

## 2020年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年1月8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 2021年2月25日 配当支払開始予定日 2021年2月5日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年2月25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：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 2020年11月期の連結業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	15,642	△21.2	2,541	△26.6	1,816	△35.4	2,313	5.9
2019年11月期	19,838	△9.3	3,462	△32.5	2,810	△40.2	2,183	△24.3

(注) 包括利益 2020年11月期 2,309百万円 (6.6%) 2019年11月期 2,166百万円 (△24.9%)

	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	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	%	%	%
2020年11月期	164.95	—	13.4	2.6	16.2
2019年11月期	155.83	155.57	14.3	5.0	17.5

(参考) 持分法投資損益 2020年11月期 一百万円 2019年11月期 一百万円

(注) 2020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) 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
2020年11月期	73,762	18,330	24.7	1,299.88
2019年11月期	63,869	16,296	25.4	1,155.85

(参考) 自己資本 2020年11月期 18,228百万円 2019年11月期 16,195百万円

#### (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
2020年11月期	△4,883	△1,988	5,417	6,202
2019年11月期	△5,436	△1,926	7,320	7,658

### 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	%	%
2019年11月期	—	0.00	—	21.00	21.00	294	13.5	1.9
2020年11月期	—	0.00	—	24.00	24.00	336	14.5	2.0
2021年11月期(予想)	—	0.00	—	27.00	27.00		14.8	

### 3. 2021年11月期の連結業績予想（2020年12月1日～2021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	30,100	92.4	4,730	86.1	4,010	120.8	2,550	10.2	181.84

(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

2020年11月期	14,445,000株	2019年11月期	14,445,000株
2020年11月期	421,710株	2019年11月期	433,262株
2020年11月期	14,022,846株	2019年11月期	14,011,738株

(参考) 個別業績の概要

1. 2020年11月期の個別業績（2019年12月1日～2020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	%
2020年11月期	3,252	△34.1	2,226	△46.3	2,126	△46.4	1,619	△57.2
2019年11月期	4,937	13.2	4,142	16.9	3,967	12.0	3,789	37.7

	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
2020年11月期	115.52	—
2019年11月期	270.42	269.98

(注) 2020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) 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
2020年11月期	32,779	16,547	50.5	1,179.97
2019年11月期	27,095	15,203	56.1	1,085.08

(参考) 自己資本 2020年11月期 16,547百万円 2019年11月期 15,203百万円

※ 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)

決算補足説明資料は、2021年1月8日（金）に決算短信と同時に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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞により、企業業績の悪化や個人消費の落ち込みなど、厳しい経済環境となりました。経済活動は再開されたものの、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、先行きは不透明な状況となっております。

不動産売買市場におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が停滞する中であっても、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、底堅い状態が継続しております。また、当社グループが投資対象とする賃貸不動産の賃貸市場におきましても、値崩れは見られず比較的安定しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の先行きは依然として不透明であり、引き続き留意する必要があります。

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、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。これらの活動により、投資銀行事業においては、賃貸不動産ポートフォリオが簿価ベースで56,179百万円（前期比26.7%増）となり、ポートフォリオからの賃貸収益は、足元の月次ベースで、販売費及び一般管理費と支払利息の合計額を超える水準に至っております。一方、当社グループは、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部の賃貸不動産の売却も進めましたが、売却活動において取引実行に至る期間が従来に比べ長期化したこと等から、売却額、売却利益ともに前期を下回る結果となりました。投資運用事業においては、新規にアセットマネジメント業務を受託したことから、アセットマネジメントフィーが前期比大幅に増加しました。また、当社グループは、活動領域を広げるべく富士ファシリティサービス株式会社を連結グループに迎え入れましたが、その際、連結会計上、負ののれんが認識されたため当該金額を特別利益に計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高15,642百万円（前期比21.2%減）、営業利益2,541百万円（前期比26.6%減）、経常利益1,816百万円（前期比35.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,313百万円（前期比5.9%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大幅に増加したこと等から、売上高は657百万円（前期比261.6%増）、営業利益は328百万円（前期比430.6%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増加しました。一方、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部の賃貸不動産の売却も進めましたが、売却活動において取引実行に至る期間が従来に比べ長期化したこと等から、売却額、売却利益ともに前期を下回る結果となりました。以上の結果、売上高は14,945百万円（前期比24.3%減）、営業利益は3,081百万円（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9,538百万円増加し、71,874百万円となりました。

これは主に、販売用不動産(賃貸不動産)が11,839百万円増加したこと、現金及び預金が1,497百万円減少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354百万円増加し、1,887百万円となりました。

これは主に、投資その他の資産のその他が187百万円増加したこと、繰延税金資産が141百万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792百万円増加し、6,009百万円となりました。

これは主に、未払法人税等が372百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が342百万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7,066百万円増加し、49,422百万円となりました。

これは主に、長期借入金が5,135百万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2,033百万円増加し、18,330百万円となりました。

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2,018百万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

当連結会計年度末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1,456百万円減少し、6,202百万円となりました。

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、4,883百万円（前年度は5,436百万円の減少）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8,068百万円、税金等調整前当期純利益3,029百万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、1,988百万円（前年度は1,926百万円の減少）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1,417百万円、貸付けによる支出391百万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、5,417百万円（前年度は7,320百万円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入16,426百万円、長期借入金の返済による支出10,948百万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

	2016年 11月期	2017年 11月期	2018年 11月期	2019年 11月期	2020年 11月期
自己資本比率 (%)	27.4	29.7	29.7	25.4	24.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	36.7	36.0	39.7	28.1	18.0
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(2021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30,100百万円、営業利益4,730百万円、経常利益4,010百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,550百万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24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27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 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,705,101	6,207,421
信託預金	501,243	563,711
売掛金	78,907	329,306
販売用不動産	44,365,293	56,205,055
仕掛販売用不動産	6,315,348	6,449,266
商品	—	15,986
貯蔵品	859	558
営業投資有価証券	613,753	348,034
その他	2,757,208	1,755,577
貸倒引当金	△962	△0
流動資産合計	62,336,754	71,874,918
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	136,417	147,607
減価償却累計額	△58,845	△71,418
建物及び構築物 (純額)	77,572	76,189
車両運搬具	4,635	4,635
減価償却累計額	△2,623	△3,622
車両運搬具 (純額)	2,012	1,013
工具、器具及び備品	83,369	111,764
減価償却累計額	△44,728	△78,134
工具、器具及び備品 (純額)	38,641	33,630
建設仮勘定	454,456	454,456
有形固定資産合計	572,683	565,289
無形固定資産		
投資その他の資産	5,238	12,948
投資有価証券	63,564	83,909
その他の関係会社有価証券	20,986	36,157
繰延税金資産	38,892	179,896
敷金及び保証金	397,921	388,397
その他	432,978	620,608
投資その他の資産合計	954,343	1,308,970
固定資産合計	1,532,264	1,887,208
資産合計	63,869,019	73,762,127

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年11月30日)	当連結会計年度 (2020年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1,763,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	1,398,320	1,741,206
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	55,449	427,724
賞与引当金	—	25,100
株主優待引当金	23,000	27,500
その他	1,961,630	1,772,828
流動負債合計	5,216,888	6,009,848
固定負債		
長期借入金	38,182,939	43,318,091
ノンリコース長期借入金	598,155	582,667
繰延税金負債	1,224,528	1,827,766
退職給付に係る負債	22,714	10,613
その他	2,327,061	3,682,911
固定負債合計	42,355,398	49,422,048
負債合計	47,572,286	55,431,897
<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	1,913,075	1,917,257
利益剰余金	12,964,037	14,982,928
自己株式	△285,698	△278,086
株主資本合計	16,181,245	18,211,930
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,549	21,182
繰延ヘッジ損益	△1,303	△4,501
その他の包括利益累計額合計	14,245	16,681
非支配株主持分	101,240	101,618
純資産合計	16,296,732	18,330,230
負債純資産合計	63,869,019	73,762,127

(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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
売上高	19,838,417	15,642,498
売上原価	14,512,389	11,348,687
売上総利益	5,326,027	4,293,811
販売費及び一般管理費	1,863,515	1,752,774
営業利益	3,462,511	2,541,036
営業外収益		
受取利息	302	111
受取配当金	1,095	1,005
受取賃貸料	2,396	—
還付加算金	398	3,370
助成金収入	—	6,834
投資有価証券売却益	796	79
その他	240	1,511
営業外収益合計	5,230	12,913
営業外費用		
支払利息	344,769	418,083
支払手数料	222,966	255,309
デリバティブ評価損	86,004	58,256
その他	3,785	5,905
営業外費用合計	657,527	737,554
経常利益	2,810,215	1,816,394
特別利益		
固定資産売却益	11,005	—
負ののれん発生益	—	1,216,592
特別利益合計	11,005	1,216,592
特別損失		
固定資産除却損	6,729	—
関係会社株式評価損	—	1,000
関係会社出資金評価損	1,553	—
関係会社清算損	—	2,952
特別損失合計	8,283	3,952
税金等調整前当期純利益	2,812,937	3,029,034
法人税、住民税及び事業税	775,746	898,769
法人税等還付税額	—	△17,300
法人税等調整額	△146,254	△159,682
法人税等合計	629,492	721,787
当期純利益	2,183,445	2,307,247
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	59	△5,889
親会社株主に帰属する当期純利益	2,183,385	2,313,136

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
当期純利益	2,183,445	2,307,247
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,525	5,632
繰延ヘッジ損益	△1,308	△3,211
その他の包括利益合計	△16,834	2,421
包括利益	2,166,610	2,309,668
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,166,556	2,315,572
非支配株主に係る包括利益	54	△5,903

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	1,913,075	12,964,037	△285,698	16,181,245
当期変動額					
剰余金の配当			△294,246		△294,246
親会社株主に帰属する当期純利益			2,313,136		2,313,136
自己株式の取得				△37	△37
自己株式の処分		4,182		7,649	11,832
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	4,182	2,018,890	7,611	2,030,684
当期末残高	1,589,830	1,917,257	14,982,928	△278,086	18,211,930

	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	15,549	△1,303	14,245	101,240	16,296,732
当期変動額					
剰余金の配当					△294,246
親会社株主に帰属する当期純利益					2,313,136
自己株式の取得					△37
自己株式の処分					11,832
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	5,633	△3,197	2,435	377	2,812
当期変動額合計	5,633	△3,197	2,435	377	2,033,497
当期末残高	21,182	△4,501	16,681	101,618	18,330,230

## (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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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	2,812,937	3,029,034
減価償却費	539,725	734,678
負ののれん発生益	—	△1,216,592
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△768	△962
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9,014	16,802
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	3,000	4,500
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△37,687	△26,873
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	△1,397	△1,117
支払利息	344,769	418,083
固定資産売却損益 (△は益)	△11,005	—
固定資産除却損	6,729	—
信託預金の増減額 (△は増加)	4,527	△62,467
売上債権の増減額 (△は増加)	13,117	△159,005
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,154,983	△8,068,617
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△134,181	253,540
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△5,037,893	26,946
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	31,311	△15,170
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△177,971	△431,492
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	103,461	495,914
その他	3,580	56,202
小計	△2,722,455	△4,946,595
利息及び配当金の受取額	1,397	1,117
利息の支払額	△334,107	△430,134
法人税等の還付額	2,558	1,080,479
法人税等の支払額	△2,383,876	△588,253
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,436,483	△4,883,386
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△1,752	△237,106
定期預金の払戻による収入	—	42,009
有形固定資産の取得による支出	△55,423	△4,675
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	△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	△14,095	△5,075
投資有価証券の売却による収入	15,596	4,904
貸付けによる支出	—	△391,500
敷金及び保証金の差入による支出	△110,881	—
敷金及び保証金の回収による収入	42,526	22,250
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	△1,417,843
その他	△166,500	△1,530
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,926,365	△1,988,565

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,113,000	237,000
長期借入れによる収入	17,966,000	16,426,261
長期借入金の返済による支出	△11,490,961	△10,948,223
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△15,488	△15,488
自己株式の取得による支出	—	△37
自己株式の処分による収入	—	11,832
配当金の支払額	△252,205	△294,139
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	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,320,465</b>	<b>5,417,204</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,273	△1,858
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>△45,657</b>	<b>△1,456,605</b>
現金及び現金同等物の期首残高	7,697,649	7,658,675
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)	6,682	—
現金及び現金同等物の期末残高	7,658,675	6,202,070



## (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 13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

富士ファシリティサービス(株)

七里ヶ浜計画合同会社につきましては、当連結会計年度において匿名組合出資をしたことから、また有限会社グリーンビルディング(現 田安門管理(株))、清水門管理(株)及び富士ファシリティサービス(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。

ファーストスタンダード投資顧問(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  
該当事項はありません。
- (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、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日現在の財務諸表を使用している会社の数は1社であります。

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。

上記いずれの場合も、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。

##### 商品

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。

##### 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 賞与引当金

一部の連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

## ハ 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、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度に加入しております。

また、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、退職給付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  
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。

## ニ 連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び一部の連結子会社は、「所得税法等の一部を改正する法律」(2020年法律第8号)におい  
て創設されたグループ通算制度への移行及びグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見  
直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の  
適用に関する取扱い」(実務対応報告第39号 2020年3月31日)第3項の取扱いにより、「税効果会  
計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日)第44項の定めを適  
用せず、繰延税金資産及び繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

(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 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。

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 3	連結 財務諸表 計上額 (注) 4
	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	550,143	14,945,576	15,495,719	146,779	15,642,498	—	15,642,498
セグメント間の内部 売上高又は振替高	107,421	—	107,421	—	107,421	△107,421	—
計	657,564	14,945,576	15,603,140	146,779	15,749,920	△107,421	15,642,498
セグメント利益	328,533	3,081,344	3,409,878	22,542	3,432,421	△891,384	2,541,036
セグメント資産	145,866	69,251,184	69,397,050	110,846	69,507,897	4,254,229	73,762,127
その他の項目							
減価償却費	488	710,571	711,059	812	711,871	22,807	734,678
持分法適用会社への 投資額	—	36,157	36,157	—	36,157	—	36,157
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1,245	—	1,245	7,384	8,629	17,390	26,019

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に事務受託業務であります。
2. 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。
3. セグメント利益の調整額△891,384千円は、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4,254,229千円は、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22,807千円は、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17,390千円は、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。
4. 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 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。



当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020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	その他	合計
外部顧客への売上高	550,143	14,945,576	146,779	15,642,498

## 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
個人B	4,000,000	投資銀行事業
株式会社相鉄アーバンクリエイツ	2,700,000	投資銀行事業

(注) 個人Bとの間で守秘義務契約を負っているため、顧客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】

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】

前連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

当連結会計年度において富士ファシリティサービス株式会社の株式を取得し子会社化したことにより、負ののれん発生益1,216,592千円を計上しています。

なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)
1株当たり純資産	1,155.85円	1,299.88円
1株当たり当期純利益	155.83円	164.95円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	155.57円	－円

(注) 1. 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. 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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	当連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020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)	2,183,385	2,313,136
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)	2,183,385	2,313,136
期中平均株式数(株)	14,011,738	14,022,846
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)	22,674	－
(うち新株予約権(株))	(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	－	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,207個)

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。