



2022年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年4月8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 2022年4月11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. 2022年11月期第1四半期の連結業績（2021年12月1日～2022年2月28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	%
2022年11月期第1四半期	6,345	175.5	1,129	641.5	1,043	943.5	665	992.2
2021年11月期第1四半期	2,303	150.7	152	368.4	100	—	60	—

(注) 包括利益 2022年11月期第1四半期 664百万円 (798.2%) 2021年11月期第1四半期 74百万円 (—%)

	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
2022年11月期第1四半期	47.44	—
2021年11月期第1四半期	4.34	—

(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
2022年11月期第1四半期	80,437	21,107	26.1	1,497.92
2021年11月期	82,551	20,809	25.1	1,476.71

(参考) 自己資本 2022年11月期第1四半期 21,005百万円 2021年11月期 20,708百万円

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
2021年11月期	—	0.00	—	27.00	27.00
2022年11月期	—	—	—	—	—
2022年11月期（予想）	—	0.00	—	30.00	30.00

(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. 2022年11月期の連結業績予想（2021年12月1日～2022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	24,900	△6.7	2,880	△41.7	2,010	△54.1	1,300	△53.5	92.70

(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 : 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7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)	2022年11月期1Q	14,445,000株	2021年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2022年11月期1Q	421,710株	2021年11月期	421,710株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2022年11月期1Q	14,023,290株	2021年11月期1Q	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、2022年4月8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	2
(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
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8

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1四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対策に万全を期し経済社会活動が正常化に向かう中、各種政策の効果や海外経済の改善もあって景気の様子が見られましたが、新型コロナウイルス感染者数は高止まりしていることやウクライナ情勢の地政学リスク等から、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、賃貸需要は堅調に推移しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症や地政学リスク等が不動産市場に与える影響については、引き続き留意する必要があります。

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賃貸不動産の取得活動を進めるとともに、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。当第1四半期連結累計期間においては、複数の賃貸不動産を売却し相応の売却収益を獲得しておりますが、新たな賃貸不動産の取得は第2四半期以降となる見込みであることから賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで58,674百万円（前連結会計年度末比5.3%減）となりました。

また、当社グループは、ホスピタリティサービスを中長期的視点で提供するビジネスへと事業領域を広げるべく、その第一歩として宿泊事業の取り組みを開始しております。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間は売上高6,345百万円（前年同四半期比175.5%増）、営業利益1,129百万円（前年同四半期比641.5%増）、経常利益1,043百万円（前年同四半期比943.5%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益665百万円（前年同四半期比992.2%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、前年同四半期に比べ不動産管理・運営に係る報酬が減少したものの、外注費用の削減等もあり、売上高は238百万円（前年同四半期比5.6%減）、営業利益は25百万円（前年同四半期比57.3%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、複数の賃貸不動産を売却したことにより売却額及び売却益ともに前年同四半期を上回ったため、売上高は5,894百万円（前年同四半期比190.3%増）、営業利益は1,456百万円（前年同四半期比275.0%増）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2,114百万円減少し、80,437百万円となりました。これは主に、販売用不動産が3,215百万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2,411百万円減少し、59,329百万円となりました。これは主に、流動負債その他（子会社における剰余金配当に係る源泉税預り金等）が1,451百万円減少し、未払法人税等が640百万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297百万円増加し、21,107百万円となりました。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295百万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

2022年11月期通期の業績予想につきましては、2022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。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、地政学リスクから原材料価格の上昇等も懸念され、今後、不動産賃貸市場や不動産売買市場等に影響が生じた場合には、当社グループの業績も影響を受ける可能性があります。現時点では業績予想の修正が必要な状況ではありませんが、業績予想の修正が必要となった場合には速やかに開示いたします。

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。

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 (2021年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,766,170	8,490,593
信託預金	740,507	708,657
売掛金	281,949	243,375
販売用不動産	44,908,794	41,693,513
仕掛販売用不動産	4,275,774	3,285,066
営業投資有価証券	342,414	346,098
その他	1,339,478	1,524,041
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	62,655,088	56,291,346
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	8,690,582	10,304,816
土地	8,753,917	10,190,260
その他(純額)	666,467	1,134,078
有形固定資産合計	18,110,967	21,629,155
無形固定資産		
のれん	367,290	1,204,812
その他	14,186	13,838
無形固定資産合計	381,476	1,218,650
投資その他の資産	1,404,206	1,298,403
固定資産合計	19,896,650	24,146,210
資産合計	82,551,738	80,437,556
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,454,179	2,905,837
1年内返済予定の長期借入金	1,890,848	1,918,184
未払法人税等	856,693	216,367
賞与引当金	25,850	80,944
その他	2,642,917	1,191,737
流動負債合計	8,870,488	6,313,071
固定負債		
長期借入金	44,384,923	44,264,196
ノンリコース長期借入金	3,420,000	3,420,000
退職給付に係る負債	12,977	29,846
その他	5,053,360	5,302,639
固定負債合計	52,871,260	53,016,683
負債合計	61,741,748	59,329,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,830	1,589,830
資本剰余金	1,917,257	1,917,257
利益剰余金	17,440,845	17,736,237
自己株式	△278,086	△278,086
株主資本合計	20,669,847	20,965,240
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	39,337	35,184
繰延ヘッジ損益	△816	5,295
その他の包括利益累計額合計	38,521	40,479
非支配株主持分	101,620	102,082
純資産合計	20,809,990	21,107,802
負債純資産合計	82,551,738	80,437,556

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
売上高	2,303,379	6,345,730
売上原価	1,707,420	4,609,183
売上総利益	595,959	1,736,546
販売費及び一般管理費	443,689	607,448
営業利益	152,269	1,129,097
営業外収益		
受取利息	22	76
受取配当金	51	35
還付加算金	477	0
助成金収入	1,017	18,702
デリバティブ評価益	68,721	53,414
その他	1,866	5,269
営業外収益合計	72,156	77,497
営業外費用		
支払利息	98,448	137,575
支払手数料	25,958	25,265
その他	0	—
営業外費用合計	124,406	162,841
経常利益	100,019	1,043,753
特別損失		
固定資産除却損	37	960
特別損失合計	37	960
税金等調整前四半期純利益	99,982	1,042,793
法人税、住民税及び事業税	282,491	324,700
法人税等調整額	△241,675	55,358
法人税等合計	40,815	380,059
四半期純利益	59,167	662,734
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,737	△2,467
親会社株主に帰属する四半期純利益	60,904	665,202

(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 2020年12月1日 至 2021年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年12月1日 至 2022年2月28日)
四半期純利益	59,167	662,734
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,471	△4,153
繰延ヘッジ損益	7,367	6,138
その他の包括利益合計	14,838	1,985
四半期包括利益	74,006	664,719
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	75,711	667,160
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,705	△2,440

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いによっておりますが、利益剰余金期首残高に与える影響はありません。また、収益認識会計基準等の適用による損益に与える影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等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1四半期連結累計期間(自 2020年12月1日 至 2021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	計				
売上高							
外部顧客への売上高	236,119	2,030,177	2,266,297	37,082	2,303,379	—	2,303,379
セグメント間の内部 売上高又は振替高	16,979	—	16,979	—	16,979	△16,979	—
計	253,099	2,030,177	2,283,276	37,082	2,320,359	△16,979	2,303,379
セグメント利益	15,989	388,373	404,363	5,839	410,203	△257,933	152,269

(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. セグメント利益の調整額△257,933千円は、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 2021年12月1日 至 2022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	計				
売上高							
外部顧客への売上高	215,812	5,894,341	6,110,154	235,575	6,345,730	—	6,345,730
セグメント間の内部 売上高又は振替高	23,003	—	23,003	—	23,003	△23,003	—
計	238,815	5,894,341	6,133,157	235,575	6,368,733	△23,003	6,345,730
セグメント利益	25,151	1,456,419	1,481,570	△112,856	1,368,714	△239,616	1,129,097

(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、主に宿泊事業であります。

2. セグメント利益の調整額△239,616千円は、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)

「その他」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1四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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益の算定方法を同様に変更しております。

当該変更による売上高及びセグメント利益に与える影響はありません。