



## 2021年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年4月9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 https://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 2021年4月12日 配当支払開始予定日 —  
 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. 2021年11月期第1四半期の連結業績（2020年12月1日～2021年2月28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	%
2021年11月期第1四半期	2,303	150.7	152	368.4	100	—	60	—
2020年11月期第1四半期	918	△72.2	32	△93.4	△264	—	△190	—

(注) 包括利益 2021年11月期第1四半期 74百万円 (—%) 2020年11月期第1四半期 △168百万円 (—%)

	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
2021年11月期第1四半期	4.34	—
2020年11月期第1四半期	△13.56	—

(注) 2020年11月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。2021年11月期第1四半期の潜在株式調整後1株当たり四半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
2021年11月期第1四半期	74,354	18,069	24.2	1,281.27
2020年11月期	73,762	18,330	24.7	1,299.88

(参考) 自己資本 2021年11月期第1四半期 17,967百万円 2020年11月期 18,228百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2020年11月期	—	0.00	—	24.00	24.00
2021年11月期	—	—	—	—	—
2021年11月期（予想）	—	0.00	—	27.00	27.00

(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. 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) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 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。

※ 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 ー社（社名）ー、 除外 ー社（社名）ー

(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）	2021年11月期 1 Q	14,445,000株	2020年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2021年11月期 1 Q	421,710株	2020年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年11月期 1 Q	14,023,290株	2020年11月期 1 Q	14,021,425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、2021年4月9日（金）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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	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。

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に対してのワクチン接種が始まったこと、また、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、景気の持ち直しが期待されるものの、一部地域を対象とした緊急事態宣言が再発令されるなど依然として先行きは不透明な状況であります。

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終息が見通せない中にあっても、引き続き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。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が不動産市場に与える影響については、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、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57,744百万円（前連結会計年度末比2.8%増）となり、ポートフォリオからの賃貸収益は当社グループの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。

当社グループは、賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進めるとともに、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部物件の売却活動も進めております。前第1四半期連結累計期間においては物件売却が無かったのに対し、当第1四半期連結累計期間は一部物件の売却を行ったこと等から、売上高2,303百万円（前年同四半期比150.7%増）、営業利益152百万円（前年同四半期比368.4%増）、経常利益100百万円（前年同四半期は264百万円の損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益60百万円（前年同四半期は190百万円の損失）となりました。

当第1四半期連結累計期間の業績は、2021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物件売却の時期により大きく変動する傾向がある一方で、当第1四半期連結累計期間においては物件売却が少なかったためであります。

上記のとおり、当社グループの四半期業績は、物件の売却時期等により大きく変動するため、事業計画を年間で作成・管理しております。なお、売却活動は年間事業計画に対して概ね予定通りに進捗しており、現時点では通期業績予想に変更はありませんが、新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産売買市場等に変動が生じた場合には、当社グループの業績も影響を受ける可能性があります。

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、前年同四半期に比べ不動産管理・運営に係る報酬が増加したこと等から、売上高は253百万円（前年同四半期比618.1%増）、営業利益は15百万円（前年同四半期比359.6%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の拡充が進み賃貸収益が増加したこと、一部物件の売却を行ったこと等から、売上高は2,030百万円（前年同四半期比124.1%増）、営業利益は388百万円（前年同四半期比68.1%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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591百万円増加し、74,354百万円となりました。これは主に、現金及び預金が1,201百万円減少し、販売用不動産が1,565百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第1四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852百万円増加し、56,284百万円となりました。これは主に、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が1,134百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第1四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260百万円減少し、18,069百万円となりました。これは主に、剰余金の配当により利益剰余金が336百万円減少したこと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

2021年11月期通期の業績予想につきましては、2021年1月8日に公表いたしました業績予想に変更はありません。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大により、不動産賃貸市場や不動産売買市場等に影響が生じた場合には、当社グループの業績も影響を受ける可能性があります。現時点では業績予想の修正が必要な状況ではありませんが、今後、業績予想の修正が必要となった場合には速やかに開示いたします。

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。

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 (2020年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,207,421	5,006,098
信託預金	563,711	722,472
売掛金	329,306	168,664
販売用不動産	56,205,055	57,770,181
仕掛販売用不動産	6,449,266	6,544,418
営業投資有価証券	348,034	330,577
その他	1,772,122	1,857,816
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	71,874,918	72,400,228
固定資産		
有形固定資産	565,289	560,319
無形固定資産	12,948	11,251
投資その他の資産	1,308,970	1,382,217
固定資産合計	1,887,208	1,953,788
資産合計	73,762,127	74,354,017
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	1,741,206	1,785,040
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	427,724	288,700
賞与引当金	25,100	71,909
その他	1,800,328	1,856,121
流動負債合計	6,009,848	6,017,260
固定負債		
長期借入金	43,318,091	44,408,902
ノンリコース長期借入金	582,667	578,795
退職給付に係る負債	10,613	11,204
その他	5,510,677	5,268,153
固定負債合計	49,422,048	50,267,055
負債合計	55,431,897	56,284,316
<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	1,917,257	1,917,257
利益剰余金	14,982,928	14,707,124
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	18,211,930	17,936,126
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,182	28,654
繰延ヘッジ損益	△4,501	2,834
その他の包括利益累計額合計	16,681	31,488
非支配株主持分	101,618	102,086
純資産合計	18,330,230	18,069,701
負債純資産合計	73,762,127	74,354,017

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
売上高	918,947	2,303,379
売上原価	463,398	1,707,420
売上総利益	455,548	595,959
販売費及び一般管理費	423,040	443,689
営業利益	32,507	152,269
営業外収益		
受取利息	65	22
受取配当金	49	51
還付加算金	401	477
デリバティブ評価益	—	68,721
投資有価証券売却益	1	—
その他	129	2,883
営業外収益合計	646	72,156
営業外費用		
支払利息	92,104	98,448
支払手数料	44,532	25,958
デリバティブ評価損	161,014	—
その他	—	0
営業外費用合計	297,651	124,406
経常利益又は経常損失(△)	△264,496	100,019
特別損失		
固定資産除却損	—	37
関係会社株式評価損	1,000	—
特別損失合計	1,000	37
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△265,496	99,982
法人税、住民税及び事業税	24,648	282,491
法人税等調整額	△99,027	△241,675
法人税等合計	△74,379	40,815
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△191,117	59,167
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△957	△1,737
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△190,160	60,904

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年12月1日 至 2020年2月29日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年12月1日 至 2021年2月28日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△191,117	59,167
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	33,156	7,471
繰延ヘッジ損益	△10,085	7,367
その他の包括利益合計	23,070	14,838
四半期包括利益	△168,046	74,006
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△167,044	75,711
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,002	△1,705

(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1四半期連結累計期間(自 2019年12月1日 至 2020年2月29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	12,980	905,967	918,947	—	918,947
セグメント間の内部売上高 又は振替高	22,265	—	22,265	△22,265	—
計	35,245	905,967	941,213	△22,265	918,947
セグメント利益	3,479	231,059	234,539	△202,031	32,507

(注) 1. セグメント利益の調整額△202,031千円は、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1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021年2月28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			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 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	236,119	2,030,177	2,266,297	37,082	2,303,379	—	2,303,379
セグメント間の内部 売上高又は振替高	16,979	—	16,979	—	16,979	△16,979	—
計	253,099	2,030,177	2,283,276	37,082	2,320,359	△16,979	2,303,379
セグメント利益	15,989	388,373	404,363	5,839	410,203	△257,933	152,269

(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. セグメント利益の調整額△257,933千円は、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。

3. 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。