



2022年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年1月13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 2023年2月22日 配当支払開始予定日 2023年2月2日
 有価証券報告書提出予定日 2023年2月22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. 2022年11月期の連結業績（2021年12月1日～2022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	%
2022年11月期	14,284	△46.5	1,816	△63.2	1,356	△69.0	1,180	△57.8
2021年11月期	26,685	70.6	4,940	94.4	4,379	141.1	2,795	20.8

(注) 包括利益 2022年11月期 1,210百万円 (△56.9%) 2021年11月期 2,812百万円 (21.8%)

	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	%	%	%
2022年11月期	84.17	—	5.6	1.6	12.7
2021年11月期	199.34	—	14.4	5.6	18.5

(参考) 持分法投資損益 2022年11月期 一百万円 2021年11月期 一百万円

(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
2022年11月期	87,643	21,646	24.6	1,536.28
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 21,543百万円 2021年11月期 20,708百万円

(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
2022年11月期	△4,573	△3,149	4,290	7,282
2021年11月期	301	△399	4,752	10,767

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			
2021年11月期	—	0.00	—	27.00	27.00	378	13.5	1.9
2022年11月期	—	0.00	—	30.00	30.00	420	35.6	2.0
2023年11月期(予想)	—	0.00	—	32.00	32.00		22.4	

3. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023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	19,400	35.8	3,345	84.2	2,525	86.1	2,000	69.4	142.62

(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：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15ページ「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 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。

(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)	2022年11月期	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	421,710株	2021年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数	2022年11月期	14,023,290株	2021年11月期	14,023,290株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年11月期の個別業績(2021年12月1日~2022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	%
2022年11月期	2,017	△46.7	1,080	△62.5	1,036	△63.5	814	△60.0
2021年11月期	3,782	16.3	2,878	29.3	2,836	33.4	2,036	25.7

	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
2022年11月期	58.11	—
2021年11月期	145.25	—

(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
2022年11月期	38,406	18,716	48.7	1,334.66
2021年11月期	34,216	18,265	53.4	1,302.51

(参考) 自己資本 2022年11月期 18,716百万円 2021年11月期 18,265百万円

※ 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、2023年1月13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
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報等)	16
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	22

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、行動制限の解除等により経済社会活動の正常化が進み、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れ懸念、物価上昇や金利動向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、賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで65,141百万円（前期比5.2%増）となり、これに応じて賃貸収益も増加しました。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、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売却物件が少なかったこと等から売却売上及び売却利益ともに減少しました。

また、当社グループは宿泊施設等のオペレーショナルアセットへの投資を増加させているなか、これら宿泊施設等の賃貸運用にとどまらず、当社グループ自らがホスピタリティサービスを中長期的視点で提供することを目的として、宿泊施設等のオペレーション（施設運営）事業を本格的に開始しました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高14,284百万円（前期比46.5%減）、営業利益1,816百万円（前期比63.2%減）、経常利益1,356百万円（前期比69.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,180百万円（前期比57.8%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、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・運営に係る費用についても減少したこと等から、売上高は1,070百万円（前期比3.0%減）、営業利益は252百万円（前期比28.1%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、賃貸不動産の売却売上、売却利益ともに減少したこと等から、売上高は12,113百万円（前期比52.3%減）、営業利益は2,846百万円（前期比50.0%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974百万円、営業損失は417百万円（前期は29百万円の損失）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988百万円減少し、61,666百万円となりました。

これは主に、販売用不動産が2,047百万円増加したこと、現金及び預金が3,459百万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6,080百万円増加し、25,977百万円となりました。

これは主に、建物及び構築物(純額)が2,815百万円、土地が1,830百万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3,285百万円減少し、5,585百万円となりました。

これは主に、短期借入金が2,297百万円、流動負債その他が860百万円減少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7,540百万円増加し、60,411百万円となりました。

これは主に、長期借入金が6,293百万円、ノンリコース長期借入金が1,520百万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836百万円増加し、21,646百万円となりました。

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800百万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3,485百万円減少し、7,282百万円となりました。

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、4,573百万円となりました。これは主に、販売用不動産（賃貸不動産）等の取得による棚卸資産の増加額3,561百万円、法人税等の支払額1,376百万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、3,149百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,552百万円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出587百万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、4,290百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入11,257百万円、長期借入金の返済による支出5,782百万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

	2018年 11月期	2019年 11月期	2020年 11月期	2021年 11月期	2022年 11月期
自己資本比率 (%)	29.7	25.4	24.7	25.1	24.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	39.7	28.1	18.0	15.7	13.7
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. 2018年11月期、2019年11月期、2020年11月期及び2022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」というグループ企業理念のもと、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の取得を進めるとともに保有する賃貸不動産のバリューアップ施策を実施し、ポートフォリオ全体を成長・拡大させてまいります。また、賃貸不動産の一部を売却しバリューアップ等により得られた含み益を実現することで相応の売却利益の獲得を目指してまいります。さらには、当社グループは、本格的に開始した宿泊施設等の運営事業においても、グループ企業理念のもと、柔軟な発想で業務に取り組み顧客に満足度の高いサービスを提供することで、ファーストブラザーズらしいホスピタリティサービスの提供を行っていきたくと考えております。

次期(2023年11月期)の連結業績見通しにつきましては、賃貸不動産の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19,400百万円、営業利益3,345百万円、経常利益2,525百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,000百万円を見込んでおります。なお、当社グループは、上記の事業活動を通じて利益および株主資本を向上させる方針ですが、現時点では賃貸不動産ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却時の売却売上及び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。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(2022年11月期)におきましては、1株当たり30円の配当を実施いたします。

次期(2023年11月期)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32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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,766,170	7,306,355
信託預金	740,507	921,573
売掛金	281,949	391,453
販売用不動産	44,908,794	46,956,270
仕掛販売用不動産	4,275,774	3,479,627
商品	11,509	8,371
原材料及び貯蔵品	741	28,555
営業投資有価証券	342,414	335,632
その他	1,327,228	2,238,451
貸倒引当金	△0	—
流動資産合計	62,655,088	61,666,290
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,660,098	13,128,704
減価償却累計額	△969,515	△1,622,567
建物及び構築物 (純額)	8,690,582	11,506,136
機械装置及び運搬具	217,688	927,140
減価償却累計額	△40,306	△141,149
機械装置及び運搬具 (純額)	177,381	785,991
工具、器具及び備品	133,383	284,457
減価償却累計額	△98,754	△221,361
工具、器具及び備品 (純額)	34,628	63,096
土地	8,753,917	10,584,024
建設仮勘定	454,456	454,456
有形固定資産合計	18,110,967	23,393,705
無形固定資産		
のれん	367,290	1,116,664
その他	14,186	31,708
無形固定資産合計	381,476	1,148,372
投資その他の資産		
投資有価証券	68,505	83,404
その他の関係会社有価証券	41,413	34,416
繰延税金資産	80,933	41,054
敷金及び保証金	369,846	453,113
その他	843,507	823,171
投資その他の資産合計	1,404,206	1,435,160
固定資産合計	19,896,650	25,977,239
資産合計	82,551,738	87,643,529

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,454,179	1,156,657
1年内返済予定の長期借入金	1,890,848	2,339,880
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	—	119,700
未払法人税等	856,693	161,172
賞与引当金	25,850	22,809
株主優待引当金	21,500	24,316
その他	2,621,417	1,760,861
流動負債合計	8,870,488	5,585,397
固定負債		
長期借入金	44,384,923	50,678,274
ノンリコース長期借入金	3,420,000	4,940,000
繰延税金負債	1,811,112	1,980,066
退職給付に係る負債	12,977	19,939
その他	3,242,247	2,793,512
固定負債合計	52,871,260	60,411,793
負債合計	61,741,748	65,997,191
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	18,240,953
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	20,669,847	21,469,955
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	53,018
繰延ヘッジ損益	△816	20,703
その他の包括利益累計額合計	38,521	73,722
非支配株主持分	101,620	102,660
純資産合計	20,809,990	21,646,338
負債純資産合計	82,551,738	87,643,529

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	26,685,474	14,284,494
売上原価	19,844,568	10,194,693
売上総利益	6,840,905	4,089,800
販売費及び一般管理費	1,900,446	2,273,661
営業利益	4,940,459	1,816,138
営業外収益		
受取利息	243	134
受取配当金	1,046	1,007
還付加算金	2,046	676
助成金収入	3,888	35,130
デリバティブ評価益	73,561	196,334
投資有価証券売却益	248	388
その他	4,067	39,432
営業外収益合計	85,103	273,105
営業外費用		
支払利息	472,296	577,768
支払手数料	168,306	149,071
その他	5,023	5,515
営業外費用合計	645,627	732,356
経常利益	4,379,936	1,356,888
特別損失		
固定資産売却損	—	1,003
固定資産除却損	997	3,134
投資有価証券評価損	259	—
関係会社清算損	57	—
減損損失	—	10,003
特別損失合計	1,314	14,141
税金等調整前当期純利益	4,378,621	1,342,746
法人税、住民税及び事業税	1,802,325	262,571
法人税等調整額	△213,977	△95,339
法人税等合計	1,588,348	167,232
当期純利益	2,790,273	1,175,514
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△5,089	△4,846
親会社株主に帰属する当期純利益	2,795,363	1,180,361

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益	2,790,273	1,175,514
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,155	13,681
繰延ヘッジ損益	3,701	21,614
その他の包括利益合計	21,856	35,295
包括利益	2,812,129	1,210,810
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,817,203	1,215,561
非支配株主に係る包括利益	△5,073	△4,751

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	17,440,845	△278,086	20,669,847
当期変動額					
減資	△1,489,830	1,489,830			—
剰余金の配当			△378,628		△378,628
親会社株主に帰属する当期純利益			1,180,361		1,180,361
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△1,624		△1,624
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	△1,489,830	1,489,830	800,107	—	800,107
当期末残高	100,000	3,407,088	18,240,953	△278,086	21,469,955

	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	39,337	△816	38,521	101,620	20,809,990
当期変動額					
減資					—
剰余金の配当					△378,628
親会社株主に帰属する当期純利益					1,180,361
連結子会社除外による利益剰余金減少額					△1,624
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	13,680	21,519	35,200	1,040	36,240
当期変動額合計	13,680	21,519	35,200	1,040	836,348
当期末残高	53,018	20,703	73,722	102,660	21,646,338

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	4,378,621	1,342,746
減価償却費	828,297	985,145
減損損失	—	10,003
のれん償却額	3,819	108,692
賞与引当金の増減額 (△は減少)	750	△3,040
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△6,000	2,816
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	2,364	6,962
受取利息及び受取配当金	△1,290	△1,142
支払利息	472,296	577,768
固定資産売却損益 (△は益)	—	1,003
固定資産除却損	997	3,134
信託預金の増減額 (△は増加)	△176,795	△181,065
売上債権の増減額 (△は増加)	60,360	△54,558
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△4,387,093	△3,561,596
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	42,155	41,970
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	645,652	△564,837
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△5,256	19,297
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	608,376	△1,141,135
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△151,894	△448,800
その他	6,693	31,016
小計	2,322,055	△2,825,619
利息及び配当金の受取額	1,290	1,142
利息の支払額	△474,765	△562,140
法人税等の還付額	7,820	189,743
法人税等の支払額	△1,555,221	△1,376,832
営業活動によるキャッシュ・フロー	301,179	△4,573,706
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	△224,313	△131,562
定期預金の払戻による収入	12,521	169,502
有形固定資産の取得による支出	△437	△2,552,118
有形固定資産の売却による収入	—	241
無形固定資産の取得による支出	△8,544	△7,643
投資有価証券の取得による支出	△11,695	△28,617
投資有価証券の売却による収入	11,714	3,447
関係会社株式の取得による支出	△0	—
貸付金の回収による収入	—	27,507
敷金及び保証金の差入による支出	△10,946	△80,866
敷金及び保証金の回収による収入	26,804	576
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△188,217	△587,850
その他	△6,647	38,109
投資活動によるキャッシュ・フロー	△399,761	△3,149,274

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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)	1,454,179	△2,438,522
長期借入れによる収入	14,064,591	11,257,800
長期借入金の返済による支出	△13,251,658	△5,782,368
ノンリコース長期借入れによる収入	3,654,000	1,639,700
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△832,155	—
配当金の支払額	△336,130	△378,223
非支配株主への配当金の支払額	△165	△165
その他	—	△7,695
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,752,660	4,290,525
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,112	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,657,190	△3,432,455
現金及び現金同等物の期首残高	6,202,070	10,767,954
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	△53,048
現金及び現金同等物の期末残高	10,767,954	7,282,450

(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。

(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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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っておりますが、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。)等を当連結会計年度の期首から適用し、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、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、当連結会計年度より、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、当連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が643千円増加し、販売費及び一般管理費が77,369千円減少し、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益はそれぞれ76,725千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】

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、当連結会計年度から、「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、「投資運用事業」、「投資銀行事業」及び「施設運営事業」の3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。

「施設運営事業」は、ホスピタリティサービスを中長期的視点で提供することを目的として、宿泊施設等のオペレーション（施設運営）を行っております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度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。

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、連結財務諸表作成を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

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。

(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、当連結会計年度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変更しております。

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おりましたが、当連結会計年度より、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76,725千円増加しております。

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 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	施設運営 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 又は損失(△)	197,165	5,689,961	△29,347	5,857,779	80,971	5,938,751	△998,291	4,940,459
セグメント資産	144,920	76,204,664	738,859	77,088,444	102,317	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	590,791	881,863	—	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。

当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	929,506	12,112,896	974,391	14,016,794	267,700	14,284,494	—	14,284,494
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	141,172	800	—	141,972	—	141,972	△141,972	—
計	1,070,679	12,113,696	974,391	14,158,766	267,700	14,426,467	△141,972	14,284,494
セグメント利益 又は損失 (△)	252,622	2,846,993	△417,953	2,681,662	136,028	2,817,690	△1,001,551	1,816,138
セグメント資産	164,441	77,005,580	5,814,928	82,984,949	90,375	83,075,325	4,568,204	87,643,529
その他の項目								
減価償却費	866	883,998	81,713	966,579	2,484	969,063	16,082	985,145
持分法適用会 社への投資額	—	34,416	—	34,416	—	34,416	—	34,416
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	2,176,235	2,643,211	4,819,446	—	4,819,446	17,355	4,836,802

(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△1,001,551千円は、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4,568,204千円は、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16,082千円は、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17,355千円は、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 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	施設運営事業	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。

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022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	施設運営事業	その他	合計
外部顧客への売上高	929,506	12,112,896	974,391	267,700	14,284,494

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
ニッコンホールディングス株式会社	2,700,000	投資銀行事業

【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 2020年12月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	10,003	—	—	10,003

【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 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	施設運営事業	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

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	9,047	99,644	—	—	108,692
当期末残高	—	148,355	968,309	—	—	1,116,664

【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 2020年12月1日 至 2021年11月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり純資産	1,476.71円	1,536.28円
1株当たり当期純利益	199.34円	84.17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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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)	2,795,363	1,180,361
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)	2,795,363	1,180,361
期中平均株式数(株)	14,023,290	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1,192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)

(連結子会社における会社分割及び株式譲渡)

当社の連結子会社である富士ファシリティサービス株式会社は、同社の完全子会社として新たに設立したF F S株式会社に対して、2022年12月1日付でC R E事業（ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務）及びB P O事業（事務受託業務）を吸収分割の方法で承継させた上で、F F S株式会社の全株式を国内法人に譲渡いたしました。なお、連結子会社である富士ファシリティサービス株式会社は、2022年12月1日付で桜門地所株式会社に商号変更しております。

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 C R E事業及びB P O事業

事業の内容 ファシリティマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及び事務受託業務

(2) 企業結合日

2022年12月1日

(3) 企業結合の法的形式

富士ファシリティサービス株式会社（当社の連結子会社）を分割会社、F F S株式会社（当社の連結孫会社）を承継会社とする会社分割

(4) 結合後企業の名称

F F S株式会社（当社の連結孫会社）

(5) その他取引の概要に関する事項

本会社分割は、株式譲渡を目的として実施したものです。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(事業分離)

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

分離先企業（国内法人）の名称については、譲渡契約上の守秘義務に基づき非開示とさせていただきます。

(2) 分離した事業の内容

C R E事業及びB P O事業

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、継続的に事業ポートフォリオを見直しており、成長に向けて、あらゆる選択肢を検討した中で、今回譲渡対象となるC R E事業及びB P O事業の成長ポテンシャルを最大化することができる第三者への売却が最善と判断し、本件株式譲渡を実行いたしました。

(4) 事業分離日

2022年12月1日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

関係会社株式売却益	616,525千円
-----------	-----------

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	241,371千円
------	-----------

固定資産	19,501
------	--------

資産合計	260,873
------	---------

流動負債	188,089
------	---------

固定負債	579,296
------	---------

負債合計	767,385
------	---------

(3) 会計処理

FFS株式会社の連結上の帳簿価額と売却額との差額を関係会社株式売却益として特別利益に計上する予定です。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

投資運用事業（CRE事業）及びその他事業（BPO事業）

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	1,136,992千円
-----	-------------

営業利益	174,117
------	---------