



## 2024年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年1月10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  
 定時株主総会開催予定日 2025年2月27日 配当支払開始予定日 2025年2月7日  
 有価証券報告書提出予定日 2025年2月27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. 2024年11月期の連結業績 (2023年12月1日～2024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	%
2024年11月期	16,865	△24.3	2,838	△36.4	2,193	△42.8	1,416	△55.5
2023年11月期	22,268	55.9	4,461	145.7	3,837	182.8	3,186	170.0

(注) 包括利益 2024年11月期 1,415百万円(△55.7%) 2023年11月期 3,197百万円(164.1%)

	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	%	%	%
2024年11月期	101.04	100.88	5.8	2.4	16.8
2023年11月期	227.26	—	13.9	4.3	20.0

(参考) 持分法投資損益 2024年11月期 ー百万円 2023年11月期 ー百万円

(注) 2023年11月期の潜在株式調整後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いません。

## (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	89,141	24,907	27.8	1,768.33
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 24,799百万円 2023年11月期 24,323百万円

## (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
2024年11月期	3,500	△4,243	△1,192	4,792
2023年11月期	3,211	△1,584	△1,206	7,506

## 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			
2023年11月期	—	0.00	—	32.00	32.00	448	14.1	2.0
2024年11月期	—	33.00	—	34.00	67.00	939	66.3	3.8
2025年11月期(予想)	—	0.00	—	35.00	35.00		35.8	

## 3. 2025年11月期の連結業績予想 (2024年12月1日～2025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	17,950	6.4	3,520	24.0	2,180	△0.6	1,370	△3.3	97.69

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無  
 新規 一社(社名) - 、除外 一社(社名) -

(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 : 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

(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)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2024年11月期	14,445,000株	2023年11月期	14,445,000株
2024年11月期	420,710株	2023年11月期	421,710株
2024年11月期	14,023,451株	2023年11月期	14,023,290株

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年11月期の個別業績(2023年12月1日~2024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	%
2024年11月期	2,478	△38.6	1,496	△49.8	1,463	△50.0	1,035	△60.9
2023年11月期	4,036	100.1	2,980	175.8	2,926	182.4	2,645	224.7

	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
2024年11月期	73.82	73.70
2023年11月期	188.66	-

(注) 2023年11月期の潜在株式調整後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
2024年11月期	36,530	21,044	57.6	1,500.55
2023年11月期	38,775	20,950	54.0	1,493.99

(参考) 自己資本 2024年11月期 21,044百万円 2023年11月期 20,950百万円

※ 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、2025年1月10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 .....	6
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 連結貸借対照表 .....	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	9
連結損益計算書 .....	9
連結包括利益計算書 .....	10
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	15
(継続企業の前提に関する注記) .....	15
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	20
(重要な後発事象) .....	20

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度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。

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、当連結会計年度の業績は、売上高16,865百万円(前期比24.3%減)、営業利益2,838百万円(前期比36.4%減)、経常利益2,193百万円(前期比42.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益1,416百万円(前期比55.5%減)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。当連結会計年度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でした。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行いませんでした。一方、投資家からの要請に応じて受託している、期中管理業務については、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。

当連結会計年度はアセットマネジメント業務報酬を受領しましたが、前年に比べグループ内で組成するSPCからの業務受託報酬がなかったこと等から、売上高は194百万円(前期比79.2%減)、営業利益は113百万円(前期比85.7%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投資・運用するビジネスです。現在は主に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な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。

当連結会計年度においては、国内外の金利動向をはじめとする経済情勢が大きく変化する中で、慎重な投資判断を行いました。

結果、当連結会計年度においては、保有する不動産の収益性を向上させる施策を実施し、賃貸収益が増加しましたが、前年度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等から、売上高は15,115百万円(前期比26.3%減)、営業利益は3,787百万円(前期比24.2%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、堅調な日本人の旅行・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1,691百万円(前期比6.1%増)、営業損失は139百万円(前期は191百万円の損失)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4,970百万円減少し、58,651百万円となりました。

これは主に、販売用不動産が2,818百万円、現金及び預金が2,714百万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4,171百万円増加し、30,490百万円となりました。

これは主に、土地が2,201百万円、建物及び構築物が1,915百万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2,690百万円減少し、5,747百万円となりました。

これは主に、1年内返済予定の長期借入金が1,665百万円、未払法人税等が840百万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1,411百万円増加し、58,487百万円となりました。

これは主に、長期借入金が2,901百万円増加したこと、ノンリコース長期借入金が1,471百万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479百万円増加し、24,907百万円となりました。

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504百万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2,714百万円減少し、4,792百万円となりました。

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、3,500百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,181百万円、販売用不動産(賃貸不動産)等の売却による棚卸資産の減少額2,120百万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、4,243百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出4,800百万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、1,192百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,501百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出1,495百万円、長期借入れによる収入9,738百万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

	2020年 11月期	2021年 11月期	2022年 11月期	2023年 11月期	2024年 11月期
自己資本比率 (%)	24.7	25.1	24.6	27.0	27.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	18.0	15.7	13.7	15.7	16.2
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	—	176.5	—	18.2	16.5
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	—	0.63	—	5.07	5.56

(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. 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

次期(2025年11月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高17,950百万円、営業利益3,520百万円、経常利益2,180百万円、親会社株主に帰属する当期純利益1,370百万円を見込んでおります。

当社グループの業績は、現状不動産賃貸収益等を安定収益としつつも不動産売却益によって大きく左右される傾向があります。当期(2024年11月期)は、国内外の金利動向やインフレ率の変動、金融政策の変化など経済情勢が大きく変化する中、慎重な投資判断を行いました。当社グループとしては、次期においてもこの姿勢を維持していく認識です。

当社グループは、これまでも市場の変化を察知し、迅速かつ適切に対応してきました。この慎重な判断により企業の財務基盤を維持し、長期的な成長機会を確保してきました。次期においても不動産の取得及び売却については市場を注視しながら慎重に判断したいと考えており、安定的な収益源となっている利回りの高い賃貸不動産は継続保有しつつ最適と考えるタイミングでの投資判断を行います。

当社は、短期的な利益を追求するのではなく、中長期的に企業価値の向上を目指し投資判断を行ってまいります。この姿勢が結果的に株主価値の最大化に繋がると考えております。

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、比較的安定かつ通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)することとしています。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。

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(2024年11月期)におきましては、上記方針に基づき、中間配当を1株当たり33円として実施しており、期末の配当につきましては、1株当たり34円(1株当たり年間67円)の配当を実施いたします。

次期(2025年11月期)におきましては、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35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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,531,273	4,817,134
信託預金	1,204,985	1,242,795
売掛金	308,315	406,166
販売用不動産	50,184,620	47,366,186
仕掛販売用不動産	3,268,813	3,327,995
商品	2,502	2,239
原材料及び貯蔵品	27,488	28,257
営業投資有価証券	625,750	507,491
その他	467,909	953,021
流動資産合計	63,621,659	58,651,289
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,035,974	15,387,411
減価償却累計額	△1,826,621	△2,262,655
建物及び構築物（純額）	11,209,352	13,124,756
機械装置及び運搬具	962,610	958,747
減価償却累計額	△256,843	△363,625
機械装置及び運搬具（純額）	705,767	595,121
工具、器具及び備品	284,832	299,784
減価償却累計額	△210,061	△228,791
工具、器具及び備品（純額）	74,770	70,992
土地	10,230,423	12,431,713
建設仮勘定	869,336	1,030,456
有形固定資産合計	23,089,650	27,253,040
無形固定資産		
のれん	1,000,822	884,979
その他	441,581	443,317
無形固定資産合計	1,442,403	1,328,296
投資その他の資産		
投資有価証券	85,284	98,771
その他の関係会社有価証券	40,201	67,409
繰延税金資産	46,584	71,507
敷金及び保証金	364,311	361,799
その他	1,250,576	1,309,471
投資その他の資産合計	1,786,957	1,908,959
固定資産合計	26,319,011	30,490,296
資産合計	89,940,670	89,141,585

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	91,000	71,000
1年内返済予定の長期借入金	5,128,495	3,462,916
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	23,468	—
未払法人税等	1,370,944	530,012
株主優待引当金	24,071	23,725
その他	1,799,380	1,659,536
流動負債合計	8,437,359	5,747,191
固定負債		
長期借入金	50,252,956	53,154,598
ノンリコース長期借入金	2,958,081	1,486,502
繰延税金負債	1,721,299	1,670,785
退職給付に係る負債	17,897	23,220
その他	2,125,176	2,152,181
固定負債合計	57,075,412	58,487,289
負債合計	65,512,771	64,234,480
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,406,406	3,406,766
利益剰余金	21,006,999	21,511,406
自己株式	△278,086	△277,426
株主資本合計	24,235,319	24,740,746
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	31,157
繰延ヘッジ損益	25,333	27,703
その他の包括利益累計額合計	87,749	58,860
非支配株主持分	104,829	107,497
純資産合計	24,427,898	24,907,104
負債純資産合計	89,940,670	89,141,585

## (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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	22,268,896	16,865,791
売上原価	15,287,948	11,761,024
売上総利益	6,980,947	5,104,767
販売費及び一般管理費	2,519,060	2,266,620
営業利益	4,461,887	2,838,147
営業外収益		
受取利息	86	672
受取配当金	1,978	2,931
還付消費税等	30,991	2,905
助成金収入	7,514	2,108
受取保険料	24,119	106,626
デリバティブ評価益	26,864	71,000
受取和解金	30,000	—
その他	16,424	17,791
営業外収益合計	137,979	204,036
営業外費用		
支払利息	623,729	642,724
支払手数料	105,318	147,658
デリバティブ評価損	26,490	—
その他	6,387	58,123
営業外費用合計	761,925	848,506
経常利益	3,837,941	2,193,677
特別利益		
固定資産売却益	234,441	308
関係会社株式売却益	616,525	—
特別利益合計	850,966	308
特別損失		
固定資産売却損	444	6,426
固定資産除却損	2,138	—
関係会社株式評価損	—	4,999
減損損失	—	858
特別損失合計	2,582	12,285
税金等調整前当期純利益	4,686,326	2,181,701
法人税、住民税及び事業税	1,774,939	864,849
法人税等還付税額	—	△67,677
法人税等調整額	△271,753	△60,176
法人税等合計	1,503,185	736,995
当期純利益	3,183,140	1,444,705
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失 (△)	△3,754	27,747
親会社株主に帰属する当期純利益	3,186,895	1,416,957

## 連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益	3,183,140	1,444,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,397	△31,259
繰延ヘッジ損益	4,661	2,381
その他の包括利益合計	14,059	△28,877
包括利益	3,197,200	1,415,828
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,200,923	1,388,068
非支配株主に係る包括利益	△3,723	27,759

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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	3,406,406	21,006,999	△278,086	24,235,319
当期変動額					
剰余金の配当			△911,513		△911,513
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,416,957		1,416,957
自己株式の処分		360		659	1,020
連結子会社除外による 利益剰余金減少額			△1,036		△1,036
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	360	504,407	659	505,427
当期末残高	100,000	3,406,766	21,511,406	△277,426	24,740,746

	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	62,416	25,333	87,749	104,829	24,427,898
当期変動額					
剰余金の配当					△911,513
親会社株主に帰属する 当期純利益					1,416,957
自己株式の処分					1,020
連結子会社除外による 利益剰余金減少額					△1,036
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△31,258	2,370	△28,888	2,667	△26,221
当期変動額合計	△31,258	2,370	△28,888	2,667	479,206
当期末残高	31,157	27,703	58,860	107,497	24,907,104

## (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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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	4,686,326	2,181,701
減価償却費	1,157,935	1,220,010
減損損失	—	858
のれん償却額	115,841	115,842
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,417	—
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△245	△345
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	527	5,323
受取利息及び受取配当金	△2,064	△3,603
支払利息	623,729	642,724
固定資産売却損益 (△は益)	△233,997	6,117
関係会社株式売却損益 (△は益)	△616,525	—
固定資産除却損	2,138	—
信託預金の増減額 (△は増加)	△283,412	△75,468
売上債権の増減額 (△は増加)	267	△97,851
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,909,247	2,120,979
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△277,603	56,995
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△5,784	△27,207
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	552,608	△31,756
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	194,305	△34,879
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△78,210	43,228
その他	89,733	△55,786
小計	4,020,739	6,066,882
利息及び配当金の受取額	2,064	3,603
利息の支払額	△632,956	△633,954
法人税等の還付額	465,218	26,841
法人税等の支払額	△643,740	△1,962,747
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,211,324	3,500,624
<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	△64,718	△65,023
定期預金の払戻による収入	13,654	13,578
有形固定資産の取得による支出	△1,974,708	△4,800,909
有形固定資産の売却による収入	682,922	5,128
無形固定資産の取得による支出	△1,036	△5,887
投資有価証券の取得による支出	△5,505	△432
投資有価証券の売却による収入	5,096	419
敷金及び保証金の差入による支出	△997	△263
敷金及び保証金の回収による収入	12,246	2,071
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	△222,104	607,718
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,584,683	△4,243,601

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,065,657	△20,000
長期借入れによる収入	11,282,000	9,738,025
長期借入金の返済による支出	△8,918,703	△8,501,962
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△2,078,150	△1,495,047
自己株式の処分による収入	—	1,020
配当金の支払額	△420,224	△910,060
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	—
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	△6,764	△4,725
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,206,553	△1,192,933
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	420,087	△1,935,909
現金及び現金同等物の期首残高	7,282,450	7,506,955
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)	△195,583	△778,243
現金及び現金同等物の期末残高	7,506,955	4,792,802



## (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。

(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、アキュイジション(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იმボート投資)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 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。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 2	連結 財務諸表 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	58,682	15,115,423	1,691,686	16,865,791	—	16,865,791
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	136,200	400	—	136,600	△136,600	—
計	194,882	15,115,823	1,691,686	17,002,392	△136,600	16,865,791
セグメント利益 又は損失(△)	113,992	3,787,861	△139,643	3,762,210	△924,062	2,838,147
セグメント資産	49,628	80,150,228	6,004,296	86,204,153	2,937,432	89,141,585
その他の項目						
減価償却費	—	1,064,046	142,880	1,206,926	13,083	1,220,010
持分法適用会 社への投資額	—	50,243	—	50,243	—	50,243
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	4,666,047	89,607	4,755,654	3,458	4,759,113

(注) 1. 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。

2. セグメント利益又は損失の調整額△924,062千円は、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2,937,432千円は、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13,083千円は、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3,458千円は、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。

3. 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 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

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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	合計
外部顧客への売上高	58,682	15,115,423	1,691,686	16,865,791

## 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
京阪ホールディングス株式会社	3,049,700	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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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	全社・消去	合計
減損損失	—	858	—	—	858

## 【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 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

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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	全社・消去	合計
当期償却額	—	9,047	106,795	—	115,842
当期末残高	—	130,261	754,718	—	884,979

## 【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
1株当たり純資産	1,734.48円	1,768.33円
1株当たり当期純利益	227.26円	101.04円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	－円	100.88円

- (注) 1. 前連結会計年度の潜在株式調整後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及び潜在株式調整後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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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)	3,186,895	1,416,957
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)	3,186,895	1,416,957
期中平均株式数(株)	14,023,290	14,023,451
潜在株式調整後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調整額(千円)	－	－
普通株式増加数(株)	－	22,839
(うち新株予約権(株))	(－)	(22,839)
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)	－

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。