



2022年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 <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 2022年10月11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. 2022年11月期第3四半期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期第3四半期	10,833	△31.5	1,413	△54.6	1,024	△61.6	793	△56.1
2021年11月期第3四半期	15,810	57.8	3,113	57.3	2,668	88.2	1,808	△11.3

(注) 包括利益 2022年11月期第3四半期 818百万円 (△55.0%) 2021年11月期第3四半期 1,818百万円 (△10.9%)

	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
2022年11月期第3四半期	56.59	—
2021年11月期第3四半期	128.96	—

(注) 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
2022年11月期第3四半期	86,390	21,253	24.5	1,508.30
2021年11月期	82,551	20,809	25.1	1,476.71

(参考) 自己資本 2022年11月期第3四半期 21,151百万円 2021年11月期 20,708百万円

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
2021年11月期	—	0.00	—	27.00	27.00
2022年11月期	—	0.00	—	—	—
2022年11月期（予想）	—	—	—	30.00	30.00

(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. 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) 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 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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2022年11月期3Q	14,445,000株	2021年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2022年11月期3Q	421,710株	2021年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年11月期3Q	14,023,290株	2021年11月期3Q	14,023,290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、2022年10月7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
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8

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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって穏やかな景気の持ち直しが見られました。一方、世界的な金融引締めが進む中での金融資本市場の変動や物価上昇による家計や企業への影響など、依然として先行きは不透明な状況にあります。

不動産売買市場におきましては、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、需要は概ね堅調に推移しております。

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、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。これらの活動の結果、当第3四半期連結会計期間末の賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで64,353百万円（前連結会計年度末比3.9%増）となりました。また、賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えの観点から、複数の賃貸不動産を売却し相応の売却利益を獲得しておりますが、当連結会計年度は前連結会計年度に比べ控えめな売却計画であり、当第3四半期連結累計期間においても前年同四半期に比べ売却額及び売却利益ともに減少しております。

また、当社グループは、事業領域を広げるべく、保有不動産の賃貸にとどまらず、自ら保有不動産（ホテル・旅館）の運営を行う事業を開始しております。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は売上高10,833百万円（前年同四半期比31.5%減）、営業利益1,413百万円（前年同四半期比54.6%減）、経常利益1,024百万円（前年同四半期比61.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益793百万円（前年同四半期比56.1%減）となりました。なお、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。

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・運営に係る報酬が減少したものの、不動産管理・運営に係る費用が減少したこと等から、売上高は805百万円（前年同四半期比4.3%減）、営業利益は161百万円（前年同四半期比3.9%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物件の売却額及び売却利益ともに減少したこと等から、売上高は9,344百万円（前年同四半期比37.4%減）、営業利益は2,247百万円（前年同四半期比38.2%減）となりました。

(施設運営事業)

施設運営事業につきましては、ホテル運営会社の株式取得に伴うアドバイザー費用が発生したことや新型コロナウイルス感染症による宿泊需要の低迷の影響を受けたこと等から、売上高は676百万円、営業損失は347百万円となりました。

(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3,838百万円増加し、86,390百万円となりました。これは主に、建物及び構築物(純額)が2,444百万円、土地が1,697百万円、販売用不動産が1,443百万円増加したこと、現金及び預金が3,021百万円減少したこと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3,394百万円増加し、65,136百万円となりました。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5,614百万円、ノンリコース長期借入金1,639百万円増加したこと、短期借入金2,149百万円、流動負債その他が1,238百万円減少したこと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443百万円増加し、21,253百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により利益剰余金が413百万円増加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

2022年11月期通期の業績予想につきましては、2022年1月12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 (2021年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,766,170	7,744,233
信託預金	740,507	846,973
売掛金	281,949	326,642
販売用不動産	44,908,794	46,352,426
仕掛販売用不動産	4,275,774	3,479,636
営業投資有価証券	342,414	342,539
その他	1,339,478	1,924,528
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	62,655,088	61,016,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	8,690,582	11,135,339
土地	8,753,917	10,451,838
その他(純額)	666,467	1,336,307
有形固定資産合計	18,110,967	22,923,484
無形固定資産		
のれん	367,290	1,145,625
その他	14,186	16,185
無形固定資産合計	381,476	1,161,810
投資その他の資産	1,404,206	1,288,283
固定資産合計	19,896,650	25,373,579
資産合計	82,551,738	86,390,559
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,454,179	1,304,720
1年内返済予定の長期借入金	1,890,848	2,169,902
未払法人税等	856,693	126,897
賞与引当金	25,850	176,215
株主優待引当金	21,500	1,786
その他	2,621,417	1,383,119
流動負債合計	8,870,488	5,162,643
固定負債		
長期借入金	44,384,923	49,720,571
ノンリコース長期借入金	3,420,000	5,059,700
退職給付に係る負債	12,977	19,242
その他	5,053,360	5,174,482
固定負債合計	52,871,260	59,973,996
負債合計	61,741,748	65,136,639
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,830	100,000
資本剰余金	1,917,257	3,407,088
利益剰余金	17,440,845	17,854,116
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	20,669,847	21,083,118
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39,337	55,862
繰延ヘッジ損益	△816	12,353
その他の包括利益累計額合計	38,521	68,216
非支配株主持分	101,620	102,585
純資産合計	20,809,990	21,253,919
負債純資産合計	82,551,738	86,390,559

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
売上高	15,810,726	10,833,051
売上原価	11,344,702	7,752,540
売上総利益	4,466,023	3,080,511
販売費及び一般管理費	1,352,572	1,667,274
営業利益	3,113,450	1,413,237
営業外収益		
受取利息	67	122
受取配当金	1,008	1,007
還付加算金	1,985	676
助成金収入	2,932	33,947
デリバティブ評価益	33,713	110,464
投資有価証券売却益	35	233
その他	2,677	21,666
営業外収益合計	42,420	168,118
営業外費用		
支払利息	333,007	426,838
支払手数料	146,715	129,131
デリバティブ評価損	1,733	—
その他	5,474	400
営業外費用合計	486,930	556,369
経常利益	2,668,940	1,024,986
特別損失		
固定資産除却損	629	3,134
特別損失合計	629	3,134
税金等調整前四半期純利益	2,668,311	1,021,851
法人税、住民税及び事業税	1,066,876	188,146
法人税等調整額	△202,987	45,067
法人税等合計	863,889	233,213
四半期純利益	1,804,422	788,637
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△4,052	△4,886
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,808,474	793,524

(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 2020年12月1日 至 2021年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年8月31日)
四半期純利益	1,804,422	788,637
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,381	16,525
繰延ヘッジ損益	△602	13,228
その他の包括利益合計	13,779	29,754
四半期包括利益	1,818,201	818,391
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,822,256	823,218
非支配株主に係る四半期包括利益	△4,055	△4,826

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いによりありますが、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。また、収益認識会計基準等の適用による損益に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

従来、資産に係る控除対象外消費税等は、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、当第3四半期連結会計期間より、個々の資産の取得原価に算入する方法に変更いたしました。

これは、従来、居住用賃貸建物を主として免税事業者である連結子会社が取得していたため資産に係る消費税等相当額は個々の資産の取得原価に算入されておりましたが、居住用賃貸建物を課税事業者である連結子会社が取得する案件が増加したことに伴い、当該連結子会社においても免税事業者である連結子会社と同様に資産に係る控除対象外消費税等を個々の資産の取得原価に算入することが、適切な期間損益の把握においてより合理的であると考えたためであります。

この結果、当第3四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書は、売上原価が108千円増加し、販売費及び一般管理費が64,961千円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益はそれぞれ64,853千円増加しております。

なお、この変更による影響は軽微であるため、遡及適用は行っておりません。

(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2020年12月1日至2021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				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	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	786,608	14,923,969	—	15,710,578	100,148	15,810,726	—	15,810,726
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	55,531	—	—	55,531	—	55,531	△55,531	—
計	842,139	14,923,969	—	15,766,109	100,148	15,866,257	△55,531	15,810,726
セグメント利益	155,088	3,638,607	—	3,793,696	26,302	3,819,999	△706,548	3,113,450

(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△706,548千円は、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)

投資銀行事業において、2021年6月17日付でS E J VII合同会社の持分を取得し、同社が新たに連結子会社となっております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間においては、161,221千円であります。

(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2021年12月1日至2022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				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	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	701,127	9,344,365	676,517	10,722,010	111,041	10,833,051	—	10,833,051
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	104,534	500	—	105,034	—	105,034	△105,034	—
計	805,661	9,344,865	676,517	10,827,044	111,041	10,938,086	△105,034	10,833,051
セグメント利益 又は損失(△)	161,127	2,247,198	△347,389	2,060,936	69,053	2,129,989	△716,752	1,413,237

(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. セグメント利益又は損失の調整額△716,752千円は、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. セグメント利益又は損失は、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)

「施設運営事業」セグメントにおいて、2021年12月1日付で株式会社応実堂の株式を取得し、同社及び同社子会社2社が新たに連結子会社となっております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間においては、859,354千円であります。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

第2四半期連結会計期間から、「その他」に含まれていた「施設運営事業」について量的な重要性が増したため報告セグメントとして記載する方法に変更しております。

なお、前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、当第3四半期連結累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しております。

当該変更による売上高及びセグメント利益又は損失に与える影響はありません。

(資産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、従来、資産に係る控除対象外消費税等は、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上していましたが、当第3四半期連結会計期間より、個々の資産の取得原価に算入する方法に変更しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、「投資銀行事業」に係るセグメント利益が64,853千円増加しております。