



## 2023年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年7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 2023年7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：有

(百万円未満切捨て)

### 1. 2023年11月期第2四半期の連結業績（2022年12月1日～2023年5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2四半期	11,987	39.4	3,066	156.9	2,726	170.7	2,214	273.2
2022年11月期第2四半期	8,600	△39.3	1,193	△58.4	1,007	△61.5	593	△66.0

(注) 包括利益 2023年11月期第2四半期 2,212百万円 (262.7%) 2022年11月期第2四半期 609百万円 (△65.4%)

	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2四半期	157.94	—
2022年11月期第2四半期	42.32	—

(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2四半期	89,052	23,429	26.2	1,664.29
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2四半期 23,338百万円 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	19,400	35.8	3,345	84.2	2,525	86.1	2,000	69.4	142.62

(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9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2Q	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2Q	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2Q	14,023,290株	2022年11月期2Q	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7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2四半期連結累計期間 .....	5
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間 .....	6
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(セグメント情報等) .....	10

## 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2四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が「5類」に移行されるなど社会経済活動が一段と正常化へ向かうなか雇用・所得環境に改善の兆しも見られる等、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等が続くなか海外景気の下振れ懸念や物価上昇等から、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、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・ホテル市場においては、全国旅行支援の実施や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ました。

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の発掘に努めるとともに、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65,530百万円（前連結会計年度末比0.6%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ました。

ホテル・旅館等の施設運営事業におきましては、当該事業を主力事業の一つに成長させるべく、積極的な事業展開を進めております。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間は売上高11,987百万円（前年同四半期比39.4%増）、営業利益3,066百万円（前年同四半期比156.9%増）、経常利益2,726百万円（前年同四半期比170.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2,214百万円（前年同四半期比273.2%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714百万円（前年同四半期比47.4%増）、営業利益は616百万円（前年同四半期比994.0%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が増加したこと等から、売上高は11,075百万円（前年同四半期比43.9%増）、営業利益は3,125百万円（前年同四半期比69.9%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、のれんの償却額等の費用負担もあり、売上高は774百万円（前年同四半期比101.0%増）、営業損失は129百万円（前年同四半期は265百万円の損失）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当第2四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1,408百万円増加し、89,052百万円となりました。これは主に、土地が838百万円、建物及び構築物（純額）が567百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当第2四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375百万円減少し、65,622百万円となりました。これは主に、固定負債その他が1,171百万円、短期借入金が1,065百万円、流動負債その他が414百万円減少したこと、未払法人税等が1,454百万円、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が821百万円増加したことによるものであります。

（純資産）

当第2四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1,783百万円増加し、23,429百万円となりました。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1,794百万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

当第2四半期の連結業績は、経常利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益ともに、通期業績予想数値を上回っております。しかしながら、金融環境や不動産市況の変動、物価上昇や観光需要の変動、先行投資による費用計上等が損益に及ぼす影響など不確定要素がある点を考慮し、2023年11月期通期の業績予想につきましては、2023年1月13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 (2022年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,306,355	7,621,861
信託預金	921,573	1,060,594
売掛金	391,453	229,022
販売用不動産	46,956,270	46,866,430
仕掛販売用不動産	3,479,627	3,494,972
営業投資有価証券	335,632	644,477
その他	2,275,378	1,827,231
流動資産合計	61,666,290	61,744,590
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,506,136	12,073,465
土地	10,584,024	11,422,611
その他(純額)	1,303,544	1,272,154
有形固定資産合計	23,393,705	24,768,231
無形固定資産		
のれん	1,116,664	1,058,743
その他	31,708	26,170
無形固定資産合計	1,148,372	1,084,913
投資その他の資産	1,435,160	1,454,311
固定資産合計	25,977,239	27,307,456
資産合計	87,643,529	89,052,046
<b>負債の部</b>		
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	2,509,790
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119,700	18,437
未払法人税等	161,172	1,615,995
賞与引当金	22,809	166,132
株主優待引当金	24,316	3,581
その他	1,760,861	1,346,322
流動負債合計	5,585,397	5,751,260
固定負債		
長期借入金	50,678,274	51,329,457
ノンリコース長期借入金	4,940,000	4,921,562
退職給付に係る負債	19,939	17,943
その他	4,773,579	3,601,897
固定負債合計	60,411,793	59,870,860
負債合計	65,997,191	65,622,121
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,407,088	3,408,853
利益剰余金	18,240,953	20,035,033
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	21,469,955	23,265,800
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	55,619
繰延ヘッジ損益	20,703	17,339
その他の包括利益累計額合計	73,722	72,958
非支配株主持分	102,660	91,166
純資産合計	21,646,338	23,429,925
負債純資産合計	87,643,529	89,052,046

## (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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
売上高	8,600,514	11,987,816
売上原価	6,277,144	7,649,567
売上総利益	2,323,369	4,338,248
販売費及び一般管理費	1,129,639	1,271,370
営業利益	1,193,730	3,066,878
営業外収益		
受取利息	83	39
受取配当金	35	53
還付消費税等	0	28,461
助成金収入	24,336	6,173
受取保険料	54	22,419
デリバティブ評価益	89,842	—
その他	18,411	9,887
営業外収益合計	132,764	67,034
営業外費用		
支払利息	280,057	314,206
支払手数料	39,370	51,467
デリバティブ評価損	—	42,093
その他	—	13
営業外費用合計	319,427	407,781
経常利益	1,007,067	2,726,131
特別利益		
固定資産売却益	—	422
関係会社株式売却益	—	616,525
特別利益合計	—	616,947
特別損失		
固定資産除却損	3,134	686
特別損失合計	3,134	686
税金等調整前四半期純利益	1,003,932	3,342,392
法人税、住民税及び事業税	405,191	1,613,187
法人税等調整額	7,729	△484,127
法人税等合計	412,920	1,129,059
四半期純利益	591,011	2,213,332
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2,500	△1,446
親会社株主に帰属する四半期純利益	593,511	2,214,779

(四半期連結包括利益計算書)  
(第2四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
四半期純利益	591,011	2,213,332
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,250	2,601
繰延ヘッジ損益	12,736	△3,378
その他の包括利益合計	18,986	△777
四半期包括利益	609,998	2,212,555
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	612,441	2,214,015
非支配株主に係る四半期包括利益	△2,443	△1,460



## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,003,932	3,342,392
減価償却費	460,071	567,293
のれん償却額	50,770	57,920
賞与引当金の増減額(△は減少)	140,219	170,549
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△15,078	△20,734
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,572	573
受取利息及び受取配当金	△118	△93
支払利息	280,057	314,206
固定資産売却損益(△は益)	—	△422
関係会社株式売却損益(△は益)	—	△616,525
固定資産除却損	3,134	686
信託預金の増減額(△は増加)	△75,039	△139,021
売上債権の増減額(△は増加)	117,547	79,561
棚卸資産の増減額(△は増加)	1,173,989	△197,697
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	37,837	△307,731
関係会社匿名組合出資金の増減額(△は増加)	13,533	20,308
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△257,615	△45,232
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△1,556,069	△276,507
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△156,981	△154,834
その他	52,184	52,863
小計	1,277,946	2,847,556
利息及び配当金の受取額	118	93
利息の支払額	△275,162	△314,264
法人税等の還付額	175,824	465,218
法人税等の支払額	△929,045	△169,995
営業活動によるキャッシュ・フロー	249,683	2,828,607
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△26,031	△39,186
定期預金の払戻による収入	169,502	3,831
有形固定資産の取得による支出	△534,334	△1,639,787
有形固定資産の売却による収入	—	422
無形固定資産の取得による支出	△3,211	△288
投資有価証券の取得による支出	△8,240	—
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	△5,100	△220
敷金及び保証金の回収による収入	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	△587,850	△2,675
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△26,856
その他	42,843	△20,356
投資活動によるキャッシュ・フロー	△924,337	△1,725,117
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	361,318	△1,065,657
長期借入れによる収入	2,948,800	5,446,000
長期借入金の返済による支出	△3,870,331	△4,624,906
ノンリコース長期借入金の返済による支出	—	△119,700
配当金の支払額	△377,900	△419,848
非支配株主への配当金の支払額	△165	△165
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△9,999
その他	—	△3,530
財務活動によるキャッシュ・フロー	△938,278	△797,807

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 2021年12月1日 至 2022年5月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,612,933	305,682
現金及び現金同等物の期首残高	10,767,954	7,282,450
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）	△64,048	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,090,972	7,588,133

（4）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）

（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り扱いに従って、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2四半期連結累計期間（自 2021年12月1日 至 2022年5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	439,923	7,697,795	385,169	8,522,887	77,626	8,600,514	—	8,600,514
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	44,476	200	—	44,676	—	44,676	△44,676	—
計	484,399	7,697,995	385,169	8,567,564	77,626	8,645,190	△44,676	8,600,514
セグメント利益 又は損失 (△)	56,378	1,840,117	△265,286	1,631,208	37,772	1,668,981	△475,251	1,193,730

(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△475,251千円は、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2四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2四半期連結累計期間（自 2022年12月1日 至 2023年5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	127,120	11,075,001	774,347	11,976,468	11,347	11,987,816	—	11,987,816
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	586,891	600	—	587,491	—	587,491	△587,491	—
計	714,011	11,075,601	774,347	12,563,960	11,347	12,575,307	△587,491	11,987,816
セグメント利益 又は損失（△）	616,790	3,125,550	△129,048	3,613,291	9,140	3,622,432	△555,553	3,066,878

（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△555,553千円は、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）

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。