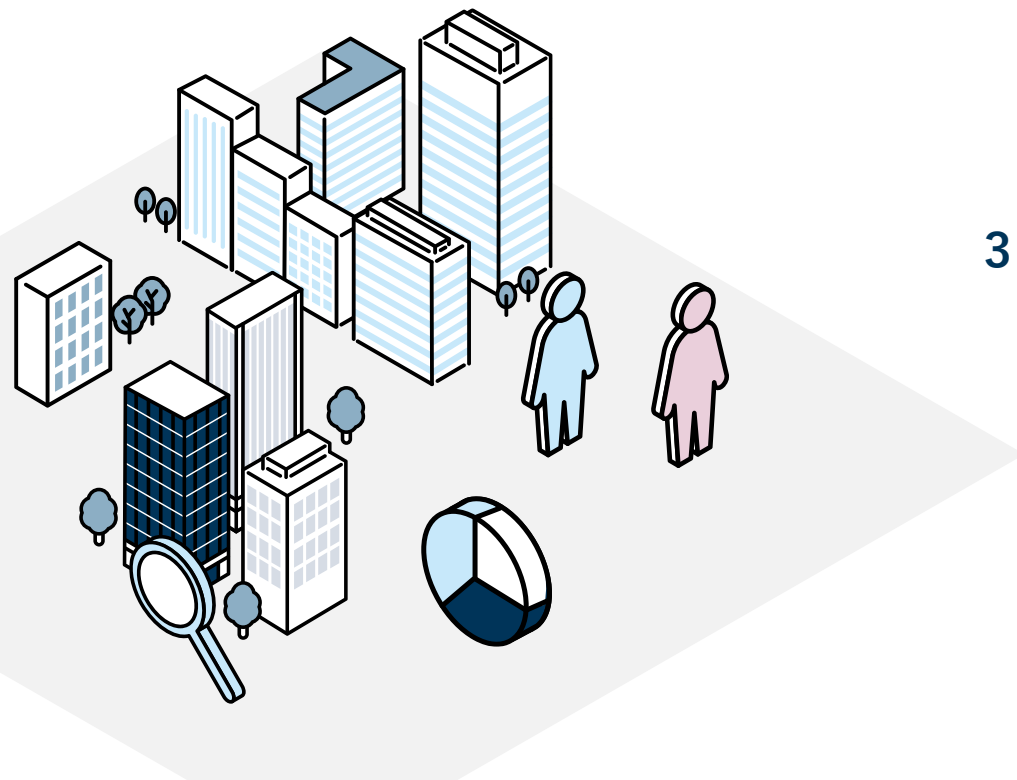
## 経常利益

金利上昇により支払利息は増加するも、営業利益の増益により前年同期比+149.5%

親会社株主に帰属する  
当期純利益

2Q・3Qにかけて不動産（固定資産）の売却により特別利益を計上、前年同期比+287.2%



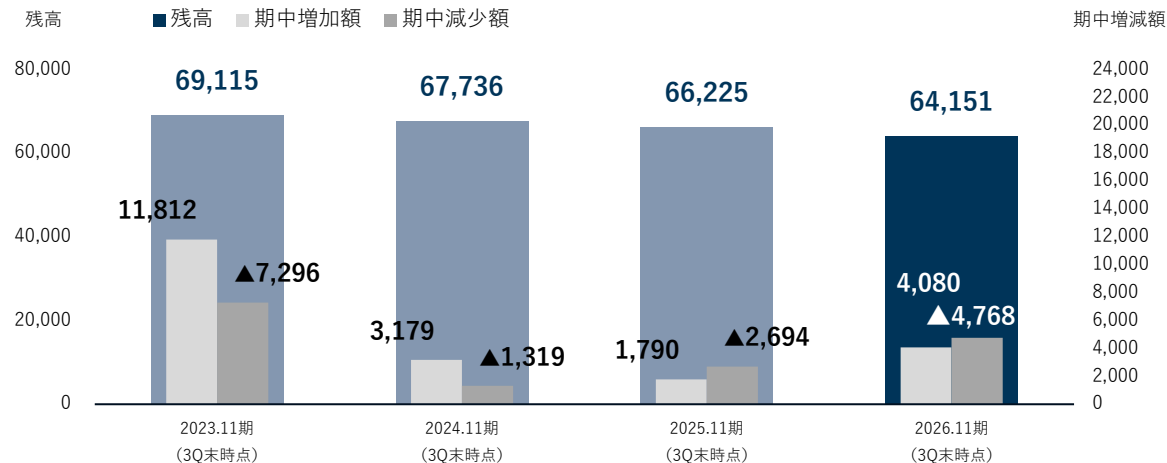


### 3 — 投資銀行事業

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  
積極的な売却により残高は減少するも、物件数は前期末の89件から91件に増加

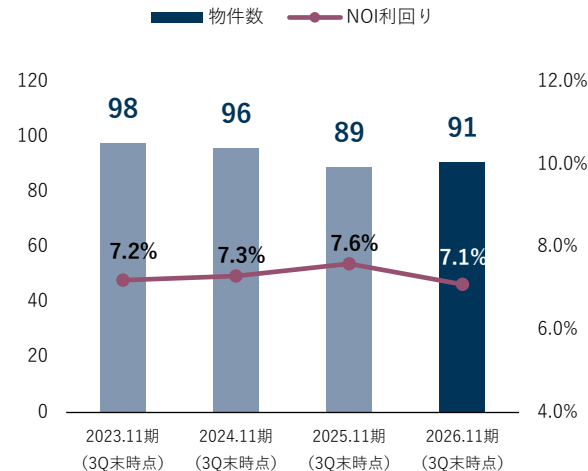
## 残高推移

(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）

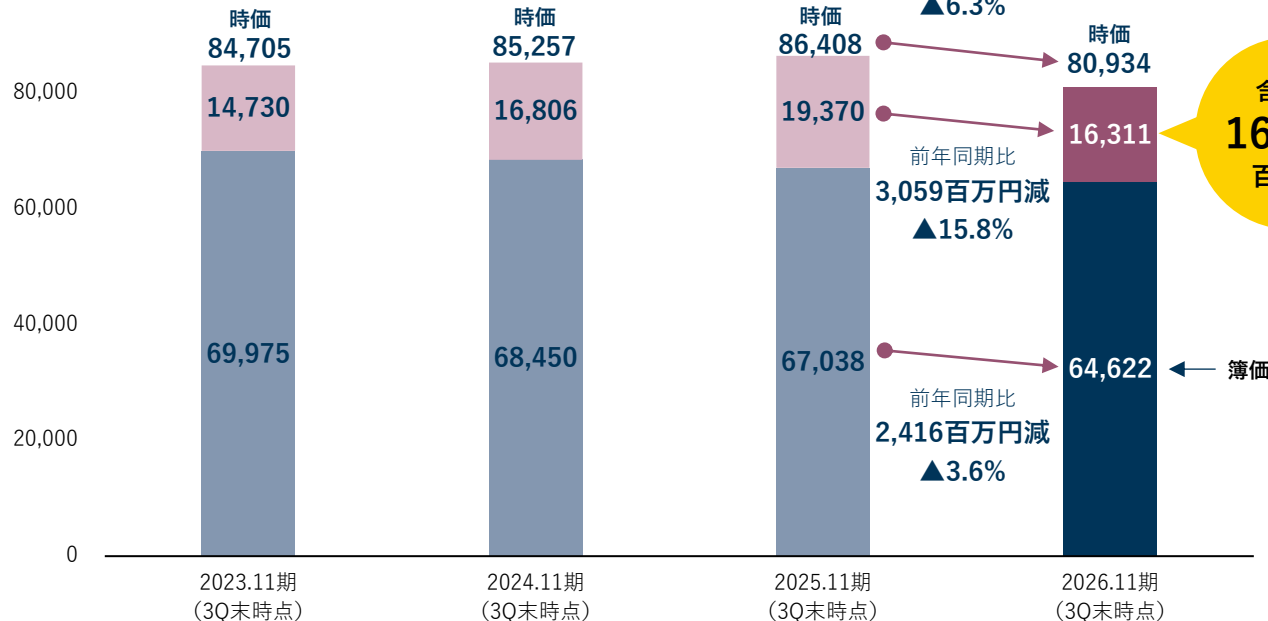
## 投資銀行事業

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

当期は含み益の大きい物件の売却を実行、含み益は減少するも依然163億円の含み益を保有  
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

(百万円)

100,000



## 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）

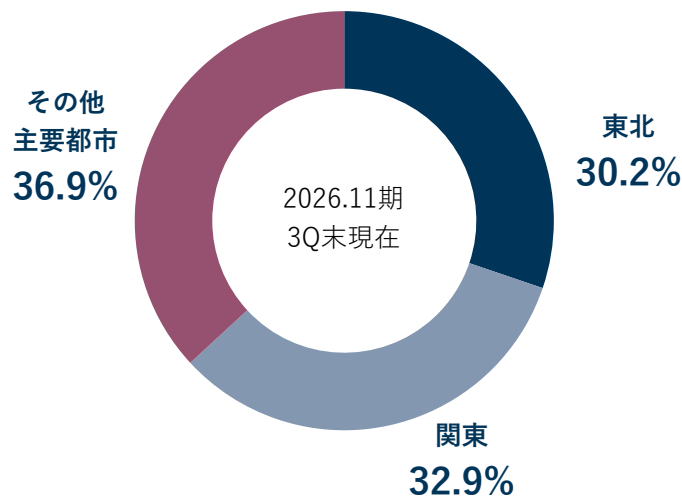
【高利回り物件】

長期保有を想定し、固定資産に計上

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

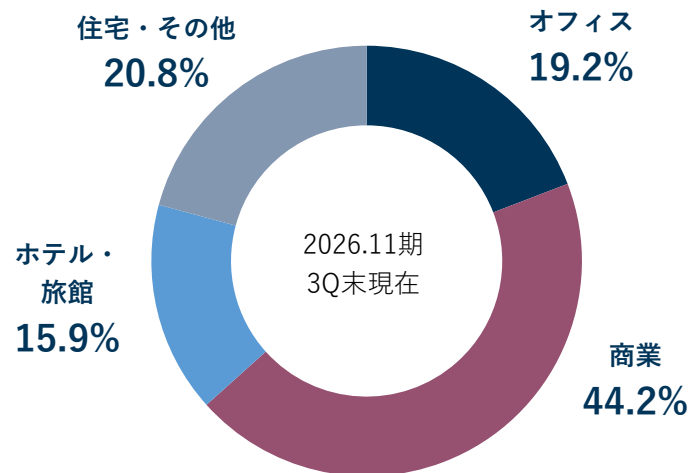
## 所在地別

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

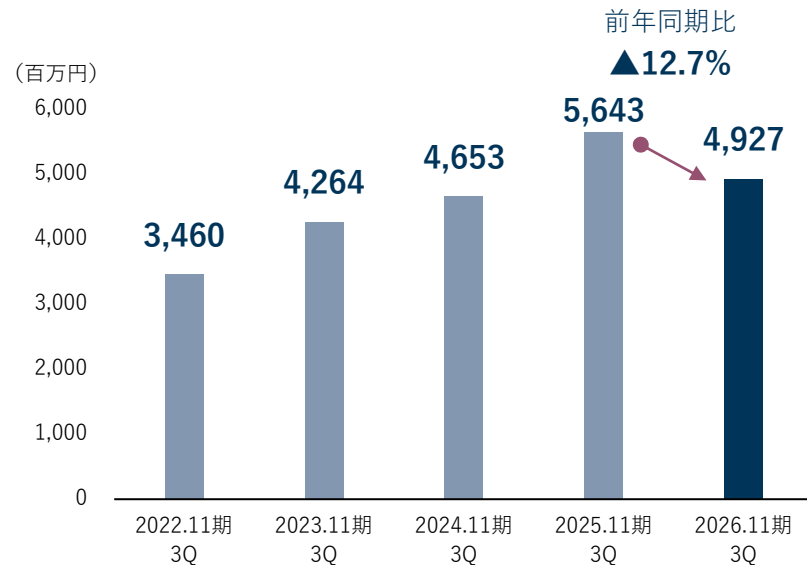


※複数の用途がある不動産については主な用途で集計

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、安定収益を確保  
既存物件の賃料は増加するも、ホテル売却に伴うMC契約収入の剥落で賃貸収益は減少

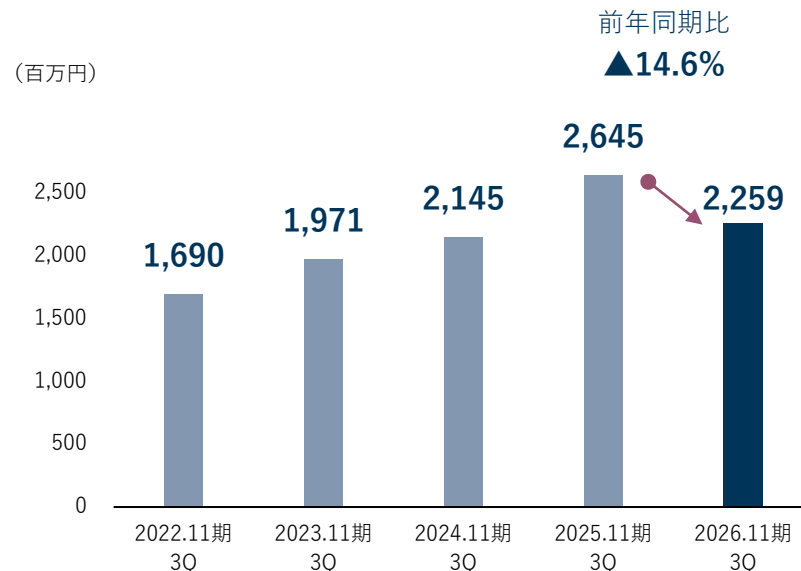
### 不動産賃貸売上（累計）

賃貸不動産からの収入は安定的に増加傾向だが、MC契約収入の減少により賃貸売上は前年同期比で減少



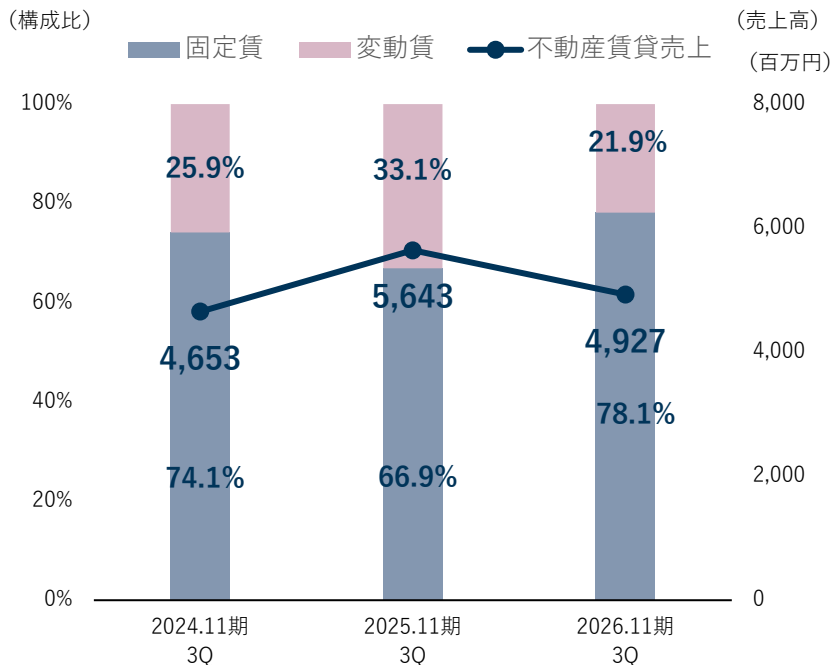
### 不動産賃貸粗利（累計）

オペレーターに賃貸・運営委託しているホテル施設等のMC契約収入が減少し、賃貸売上・賃貸粗利ともに前年同期比で減少



前期売却案件の剥落により変動賃料収入は減少し、固定賃料の割合が増加  
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

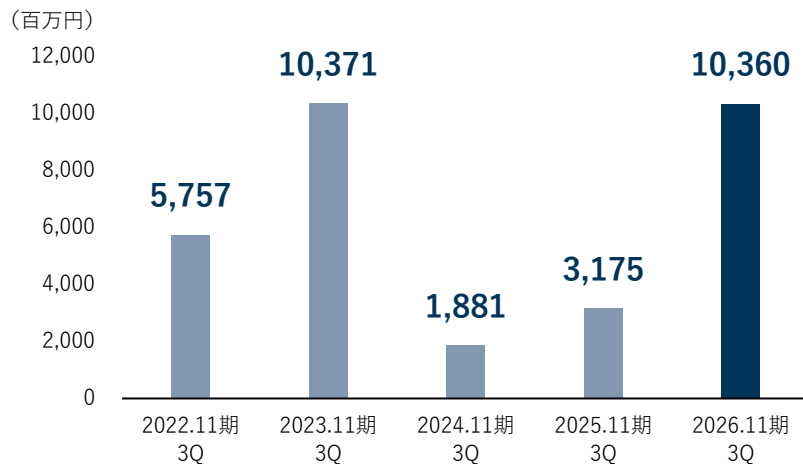
#### ポイント

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月期は当3Qまでに複数の物件売却を実行し、含み益を売却益として顕在化

## 不動産売却売上（累計）※1 ※2

当3Qも長期保有物件（固定資産）を含む複数物件を売却  
4Qも市況を見極めつつ追加売却を検討

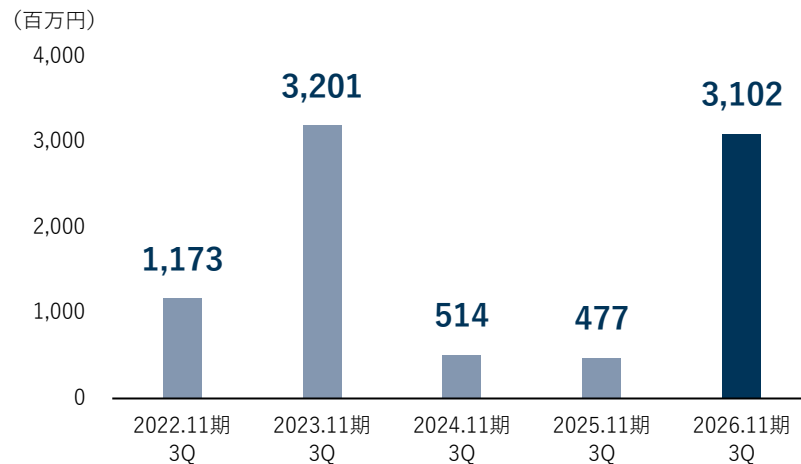


※1 仕掛販売用不動産（賃貸不動産開発用地等）の売却を含む

※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

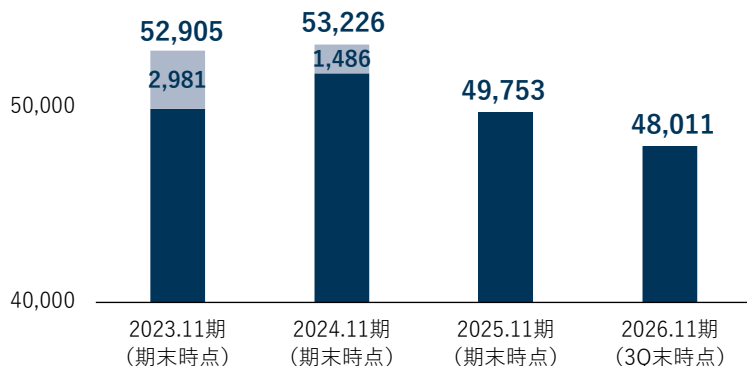
含み益の大きな案件の売却により利益率は前年同期を大きく上回る



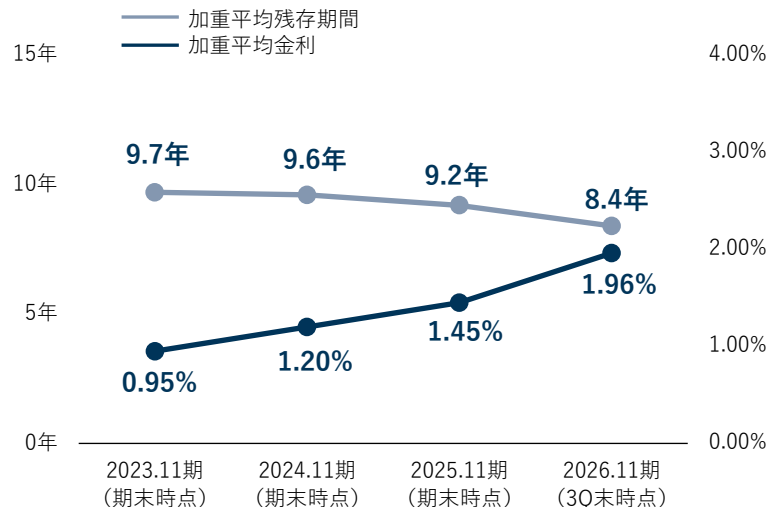
賃貸不動産取得の際には借入を行うため、投資の進展とともに借入残高は増加する傾向  
原則として10年程度の長期借入かつ低金利で調達し、リファイナンスリスクや金利上昇リスクに備える

## 借入残高※1

(百万円) ■ 内ノンリコースローン



## 加重平均残存期間／加重平均金利※2



## ローン種別

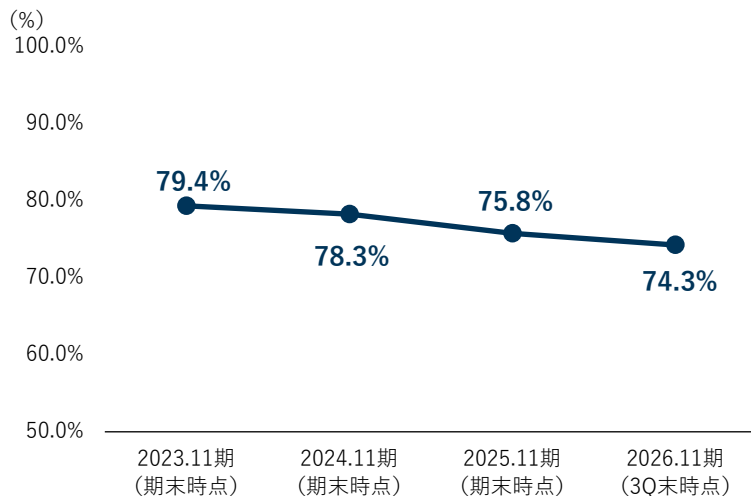
原則として金額、金利、期間、返済ピッチ等の借入条件を最優先しますがスキームの都合上ノンリコースローンを選択する場合があります

## 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。

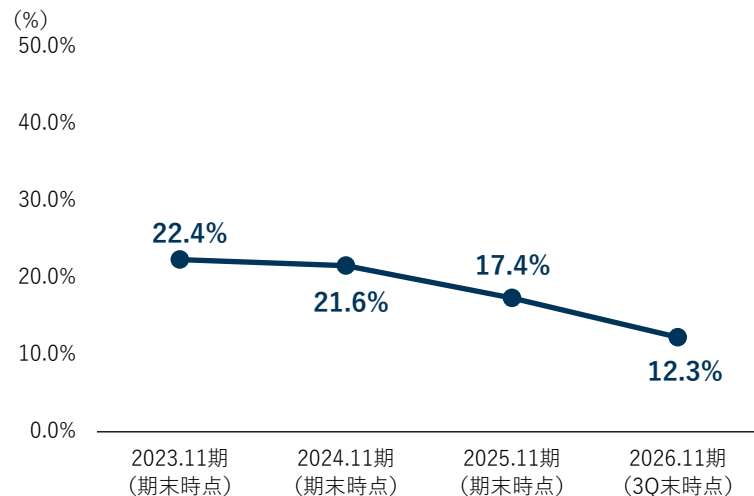
資本効率を高めるため調達コストの低い借入金を最大限活用していることからレバレッジは70%台で推移  
金利スワップを活用して金利の一部固定化を実施しているが、コストを勘案し新規実行はせず割合は自然減

## 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

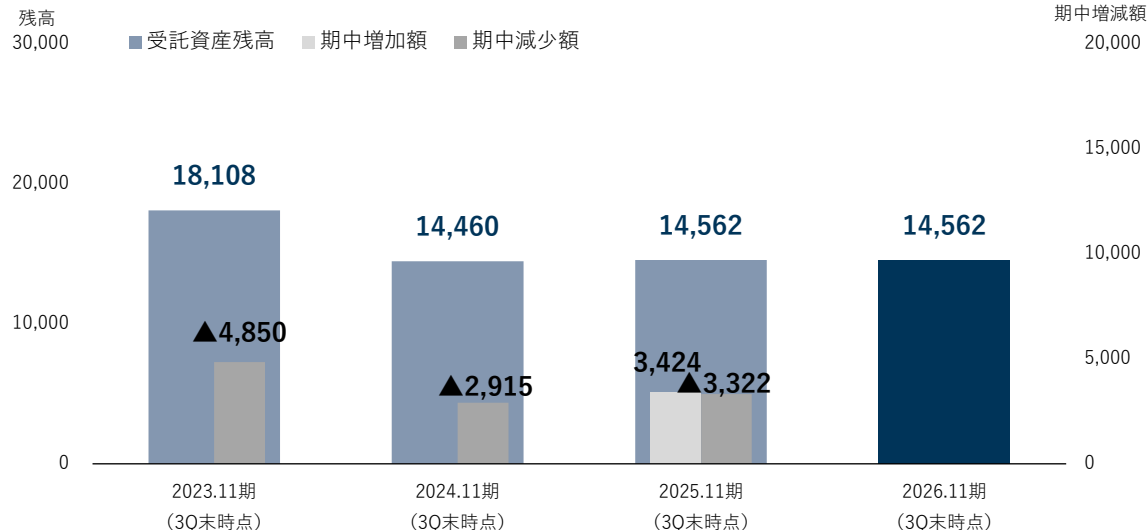


## 4 — 投資運用事業

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)

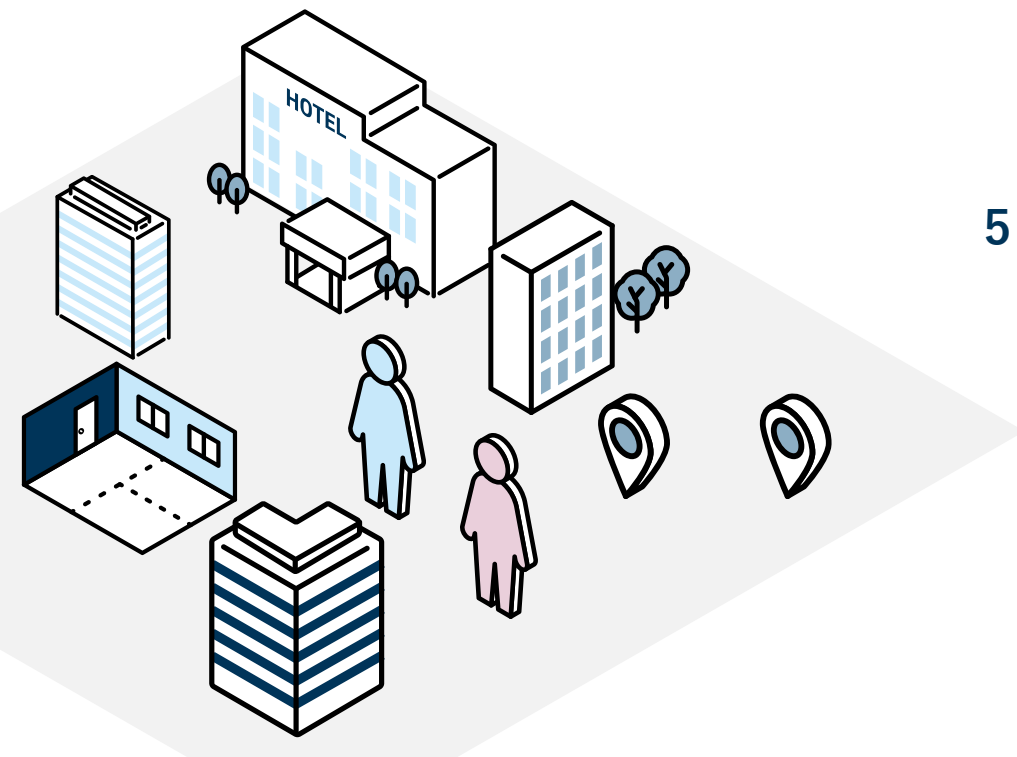


## ポイント

- 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市場を注視しながら検討

## 投資運用事業

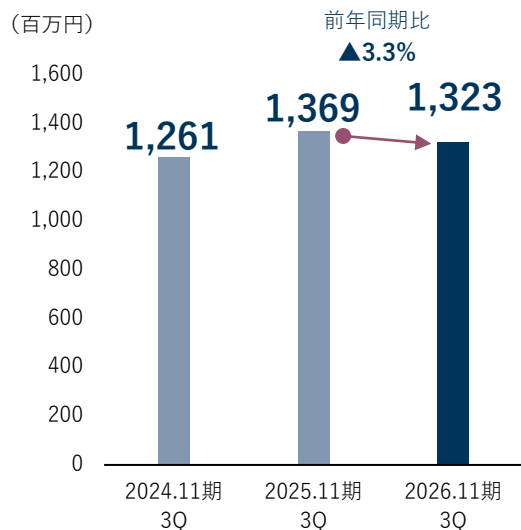
機関投資家の資産を運用し不動産投資を行う事業 取得時、保有期間中、売却時などに手数料をいただくフィービジネス



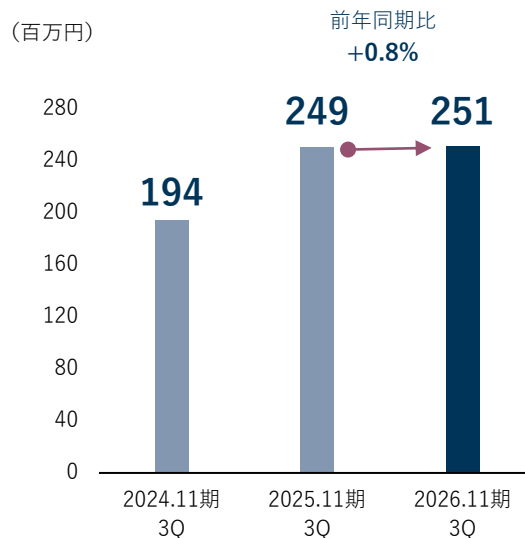
## 5 — 施設運営事業

一部施設の売却により前年同期比で減収となるも、堅調な宿泊需要を取り込み売上総利益は増益を確保  
2Qでお示しのとおり施設譲渡の影響で3Q単独は減益となるも、3Q累計の営業利益は黒字を維持

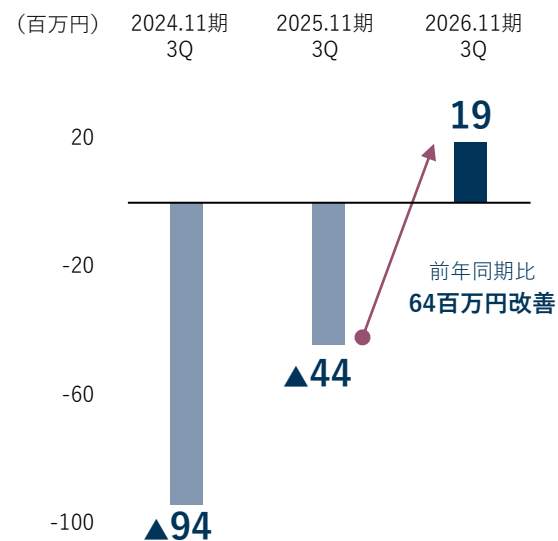
## 売上高



## 売上総利益

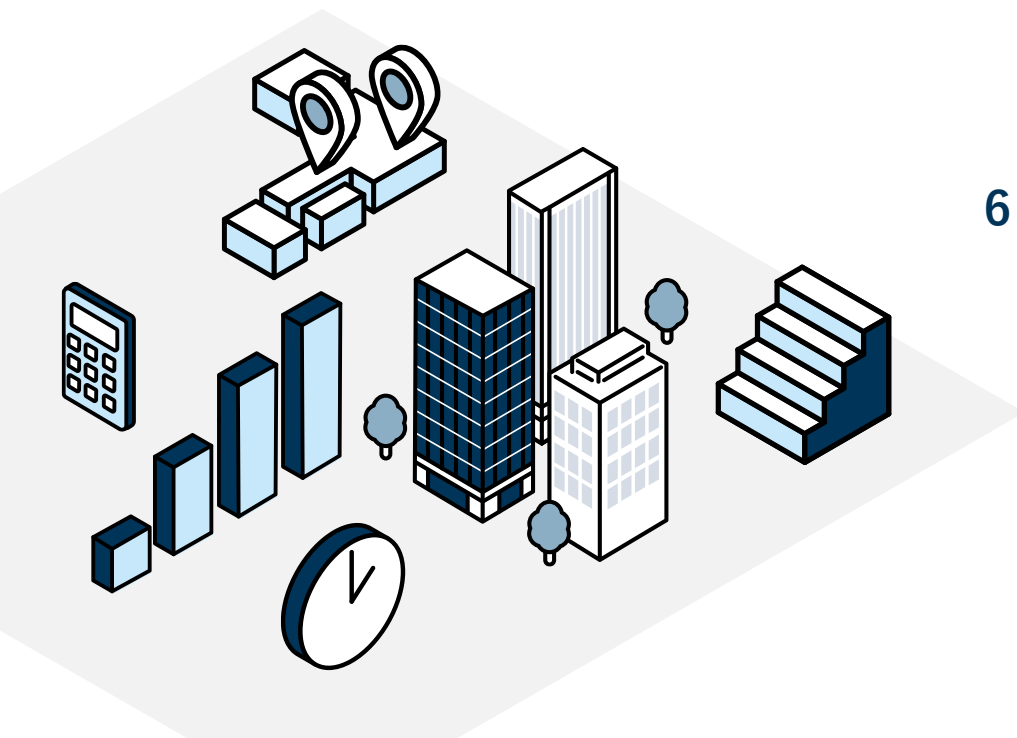


## 営業利益



## 施設運営事業

ホテル・旅館等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



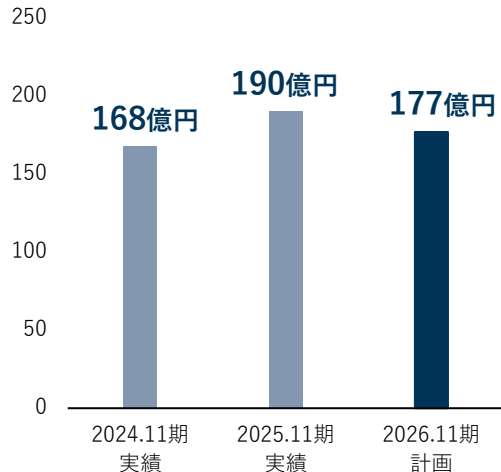
## 6 ——— 業績予想

- ・ 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

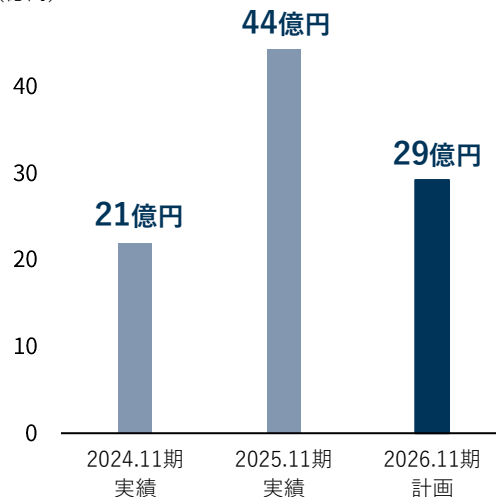
※2026年11月期は長期保有想定で固定資産へ計上していた不動産を一部売却する計画のため売却利益は特別利益での計上を見込んでおります。

(億円)

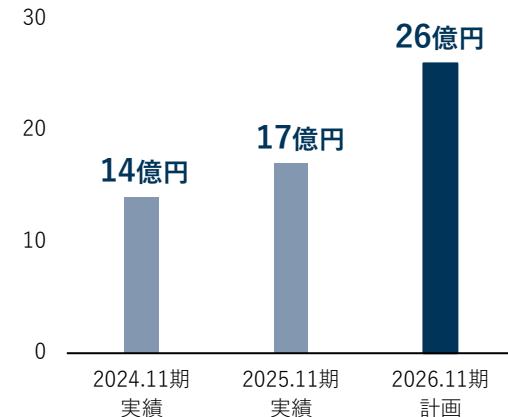


## 経常利益

(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進捗し、売上総利益ベースでの進捗は73.3%  
機動的な判断により長期保有予定（固定資産）物件を売却したことにより特別利益が増加  
4Qは取得を軸足に置きつつも、売却活動は継続するが業績予想は現時点では据え置き

| (百万円)               | 2025.11期<br>通期実績 | 2026.11期<br>3Q実績 | 進捗率   | 2026.11期<br>業績予想<br>(前年比) |
|---------------------|------------------|------------------|-------|---------------------------|
| 売上高                 | 19,063           | 12,782           | 72.1% | 17,730<br>(▲7.0%)         |
| 売上総利益               | 7,833            | 4,764            | 73.3% | 6,500<br>(▲17.0%)         |
| 投資運用事業              | 39               | 11               | 40.7% | 27<br>(▲30.8%)            |
| 投資銀行事業              | 7,449            | 4,472            | 72.9% | 6,138<br>(▲17.5%)         |
| 施設運営事業              | 319              | 251              | 85.1% | 295<br>(▲7.5%)            |
| その他事業               | 25               | 29               | 72.5% | 40<br>(+60.0%)            |
| 営業利益                | 5,295            | 2,939            | 70.8% | 4,150<br>(▲21.6%)         |
| 経常利益                | 4,433            | 2,308            | 79.0% | 2,920<br>(▲34.1%)         |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 1,749            | 2,554            | 97.5% | 2,620<br>(+49.7%)         |

## ポイント1

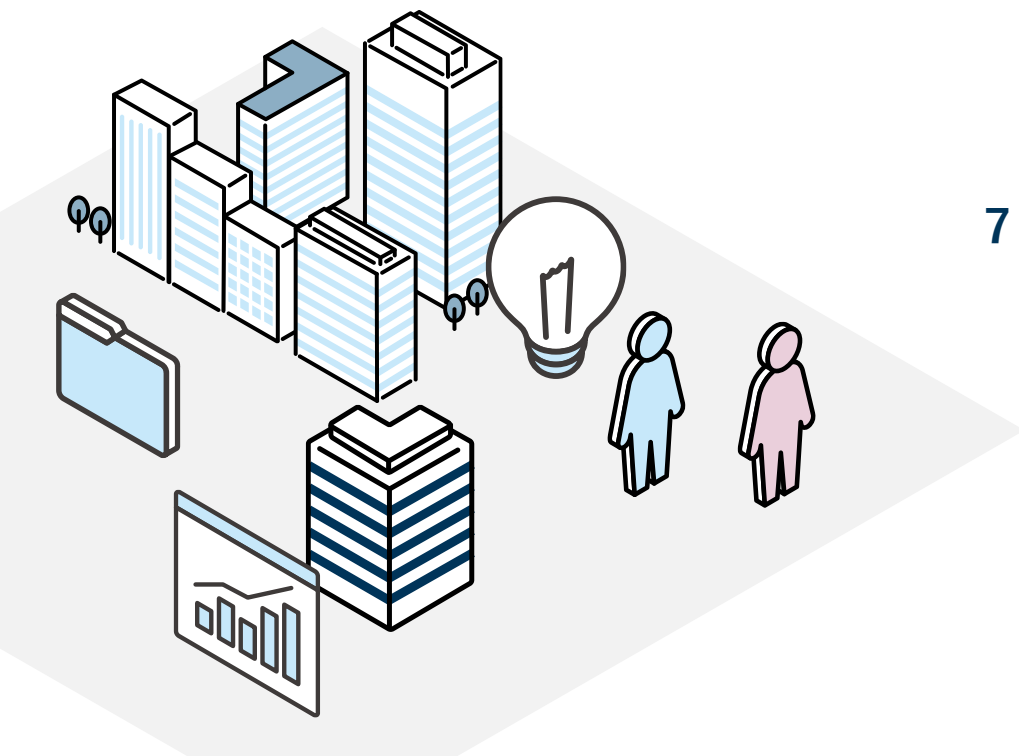
売上高は売却物件の規模により大きく変動するため売上総利益を重視

## 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



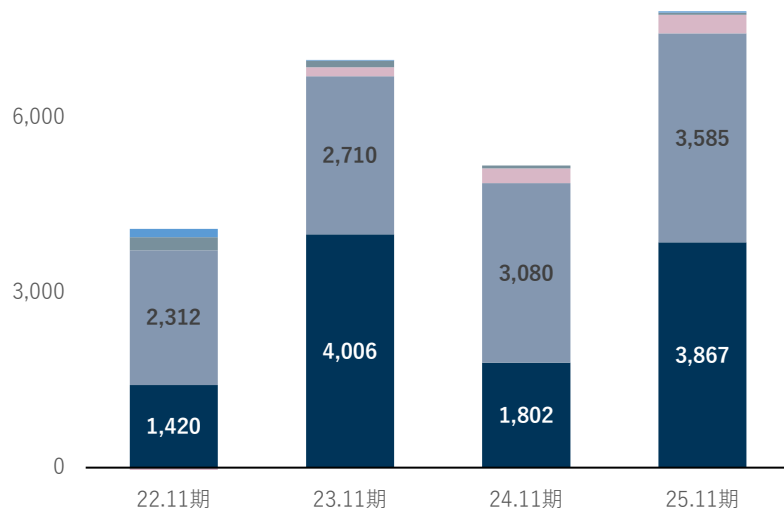
## 7 — 株価と資本コストの認識

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)  
9,000



■ 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)

TOPIX

1.5

— 当社 PBR — TOPIX

※TOPIX：各月の終値

※当社PBR:各月末時点の株価を前期末の1株当たり純資産（BPS）で除して算出

1.0

4,500

3,500

2,500

1,500

0.0



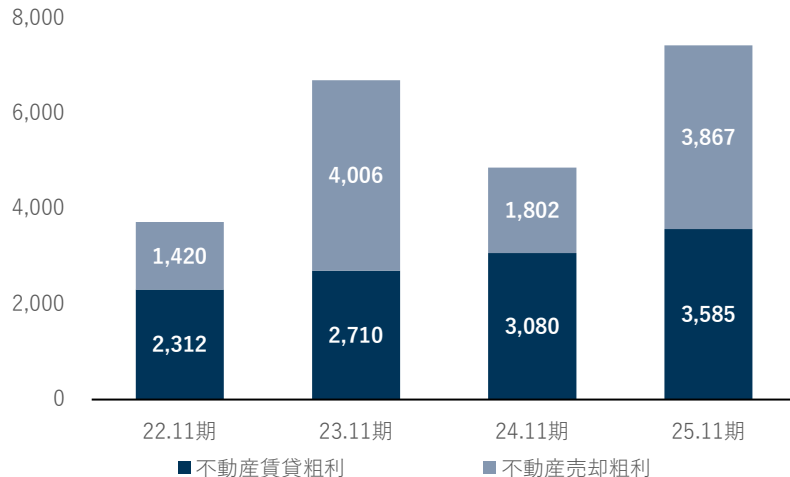
## 売却益依存型の利益構造が、ROEの乱高下と資本コスト超過を生み、PBR割れの主要因と認識

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

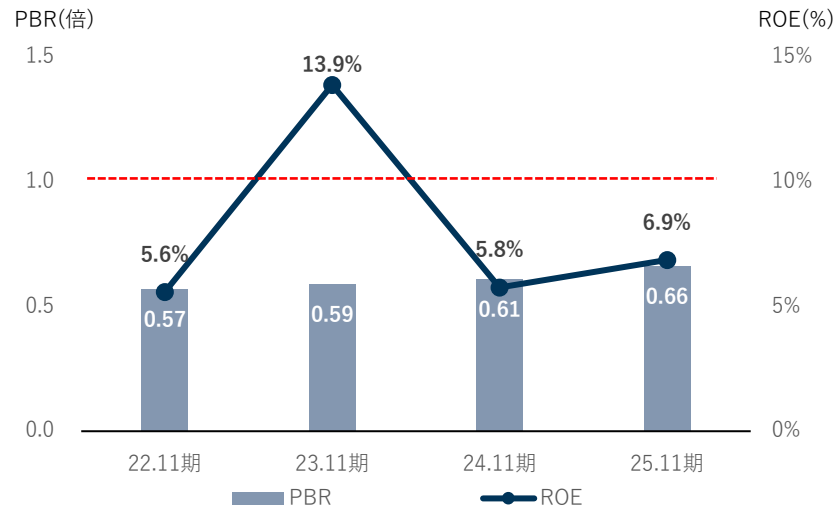
- 賃貸利益は着実に積み上がり、安定成長の基盤となっているが、利益全体に占める「不動産売却益」の割合が高く、その期ごとの変動が激しいため、PBR1倍割れの要因となっていると分析

(百万円)



### 資本コストと市場評価に関する分析

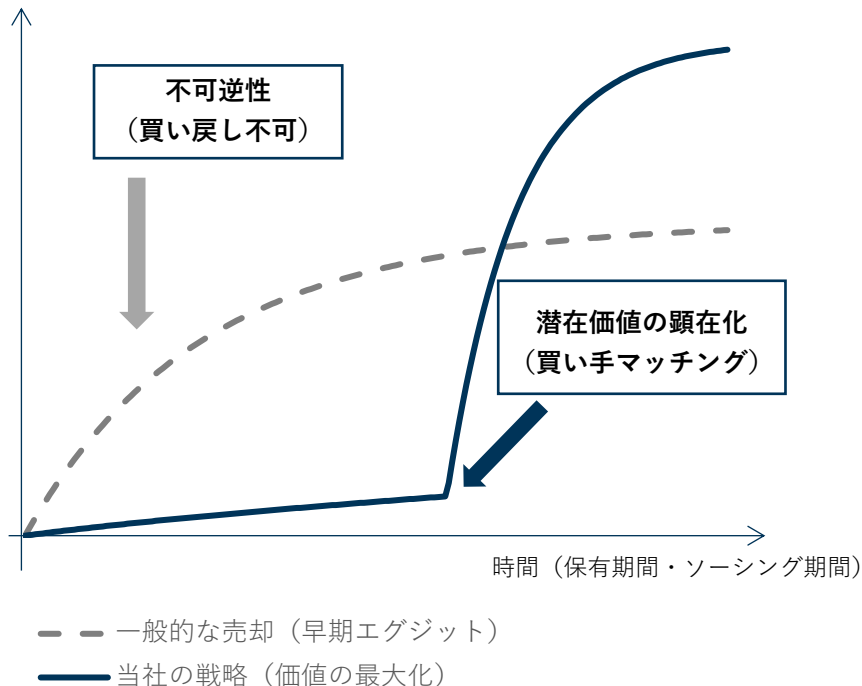
- 2025.11末時点の株価（PBR 0.66倍）は、当社の創出するROEに対し、市場が求める「期待収益率（＝資本コスト）」の方が高く、「期ごとの変動の大きさ」に対する「割引評価」とであると認識



※当社PBR:各期末時点の株価を前期末の1株当たり純資産（BPS）で除して算出

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、安易な早期売却はせず、慎重に見極める

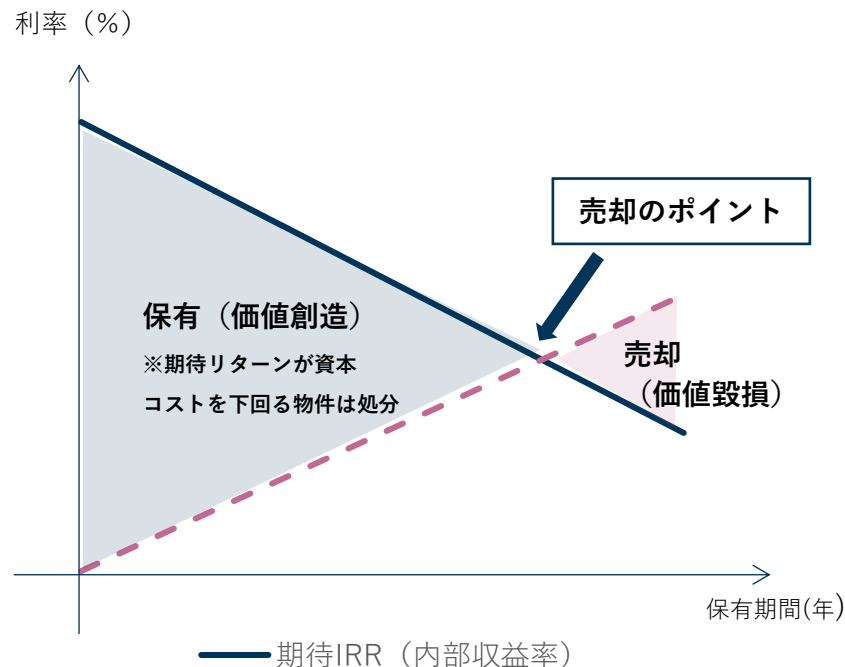
2

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る



## 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

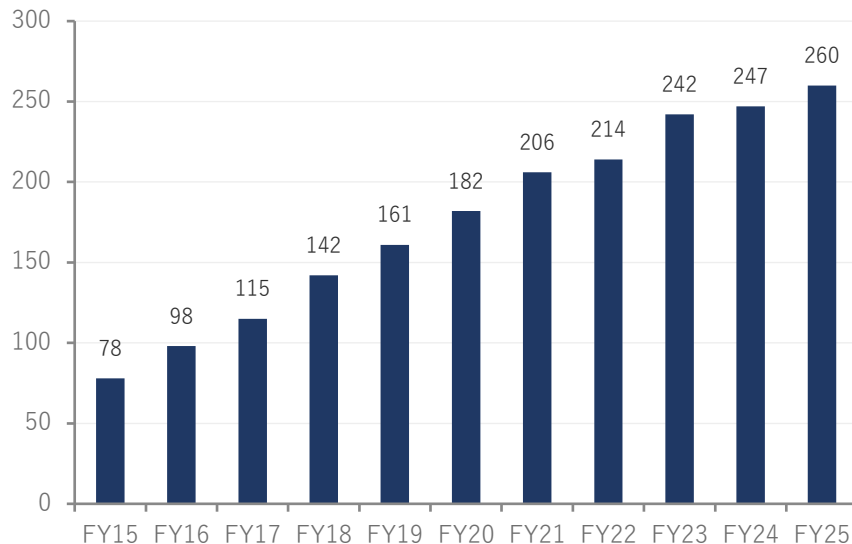
漫然と保有するのではなく、各物件の「期待収益率」が「資本コスト」を上回っているか厳格にモニタリング

## アクション

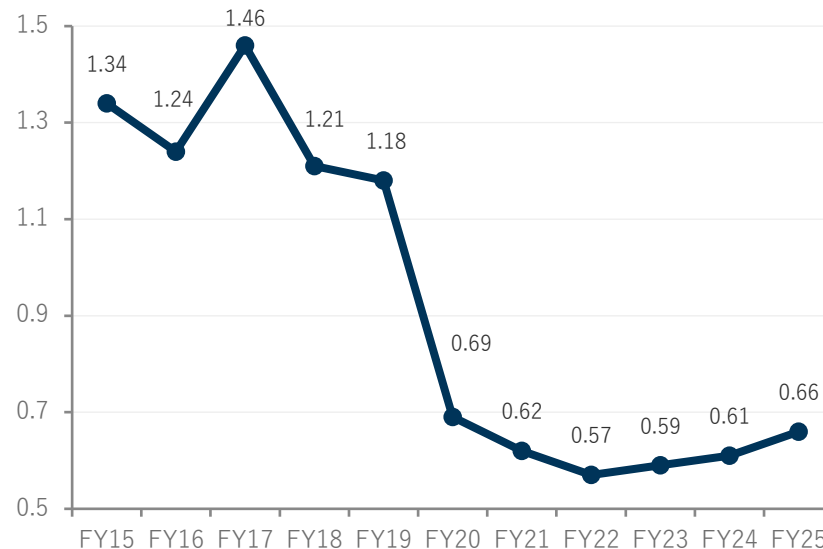
期待リターンがコストを下回った（＝価値創造が終わった）と判断した資産については、含み益の有無に関わらず、即座に売却・入替を実行  
目安としてはCG報告書に記載のとおり、CAPM等により推計した当社資本コストは約7～9%と認識

## 10年で株主資本3.3倍に成長する一方、2025年期末時点でPBR0.66倍と市場評価は連動せず

株主資本（億円）



PBR（倍）



※当社PBR:各期末時点の株価を前期末の1株当たり純資産（BPS）で除して算出

### 現状認識

株主資本を増加させることが株価上昇に直結せず、「留保した1円が1円より低い価値しか生まない」と実質的に評価されている状況を直視し、資本コストを意識した経営を実施していることを市場に対してより明確に示していく必要があるとの認識



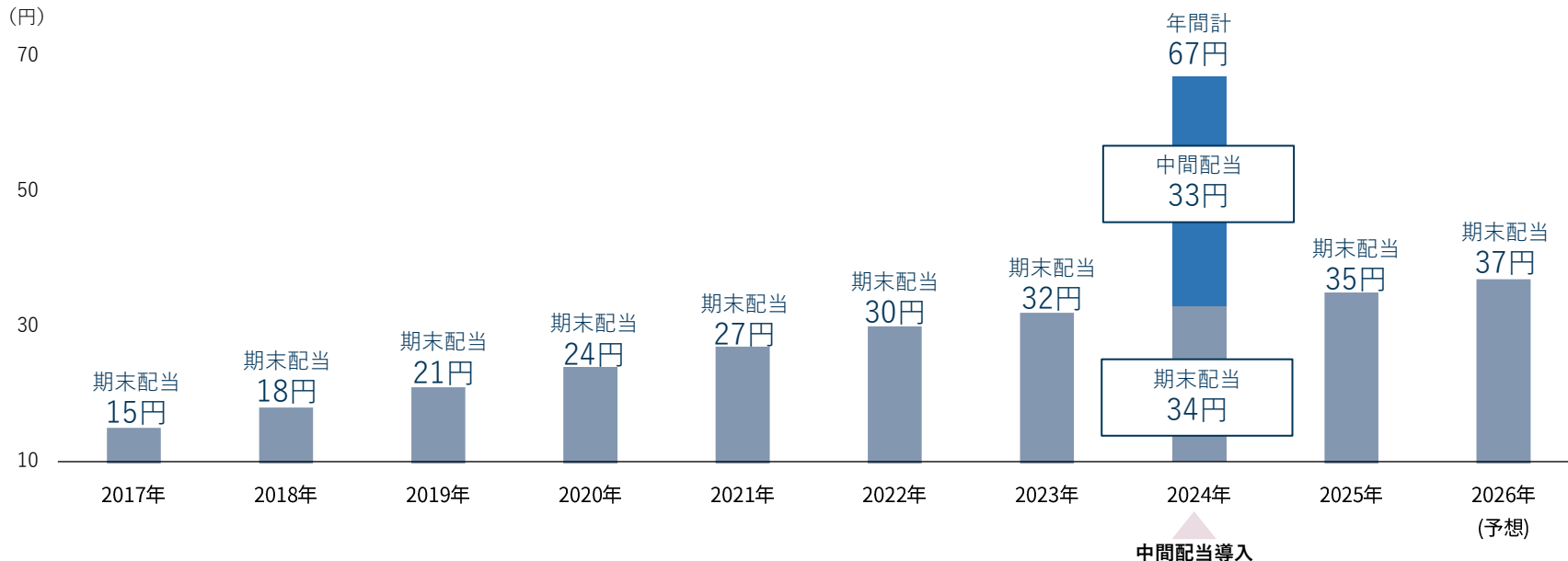
## 8 — 株主還元

## 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

# 連結貸借対照表

| (百万円)              | 2024/11期末     | 2025/11期末     | 2026/11期 3Q   | 増減額           |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 流動資産合計             | 58,651        | 59,329        | 59,704        | +375          |
| 現金及び預金             | 4,817         | 6,830         | 7,599         | +769          |
| 信託預金               | 1,242         | 1,096         | 1,122         | +26           |
| 販売用不動産             | 47,366        | 46,304        | 46,229        | ▲75           |
| 仕掛販売用不動産           | 3,327         | 3,423         | 3,485         | +61           |
| その他                | 1,897         | 1,673         | 1,267         | ▲406          |
| 固定資産合計             | 30,490        | 30,503        | 28,989        | ▲1,514        |
| <b>資産合計</b>        | <b>89,141</b> | <b>89,832</b> | <b>88,693</b> | <b>▲1,138</b> |
| 負債合計               | 64,234        | 63,580        | 60,367        | ▲3,212        |
| 流動負債合計             | 5,747         | 6,188         | 5,157         | ▲1,031        |
| 短期借入金              | 71            | 343           | 572           | +229          |
| 1年内返済予定長期借入金       | 3,462         | 2,536         | 2,474         | ▲62           |
| 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         | 2,110         | ▲1,198        |
| 固定負債合計             | 58,487        | 57,391        | 55,209        | ▲2,181        |
| 長期借入金              | 53,154        | 53,604        | 51,421        | ▲2,182        |
| ノンリコース長期借入金        | 1,486         | 0             | 0             | 0             |
| その他                | 3,846         | 3,787         | 3,788         | 0             |
| 純資産合計              | 24,907        | 26,252        | 28,326        | +2,073        |
| 株主資本合計             | 24,740        | 26,013        | 28,076        | +2,063        |
| その他                | 166           | 239           | 249           | +10           |
| <b>負債純資産合計</b>     | <b>89,141</b> | <b>89,832</b> | <b>88,693</b> | <b>▲1,138</b> |
| ネットD/Eレシオ※1        | 2.05          | 1.87          | 1.63          | ▲0.24pt       |

## コメント

- ・ 物件売却により現預金が増加し、借入金の返済により負債合計は減少
- ・ 利益の計上により純資産は前期末比2,073百万円増加し、ネットD/Eレシオは1.63倍に低下

## ポイント

- ・ 投資案件は借入金の活用を原則としており、投資の進捗により借入比率が高まる傾向にあります。ただし、借入は長期を原則とし、リスク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

## 連結損益計算書 (要約)

| (百万円)           | 2024/11期3Q | 2025/11期3Q | 2026/11期3Q | 前期比     |
|-----------------|------------|------------|------------|---------|
| 売上高             | 7,909      | 10,314     | 12,782     | +23.9%  |
| 売上総利益           | 2,875      | 3,441      | 4,764      | +38.5%  |
| 販売費及び一般管理費      | 1,725      | 1,863      | 1,824      | ▲2.1%   |
| 営業利益            | 1,149      | 1,577      | 2,939      | +86.3%  |
| 経常利益            | 735        | 925        | 2,308      | +149.5% |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 502        | 659        | 2,554      | +287.2% |

## 売上総利益内訳

|         |       |       |       |           |
|---------|-------|-------|-------|-----------|
| 投資運用事業  | 44    | 35    | 11    | ▲68.4%    |
| 投資銀行事業  | 2,636 | 3,137 | 4,472 | +42.6%    |
| 不動産売却粗利 | 515   | 477   | 1,927 | +303.7%   |
| 不動産賃貸粗利 | 2,145 | 2,645 | 2,259 | ▲14.6%    |
| その他     | ▲24   | 14    | 285   | +1,904.6% |
| 施設運営事業  | 194   | 249   | 251   | +0.8%     |
| その他事業   | 0     | 19    | 29    | +50.4%    |
| 売上総利益合計 | 2,875 | 3,441 | 4,764 | +38.5%    |

## 販売費及び 一般管理費の内訳

|              |       |       |       |        |
|--------------|-------|-------|-------|--------|
| 人件費          | 878   | 778   | 893   | +14.8% |
| 地代家賃         | 129   | 128   | 135   | +5.3%  |
| 支払手数料・報酬     | 227   | 263   | 223   | ▲15.1% |
| 租税公課         | 32    | 34    | 65    | +92.6% |
| のれん償却        | 86    | 123   | 33    | ▲73.0% |
| その他          | 372   | 535   | 472   | ▲11.7% |
| 販売費及び一般管理費合計 | 1,725 | 1,863 | 1,824 | ▲2.1%  |

## コメント

- 物件売却粗利の計上などが寄与し、賃貸粗利の減少を補い売上総利益は前年同期比+38.5%増
- 固定資産（賃貸不動産）の売却により特別利益を計上
- 引き続き市場環境を見極めつつ、物件取得売却を検討

## 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<br>丸の内ビルディング25F                                                                      |
| 資本金   | 100,000,000円                                                                                           |
| 役職員数  | 183名（2026年8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<br>ファーストブラザーズ投資顧問株式会社<br>ファーストブラザーズディベロップメント株式会社<br>株式会社東日本不動産<br>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