

第20回定時株主総会招集ご通知



F I R S T B R O T H E R S

開催日時 2024年2月28日（水曜日）午前10時
受付開始時刻 午前9時30分

開催場所 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号
JPタワー・KITTE 4階
JPタワー ホール&カンファレンス ホール1

決議事項 第1号議案 取締役6名選任の件
第2号議案 監査役1名選任の件

目次

第20回定時株主総会招集ご通知	1
議決権行使についてのご案内	3
株主総会参考書類	5
事業報告	12
連結計算書類	27
連結計算書類に係る会計監査報告	30
計算書類に係る会計監査報告	32
監査役会の監査報告	34

◎本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、一律に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたしますが、電子提供措置事項のうち、事業報告の「新株予約権等の状況」、「業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項」及び「業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要」、連結計算書類の「連結注記表」並びに計算書類の「貸借対照表」、「損益計算書」、「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」につきましては、法令及び当社定款第17条の規定に基づき、当該書面に記載しておりません。したがって、当該書面に記載している事業報告及び連結計算書類は、会計監査人が会計監査報告を、監査役が監査報告を作成するに際して監査をした対象書類の一部であります。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

◎議決権行使書面において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

◎インターネット等と議決権行使書面により、重複して議決権を行使された場合は、インターネット等による議決権行使を有効なものとして取り扱わせていただきます。

◎インターネット等により、複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使されたものを有効な議決権行使として取り扱わせていただきます。

◎株主総会決議ご通知につきましては、書面によるご送付に代えて、以下の当社ウェブサイトに掲載させていただきますので、ご了承くださいませようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト <https://www.firstbrothers.com/ir/meeting.html>

株主各位

証券コード 3454
2024年2月7日

(電子提供措置の開始日2024年2月2日)
東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
ファーストブラザーズ株式会社
代表取締役社長 吉原知紀

招集ご通知

第20回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第20回定時株主総会を下記の通り開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会につきましては、インターネット等又は書面によって議決権を行使することができますので、株主総会参考書類をご検討のうえ、**2024年2月27日(火曜日)午後6時まで**にご行使くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1 日時	2024年2月28日(水曜日) 午前10時 ※受付開始時刻は、午前9時30分を予定しております。
2 場所	東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 JPTタワー・KITTE 4階 JPTタワー ホール&カンファレンス ホール1 ※末尾の会場ご案内図をご参照ください。
3 目的事項	報告事項 (1) 第20期(2022年12月1日から2023年11月30日まで) 事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類 監査結果報告の件 (2) 第20期(2022年12月1日から2023年11月30日まで) 計算書類報告の件 決議事項 第1号議案 取締役6名選任の件 第2号議案 監査役1名選任の件

以 上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら本招集ご通知とあわせてお送りする議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎株主総会にご出席の株主の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

株主総会参考書類

事業報告

連結計算書類

監査報告書

<株主総会参考書類等のウェブサイト掲載について>

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】

<https://www.firstbrothers.com/ir/meeting.html>



【株主総会資料 掲載ウェブサイト】

<https://d.sokai.jp/3454/teiji/>



【東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



（上記の東証ウェブサイトアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「ファーストブラザーズ」又は「コード」に当社証券コード「3454」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類／PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知／株主総会資料」欄よりご確認ください。）



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆様のご大切な権利です。
株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。
議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会にご出席される場合

議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2024年2月28日（水曜日）
午前10時（受付開始：午前9時30分）



インターネット等で議決権を行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2024年2月27日（火曜日）
午後6時入力完了分まで



書面（郵送）で議決権を行使される場合

議決権行使書用紙に議案の賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2024年2月27日（火曜日）
午後6時到着分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内

議決権行使書 株主番号 ○○○○○○○○ 議決権の数 XX 個

○○○○ 御中

××××年 ×月××日

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

○○○○○○○

こちらに議案の賛否をご記入ください。

第1号議案

- 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
- 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。

第2号議案

- 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
- 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

※議決権行使書用紙はイメージです。

書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
インターネット等及び書面（郵送）の両方で議決権行使をされた場合は、インターネット等による議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネット等により複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使
ウェブサイト

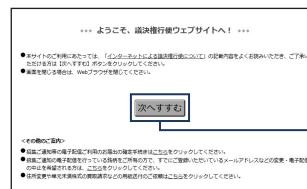
<https://www.web54.net>

1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。

2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。

3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。

4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

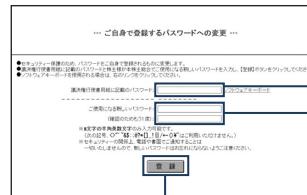


「次へすすむ」をクリック



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

※操作画面はイメージです。

パソコンやスマートフォン、携帯電話のインターネットのご利用環境等によっては、議決権行使ウェブサイトがご利用できない場合があります。

インターネットによる議決権行使に関するお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル
電話番号：0120-652-031（フリーダイヤル）
（受付時間 9：00～21：00）

機関投資家の皆様へ

機関投資家の皆様に関しましては、本總會につき、株式会社ICJの運営する「議決権電子行使プラットフォーム」から電磁的方法による議決権行使を行っていただくことも可能です。

取締役全員（6名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。

つきましては、取締役構成の多様性の実現もふまえ、女性1名を含む取締役6名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位	取締役会への出席状況	
1	よし はら とも き 吉 原 知 紀	代表取締役社長	20回のうち 19回に出席	再任
2	つじ の かず たか 辻 野 和 孝	取締役	20回全てに出席	再任
3	おお にし み 大 西 みな海	社長室 執行役員	—	新任
4	た むら こうたろう 田 村 幸太郎	取締役	20回全てに出席	再任
5	うす い みつ ひろ 薄 井 充 裕	社外取締役	20回全てに出席	再任 社外 独立
6	いわ した ただし 岩 下 正	顧問	—	新任 社外 独立

再任 再任取締役候補者 新任 新任取締役候補者 社外 社外取締役候補者 独立 証券取引所の定めに基づく独立役員

(注) 上記の取締役会への出席状況のほか、会社法第370条及び当社定款第24条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が17回ありました。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する 当社株式の数
1	<p>よし はら とも き 吉原知紀 (1970年5月18日)</p> <p>再任</p> <p>取締役在任年数：20年</p>	<p>1993年4月 三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社</p> <p>2001年5月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社）入社</p> <p>2004年2月 当社代表取締役社長就任（現任）</p> <p>2008年11月 エフビープロパティーズ株式会社（現 ファーストブラザーズキャピタル株式会社）代表取締役社長就任</p> <p>2011年6月 エフビーイーエム準備会社株式会社（現 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社）代表取締役社長就任</p> <p>2023年4月 フロムファーストホテルズ株式会社代表取締役社長就任（現任）</p> <p>（重要な兼職の状況） フロムファーストホテルズ株式会社代表取締役社長</p>	7,316,000株
	(取締役候補者とした理由)	当社グループの創業者として、当社設立時より代表取締役社長として当社の経営を担っております。これまでの当社経営に関する豊富な経験・見識と強いリーダーシップにより、当社グループ経営の推進とさらなる企業価値の向上に貢献できるものと判断したため、引き続き取締役としての選任をお願いするものです。	
2	<p>つじ の かず たか 辻野和孝 (1968年12月5日)</p> <p>再任</p> <p>取締役在任年数：15年9ヶ月</p>	<p>1991年4月 三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社</p> <p>2001年5月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社）入社</p> <p>2003年9月 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社取締役就任</p> <p>2006年2月 当社入社</p> <p>2008年5月 当社取締役就任 リスクマネジメント部部长代理</p> <p>2009年12月 当社取締役 リスクマネジメント部部长</p> <p>2011年12月 当社取締役 総務部長</p> <p>2015年6月 当社取締役 総務部長兼社長室長</p> <p>2020年3月 ファーストブラザーズディベロップメント株式会社代表取締役社長就任（現任）</p> <p>2023年12月 当社取締役 総務部長（現任）</p> <p>（重要な兼職の状況） ファーストブラザーズディベロップメント株式会社代表取締役社長</p>	138,600株
	(取締役候補者とした理由)	不動産投資分野における豊富な経験・実績を有するとともに、取締役として長年にわたり当社総務・リスク管理部門を管掌し、当社グループの経営管理に関し豊富な経験・実績を有しております。これらを活かすことで、当社グループの持続的な企業価値の向上に貢献できるものと判断したため、引き続き取締役としての選任をお願いするものです。	

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する 当社株式の数
3	おおにし み 大西 みな海 (1994年7月30日) 新任	2017年10月 ケン不動産リース株式会社入社 2021年4月 株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ入社 株式会社 TRUNK出向 2022年2月 当社入社 ファーストブラザーズキャピタル株式会社出 向 2022年12月 当社社長室 マネジャー 2023年11月 当社社長室 執行役員 (現任)	—
	(取締役候補者とした理由)	当社入社以来、不動産投資事業及び施設運営事業に携わるとともに、当社グループのコーポレートアイデンティティの取りまために尽力しております。これらを活かすことで、当社グループの持続的な企業価値の向上に貢献できるものと判断したため、取締役としての選任をお願いするものです。	
4	たむら こうたろう 田村 幸太郎 (1957年1月31日) 再任 取締役在任年数：18年5ヶ月	1983年4月 弁護士登録 1985年4月 牛島法律事務所 (現 牛島総合法律事務所) 入所 1990年1月 同所パートナー就任 (現任) 2005年9月 当社取締役就任 (現任) 2008年9月 プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ ジャパン株式会社 (現 P G I Mリアルエステート・ジャ パン株式会社) 監査役就任 (現任) 2018年10月 株式会社センターポイント・ディベロップメント監査役 就任 (現任) (重要な兼職の状況) 牛島総合法律事務所パートナー P G I Mリアルエステート・ジャパン株式会社監査役	40,000株
	(取締役候補者とした理由)	弁護士としての専門知識と、国土交通省不動産投資市場政策懇談会座長を務める等、不動産投資分野における卓越した見識と豊富な経験を有することから、当社グループの健全かつ効率的な経営の推進に貢献されるものと判断したため、引き続き取締役としての選任をお願いするものです。	

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する 当社株式の数
5	うす い みつ ひろ 薄井 充裕 (1953年6月6日) 再任 社外 独立 社外取締役在任年数：2年	1977年4月 日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行 2008年10月 同行常務執行役員就任 2009年6月 同行取締役常務執行役員（経営企画担当）就任 2012年6月 株式会社日本政策投資銀行設備投資研究所長就任 2014年9月 中央大学総合政策学部客員教授就任（現任） 2015年6月 新むつ小川原株式会社代表取締役社長就任 2015年6月 株式会社東日本銀行社外取締役就任 2016年7月 一般社団法人クリエイティブタウン推進機構共同理事長就任（現任） 2022年2月 当社社外取締役就任（現任） (重要な兼職の状況) 一般社団法人クリエイティブタウン推進機構共同理事長 中央大学総合政策学部客員教授	—
	(社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要)	長年にわたり金融及び大規模プロジェクトに携わってきた経験を活かし、当社グループのマネジメント体制とガバナンス体制の強化に貢献されるものと判断したため、引き続き社外取締役としての選任をお願いするものです。企業経営、金融、地方創生等に関する豊富な経験と高い見識をもとに、幅広い見地から経営の妥当性・適正性を確保するための助言・提言をいただくことを期待しております。	
6	いわ した ただし 岩下 正 (1948年1月1日) 新任 社外 独立	1970年4月 大蔵省（現 財務省）入省 1993年6月 同省大臣官房調査企画課長就任 1994年4月 内閣総理大臣秘書官（事務担当）就任 1996年7月 外務省在アメリカ合衆国日本国大使館公使就任 1999年7月 大蔵省国際局次長就任 2002年7月 財務省財務総合政策研究所長就任 2003年4月 国際協力銀行理事就任 2006年11月 株式会社ローン・スター・ジャパン・アクイジションズ会長就任 2012年10月 当社顧問就任（現任） 2018年6月 株式会社ローソン銀行代表取締役会長就任 2023年4月 株式会社国際危機管理機構社外取締役就任（現任） (重要な兼職の状況) 株式会社国際危機管理機構社外取締役	—
	(社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要)	金融行政及び金融業界における豊富な経験や幅広い見識等を有していることから、社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断したため、社外取締役としての選任をお願いするものです。金融行政及び金融業界における経験等を当社の経営に活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点から、経営の妥当性・適正性を確保するための助言・提言をいただくことを期待しております。	

- (注) 1. 各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 吉原知紀氏は、当社の親会社等に該当します。
同氏は、同氏の子会社等である有限会社エーシーアイにおいて代表取締役社長の地位にあります。
そのほか、取締役候補者の現在又は過去10年間の親会社等（吉原知紀氏）又はその子会社等での業務執行者としての地位及び担当は、上記表中の「略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況」に含めて記載しております。また、上記に含まれないものとしては、以下のとおりです。
吉原知紀氏は、株式会社応実堂、株式会社鐵扇、株式会社マナティー箱根、及びゆふいん月燈庵株式会社の代表取締役、鎌倉青山合同会社の職務執行者、並びに株式会社東日本不動産の取締役を兼務しております。また、過去10年間に於いては、エフビー企業投資株式会社、Allely株式会社の代表取締役社長、ファーストブラザーズキャピタル株式会社及びファーストブラザーズ投資顧問株式会社の取締役、並びに株式会社東日本不動産の取締役会長を兼務しておりました。
辻野和孝氏は、ファーストブラザーズキャピタル株式会社の取締役、ファーストブラザーズ投資顧問株式会社の取締役内部監査室長、及び株式会社東日本不動産の取締役経営管理部長を兼務しております。また、過去10年間に於いては、ファーストブラザーズ投資顧問株式会社の取締役リスクマネジメント部長及び投資運用部長、ファーストブラザーズキャピタル株式会社及び株式会社東日本不動産の取締役リスクマネジメント部長、並びにエフビー企業投資株式会社及び富士ファシリティサービス株式会社（現 桜門地所株式会社）の取締役を兼務しておりました。
3. 薄井充裕氏及び岩下正氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社は、田村幸太郎氏及び薄井充裕氏の間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としており、各氏の再任が承認された場合は、当該契約を継続する予定であります。また、岩下正氏の選任が承認された場合は、同氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
5. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます）に起因して損害賠償請求された場合に被る損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員等自身の損害の場合を除きます）。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
6. 当社は、薄井充裕氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。同氏の再任が承認された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。また、岩下正氏の選任が承認された場合は、同氏を独立役員として指定する予定であります。

(ご参考) 取締役 に期待する分野 (本総会終結後の予定)

第1号議案が承認可決された場合の当社取締役の地位 (予定) 及び主に期待する分野は次のとおりとなります。

氏名	地位	期待する分野						
		企業経営	マーケティング 営業	財務戦略 会計	人事 組織開発	法務 リスク管理	ブランディング 企業理念	IT デジタル
吉原 知紀	代表取締役社長	●	●		●		●	●
辻野 和孝	取締役	●		●	●	●		●
大西 みな海	取締役	●	●				●	
田村 幸太郎	取締役	●				●		
薄井 充裕	社外取締役	●		●		●		
岩下 正	社外取締役	●		●		●		

(注) 上記一覧は、各人の有する全ての知見を表すものではありません。

監査役土田 猛氏は、本総会終結の時をもって辞任されますので、その補欠として監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、補欠として選任する監査役の任期は、当社定款の定めにより、退任する監査役の任期の満了する時までとなります。

また、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する 当社株式の数
すぎ とし ひろ 杉 俊 弘 (1963年6月5日) 新任 社外 独立	1988年4月 警察庁入庁 1998年4月 外務省出向 (在イスラエル日本国大使館領事班長) 2010年4月 警察庁長官官房総務課国会連絡室長 2012年9月 長崎県警察本部警務部長 2017年6月 警察庁交通局交通企画課自動運転企画室長 2020年1月 同庁長官官房総務課情報公開・個人情報保護室長 2021年8月 北海道警察函館方面本部長 2022年8月 警察庁交通局交通指導課長 (重要な兼職の状況) なし	-
(社外監査役候補者とした理由)	これまで直接、会社の経営に関与された経験はありませんが、警察庁に長年勤めた経験と幅広い見識を有していることから、社外監査役としての選任をお願いするものです。	

- (注) 1. 杉俊弘氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 杉俊弘氏は、社外監査役候補者であります。
3. 杉俊弘氏が選任された場合、当社は同氏の間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。
4. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社監査役を含む被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます）に起因して損害賠償請求された場合に被る損害を当該保険契約によって填補することとしております（ただし、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員等自身の損害の場合を除きます）。杉俊弘氏が監査役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者となります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。
5. 当社は、杉俊弘氏の選任が承認された場合は、同氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定する予定であります。

以上

1 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

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 設備投資の状況

当連結会計年度において実施しました設備投資の総額は、1,974百万円であります。その主なものは、施設運営事業におけるホテル・旅館等の取得940百万円、投資銀行事業における賃貸不動産等の取得716百万円であります。

③ 資金調達の状況

当社グループは、当連結会計年度におきまして、不動産（不動産信託受益権を含む）の取得資金等として、金融機関より短期借入金74百万円、長期借入金11,282百万円の資金調達を行いました。

④ 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

当社の連結子会社である富士ファシリティサービス株式会社（現 桜門地所株式会社）は、同社の完全子会社として新たに設立したF F S株式会社に対して、2022年12月1日付でC R E事業（ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務）及びB P O事業（事務受託業務）を吸収分割の方法で承継させた上で、同日付でF F S株式会社の全株式を国内法人に譲渡いたしました。

⑤ 他の会社の株式その他の持分の取得又は処分の状況

ゆふいん月燈庵株式会社につきましては、2022年12月20日付で株式を取得したことから、全国学生住宅合同会社につきましては、2023年7月12日付で匿名組合出資したことから、当社の連結子会社としております。

合同会社ジーケーゼロキュウにつきましては、2023年10月31日付で匿名組合契約が終了したことから、当社の連結子会社でなくなりました。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第 17 期 (2020年11月期)	第 18 期 (2021年11月期)	第 19 期 (2022年11月期)	第 20 期 (当連結会計年度) (2023年11月期)
売上高 (千円)	15,642,498	26,685,474	14,284,494	22,268,896
経常利益 (千円)	1,816,394	4,379,936	1,356,888	3,837,941
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,313,136	2,795,363	1,180,361	3,186,895
1株当たり当期純利益 (円)	164.95	199.34	84.17	227.26
総資産 (千円)	73,762,127	82,551,738	87,643,529	89,940,670
純資産 (千円)	18,330,230	20,809,990	21,646,338	24,427,898
1株当たり純資産 (円)	1,299.88	1,476.71	1,536.28	1,734.48

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数に基づき、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数に基づき算出しております。

2. 「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)等を第19期の期首から適用しており、第19期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第 17 期 (2020年11月期)	第 18 期 (2021年11月期)	第 19 期 (2022年11月期)	第 20 期 (当事業年度) (2023年11月期)
売上高 (千円)	3,252,968	3,782,784	2,017,152	4,036,136
経常利益 (千円)	2,126,406	2,836,830	1,036,361	2,926,954
当期純利益 (千円)	1,619,906	2,036,943	814,867	2,645,581
1株当たり当期純利益 (円)	115.52	145.25	58.11	188.66
総資産 (千円)	32,779,171	34,216,015	38,406,547	38,775,783
純資産 (千円)	16,547,017	18,265,472	18,716,308	20,950,639
1株当たり純資産 (円)	1,179.97	1,302.51	1,334.66	1,493.99

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数に基づき、1株当たり純資産は、自己株式を控除した期末発行済株式総数に基づき算出しております。

2. 「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)等を第19期の期首から適用しており、第19期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金 (千円)	当社の議決権比率 (間接所有割合)	主要な事業内容
ファーストブラザーズキャピタル株式会社	100,000	100.0%	投資銀行事業
ファーストブラザーズ投資顧問株式会社	50,000	100.0	投資運用事業
ファーストブラザーズディベロプメント株式会社	100,000	100.0	投資銀行事業
株式会社東日本不動産	50,000	99.5	投資銀行事業
フロムファーストホテルズ株式会社	50,000	100.0	施設運営事業

③ 親会社等との間の取引に関する事項

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、急速に変化していく資産運用ビジネスの分野を中心に、「最高のプロフェッショナルであり続ける」という企業理念のもと、「クライアントファースト」、「パフォーマンスファースト」、「コンプライアンスファースト」を行動規範とし、豊富な知識と経験によって培われたノウハウを活かし、既存の考え方にとらわれない、時代の流れに応じた柔軟な発想で業務に取り組んでおりますが、長期的かつ持続的な成長を実現する観点から、以下の項目を対処すべき課題として認識しております。

①賃貸不動産ポートフォリオの拡充について

当社グループは、中長期的に安定収益が見込める賃貸不動産を厳選して取得しており、規模や立地、用途などが異なる、様々な不動産を多数積み上げて運用しております。保有物件に対しては、その潜在力を最大限引き出すために魅力あるテナント誘致や建物の改修などに留まらず様々な手法を駆使して価値の向上を図ります。また、既存の物件に手を加えるだけでなく、新規に土地・建物を開発するケースもあります。ポートフォリオは適宜一部を入れ替えており、物件を売却することで価値向上によって得られた含み益を実現し、その実現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。

当社グループは、長期的かつ持続的な企業価値向上を実現するためには、過去の成功体験に囚われることなく、時代の変化を見据え、経済・金融動向を注視しつつ、地域社会との共生も図りながら、より柔軟な発想でこれらの業務に取り組んでいく必要があると考えております。

②事業領域の拡大について

当社グループはこれまで、主に不動産を投資対象として投資・運用事業を展開してまいりました。しかし、今後のグループ全体の更なる発展に向けては、当社グループの強みを活かせる他の分野へと事業の対象を広げていく必要があると認識しております。

これまでに培ってきた当社グループの強みとして、様々な不動産取引手法の知識経験はもとより、不動産投資において投資対象を選定する高い眼識や不動産価値向上を実現してきた実績、そしてこれらの活動を通じて築いた顧客や金融機関等関係各社からの信頼、幅広い営業チャネル等が挙げられます。当社グループは、こうした事業基盤を活用し、時代背景や顧客ニーズに合わせ、再生可能エネルギー分野、スタートアップ企業への投資など投資領域を不動産以外の分野へも拡大させております。

さらに、当社グループは、宿泊施設等への投資を増加させるなかで、物件をテナントへ賃貸する運用だけにとどまらず、当社グループ自らが宿泊施設等の運営を行う、施設運営事業を開始しております。

③優秀な人材の確保と社内育成、流出の防止について

当社グループの顧客に対するサービスの提供及び自己勘定投資は、不動産投資や金融にかかる専門的知識はもとより、豊富な業務経験やノウハウの裏付けがあって初めて実現するものであります。当社グループには、弁護士や公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士といった専門性の高い人材や、各業務分野で活躍してきた経験豊富な人材が多数所属しており、当社グループの業務において中心的な役割を担う優秀な人材の厚みは、現在の当社グループの大きな強みであると考えております。

また、当社グループでは、若年層を積極的に登用しており、従来の視点に囚われない柔軟な発想やアプローチは、時代や環境の変化といった厳しい状況下での対応において大きな強みとなると考えております。

今後も、継続的に質の高いサービスの提供及び自己勘定投資による利益成長を実現していくために、引き続き十分な経験を積んだ専門性の高い人材を確保するとともに、新規事業分野を中心に有望な若手を含め成長意欲の高い人材を積極的に採用し、社内教育を行うことにより、優秀な人材を育成していくことが当社グループの重要な課題であると認識しております。また、当社グループが属する業界は比較的人材の流動性の高い業界ではありますが、従業員のモチベーションを高めるような人事制度や働きやすい職場環境を整備する等、人材の外部流出を最小限に留める工夫も継続して行ってまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともなお一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容 (2023年11月30日現在)

事業区分	事業内容
投資運用事業	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、アクイジション（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）等
投資銀行事業	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იმポート投資）等
施設運営事業	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た宿泊施設等のオペレーション（施設運営）等

(6) 主要な営業所 (2023年11月30日現在)

① 当社

本社	東京都千代田区
----	---------

② 子会社

ファーストブラザーズキャピタル株式会社	東京都千代田区
ファーストブラザーズ投資顧問株式会社	東京都千代田区
ファーストブラザーズディベロップメント株式会社	東京都千代田区
株式会社東日本不動産	青森県弘前市
フロムファーストホテルズ株式会社	東京都千代田区

(7) 使用人の状況 (2023年11月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
投資運用事業・投資銀行事業・ 施設運営事業・その他	139名	41名減
全社（共通）	33名	10名減
合計	172名	51名減

- (注) 1. 使用人数は就業人員（契約社員を含む。）であり、使用人兼務役員及び臨時従業員は含んでおりません。
 2. 当社グループは一部を除きセグメントごとの組織としておらず、同一の使用人が複数の事業に従事しております。
 3. 全社（共通）として記載されている使用人数は、総務及び経理等の管理部門の使用人であります。
 4. 富士ファシリティサービス株式会社（現 桜門地所株式会社）は、2022年12月1日付で同社の完全子会社として新たに設立したFFS株式会社に対して、CRE事業（ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務）及びBPO業務（事務受託業務）を吸収分割の方法で承継させた上で、同日付でFFS株式会社の全株式を国内法人に譲渡したこと等により、当社グループの従業員は、51名減少しております。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
30名	5名減	41.3歳	4.2年

- (注) 1. 使用人数は就業人員（契約社員を含む。）であり、使用人兼務役員は含んでおりません。
 2. 使用人数が前事業年度末と比べ5名減少したのは、主として育児休業及び自己都合退職によるものであります。

(8) 主要な借入先の状況 (2023年11月30日現在)

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	7,859,134千円
株式会社西日本シティ銀行	3,488,200千円
株式会社静岡銀行	3,110,115千円
オリックス銀行株式会社	2,877,383千円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 会社の現況

(1) 株式の状況 (2023年11月30日現在)

- ① 発行可能株式総数 46,000,000株
- ② 発行済株式の総数 14,445,000株 (うち自己株式421,710株)
- ③ 株主数 6,855名
- ④ 大株主 (上位10名)

株 主 名	持株数	持株比率
吉原 知紀	7,316,000株	52.17%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,302,400	9.29
有限会社エーシーアイ	786,000	5.60
PHILLIP SECURITIES CLIENTS (RETAIL)	613,000	4.37
堀田 佳延	420,000	3.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	169,000	1.21
辻野 和孝	138,600	0.99
鈴木 智博	85,000	0.61
兼下 治	48,900	0.35
清原 達郎	40,900	0.29

(注) 1. 当社は、自己株式を421,710株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

- ⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況
該当事項はありません。

(2) 会社役員 の 状況

① 取締役及び監査役の状況（2023年11月30日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	吉原 知紀	フロムファーストホテルズ株式会社代表取締役社長
取締役	辻野 和孝	総務部長兼社長室長 ファーストブラザーズディベロプメント株式会社代表取締役社長
取締役	堀田 佳延	経営企画室長
取締役	田村 幸太郎	牛島総合法律事務所パートナー PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社監査役
取締役	渡辺 達郎	
取締役	薄井 充裕	一般社団法人クリエイティブタウン推進機構共同理事長 中央大学総合政策学部客員教授
常勤監査役	土田 猛	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社監査役 ファーストブラザーズキャピタル株式会社監査役
監査役	臼井 丈	司法書士臼井事務所所長
監査役	金田 好広	金田好広税理士事務所所長

- (注) 1. 取締役渡辺達郎氏及び取締役薄井充裕氏は、社外取締役であります。
 2. 常勤監査役土田猛氏、監査役臼井丈氏及び監査役金田好広氏は、社外監査役であります。
 3. 監査役金田好広氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
 4. 2023年2月22日開催の第19回定時株主総会終結の時をもって、齋藤剛氏は監査役を辞任いたしました。
 5. 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と各取締役（業務執行取締役等を除く。）及び各監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

各取締役（業務執行取締役等を除く。）及び各監査役の当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

③ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社子会社の役員並びに従業員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者が会社の役員等の地位に基づき行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求された場合に被る損害が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員等自身の損害の場合には填補の対象としないこととしております。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2023年6月23日開催の取締役会において、取締役の報酬の額に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することを目的として、「指名・報酬委員会規程」を定め、取締役会の諮問機関として、指名・報酬委員会を設置しました。これに伴い、改めて取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

なお、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の額は、取締役会の一任を受けた代表取締役社長の吉原知紀が決定しておりますが、決定にあたっては事前に社外取締役などと協議し、客観的な立場から意見を聞いた上で、決定しており、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等は当該方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

当社の取締役の報酬は、固定額の金銭報酬のみを月例で支給するものとし、当該報酬の額は、各取締役の貢献度や会社の業績等を勘案して決定するものとする。

個人別の報酬額については、取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容の決定について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の個人別の報酬の額の配分とする。当該権限が代表取締役社長により適切に行使されるよう、代表取締役社長は、各取締役の個人別の報酬の額について、指名・報酬委員会の助言・提言を踏まえて決定しなければならないものとする。

ロ. 取締役及び監査役の報酬等の総額等

区分	員数	報酬等の種類別の総額			報酬等の総額
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取締役	6名	141,600千円	-千円	-千円	141,600千円
監査役	4	14,700	-	-	14,700
合計 (うち社外役員)	10 (6)	156,300 (29,100)	-	-	156,300 (29,100)

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 監査役の報酬等の総額には、2023年2月22日開催の第19回定時株主総会終結の時をもって退任した監査役1名（うち社外監査役1名）を含んでおります。なお、当事業年度末日現在の会社役員員の員数は、取締役6名（うち社外取締役2名）及び監査役3名（うち社外監査役3名）です。
3. 業績連動報酬等及び非金銭報酬等は支給しておりません。
4. 取締役の報酬限度額は、2014年2月27日開催の第10回定時株主総会において、年額500百万円以内（但し、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、5名（うち、社外取締役は1名）です。また別枠で、2014年10月29日開催の臨時株主総会において、ストック・オプションによる報酬を第1回新株予約権600個を上限として付与することを決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、5名（うち、社外取締役は1名）です。
5. 監査役の報酬限度額は、2014年2月27日開催の第10回定時株主総会において、年額100百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、3名です。
6. 取締役会は、代表取締役社長吉原知紀に対し、各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ、各取締役の貢献度等について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、代表取締役社長は、事前に社外取締役と協議し、客観的な立場から意見を聞いた上で、委任を受けた内容を決定しており、また、当該一任された権限が適切に行使されるよう、取締役会による一任の決議は、毎年、行うものとしております。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

地位	氏名	重要な兼職の状況
社外取締役	渡辺達郎	
社外取締役	薄井充裕	一般社団法人クリエイティブタウン推進機構共同理事長 中央大学総合政策学部客員教授
社外監査役	土田猛	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社監査役 ファーストブラザーズキャピタル株式会社監査役
社外監査役	臼井丈	司法書士臼井事務所所長
社外監査役	金田好広	金田好広税理士事務所所長

(注) 当社と、一般社団法人クリエイティブタウン推進機構、中央大学、司法書士臼井事務所及び金田好広税理士事務所との間には、特別の関係はありません。社外監査役土田猛氏の兼職先であるファーストブラザーズ投資顧問株式会社及びファーストブラザーズキャピタル株式会社は当社の子会社であります。

ロ. 当社関係者との親族関係

該当事項はありません。

ハ. 当事業年度における主な活動状況

地位	氏名	出席状況、発言状況及び 社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
社外取締役	渡辺達郎	当事業年度に開催された取締役会20回のうち17回に出席し、主に金融行政及び金融業界における豊富な経験及び幅広い見識から、取締役会では当該視点から積極的に発言を行っております。特に事業のリスク管理面について専門的な立場から監督・助言を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
社外取締役	薄井充裕	当事業年度に開催された取締役会20回の全てに出席し、主に企業経営、金融、地方創生等に関する豊富な経営と幅広い見識から、取締役会では当該視点から積極的に発言を行っております。特に金融市場の動向について専門的な立場から監督・助言を行うなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
社外監査役	土田 猛	当事業年度に開催された取締役会20回全て、監査役会17回全てに出席し、主に組織運営や監査に関する経験及び見識から発言を行うなど、取締役会及び監査役会の意思決定の適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
社外監査役	臼井 丈	当事業年度に開催された取締役会20回全て、監査役会17回全てに出席し、司法書士としての専門的見地から発言を行うなど、取締役会及び監査役会の意思決定の適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
社外監査役	金田好広	2023年2月22日就任以降、当事業年度に開催された取締役会15回全て、監査役会13回全てに出席し、税理士としての専門的見地から発言を行うなど、取締役会及び監査役会の意思決定の適正性を確保するための適切な役割を果たしております。

(注) 上記の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び当社定款第24条第2項の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が17回ありました。

(3) 会計監査人の状況

① 名称 清友監査法人

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	28,200千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	30,000千円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額について監査役会が同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査方針及び監査内容などを確認し、検討した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

⑤ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合に、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⑥ 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

(4) 剰余金の配当等の決定に関する方針

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、比較的安定かつ逓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。

前記の考え方にに基づき、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。

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。

当事業年度の期末配当金につきましては、1株当たり32円の配当を実施いたします。

なお、当社は、2024年1月12日開催の取締役会決議により、かかる基本方針について、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。

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。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2023年11月30日現在)

(単位：千円)

科目	金額
(資産の部)	
流動資産	63,621,659
現金及び預金	7,531,273
信託預金	1,204,985
売掛金	308,315
販売用不動産	50,184,620
仕掛販売用不動産	3,268,813
商品	2,502
原材料及び貯蔵品	27,488
営業投資有価証券	625,750
その他	467,909
固定資産	26,319,011
有形固定資産	23,089,650
建物及び構築物	11,209,352
機械装置及び運搬具	705,767
工具、器具及び備品	74,770
土地	10,230,423
建設仮勘定	869,336
無形固定資産	1,442,403
のれん	1,000,822
その他	441,581
投資その他の資産	1,786,957
投資有価証券	85,284
その他の関係会社有価証券	40,201
繰延税金資産	46,584
敷金及び保証金	364,311
その他	1,250,576
資産合計	89,940,670

科目	金額
(負債の部)	
流動負債	8,437,359
短期借入金	91,000
1年内返済予定の長期借入金	5,128,495
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
株主優待引当金	24,071
その他	1,799,380
固定負債	57,075,412
長期借入金	50,252,956
ノンリコース長期借入金	2,958,081
繰延税金負債	1,721,299
退職給付に係る負債	17,897
その他	2,125,176
負債合計	65,512,771
(純資産の部)	
株主資本	24,235,319
資本金	100,000
資本剰余金	3,406,406
利益剰余金	21,006,999
自己株式	△278,086
その他の包括利益累計額	87,749
その他有価証券評価差額金	62,416
繰延ヘッジ損益	25,333
非支配株主持分	104,829
純資産合計	24,427,898
負債純資産合計	89,940,670

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書 (2022年12月1日から2023年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	22,268,896
売上原価	15,287,948
売上総利益	6,980,947
販売費及び一般管理費	2,519,060
営業外収益	4,461,887
受取利息	86
受取配当金	1,978
還付消費税	30,991
助成金	7,514
受取保険料	24,119
デリバティブ評価益	26,864
受取和解金	30,000
その他	16,424
営業外費用	137,979
支払利息	623,729
支払手数料	105,318
デリバティブ評価損	26,490
その他	6,387
経常利益	761,925
特別利益	3,837,941
固定資産売却益	234,441
関係会社株式売却益	616,525
特別損失	850,966
固定資産売却損	444
固定資産除却損	2,138
税金等調整前当期純利益	2,582
法人税、住民税及び事業税	1,774,939
法人税等調整額	△271,753
当期純利益	4,686,326
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	3,183,140
親会社株主に帰属する当期純利益	△3,754
	3,186,895

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書 (2022年12月1日から2023年11月30日まで)

(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
当連結会計年度期首残高	100,000	3,407,088	18,240,953	△278,086	21,469,955
当連結会計年度変動額					
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高			△147		△147
連結子会社除外による利益剰余金減少高			△3		△3
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)					
当連結会計年度変動額合計	－	△682	2,766,046	－	2,765,363
当連結会計年度末残高	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		
当連結会計年度期首残高	53,018	20,703	73,722	102,660	21,646,338
当連結会計年度変動額					
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高					△147
連結子会社除外による利益剰余金減少高					△3
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)	9,398	4,629	14,027	2,169	16,196
当連結会計年度変動額合計	9,398	4,629	14,027	2,169	2,781,560
当連結会計年度末残高	62,416	25,333	87,749	104,829	24,427,898

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

独立監査人の監査報告書

2024年1月17日

ファーストブラザーズ株式会社
取締役会 御中

清友監査法人
東京事務所

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 人見 敏之

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士 柴田 和彦

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、ファーストブラザーズ株式会社の2022年12月1日から2023年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファーストブラザーズ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

独立監査人の監査報告書

2024年1月17日

ファーストブラザーズ株式会社
取締役会 御中

清友監査法人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 人見 敏之
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 柴田 和彦
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、ファーストブラザーズ株式会社の2022年12月1日から2023年11月30日までの第20期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2022年12月1日から2023年11月30日までの第20期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人清友監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人清友監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年1月18日

ファーストブラザーズ株式会社 監査役会

常勤監査役 (社外監査役) 土田 猛 ㊟

社外監査役 臼井 丈 ㊟

社外監査役 金田好広 ㊟

以上

