



2019年11月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年4月5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 http://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 2019年4月8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. 2019年11月期第1四半期の連結業績（2018年12月1日～2019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	%
2019年11月期第1四半期	3,308	131.1	493	10.6	305	△21.2	210	△19.3
2018年11月期第1四半期	1,431	△32.9	446	201.5	387	290.5	260	282.0

(注) 包括利益 2019年11月期第1四半期 196百万円 (△23.1%) 2018年11月期第1四半期 255百万円 (276.2%)

	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
2019年11月期第1四半期	15.01	14.98
2018年11月期第1四半期	18.59	18.51

(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
2019年11月期第1四半期	48,290	14,227	29.5	1,015.37
2018年11月期	48,043	14,283	29.7	1,019.34

(参考) 自己資本 2019年11月期第1四半期 14,227百万円 2018年11月期 14,282百万円

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
2018年11月期	—	0.00	—	18.00	18.00
2019年11月期	—	—	—	—	—
2019年11月期 (予想)	—	0.00	—	21.00	21.00

(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. 2019年11月期の連結業績予想（2018年12月1日～2019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	20,020	△8.4	3,850	△25.0	3,170	△32.6	2,000	△30.7	142.74

(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）	2019年11月期 1 Q	14,445,000株	2018年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2019年11月期 1 Q	433,262株	2018年11月期	433,262株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年11月期 1 Q	14,011,738株	2018年11月期 1 Q	14,011,738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、2019年4月5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
(追加情報)	7
(セグメント情報等)	7
(重要な後発事象)	9
3. その他	10
継続企業の前提に関する重要事象等	10

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。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態については遡及処理後の前連結会計年度末の数値と比較を行っております。

(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、雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復基調で推移しました。一方、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行きなど海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響から、先行きの不透明感に留意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、依然として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。

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を行い安定的収益（賃貸料収入）の向上に努めました。また、賃貸不動産ポートフォリオの入れ替えの観点から、一部の賃貸不動産を売却しました。

以上の結果、当第1四半期連結累計期間においては、売上高3,308,410千円（前年同四半期比131.1%増）、営業利益493,785千円（前年同四半期比10.6%増）、経常利益305,184千円（前年同四半期比21.2%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益210,328千円（前年同四半期比19.3%減）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間の業績は、2019年11月期通期の業績予想に対し、低い進捗率となっております。これは、当社グループの四半期業績が、当社グループが手掛ける投資案件の売却を行う時期等により大きく変動するためであります。そのため、当社では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、前年同四半期に計上したアセットマネジメント業務の新規受託に伴うアップフロントフィーが当第1四半期にはなかったこと等から、売上高は28,770千円（前年同四半期比10.0%減）、営業利益は443千円（前年同四半期比97.2%減）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、前年同四半期に比べ自己勘定投資案件（賃貸不動産等）の売却収入が増加したこと等により、売上高は3,300,206千円（前年同四半期比133.6%増）、営業利益は676,326千円（前年同四半期比10.4%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247,016千円増加し、48,290,719千円となりました。これは主に、現金及び預金が1,662,011千円減少した一方、販売用不動産が1,543,989千円増加したこと、営業投資有価証券が107,726千円増加したこと、及び投資その他の資産（その他関係会社有価証券等）が135,240千円増加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302,594千円増加し、34,063,013千円となりました。これは主に、その他流動負債（子会社における剰余金配当に係る源泉税預り金等）が1,014,360円減少した一方、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が1,651,012千円増加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55,578千円減少し、14,227,706千円となりました。これは主に、剰余金の配当により利益剰余金が252,211千円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が210,328千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

2019年11月期通期の業績予想につきましては、2019年1月11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 (2018年11月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,672,150	6,010,139
信託預金	505,771	578,567
売掛金	97,436	96,336
販売用不動産	34,014,708	35,558,698
仕掛販売用不動産	3,265,523	3,274,545
営業投資有価証券	490,666	598,393
その他	1,135,649	1,177,192
貸倒引当金	△1,203	△1,203
流動資産合計	47,180,705	47,292,670
固定資産		
有形固定資産	141,850	142,482
無形固定資産	7,253	6,431
投資その他の資産	713,894	849,134
固定資産合計	862,997	998,048
資産合計	48,043,703	48,290,719
負債の部		
流動負債		
短期借入金	600,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	779,648	826,476
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	15,488	15,488
未払法人税等	604,377	99,757
賞与引当金	—	48,448
その他	1,364,096	349,735
流動負債合計	3,363,609	1,939,905
固定負債		
長期借入金	28,521,926	30,126,110
ノンリコース長期借入金	613,643	609,771
その他	1,261,239	1,387,226
固定負債合計	30,396,808	32,123,107
負債合計	33,760,418	34,063,013
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,830	1,589,830
資本剰余金	1,913,110	1,913,110
利益剰余金	11,034,423	10,992,540
自己株式	△285,698	△285,698
株主資本合計	14,251,667	14,209,784
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,075	17,372
その他の包括利益累計額合計	31,075	17,372
非支配株主持分	542	549
純資産合計	14,283,284	14,227,706
負債純資産合計	48,043,703	48,290,719

(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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
売上高	1,431,393	3,308,410
売上原価	682,747	2,473,667
売上総利益	748,646	834,743
販売費及び一般管理費	301,985	340,957
営業利益	446,660	493,785
営業外収益		
受取利息	84	208
受取配当金	25	46
受取賃貸料	1,002	600
投資有価証券売却益	47	18
還付加算金	13	11
デリバティブ評価益	2,167	—
その他	163	156
営業外収益合計	3,505	1,041
営業外費用		
支払利息	57,129	62,382
支払手数料	56	35,911
デリバティブ評価損	4,358	88,828
その他	1,509	2,520
営業外費用合計	63,053	189,642
経常利益	387,112	305,184
特別利益		
固定資産売却益	—	1,935
特別利益合計	—	1,935
税金等調整前四半期純利益	387,112	307,119
法人税、住民税及び事業税	96,390	86,816
法人税等調整額	30,184	9,967
法人税等合計	126,575	96,783
四半期純利益	260,536	210,336
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	7
親会社株主に帰属する四半期純利益	260,536	210,328

(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 2017年12月1日 至 2018年2月28日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年12月1日 至 2019年2月28日)
四半期純利益	260,536	210,336
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,786	△13,703
その他の包括利益合計	△4,786	△13,703
四半期包括利益	255,749	196,633
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	255,749	196,625
非支配株主に係る四半期包括利益	—	7

(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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(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 2017年12月1日 至 2018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			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	計		
売上高					
外部顧客への売上高	18,581	1,412,812	1,431,393	—	1,431,393
セグメント間の内部売上高 又は振替高	13,376	—	13,376	△13,376	—
計	31,957	1,412,812	1,444,770	△13,376	1,431,393
セグメント利益	15,876	612,549	628,425	△181,765	446,660

(注) 1. セグメント利益の調整額△181,765千円は、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 2018年12月1日 至 2019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			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	計		
売上高					
外部顧客への売上高	8,203	3,300,206	3,308,410	—	3,308,410
セグメント間の内部売上高 又は振替高	20,566	—	20,566	△20,566	—
計	28,770	3,300,206	3,328,977	△20,566	3,308,410
セグメント利益	443	676,326	676,770	△182,984	493,785

(注) 1. セグメント利益の調整額△182,984千円は、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。

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

当社は、2019年3月28日開催の取締役会において、株式会社東日本不動産の株式を取得し、子会社化することを決議するとともに、2019年3月29日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社東日本不動産

事業の内容 不動産の売買・賃貸・管理、再生可能エネルギー事業

②企業結合を行った主な理由

当社グループは、地域社会との共生のなかで、不動産にかかわることを通じて、地域と共に持続的な成長を実現する方針であります。

株式会社東日本不動産（以下「東日本不動産」）は、東北エリアにおいて、長年にわたり地域に根差した不動産会社として、多数の優良なオフィスビルや商業施設等を所有運営し、信頼と実績を積み上げ、地域の発展に貢献しながら企業成長を遂げてきております。

このように、東日本不動産の事業活動は、当社グループの経営方針と同じくしており、相互に協力しながら地域社会を活性化させ、共により大きな成長を実現できることから、同社をグループ会社として迎え入れることといたしました。

東日本不動産が当社グループに加わることにより、同社が東北エリアで長年にわたり築き上げてきた信頼と実績に更なる磨きをかけ、長期的かつ持続的な街づくりの視点から地域の発展に貢献することを通じ、地域と共に成長する事業モデルの実現に取り組んでまいります。

③企業結合日

2019年4月26日（予定）

④企業結合の法的形式

株式取得

⑤結合後の企業の名称

変更はありません。

⑥取得する議決権比率

100%

⑦取得企業を決定するに至る主な根拠

当社が現金を対価として、株式を取得することによります。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	2,499,975千円
取得原価		2,499,975千円

(注) 東日本不動産の発行済株式総数は360,000株であり、当社が取得する225,000株を除く135,000株は、株式譲渡実行日に同社が自己株式として取得する予定です。なお、同社が自己株式の取得に要する資金は当社が提供する予定であり、当該提供資金と上記株式の取得対価を合わせると、合計3,999,975千円となる見込みです。

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等（概算額） 159,200千円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

3. その他

継続企業の前提に関する重要事象等
該当事項はありません。