

## 平成29年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年1月12日

上場会社名 ファーストブラザーズ株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3454 URL <http://www.firstbrothers.com/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉原 知紀  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長 (氏名) 堀田 佳延 TEL 03(5219)5370  
 定時株主総会開催予定日 平成30年2月23日 配当支払開始予定日 平成30年2月6日  
 有価証券報告書提出予定日 平成30年2月23日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

### 1. 平成29年11月期の連結業績（平成28年12月1日～平成29年11月30日）

#### （1）連結経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年11月期	18,766	28.5	3,373	△15.0	3,060	△16.4	2,048	△10.4
28年11月期	14,606	220.5	3,966	40.0	3,662	37.8	2,287	37.7

（注）包括利益 29年11月期 2,079百万円（△8.4%） 28年11月期 2,270百万円（37.5%）

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年11月期	146.21	—	19.1	8.1	18.0
28年11月期	162.33	—	25.7	12.3	27.2

（参考）持分法投資損益 29年11月期 一百万円 28年11月期 一百万円

（注）1. 平成28年11月期及び平成29年11月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載していません。  
 2. 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

#### （2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年11月期	39,153	11,610	29.7	828.61
28年11月期	36,072	9,885	27.4	705.51

（参考）自己資本 29年11月期 11,610百万円 28年11月期 9,885百万円

（注）当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

#### （3）連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年11月期	△1,226	222	1,450	6,161
28年11月期	△7,844	△315	9,810	5,693

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
28年11月期	—	0.00	—	50.00	50.00	350	15.4	4.0
29年11月期	—	0.00	—	15.00	15.00	210	10.3	2.0
30年11月期(予想)	—	0.00	—	18.00	18.00		9.0	

（注）1. 28年11月期期末配当金の内訳 普通配当 25円00銭 記念配当 25円00銭

2. 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。平成28年11月期の期末配当金については、当該株式分割前の数値で記載しておりますが、平成29年11月期及び平成30年11月期(予想)の期末配当金については、当該株式分割後の数値で記載しております。

### 3. 平成30年11月期の連結業績予想（平成29年12月1日～平成30年11月30日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	22,568	20.3	5,015	48.7	4,458	45.7	2,815	37.4	200.92

（注）1. 当社は、第2四半期(累計)の連結業績予想の記載を省略しております。詳細は、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況(2) 次期の見通し」をご覧ください。

2. 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、連結業績予想の1株当たり当期純利益については、当該株式分割後の発行済株式数(自己株式数を除く)により算定しております。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無  
新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無  
② ①以外の会計方針の変更：無  
③ 会計上の見積りの変更：無  
④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	29年11月期	14,445,000株	28年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	29年11月期	433,262株	28年11月期	433,262株
③ 期中平均株式数	29年11月期	14,011,738株	28年11月期	14,092,241株

(注) 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数（自己株式を含む）、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年11月期の個別業績（平成28年12月1日～平成29年11月30日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年11月期	1,425	△59.7	700	△75.3	706	△75.3	625	△63.9
28年11月期	3,533	39.7	2,840	45.3	2,864	46.1	1,735	37.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
29年11月期	44.65	—
28年11月期	123.13	—

(注) 1. 前事業年度及び当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
29年11月期	9,870	9,144	9,144	8,838	92.6	652.64	630.79	
28年11月期	10,422	8,838	8,838	8,838	84.8	630.79	630.79	

(参考) 自己資本 29年11月期 9,144百万円 28年11月期 8,838百万円

(注) 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料2ページ「1. 経営成績等の概況（2）次期の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は、平成30年1月15日（月）に機関投資家及びアナリスト向け説明会を開催する予定です。

当日使用する決算説明資料は、決算短信と同時にT D n e t 開示するとともに、当社ウェブサイトにも掲載いたします。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 次期の見通し .....	2
(3) 当期の財政状態の概況 .....	3
(4) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	4
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	5
(6) 事業等のリスク .....	6
2. 企業集団の状況 .....	10
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	11
4. 連結財務諸表及び主な注記 .....	12
(1) 連結貸借対照表 .....	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	14
連結損益計算書 .....	14
連結包括利益計算書 .....	15
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	18
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	20
(継続企業の前提に関する注記) .....	20
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	20
(セグメント情報等) .....	23
(1株当たり情報) .....	28
(重要な後発事象) .....	29

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調が継続しております。また、先行きについては、各種政策の効果への期待感がある一方で、海外経済の不確実性の高まり、金融資本市場の動向が企業、家計のマインドに与える影響など、不透明な要素があります。

不動産売買市場におきましては、依然として低水準にある資金調達コストや、オフィスビル等の賃料上昇への期待を背景に、国内外の投資家の投資意欲は旺盛であり、不動産の取得競争は激しく流動性の高い状態が継続しております。

このような事業環境の中、当社グループは、不動産投資案件に対する目利きやバリューアップの経験を活かして十分な投資リターンが見込める投資案件の発掘に努めました。特に自己勘定投資を行う投資銀行事業においては、中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産の取得を進め、複数の物件で構成されるポートフォリオを拡充しました。また、賃貸不動産ポートフォリオの構成物件を入れ替える観点から、バリューアップが完了した一部の賃貸不動産の売却も行いました。

これらの結果、当連結会計年度においては、投資銀行事業における賃貸不動産ポートフォリオからの安定的な収益が増加したことに加え、一部の物件売却による売却額も増加しましたが、一方で、投資運用事業におけるフィー収益が大幅に減少したこと等から、売上高は18,766,472千円（前期比28.5%増）、営業利益は3,373,270千円（同15.0%減）、経常利益は3,060,610千円（同16.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,048,664千円（同10.4%減）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

#### (投資運用事業)

投資運用事業につきましては、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、より過熱感の高い取引環境にあるため、新規の取得を控える一方、既存案件のアセットマネジメント契約が終了したことにより、受託資産残高は減少し一時的にゼロとなりました。また、前期に計上した投資案件売却に伴うディスポジションフィー等が当連結会計年度にはなかったことから、売上高は59,683千円（前期比95.1%減）、営業利益は7,545千円（同99.2%減）となりました。

#### (投資銀行事業)

投資銀行事業につきましては、中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産の取得を進め、複数の物件で構成されるポートフォリオを拡充するとともに、ポートフォリオの構成物件を入れ替える観点から、バリューアップが完了した一部の賃貸不動産の売却も行いました。これらの結果、当連結会計年度においては、賃貸不動産ポートフォリオからの安定的な収益が増加したことに加え、一部の物件売却による売却額も増加したこと等から、売上高は18,756,182千円（前期比39.1%増）、営業利益は4,073,480千円（同13.2%増）となりました。

### (2) 次期の見通し

当社グループは、「最高のプロフェッショナルであり続ける」という企業理念のもと、賃貸不動産への投資を主軸とした自己勘定投資を行うとともに、顧客の資産を私募ファンドの形式で運用する資産運用サービスの提供を行っており、当社グループを取り巻く環境を見極めながら、経営基盤の強化と中長期的な企業価値の向上に向けた事業活動を行う所存であります。次期（平成30年11月期）におきましては、賃貸不動産等への投資を積極的に推進していくとともに、顧客に質の高いサービスを提供してまいります。また、中長期的な当社グループの発展に向けて、既存事業のプラットフォームや強みを活用した収益機会の拡大にも取り組んでまいります。

これらの活動を通じ、次期（平成30年11月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高22,568百万円、営業利益5,015百万円、経常利益4,458百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,815百万円を見込んでおります。なお、当社グループの事業計画は年間で作成しているため、連結業績見通しについては通期予想のみを開示いたします。

## (3) 当期の財政状態の概況

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産につきましては、前連結会計年度末に比べ3,191,861千円増加し、38,449,978千円となりました。

これは主に、販売用不動産が3,013,403千円増加したこと、現金及び預金が467,897千円増加したこと等によるものであります。

## (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産につきましては、前連結会計年度末に比べ111,018千円減少し、703,074千円となりました。

これは主に、投資有価証券が73,338千円増加した一方、投資その他の資産のその他が251,567千円減少したこと等によるものであります。

## (流動負債)

当連結会計年度末における流動負債につきましては、前連結会計年度末に比べ576,686千円減少し、2,663,209千円となりました。

これは主に、未払法人税等が359,854千円減少したこと、流動負債のその他が192,354千円減少したこと等によるものであります。

## (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債につきましては、前連結会計年度末に比べ1,932,700千円増加し、24,879,636千円となりました。

これは主に、長期借入金が1,098,766千円増加したこと、ノンリコース長期借入金が740,625千円増加したこと等によるものであります。

## (純資産)

当連結会計年度末における純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ1,724,828千円増加し、11,610,206千円となりました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が1,694,068千円増加したこと等によるものであります。

## (4) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により1,226,683千円減少し、投資活動により222,878千円増加し、財務活動により1,450,188千円増加し、現金及び現金同等物に係る換算差異額により4,264千円増加したこと等により、当連結会計年度末における資金は、前連結会計年度末に比べ467,897千円増加し、6,161,609千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は1,226,683千円（前年度は7,844,848千円の支出）となりました。これは主に、たな卸資産の増加額3,408,672千円、法人税等の支払額1,363,540千円、税金等調整前当期純利益3,108,226千円によるものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により得られた資金は222,878千円（前年度は315,848千円の支出）となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入302,000千円、投資有価証券の売却による収入261,742千円、投資有価証券の取得による支出308,871千円によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により得られた資金は1,450,188千円（前年度は9,810,643千円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,965,000千円、長期借入金の返済による支出11,912,894千円によるものであります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年 11月期	平成26年 11月期	平成27年 11月期	平成28年 11月期	平成29年 11月期
自己資本比率 (%)	28.2	45.8	33.9	27.4	29.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	45.6	36.7	36.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.1	0.5	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	9.6	107.9	—	—	—

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
- 時価ベースの自己資本比率につきましては、平成25年11月期及び平成26年11月期については、各連結会計年度末時点では当社は非上場のため、記載を省略しております。
- キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
- 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を、利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額をそれぞれ使用しております。
- 平成27年11月期から平成29年11月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

## (5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主価値の向上という観点から、内部留保資金を成長投資に充てる必要があると認識する一方で、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要な施策の一つと位置付けており、配当については、継続的かつ安定的に行うとともに、会社の成長に応じて中長期的に増加させていきたいと考えております。

当社グループの業績は、その事業の特性から、不動産市況をはじめとするマクロ経済の動向、取引の相手方の意思決定等を含む様々な外部要因の影響を受けます。また、特に不動産投資案件については、個別案件の取引額が比較的大きいため、特定の売買取引の成否及びその実現時期が期間損益に影響を与える結果、当社グループの業績は短期的に大きく変動する可能性があります。

したがって、当社は、配当額の決定に際しては、毎期の利益に連動して配当額が変動する配当性向の基準ではなく、比較的安定かつ通増傾向にある株主資本に連動する株主資本配当率（DOE）の基準が適切であると考えております。

上記の考え方にに基づき、配当については、年1回の期末配当を短期的な業績の変動によらず継続的かつ安定的に行うことを基本方針とし、必要な内部留保資金の水準等も考慮し、原則として株主資本配当率（DOE）2.0%を目安としております。

内部留保資金については、引き続き、当社が当社グループの成長の源泉として位置付け、既に事業の中核となっている自己勘定投資のための資金として活用することで、更なる企業価値の向上を実現し、株主資本の増加による株主の皆様への利益還元の拡大を目指してまいります。

当期におきましては、1株当たり15円の配当を実施いたします。

次期におきましては、上記の株主資本配当率（DOE）2.0%の目安に基づき、期末配当1株当たり18円の期末配当を予想しております。

なお、当社は、剰余金の処分の額及び剰余金の配当その他会社法第459条第1項各号に定める事項の決定は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議による旨、また、期末配当の基準日は毎年11月30日、中間配当の基準日は毎年5月31日とする旨定款に定めております。

## (6) 事業等のリスク

以下において、当社グループの事業展開その他に関連するリスク要因となる可能性があると考えられる主な項目を記載しております。また、必ずしも事業上のリスク要因とは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針ですが、本株式に関する投資判断は、以下の事項等のリスク及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

なお、文中の将来に関する事項は、本書発表日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性が内在しているため、実際の結果と異なる可能性があります。

## ①経営環境について

## (1) 金融環境の変化について

今後、金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産市場の流動性の低下等の事象が生じる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 不動産市況の動向について

今後、経済のファンダメンタルズの急速な悪化や税制・金融政策の大幅な変更が行われた場合には、不動産投資市場も中期的に悪影響を受け、投資環境が悪化し、国内外の投資家の投資マインドの低迷等が生じる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 競合の状況について

今後、新規参入会社や既存会社との競合が激化し、市場価格の上昇等により安定した収入の獲得が期待できる不動産の取得が困難となった場合には、投資案件の取得速度の低迷や投資収益率の低下が生じる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 法的規制について

当社グループは、金融商品及び不動産等の資産運用会社として、「金融商品取引法」、「不動産投資顧問業登録規程」及び「宅地建物取引業法」の規制を受けているほか、「貸金業法」及び「建築士法」の規制を受けております。

また、これら法令等に基づき、以下の許認可及び登録を受けております。

## (ファーストブラザーズ(株))

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
貸金業	東京都知事(4) 第30213号	貸金業法	平成27年8月1日～ 平成30年7月31日	同法第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6
一級建築士事務所	東京都知事登録 第61796号	建築士法	平成29年7月25日～ 平成34年7月24日	同法第26条

## (ファーストブラザーズ投資顧問(株))

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
投資運用業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
投資助言・代理業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
総合不動産投資顧問業	国土交通大臣 総合第126号	不動産投資顧問業登録規程	平成28年12月1日～ 平成33年11月30日	同規程第30条
宅地建物取引業	東京都知事(2) 第93154号	宅地建物取引業法	平成28年7月9日～ 平成33年7月8日	同法第66条、第67条



## (ファーストブラザーズキャピタル(株))

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
宅地建物取引業	東京都知事(2) 第90107号	宅地建物取引業法	平成26年1月17日～ 平成31年1月16日	同法第66条、第67条

## (ファーストスタンダード投資顧問(株))

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
投資助言・代理業	関東財務局長 (金商) 第2732号	金融商品取引法	有効期間の定めはあ りません。	同法第52条、第54条
宅地建物取引業	東京都知事(1) 第95591号	宅地建物取引業法	平成25年7月27日～ 平成30年7月26日	同法第66条、第67条

当社グループは、コンプライアンスを重視した経営を行っており、法規制の変更に対しても迅速に対応できるよう努めておりますが、法令違反、法令の改廃や解釈の変更など何らかの理由により当社グループが業務の遂行に必要となる許認可若しくは登録の取消し、又は一定期間の営業停止等の行政処分等を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたし、業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社グループにおいて、現状、これらの許認可及び登録が取消しとなる事由は発生しておりません。

## ②当社グループの事業体制について

## (1) 小規模組織であることについて

当社は、平成29年11月30日現在において、取締役5名、監査役3名（うち非常勤監査役2名）、グループ全体で従業員数44名と小規模組織であり、内部管理体制もこの規模に応じたものとなっております。当社グループでは、今後の事業拡大に対応すべく人員増強等によりさらなる組織力の充実を図っていく所存であります。また、人材の確保及び内部管理体制の充実が円滑に進展しない場合、既存の人材が社外に流出した場合には、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 特定人物への依存について

当社の代表取締役をはじめとする経営陣は、経営責任者として経営方針や事業戦略の決定をはじめ、当社グループの事業推進上、重要な役割を果たしております。

このため当社では、現役員へ過度に依存しない経営体制を目指し、人材採用、育成による経営体制の強化を図り、経営リスクの軽減に努めておりますが、不測の事態により、現役員が当社の経営者として業務を遂行することが困難になった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 有能な人材の確保、育成について

当社グループの営む事業は、金融及び不動産の分野において高い専門性と豊富な経験を有する人材により成り立っており、今後の事業展開において有能な人材を確保・育成し、成長への基盤を確固たるものとする方針であります。しかし、必要とする人材の確保・育成が計画どおりに実現できなかった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、人材の確保・育成が順調に行われた場合でも、採用・研修に係るコスト、人件費等の固定費が増加することが想定され、当該コスト増に見合う収益の成長がない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ③当社グループの業績について

## (1) 特別目的会社の連結に係る方針について

当社グループが私募ファンドの組成のために設立し、アセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（SPC）については、当社グループの匿名組合出資比率や支配力等の影響度合いを勘案し、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号）、及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（企業会計基準委員会実務対応報告第20号）に基づき、個別に連結の可否を決定しております。

今後、SPCの連結の範囲に関する会計基準が改正された場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (2) 自己勘定投資（自己資金による投資）が業績に与える影響について

当社グループは、賃貸不動産等の安定的な収益を見込むことが期待できる投資案件に対する投資を行っております。また、中長期的な企業価値の向上を目的として、再生可能エネルギー関係分野への投資や、ベンチャー企業への投資等、当社グループが強みを持つ分野における新規投資を積極的に行っております。

これらの自己勘定投資については、投資リスクの吟味のため、社内諸規程に従い経営会議、取締役会等により慎重な審議を経た上で行うこととしておりますが、外部環境の変化等により投資収益が悪化し、あるいは投資対象の評価損が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (3) 四半期及び通期業績の変動と投資案件の取得、売却時期の変動について

当社グループの運用するファンド又は自己勘定投資において投資案件の取得又は売却を行う際には、取得・売却に伴うフィー（アキュジションフィー、ディスポジションフィー及びインセンティブフィー）や売却益（売却損）により、多額の利益（損失）が計上される可能性があります。また、投資案件の取得・売却は市況を勘案しながら行っているため、その時期が偏る可能性があります。これらにより、当社グループの四半期及び通期業績は大きく変動する可能性があります。

また、投資案件の取得、売却の時期については、売買相手先の意向が反映されるため、当社グループが想定した時期に実施することが必ずしも可能ではなく、それらの時期が見込みどおりとならない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 有利子負債の水準と資金調達について

当社グループが自己勘定投資（自己資金による投資）として投資案件の取得を行う際には、資本効率を上げること等を目的として、自己資金に加え金融機関からの借入金を投資資金に充当しております。

当連結会計年度末における当社グループの連結有利子負債残高は25,237百万円であり、連結総資産額に占める有利子負債残高の割合は64.5%の水準であります。今後においても自己勘定により積極的に投資案件（賃貸不動産等）を取得することを計画しており、これに伴い有利子負債残高の水準は上昇することが想定されます。現時点では、取得した賃貸不動産等からの収益が十分に支払金利と元本返済の合計額を上回っている状態であり、今後もそのような条件での調達を継続する予定ですが、経済情勢の変化等により市場金利が大幅に上昇した場合には、支払利息の増加等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、このような市場金利の上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ取引を用いた支払金利の固定化を順次進めております。

また、借入金の調達にあたっては、特定の金融機関に依存することなく、投資案件毎にその性質や状況等を総合的に勘案したうえで最も適切と考えられる手法及び期間、借入先等を選択しております。現時点では、複数の金融機関から超長期の借入金を安定的に調達できておりますが、外部環境の変化や当社グループの信用力の低下等により、当社グループの希望する条件での融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ④災害等によるリスクについて

当社グループの運用するファンドの投資対象となっている不動産や、自己勘定投資の対象として保有している不動産の所在する地域において、台風、洪水、地震等の自然災害や、火災、テロ、戦争その他の人災等を含む何らかの異変が発生した場合には、想定していた収入の減少及び消失、当該不動産の価値の毀損等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。また、それらの多くは東京及びその周辺地域に集中しているため、当該地域において何らかの異変が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤個人情報の取扱いについて

当社グループでは、事業活動を通じて取得した個人情報及び当社グループの役職員に関する個人情報を保有しております。当社グループでは、個人情報の取扱いについては個人情報保護規程を策定の上、細心の注意を払っております。

しかしながら、万一、当社グループの保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、信用の失墜又は損害賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥不動産の瑕疵について

当社グループは、資産運用会社として、主に不動産を中心に投資を行っておりますが、不動産には土壌汚染や建物の構造上の欠陥など、不動産固有の瑕疵が存在している可能性があります。

当社グループは、投資不動産の瑕疵等による損害を排除するため、投資前には専門業者によるエンジニアリングレポート（対象不動産の施設設備等の詳細情報や建物の修繕履歴、地震リスクや地盤調査の結果等を記したもの）等を取得するなど十分なデューデリジェンス（投資対象の調査）を実施しておりますが、投資不動産取得後に瑕疵が判明し、それを治癒するために追加の費用負担が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社は、企業価値の向上を意識した経営の推進を図るとともに、役員及び従業員の業績向上に対する意欲を高めることを目的として、役員及び従業員にストック・オプション（新株予約権）を付与しております。平成29年11月30日現在、新株予約権による潜在株式数は286,000株であり、同日現在の発行済株式総数14,445,000株の2.0%に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合には、1株当たりの株式価値が希薄化することになります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社（ファーストブラザーズ株式会社）及び連結子会社8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、A l l e y株式会社、ファーストスタンダード投資顧問株式会社及びその他3社）及び持分法適用関連会社1社により構成されており、投資運用事業及び投資銀行事業を行っております。

当社グループにおける事業セグメントと当社及び当社の関係会社の位置付けは、次のとおりであります。  
 なお、以下に示す区分はセグメントと同一であります。

(1) 投資運用事業

投資運用事業は、主に不動産又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っております。

(主な関係会社)

ファーストブラザーズ投資顧問株式会社

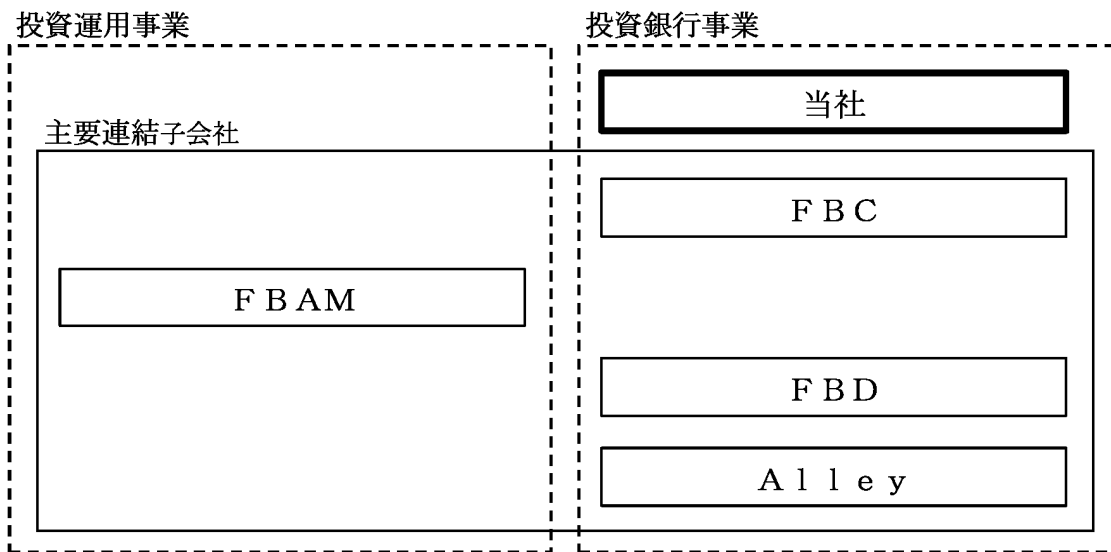
(2) 投資銀行事業

投資銀行事業は、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ポート投資）を行っております。

(主な関係会社)

当社、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ディベロップメント株式会社、A l l e y株式会社

[主なグループ会社関係図]



F B C : ファーストブラザーズキャピタル株式会社

F B A M : ファーストブラザーズ投資顧問株式会社

F B D : ファーストブラザーズディベロップメント株式会社

A l l e y : A l l e y 株式会社 (旧会社名ユニモマネジメント株式会社)

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を考慮し、当面においては日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後の I F R S (国際財務報告基準) の採用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

## 4. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,693,711	6,161,609
信託預金	609,013	536,552
売掛金	46,089	33,887
販売用不動産	25,775,835	28,789,238
仕掛販売用不動産	1,115,508	1,215,631
貯蔵品	843	722
繰延税金資産	374,721	140,821
営業貸付金	458,985	41,985
営業投資有価証券	599,555	488,602
その他	696,643	1,082,911
貸倒引当金	△112,791	△41,985
流動資産合計	35,258,117	38,449,978
固定資産		
有形固定資産		
建物	69,467	101,271
減価償却累計額	△45,745	△49,820
建物(純額)	23,721	51,450
工具、器具及び備品	57,591	77,371
減価償却累計額	△44,522	△50,101
工具、器具及び備品(純額)	13,069	27,269
土地	52,291	72,199
建設仮勘定	81,115	59,124
有形固定資産合計	170,198	210,044
無形固定資産	8,879	10,132
投資その他の資産		
投資有価証券	5,989	79,328
その他の関係会社有価証券	70,360	94,251
繰延税金資産	445	2,248
敷金及び保証金	204,787	205,206
その他	353,431	101,863
投資その他の資産合計	635,015	482,898
固定資産合計	814,093	703,074
資産合計	36,072,210	39,153,053

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年11月30日)	当連結会計年度 (平成29年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	860,000	860,000
1年内返済予定の長期借入金	745,140	698,480
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	7,500
未払法人税等	814,967	455,112
株主優待引当金	—	14,682
その他	819,789	627,434
流動負債合計	3,239,896	2,663,209
固定負債		
長期借入金	21,832,386	22,931,152
ノンリコース長期借入金	—	740,625
繰延税金負債	1,419	14,994
その他	1,113,130	1,192,865
固定負債合計	22,946,935	24,879,636
負債合計	26,186,832	27,542,846
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,589,830	1,589,830
資本剰余金	1,913,110	1,913,110
利益剰余金	6,664,919	8,358,987
自己株式	△285,698	△285,698
株主資本合計	9,882,162	11,576,231
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,215	33,975
その他の包括利益累計額合計	3,215	33,975
純資産合計	9,885,378	11,610,206
負債純資産合計	36,072,210	39,153,053

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
売上高	14,606,132	18,766,472
売上原価	9,367,668	14,046,139
売上総利益	5,238,463	4,720,332
販売費及び一般管理費	1,272,439	1,347,062
営業利益	3,966,024	3,373,270
営業外収益		
受取利息	522	204
受取配当金	3,400	1,289
受取賃貸料	4,008	4,008
還付加算金	2,194	698
デリバティブ評価益	33,221	5,654
投資有価証券売却益	—	3,188
その他	128	745
営業外収益合計	43,476	15,788
営業外費用		
支払利息	177,849	222,136
支払手数料	128,066	89,336
株式公開費用	27,271	—
デリバティブ評価損	11,213	14,756
その他	2,738	2,218
営業外費用合計	347,139	328,448
経常利益	3,662,361	3,060,610
特別利益		
関係会社清算益	5,499	—
投資有価証券売却益	1,557	—
関係会社株式売却益	—	62,481
特別利益合計	7,057	62,481
特別損失		
固定資産除却損	19	—
投資有価証券評価損	50,230	—
関係会社出資金評価損	—	2,993
関係会社清算損	—	856
減損損失	—	11,015
特別損失合計	50,249	14,865
税金等調整前当期純利益	3,619,169	3,108,226
法人税、住民税及び事業税	1,541,125	832,908
法人税等調整額	△209,478	226,652
法人税等合計	1,331,646	1,059,561
当期純利益	2,287,522	2,048,664
親会社株主に帰属する当期純利益	2,287,522	2,048,664



(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
当期純利益	2,287,522	2,048,664
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,825	30,759
その他の包括利益合計	△16,825	30,759
包括利益	2,270,697	2,079,424
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,270,697	2,079,424
非支配株主に係る包括利益	—	—

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,589,830	1,913,110	4,377,602	—	7,880,543
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			2,287,522		2,287,522
自己株式の取得				△285,698	△285,698
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△205		△205
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	2,287,317	△285,698	2,001,618
当期末残高	1,589,830	1,913,110	6,664,919	△285,698	9,882,162

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	20,041	20,041	7,900,585
当期変動額			
親会社株主に帰属する当期純利益			2,287,522
自己株式の取得			△285,698
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△205
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△16,825	△16,825	△16,825
当期変動額合計	△16,825	△16,825	1,984,793
当期末残高	3,215	3,215	9,885,378

当連結会計年度 (自 平成28年12月 1 日 至 平成29年11月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,589,830	1,913,110	6,664,919	△285,698	9,882,162
当期変動額					
剰余金の配当			△350,293		△350,293
親会社株主に帰属する当期純利益			2,048,664		2,048,664
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△4,302		△4,302
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	1,694,068	—	1,694,068
当期末残高	1,589,830	1,913,110	8,358,987	△285,698	11,576,231

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	3,215	3,215	9,885,378
当期変動額			
剰余金の配当			△350,293
親会社株主に帰属する当期純利益			2,048,664
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△4,302
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	30,759	30,759	30,759
当期変動額合計	30,759	30,759	1,724,828
当期末残高	33,975	33,975	11,610,206

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,619,169	3,108,226
減価償却費	257,483	307,793
減損損失	—	11,015
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△34,928	△70,805
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	—	14,682
受取利息及び受取配当金	△3,923	△1,493
支払利息	177,849	222,136
株式公開費用	27,271	—
固定資産除却損	19	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△62,481
関係会社清算損益 (△は益)	△5,499	856
信託預金の増減額 (△は増加)	△34,312	72,460
売上債権の増減額 (△は増加)	45,059	12,202
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△10,945,370	△3,408,672
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△5,985	417,000
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	68,952	131,947
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△136,520	△218,433
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	134,633	△23,890
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	359,423	△245,568
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	263,013	79,734
その他	26,585	7,903
小計	△6,187,079	354,612
利息及び配当金の受取額	3,923	1,493
利息の支払額	△183,382	△219,457
法人税等の還付額	—	209
法人税等の支払額	△1,478,309	△1,363,540
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,844,848	△1,226,683
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△8,674	△24,689
無形固定資産の取得による支出	△6,690	△4,000
投資有価証券の取得による支出	△872	△308,871
投資有価証券の売却による収入	2,000	261,742
関係会社株式の取得による支出	△723,418	—
関係会社株式の売却による収入	—	302,000
投融資の回収による収入	477,000	—
敷金及び保証金の差入による支出	△30,938	△3,101
敷金及び保証金の回収による収入	—	656
その他	△24,254	△857
投資活動によるキャッシュ・フロー	△315,848	222,878

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	860,000	—
長期借入れによる収入	15,480,000	12,965,000
ノンリコース長期借入れによる収入	—	750,000
長期借入金の返済による支出	△6,216,387	△11,912,894
ノンリコース長期借入金の返済による支出	—	△1,875
自己株式の取得による支出	△285,698	—
配当金の支払額	—	△350,042
その他	△27,271	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,810,643	1,450,188
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,690	4,264
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,647,255	450,647
現金及び現金同等物の期首残高	4,040,609	5,693,711
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,846	17,250
現金及び現金同等物の期末残高	5,693,711	6,161,609

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 8社

主要な連結子会社の名称

ファーストブラザーズキャピタル(株)

ファーストブラザーズ投資顧問(株)

ファーストブラザーズディベロプメント(株)

A l l e y(株)

ファーストスタンダード投資顧問(株)

ファーストブラザーズディベロプメント(株)は、当連結会計年度において、重要性が高まったことから、連結の範囲に含めております。

合同会社元住吉レジデンスは、当連結会計年度において、匿名組合出資をしたことから、連結の範囲に含めております。

エフビー企業投資(株)は、当連結会計年度において、清算終了したことから、連結の範囲から除いております。なお、連結の範囲から除外するまでの期間損益は当連結財務諸表に含めております。

ユニモマネジメント(株)は、平成29年9月20日付でA l l e y(株)に商号変更しております。

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

丸の内建物(株)

(連結の範囲から除いた理由)

丸の内建物(株)は、不動産投資スキームにおいて要請されるテナントに建物賃貸する際の導管体(マスターレシー)にすぎないため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により、連結の範囲から除外しております。

その他については、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は各々小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

## (3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった

当該他の会社等の名称

該当事項はありません。

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社名

クレジット・ギャランティ2号合同会社

## (2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

丸の内建物(株)

(持分法を適用しない理由)

丸の内建物(株)は、不動産投資スキームにおいて要請されるテナントに建物賃貸する際の導管体(マスターレシー)にすぎないため、連結財務諸表規則第10条第1項第2号により、持分法の適用範囲から除外しております。

その他については、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

- (3) 他の会社等の議決権等の100分の20以上、100分の50以下を所有しているにもかかわらず関連会社としなかった当該他の会社等の名称  
 合同会社ムーングローウ  
 (関連会社としなかった理由)  
 合同会社ムーングローウの所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当社の関連会社としておりません。
- (4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちファーストブラザーズキャピタル(株)、ファーストブラザーズ投資顧問(株)、ファーストブラザーズディベロプメント(株)、A 1 1 e y(株)及びファーストスタンダード投資顧問(株)の決算日は、11月30日であります。その他の決算日は、エフェスケー(株)が4月30日、合同会社ジーケーゼロニが2月28日、合同会社元住吉レジデンスが7月31日であります。エフェスケー(株)、合同会社ジーケーゼロニ、合同会社元住吉レジデンスについては、連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算を実施し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

### 4. 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### イ 有価証券

##### その他有価証券

##### 時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法を採用しております。評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。

##### 時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が利益である場合には、「売上高」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に加算し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が損失である場合には、「売上原価」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」から減額しております。

営業者からの出資金の払戻しについては、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を減額させております。

##### ロ デリバティブ

時価法によっております。

##### ハ たな卸資産

販売用不動産（不動産信託受益権を含む。）、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法により算定)によっております。

##### 貯蔵品

総平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法により算定)によっております。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## イ 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、建物（平成28年3月31日以前に取得の附属設備を除く）については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

工具、器具及び備品 3～15年

## ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

## ハ 長期前払費用

定額法を採用しております。

## ニ 繰延資産

## 創立費

支出時に費用処理しております。

## 株式交付費

支出時に費用処理しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## イ 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

## ロ 株主優待引当金

株主優待制度に伴う費用負担に備えるため、翌連結会計年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

## (4) 重要な収益及び費用の計上基準

## ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

売上高を計上せずに利息相当額を各期へ配分する方法によっております。

## (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## イ 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。ただし、免税事業者に該当する連結子会社については税込方式によっております。

## ロ 匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。

連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「非支配株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「非支配株主に帰属する当期純利益」にそれぞれ含めております。

## ハ 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、当社及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスのセグメントから構成されており、「投資運用事業」、「投資銀行事業」の2つを報告セグメントとしております。

「投資運用事業」は、主に不動産又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っております。

「投資銀行事業」は、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）を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	投資運用事業	投資銀行事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,120,629	13,485,503	14,606,132	—	14,606,132
セグメント間の内部売上高又は 振替高	92,286	—	92,286	△92,286	—
計	1,212,915	13,485,503	14,698,419	△92,286	14,606,132
セグメント利益	904,533	3,597,370	4,501,903	△535,878	3,966,024
セグメント資産	41,436	32,344,428	32,385,864	3,686,345	36,072,210
その他の項目					
減価償却費	—	245,532	245,532	11,951	257,483
持分法適用会社への投資額	—	70,360	70,360	—	70,360
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	4,832	4,832	10,531	15,364

(注) 1. 減価償却費には、販売用不動産にかかる減価償却費が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△535,878千円には、未実現利益の調整額4,140千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△540,018千円が含まれております。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額3,686,345千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。

その他の項目の減価償却費の調整額11,951千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,531千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	投資運用事業	投資銀行事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	10,290	18,756,182	18,766,472	—	18,766,472
セグメント間の内部売上高又は 振替高	49,393	—	49,393	△49,393	—
計	59,683	18,756,182	18,815,866	△49,393	18,766,472
セグメント利益	7,545	4,073,480	4,081,025	△707,754	3,373,270
セグメント資産	36,105	35,840,775	35,876,880	3,276,172	39,153,053
その他の項目					
減価償却費	—	296,575	296,575	11,217	307,793
持分法適用会社への投資額	—	44,582	44,582	—	44,582
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	60,504	60,504	5,173	65,677

(注) 1. 減価償却費には、販売用不動産にかかる減価償却費が含まれております。

2. セグメント利益の調整額△707,754千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額3,276,172千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金（現金及び預金）等であります。

その他の項目の減価償却費の調整額11,217千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,173千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

(単位: 千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	合計
外部顧客への売上高	1,120,629	13,485,503	14,606,132

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社TSM131	4,055,862	投資銀行事業
株式会社日本エスコ	2,460,677	投資銀行事業
いちご地所株式会社	1,655,067	投資銀行事業

当連結会計年度(自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

(単位: 千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	合計
外部顧客への売上高	10,290	18,756,182	18,766,472

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位: 千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
東京地下鉄株式会社	7,300,000	投資銀行事業
メットライフ生命保険株式会社	2,950,000	投資銀行事業
株式会社青山財産ネットワークス	1,904,410	投資銀行事業

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日）

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	全社・消去	合計
減損損失	－	11,015	－	11,015

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり純資産額	705.51円	828.61円
1株当たり当期純利益金額	162.33円	146.21円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	－円

- (注) 1. 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は、平成29年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額又は1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年12月1日 至 平成28年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	2,287,522	2,048,664
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益金額(千円)	2,287,522	2,048,664
期中平均株式数(株)	14,092,241	14,011,738
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	－
(うち新株予約権(株))	(－)	(－)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかつた 潜在株式の概要	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,740個)	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,430個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。