



## 2024年11月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年7月9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) 経営企画部長 (氏名) 川村 俊之 TEL 03(5219)5370  
四半期報告書提出予定日 2024年7月10日 配当支払開始予定日 2024年8月5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. 2024年11月期第2四半期の連結業績（2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期第2四半期	4,368	△63.6	603	△80.3	377	△86.1	179	△91.9
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

(注) 包括利益 2024年11月期第2四半期 228百万円 (△89.7%) 2023年11月期第2四半期 2,212百万円 (262.7%)

	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
2024年11月期第2四半期	12.79	12.77
2023年11月期第2四半期	157.94	—

(注) 2023年11月期第2四半期の潜在株式調整後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
2024年11月期第2四半期	88,927	24,182	27.1	1,716.94
2023年11月期	89,940	24,427	27.0	1,734.48

(参考) 自己資本 2024年11月期第2四半期 24,077百万円 2023年11月期 24,323百万円

### 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
2023年11月期	—	0.00	—	32.00	32.00
2024年11月期	—	33.00	—	—	—
2024年11月期（予想）	—	—	—	34.00	67.00

(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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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	21,700 ～17,500	△2.6 ～△21.4	3,100 ～2,100	△30.5 ～△52.9	2,200 ～1,200	△42.7 ～△68.7	1,370 ～720	△57.0 ～△77.4	97.69 ～51.34

(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 : 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

(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）	2024年11月期2Q	14,445,000株	2023年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2024年11月期2Q	421,710株	2023年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年11月期2Q	14,023,290株	2023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、2024年7月9日（火）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
(セグメント情報等) .....	9

## 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

当社グループでは、現在、投資運用事業、投資銀行事業及び施設運営事業を収益の柱としています。これらの事業を推進し、当第2四半期連結累計期間は売上高4,368百万円（前年同四半期比63.6%減）、営業利益603百万円（前年同四半期比80.3%減）、経常利益377百万円（前年同四半期比86.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益179百万円（前年同四半期比91.9%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）

投資運用事業は投資家から資金を預かり、主に都心・大型の不動産に投資・運用を行うファンドビジネスです。当第2四半期連結累計期間における主にファンドの投資対象となる都心・大型の不動産売買市場は、引き続き投資家の投資意欲は高いものの国外不動産市場の動向や長期金利上昇傾向等から慎重を要する取引環境となりました。そのため、当社が主体的に組成するファンドでも新規取得はありませんでした。一方、投資家からの求めに応じ、期中管理業務受託をしている不動産については、質の高いサービスを提供することで、アセットマネジメントフィーを受領しております。

当第2四半期連結累計期間は前年に比べアセットマネジメント業務の追加的な報酬がなかったこと等から、売上高は100百万円（前年同四半期比85.9%減）、営業利益は56百万円（前年同四半期比90.9%減）となりました。

#### （投資銀行事業）

投資銀行事業は自己勘定で不動産を中心に投資し、運用するビジネスです。投資銀行事業では、流通件数が多い中小型の賃貸不動産を投資対象としており、首都圏のみならず全国を投資対象とすることで良質な不動産を厳選・取得し、ポートフォリオの利回りを確保しています。期中運用においては物件が持つ個性からストーリーを描き、価値が最大化されるよう様々な施策を行います。また、時機を逃さず物件価値が最大化されたタイミングで売却を行い、得られた売却益を新たな物件の取得原資として活用し、ポートフォリオの規模を持続的に拡大・成長させるとともに、新たな成長投資にも振り向けております。当第2四半期連結累計期間においては、大型と同様、中小型の不動産市場も長期金利の上昇傾向や特に都心部での過熱感による利回りの低下傾向等から慎重な動きが見られましたが、金融機関の貸出態度の変化は見られず、投資家の投資意欲は高い状態が継続しています。なお、借入については当社グループの主な借入基準金利となる短期金利は長期金利と比較して上昇が緩やかであり、現時点で大きな影響は出ておりませんが、金利動向を注視しつつ、投資基準や財務規律をより一層慎重にモニタリングしております。

当第2四半期連結累計期間は、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、賃貸収益は増加しましたが、前年同期のような大型かつ利益率の高い不動産売却がなかったことから、売上高は3,455百万円（前年同四半期比68.8%減）、営業利益は1,073百万円（前年同四半期比65.6%減）となりました。

#### （施設運営事業）

施設運営事業は宿泊施設（ホテル、旅館）等の運営を行うビジネスです。旅行・ホテル市場におきましては、堅調な日本人によるビジネス・観光需要に加えて訪日外国人観光客の増加等宿泊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。

このような中、観光需要の回復等により特にインバウンドを追い風とした施設においては増収となる等着実な成果があったものの、のれん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879百万円（前年同四半期比13.6%増）、営業損失は33百万円（前年同四半期は129百万円の損失）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1,013百万円減少し、88,927百万円となりました。これは主に、現金及び預金が3,601百万円減少したこと、販売用不動産が2,204百万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768百万円減少し、64,744百万円となりました。これは主に、未払法人税等が1,199百万円、流動負債その他が825百万円減少したこと、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が920百万円、短期借入金が179百万円、賞与引当金が148百万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245百万円減少し、24,182百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上した一方、剰余金を配当したことから利益剰余金が269百万円減少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

2024年11月期通期の業績予想につきましては、2024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 (2023年11月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,531,273	3,929,973
信託預金	1,204,985	1,186,273
売掛金	308,315	238,180
販売用不動産	50,184,620	52,389,595
仕掛販売用不動産	3,268,813	3,547,790
営業投資有価証券	625,750	643,011
その他	497,899	731,033
流動資産合計	63,621,659	62,665,857
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	11,209,352	11,064,098
土地	10,230,423	10,302,508
その他（純額）	1,649,874	1,596,610
有形固定資産合計	23,089,650	22,963,216
無形固定資産		
のれん	1,000,822	942,900
その他	441,581	445,454
無形固定資産合計	1,442,403	1,388,354
投資その他の資産	1,786,957	1,909,698
固定資産合計	26,319,011	26,261,270
資産合計	89,940,670	88,927,128
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	91,000	270,498
1年内返済予定の長期借入金	5,128,495	5,170,128
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	23,468	37,000
未払法人税等	1,370,944	171,067
賞与引当金	—	148,876
株主優待引当金	24,071	2,117
その他	1,799,380	973,893
流動負債合計	8,437,359	6,773,582
固定負債		
長期借入金	50,252,956	51,131,416
ノンリコース長期借入金	2,958,081	2,935,300
退職給付に係る負債	17,897	23,979
その他	3,846,476	3,880,490
固定負債合計	57,075,412	57,971,186
負債合計	65,512,771	64,744,768
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,406,406	3,406,406
利益剰余金	21,006,999	20,737,650
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	24,235,319	23,965,970
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	62,416	81,581
繰延ヘッジ損益	25,333	29,529
その他の包括利益累計額合計	87,749	111,110
非支配株主持分	104,829	105,278
純資産合計	24,427,898	24,182,359
負債純資産合計	89,940,670	88,927,128

## (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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	11,987,816	4,368,608
売上原価	7,649,567	2,603,435
売上総利益	4,338,248	1,765,172
販売費及び一般管理費	1,271,370	1,161,831
営業利益	3,066,878	603,341
営業外収益		
受取利息	39	48
受取配当金	53	29
還付消費税等	28,461	1,372
助成金収入	6,173	1,402
受取保険料	22,419	79,567
デリバティブ評価益	—	69,271
その他	9,887	5,095
営業外収益合計	67,034	156,787
営業外費用		
支払利息	314,206	302,288
支払手数料	51,467	26,910
デリバティブ評価損	42,093	—
その他	13	53,022
営業外費用合計	407,781	382,221
経常利益	2,726,131	377,908
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		
固定資産売却損	—	6,426
固定資産除却損	686	—
関係会社株式評価損	—	4,999
特別損失合計	686	11,426
税金等調整前四半期純利益	3,342,392	366,481
法人税、住民税及び事業税	1,613,187	167,432
法人税等調整額	△484,127	△5,867
法人税等合計	1,129,059	161,565
四半期純利益	2,213,332	204,916
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,446	25,519
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,214,779	179,396

（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 2022年12月1日 至 2023年5月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）
四半期純利益	2,213,332	204,916
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,601	19,164
繰延ヘッジ損益	△3,378	4,216
その他の包括利益合計	△777	23,381
四半期包括利益	2,212,555	228,297
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,214,015	202,757
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,460	25,540

## (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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	3,342,392	366,481
減価償却費	567,293	583,352
のれん償却額	57,920	57,921
賞与引当金の増減額(△は減少)	170,549	148,876
株主優待引当金の増減額(△は減少)	△20,734	△21,953
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	573	6,082
受取利息及び受取配当金	△93	△77
支払利息	314,206	302,288
固定資産売却損益(△は益)	△422	6,426
関係会社株式売却損益(△は益)	△616,525	—
固定資産除却損	686	—
信託預金の増減額(△は増加)	△139,021	18,712
売上債権の増減額(△は増加)	79,561	70,135
棚卸資産の増減額(△は増加)	△197,697	△2,790,689
営業投資有価証券の増減額(△は増加)	△307,731	△1,457
関係会社匿名組合出資金の増減額(△は増加)	20,308	△7,584
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△45,232	△281,381
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△276,507	△824,090
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△154,834	25,006
その他	52,863	△64,262
小計	2,847,556	△2,406,213
利息及び配当金の受取額	93	77
利息の支払額	△314,264	△300,487
法人税等の還付額	465,218	26,840
法人税等の支払額	△169,995	△1,323,704
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,828,607	△4,003,487
<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	△39,186	△37,215
定期預金の払戻による収入	3,831	—
有形固定資産の取得による支出	△1,639,787	△212,649
有形固定資産の売却による収入	422	4,819
無形固定資産の取得による支出	△288	△5,887
敷金及び保証金の差入による支出	△220	△108
敷金及び保証金の回収による収入	—	2,026
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△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	△20,356	△2,576
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,725,117	△251,590
<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)	△1,065,657	179,498
長期借入れによる収入	5,446,000	2,465,280
長期借入金の返済による支出	△4,624,906	△1,545,186
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△119,700	△9,250
配当金の支払額	△419,848	△445,521
非支配株主への配当金の支払額	△165	△182
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	△2,542
財務活動によるキャッシュ・フロー	△797,807	642,095

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	305,682	△3,612,982
現金及び現金同等物の期首残高	7,282,450	7,506,955
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,588,133	3,893,972

## (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。

(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 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。

## II 当第2四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024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				調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	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	33,970	3,454,778	879,859	4,368,608	—	4,368,608
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	66,976	400	—	67,376	△67,376	—
計	100,946	3,455,178	879,859	4,435,984	△67,376	4,368,608
セグメント利益 又は損失(△)	56,367	1,073,630	△33,414	1,096,583	△493,241	603,341

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△493,241千円は、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。

2. 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。