

2021年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年1月12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
 定時株主総会開催予定日 2022年2月25日 配当支払開始予定日 2022年2月7日
 有価証券報告書提出予定日 2022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（新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から中止）

（百万円未満切捨て）

1. 2021年11月期の連結業績（2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期	26,685	70.6	4,940	94.4	4,379	141.1	2,795	20.8
2020年11月期	15,642	△21.2	2,541	△26.6	1,816	△35.4	2,313	5.9

（注）包括利益 2021年11月期 2,812百万円（21.8%） 2020年11月期 2,309百万円（6.6%）

	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	%	%	%
2021年11月期	199.34	—	14.4	5.6	18.5
2020年11月期	164.95	—	13.4	2.6	16.2

（参考）持分法投資損益 2021年11月期 ー百万円 2020年11月期 ー百万円

（注）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
2021年11月期	82,551	20,809	25.1	1,476.71
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 20,708百万円 2020年11月期 18,228百万円

（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
2021年11月期	301	△399	4,752	10,767
2020年11月期	△4,883	△1,988	5,417	6,202

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	%	%
2020年11月期	—	0.00	—	24.00	24.00	336	14.5	2.0
2021年11月期	—	0.00	—	27.00	27.00	378	13.5	1.9
2022年11月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		32.4	

3. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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	24,900	△6.7	2,880	△41.7	2,010	△54.1	1,300	△53.5	92.70

（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

2021年11月期	14,445,000株	2020年11月期	14,445,000株
2021年11月期	421,710株	2020年11月期	421,710株
2021年11月期	14,023,290株	2020年11月期	14,022,846株

(参考) 個別業績の概要

1. 2021年11月期の個別業績（2020年12月1日～2021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	%
2021年11月期	3,782	16.3	2,878	29.3	2,836	33.4	2,036	25.7
2020年11月期	3,252	△34.1	2,226	△46.3	2,126	△46.4	1,619	△57.2

	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
2021年11月期	145.25	—
2020年11月期	115.52	—

(注) 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		
2021年11月期	34,216		18,265		53.4	1,302.51		
2020年11月期	32,779		16,547		50.5	1,179.97		

(参考) 自己資本 2021年11月期 18,265百万円 2020年11月期 16,547百万円

※ 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、2022年1月12日（水）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
(セグメント情報等)	15
(1株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	21

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。足元では、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が徐々に緩和される中で、持ち直しの動きが見られますが、依然として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、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、賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで61,953百万円（前期比10.3%増）となり、賃貸収益も順調に増加しました。また、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ており、売却額、売却利益ともに前期を上回る結果となりました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高26,685百万円（前期比70.6%増）、営業利益4,940百万円（前期比94.4%増）、経常利益4,379百万円（前期比141.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,795百万円（前期比20.8%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、不動産管理・運営に係る報酬が増加した一方、取得・売却に係る一時的な報酬が減少したこと等から、売上高は1,104百万円（前期比67.9%増）、営業利益は197百万円（前期比40.0%減）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、物件の売却額、売却利益ともに増加したこと等から、売上高は25,392百万円（前期比69.9%増）、営業利益は5,689百万円（前期比84.7%増）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9,219百万円減少し、62,655百万円となりました。

これは主に、保有目的の変更に伴い販売用不動産の一部を固定資産に振り替えたこと等から販売用不動産（賃貸不動産）が11,296百万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18,009百万円増加し、19,896百万円となりました。

これは主に、保有目的の変更に伴い販売用不動産の一部を固定資産に振り替えたこと等から有形固定資産が17,545百万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2,860百万円増加し、8,870百万円となりました。

これは主に、短期借入金が1,454百万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3,449百万円増加し、52,871百万円となりました。

これは主に、ノンリコース長期借入金が2,837百万円増加したこと、長期借入金が1,066百万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2,479百万円増加し、20,809百万円となりました。

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2,457百万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4,565百万円増加し、10,767百万円となりました。

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)

営業活動の結果増加した資金は、301百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,378百万円の計上、減価償却費828百万円の計上、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4,387百万円等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、399百万円となりました。これは主に、定期預金の預入による支出224百万円、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出188百万円等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、4,752百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,064百万円、長期借入金の返済による支出13,251百万円、ノンリコース長期借入れによる収入3,654百万円等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

	2017年 11月期	2018年 11月期	2019年 11月期	2020年 11月期	2021年 11月期
自己資本比率 (%)	29.7	29.7	25.4	24.7	25.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	36.0	39.7	28.1	18.0	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	176.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	0.63

(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. 2017年11月期、2018年11月期、2019年11月期及び2020年11月期につきまして、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。また、ホスピタリティサービスを中長期的視野で提供するビジネスへと事業領域を広げるべく、宿泊事業への取り組みも開始しております。

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(2022年11月期)の連結業績見通しにつきましては、賃貸不動産ポートフォリオの拡充に伴い賃貸収益は増加する見込みですが、ポートフォリオ入れ替えとしての売却計画を当期(2021年11月期)に比べ控えめに計画していること、売却計画に織り込んでいる比較的高い含み益の大きな賃貸不動産の売却が当期(同上)に比べ減少することなどから、賃貸不動産の売却収入及び売却利益が当期(同上)に比べ減少する結果、売上高24,900百万円、営業利益2,880百万円、経常利益2,010百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,300百万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、新型コロナウイルス感染症の影響その他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27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30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 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,207,421	10,766,170
信託預金	563,711	740,507
売掛金	329,306	281,949
販売用不動産	56,205,055	44,908,794
仕掛販売用不動産	6,449,266	4,275,774
商品	15,986	11,509
貯蔵品	558	741
営業投資有価証券	348,034	342,414
その他	1,755,577	1,327,228
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	71,874,918	62,655,088
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	147,607	9,660,098
減価償却累計額	△71,418	△969,515
建物及び構築物(純額)	76,189	8,690,582
機械装置及び運搬具	4,635	217,688
減価償却累計額	△3,622	△40,306
機械装置及び運搬具(純額)	1,013	177,381
工具、器具及び備品	111,764	133,383
減価償却累計額	△78,134	△98,754
工具、器具及び備品(純額)	33,630	34,628
土地	—	8,753,917
建設仮勘定	454,456	454,456
有形固定資産合計	565,289	18,110,967
無形固定資産		
のれん	—	367,290
その他	12,948	14,186
無形固定資産合計	12,948	381,476
投資その他の資産		
投資有価証券	83,909	68,505
その他の関係会社有価証券	36,157	41,413
繰延税金資産	179,896	80,933
敷金及び保証金	388,397	369,846
その他	620,608	843,507
投資その他の資産合計	1,308,970	1,404,206
固定資産合計	1,887,208	19,896,650
資産合計	73,762,127	82,551,738

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年11月30日)	当連結会計年度 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2,000,000	3,454,179
1年内返済予定の長期借入金	1,741,206	1,890,848
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	15,488	—
未払法人税等	427,724	856,693
賞与引当金	25,100	25,850
株主優待引当金	27,500	21,500
その他	1,772,828	2,621,417
流動負債合計	6,009,848	8,870,488
固定負債		
長期借入金	43,318,091	44,384,923
ノンリコース長期借入金	582,667	3,420,000
繰延税金負債	1,827,766	1,811,112
退職給付に係る負債	10,613	12,977
その他	3,682,911	3,242,247
固定負債合計	49,422,048	52,871,260
負債合計	55,431,897	61,741,748
純資産の部		
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	17,440,845
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	18,211,930	20,669,847
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	39,337
繰延ヘッジ損益	△4,501	△816
その他の包括利益累計額合計	16,681	38,521
非支配株主持分	101,618	101,620
純資産合計	18,330,230	20,809,990
負債純資産合計	73,762,127	82,551,738

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
売上高	15,642,498	26,685,474
売上原価	11,348,687	19,844,568
売上総利益	4,293,811	6,840,905
販売費及び一般管理費	1,752,774	1,900,446
営業利益	2,541,036	4,940,459
営業外収益		
受取利息	111	243
受取配当金	1,005	1,046
還付加算金	3,370	2,046
助成金収入	6,834	3,888
デリバティブ評価益	—	73,561
投資有価証券売却益	79	248
その他	1,511	4,067
営業外収益合計	12,913	85,103
営業外費用		
支払利息	418,083	472,296
支払手数料	255,309	168,306
デリバティブ評価損	58,256	—
その他	5,905	5,023
営業外費用合計	737,554	645,627
経常利益	1,816,394	4,379,936
特別利益		
負ののれん発生益	1,216,592	—
特別利益合計	1,216,592	—
特別損失		
固定資産除却損	—	997
投資有価証券評価損	—	259
関係会社株式評価損	1,000	—
関係会社清算損	2,952	57
特別損失合計	3,952	1,314
税金等調整前当期純利益	3,029,034	4,378,621
法人税、住民税及び事業税	898,769	1,802,325
法人税等還付税額	△17,300	—
法人税等調整額	△159,682	△213,977
法人税等合計	721,787	1,588,348
当期純利益	2,307,247	2,790,273
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△5,889	△5,089
親会社株主に帰属する当期純利益	2,313,136	2,795,363

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
当期純利益	2,307,247	2,790,273
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,632	18,155
繰延ヘッジ損益	△3,211	3,701
その他の包括利益合計	2,421	21,856
包括利益	2,309,668	2,812,129
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,315,572	2,817,203
非支配株主に係る包括利益	△5,903	△5,073

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	1,917,257	14,982,928	△278,086	18,211,930
当期変動額					
剰余金の配当			△336,558		△336,558
親会社株主に帰属する当期純利益			2,795,363		2,795,363
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△670		△670
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△216		△216
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	2,457,917	—	2,457,917
当期末残高	1,589,830	1,917,257	17,440,845	△278,086	20,669,847

	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	21,182	△4,501	16,681	101,618	18,330,230
当期変動額					
剰余金の配当					△336,558
親会社株主に帰属する当期純利益					2,795,363
連結子会社増加による利益剰余金減少額					△670
連結子会社除外による利益剰余金減少額					△216
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	18,154	3,685	21,840	2	21,842
当期変動額合計	18,154	3,685	21,840	2	2,479,760
当期末残高	39,337	△816	38,521	101,620	20,809,990

(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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	3,029,034	4,378,621
減価償却費	734,678	828,297
のれん償却額	—	3,819
負ののれん発生益	△1,216,592	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△962	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	16,802	750
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	4,500	△6,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△26,873	2,364
受取利息及び受取配当金	△1,117	△1,290
支払利息	418,083	472,296
固定資産除却損	—	997
信託預金の増減額 (△は増加)	△62,467	△176,795
売上債権の増減額 (△は増加)	△159,005	60,360
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△8,068,617	△4,387,093
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	253,540	42,155
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	26,946	645,652
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△15,170	△5,256
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△431,492	608,376
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	495,914	△151,894
その他	56,202	6,693
小計	△4,946,595	2,322,055
利息及び配当金の受取額	1,117	1,290
利息の支払額	△430,134	△474,765
法人税等の還付額	1,080,479	7,820
法人税等の支払額	△588,253	△1,555,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,883,386	301,179
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	△237,106	△224,313
定期預金の払戻による収入	42,009	12,521
有形固定資産の取得による支出	△4,675	△437
無形固定資産の取得による支出	—	△8,544
投資有価証券の取得による支出	△5,075	△11,695
投資有価証券の売却による収入	4,904	11,714
関係会社株式の取得による支出	—	△0
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	—	△10,946
敷金及び保証金の回収による収入	22,250	26,804
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,417,843	△188,217
その他	△1,530	△6,647
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,988,565	△399,761

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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)	237,000	1,454,179
長期借入れによる収入	16,426,261	14,064,591
長期借入金の返済による支出	△10,948,223	△13,251,658
ノンリコース長期借入れによる収入	—	3,654,000
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△15,488	△832,155
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	△294,139	△336,130
非支配株主への配当金の支払額	—	△165
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,417,204	4,752,660
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,858	3,112
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,456,605	4,657,190
現金及び現金同等物の期首残高	7,658,675	6,202,070
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)	—	△91,306
現金及び現金同等物の期末残高	6,202,070	10,767,954

(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。

(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。

「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 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。

当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	1,026,708	25,392,891	26,419,599	265,875	26,685,474	—	26,685,474
セグメント間の内部 売上高又は振替高	77,454	—	77,454	—	77,454	△77,454	—
計	1,104,162	25,392,891	26,497,053	265,875	26,762,929	△77,454	26,685,474
セグメント利益	197,165	5,689,961	5,887,127	51,624	5,938,751	△998,291	4,940,459
セグメント資産	144,920	76,204,664	76,349,585	841,176	77,190,762	5,360,976	82,551,738
その他の項目							
減価償却費	643	803,645	804,289	2,970	807,259	21,037	828,297
持分法適用会社への 投資額	—	41,413	41,413	—	41,413	—	41,413
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	—	291,071	291,071	590,791	881,863	3,297	885,160

(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△998,291千円は、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5,360,976千円は、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21,037千円は、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3,297千円は、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 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。

当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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	1,026,708	25,392,891	265,875	26,685,474

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
エムエル・エステート株式会社	4,455,000	投資銀行事業
A社	3,844,233	投資銀行事業
学校法人A d a c h i 学園	3,706,467	投資銀行事業
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	2,777,000	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、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】

前連結会計年度 (自 2019年12月1日 至 2020年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

(単位: 千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	3,819	—	—	3,819
当期末残高	—	157,402	209,887	—	367,290

【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 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。

当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)
1株当たり純資産	1,299.88円	1,476.71円
1株当たり当期純利益	164.95円	199.34円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	－円	－円

(注) 1. 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 2019年12月1日 至 2020年11月30日)	当連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021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)	2,313,136	2,795,363
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)	2,313,136	2,795,363
期中平均株式数(株)	14,022,846	14,023,290
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)	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,192個)

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

当社は、2021年11月1日開催の取締役会において、株式会社応実堂の全株式を取得することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、2021年12月1日付で全株式を取得しました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社応実堂

事業の内容 宿泊事業、食品販売事業等を行う会社の持ち株会社

②企業結合を行った主な理由

当社グループは、ホスピタリティサービスを中長期的視点で提供するビジネスへと事業領域を広げるべく、宿泊事業への取り組みを開始しております。かかる取り組みの一環として、100年以上の歴史を有するクラシックホテル運営会社や地元食材を活かした食品の製造販売会社を傘下に持つ株式会社応実堂の全株式を取得することで、当該クラシックホテル運営会社及び食品製造販売会社をグループに迎え入れました。

③企業結合日

2021年12月1日

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後の企業の名称

変更はありません。

⑥取得した議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として、株式を取得したためであります。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	875,880千円
取得原価		875,880千円

(注) 株式譲渡契約に定める価格調整等により変動する可能性があります。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等(概算額) 68,457千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。