



2025年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年7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） 執行役員経営企画部長（氏名） 川村 俊之 TEL 03(5219)5370
半期報告書提出予定日 2025年7月9日 配当支払開始予定日 —
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. 2025年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年12月1日～2025年5月31日）

（1）連結経営成績（累計）（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期中間期	5,377	23.1	802	33.1	346	△8.3	223	24.8
2024年11月期中間期	4,368	△63.6	603	△80.3	377	△86.1	179	△91.9

（注）包括利益 2025年11月期中間期 407百万円（78.4%） 2024年11月期中間期 228百万円（—%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
2025年11月期中間期	円 銭 15.97	円 銭 —
2024年11月期中間期	12.79	12.77

（注）2025年11月期中間期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、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
2025年11月期中間期	89,124	24,837	27.7	1,763.31
2024年11月期	89,141	24,907	27.8	1,768.33

（参考）自己資本 2025年11月期中間期 24,729百万円 2024年11月期 24,799百万円

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
2024年11月期	—	33.00	—	34.00	67.00
2025年11月期	—	0.00	—	—	—
2025年11月期（予想）	—	—	—	35.00	35.00

（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. 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）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

- (1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社(社名) 一、除外 一社(社名) 一
- (2) 中間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

(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)	2025年11月期中間期	14,445,000株	2024年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期中間期	420,710株	2024年11月期	420,710株
③ 期中平均株式数(中間期)	2025年11月期中間期	14,024,290株	2024年11月期中間期	14,023,290株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 経営成績等の概況(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。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、2025年7月8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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
(中間連結損益計算書)	6
(中間連結包括利益計算書)	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	10
(会計方針の変更)	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報等の注記)	11

1. 経営成績等の概況

文中の将来に関する事項は、当中間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) 当中間期の経営成績の概況

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、当中間連結会計期間は売上高5,377百万円(前年同期比23.1%増)、営業利益802百万円(前年同期比33.1%増)、経常利益346百万円(前年同期比8.3%減)、親会社株主に帰属する中間純利益223百万円(前年同期比24.8%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。

当中間連結会計期間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な対応が求められる取引環境となりました。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ありませんでした。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。

当中間連結会計期間はアセットマネジメントフィーとともに受託物件売却に伴うディスポジションフィーも受領しましたが、前年に比べ受託残高が減少したこと等から、売上高は75百万円(前年同期比25.4%減)、営業利益は47百万円(前年同期比16.0%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の個別性を踏まえてストーリーを描き、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。当中間連結会計期間においては、大型と同様、中小型の不動産市場も長期金利の上昇傾向や特に都心部での過熱感による利回りの低下傾向等から慎重な動きが一部見られましたが、引き続き金融機関の貸出態度にも大きな変化は見られず、投資家の投資意欲は高い状態が続いています。なお、借入については当社グループの主な借入基準金利となる短期金利は長期金利と比較して緩やかではあるものの、上昇傾向にあります。現時点で大きな影響は出ておりませんが、金利動向を注視しつつ、投資基準や財務規律をより一層慎重にモニタリングしております。

当中間連結会計期間は、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、賃貸収益が増加しましたことから、売上高は4,389百万円(前年同期比27.0%増)、営業利益は1,277百万円(前年同期比19.0%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、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続いている一方で、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厳しい環境が続いております。

このような中、当中間連結会計期間はインバウンド等の旺盛な観光需要を追い風として、各施設において売上は好調に推移したものの、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955百万円(前年同期比8.6%増)、営業損失は8百万円(前年同期は33百万円の損失)と赤字幅を減少させるにとどまりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ17百万円減少し、89,124百万円となりました。これは主に、有形固定資産その他が555百万円、土地が531百万円、販売用不動産が334百万円増加しましたが、現金及び預金が1,504百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末に比べて52百万円増加し、64,286百万円となりました。これは主に、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)が1,478百万円、短期借入金が272百万円、固定負債その他が210百万円が増加したこと、ノンリコース長期借入金が1,486百万円、流動負債その他が285百万円、未払法人税等が216百万円が減少したことによるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末に比べて69百万円減少し、24,837百万円となりました。これは主に、その他有価証券評価差額金が179百万円増加したこと、親会社株主に帰属する中間純利益を計上した一方、剰余金の配当(期末配当)を行ったことにより利益剰余金が252百万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

2025年11月期通期の業績予想につきましては、2025年1月10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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,817,134	3,312,667
信託預金	1,242,795	1,208,603
売掛金	406,166	378,415
販売用不動産	47,366,186	47,700,946
仕掛販売用不動産	3,327,995	3,424,121
営業投資有価証券	507,491	773,521
その他	983,519	508,726
流動資産合計	58,651,289	57,307,002
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	13,124,756	13,186,658
土地	12,431,713	12,963,252
その他（純額）	1,696,570	2,252,526
有形固定資産合計	27,253,040	28,402,437
無形固定資産		
のれん	884,979	827,058
その他	443,317	463,656
無形固定資産合計	1,328,296	1,290,714
投資その他の資産	1,908,959	2,124,253
固定資産合計	30,490,296	31,817,405
資産合計	89,141,585	89,124,408
負債の部		
流動負債		
短期借入金	71,000	343,361
1年内返済予定の長期借入金	3,462,916	4,396,958
未払法人税等	530,012	313,796
賞与引当金	—	101,849
株主優待引当金	23,725	2,591
その他	1,659,536	1,373,636
流動負債合計	5,747,191	6,532,193
固定負債		
長期借入金	53,154,598	53,699,092
ノンリコース長期借入金	1,486,502	—
退職給付に係る負債	23,220	21,829
その他	3,822,967	4,033,834
固定負債合計	58,487,289	57,754,756
負債合計	64,234,480	64,286,949

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,406,766	3,406,766
利益剰余金	21,511,406	21,258,547
自己株式	△277,426	△277,426
株主資本合計	24,740,746	24,487,887
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,157	210,359
繰延ヘッジ損益	27,703	30,858
その他の包括利益累計額合計	58,860	241,217
非支配株主持分	107,497	108,353
純資産合計	24,907,104	24,837,458
負債純資産合計	89,141,585	89,124,408

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	4,368,608	5,377,017
売上原価	2,603,435	3,324,738
売上総利益	1,765,172	2,052,279
販売費及び一般管理費	1,161,831	1,249,513
営業利益	603,341	802,765
営業外収益		
受取利息	48	2,820
受取配当金	29	22
還付消費税等	1,372	733
助成金収入	1,402	1,003
受取保険料	79,567	30
デリバティブ評価益	69,271	24,419
その他	5,095	7,860
営業外収益合計	156,787	36,890
営業外費用		
支払利息	302,288	389,476
支払手数料	26,910	75,814
デリバティブ評価損	—	11,165
その他	53,022	16,498
営業外費用合計	382,221	492,954
経常利益	377,908	346,700
特別利益		
固定資産売却益	—	50,046
関係会社株式売却益	—	4,999
特別利益合計	—	55,046
特別損失		
固定資産売却損	6,426	—
固定資産除却損	—	30
関係会社株式評価損	4,999	—
特別損失合計	11,426	30
税金等調整前中間純利益	366,481	401,716
法人税、住民税及び事業税	167,432	363,068
法人税等調整額	△5,867	△186,341
法人税等合計	161,565	176,726
中間純利益	204,916	224,989
非支配株主に帰属する中間純利益	25,519	1,022
親会社株主に帰属する中間純利益	179,396	223,966

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
中間純利益	204,916	224,989
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,164	179,201
繰延ヘッジ損益	4,216	3,170
その他の包括利益合計	23,381	182,371
中間包括利益	228,297	407,361
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	202,757	406,323
非支配株主に係る中間包括利益	25,540	1,037

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	366,481	401,716
減価償却費	583,352	618,409
のれん償却額	57,921	90,342
賞与引当金の増減額 (△は減少)	148,876	101,849
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△21,953	△21,134
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,082	△1,391
受取利息及び受取配当金	△77	△2,843
支払利息	302,288	389,476
固定資産売却損益 (△は益)	6,426	△50,046
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△4,999
固定資産除却損	—	30
信託預金の増減額 (△は増加)	18,712	34,192
売上債権の増減額 (△は増加)	70,135	32,263
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,790,689	△804,267
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	△1,457	6,708
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	△7,584	26,797
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△281,381	131,719
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△824,090	△306,279
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	25,006	101,705
その他	△64,262	△5,475
小計	△2,406,213	738,772
利息及び配当金の受取額	77	2,843
利息の支払額	△300,487	△399,146
法人税等の還付額	26,840	373,069
法人税等の支払額	△1,323,704	△581,899
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,003,487	133,639
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△37,215	△26,280
有形固定資産の取得による支出	△212,649	△1,456,920
有形固定資産の売却による収入	4,819	220,798
無形固定資産の取得による支出	△5,887	△22,285
関係会社株式の売却による収入	—	5,000
敷金及び保証金の差入による支出	△108	△595
敷金及び保証金の回収による収入	2,026	284
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△14,495
その他	△2,576	△3,114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△251,590	△1,297,609

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31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）	179,498	272,361
長期借入れによる収入	2,465,280	3,952,000
長期借入金の返済による支出	△1,545,186	△2,603,659
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△9,250	△1,486,502
配当金の支払額	△445,521	△476,528
非支配株主への配当金の支払額	△182	△182
その他	△2,542	△1,731
財務活動によるキャッシュ・フロー	642,095	△344,244
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,612,982	△1,508,214
現金及び現金同等物の期首残高	7,506,955	4,792,802
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,893,972	3,284,588

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31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	中間連結 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	33,970	3,454,778	879,859	4,368,608	—	4,368,608
セグメント間の内部 売上高又は振替高	66,976	400	—	67,376	△67,376	—
計	100,946	3,455,178	879,859	4,435,984	△67,376	4,368,608
セグメント利益又は 損失(△)	56,367	1,073,630	△33,414	1,096,583	△493,241	603,341

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△493,241千円は、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、中間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 当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31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	中間連結 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	23,240	4,389,692	953,694	5,366,627	10,390	5,377,017	—	5,377,017
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	52,041	—	1,836	53,877	—	53,877	△53,877	—
計	75,281	4,389,692	955,530	5,420,504	10,390	5,430,894	△53,877	5,377,017
セグメント利益 又は損失(△)	47,358	1,277,931	△8,608	1,316,680	△32,922	1,283,758	△480,992	802,765

(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ます。

2. セグメント利益又は損失の調整額△480,992千円は、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、中間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。