

2019年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年1月10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 2020年2月26日 配当支払開始予定日 2020年2月6日
 有価証券報告書提出予定日 2020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. 2019年11月期の連結業績（2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期	19,838	△9.3	3,462	△32.5	2,810	△40.2	2,183	△24.3
2018年11月期	21,864	16.5	5,130	52.1	4,700	53.6	2,885	40.9

（注）包括利益 2019年11月期 2,166百万円（△24.9%） 2018年11月期 2,883百万円（38.6%）

	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	%	%	%
2019年11月期	155.83	155.57	14.3	5.0	17.5
2018年11月期	205.97	204.93	22.3	10.8	23.5

（参考）持分法投資損益 2019年11月期 一百万円 2018年11月期 一百万円

（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	63,869	16,296	25.4	1,155.85
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 16,195百万円 2018年11月期 14,282百万円

（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
2019年11月期	△5,436	△1,926	7,320	7,658
2018年11月期	△3,395	△95	5,082	7,697

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	%	%
2018年11月期	—	0.00	—	18.00	18.00	252	8.7	1.9
2019年11月期	—	0.00	—	21.00	21.00	294	13.5	1.9
2020年11月期(予想)	—	0.00	—	24.00	24.00		13.5	

3. 2020年11月期の連結業績予想（2019年12月1日～2020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	22,820	15.0	4,580	32.3	3,930	39.8	2,500	14.5	178.28

（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5ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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）
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

2019年11月期	14,445,000株	2018年11月期	14,445,000株
2019年11月期	433,262株	2018年11月期	433,262株
2019年11月期	14,011,738株	2018年11月期	14,011,738株

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年11月期の個別業績（2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期	4,937	13.2	4,142	16.9	3,967	12.0	3,789	37.7
2018年11月期	4,361	206.0	3,542	405.4	3,543	401.3	2,750	339.7

	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
2019年11月期	270.42	269.98
2018年11月期	196.33	195.34

(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	
2019年11月期	27,095	15,203	15,203	11,682	56.1	1,085.08	833.76	
2018年11月期	14,547	11,682	11,682		80.3			

(参考) 自己資本 2019年11月期 15,203百万円 2018年11月期 11,682百万円

※ 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5ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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、2020年1月14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) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	15
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	24

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、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、消費税率引き上げ後の消費者マインドの動向に加え、通商問題を巡る動向、中国経済の先行き、英国のEU離脱等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響等から、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、保有する賃貸不動産の賃貸収益を向上させる施策を実施しました。加えて、2019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。これらにより、当連結会計年度における当社グループの賃貸不動産は簿価ベースで44,340,028千円（前期比30.4%増）となり、賃貸不動産からの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なか、入れ替えの観点から一部の賃貸不動産を売却しました。売却に際しては、バリュアップの状況等を勘案して売却物件を選定しており、当連結会計年度においては控えめな売却計画であったものの、概ね期初の見込みに沿った売却を実現できました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高19,838,417千円（前期比9.3%減）、営業利益3,462,511千円（前期比32.5%減）、経常利益2,810,215千円（前期比40.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,183,385千円（前期比24.3%減）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181,840千円（前期比52.2%増）、営業利益は61,914千円（前期比67.7%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、賃貸不動産ポートフォリオを順調に積み上げ、そこから得られる賃貸収益が前期比で大幅に増加しました。一方、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却は、概ね期初の見込みに沿って実現できたものの控えめな売却計画であったことから、前期比では売却収入及び売却利益が減少しました。以上の結果、売上高は19,744,298千円（前期比9.5%減）、営業利益は4,248,779千円（前期比27.5%減）となりました。

(2) 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15,156,048千円増加し、62,336,754千円となりました。

これは主に、販売用不動産(賃貸不動産)が10,350,584千円増加したこと、仕掛販売用不動産(開発中の賃貸不動産)が3,049,824千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669,266千円増加し、1,532,264千円となりました。

これは主に、建設仮勘定が436,432千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1,853,278千円増加し、5,216,888千円となりました。

これは主に、短期借入金が1,163,000千円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が618,672千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11,958,589千円増加し、42,355,398千円となりました。

これは主に、長期借入金が9,661,013千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2,013,447千円増加し、16,296,732千円となりました。

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1,929,614千円増加したこと等によるものであります。

(3) 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38,974千円減少し、7,658,675千円となりました。

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、5,436,483千円（前年度は3,395,906千円の減少）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1,154,983千円、その他の流動資産の増加額5,037,893千円、法人税等の支払額2,383,876千円、税金等調整前当期純利益2,812,937千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、1,926,365千円（前年度は95,958千円の減少）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,719,584千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、7,320,465千円（前年度は5,082,964千円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入17,966,000千円、長期借入金の返済による支出11,490,961千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

	2015年 11月期	2016年 11月期	2017年 11月期	2018年 11月期	2019年 11月期
自己資本比率 (%)	33.9	27.4	29.7	29.7	25.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	45.6	36.7	36.0	39.7	28.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	—

(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. 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。

4. 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。

5. 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。

(4) 今後の見通し

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。

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する施策を当社グループの成長戦略の柱として位置づけ、バリューアップが期待できる不動産の取得・運用を続けるとともに必要に応じて開発にも取り組み、地域との共生を図りながら、企業の持続的成長を続けていきたいと考えております。

賃貸不動産ポートフォリオ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(2020年11月期)の連結業績見通しにつきましては、株式会社東日本不動産のグループ会社化に伴う収益貢献が通年で寄与すること、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却が前期比で増加する見込みであること等から、売上高22,820百万円、営業利益4,580百万円、経常利益3,930百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,500百万円を見込んでおります。

当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充しながら利益および株主資本を増加させる方針ですが、現時点ではポートフォリオからの賃貸収益よりも入れ替え時(一部の賃貸不動産の売却)の売却利益の割合が相対的に高いため、期間損益は売却の如何によって変動する可能性があります。

業績予想は当社が現在入手している情報およ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。

なお、当社グループは年間で業績を管理しているため、業績予想も通期でのみ公表しております。

(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21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24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。

2. 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。

3. 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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,672,150	7,705,101
信託預金	505,771	501,243
売掛金	97,436	78,907
販売用不動産	34,014,708	44,365,293
仕掛販売用不動産	3,265,523	6,315,348
貯蔵品	264	859
営業投資有価証券	490,666	613,753
その他	1,135,385	2,757,208
貸倒引当金	△1,203	△962
流動資産合計	47,180,705	62,336,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	107,275	136,417
減価償却累計額	△53,771	△58,845
建物及び構築物 (純額)	53,503	77,572
車両運搬具	—	4,635
減価償却累計額	—	△2,623
車両運搬具 (純額)	—	2,012
工具、器具及び備品	65,577	83,369
減価償却累計額	△51,255	△44,728
工具、器具及び備品 (純額)	14,322	38,641
土地	56,000	—
建設仮勘定	18,024	454,456
有形固定資産合計	141,850	572,683
無形固定資産	7,253	5,238
投資その他の資産		
投資有価証券	75,513	63,564
その他の関係会社有価証券	141,189	20,986
繰延税金資産	111,227	38,892
敷金及び保証金	298,177	397,921
その他	87,786	432,978
投資その他の資産合計	713,894	954,343
固定資産合計	862,997	1,532,264
資産合計	48,043,703	63,869,019

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
負債の部		
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	1,398,320
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	55,449
株主優待引当金	20,000	23,000
その他	1,344,096	1,961,630
流動負債合計	3,363,609	5,216,888
固定負債		
長期借入金	28,521,926	38,182,939
ノンリコース長期借入金	613,643	598,155
繰延税金負債	249,006	1,224,528
退職給付に係る負債	—	22,714
その他	1,012,233	2,327,061
固定負債合計	30,396,808	42,355,398
負債合計	33,760,418	47,572,286
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	1,913,075
利益剰余金	11,034,423	12,964,037
自己株式	△285,698	△285,698
株主資本合計	14,251,667	16,181,245
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	15,549
繰延ヘッジ損益	—	△1,303
その他の包括利益累計額合計	31,075	14,245
非支配株主持分	542	101,240
純資産合計	14,283,284	16,296,732
負債純資産合計	48,043,703	63,869,019

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	21,864,175	19,838,417
売上原価	15,375,905	14,512,389
売上総利益	6,488,270	5,326,027
販売費及び一般管理費	1,357,800	1,863,515
営業利益	5,130,469	3,462,511
営業外収益		
受取利息	254	302
受取配当金	1,006	1,095
受取賃貸料	3,874	2,396
還付加算金	2,502	398
投資有価証券売却益	761	796
その他	375	240
営業外収益合計	8,774	5,230
営業外費用		
支払利息	225,187	344,769
支払手数料	176,376	222,966
デリバティブ評価損	33,704	86,004
その他	3,920	3,785
営業外費用合計	439,188	657,527
経常利益	4,700,054	2,810,215
特別利益		
固定資産売却益	—	11,005
特別利益合計	—	11,005
特別損失		
固定資産除却損	0	6,729
関係会社出資金評価損	—	1,553
減損損失	57,300	—
特別損失合計	57,300	8,283
税金等調整前当期純利益	4,642,754	2,812,937
法人税、住民税及び事業税	1,733,086	775,746
法人税等調整額	23,671	△146,254
法人税等合計	1,756,758	629,492
当期純利益	2,885,996	2,183,445
非支配株主に帰属する当期純利益	3	59
親会社株主に帰属する当期純利益	2,885,993	2,183,385

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
当期純利益	2,885,996	2,183,445
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,900	△15,525
繰延ヘッジ損益	—	△1,308
その他の包括利益合計	△2,900	△16,834
包括利益	2,883,095	2,166,610
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,883,092	2,166,556
非支配株主に係る包括利益	3	54

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	11,034,423	△285,698	14,251,667
当期変動額					
剰余金の配当			△252,211		△252,211
親会社株主に帰属する当期純利益			2,183,385		2,183,385
連結子会社株式の売却による持分の増減		△35			△35
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△1,560		△1,560
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△35	1,929,614	—	1,929,578
当期末残高	1,589,830	1,913,075	12,964,037	△285,698	16,181,245

	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	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	31,075	—	31,075	542	14,283,284
当期変動額					
剰余金の配当					△252,211
親会社株主に帰属する当期純利益					2,183,385
連結子会社株式の売却による持分の増減					△35
連結子会社増加による利益剰余金減少額					△1,560
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△15,525	△1,303	△16,829	100,698	83,869
当期変動額合計	△15,525	△1,303	△16,829	100,698	2,013,447
当期末残高	15,549	△1,303	14,245	101,240	16,296,732

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	4,642,754	2,812,937
減価償却費	328,140	539,725
減損損失	57,300	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△40,782	△768
賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	△9,014
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	5,318	3,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	△37,687
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	—	△20,712
受取利息及び受取配当金	△1,260	△1,397
支払利息	225,187	344,769
固定資産売却損益 (△は益)	—	△11,005
固定資産除却損	0	6,729
信託預金の増減額 (△は増加)	30,781	4,527
売上債権の増減額 (△は増加)	△63,549	13,117
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△7,550,570	△1,154,983
営業貸付金の増減額 (△は増加)	41,985	—
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	3,418	△134,181
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△195,845	△5,037,893
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△46,938	31,311
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,043,875	△177,971
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△180,631	103,461
その他	△26,967	3,580
小計	△1,727,784	△2,722,455
利息及び配当金の受取額	1,260	1,397
利息の支払額	△226,816	△334,107
法人税等の還付額	166,416	2,558
法人税等の支払額	△1,608,982	△2,383,876
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,395,906	△5,436,483
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△1,752
有形固定資産の取得による支出	△36,396	△55,423
有形固定資産の売却による収入	—	82,317
無形固定資産の取得による支出	△163	△567
無形固定資産の売却による収入	—	2,000
投資有価証券の取得による支出	△19,451	△14,095
投資有価証券の売却による収入	13,437	15,596
敷金及び保証金の差入による支出	△53,499	△110,881
敷金及び保証金の回収による収入	1,115	42,526
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,719,584
その他	△1,000	△166,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△95,958	△1,926,365

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	1,113,000
長期借入れによる収入	17,440,000	17,966,000
ノンリコース長期借入れによる収入	1,400,000	—
長期借入金の返済による支出	△11,768,058	△11,490,961
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△1,518,994	△15,488
配当金の支払額	△209,983	△252,205
非支配株主への配当金の支払額	—	△879
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	999
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,082,964	7,320,465
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,163	△3,273
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,593,263	△45,657
現金及び現金同等物の期首残高	6,161,609	7,697,649
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)	△57,222	6,682
現金及び現金同等物の期末残高	7,697,649	7,658,675

(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)

(株)東日本不動産

(株)東日本不動産につきましては、当連結会計年度において株式を取得したことから、また、合同会社ふじのくに小山土地建物につきましては、当連結会計年度において匿名組合出資したことにより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。

大手門ビル管理(株)、エフエスケー(株)につきましては、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。

(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3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。

建物及び構築物 8～31年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 3～20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) 退職給付に係る会計処理の方法

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給与に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 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

売上高を計上せず利息相当額を各期へ配分する方法によっております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ ヘッジ方針

金利の変動リスクの低減並びに金融収支改善のため、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(7) 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リ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。

(8) 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 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。

当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	94,119	19,744,298	19,838,417	—	19,838,417
セグメント間の内部売上高又は 振替高	87,721	—	87,721	△87,721	—
計	181,840	19,744,298	19,926,139	△87,721	19,838,417
セグメント利益	61,914	4,248,779	4,310,693	△848,181	3,462,511
セグメント資産	43,020	57,797,081	57,840,101	6,028,917	63,869,019
その他の項目					
減価償却費	—	521,527	521,527	18,198	539,725
持分法適用会社への投資額	—	20,986	20,986	—	20,986
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	—	456,881	456,881	87,122	544,004

(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△848,181千円は、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6,028,917千円は、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18,198千円は、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87,122千円は、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 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B a s e l	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

当連結会計年度（自 2018年12月1日 至 2019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	94,119	19,744,298	19,838,417

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
A社	6,465,000	投資銀行事業
三菱地所株式会社	2,700,000	投資銀行事業
合同会社エス・ケー・ビー宮崎台	2,505,000	投資銀行事業
株式会社長谷工コーポレーション	2,491,180	投資銀行事業

(注) A社との間で守秘義務契約を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

【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 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

当連結会計年度（自 2018年12月1日 至 2019年11月30日）

該当事項はありません。

【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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり純資産	1,019.34円	1,155.85円
1株当たり当期純利益	205.97円	155.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	204.93円	155.57円

(注) 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	2,885,993	2,183,385
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(千円)	2,885,993	2,183,385
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		
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)	71,178	22,674
(うち新株予約権(株))	(71,178)	(22,674)
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の算定に含めなかった 潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。