



2024年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年4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4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. 2024年11月期第1四半期の連結業績（2023年12月1日～2024年2月29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1四半期	1,955	7.6	240	-	129	-	63	△82.8
2023年11月期第1四半期	1,817	△71.4	12	△98.9	△100	-	369	△44.5

(注) 包括利益 2024年11月期第1四半期 66百万円 (△81.9%) 2023年11月期第1四半期 366百万円 (△44.8%)

	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1四半期	4.53	4.52
2023年11月期第1四半期	26.33	-

(注) 2023年11月期第1四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1四半期	86,996	24,047	27.5	1,707.36
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1四半期 23,942百万円 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	-	-	-	-	-
2024年11月期(予想)	-	33.00	-	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) 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

2. 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。

※ 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 1 Q	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 1 Q	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 1 Q	14,023,290株	2023年11月期 1 Q	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4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1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

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。中核事業である投資銀行事業においては、好調な国内不動産市場を背景に賃貸不動産ポートフォリオの拡充を基本戦略としています。また、我が国の成長産業の一つである宿泊・観光市場を追い風に新たな収益の柱とすべく施設運営事業にも取り組んでいます。

以上の事業を推進し、当第1四半期連結累計期間は売上高1,955百万円（前年同四半期比7.6%増）、営業利益240百万円（前年同四半期比1,899.0%増）、経常利益129百万円（前年同四半期は100百万円の損失）、親会社株主に帰属する四半期純利益63百万円（前年同四半期比82.8%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・運用を行うビジネスです。当第1四半期連結累計期間においては、不動産売買市場は、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、特に都心・大型の不動産は取得競争が激しく、価格は高止まりし、投資利回りが低い環境が継続しました。そのため、上値余地が限定されること等から当社が主体的に組成するファンドでの新規取得は引き続き控えました。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1四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46百万円（前年同四半期比63.8%減）、営業利益は19百万円（前年同四半期比65.3%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別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。

以上を推進し、当第1四半期連結累計期間においては、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、賃貸収益は増加したことから、売上高は1,500百万円（前年同四半期比10.7%増）、営業利益は483百万円（前年同四半期比48.6%増）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、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446百万円（前年同四半期比23.6%増）、営業損失は19百万円（前年同四半期は87百万円の損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四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2,943百万円減少し、86,996百万円となりました。これは主に、現金及び預金が2,791百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四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2,564百万円減少し、62,948百万円となりました。これは主に、未払法人税等が1,269百万円、流動負債その他が713百万円、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）が644百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第1四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379百万円減少し、24,047百万円となりました。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385百万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1四半期連結会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,531,273	4,739,874
信託預金	1,204,985	1,190,426
売掛金	308,315	221,358
販売用不動産	50,184,620	50,092,682
仕掛販売用不動産	3,268,813	3,281,342
営業投資有価証券	625,750	631,823
その他	497,899	581,280
流動資産合計	63,621,659	60,738,787
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,209,352	11,104,814
土地	10,230,423	10,230,423
その他(純額)	1,649,874	1,668,215
有形固定資産合計	23,089,650	23,003,452
無形固定資産		
のれん	1,000,822	971,861
その他	441,581	446,402
無形固定資産合計	1,442,403	1,418,263
投資その他の資産	1,786,957	1,836,264
固定資産合計	26,319,011	26,257,981
資産合計	89,940,670	86,996,769
負債の部		
流動負債		
短期借入金	91,000	117,596
1年内返済予定の長期借入金	5,128,495	5,134,040
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	23,468	31,193
未払法人税等	1,370,944	101,367
賞与引当金	—	78,413
株主優待引当金	24,071	8,467
その他	1,799,380	1,085,476
流動負債合計	8,437,359	6,556,554
固定負債		
長期借入金	50,252,956	49,603,131
ノンリコース長期借入金	2,958,081	2,950,356
退職給付に係る負債	17,897	18,294
その他	3,846,476	3,820,431
固定負債合計	57,075,412	56,392,214
負債合計	65,512,771	62,948,769
純資産の部		
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	20,621,767
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	24,235,319	23,850,087
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	68,762
繰延ヘッジ損益	25,333	23,897
その他の包括利益累計額合計	87,749	92,659
非支配株主持分	104,829	105,252
純資産合計	24,427,898	24,047,999
負債純資産合計	89,940,670	86,996,769

(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1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
売上高	1,817,664	1,955,842
売上原価	1,159,224	1,124,849
売上総利益	658,440	830,992
販売費及び一般管理費	646,398	590,271
営業利益	12,042	240,721
営業外収益		
受取利息	55	32
受取配当金	53	29
助成金収入	3,575	1,066
受取保険料	11,334	32,930
デリバティブ評価益	35,498	3,110
その他	4,626	3,679
営業外収益合計	55,145	40,848
営業外費用		
支払利息	154,266	147,323
支払手数料	13,700	2,375
デリバティブ評価損	—	1,889
その他	2	46
営業外費用合計	167,969	151,634
経常利益又は経常損失(△)	△100,782	129,936
特別利益		
関係会社株式売却益	616,525	—
特別利益合計	616,525	—
特別損失		
固定資産売却損	—	5,757
固定資産除却損	378	—
特別損失合計	378	5,757
税金等調整前四半期純利益	515,364	124,178
法人税、住民税及び事業税	51,937	96,764
法人税等調整額	95,713	△34,044
法人税等合計	147,651	62,719
四半期純利益	367,712	61,459
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,497	△2,054
親会社株主に帰属する四半期純利益	369,210	63,513

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年2月29日)
四半期純利益	367,712	61,459
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,017	6,345
繰延ヘッジ損益	3,002	△1,442
その他の包括利益合計	△1,014	4,903
四半期包括利益	366,697	66,362
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	368,182	68,423
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,484	△2,061

(3) 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1四半期連結累計期間(自 2022年12月1日 至 2023年2月28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	90,491	1,354,623	361,202	1,806,317	11,347	1,817,664	—	1,817,664
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	36,638	300	—	36,938	—	36,938	△36,938	—
計	127,129	1,354,923	361,202	1,843,255	11,347	1,854,603	△36,938	1,817,664
セグメント利益 又は損失(△)	55,371	325,524	△87,909	292,986	9,140	302,126	△290,084	12,042

(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△290,084千円は、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1四半期連結累計期間(自 2023年12月1日 至 2024年2月29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	9,525	1,499,725	446,591	1,955,842	—	1,955,842
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	36,488	300	—	36,788	△36,788	—
計	46,013	1,500,025	446,591	1,992,630	△36,788	1,955,842
セグメント利益 又は損失(△)	19,236	483,813	△19,342	483,707	△242,985	240,721

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△242,985千円は、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。