

2018年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年1月11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 2019年2月26日 配当支払開始予定日 2019年2月12日
 有価証券報告書提出予定日 2019年2月26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. 2018年11月期の連結業績（2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	21,864	16.5	5,130	52.1	4,700	53.6	2,885	40.9
2017年11月期	18,766	28.5	3,373	△15.0	3,060	△16.4	2,048	△10.4

（注）包括利益 2018年11月期 2,883百万円（38.6%） 2017年11月期 2,079百万円（△8.4%）

	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	%	%	%
2018年11月期	205.97	204.93	22.3	10.8	23.5
2017年11月期	146.21	—	19.1	8.1	18.0

（参考）持分法投資損益 2018年11月期 ー百万円 2017年11月期 ー百万円

（注）1. 2017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おりません。
 2. 当社は、2017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及び潜在株式調整後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
2018年11月期	48,043	14,283	29.7	1,019.34
2017年11月期	39,153	11,610	29.7	828.61

（参考）自己資本 2018年11月期 14,282百万円 2017年11月期 11,610百万円

（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
2018年11月期	△3,395	△95	5,082	7,697
2017年11月期	△1,226	222	1,450	6,161

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	%	%
2017年11月期	—	0.00	—	15.00	15.00	210	10.3	2.0
2018年11月期	—	0.00	—	18.00	18.00	252	8.7	1.9
2019年11月期(予想)	—	0.00	—	21.00	21.00		14.7	

3. 2019年11月期の連結業績予想（2018年12月1日～2019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	20,020	△8.4	3,850	△25.0	3,170	△32.6	2,000	△30.7	142.74

（注）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。

※ 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）	2018年11月期	14,445,000株	2017年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2018年11月期	433,262株	2017年11月期	433,262株
③ 期中平均株式数	2018年11月期	14,011,738株	2017年11月期	14,011,738株

(注) 当社は、2017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. 2018年11月期の個別業績（2017年12月1日～2018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	%
2018年11月期	4,361	206.0	3,542	405.4	3,543	401.3	2,750	339.7
2017年11月期	1,425	△59.7	700	△75.3	706	△75.3	625	△63.9

	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
2018年11月期	196.33	195.34
2017年11月期	44.65	—

(注) 1. 2017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おりません。

2. 当社は、2017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及び潜在株式調整後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		%	円 銭		
2018年11月期	14,547		11,682		80.3	833.76		
2017年11月期	9,870		9,144		92.6	652.64		

(参考) 自己資本 2018年11月期 11,682百万円 2017年11月期 9,144百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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、2019年1月15日（火）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)	28

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、緩やかな回復基調で推移しました。一方、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響から、先行きの不透明感に留意する必要があります。

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実績を活かし、十分な投資リターンが見込める投資案件の取得を進めるとともに、保有する賃貸不動産のバリューアップを行いました。また、賃貸不動産ポートフォリオの入れ替えの観点から、一部の賃貸不動産を売却しました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高21,864,175千円（前期比16.5%増）、営業利益5,130,469千円（前期比52.1%増）、経常利益4,700,054千円（前期比53.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,885,993千円（前期比40.9%増）となりました。

セグメントの業績は、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、新規にアセットマネジメント業務を受託したことにより、アセットマネジメントフィーが増加したこと等から、売上高は119,441千円（前期比100.1%増）、営業利益は36,917千円（前期比389.3%増）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、自己勘定投資案件（賃貸不動産等）の売却収入及び売却利益が大幅に増加したこと等により、売上高は21,820,177千円（前期比16.3%増）、営業利益は5,863,468千円（前期比43.9%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、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うとともに、自己勘定による投資活動を行っており、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取り組んでおります。

また、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中心のビジネスモデルに変革してきております。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させ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させることにより、安定的収益（賃貸料収入）を向上させ、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、さらにはポートフォリオの入れ替え（賃貸不動産の一部を売却）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きております。

賃貸不動産ポートフォリオの拡充を当社グループの成長戦略の柱として長期的に推進していくなか、次期（2019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としての売却計画を対前期比控えめに計画していること、当期（2018年11月期）にあった比較的含み益の大きな賃貸不動産の売却を次期（2019年11月期）においては織り込んでいないことなどから、賃貸不動産の売却収入及び売却利益が対前期比減少し、売上高20,020百万円、営業利益3,850百万円、経常利益3,170百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,000百万円を見込んでおります。

次期（2019年11月期）の連結業績見通しは、成長戦略を推進するなかでの経過的なものであり、市場の変化に柔軟に対応しつつ、持続的成長を達成する所存であります。

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います。

(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8,832,335千円増加し、47,282,314千円となりました。

これは主に、販売用不動産(賃貸不動産)が5,225,470千円増加したこと、仕掛販売用不動産(開発中の賃貸不動産)が2,049,892千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58,314千円増加し、761,389千円となりました。

これは主に、敷金及び保証金が92,970千円増加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943,715千円増加し、3,606,924千円となりました。

これは主に、その他流動負債(子会社における剰余金配当に係る源泉税預り金等)が959,976千円増加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5,273,856千円増加し、30,153,493千円となりました。

これは主に、長期借入金が5,590,774千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2,673,077千円増加し、14,283,284千円となりました。

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2,675,435千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。）の残高は、前連結会計年度末に比べ1,536,040千円増加し、7,697,649千円となりました。

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)

営業活動の結果減少した資金は、3,395,906千円（前年度は1,226,683千円の減少）となりました。これは主に、販売用不動産（賃貸不動産）等の取得によるたな卸資産の増加額7,550,570千円、税金等調整前当期純利益4,642,754千円の計上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)

投資活動の結果減少した資金は、95,958千円（前年度は222,878千円の増加）となりました。これは主に、敷金及び保証金の差入による支出53,499千円、有形固定資産の取得による支出36,396千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)

財務活動の結果増加した資金は、5,082,964千円（前年度は1,450,188千円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入17,440,000千円、長期借入金の返済による支出11,768,058千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

	2014年 11月期	2015年 11月期	2016年 11月期	2017年 11月期	2018年 11月期
自己資本比率 (%)	45.8	33.9	27.4	29.7	29.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	45.6	36.7	36.0	39.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	0.5	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	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

2. 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。

3. 時価ベースの自己資本比率につきましては、2014年11月期については、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。

4. 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。

5. 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。

6. 2015年11月期から2018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18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、1株当たり21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
宅地建物取引業	東京都知事(1) 第102153号	宅地建物取引業法	2018年6月16日～ 2023年6月15日	同法第66条、第67条
一級建築士事務所	東京都知事登録 第61796号	建築士法	2017年7月25日～ 2022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	2016年12月1日～ 2021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	2016年7月9日～ 2021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	2014年1月17日～ 2019年1月16日	同法第66条、第67条
貸金業	東京都知事(1) 第31689号	貸金業法	2018年5月29日～ 2021年5月28日	同法第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6

(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(2) 第95591号	宅地建物取引業法	2018年7月27日～ 2023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、2018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。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、個別に連結の要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（アクイジションフィー、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30,530百万円であり、連結総資産額に占める有利子負債残高の割合は63.5%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。2018年11月30日現在、新株予約権による潜在株式数は276,000株であり、同日現在の発行済株式総数14,445,000株の1.9%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10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及びその他7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、アクイジション（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

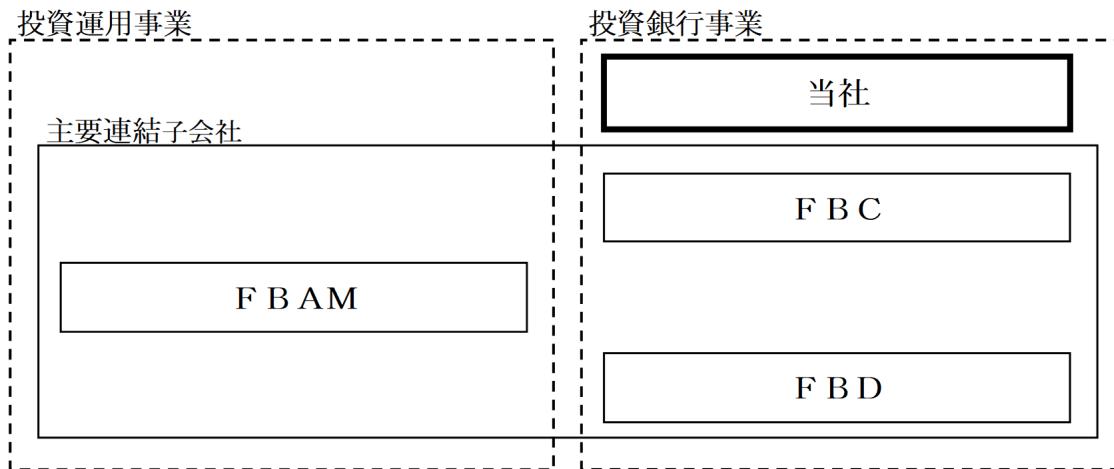
(2) 投資銀行事業

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ボート投資）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プメント株式会社

[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プメント株式会社

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 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,161,609	7,672,150
信託預金	536,552	505,771
売掛金	33,887	97,436
販売用不動産	28,789,238	34,014,708
仕掛販売用不動産	1,215,631	3,265,523
貯蔵品	722	264
繰延税金資産	140,821	101,608
営業貸付金	41,985	—
営業投資有価証券	488,602	490,666
その他	1,082,911	1,135,385
貸倒引当金	△41,985	△1,203
流動資産合計	38,449,978	47,282,314
固定資産		
有形固定資産		
建物	101,271	107,275
減価償却累計額	△49,820	△53,771
建物(純額)	51,450	53,503
工具、器具及び備品	77,371	65,577
減価償却累計額	△50,101	△51,255
工具、器具及び備品(純額)	27,269	14,322
土地	72,199	56,000
建設仮勘定	59,124	18,024
有形固定資産合計	210,044	141,850
無形固定資産	10,132	7,253
投資その他の資産		
投資有価証券	79,328	75,513
その他の関係会社有価証券	94,251	141,189
繰延税金資産	2,248	9,619
敷金及び保証金	205,206	298,177
その他	101,863	87,786
投資その他の資産合計	482,898	612,285
固定資産合計	703,074	761,389
資産合計	39,153,053	48,043,703

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2017年11月30日)	当連結会計年度 (2018年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	860,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	698,480	779,648
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	7,500	15,488
未払法人税等	455,112	604,377
株主優待引当金	14,682	20,000
その他	627,434	1,587,410
流動負債合計	2,663,209	3,606,924
固定負債		
長期借入金	22,931,152	28,521,926
ノンリコース長期借入金	740,625	613,643
繰延税金負債	14,994	5,691
その他	1,192,865	1,012,233
固定負債合計	24,879,636	30,153,493
負債合計	27,542,846	33,760,418
純資産の部		
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	8,358,987	11,034,423
自己株式	△285,698	△285,698
株主資本合計	11,576,231	14,251,667
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,975	31,075
その他の包括利益累計額合計	33,975	31,075
非支配株主持分	—	542
純資産合計	11,610,206	14,283,284
負債純資産合計	39,153,053	48,043,703

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
売上高	18,766,472	21,864,175
売上原価	14,046,139	15,375,905
売上総利益	4,720,332	6,488,270
販売費及び一般管理費	1,347,062	1,357,800
営業利益	3,373,270	5,130,469
営業外収益		
受取利息	204	254
受取配当金	1,289	1,006
受取賃貸料	4,008	3,874
還付加算金	698	2,502
デリバティブ評価益	5,654	—
投資有価証券売却益	3,188	761
その他	745	375
営業外収益合計	15,788	8,774
営業外費用		
支払利息	222,136	225,187
支払手数料	89,336	176,376
デリバティブ評価損	14,756	33,704
その他	2,218	3,920
営業外費用合計	328,448	439,188
経常利益	3,060,610	4,700,054
特別利益		
関係会社株式売却益	62,481	—
特別利益合計	62,481	—
特別損失		
固定資産除却損	—	0
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	57,300
特別損失合計	14,865	57,300
税金等調整前当期純利益	3,108,226	4,642,754
法人税、住民税及び事業税	832,908	1,733,086
法人税等調整額	226,652	23,671
法人税等合計	1,059,561	1,756,758
当期純利益	2,048,664	2,885,996
非支配株主に帰属する当期純利益	—	3
親会社株主に帰属する当期純利益	2,048,664	2,885,993

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
当期純利益	2,048,664	2,885,996
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	30,759	△2,900
その他の包括利益合計	30,759	△2,900
包括利益	2,079,424	2,883,095
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,079,424	2,883,092
非支配株主に係る包括利益	—	3

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2016年12月1日 至 2017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

当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	8,358,987	△285,698	11,576,231
当期変動額					
剰余金の配当			△210,176		△210,176
親会社株主に帰属する当期純利益			2,885,993		2,885,993
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△294		△294
連結子会社除外による利益剰余金増加額			20		20
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△106		△106
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	2,675,435	—	2,675,435
当期末残高	1,589,830	1,913,110	11,034,423	△285,698	14,251,667

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	33,975	33,975	—	11,610,206
当期変動額				
剰余金の配当				△210,176
親会社株主に帰属する当期純利益				2,885,993
連結子会社増加による利益剰余金減少額				△294
連結子会社除外による利益剰余金増加額				20
連結子会社除外による利益剰余金減少額				△106
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△2,900	△2,900	542	△2,357
当期変動額合計	△2,900	△2,900	542	2,673,077
当期末残高	31,075	31,075	542	14,283,284

(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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,108,226	4,642,754
減価償却費	307,793	328,140
減損損失	11,015	57,300
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△70,805	△40,782
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	14,682	5,318
受取利息及び受取配当金	△1,493	△1,260
支払利息	222,136	225,187
固定資産除却損	—	0
関係会社株式売却損益 (△は益)	△62,481	—
関係会社清算損益 (△は益)	856	—
信託預金の増減額 (△は増加)	72,460	30,781
売上債権の増減額 (△は増加)	12,202	△63,549
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,408,672	△7,550,570
営業貸付金の増減額 (△は増加)	417,000	41,985
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	131,947	3,418
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△218,433	△195,845
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△23,890	△46,938
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△245,568	1,043,875
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	79,734	△180,631
その他	7,903	△26,967
小計	354,612	△1,727,784
利息及び配当金の受取額	1,493	1,260
利息の支払額	△219,457	△226,816
法人税等の還付額	209	166,416
法人税等の支払額	△1,363,540	△1,608,982
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,226,683	△3,395,906
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△24,689	△36,396
無形固定資産の取得による支出	△4,000	△163
投資有価証券の取得による支出	△308,871	△19,451
投資有価証券の売却による収入	261,742	13,437
関係会社株式の売却による収入	302,000	—
敷金及び保証金の差入による支出	△3,101	△53,499
敷金及び保証金の回収による収入	656	1,115
その他	△857	△1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	222,878	△95,958

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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)	—	△260,000
長期借入れによる収入	12,965,000	17,440,000
ノンリコース長期借入れによる収入	750,000	1,400,000
長期借入金の返済による支出	△11,912,894	△11,768,058
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△1,875	△1,518,994
配当金の支払額	△350,042	△209,983
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,450,188	5,082,964
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,264	2,163
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	450,647	1,593,263
現金及び現金同等物の期首残高	5,693,711	6,161,609
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)	17,250	△57,222
現金及び現金同等物の期末残高	6,161,609	7,697,649

(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 10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ップメント(株)

合同会社和田倉インベストメント、合同会社天神レジデンス、合同会社RH-ONEにつきましては、当連結会計年度において匿名組合出資をしたことから、また、大手門ビル管理(株)につきましては、当連結会計年度において株式を取得したことから、連結の範囲に含めております。

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きましては、当連結会計年度において匿名組合契約が終了したことから、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。

(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、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は4社であります。連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。

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（2016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 8～24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、アキュイジション（投資案件の取得）、投資期間中の運用、デスポジション（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 2016年12月1日 至 2017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。

当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	43,997	21,820,177	21,864,175	—	21,864,175
セグメント間の内部売上高又は 振替高	75,443	—	75,443	△75,443	—
計	119,441	21,820,177	21,939,618	△75,443	21,864,175
セグメント利益	36,917	5,863,468	5,900,386	△769,916	5,130,469
セグメント資産	43,727	42,836,133	42,879,861	5,163,841	48,043,703
その他の項目					
減価償却費	—	318,011	318,011	10,129	328,140
持分法適用会社への投資額	—	52,298	52,298	—	52,298
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	1,499	1,499	33,214	34,714

(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△769,916千円は、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5,163,841千円は、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10,129千円は、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33,214千円は、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 2016年12月1日 至 2017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

当連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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	43,997	21,820,177	21,864,175

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
特定目的会社Base 1	13,724,560	投資銀行事業
ヒューリックリート投資法人	3,450,000	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 2016年12月1日 至 2017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

当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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	—	57,300	—	57,300

【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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)
1株当たり純資産額	828.61円	1,019.34円
1株当たり当期純利益金額	146.21円	205.97円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	－円	204.93円

(注) 1. 前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、2017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、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 2016年12月1日 至 2017年11月30日)	当連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018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)	2,048,664	2,885,993
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)	2,048,664	2,885,993
期中平均株式数(株)	14,011,738	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)	－	2,885,993
普通株式増加数(株)	－	71,178
(うち新株予約権(株))	(－)	(71,178)
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1,430個)	－

(重要な後発事象)

該当事項はありません。