



## 2019年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年10月7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  
 四半期報告書提出予定日 2019年10月8日 配当支払開始予定日 ー  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年11月期第3四半期の連結業績（2018年12月1日～2019年8月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年11月期第3四半期	9,329	△42.9	1,260	△59.7	612	△78.6	385	△78.6
2018年11月期第3四半期	16,333	53.3	3,124	69.2	2,859	79.5	1,798	66.8

(注) 包括利益 2019年11月期第3四半期 354百万円 (△80.3%) 2018年11月期第3四半期 1,793百万円 (64.3%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年11月期第3四半期	27.50	27.47
2018年11月期第3四半期	128.36	127.68

### (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
2019年11月期第3四半期	65,027	14,395	22.1	1,026.60
2018年11月期	48,043	14,283	29.7	1,019.34

(参考) 自己資本 2019年11月期第3四半期 14,384百万円 2018年11月期 14,282百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2018年11月期	—	0.00	—	18.00	18.00
2019年11月期	—	0.00	—	—	—
2019年11月期（予想）	—	—	—	21.00	21.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社（社名）－、除外 一社（社名）－

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 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

(4) 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）	2019年11月期3Q	14,445,000株	2018年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2019年11月期3Q	433,262株	2018年11月期	433,262株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年11月期3Q	14,011,738株	2018年11月期3Q	14,011,738株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 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3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（四半期決算補足説明資料の入手方法）

四半期決算補足説明資料は、2019年10月7日（月）にT D n e t で開示するとともに、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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値で比較を行っております。

## (1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調で推移しました。一方、通商問題を巡る緊張の増大が世界経済に与える影響や中国経済の先行きなど世界経済の不確実性、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を取得するとともに（外部成長）、保有する賃貸不動産からの安定収益である賃貸収益を向上させることを通じて（内部成長）、賃貸不動産ポートフォリオを拡充しました。加えて、本年4月に東北エリアにおいて多数の優良な賃貸不動産を保有運営している株式会社東日本不動産をグループ会社化し、グループ全体の賃貸不動産ポートフォリオをより一層拡充しました。これにより、当社グループの賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで48,600,082千円（前連結会計年度末比42.9%増）となり、安定収益である賃貸収益も大幅に増加しました。

賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進める一方、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の売却活動も進めており、当第3四半期連結累計期間にも複数の物件売却および売買契約締結を実施しておりますが、当連結会計期間に見込んでいる物件の売却時期は、売買契約締結済のものも含め相当数が第4四半期となる見込みです。このように、当第3四半期連結累計期間においては、物件の売却に伴う売却額、売却粗利とも、前年同四半期に比べ少なかったことから、売上高9,329,754千円（前年同四半期比42.9%減）、営業利益1,260,795千円（前年同四半期比59.7%減）、経常利益612,860千円（前年同四半期比78.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益385,345千円（前年同四半期比78.6%減）となりました。

上記の通り、当第3四半期連結累計期間の業績は、2019年11月期通期の業績予想に対し低い進捗率となっておりますが、これは当社グループの四半期業績が投資案件の売却を行う時期等により大きく変動するためであります。売却活動は年間計画に対して概ね予定通りに進捗しており、通期業績予想に変更はありません。

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ップフロントフィーが増加したこと等から、売上高は146,648千円（前年同四半期比63.0%増）、営業利益は52,146千円（前年同四半期比109.0%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、前年同四半期に比べ賃貸不動産の売却収入が減少したこと等により、売上高は9,248,622千円（前年同四半期比43.3%減）、営業利益は1,805,935千円（前年同四半期比50.4%減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ16,983,494千円増加し、65,027,197千円となりました。これは主に、販売用不動産が14,610,638千円増加したこと、及び仕掛販売用不動産が1,420,143千円増加したこと等によるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末に比べて16,871,410千円増加し、50,631,829千円となりました。これは主に、短期借入金が1,163,000千円増加したこと、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が13,659,904千円増加したこと、及びその他固定負債（繰延税金負債及び預り敷金等）が2,792,938千円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末に比べて112,083千円増加し、14,395,368千円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が385,345千円増加したこと、及び剰余金の配当により利益剰余金が252,211千円減少したこと等によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年11月期通期の業績予想につきましては、2019年1月11日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

なお、業績予想は、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。

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,672,150	7,319,825
信託預金	505,771	436,988
売掛金	97,436	101,493
販売用不動産	34,014,708	48,625,347
仕掛販売用不動産	3,265,523	4,685,667
営業投資有価証券	490,666	632,953
その他	1,135,649	1,371,581
貸倒引当金	△1,203	△1,731
流動資産合計	47,180,705	63,172,127
固定資産		
有形固定資産	141,850	533,108
無形固定資産	7,253	6,077
投資その他の資産	713,894	1,315,884
固定資産合計	862,997	1,855,069
資産合計	48,043,703	65,027,197
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	600,000	1,763,000
1年内返済予定の長期借入金	779,648	1,477,156
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	15,488	15,488
未払法人税等	604,377	154,325
賞与引当金	—	121,024
その他	1,364,096	898,341
流動負債合計	3,363,609	4,429,335
固定負債		
長期借入金	28,521,926	41,484,322
ノンリコース長期借入金	613,643	602,027
退職給付に係る負債	—	61,965
その他	1,261,239	4,054,177
固定負債合計	30,396,808	46,202,493
負債合計	33,760,418	50,631,829
<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	11,034,423	11,167,557
自己株式	△285,698	△285,698
株主資本合計	14,251,667	14,384,800
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,075	8,042
繰延ヘッジ損益	—	△8,363
その他の包括利益累計額合計	31,075	△321
非支配株主持分	542	10,889
純資産合計	14,283,284	14,395,368
負債純資産合計	48,043,703	65,027,197

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
売上高	16,333,743	9,329,754
売上原価	12,235,089	6,818,361
売上総利益	4,098,654	2,511,392
販売費及び一般管理費	973,659	1,250,596
営業利益	3,124,994	1,260,795
営業外収益		
受取利息	248	295
受取配当金	971	1,071
受取賃貸料	3,006	1,800
還付加算金	2,485	380
デリバティブ評価益	29,159	—
投資有価証券売却益	113	140
その他	194	187
営業外収益合計	36,179	3,875
営業外費用		
支払利息	166,105	245,153
支払手数料	130,647	207,709
デリバティブ評価損	—	195,487
その他	5,035	3,459
営業外費用合計	301,789	651,810
経常利益	2,859,384	612,860
特別利益		
固定資産売却益	—	11,005
特別利益合計	—	11,005
税金等調整前四半期純利益	2,859,384	623,866
法人税、住民税及び事業税	1,052,625	212,014
法人税等調整額	8,278	26,125
法人税等合計	1,060,904	238,140
四半期純利益	1,798,480	385,725
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	380
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,798,480	385,345

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)
四半期純利益	1,798,480	385,725
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,552	△23,033
繰延ヘッジ損益	—	△8,397
その他の包括利益合計	△4,552	△31,430
四半期包括利益	1,793,927	354,295
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,793,927	353,948
非支配株主に係る四半期包括利益	—	347

## (3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2017年12月1日 至 2018年8月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	35,744	16,297,999	16,333,743	—	16,333,743
セグメント間の内部売上高 又は振替高	54,242	—	54,242	△54,242	—
計	89,986	16,297,999	16,387,985	△54,242	16,333,743
セグメント利益	24,945	3,637,933	3,662,878	△537,884	3,124,994

(注) 1. セグメント利益の調整額△537,884千円は、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。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

## Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2018年12月1日 至 2019年8月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 2
	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	81,131	9,248,622	9,329,754	—	9,329,754
セグメント間の内部売上高 又は振替高	65,516	—	65,516	△65,516	—
計	146,648	9,248,622	9,395,270	△65,516	9,329,754
セグメント利益	52,146	1,805,935	1,858,082	△597,286	1,260,795

(注) 1. セグメント利益の調整額△597,286千円は、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。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。