



2023年11月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年10月6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 2023年10月10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. 2023年11月期第3四半期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期第3四半期	16,040	48.1	3,430	142.7	2,925	185.4	2,657	234.9
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

(注) 包括利益 2023年11月期第3四半期 2,669百万円 (226.2%) 2022年11月期第3四半期 818百万円 (△55.0%)

	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
2023年11月期第3四半期	189.49	—
2022年11月期第3四半期	56.59	—

(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
2023年11月期第3四半期	92,638	23,899	25.7	1,696.83
2022年11月期	87,643	21,646	24.6	1,536.28

(参考) 自己資本 2023年11月期第3四半期 23,795百万円 2022年11月期 21,543百万円

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
2022年11月期	—	0.00	—	30.00	30.00
2023年11月期	—	0.00	—	—	—
2023年11月期（予想）	—	—	—	32.00	32.00

(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. 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	21,760	52.3	4,000	120.2	3,240	138.8	2,700	128.7	192.54

(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 : 無
- 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8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)	2023年11月期3Q	14,445,000株	2022年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2023年11月期3Q	421,710株	2022年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年11月期3Q	14,023,290株	2022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、2023年10月6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	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(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、個人消費の持ち直しや雇用・所得環境の改善が見られる等、緩やかな回復基調で推移しました。一方、世界的な金融引締め継続、海外景気の下振れ懸念、物価上昇や金融資本市場の変動等の影響等から、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。

旅行・ホテル市場におきましては、新型コロナウイルス感染症の行動制限の撤廃や感染症法上の分類変更、さらには訪日外国人観光客の増加等に伴い観光需要の回復が継続している一方で、物価上昇に伴う原材料費の上昇や人手不足などオペレーションを取り巻く環境には厳しさも見られました。

このような事業環境の中、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、優良な賃貸不動産の新規取得や収益性向上施策を実施するとともに一部物件を売却することで含み益を顕在化させ、また、顧客に寄り添う質の高いホスピタリティサービスの提供を行いました。

以上の結果、当第3四半期連結累計期間は売上高16,040百万円（前年同四半期比48.1%増）、営業利益3,430百万円（前年同四半期比142.7%増）、経常利益2,925百万円（前年同四半期比185.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,657百万円（前年同四半期比234.9%増）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、CRE事業の事業譲渡に伴い不動産管理・運営に係る報酬が減少した一方で、アセットマネジメント業務の報酬やグループ内SPCからの業務受託報酬が増加したこと等から、売上高は875百万円（前年同四半期比8.6%増）、営業利益は751百万円（前年同四半期比366.6%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、優良な賃貸不動産の取得を進めるとともに保有する賃貸不動産の収益性を向上させる施策を実施し、当第3四半期末の賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで69,975百万円（前連結会計年度末比7.4%増）となり、賃貸収益も増加させました。また、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ました。

当第3四半期連結累計期間においては、前年同四半期に比べ物件の売却額及び売却利益ともに増加したこと等から、売上高は14,750百万円（前年同四半期比57.8%増）、営業利益は3,769百万円（前年同四半期比67.7%増）となりました。

(施設運営事業)

ホテル・旅館等の施設運営事業につきましては、新規施設の取得や観光需要の回復等により増収となったものの、のれんの償却による費用負担やオペレーションコストの上昇等もあり、売上高は1,142百万円（前年同四半期比68.8%増）、営業損失は177百万円（前年同四半期は347百万円の損失）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4,994百万円増加し、92,638百万円となりました。これは主に、販売用不動産が4,732百万円増加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2,741百万円増加し、68,738百万円となりました。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3,856百万円、未払法人税等が1,519百万円増加したこと、固定負債のその他が1,122百万円、短期借入金が1,065百万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2,253百万円増加し、23,899百万円となりました。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2,236百万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

2023年11月期通期の業績予想につきましては、2023年9月1日に公表いたしました業績予想から変更はありません。

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 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,306,355	6,592,659
信託預金	921,573	1,268,999
売掛金	391,453	233,283
販売用不動産	46,956,270	51,689,107
仕掛販売用不動産	3,479,627	3,494,963
営業投資有価証券	335,632	641,981
その他	2,275,378	634,364
流動資産合計	61,666,290	64,555,358
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,506,136	11,907,819
土地	10,584,024	11,191,735
その他(純額)	1,303,544	1,635,957
有形固定資産合計	23,393,705	24,735,512
無形固定資産		
のれん	1,116,664	1,029,782
その他	31,708	442,626
無形固定資産合計	1,148,372	1,472,409
投資その他の資産	1,435,160	1,875,080
固定資産合計	25,977,239	28,083,002
資産合計	87,643,529	92,638,361

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,156,657	91,000
1年内返済予定の長期借入金	2,339,880	2,654,877
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119,700	36,759
未払法人税等	161,172	1,680,264
賞与引当金	22,809	193,534
株主優待引当金	24,316	2,217
その他	1,760,861	1,288,652
流動負債合計	5,585,397	5,947,306
固定負債		
長期借入金	50,678,274	54,219,465
ノンリコース長期借入金	4,940,000	4,903,240
退職給付に係る負債	19,939	17,500
その他	4,773,579	3,650,876
固定負債合計	60,411,793	62,791,082
負債合計	65,997,191	68,738,389
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,407,088	3,406,406
利益剰余金	18,240,953	20,477,415
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	21,469,955	23,705,735
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53,018	65,864
繰延ヘッジ損益	20,703	23,555
その他の包括利益累計額合計	73,722	89,420
非支配株主持分	102,660	104,816
純資産合計	21,646,338	23,899,972
負債純資産合計	87,643,529	92,638,361

(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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
売上高	10,833,051	16,040,381
売上原価	7,752,540	10,696,765
売上総利益	3,080,511	5,343,615
販売費及び一般管理費	1,667,274	1,913,487
営業利益	1,413,237	3,430,128
営業外収益		
受取利息	122	73
受取配当金	1,007	1,974
還付消費税等	0	28,485
助成金収入	33,947	7,103
受取保険料	54	24,119
デリバティブ評価益	110,464	15,974
投資有価証券売却益	233	—
その他	22,286	14,950
営業外収益合計	168,118	92,680
営業外費用		
支払利息	426,838	472,881
支払手数料	129,131	104,270
デリバティブ評価損	—	20,062
その他	400	3
営業外費用合計	556,369	597,217
経常利益	1,024,986	2,925,592
特別利益		
固定資産売却益	—	234,441
関係会社株式売却益	—	616,525
特別利益合計	—	850,966
特別損失		
固定資産売却損	—	444
固定資産除却損	3,134	2,138
特別損失合計	3,134	2,582
税金等調整前四半期純利益	1,021,851	3,773,976
法人税、住民税及び事業税	188,146	1,683,425
法人税等調整額	45,067	△562,997
法人税等合計	233,213	1,120,427
四半期純利益	788,637	2,653,548
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△4,886	△3,759
親会社株主に帰属する四半期純利益	793,524	2,657,308

(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 2021年12月1日 至 2022年8月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年8月31日)
四半期純利益	788,637	2,653,548
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,525	12,846
繰延ヘッジ損益	13,228	2,874
その他の包括利益合計	29,754	15,721
四半期包括利益	818,391	2,669,269
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	823,218	2,673,006
非支配株主に係る四半期包括利益	△4,826	△3,736

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前題に関する注記)

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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

(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 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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023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	137,323	14,749,604	1,142,105	16,029,034	11,347	16,040,381	—	16,040,381
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	737,732	900	—	738,632	—	738,632	△738,632	—
計	875,056	14,750,504	1,142,105	16,767,666	11,347	16,779,013	△738,632	16,040,381
セグメント利益 又は損失(△)	751,805	3,769,036	△177,195	4,343,646	9,140	4,352,786	△922,658	3,430,128

- (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△922,658千円は、セグメント間取引消去△114,522千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△808,135千円が含まれております。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)

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。