



## 2023年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年1月12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 2024年2月28日 配当支払開始予定日 2024年2月8日  
 有価証券報告書提出予定日 2024年2月28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. 2023年11月期の連結業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期	22,268	55.9	4,461	145.7	3,837	182.8	3,186	170.0
2022年11月期	14,284	△46.5	1,816	△63.2	1,356	△69.0	1,180	△57.8

(注) 包括利益 2023年11月期 3,197百万円 (164.1%) 2022年11月期 1,210百万円 (△56.9%)

	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	%	%	%
2023年11月期	227.26	—	13.9	4.3	20.0
2022年11月期	84.17	—	5.6	1.6	12.7

(参考) 持分法投資損益 2023年11月期 ー百万円 2022年11月期 ー百万円

(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
2023年11月期	89,940	24,427	27.0	1,734.48
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 24,323百万円 2022年11月期 21,543百万円

#### (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
2023年11月期	3,211	△1,584	△1,206	7,506
2022年11月期	△4,573	△3,149	4,290	7,282

### 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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年11月期	—	0.00	—	30.00	30.00	420	35.6	2.0
2023年11月期	—	0.00	—	32.00	32.00	448	14.1	2.0
2024年11月期(予想)	—	33.00	—	34.00	67.00		68.6~ 130.5	

### 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) 2024年11月期の連結業績予想につきましては、レンジ形式により開示しております。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：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16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）	2023年11月期	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	421,710株	2022年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数	2023年11月期	14,023,290株	2022年11月期	14,023,290株

(参考) 個別業績の概要

1. 2023年11月期の個別業績（2022年12月1日～2023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	%
2023年11月期	4,036	100.1	2,980	175.8	2,926	182.4	2,645	224.7
2022年11月期	2,017	△46.7	1,080	△62.5	1,036	△63.5	814	△60.0

	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
2023年11月期	188.66	—
2022年11月期	58.11	—

(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		
2023年11月期	38,775		20,950		54.0	1,493.99		
2022年11月期	38,406		18,716		48.7	1,334.66		

(参考) 自己資本 2023年11月期 20,950百万円 2022年11月期 18,716百万円

※ 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、2024年1月12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 .....	7
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	8
(1) 連結貸借対照表 .....	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	10
連結損益計算書 .....	10
連結包括利益計算書 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(会計方針の変更) .....	16
(セグメント情報等) .....	16
(1株当たり情報) .....	21

## 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、一部に足踏みが見られるものの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、地政学リスクや金融資本市場の変動の影響等から、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訪日外国人観光客の増加等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、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、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、当連結会計年度の業績は、当連結会計年度は売上高22,268百万円（前期比55.9%増）、営業利益4,461百万円（前期比145.7%増）、経常利益3,837百万円（前期比182.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,186百万円（前期比170.0%増）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、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935百万円（前期比12.6%減）、営業利益は797百万円（前期比215.9%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、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、当連結会計年度末の賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで66,642百万円（前期比2.3%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。

当連結会計年度においては、前当連結会計年度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20,502百万円（前期比69.3%増）、営業利益は4,994百万円（前期比75.4%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1,594百万円（前期比63.6%増）、営業損失は191百万円（前期は417百万円の損失）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1,955百万円増加し、63,621百万円となりました。

これは主に、販売用不動産が3,228百万円、営業投資有価証券が290百万円、信託預金が283百万円増加したこと、流動資産その他が1,770百万円減少したこと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341百万円増加し、26,319百万円となりました。

これは主に、投資その他の資産その他が427百万円増加したこと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2,851百万円増加し、8,437百万円となりました。

これは主に、1年内返済予定の長期借入金が2,788百万円、未払法人税等が1,209百万円増加したこと、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。

(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3,336百万円減少し、57,075百万円となりました。

これは主に、ノンリコース長期借入金が1,981百万円、固定負債その他が668百万円、長期借入金が425百万円減少したこと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2,781百万円増加し、24,427百万円となりました。

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2,766百万円増加したこと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224百万円増加し、7,506百万円となりました。

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)

営業活動の結果増加した資金は、3,211百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,686百万円、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1,909百万円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、1,584百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,974百万円、有形固定資産の売却による収入682百万円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)

財務活動の結果減少した資金は、1,206百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,918百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出2,078百万円、短期借入金の純減少額1,065百万円、長期借入れによる収入11,282百万円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

	2019年 11月期	2020年 11月期	2021年 11月期	2022年 11月期	2023年 11月期
自己資本比率 (%)	25.4	24.7	25.1	24.6	27.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	28.1	18.0	15.7	13.7	15.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	176.5	—	18.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	0.63	—	5.07

(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. 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、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(2024年11月期)の連結業績見通しにつきましては、賃貸不動産ポートフォリオの拡充に伴い賃貸収益は増加する見込みですが、ポートフォリオ入れ替えとしての売却計画を当期(2023年11月期)に比べ控えめに計画していること等から、賃貸不動産の売却収入及び売却利益が当期(同上)に比べ減少する結果、売上高17,500百万円～21,700百万円、営業利益2,100百万円～3,100百万円、経常利益1,200百万円～2,200百万円、親会社株主に帰属する当期純利益720百万円～1,370百万円を見込んでおります。これは、個々の物件を最適なタイミングで売却することを企図するなかで次期(同上)の売却計画が控えめとなった結果、売却収益が一時的に減少するためであり、他方で将来の売却収益の源泉となる含み益は翌期以降に繰り越されます。このように、次期(同上)単年度では減収減益の見通しですが、成長戦略を推進するなかでの経過的なものであり、当社グループとしては着実な企業成長を遂げております。

なお、当社グループは賃貸不動産ポートフォリオを拡充しながら利益及び株主資本を増加させる方針ですが、現時点ではポートフォリオからの賃貸収益等よりも賃貸不動産ポートフォリオ入れ替え時(一部の賃貸不動産の売却)の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。また、不動産の売却利益の予想についてはマクロ経済の動向、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るため、2024年11月期より、従来の固定値による連結業績予想に代えて、複数のシナリオを想定したレンジ形式としております。

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。

他方でDOE基準による配当金の増加ペースは緩やかであり、業績が大きく上振れした場合にはその利益還元を即座に反映できないという側面もあるため、今後、業績に応じた株主還元とROE向上等の資本効率向上の観点から、従来からのDOE2.0%を目安とした期末配当に加え、直前期の当期純利益が一定水準を超過した場合に、それを超える部分を利益連動型の配当として還元(中間配当)することといたしました。具体的には、直前期の連結損益計算書における「親会社株主に帰属する当期純利益」の額が20億円を超過した場合、その超過分の40%相当額を中間配当として還元いたします。上記の方針に基づき、2024年11月期においては1株当たり33円00銭の中間配当を実施する予定です。

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(2023年11月期)におきましては、1株当たり32円の配当を実施いたします。

次期(2024年11月期)におきましては、第2四半期末に直前期当期純利益額が20億円を超過したことに伴い1株当たり33円の中間配当、期末に株主資本配当率(DOE)2.0%の目安に基づき1株当たり34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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,306,355	7,531,273
信託預金	921,573	1,204,985
売掛金	391,453	308,315
販売用不動産	46,956,270	50,184,620
仕掛販売用不動産	3,479,627	3,268,813
商品	8,371	2,502
原材料及び貯蔵品	28,555	27,488
営業投資有価証券	335,632	625,750
その他	2,238,451	467,909
流動資産合計	61,666,290	63,621,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,128,704	13,035,974
減価償却累計額	△1,622,567	△1,826,621
建物及び構築物(純額)	11,506,136	11,209,352
機械装置及び運搬具	927,140	962,610
減価償却累計額	△141,149	△256,843
機械装置及び運搬具(純額)	785,991	705,767
工具、器具及び備品	284,457	284,832
減価償却累計額	△221,361	△210,061
工具、器具及び備品(純額)	63,096	74,770
土地	10,584,024	10,230,423
建設仮勘定	454,456	869,336
有形固定資産合計	23,393,705	23,089,650
無形固定資産		
のれん	1,116,664	1,000,822
その他	31,708	441,581
無形固定資産合計	1,148,372	1,442,403
投資その他の資産		
投資有価証券	83,404	85,284
その他の関係会社有価証券	34,416	40,201
繰延税金資産	41,054	46,584
敷金及び保証金	453,113	364,311
その他	823,171	1,250,576
投資その他の資産合計	1,435,160	1,786,957
固定資産合計	25,977,239	26,319,011
資産合計	87,643,529	89,940,670

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
<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	5,128,495
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119,700	23,468
未払法人税等	161,172	1,370,944
賞与引当金	22,809	—
株主優待引当金	24,316	24,071
その他	1,760,861	1,799,380
流動負債合計	5,585,397	8,437,359
固定負債		
長期借入金	50,678,274	50,252,956
ノンリコース長期借入金	4,940,000	2,958,081
繰延税金負債	1,980,066	1,721,299
退職給付に係る負債	19,939	17,897
その他	2,793,512	2,125,176
固定負債合計	60,411,793	57,075,412
負債合計	65,997,191	65,512,771
<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	3,406,406
利益剰余金	18,240,953	21,006,999
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	21,469,955	24,235,319
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	62,416
繰延ヘッジ損益	20,703	25,333
その他の包括利益累計額合計	73,722	87,749
非支配株主持分	102,660	104,829
純資産合計	21,646,338	24,427,898
負債純資産合計	87,643,529	89,940,670

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	14,284,494	22,268,896
売上原価	10,194,693	15,287,948
売上総利益	4,089,800	6,980,947
販売費及び一般管理費	2,273,661	2,519,060
営業利益	1,816,138	4,461,887
営業外収益		
受取利息	134	86
受取配当金	1,007	1,978
還付消費税等	2	30,991
助成金収入	35,130	7,514
受取保険料	54	24,119
デリバティブ評価益	196,334	26,864
受取和解金	—	30,000
その他	40,440	16,424
営業外収益合計	273,105	137,979
営業外費用		
支払利息	577,768	623,729
支払手数料	149,071	105,318
デリバティブ評価損	—	26,490
その他	5,515	6,387
営業外費用合計	732,356	761,925
経常利益	1,356,888	3,837,941
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	1,003	444
固定資産除却損	3,134	2,138
減損損失	10,003	—
特別損失合計	14,141	2,582
税金等調整前当期純利益	1,342,746	4,686,326
法人税、住民税及び事業税	262,571	1,774,939
法人税等調整額	△95,339	△271,753
法人税等合計	167,232	1,503,185
当期純利益	1,175,514	3,183,140
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△4,846	△3,754
親会社株主に帰属する当期純利益	1,180,361	3,186,895

## (連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益	1,175,514	3,183,140
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,681	9,397
繰延ヘッジ損益	21,614	4,661
その他の包括利益合計	35,295	14,059
包括利益	1,210,810	3,197,200
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,215,561	3,200,923
非支配株主に係る包括利益	△4,751	△3,723

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	100,000	3,407,088	18,240,953	△278,086	21,469,955
当期変動額					
剰余金の配当			△420,698		△420,698
親会社株主に帰属する当期純利益			3,186,895		3,186,895
連結子会社株式の取得による持分の増減		1,693			1,693
連結子会社株式の売却による持分の増減		△2,375			△2,375
連結子会社増加による利益剰余金減少額			△147		△147
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△3		△3
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	△682	2,766,046	—	2,765,363
当期末残高	100,000	3,406,406	21,006,999	△278,086	24,235,319

	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	53,018	20,703	73,722	102,660	21,646,338
当期変動額					
剰余金の配当					△420,698
親会社株主に帰属する当期純利益					3,186,895
連結子会社株式の取得による持分の増減					1,693
連結子会社株式の売却による持分の増減					△2,375
連結子会社増加による利益剰余金減少額					△147
連結子会社除外による利益剰余金減少額					△3
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	9,398	4,629	14,027	2,169	16,196
当期変動額合計	9,398	4,629	14,027	2,169	2,781,560
当期末残高	62,416	25,333	87,749	104,829	24,427,898

## (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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,342,746	4,686,326
減価償却費	985,145	1,157,935
減損損失	10,003	—
のれん償却額	108,692	115,841
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,040	4,417
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	2,816	△245
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,962	527
受取利息及び受取配当金	△1,142	△2,064
支払利息	577,768	623,729
固定資産売却損益 (△は益)	1,003	△233,997
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△616,525
固定資産除却損	3,134	2,138
信託預金の増減額 (△は増加)	△181,065	△283,412
売上債権の増減額 (△は増加)	△54,558	267
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,561,596	△1,909,247
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	41,970	△277,603
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△564,837	552,608
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	19,297	△5,784
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△1,141,135	194,305
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△448,800	△78,210
その他	31,016	89,733
小計	△2,825,619	4,020,739
利息及び配当金の受取額	1,142	2,064
利息の支払額	△562,140	△632,956
法人税等の還付額	189,743	465,218
法人税等の支払額	△1,376,832	△643,740
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,573,706	3,211,324
<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	△131,562	△64,718
定期預金の払戻による収入	169,502	13,654
有形固定資産の取得による支出	△2,552,118	△1,974,708
有形固定資産の売却による収入	241	682,922
無形固定資産の取得による支出	△7,643	△1,036
投資有価証券の取得による支出	△28,617	△5,505
投資有価証券の売却による収入	3,447	5,096
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	△80,866	△997
敷金及び保証金の回収による収入	576	12,246
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	38,109	△222,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,149,274	△1,584,683

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
<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)	△2,438,522	△1,065,657
長期借入れによる収入	11,257,800	11,282,000
長期借入金の返済による支出	△5,782,368	△8,918,703
ノンリコース長期借入れによる収入	1,639,700	—
ノンリコース長期借入金の返済による支出	—	△2,078,150
配当金の支払額	△378,223	△420,224
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
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	—	11,111
その他	△7,695	△6,764
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,290,525	△1,206,553
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,432,455	420,087
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)	△53,048	△195,583
現金及び現金同等物の期末残高	7,282,450	7,506,955

## (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)

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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、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】**

## 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、「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(セムポート投資)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。

## 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。

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 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. セグメント利益又は損失の調整額△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. セグメント利益又は損失は、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 2022年12月1日 至 2023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	161,349	20,501,689	1,594,510	22,257,548	11,347	22,268,896	—	22,268,896
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	774,220	1,200	—	775,420	—	775,420	△775,420	—
計	935,569	20,502,889	1,594,510	23,032,969	11,347	23,044,316	△775,420	22,268,896
セグメント利益 又は損失 (△)	797,942	4,994,043	△191,551	5,600,434	9,140	5,609,574	△1,147,687	4,461,887
セグメント資産	53,740	79,137,858	6,272,179	85,463,778	—	85,463,778	4,476,891	89,940,670
その他の項目								
減価償却費	82	1,001,592	144,255	1,145,929	40	1,145,970	11,965	1,157,935
持分法適用会 社への投資額	—	40,201	—	40,201	—	40,201	—	40,201
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	1,004,400	1,015,844	2,020,244	—	2,020,244	17,068	2,037,313

(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. セグメント利益又は損失の調整額△1,147,687千円は、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△1,033,165千円であります。

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4,476,891千円は、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11,965千円は、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17,068千円は、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. セグメント利益又は損失は、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 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

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023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	161,349	20,501,689	1,594,510	11,347	22,268,896

## 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
株式会社相鉄アーバンクリエイツ	6,510,000	投資銀行事業
日本アコモデーションファンド投資法人	3,100,000	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 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

当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

## 【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 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

当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	—	9,046	106,795	—	—	115,841
当期末残高	—	139,308	861,513	—	—	1,000,822

## 【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産	1,536.28円	1,734.48円
1株当たり当期純利益	84.17円	227.26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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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)	1,180,361	3,186,895
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)	1,180,361	3,186,895
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)