

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年2月25日

【事業年度】 第22期(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

【会社名】 ファーストブラザーズ株式会社

【英訳名】 First Brothers Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 吉原 知紀

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

【電話番号】 (03)5219-5370(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営企画部長 川村 俊之

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

【電話番号】 (03)5219-5370(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員経営企画部長 川村 俊之

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
売上高 (千円)	26,685,474	14,284,494	22,268,896	16,865,791	19,063,701
経常利益 (千円)	4,379,936	1,356,888	3,837,941	2,193,677	4,433,933
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	2,795,363	1,180,361	3,186,895	1,416,957	1,749,836
包括利益 (千円)	2,812,129	1,210,810	3,197,200	1,415,828	1,822,980
純資産 (千円)	20,809,990	21,646,338	24,427,898	24,907,104	26,252,831
総資産 (千円)	82,551,738	87,643,529	89,940,670	89,141,585	89,832,918
1株当たり純資産 (円)	1,476.71	1,536.28	1,734.48	1,768.33	1,864.16
1株当たり当期純利益 (円)	199.34	84.17	227.26	101.04	124.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			-	100.88	-
自己資本比率 (%)	25.1	24.6	27.0	27.8	29.1
自己資本利益率 (%)	14.4	5.6	13.9	5.8	6.9
株価収益率 (倍)	4.63	10.18	4.44	10.18	9.37
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	301,179	4,573,706	3,211,324	3,500,624	7,420,065
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	399,761	3,149,274	1,584,683	4,243,601	3,077,437
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,752,660	4,290,525	1,206,553	1,192,933	2,330,517
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	10,767,954	7,282,450	7,506,955	4,792,802	6,804,565
従業員数 (人)	134	223	172	160	174
(外、平均臨時雇用者数)	()	(71)	(82)	(81)	(80)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第18期、第19期、第20期及び第22期は、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. 従業員数は就業人員(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。

3. 「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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
売上高 (千円)	3,782,784	2,017,152	4,036,136	2,478,443	4,620,241
経常利益 (千円)	2,836,830	1,036,361	2,926,954	1,463,096	3,584,205
当期純利益 (千円)	2,036,943	814,867	2,645,581	1,035,211	1,834,175
資本金 (千円)	1,589,830	100,000	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (株)	14,445,000	14,445,000	14,445,000	14,445,000	14,445,000
純資産 (千円)	18,265,472	18,716,308	20,950,639	21,044,121	22,462,739
総資産 (千円)	34,216,015	38,406,547	38,775,783	36,530,194	38,200,563
1株当たり純資産 (円)	1,302.51	1,334.66	1,493.99	1,500.55	1,601.70
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	27 ()	30 ()	32 (-)	67 (33)	35 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	145.25	58.11	188.66	73.82	130.79
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			-	73.70	-
自己資本比率 (%)	53.4	48.7	54.0	57.6	58.8
自己資本利益率 (%)	11.7	4.4	13.3	4.9	8.4
株価収益率 (倍)	6.35	14.75	5.34	13.94	8.94
配当性向 (%)	18.6	51.6	17.0	90.8	26.8
従業員数 (人)	20	35	30	29	33
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	100.5 (112.2)	96.7 (118.7)	116.1 (145.6)	125.4 (168.2)	143.9 (217.2)
最高株価 (円)	1,139	975	1,284	1,330	1,285
最低株価 (円)	859	726	820	912	890

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第18期、第19期、第20期及び第22期は、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. 従業員数は就業人員(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。

3. 最高・最低株価は、2023年10月20日以降は東京証券取引所(スタンダード市場)、2022年4月4日以降2023年10月19日までは東京証券取引所(プライム市場)におけるものであり、2022年4月3日以前は東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

4. 「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期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	事項
2004年2月	東京都千代田区大手町に投資銀行事業を目的として資本金10百万円で設立、投資銀行事業を開始
2004年12月	投資運用事業を開始
2005年7月	本店を東京都千代田区丸の内に移転
2005年8月	投資顧問業の登録(関東財務局長第1427号)
2006年1月	信託受益権販売業の登録(関東財務局長(売信)第307号)
2006年7月	貸金業の登録(東京都知事(1)第30213号)
2007年8月	宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第88075号)
2007年9月	投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の登録(関東財務局長(金商)第991号)
2007年11月	総合不動産投資顧問業の登録(国土交通大臣 総合 - 第27号)
2008年4月	投資運用業の登録(関東財務局長(金商)第991号)
2008年11月	エフビープロパティーズ株式会社を株式取得により100%子会社化、不動産に関する管理運営業務を開始
2009年1月	エフビープロパティーズ株式会社が宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第90107号)
2010年9月	エフビープロパティーズ株式会社をファーストブラザーズリアルエステート株式会社に商号変更
2011年6月	アセットマネジメント事業に特化した子会社として、ファーストブラザーズ投資顧問株式会社(旧: エフビーエーエム準備会社株式会社)を設立
2011年7月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第93154号)
2011年11月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が総合不動産投資顧問業の登録(国土交通大臣 総合 - 第126号)
2011年12月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の登録(関東財務局長(金商)第2600号)
2011年12月	当社のアセットマネジメント事業をファーストブラザーズ投資顧問株式会社に吸収分割
2012年6月	商業施設の運営業務等を行う子会社として、ユニモマネジメント株式会社を設立
2015年2月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年6月	グループ全体の業務効率化のため自己勘定投資に係る機能をファーストブラザーズリアルエステート株式会社に集約し、商号をファーストブラザーズキャピタル株式会社に変更
2016年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年12月	地熱発電の分野を含む社会インフラ投資全般を対象とした開発事業を促進するため、エフビーイー株式会社の組織体制を変更し、商号をファーストブラザーズディベロップメント株式会社に變更し、同社を連結子会社化
2017年9月	ユニモマネジメント株式会社をA l l e y 株式会社に商号変更
2018年5月	ファーストブラザーズキャピタル株式会社が貸金業の登録(東京都知事(1)第31689号)
2019年4月	株式会社東日本不動産を株式取得によりグループ会社化
2021年10月	フロムファーストホテルズ株式会社が宿泊事業の運営を開始
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場へ移行
2023年10月	東京証券取引所スタンダード市場に市場変更

3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社24社及び持分法適用関連会社1社により構成されており、主には以下の事業を行っております。

(1) 投資運用事業

投資運用事業は、主に機関投資家の資産運用を行う事業であり、比較的大規模(数百億円規模)な不動産を投資対象とし、インカムゲインとともにキャピタルゲインの獲得を目指す運用を行います。また、投資家が主体的に行う不動産投資活動において、期中運営のアセットマネジメント業務を受託することも行っています。

(2) 投資銀行事業

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(セイムポート投資)を行っています。

自己勘定投資(自己資金による投資)

(ア)不動産投資

中長期的に安定した収益が見込める賃貸不動産を厳選して取得し、これらを積み上げることで数多くの賃貸不動産をポートフォリオとして保有運用しております。個々の賃貸不動産は、その潜在力が発揮できるよう様々な手法を駆使してバリューアップを行い、また、所在する地域の発展に資する場合等には新規の開発も行っております。賃貸不動産ポートフォリオは適宜入れ替えを実施し、バリューアップ等によって得られた含み益を顕在化させつつ、新たな賃貸不動産の取得原資に活用することでポートフォリオ全体を持続的に拡大・成長させております。

(イ)その他の投資

事業分野を多様化し収益機会を拡大することを目的として、当社グループの強みを活かすことのできる様々な分野において投資を行っております。具体的な分野としては、プライベートエクイティ投資、再生可能エネルギー等の社会インフラ投資等を行います。

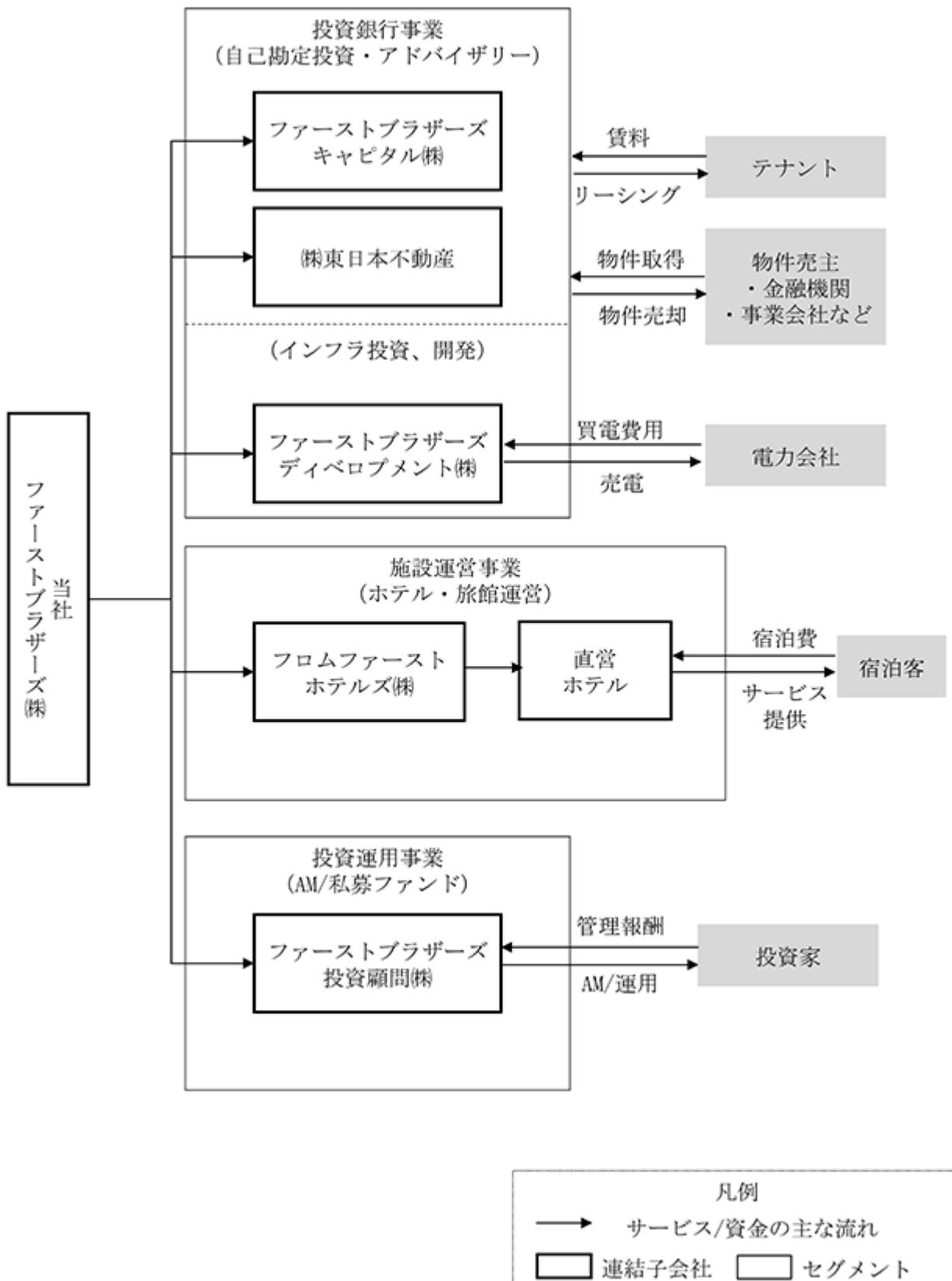
各種アドバイザーサービス

当社グループがこれまでに実現してきた、資産のオフバランス化や不動産証券化スキームの構築、ファイナンスのアレンジメント等の経験に基づき、事業再生支援やM & Aに係る助言等、顧客のニーズに応じた様々なサービスを行っています。

(3) 施設運営事業

当社グループは、投資運用事業及び投資銀行事業の推進にとどまらず、さらなる企業成長を目指し、時代の変化に対応した事業内容へと大胆な転換を行うことも視野に入れて事業活動を展開していく方針です。当社グループは、宿泊施設等のオペレーショナルアセットへの投資を増加させているなか、上記方針のもと、これら宿泊施設等の賃貸運用にとどまらず、当社グループ自らが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)事業を行っています。

[主なグループ会社関係図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合又は被所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) ファーストブラザーズ キャピタル㈱ (注)3、4	東京都千代田区	100	投資銀行事業	100.0	役員の兼任 経営指導・業務委託契約 出向契約 匿名組合契約 担保受入れ 債務保証 債務被保証
ファーストブラザーズ 投資顧問㈱(注)4	東京都千代田区	50	投資運用事業	100.0	役員の兼任 経営指導・業務委託契約 出向契約
ファーストブラザーズディベ ロPMENT㈱ (注)4	東京都千代田区	100	投資銀行事業	100.0	役員の兼任 出向契約 債務保証
(株)東日本不動産 (注)3、4	青森県弘前市	50	投資銀行事業	99.5	役員の兼任 業務委託契約 出向契約 匿名組合契約 担保受入れ 資金の借入 債務保証
フロムファーストホテルズ㈱ (注)4	東京都千代田区	50	施設運営事業	100.0	業務委託契約 出向契約
その他19社					
(持分法適用関連会社) クレジット・ギャランティ 2号合同会社 (注)2	東京都千代田区	0.01	投資銀行事業		売掛債権再保証(クレジッ ト・デフォルト・スワッ プ)スキームにおける投資 ピークル

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報の名称を記載しております。

2. 当社は、クレジット・ギャランティ2号合同会社に匿名組合出資を行い、持分法適用の関連会社としております。なお、2025年11月30日現在、同社に対する匿名組合出資比率は以下のとおりであります。

名称	出資比率(%)
クレジット・ギャランティ2号合同会社	45.0

3. ファーストブラザーズキャピタル(株)及び(株)東日本不動産については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

(主要な損益情報等)

	ファーストブラザーズ キャピタル(株)	(株)東日本不動産
(1) 売上高(百万円)	11,097	3,558
(2) 経常利益(百万円)	3,768	1,189
(3) 当期純利益(百万円)	830	405
(4) 純資産(百万円)	1,770	3,995
(5) 総資産(百万円)	44,888	28,342

4. 特定子会社に該当しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
投資運用事業・投資銀行事業・施設運営事業・その他	141 (80)
全社(共通)	33 (-)
合計	174 (80)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(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。また、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外書で記載しております。
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、同一の従業員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従業員数は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2025年11月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
33	41.9	5.2	8,297,218

セグメントの名称	従業員数(人)
施設運営事業	4
全社(共通)	29
合計	33

- (注) 1. 従業員数は就業人員(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. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 施設運営事業として記載されている従業員数は、施設運営事業の企画・管理部門の従業員であります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、急速に変化していく投資分野を中心に、「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」を行動規範としております。豊富な知識と経験によって培われたノウハウを活かし、時代の変化に応じて既存の考え方にとられない柔軟な発想で業務に取り組み、顧客に満足度の高いサービスを提供することを目指しております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、売上総利益、経常利益及び株主資本を重要な経営指標と捉え、これらの中長期的に成長させていくことを基本的な考え方としております。

(3) 経営環境及び中長期的な会社の経営戦略

投資運用事業について

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(アセットマネジメント事業)です。当社グループは、運用資産残高を経営上の目標指標とせず、利益の最大化といった顧客満足を第一に考える投資サービスを提供する方針です。

投資銀行事業について

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別性を踏まえた投資ストーリーを描き、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。

施設運営事業について

当社グループ自らが宿泊施設等の運営を行う事業です。施設運営事業においても、顧客の価値観を尊重し、地域との共生を図るという、ファーストブラザーズらしいホスピタリティサービスの提供を行っていきたいと考えております。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループでは、特に下記を重点課題として取り組んでいます。

資本市場との対話と信頼構築

当社グループの事業の根幹は、独自の視点と付加価値創出力による「投資リターンの獲得」にあります。不動産投資においては、市場平均的な利回りで満足することなく、個々の不動産が持つ潜在価値を最大限に引き出すことを最優先事項としております。そのため、会計期間ごとの短期的な利益平準化を目的とした安易な早期売却は行わず、最適な買主属性とタイミングを見極め、当社が見込む最大価値での売却を徹底して追求してまいります。この「リターンへのこだわり」こそが、中長期的な株主資本の成長をもたらし、株主の皆様への最大の利益還元につながるものと確信しております。しかしながら、こうした戦略について、資本市場からの正確な理解を得ることは、リスクプレミアム（株価割引）の解消において不可欠です。そのため、財務情報のみならず、投資判断の規律や成長戦略の合理性について積極的な情報開示と対話を行い、市場との信頼関係を構築することで、適正な株価評価の獲得に努めてまいります。

不動産投資における収益獲得機会の深化

当社グループは、創業時においては投資運用事業(アセットマネジメント業務)を中心に投資家から資金を預かり、投資・運用を行ってきました。株式上場以降はファンドが投資対象とする大型物件の取得競争の激化を踏まえ、自己勘定投資に主軸を移し市場に流通量の多い中小型物件のうち、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、運用中は様々な手法を駆使して物件価値の向上を図り、売却益と賃貸収益を獲得してきました。このように当社グループは市場の変化に対応しながら、収益機会を探索・企画・実行してきました。今後も既存の収益機会のみにも留まることなく、直近のコロナ禍での逆張り投資とその後の出口戦略の成功に象徴されるように、今後も市場の歪みや変化を敏速に捉え、収益性の高い投資機会を追求してまいります。

投資能力を活かした事業領域の拡大について

当社グループは創業当初、不良債権処理という社会的課題に対し、不動産流動化という手法を用いて社会課題の解決を図りつつ収益を獲得してきました。また、現在の主要事業である自己勘定投資においては、透明性や流動性が低い不動産の価値を顕在化させることで収益を獲得しております。

このように当社グループは既存の業界慣習を見直し、従来のやり方に捉われないアプローチで課題に取り組むことで成果を上げてきました。

現在は、再生可能エネルギー分野への投資や自社での施設運営にも取り組んでおりますが、今後もグループ全体の更なる発展に向け、既存事業との相乗効果と高い資本効率が見込める領域を厳選し、事業領域を拡張することで、特定市場の変動に左右されない強靱な収益基盤を構築してまいります。

優秀な人材の確保と社内育成について

収益獲得機会の多様化や事業領域の拡大を進めるためには、既に当社グループで活躍している人材に加え、成長意欲の高い人材を積極的に採用し、社内教育を通じて育成していくことが重要な課題であると認識しております。そのために社員が仕事に打ち込み成長できる環境を提供し、モチベーションを高める取り組みを強化してまいります。

また、当社グループでは、若年層を重要な役割に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が、今後の市場環境の変化への対応において大きな強みになると考えております。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は以下の通りです。なお、文中の将来に関する記述については、当連結会計年度末時点において当社グループが判断したものです。

当社は、「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、当社メンバーは常にクライアントの期待を超えるパフォーマンスの提供を目指して研鑽を続け、新しいサービスの提供を模索・追求しております。プロフェッショナルとしての高いコンプライアンス意識のもとに、創意工夫を凝らしたサービスの提供を心がけ、時代や環境の変化に応じたあらゆるニーズに応え続けるために、これに沿ったガバナンス・リスク管理体制を構築しております。

(1) ガバナンス

当社グループのコーポレート・ガバナンスの全体像につきましては、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

サステナビリティ関連のリスク及び機会につきましても重要な経営課題であるとの認識のもと、上記に記載と同様の体制で議論・検討を随時行っております。

(2) 戦略

当社グループは、長期的かつ持続的な企業成長を続けていくためには、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、地域との共生を図りながら、より柔軟な発想で業務に取り組んでいく必要があると考えており、このような考えから、現在の主力である不動産投資業務にとどまらず、施設運営事業へ本格的に取り組むなど新たな領域へ事業拡大をしております。また、当社グループは保有する不動産や自社運営施設の魅力を高め、地域経済の発展に貢献すべく事業に取り組んでおります。

これらを実現するため、当社には各分野で経験豊富な専門人材が多数所属しています。一方、既存ビジネスのみに捉われるのではなく、ビジネス領域の拡大に応じ、性別や国籍、職歴、年齢等のバックグラウンドにとらわれることなく、必要な人材の採用活動も積極的に行っております。

加えて、当社では、従業員のモチベーションを高める人事制度設計をしており、新規採用と同様に性別や年齢、社歴等にとらわれることなく、適正評価のもと、若手も積極的に登用しております。若手社員の従来の視点にとら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いるためです。なお、女性の管理職登用につきましても、第21回株主総会において社内取締役として女性1名を選任し、グループ会社の代表にも女性を任命する等、マネジメント層における女性数は着実に増加し、多様な人材の活躍を実現しております。

また、当社ではフレックスタイム制やリモートワークの推進など社員が働き方をライフスタイルに応じて柔軟に選択できるよう社内インフラや制度を整備し、働きやすい職場環境づくりを行っております。

(3) リスク管理

当社グループでは、リスク管理規程に基づき、グループ全体でサステナビリティ関連のリスクを把握するよう取り組んでおります。事案ごとにリスク管理を行うほか、リスク年度管理計画を定め、リスクの管理方法を改善するための活動を実施しております。

具体的には、年に1度グループ全体のリスクを一元的に管理するため、経営管理部にてリスク管理計画を策定し、投資委員会で重要な事項につき審議の上、取締役会にて承認をすることとしています。また、各部門長がリスク年度計画を推進するのみならず、リスクアセスメント計画を策定し、経営管理部長に報告、投資委員会にてリスクアセスメント結果の承認をすることとしています。

(4) 指標及び目標

当社グループは上記(2)で記載の戦略に基づいて各施策を具体的に実行している途上であり、また、企業成長に伴って組織や人員体制が比較的大きく変動しやすい状態にもあることから、それに応じた柔軟な組織運営を可能とするため、現時点では画一的となる数値目標を定めておりません。組織規模等も勘案し、適切な指標については今後検討してまいります。なお、当社の企業規模は女性活躍推進法等の規定による公表義務はありませんが、(2)のとおり適正評価の下、性別等に関わらず能力のある社員を積極的に登用していく方針です。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、不確実性が内在しているため、実際の結果と異なる可能性があります。

1．経営環境について

(1) 金融環境の変化について

今後、金利水準が上昇した場合には、資金調達コストの増加、顧客投資家の期待利回りの上昇、不動産市場の流動性の低下等の事象が生じる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 不動産市況の動向について

今後、経済のファンダメンタルズの急速な悪化や税制・金融政策の大幅な変更が行われた場合には、不動産投資市場も中期的に悪影響を受け、投資環境が悪化し、国内外の投資家の投資マインドの低迷等が生ずる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 競合の状況について

今後、新規参入会社や既存会社との競合が激化し、市場価格の上昇等により安定した収入の獲得が期待できる不動産の取得が困難となった場合には、投資案件の取得速度の低迷や投資収益率の低下が生じる可能性があります。そのような事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 法的規制について

当社グループは、現時点の各種法的規制に従って業務を遂行しており、主には「宅地建物取引業法」、「金融商品取引法」、「貸金業法」、「建築士法」、「不動産投資顧問業登録規程」、「旅館業法」などの法的規制等を受けております。当社グループは、かかる法的規制等を遵守するため、コンプライアンスを重視した経営を行っており、法令等の変更に対しても迅速に対応できるよう努めておりますが、法令違反、法令の改廃や解釈の変更など何らかの理由により当社グループが業務の遂行に必要な許認可若しくは登録の取消し、又は一定期間の営業停止等の行政処分等を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたし、業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループにおいて、現状、これらの許認可及び登録が取消しとなる事由は発生しておりません。

2．当社グループの事業体制について

(1) 小規模組織であることについて

当社は、2025年11月30日現在において、取締役6名、監査役3名(うち非常勤監査役2名)、グループ全体で従業員数174名と比較的小規模組織であり、内部管理体制もこの規模に応じたものとなっております。当社グループでは、今後の事業拡大に対応すべく人員増強等によりさらなる組織力の充実を図っていく所存ではありますが、人材の確保及び内部管理体制の充実が円滑に進展しない場合、既存の人材が社外に流出した場合には、当社グループの事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 特定人物への依存について

当社の代表取締役をはじめとする経営陣は、経営責任者として経営方針や事業戦略の決定をはじめ、当社グループの事業推進上、重要な役割を果たしております。

このため当社では、現役員へ過度に依存しない経営体制を目指し、有能な人材の確保、育成による経営体制の強化を図り、経営リスクの軽減に努めておりますが、不測の事態により、現役員が当社の経営者として業務を遂行することが困難になった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有能な人材の確保、育成について

当社グループの営む事業は、金融及び不動産等の分野において高い専門性と豊富な経験を有する人材により成り立っており、今後の事業展開において有能な人材を確保・育成し、成長への基盤を確固たるものとする方針であります。しかし、必要とする人材の確保・育成が計画どおりに実現できなかった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、人材の確保・育成が順調に行われた場合でも、採用・研修に係るコスト、人件費等の固定費が増加することが想定され、当該コスト増に見合う収益の成長がない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

3. 投資運用事業及び投資銀行事業について

(1) 特別目的会社の連結に係る方針について

当社グループが私募ファンドの組成のために設立し、アセットマネジメント業務を受託している特別目的会社(SPC)については、当社グループの匿名組合出資比率や支配力等の影響度合いを勘案し、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号)、及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会実務対応報告第20号)に基づき、個別に連結の要否を決定しております。

今後、SPCの連結の範囲に関する会計基準が改正された場合には、当社グループの連結の範囲に変更が生じ、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 自己勘定投資(自己資金による投資)が業績に与える影響について

当社グループは、賃貸不動産等の安定的な収益を見込むことが期待できる投資案件に対する投資を行っております。また、中長期的な企業価値の向上を目的として、再生可能エネルギー関係分野への投資や、スタートアップ企業への投資等、当社グループが強みを持つ分野における新規投資を積極的に行っております。

これらの自己勘定投資については、投資リスクの吟味のため、社内諸規程に従い経営会議、取締役会等により慎重な審議を経た上で行うこととしておりますが、外部環境の変化等により投資収益が悪化し、あるいは投資対象の評価損が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 四半期及び通期業績の変動と投資案件の取得、売却時期の変動について

当社グループの運用するファンド又は自己勘定投資において投資案件の取得又は売却を行う際には、取得・売却に伴うフィー(アクイジションフィー、ディスポジションフィー及びインセンティブフィー)や売却益(売却損)により、多額の利益(損失)が計上される可能性があります。また、投資案件の取得・売却は市況を勘案しながら行っているため、その時期が偏る可能性があります。これらにより、当社グループの四半期及び通期業績は大きく変動する可能性があります。

また、投資案件の取得、売却の時期については、売買相手先の意向が反映されるため、当社グループが想定した時期に実施することが必ずしも可能ではなく、それらの時期が見込みどおりとならない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 有利子負債の水準と資金調達について

当社グループが自己勘定投資(自己資金による投資)として投資案件の取得を行う際には、資本効率を上げることを目的として、自己資金に加え金融機関からの借入金を投資資金に充当しております。

当連結会計年度末における当社グループの連結有利子負債残高は56,484百万円であり、連結総資産額に占める有利子負債残高の割合は62.9%の水準であります。今後においても自己勘定により積極的に投資案件(賃貸不動産等)を取得することを計画しており、これに伴い有利子負債残高の水準は上昇することが想定されます。現時点では、取得した賃貸不動産等からの収益が十分に支払金利と元本返済の合計額を上回っている状態であり、今後もそのような条件での調達を継続する予定ですが、経済情勢の変化等により市場金利が大幅に上昇した場合には、支払利息の増加等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。当社グループは、このような市場金利の上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ取引を用いた支払金利の一部固定化を行っております。

また、借入金の調達にあたっては、特定の金融機関に依存することなく、投資案件毎にその性質や状況等を総合的に勘案したうえで最も適切と考えられる手法、期間、借入先等を選択しております。現時点では、複数の金融機関から超長期の借入金を安定的に調達できておりますが、外部環境の変化や当社グループの信用力の低下等により、当社グループの希望する条件での融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4. 施設運営事業について

(1) 風評について

施設運営事業は、お客様に直接サービスを提供しているため、法令違反、自然災害・事故・感染症等の発生、顧客情報をはじめとする情報漏洩、長時間勤務等の内部告発等が生じ、施設ブランドイメージが損なわれた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 食中毒や食品管理について

施設運営事業では、旅館、レストラン、宴会場等で食事の提供や販売を行っております。品質管理や食品衛生には十分注意しておりますが、食中毒事故が発生した場合は営業停止の処分を受けるほか、当社グループの信用やブランドイメージを毀損し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 人材の確保及び育成

施設運営事業では、一定数の従業員の確保が必須であり、少子高齢化により今後若年層の人材確保がさらに困難になることが予測され、最低賃金の引き上げや社会保障政策に伴う社会保険料率の引き上げ等による人件費の上昇、人材不足による既存従業員へのしわ寄せによる長時間労働や、これに伴う離職率の増加、採用コストの増加等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 光熱費、食材価格、外注費用の高騰について

施設運営事業では、原油価格等の上昇による光熱費の高騰、天候不順等による食材価格の高騰、人材不足等による外注費用の値上げにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 気候変動について

大型台風、豪雨に伴う風水害、冷夏、酷暑、降雪のほか、治療方法が確立されていない感染症が流行した場合等において施設の休業や出控えによるお客様の減少により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

5. 災害等によるリスクについて

当社グループの運用するファンドの投資対象となっている不動産や、自己勘定投資の対象として保有している不動産の所在する地域において、台風、洪水、地震等の自然災害や、火災、テロ、戦争その他の人災等を含む何らかの異変が発生した場合には、想定していた収入の減少及び消失、当該不動産の価値の毀損等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。また、それらの多くは東京及びその周辺地域に集中しているため、当該地域において何らかの異変が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

6. 個人情報の取扱いについて

当社グループでは、事業活動を通じて取得した個人情報及び当社グループの役職員に関する個人情報を保有しております。当社グループでは、個人情報の取扱いについては個人情報保護規程を策定の上、細心の注意を払っております。

しかしながら、万一、当社グループの保有する個人情報が外部に漏洩した場合あるいは不正使用された場合には、信用の失墜又は損害賠償等により当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

7. 不動産の瑕疵について

当社グループは、資産運用会社として、主に不動産を中心に投資を行っておりますが、不動産には土壌汚染や建物の構造上の欠陥など、不動産固有の瑕疵が存在している可能性があります。

当社グループは、投資不動産の瑕疵等による損害を排除するため、投資前には専門業者によるエンジニアリングレポート(対象不動産の施設設備等の詳細情報や建物の修繕履歴、地震リスクや地盤調査の結果等を記したもの)等を取得するなど十分なデューデリジェンス(投資対象の調査)を実施しておりますが、投資不動産取得後に瑕疵が判明し、それを治癒するために追加の費用負担が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

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、当連結会計年度の業績は、売上高19,063百万円(前期比13.0%増)、営業利益5,295百万円(前期比86.6%増)、経常利益4,433百万円(前期比102.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,749百万円(前期比23.5%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144百万円(前期比25.8%減)、営業利益は96百万円(前期比15.7%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。一方で期末にかけてはエリアによっては不動産取得需要非常に旺盛であり、当社グループも積極的な売却を進めました。

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、また大型かつ利益率の高い不動産売却を行ったことにより、売上高は17,193百万円(前期比13.7%増)、営業利益は6,289百万円(前期比66.0%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1,799百万円(前期比6.4%増)、営業損失は65百万円(前期は139百万円の損失)となりました。

生産、受注及び販売の実績は、次のとおりであります。

生産実績

当社グループで行う事業につきましては、生産実績を定義することが困難であるため、当該記載を省略しております。

仕入実績

当連結会計年度の仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	前年同期比(%)
投資銀行事業(千円)	3,346,785	92.4
施設運営事業(千円)	263,837	97.1
その他(千円)	11,515	-
合計(千円)	3,622,138	93.0

(注) 投資運用事業については、仕入実績がないため、記載を省略しております。

受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	前年同期比(%)
投資運用事業(千円)	39,372	67.1
投資銀行事業(千円)	17,193,388	113.7
施設運営事業(千円)	1,794,015	106.0
その他(千円)	36,925	-
合計(千円)	19,063,701	113.0

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)		当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
エムエル・エステート株式会社	-	-	3,870,000	20.3
いちごホテルリート投資法人	-	-	2,294,794	12.0
京阪ホールディングス株式会社	3,049,700	18.1	-	-

(2) 財政状態の状況

(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677百万円増加し、59,329百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が2,013百万円増加したこと、販売用不動産が1,061百万円、その他流動資産が478百万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13百万円増加し、30,503百万円となりました。

これは主に、建設仮勘定が1,866百万円増加したこと、建物及び構築物が1,279百万円、のれんが637百万円減少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441百万円増加し、6,188百万円となりました。

これは主に、未払法人税等が712百万円、その他流動負債が379百万円、短期借入金が272百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が926百万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1,095百万円減少し、57,391百万円となりました。

これは主に、長期借入金が449百万円増加したこと、ノンリコース長期借入金が1,486百万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1,345百万円増加し、26,252百万円となりました。

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1,272百万円増加したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

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2,011百万円増加し、6,804百万円となりました。

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、7,420百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,282百万円、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1,712百万円、減損損失1,307百万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、3,077百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出3,563百万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、2,330百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,113百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出1,486百万円、長期借入れによる収入7,477百万円によるものであります。

(4) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、19,063百万円(前期比13.0%増)となりました。セグメント別では、投資銀行事業において、大型かつ利益率の高い不動産売却を行ったこと等から前期比増加いたしました。経営成績の状況につきましては「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績の状況」に記載しております。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、賃貸不動産等の売却原価の減少等により11,230百万円(前期比4.5%減)となりました。

売上総利益は賃貸不動産の売却利益の増加等により7,833百万円(前期比53.4%増)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、販売手数料の増加等により2,538百万円(前期比12.0%増)となりました。

営業利益は、前述の通り売上総利益が増加したこと等から5,295百万円(前期比86.6%増)となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、受取保険料の減少等から90百万円(前期比55.6%減)となり、営業外費用は支払利息の増加等から951百万円(前期比12.2%増)となりました。

経常利益は、前述の営業外損益の結果から4,433百万円(前期比102.1%増)となりました。

(特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は、固定資産売却益の計上から156百万円(前年同期は特別利益0百万円)、特別損失は、減損損失の計上等から1,308百万円(前年同期は特別損失12百万円)となりました。また、法人税、住民税及び事業税は1,655百万円となり、法人税等調整額 125百万円を計上しました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,749百万円(前期比23.5%増)となりました。

財政状態の分析

財政状態の分析については、「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (2) 財政状態の状況」をご参照ください。

キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (3) キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

資本の財源及び資金の流動性について

当社グループの資金需要のうち主なものは、投資銀行事業における賃貸不動産(販売用不動産及び固定資産)の取得資金であります。その財源は、株主資本及び金融機関から調達した借入金であります。当社グループは、賃貸不動産(販売用不動産及び固定資産)の取得にあたり、借入資金を最大限活用することにより資本効率を高めておりますが、一方で、財務リスクが高まることとなります。

これに対し、当社グループは、返済期限が超長期の借入れにより返済リスクを軽減するとともに、金利スワップ取引を用いて支払金利の一部固定化を行い、金利変動リスクを軽減しております。

なお、当連結会計年度末における借入金の残高は56,484百万円、株主資本は26,013百万円、自己資本比率29.1%、現金及び現金同等物の残高は6,804百万円となっております。

重要な会計上の見積及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。

連結財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択及び適用を行い、決算日における資産、負債、収益及び費用の金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

なお、2024年4月1日施行の「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」(令和5年12月22日 令和5年内閣府令第81号)附則第3条第4項の経過措置により、この府令に規定された記載すべき事項のうち、府令の施行前に締結された契約に係るものについては、記載を省略しております。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、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、3,563百万円であります。その主なものは、投資銀行事業における開発不動産の建設仮勘定2,017百万円、賃貸不動産等の取得1,180百万円であります。

また、当連結会計年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2025年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (人)
			建物	工具、器具 及び備品	合計	
本社 (東京都千代田区)	施設運営事業 全社	内装設備他	40,240	24,418	64,659	33(-)

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 上記のほか、賃借中の主な設備は、次のとおりであります。

2025年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
ファーストブラザーズ 株式会社	本社 (東京都千代田区)	施設運営事業 全社	事務所(賃借)	166,428

本社の賃借料は、グループ子会社への転貸による受取家賃121,536千円控除前の金額であります。

(2) 国内子会社

2025年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)東日本不動産 (宮城県仙台市 他)	投資銀行 事業 施設運営 事業	賃貸不動産(オ フィス、商業 施設等)他	9,793,285	8,722,563 (185,612.84)	102,857	18,618,706	11(2)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、構築物、機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品であり、建設仮勘定を含んでおりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	46,000,000
計	46,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末 現在発行数(株) (2025年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2026年2月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	14,445,000	14,445,000	東京証券取引所 (スタンダード市場)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。 なお単元株式数は100株であ ります。
計	14,445,000	14,445,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2022年5月1日(注)		14,445,000	1,489,830	100,000		1,559,830

(注) 2022年2月25日開催の第18回定時株主総会の決議により、資本金の額を1,489,830千円減少し、その減少額の全額をその他資本剰余金へ振り替えております。なお、資本金の額の減少の効力発生日は、2022年5月1日であります。

(5) 【所有者別状況】

2025年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その 他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	1	9	37	27	19	4,552	4,645	
所有株式数 (単元)	-	19	697	8,228	18,665	159	116,581	144,349	10,100
所有株式数 の割合(%)	-	0.01	0.48	5.70	12.93	0.11	80.76	100.00	

(注) 自己株式420,710株は、「個人その他」に4,207単元、「単元未満株式の状況」に10株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2025年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
吉原 知紀	東京都渋谷区	7,316,000	52.17
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・ サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SH OE LANE, LONDON EC4 A 4AU, U.K. (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号 虎ノ門ヒルズステーションタワー)	1,111,900	7.93
有限会社エーシーアイ	東京都渋谷区東1丁目2-20-1408	786,000	5.60
PHILLIP SECURI TIES CLIENTS(RE TAIL) (常任代理人 フィリップ証券株 式会社)	NORTHBRIDGEROAD 25 0, RAFFLESCITYTOWER 6F, SGR (東京都中央区日本橋兜町4-2)	679,000	4.84
堀田 佳延	東京都港区	420,000	2.99
内藤 征吾	東京都中央区	196,200	1.40
辻野 和孝	東京都港区	140,800	1.00
鈴木 智博	石川県金沢市	92,200	0.66
嶋崎 弘之	東京都大田区	55,900	0.40
清原 達郎	東京都港区	40,900	0.29
計	-	10,838,900	77.29

(注) 2026年1月23日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ゴードリアン・キャピタル・シンガポール・プライベート・リミテッドが2026年1月16日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者	ゴードリアン・キャピタル・シンガポール・プライベート・リミテッド
住所	シンガポール069536、セシル・ストリート135、フィリピン・エアラインズ・ビルディング #12-01
保有株券等の数	株式 1,167,600株
株券等保有割合	8.08%

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年11月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 420,700		
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,014,200	140,142	
単元未満株式	普通株式 10,100		
発行済株式総数	14,445,000		
総株主の議決権		140,142	

(注) 単元未満株式には、当社所有の自己株式が10株含まれております。

【自己株式等】

2025年11月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
ファーストブラザーズ 株式会社	東京都千代田区丸の内 二丁目4番1号	420,700	-	420,700	2.91
計		420,700	-	420,700	2.91

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式				
その他 ()				
保有自己株式数	420,710		420,710	

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2026年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の
売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2026年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の
買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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傾向にあります。

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、比較的安定かつ増傾向にある株主資本に連動する株主資本配当率(以下、DOE)を基準として採用しております。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DOE2.0%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、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、2024年11月期より、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する方針です。

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。

当期の配当につきましては、上記方針に基づき、1株当たり35円としております。

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。

(注) 基準日が当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2026年1月16日 取締役会決議	490,850	35

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、ゴーイングコンサーンを前提に長期的な企業成長を達成しつつ、企業価値の極大化ひいては株主への利益還元を充実させることを経営上の最優先課題と認識しております。

このような観点から、当社は、より透明性の高いわかりやすい経営を実現する体制を整えるために、公開企業として会社法で規定されている意思決定の手続を行うことはもとより、取締役の相互牽制体制の整備、監査役制度の強化及び開かれた株主総会の実施による株主に対する適時適切な企業情報の公開を行い、当社の企業内容についてより深い理解を得ていただけるように取り組んでおります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社は、取締役会設置会社であり、かつ監査役会設置会社であります。当社における企業統治の体制は、以下のとおりであります。

a 取締役会

当社の取締役会は、取締役6名で構成されており、監査役出席のもと、定時取締役会を月1回、臨時取締役会を必要に応じて開催しております。取締役会では、取締役の業務執行が適法かつ会社の業務運営に合致しているものかについて監督するとともに、重要事項について審議のうえ決議を実施しております。構成員については、以下のとおりであります。

取締役：吉原知紀(議長、代表取締役社長)、辻野和孝、大西みな海、田村幸太郎

社外取締役：薄井充裕、岩下正

なお、当社は、2026年2月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役6名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されれば、取締役6名(うち社外取締役2名)となる予定です。

取締役：吉原知紀(議長、代表取締役社長)、辻野和孝、大西みな海、田村幸太郎

社外取締役：薄井充裕、岩下正

b 監査役会

当社の監査役会は、監査役3名で構成されており、原則として月1回開催しております。監査役会では、監査役監査の状況等についての意見交換を行うとともに、監査役監査の監査方針・監査計画等について審議のうえ決議を実施しております。構成員については、以下のとおりであります。

社外監査役：杉俊弘(議長、常勤監査役)、臼井丈、金田好広

なお、当社は、2026年2月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「監査役3名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されれば、監査役3名(うち社外監査役3名)となる予定です。

社外監査役：杉俊弘(議長、常勤監査役)、臼井丈、金田好広

c 投資委員会

当社では、代表取締役の諮問機関として、常勤取締役等により構成される投資委員会を設けております。投資委員会は、原則として週1回開催し、経営全般にかかる事項を審議し、必要に応じて代表取締役へ答申を行います。

d 会計監査人

当社は、会計監査人として、清友監査法人と監査契約を締結し、厳正な会計監査を受けております。

e 指名・報酬委員会

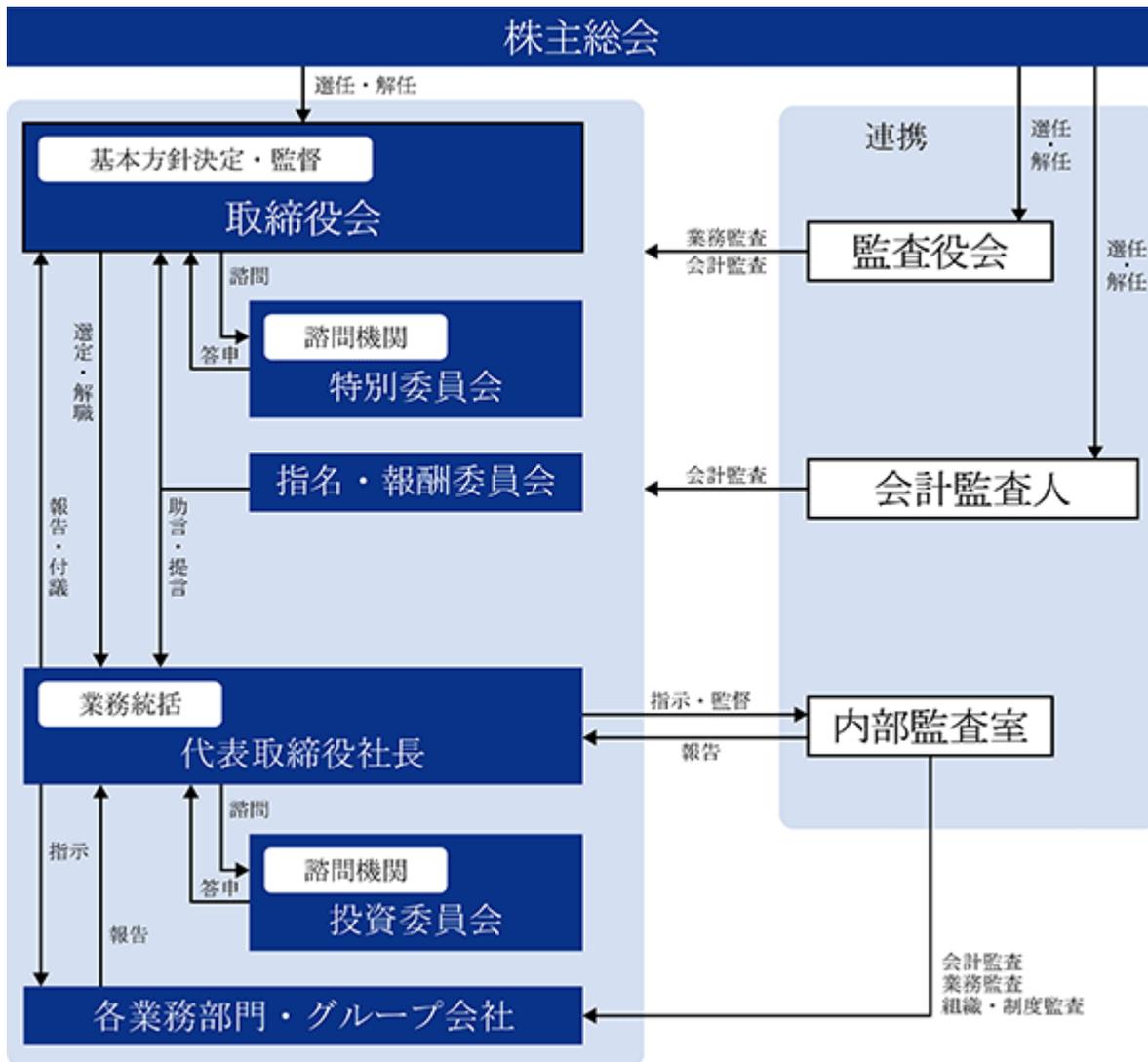
当社は、2023年6月23日付で取締役会の構成及び報酬決定の客観性を確保することを目的とする取締役会の任意の委員会として、構成員の過半数を社外の者とする指名・報酬委員会を設置いたしました。

指名・報酬委員会における主な検討事項は、取締役候補者の選任及び取締役の解任に関する事項や取締役の個人別の報酬等の内容等について審議し、取締役会又は代表取締役に対して助言・提言を行います。

f 特別委員会

当社は、2023年6月23日付で支配株主との取引・行為等との公正性・透明性・客観性を確保することを目的とする取締役会の任意の委員会として、支配株主からの独立性を有する社外取締役及び常勤の独立社外監査役で構成される特別委員会を設置いたしました。特別委員会は、支配株主と少数株主の利益が相反する重要な取引・行為について、取引・行為が発生する可能性が生じた場合(又は発生した場合)に、必要に応じて当該取引の是非を検討するため開催され、当該取引の必要性・合理性、条件等の妥当性、公平性を審議検討し、取締役会へ答申を行います。

コーポレート・ガバナンス概要図



ロ．当該体制を採用する理由

当社は、意思決定に対する監視機能の強化、コンプライアンス体制の確立、内部統制システムの充実・強化を図る一方で、迅速な意思決定を行うことができる体制の確保、ステークホルダーとの良好な関係の構築を実現するために、以上の体制を採用しております。

企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役会において内部統制システム整備に関する基本方針を定め、業務全般にわたる社内諸規程を全社的に整備し、当該諸規程に基づく適切な分掌管理により業務を遂行するとともに、職務権限規程及び稟議規程に基づく承認体制を構築しております。また、内部監査室を設置し、各部門の業務について内部監査を行い、内部統制システムの有効性を検証しております。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理規程を制定、運用し、継続的にリスクを把握し、リスクの低減を図っております。経営戦略上及び業務上のリスクに関しては、関連部署と経営管理部審査課において分析及び対応の検討を実施し、必要に応じて外部専門家に照会したうえで、投資委員会や取締役会の審議を経て対策を講じております。また、監査役監査、内部監査を通じて諸規程の遵守状況、潜在的な問題点の発見等、社内体制の整備に努めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、関係会社管理規程を制定、運用し、子会社における重要事項の実施にあたっては、当社と事前協議を行い、当社の承認を得ることを徹底しております。各子会社においても、事業内容に即して必要な社内規程の整備を行っております。また、当社内部監査室による内部監査により、子会社の業務遂行状況の監査を行っております。

二．責任限定契約の内容の概要

当社と取締役(業務執行取締役等であるものを除く。)及び監査役は、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。取締役及び監査役の当該責任限定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。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

ホ．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。

ヘ．取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。

ト．取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款で定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款で定めております。

チ．取締役会で決議できる株主総会決議事項

a 剰余金の配当等

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

b 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

c 自己の株式の取得

当社は、資本政策の弾力化・機動性の向上を図るため、自己株式の取得について、会社法第459条第1項第1号の規定により、同法第160条第1項の規定による決定をする場合以外の場合における同法第156条第1項に掲げる事項につき、取締役会決議をもって定めることができる旨定款で定めております。

リ．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

ヌ．取締役会の活動状況

当社は、定例の取締役会を毎月開催するほか、随時に臨時取締役会を開催しており、当期は20回開催した他、会社法第370条に基づく書面決議を4回行いました。個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	吉原 知紀	20回	20回
取締役	辻野 和孝	20回	20回
取締役	大西 みな海	20回	20回
取締役	田村幸太郎	20回	19回
社外取締役	薄井 充裕	20回	19回
社外取締役	岩下 正	20回	20回

当事業年度における具体的な検討内容としては、不動産投資案件にかかる取得・借入・売却に関する事項についての決議を行うとともに、経営管理に関する事項等について議論、審議を行いました。また、業績と見通しについて報告がなされたほか、関係会社に関する事項や施設運営事業を中心としたリスク管理に関する事項等について報告がなされました。

ル．指名・報酬委員会の活動状況

当社は、指名・報酬委員会規程に基づき、取締役の指名、報酬等に係る取締役会の機能の独立性・透明性・客観性を強化することを目的として、指名・報酬委員会を設置、運営しています。指名・報酬委員会は、独立社外取締役2名全員及び代表取締役社長で構成され、社外役員の構成が過半数を超えることで外部的な視点を確保したうえで、取締役会から諮問を受けた取締役候補者の指名と、報酬に係る議題について審議のうえ意見を集約し、取締役会又は代表取締役に助言・提言を行います。当期は2回開催しており、個々の委員の出席状況については次のとおりであります。

役職	氏名	開催回数	出席回数
委員長	吉原 知紀	2回	2回
委員	薄井 充裕	2回	2回
委員	岩下 正	2回	2回

当事業年度における指名・報酬委員会の具体的な検討内容としては、取締役候補者の選任案及び取締役の個人別の報酬額等についてです。

ヲ．特別委員会の活動状況

当社は、特別委員会規程に基づき、取締役会の諮問機関として特別委員会を設置、運営しています。特別委員会は、独立社外取締役2名全員及び常勤の独立社外監査役1名のみで構成され、委員会の独立性を確保したうえで、支配株主と少数株主との利益が相反する重要な取引、行為等が生じる場合、これを審議し、その承認の可否について取締役会に対して答申を行います。

特別委員会は議案が生じた場合に随時開催することとしており、当期においては該当議案がなく、開催はありませんでした。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

a . 2026年2月25日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性 8名 女性 1名（役員のうち女性の比率11%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	吉原 知紀	1970年5月18日生	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 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 2004年2月 当社代表取締役社長(現任) 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 2011年6月 エフビーエ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 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	(注) 3	7,316,000
取締役 経営管理部長	辻野 和孝	1968年12月5日生	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 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 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 2006年2月 当社入社 2008年5月 当社取締役 リスクマネジメント部長代理 2009年12月 当社取締役 リスクマネジメント部長 2011年12月 当社取締役 総務部長 2015年6月 当社取締役 総務部長兼社長室長 2020年3月 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(現任) 2023年12月 当社取締役 総務部長 2024年2月 当社取締役 経営管理部長(現任)	(注) 3	140,800
取締役	大西 みな海	1994年7月30日生	2017年10月 ケン不動産リース株式会社(現株式会社ケン・ホテル&リゾートホールディングス)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 2024年2月 当社取締役 経営企画部管掌(現任)	(注) 3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	田村幸太郎	1957年1月31日生	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(現任) 2005年9月 当社取締役(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(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	(注)3	40,000
取締役	薄井 充裕	1953年6月6日生	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 2009年6月 同行取締役常務執行役員(経営企画担当) 2012年6月 株式会社日本政策投資銀行設備投資研究所長 2014年9月 中央大学総合政策学部客員教授 2015年6月 新むつ小川原株式会社代表取締役社長 2015年6月 株式会社東日本銀行社外取締役 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(現任) 2022年2月 当社社外取締役(現任)	(注)3	
取締役	岩下 正	1948年1月1日生	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 1994年4月 内閣総理大臣秘書官(事務担当) 1996年7月 外務省在アメリカ合衆国日本国大使館公使 1999年7月 大蔵省国際局次長 2002年7月 財務省財務総合政策研究所長 2003年4月 国際協力銀行理事 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 2012年10月 当社顧問 2018年6月 株式会社ローソン銀行代表取締役会長 2023年4月 株式会社国際危機管理機構社外取締役(現任) 2024年2月 当社社外取締役(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	杉 俊弘	1963年 6 月 5 日生	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 2024年 2 月 当社常勤監査役(現任) 2024年 2 月 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社監査役(現任)	(注) 4	
監査役	臼井 丈	1971年 9 月23日生	1994年 4 月 関東日本フード株式会社入社 1995年10月 司法書士中川事務所(現 品川法務・登記総合事務所)入所 1998年 9 月 司法書士玉井事務所入所 1999年11月 司法書士船崎事務所(現 司法書士法人ふなざき総合事務所)入所 2005年 3 月 司法書士臼井事務所開設(現任) 2005年 9 月 当社監査役 2007年 2 月 当社社外監査役(現任)	(注) 5	
監査役	金田 好広	1958年 1 月24日生	1983年 4 月 東京国税局入局 2009年 7 月 神田税務署副署長 2015年 7 月 仙台国税局調査査察部次長 2016年 7 月 東京国税局調査第一部次長 2017年 7 月 京橋税務署署長 2018年 8 月 金田好広税理士事務所開設(現任) 2023年 2 月 当社社外監査役(現任)	(注) 6	
計					7,496,800

- (注) 1. 取締役薄井充裕及び岩下正は、社外取締役であります。
2. 監査役杉俊弘、臼井丈及び金田好広は、社外監査役であります。
3. 2025年 2 月27日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2024年 2 月28日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2022年 2 月25日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
6. 2023年 2 月22日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

b. 2026年2月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役6名選任の件」及び「監査役3名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は以下のとおりとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性 8名 女性 1名（役員のうち女性の比率11%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	吉原 知紀	1970年5月18日生	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 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 2004年2月 当社代表取締役社長(現任) 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 2011年6月 エフビーエ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 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	(注)3	7,316,000
取締役 経営管理部長	辻野 和孝	1968年12月5日生	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 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 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 2006年2月 当社入社 2008年5月 当社取締役 リスクマネジメント部部長代理 2009年12月 当社取締役 リスクマネジメント部長 2011年12月 当社取締役 総務部長 2015年6月 当社取締役 総務部長兼社長室長 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(現任) 2023年12月 当社取締役 総務部長 2024年2月 当社取締役 経営管理部長(現任)	(注)3	140,800
取締役	大西 みな海	1994年7月30日生	2017年10月 ケン不動産リース株式会社(現株式会社ケン・ホテル&リゾートホールディングス)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 2024年2月 当社取締役 経営企画部管掌(現任)	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	田村幸太郎	1957年 1月31日生	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(現任) 2005年 9月 当社取締役(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(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	(注) 3	40,000
取締役	薄井 充裕	1953年 6月 6日生	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 2009年 6月 同行取締役常務執行役員(経営企画担当) 2012年 6月 株式会社日本政策投資銀行設備投資研究所長 2014年 9月 中央大学総合政策学部客員教授 2015年 6月 新むつ小川原株式会社代表取締役社長 2015年 6月 株式会社東日本銀行社外取締役 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(現任) 2022年 2月 当社社外取締役(現任)	(注) 3	
取締役	岩下 正	1948年 1月 1日生	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 1994年 4月 内閣総理大臣秘書官(事務担当) 1996年 7月 外務省在アメリカ合衆国日本国大使館公使 1999年 7月 大蔵省国際局次長 2002年 7月 財務省財務総合政策研究所長 2003年 4月 国際協力銀行理事 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 2012年10月 当社顧問 2018年 6月 株式会社ローソン銀行代表取締役会長 2023年 4月 株式会社国際危機管理機構社外取締役(現任) 2024年 2月 当社社外取締役(現任)	(注) 3	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	杉 俊弘	1963年6月5日生	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 2024年2月 当社常勤監査役(現任) 2024年2月 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社監査役(現任)	(注)4	
監査役	白井 丈	1971年9月23日生	1994年4月 関東日本フード株式会社入社 1995年10月 司法書士中川事務所(現 品川法務・登記総合事務所)入所 1998年9月 司法書士玉井事務所入所 1999年11月 司法書士船崎事務所(現 司法書士法人ふなざき総合事務所)入所 2005年3月 司法書士白井事務所開設(現任) 2005年9月 当社監査役 2007年2月 当社社外監査役(現任)	(注)4	
監査役	金田 好広	1958年1月24日生	1983年4月 東京国税局入局 2009年7月 神田税務署副署長 2015年7月 仙台国税局調査査察部次長 2016年7月 東京国税局調査第一部次長 2017年7月 京橋税務署署長 2018年8月 金田好広税理士事務所開設(現任) 2023年2月 当社社外監査役(現任)	(注)4	
計					7,496,800

- (注) 1. 取締役薄井充裕及び岩下正は、社外取締役であります。
2. 監査役杉俊弘、白井丈及び金田好広は、社外監査役であります。
3. 2026年2月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2026年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2026年2月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2029年11月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

当社と社外取締役又は当社と社外監査役との間には、人的関係、資本的关系又は取引関係その他の特別の利害関係はありません。

社外取締役薄井充裕氏は、日本開発銀行(現 株式会社日本政策投資銀行)他において、金融及び大規模プロジェクトに関与し、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を有しており、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・提言を得られるとの判断から招聘しております。

社外取締役岩下正氏は、大蔵省(現 財務省)を経て金融業界の要職を歴任し、金融行政及び金融業界における豊富な経験と幅広い見識を有しており、他の取締役を監督し、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を得られるとの判断から招聘しております。

社外監査役杉俊弘氏は、警察庁に長年勤めた経験とそれに基づく豊富な知識を有しており、その幅広い見識により経営を独立的な立場で監査することができるとの判断から招聘しております。

社外監査役白井丈氏は、司法書士としての資格を有し、専門の見地から経営を独立的な立場で監査することができるとの判断から招聘しております。なお、同氏は司法書士白井事務所の所長であります。当社と同事務所との間に資本的关系、取引関係等において特別な利害関係はありません。

社外監査役金田好広氏は、国税局及び税務署に長年勤め、税理士としての資格を有しているため、専門の見地から経営を独立的な立場で監査することができるとの判断から招聘しております。なお、同氏は金田好広税理士事務所の所長であります。当社と同事務所との間に資本的关系、取引関係等において特別な利害関係はありません。

当社は、社外取締役又は社外監査役を選任にあたって、東京証券取引所の独立役員の独立性に関する基準を基に、大株主、主要な取引先の出身者等ではなく、独立性が十分に確保されている方を選任することを方針として

おります。また、当社は、社外取締役の薄井充裕氏及び岩下正氏、社外監査役の杉俊弘氏、臼井丈氏及び金田好広氏を、一般株主との利益相反が生じるおそれがないことから、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。

なお、当社の社外取締役は取締役の職務の執行を監督し、当社の業務の執行を監督しております。また、社外監査役は、取締役の職務の執行の監査、並びに監査法人による会計監査の監督を行っております。社外監査役は、会計監査人・内部監査室と相互に連携を密にし、コンプライアンス体制を含めた業務監査及び会計監査を実施しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係につきましては、取締役会及び監査役会の他、必要に応じて意見交換及び情報交換を行うことで相互の連携を高めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は、監査役制度を採用しており、有価証券報告書提出日現在、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名で構成される監査役会を設置しております。監査役3名はいずれも社外監査役であります。

当事業年度において当社は監査役会を原則月1回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
杉 俊弘	17	17
臼井 丈	17	17
金田好広	17	17

監査役会においては、今期の監査方針及び監査実施項目(1.法令・定款・社内規程等の遵守状況、2.内部統制システムの構築・運用状況、3.経営判断原則に基づく意思決定の監査と取締役会の監査義務の履行状況、4.会計監査人の監査状況、5.適時・適正な情報の開示)に基づき、決議、報告、審議、協議をいたしました。また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や、会計監査人の報酬等に対する同意等、監査役会の決議による事項について検討を行っております。なお、監査役相互に職務の状況について報告を行うことにより、情報の共有・監査業務の認識の共有を行っております。

また、常勤監査役は、取締役会等の重要な会議に出席し、社内の情報の収集を行うほか、各取締役の業務執行の適法性、妥当性に関して、公正・客観的な立場から監査を実施しております。

監査役は、会計監査人・内部監査室と相互に連携を密にし、コンプライアンス体制を含めた業務監査及び会計監査を実施しております。

なお、当社は、2026年2月26日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「監査役3名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、監査役3名(うち社外監査役3名)となる予定です。

内部監査の状況

代表取締役社長直轄の内部監査室は、2名で構成されており、内部監査計画書に基づき業務全般に関して監査を実施しております。内部監査室は独立した立場から監査を実施し、被監査部門に対して指摘事項に対する是正を求め、改善の状況をモニタリングしております。監査結果及び改善点については内部監査報告書を作成し、社長及び監査役会へ定期的に報告するとともに、必要に応じて取締役会に対しても報告することで、内部監査の実効性を高めております。また、常勤監査役、取締役及び内部監査室の間で定期的な情報交換をすることで相互の意思疎通を図り、監査役会、会計監査人等とも情報連携することで、内部牽制が十分機能するように努めております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

清友監査法人

b 継続監査期間

22年間

c 業務を執行した公認会計士の氏名

指定社員 業務執行社員 人見 敏之

指定社員 業務執行社員 柴田 和彦

d 業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名、公認会計士試験合格者2名、その他1名

e 監査法人の選定方針と理由

会計監査人が専門性、独立性及び適正性を有し、当社の会計監査が適切かつ妥当に行われることを確保する体制などを総合的に評価し選定しております。

また、監査役会は、会計監査人監査が会社法第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。

f 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価により監査法人の監査の方法、及び結果は相当であると認識しております。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	30,000		30,000	
連結子会社	2,000		2,000	
計	32,000		32,000	

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(aを除く)

前連結会計年度及び当連結会計年度
該当事項はありません。

c その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前連結会計年度及び当連結会計年度
該当事項はありません。

d 監査報酬の決定方針

監査報酬の決定方針は定めておりませんが、監査日数、当社の規模、業務の特性等の要素を総合的に勘案した上で決定しております。

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をしております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。取締役の報酬等の限度額は、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(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議するとともに(当該株主総会終結時点の取締役の員数は、6名(うち、社外取締役は1名)です。)

監査役の報酬等の限度額は、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しております(当該株主総会終結時点の監査役の員数は、3名(うち、社外監査役は3名)です。)

提出日現在において、これらの支給枠に基づく報酬等の支給対象となる役員は、取締役6名(うち社外取締役2名)、監査役3名(うち社外監査役3名)であります。

また当社は、2023年6月23日開催の取締役会におい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。

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。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、行うものとする。

なお、当該決議は、2026年2月26日開催予定の定時株主総直後の取締役会の決議事項として、「取締役報酬額決定の件」として付議される予定です。

監査役の報酬は、株主総会で承認された報酬総額の範囲内で、監査役の協議により決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	123,600	123,600	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	34,200	34,200	-	-	5

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、専ら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式(政策保有株式)に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、政策保有株式について、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資すると判断される場合にのみ保有いたします。また、保有にあたっては、経営会議において個別の政策保有株式ごとに事業運営上の必要性及び保有の妥当性を取引状況等により十分に検証し、経済合理性等を総合的に勘案したうえで保有の意義が乏しいと判断される銘柄については、株価や市場動向等を考慮しつつ適宜売却を行います。

b 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	1	106,150

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
ダイトウボウ(株)	965,000	965,000	投資銀行事業における取引・協業関係の構 築・強化を目的として株式を保有してあり ます。(注)2	無
	106,150	98,430		

(注) 1. 保有特定投資株式が60銘柄以下であるため、全保有特定投資株式1銘柄を記載しております。

(注) 2. 定量的な保有効果につきましては、守秘義務の観点から記載が困難であります。なお、保有の合理性の検証方法につきましては、上記 a に記載のとおりであります。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

該当事項はありません。

当事業年度の前4事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外から純投資目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年12月1日から2025年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年12月1日から2025年11月30日まで)の財務諸表について、清友監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、セミナーへの参加・機関誌の購読等情報収集を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,817,134	6,830,340
信託預金	1 1,242,795	1 1,096,584
売掛金	406,166	555,743
販売用不動産	1 47,366,186	1 46,304,956
仕掛販売用不動産	3,327,995	3,423,350
商品	2,239	11,496
原材料及び貯蔵品	28,257	31,204
営業貸付金	-	37,000
営業投資有価証券	507,491	563,644
その他	1 953,021	1 474,776
流動資産合計	58,651,289	59,329,096
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	15,387,411	14,699,368
減価償却累計額	2,262,655	2,853,924
建物及び構築物（純額）	1 13,124,756	1 11,845,444
機械装置及び運搬具	958,747	366,606
減価償却累計額	363,625	212,255
機械装置及び運搬具（純額）	1 595,121	1 154,351
工具、器具及び備品	299,784	311,783
減価償却累計額	228,791	238,758
工具、器具及び備品（純額）	70,992	73,025
土地	1 12,431,713	1 12,847,836
建設仮勘定	1,030,456	2,897,181
有形固定資産合計	27,253,040	27,817,838
無形固定資産		
のれん	884,979	247,146
その他	443,317	461,262
無形固定資産合計	1,328,296	708,409
投資その他の資産		
投資有価証券	98,771	110,997
その他の関係会社有価証券	67,409	45,036
繰延税金資産	71,507	109,627
敷金及び保証金	361,799	357,336
その他	1, 2 1,309,471	1, 2 1,354,575
投資その他の資産合計	1,908,959	1,977,574
固定資産合計	30,490,296	30,503,821
資産合計	89,141,585	89,832,918

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 71,000	1 343,361
1年内返済予定の長期借入金	1 3,462,916	1 2,536,755
未払法人税等	530,012	1,242,278
株主優待引当金	23,725	26,904
その他	3 1,659,536	3 2,039,409
流動負債合計	5,747,191	6,188,709
固定負債		
長期借入金	1 53,154,598	1 53,604,189
ノンリコース長期借入金	1 1,486,502	-
繰延税金負債	1,670,785	1,623,206
退職給付に係る負債	23,220	20,078
その他	2,152,181	2,143,903
固定負債合計	58,487,289	57,391,378
負債合計	64,234,480	63,580,087
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	22,784,169
自己株式	277,426	277,426
株主資本合計	24,740,746	26,013,509
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	93,031
繰延ヘッジ損益	27,703	37,006
その他の包括利益累計額合計	58,860	130,037
非支配株主持分	107,497	109,283
純資産合計	24,907,104	26,252,831
負債純資産合計	89,141,585	89,832,918

【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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)		当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	
売上高	1	16,865,791	1	19,063,701
売上原価		11,761,024	8	11,230,475
売上総利益		5,104,767		7,833,225
販売費及び一般管理費	2	2,266,620	2	2,538,087
営業利益		2,838,147		5,295,138
営業外収益				
受取利息		672		8,135
受取配当金		2,931		3,091
還付消費税等		2,905		1,728
助成金収入		2,108		3,415
受取保険料		106,626		14,792
デリバティブ評価益		71,000		46,928
その他		17,791		12,564
営業外収益合計		204,036		90,657
営業外費用				
支払利息		642,724		789,994
支払手数料		147,658		110,660
デリバティブ評価損		-		28,853
その他		58,123		22,353
営業外費用合計		848,506		951,862
経常利益		2,193,677		4,433,933
特別利益				
固定資産売却益	3	308	3	151,524
関係会社株式売却益		-	4	4,999
特別利益合計		308		156,524
特別損失				
固定資産売却損	5	6,426		-
固定資産除却損		-	6	737
関係会社株式評価損		4,999		-
減損損失	7	858	7	1,307,148
会員権評価損		-		525
特別損失合計		12,285		1,308,411
税金等調整前当期純利益		2,181,701		3,282,046
法人税、住民税及び事業税		864,849		1,655,772
法人税等還付税額		67,677		-
法人税等調整額		60,176		125,484
法人税等合計		736,995		1,530,287
当期純利益		1,444,705		1,751,759
非支配株主に帰属する当期純利益		27,747		1,922
親会社株主に帰属する当期純利益		1,416,957		1,749,836

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益	1,444,705	1,751,759
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,259	61,873
繰延ヘッジ損益	2,381	9,348
その他の包括利益合計	28,877	71,221
包括利益	1,415,828	1,822,980
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,388,068	1,821,012
非支配株主に係る包括利益	27,759	1,968

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2024年12月 1日 至 2025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	3,406,766	21,511,406	277,426	24,740,746
当期変動額					
剰余金の配当			476,825		476,825
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,749,836		1,749,836
連結子会社除外による 利益剰余金減少額			246		246
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	1,272,763	-	1,272,763
当期末残高	100,000	3,406,766	22,784,169	277,426	26,013,509

	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	31,157	27,703	58,860	107,497	24,907,104
当期変動額					
剰余金の配当					476,825
親会社株主に帰属する 当期純利益					1,749,836
連結子会社除外による 利益剰余金減少額					246
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	61,873	9,302	71,176	1,786	72,962
当期変動額合計	61,873	9,302	71,176	1,786	1,345,726
当期末残高	93,031	37,006	130,037	109,283	26,252,831

【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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,181,701	3,282,046
減価償却費	1,220,010	1,230,710
減損損失	858	1,307,148
のれん償却額	115,842	152,111
会員権評価損	-	525
株主優待引当金の増減額（は減少）	345	3,178
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	5,323	3,142
関係会社株式売却損益（は益）	-	4,999
受取利息及び受取配当金	3,603	11,226
支払利息	642,724	789,994
固定資産売却損益（は益）	6,117	151,524
固定資産除却損	-	737
信託預金の増減額（は増加）	75,468	146,211
売上債権の増減額（は増加）	97,851	145,064
棚卸資産の増減額（は増加）	2,120,979	1,712,787
営業貸付金の増減額（は増加）	-	37,000
営業投資有価証券の増減額（は増加）	56,995	30,957
関係会社匿名組合出資金の増減額（は増加）	27,207	22,372
その他の流動資産の増減額（は増加）	31,756	126,938
その他の流動負債の増減額（は減少）	34,879	310,131
その他の固定負債の増減額（は減少）	43,228	7,263
その他	55,786	11,022
小計	6,066,882	8,781,180
利息及び配当金の受取額	3,603	11,226
利息の支払額	633,954	800,759
法人税等の還付額	26,841	373,452
法人税等の支払額	1,962,747	945,034
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,500,624	7,420,065
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	65,023	52,757
定期預金の払戻による収入	13,578	2,323
有形固定資産の取得による支出	4,800,909	3,563,799
有形固定資産の売却による収入	5,128	565,436
無形固定資産の取得による支出	5,887	22,285
投資有価証券の取得による支出	432	275
投資有価証券の売却による収入	419	112
敷金及び保証金の差入による支出	263	1,101
敷金及び保証金の回収による収入	2,071	4,344
関係会社株式の売却による収入	-	5,000
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 14,495
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	8,292
その他	607,718	8,233
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,243,601	3,077,437

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025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）	20,000	272,361
長期借入れによる収入	9,738,025	7,477,000
長期借入金の返済による支出	8,501,962	8,113,841
ノンリコース長期借入金の返済による支出	1,495,047	1,486,502
自己株式の処分による収入	1,020	-
配当金の支払額	910,060	476,767
非支配株主への配当金の支払額	182	182
その他	4,725	2,584
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,192,933	2,330,517
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,935,909	2,012,109
現金及び現金同等物の期首残高	7,506,955	4,792,802
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）	778,243	346
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,792,802	1 6,804,565

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 24社

主要な連結子会社の名称

ファーストブラザーズキャピタル(株)
ファーストブラザーズ投資顧問(株)
ファーストブラザーズディベロプメント(株)
(株)東日本不動産
フロムファーストホテルズ(株)

株式会社カネタ玉田酒造店、菅原冷蔵株式会社につきましては、当連結会計年度におきまして株式を取得したことから、連結の範囲に含めております。また、和田倉地所合同会社につきましては、当連結会計年度におきまして匿名組合契約が終了したことから連結の範囲から除いております。なお、連結の範囲から除外するまでの期間損益は、当連結財務諸表に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

丸の内建物(株)

(連結の範囲から除いた理由)

丸の内建物(株)は、不動産投資スキームにおいて要請されるテナントに建物賃貸する際の導管体(マスターレシー)にすぎないため、連結財務諸表規則第5条第1項第2号により、連結の範囲から除外しております。

その他については、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は各々小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

(3) 他の会社等の議決権の過半数を自己の計算において所有しているにもかかわらず子会社としなかった当該他の会社等の名称

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

会社名

クレジット・ギャランティ2号合同会社

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

丸の内建物(株)

(持分法を適用しない理由)

丸の内建物(株)は、不動産投資スキームにおいて要請されるテナントに建物賃貸する際の導管体(マスターレシー)にすぎないため、連結財務諸表規則第10条第1項第2号により、持分法の適用範囲から除外しております。

その他については、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 他の会社等の議決権等の100分の20以上、100分の50以下を所有しているにもかかわらず関連会社としなかった当該他の会社等の名称

該当事項はありません。

(4) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日

現在の財務諸表を使用している会社の数は7社であります。

連結子会社のうち、連結決算日又は連結決算日から3ヶ月以内の一定時点を基準とした仮決算に基づく財務諸表を使用している会社の数は7社であります。

上記いずれの場合も、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法を採用しております。評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が利益である場合には、「売上高」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に加算し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が損失である場合には、「売上原価」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」から減額しております。

営業者からの出資金の払戻しについては、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を減額しております。

ロ デリバティブ

時価法によっております。

ハ 棚卸資産

販売用不動産(不動産信託受益権を含む。)、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

商品

総平均法による原価法又は最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

原材料及び貯蔵品

主として最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(2016年3月31日以前に取得の附属設備を除く)については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 4～59年

機械装置及び運搬具 4～17年

工具、器具及び備品 3～15年

ロ 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

ハ 長期前払費用

定額法を採用しております。

二 繰延資産

創立費

支出時に費用処理しております。

株式交付費

支出時に費用処理しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

ロ 株主優待引当金

株主優待制度に伴う費用負担に備えるため、翌連結会計年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

一部の連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

イ 投資運用事業

投資運用事業においては、主として契約期間における投資案件の管理・運営報酬のほか、物件取得時や物件売却時の成功報酬を収益として認識しております。契約期間中の管理・運営業務の履行義務は、業務が提供される一定の期間にわたり充足されるものであり、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。また、投資案件の取得又は売却に係る業務の履行義務は、投資案件を取得又は売却される一時点で充足されるものであり、当該取得又は売却時点において収益を認識しております。

ロ 投資銀行事業

投資銀行事業においては、主として不動産売却売上、不動産賃貸売上を収益として認識しております。不動産売却につきましては、顧客との不動産等売買契約に基づいて、不動産の引渡しを行う義務を負っており、当該履行義務は一時点で充足されるものであるため、当該引渡し時点において収益を認識しております。また、不動産賃貸につきましては、リース取引に関する会計基準等を適用して賃貸借契約期間にわたって収益を認識しております。

八 施設運営事業

施設運営事業においては、顧客へのサービスの提供を履行義務として識別しております。これらはサービス提供時点で履行義務が充足されることから、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

イ ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ハ ヘッジ方針

金利の変動リスクの低減並びに金融収支改善のため、金利変動リスクをヘッジしております。

ニ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間又は18年間で均等償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

イ 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、個々の資産の取得原価に算入しております。なお、免税事業者に該当する連結子会社については税込方式によっております。

ロ 匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。

連結対象となった匿名組合における当社グループ以外の匿名組合員の出資持分は「非支配株主持分」とし、当社グループ以外の匿名組合員への損益分配額は「非支配株主に帰属する当期純利益」にそれぞれ含めております。

ハ グループ通算制度の適用

当社及び一部の連結子会社はグループ通算制度を適用しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	47,366,186	46,304,956
仕掛販売用不動産	3,327,995	3,423,350
販売用不動産評価損	-	26,034

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、期末における正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として売上原価に計上しております。

正味売却価額は、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額またはそれに準ずる評価額に基づき算定しております。評価額の算定は、主に収益還元法を採用しており、個々の不動産毎に過去実績や市場の動向等を加味した運用収益及び還元利回りを踏まえた上で決定しております。

将来の不動産市況の変動等により運用収益等が大きく変動した場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において評価損の計上が必要になる等、当社グループの業績に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	27,253,040	27,817,838
無形固定資産	1,328,296	708,409
減損損失	858	1,307,148

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると判断した資産グループのうち収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合に、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上することとしております。

回収可能価額は、正味売却価額又は使用価値により測定しております。正味売却価額については、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額またはそれに準ずる評価額に基づき算定しております。また、使用価値については、事業計画等に基づく割引前将来キャッシュ・フローを割引率で割引くことにより算定しております。将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室率、賃貸費用等について、市場動向、過去の実績等を総合的に勘案し決定しており、割引率については、金利推移等固有のリスクを反映し設定しております。

経済環境の悪化等により収益性が低下する等評価の前提条件が変動した場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において減損損失が計上され、当社グループの業績に重要な影響を与える可能性があります。

(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。)等を当連結会計年度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連結会計年度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、前連結会計年度については遡及適用後の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連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

(追加情報)

(固定資産及び販売用不動産の保有目的の変更)

従来、固定資産として保有しておりました土地及び建物等1,425,223千円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より販売用不動産に振り替えております。

また、販売用不動産として保有しておりました土地48,922千円については、保有目的を変更し、当連結会計年度より固定資産に振り替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保提供資産

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
信託預金	1,105,319千円	1,073,575千円
販売用不動産	43,567,965	43,817,164
建物及び構築物	12,702,467	11,439,629
機械装置及び運搬具	517,721	71,383
土地	12,176,140	12,493,667
その他(流動資産)	90,048	90,157
その他(投資その他の資産)	352,414	563,952
計	70,512,077	69,549,530

(2) (1)に対応する債務

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
短期借入金	71,000千円	272,361千円
1年内返済予定の長期借入金	3,180,932	2,364,913
長期借入金	52,110,166	52,723,371
計	55,362,098	55,360,646

(3) ノンリコースローン(非遡及型融資)に対する担保提供資産

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
信託預金	82,246千円	-千円
販売用不動産	1,814,662	-
その他(流動資産)	21,268	-
計	1,918,178	-

(4) (3)に対応する債務

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
ノンリコース長期借入金	1,486,502	-
計	1,486,502	-

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
その他(関係会社株式)	4,900千円	4,900千円
その他(関係会社出資金)	43,062	46,062

3 流動負債の「その他」に含まれる契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
契約負債	180,116千円	194,529千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
販売手数料	306,661千円	445,514千円
役員報酬	189,743	187,800
給与手当	595,548	576,337
賞与	179,262	194,720
地代家賃	172,123	172,011
租税公課	49,251	55,593
支払手数料	183,933	220,735
株主優待引当金繰入額	20,137	22,781

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
機械装置及び運搬具	308千円	150,853千円
土地	-	671
計	308	151,524

4 関係会社株式売却益

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

関係会社株式売却益は、非連結子会社であったヴィソン多気株式会社の株式を譲渡したことによるものでありません。

5 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
建物及び構築物	5,676千円	- 千円
工具、器具及び備品	81	-
土地	668	-
計	6,426	-

6 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
工具、器具及び備品	-	275千円
ソフトウェア	-	462
計	-	737

7 減損損失

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失(千円)
長野県長野市	-	のれん	521,990
同上	事業用資産	建物及び構築物	702,154
同上	同上	機械装置及び運搬具	1,356
同上	同上	工具、器具及び備品	13,640
同上	同上	土地	67,056
同上	同上	建設仮勘定	659
同上	同上	ソフトウェア	290

当社グループは、事業用資産については各事業所単位で、賃貸用不動産については各物件単位でグルーピングしております。また、本社等については、独立したキャッシュ・フローを生み出さないことから、共用資産としております。

連結子会社である株式会社応実堂の買収により生じたのれんについて、当初想定した計画を下回って推移していることから事業計画の見直しを行った結果、超過収益力を見込むことができなくなったため、のれんの回収可能価額を零として、未償却残高の全額を減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。また、株式会社応実堂の子会社である株式会社長野ホテル犀北館及び株式会社鐵扇の事業用資産については、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回ることが確実となったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として認識しております。回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、売却見込額に合理的な調整を行って算定しております。

8 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
- 千円	26,034千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
その他有価証券評価差額金：	千円	千円
当期発生額	99,652	95,602
組替調整額	51,875	-
法人税等及び税効果調整前	47,777	95,602
法人税等及び税効果額	16,518	33,728
その他有価証券評価差額金	31,259	61,873
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	3,638	14,406
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	3,638	14,406
法人税等及び税効果額	1,257	5,058
繰延ヘッジ損益	2,381	9,348
その他の包括利益合計	28,877	71,221

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	14,445,000	-	-	14,445,000
合計	14,445,000	-	-	14,445,000
自己株式				
普通株式(注)	421,710	-	1,000	420,710
合計	421,710	-	1,000	420,710

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少1,000株は、2024年10月3日付のストックオプションの権利行使に伴う自己株式の処分による減少であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権						
	合計						

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年1月19日 取締役会	普通株式	448,745	32	2023年11月30日	2024年2月8日
2024年7月9日 取締役会	普通株式	462,768	33	2024年5月31日	2024年8月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年1月17日 取締役会	普通株式	476,825	利益剰余金	34	2024年11月30日	2025年2月7日

当連結会計年度(自 2024年12月 1日 至 2025年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	14,445,000	-	-	14,445,000
合計	14,445,000	-	-	14,445,000
自己株式				
普通株式	420,710	-	-	420,710
合計	420,710	-	-	420,710

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権						
合計							

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年1月17日 取締役会	普通株式	476,825	34	2024年11月30日	2025年2月7日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年1月16日 取締役会	普通株式	490,850	利益剰余金	35	2025年11月30日	2026年2月6日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
現金及び預金勘定	4,817,134千円	6,830,340千円
その他流動資産(預け金)	6,898	6,898
預入期間が3か月を超える 定期預金等	31,230	32,673
現金及び現金同等物	4,792,802	6,804,565

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(リース取引関係)

(借主側)

1. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
1年内	173,279	169,294
1年超	107,747	692,103
合計	281,026	861,398

(貸主側)

1. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
1年内	463,661	581,753
1年超	3,083,394	3,208,073
合計	3,547,055	3,789,826

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については、原則として安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。資金調達については、資金需要の特性、金融市場環境、長期及び短期の償還期間等を総合的に勘案し、銀行借入による間接金融、社債及び株式発行等による直接金融による調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを軽減するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業投資有価証券及び投資有価証券は、主に株式、組合出資金等であり、発行体の信用リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

敷金及び保証金は、主に事務所の賃貸借契約に係るものであり、預託先の信用リスクに晒されております。

未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に賃貸不動産等の取得資金調達を目的としたものであり、最終返済期日は、決算日後で最長30年後であります。なお、借入金の金利は、一部の借入金を除き変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権である売掛金、営業投資有価証券及び投資有価証券について、担当部署が主要な取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

敷金及び保証金については、契約時に信用リスクの確認を行い、当該リスクの軽減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金の金利変動リスクを軽減するため、一定条件の下でデリバティブ取引(金利スワップ取引等)を利用することとしております。また、当社グループのデリバティブ取引に係る業務は、社内規程に従って執行・管理しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2024年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 営業投資有価証券(2)	262,056	262,056	-
(2) 投資有価証券(2)	98,771	98,771	-
(3) 敷金及び保証金	361,799	351,555	10,244
資産計	722,627	712,383	10,244
(1) 長期借入金	53,154,598	53,059,800	94,797
(2) ノンリコース長期借入金	1,486,502	1,486,502	-
負債計	54,641,100	54,546,303	94,797
デリバティブ取引(3)	104,123	104,123	-

- (1) 「現金及び預金」、「信託預金」、「売掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) 市場価格のない株式等は、「(1)営業投資有価証券」及び「(2)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式等	28,040
組合出資金等	337,595

- (3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

当連結会計年度(2025年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 営業投資有価証券(2)	343,790	343,790	-
(2) 投資有価証券(2)	110,627	110,627	-
(3) 敷金及び保証金	357,336	343,810	13,525
資産計	811,753	798,228	13,525
長期借入金	53,604,189	53,454,930	149,258
負債計	53,604,189	53,454,930	149,258
デリバティブ取引(3)	131,820	131,820	-

(1) 「現金及び預金」、「信託預金」、「売掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(2) 市場価格のない株式等は、「(1)営業投資有価証券」及び「(2)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度(千円)
非上場株式等	15,968
組合出資金等	305,669

(3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2024年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	4,817,134	-	-	-
信託預金	1,242,795	-	-	-
売掛金	406,166	-	-	-
合計	6,466,097	-	-	-

当連結会計年度(2025年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,830,340	-	-	-
信託預金	1,096,584	-	-	-
売掛金	555,743	-	-	-
合計	8,482,668	-	-	-

2. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2024年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	71,000	-	-	-	-	-
ノンリコース長期借入金	-	-	1,486,502	-	-	-
長期借入金	3,462,916	4,506,204	3,190,922	5,483,705	6,724,686	33,249,079
合計	3,533,916	4,506,204	4,677,424	5,483,705	6,724,686	33,249,079

当連結会計年度(2025年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	343,361	-	-	-	-	-
長期借入金	2,536,755	3,161,024	5,020,179	6,999,335	4,116,962	34,306,685
合計	2,880,116	3,161,024	5,020,179	6,999,335	4,116,962	34,306,685

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業投資有価証券				
株式	262,056	-	-	262,056
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	98,771	-	-	98,771
デリバティブ関連				
金利関連	-	104,123	-	104,123
資産計	360,827	104,123	-	464,950

当連結会計年度(2025年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業投資有価証券				
株式	343,790	-	-	343,790
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	110,627	-	-	110,627
デリバティブ関連				
金利関連	-	131,820	-	131,820
資産計	454,417	131,820	-	586,238

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2024年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	351,555	-	351,555
資産計	-	351,555	-	351,555
長期借入金	-	53,059,800	-	53,059,800
ノンリコース長期借入金	-	1,486,502	-	1,486,502
負債計	-	54,546,303	-	54,546,303

当連結会計年度(2025年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	343,810	-	343,810
資産計	-	343,810	-	343,810
長期借入金	-	53,454,930	-	53,454,930
負債計	-	53,454,930	-	53,454,930

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

営業投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、金利や為替レート等の観察可能なインプットを用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、返還時期を見積もったうえ、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に基づいた利率で割り引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金及びノンリコース長期借入金

これらの時価は、元利息の合計額を、国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2024年11月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	98,430	78,798	19,631
	小計	98,430	78,798	19,631
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	262,397	306,487	44,089
	小計	262,397	306,487	44,089
合計		360,827	385,285	24,458

(注) 非上場株式及び組合出資金等は、市場価格がないことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。これらの連結貸借対照表計上額については、注記事項(金融商品関係)に含めて記載しております。

当連結会計年度(2025年11月30日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	株式	454,080	385,100	68,980
	小計	454,080	385,100	68,980
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	株式	336	417	80
	小計	336	417	80
合計		454,417	385,517	68,899

(注) 非上場株式及び組合出資金等は、市場価格がないことから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。これらの連結貸借対照表計上額については、注記事項(金融商品関係)に含めて記載しております。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

種類	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	419	-	13
合計	419	-	13

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

種類	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	112	-	-
合計	112	-	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

当連結会計年度において、有価証券について56,862千円(営業投資有価証券51,862千円、関係会社株式4,999千円)の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、原則として、時価のある有価証券については、期末に時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合に、また、時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価に比べ50%以上低下した場合に、著しく低下したものとし、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、減損処理を行っております。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

当連結会計年度において、有価証券について12,441千円(営業投資有価証券12,441千円)の減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、原則として、時価のある有価証券については、期末に時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合に、また、時価を把握することが極めて困難と認められる有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が取得原価に比べ50%以上低下した場合に、著しく低下したものとし、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(2024年11月30日)

区分	取引の種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	11,065,181	10,743,580	92,631	92,631
合計		11,065,181	10,743,580	92,631	92,631

当連結会計年度(2025年11月30日)

区分	取引の種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,243,580	7,921,979	105,823	105,823
合計		8,243,580	7,921,979	105,823	105,823

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(2024年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	440,000	416,000	11,491
合計			440,000	416,000	11,491

当連結会計年度(2025年11月30日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	416,000	392,000	25,997
合計			416,000	392,000	25,997

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

一部の連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しており、退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	17,897千円	23,220千円
退職給付費用	7,162	2,008
退職給付の支払額	1,838	5,151
退職給付に係る負債の期末残高	23,220	20,078

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
非積立型の退職給付債務	23,220千円	20,078千円
連結貸借対照表に計上された 負債と資産の純額	23,220	20,078
退職給付に係る負債	23,220	20,078
連結貸借対照表に計上された 負債と資産の純額	23,220	20,078

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 7,162千円 当連結会計年度 2,008千円

3. 確定拠出制度

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	15,104千円	13,057千円
税務上の繰越欠損金(注) 2	432,265	436,534
棚卸資産評価損	202,024	155,097
株主優待引当金	8,206	9,532
未払事業税	72,343	133,508
減損損失	35,897	150,584
資産除去債務	12,683	13,238
株式出資金評価損	65,480	381,984
株式取得関連費用	120,431	125,812
その他	24,649	35,241
繰延税金資産小計	989,087	1,454,591
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 2	393,045	408,853
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引 当額	296,326	754,664
評価性引当額小計(注) 1	689,372	1,163,518
繰延税金資産合計	299,715	291,073
繰延税金負債		
連結会社間内部損失消去	77,630	74,418
子会社の時価評価による評価差額	1,785,341	1,661,273
土地圧縮積立金	14,316	14,548
その他有価証券評価差額金	16,484	51,112
その他	5,221	3,300
繰延税金負債合計	1,898,993	1,804,652
繰延税金資産の純額	1,599,278	1,513,578

(注) 1. 評価性引当額が469,409千円増加しております。この増加の主な内容は、当社において関係会社株式評価損に係る評価性引当額を310,863千円、連結子会社である株式会社長野ホテル犀北館において固定資産の減損損失に係る評価性引当額を117,123千円を追加的に認識したことによるものであります。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2024年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金(1)	4,781	5,068	1,792	-	4,316	416,306	432,265
評価性引当額	4,781	5,068	1,792	-	4,316	377,087	393,045
繰延税金資産	-	-	-	-	-	39,219	39,219

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2025年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金(1)	4,736	4,463	-	2,148	115,944	309,240	436,534
評価性引当額	4,736	4,463	-	2,148	115,944	281,559	408,853
繰延税金資産	-	-	-	-	-	27,680	27,680

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
法定実効税率 (調整)	- %	34.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	10.5
評価性引当額の増減	-	12.4
のれん償却額	-	1.6
連結消去による影響	-	1.9
のれん減損損失	-	5.5
その他	-	1.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	46.6

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

4. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」が課されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年12月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、従来34.59%から35.43%に変更となります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

当社グループは、本社の建物賃貸借契約に伴う原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、建物賃貸借契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積もり、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっております。

なお、当連結会計年度の負担に属する金額は、見込まれる入居期間に基づいて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東日本エリアその他の地域において、賃貸を目的としてオフィスビルや商業施設等を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は984,325千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)、売却損は668千円(特別損失に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,257,993千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	16,665,607	20,835,259
	期中増減額	4,169,651	217,403
	期末残高	20,835,259	20,617,856
期末時価		26,179,600	27,021,500

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 前連結会計年度の期中増減額は、主に賃貸等不動産の取得による増加によるものであります。当連結会計年度の期中増減額は、主に固定資産として保有しておりました土地等について、保有目的を変更し、販売用不動産に振替えたことによるものであります。
3. 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額または、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、外部顧客への売上高をセグメント情報の報告セグメントの区分に基づき分解するとともに、投資銀行事業については、さらに財・サービスの区分により分解しております。

前連結会計年度(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			合計
	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	
不動産売却	-	8,432,119	-	8,432,119
不動産賃貸(注)	-	5,308,958	-	5,308,958
その他(注)	58,682	1,374,345	1,691,686	3,124,713
外部顧客への売上高	58,682	15,115,423	1,691,686	16,865,791
顧客との契約から生じる収益	58,682	13,065,786	1,691,686	14,816,154
その他の源泉から生じる収益(注)	-	2,049,637	-	2,049,637

(注) 投資銀行事業における不動産賃貸及びその他の売上高の一部につきましては、主にリース取引に関する会計基準等を適用して認識しております。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	合計
	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業		
不動産売却	-	9,441,173	-	-	9,441,173
不動産賃貸(注)	-	5,786,025	-	-	5,786,025
その他(注)	39,372	1,966,189	1,794,015	36,925	3,836,502
外部顧客への売上高	39,372	17,193,388	1,794,015	36,925	19,063,701
顧客との契約から生じる収益	39,372	14,596,423	1,794,015	36,925	16,466,736
その他の源泉から生じる収益(注)	-	2,596,965	-	-	2,596,965

(注) 投資銀行事業における不動産賃貸及びその他の売上高の一部につきましては、主にリース取引に関する会計基準等を適用して認識しております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
契約負債	335,648	180,116

契約負債は、顧客からの前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、当連結会計年度期首の契約負債残高に含まれていたものは、335,648千円です。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
契約負債	180,116	194,529

契約負債は、顧客からの前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、当連結会計年度期首の契約負債残高に含まれていたものは、180,116千円です。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(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 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。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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	39,372	17,193,388	1,794,015	19,026,776	36,925	19,063,701	-	19,063,701
セグメント間の内部売上高又は振替高	105,170	-	5,508	110,678	-	110,678	110,678	-
計	144,542	17,193,388	1,799,523	19,137,454	36,925	19,174,379	110,678	19,063,701
セグメント利益又は損失()	96,107	6,289,688	65,649	6,320,146	37,358	6,282,787	987,649	5,295,138
セグメント資産	40,608	82,382,629	4,693,691	87,116,929	165,220	87,282,150	2,550,768	89,832,918
その他の項目								
減価償却費	-	1,070,670	145,130	1,215,800	817	1,216,618	14,091	1,230,710
持分法適用会社への投資額	-	45,036	-	45,036	-	45,036	-	45,036
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	3,494,430	46,478	3,540,908	126,863	3,667,771	97,442	3,765,214

(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、地域活性化の観点から不動産とともに事業承継した、醸造飲料等の製造事業であります。

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 987,649千円は、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2,550,768千円は、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14,091千円は、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97,442千円は、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。

【関連情報】

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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	39,372	17,193,388	1,794,015	36,925	19,063,701

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
エルエム・エステート株式会社	3,870,000	投資銀行事業
いちごホテルリート投資法人	2,294,794	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 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

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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
減損損失	-	-	1,307,148	-	-	1,307,148

【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 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

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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	-	12,895	106,795	-	-	152,111
当期末残高	-	121,213	125,932	-	-	247,146

【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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり純資産	1,768.33円	1,864.16円
1株当たり当期純利益	101.04円	124.77円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	100.88円	-円

(注) 1. 当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いません。

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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025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)	1,416,957	1,749,836
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)	1,416,957	1,749,836
期中平均株式数(株)	14,023,451	14,024,290
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	-	-

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	71,000	343,361	1.43	
1年以内返済予定の長期借入金	3,462,916	2,536,755	1.47	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	53,154,598	53,604,189	1.47	2027年～2056年
ノンリコース長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,486,502	-	-	
合計	58,175,017	56,484,306		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 返済期限については、返済の最終期限を記載しております。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,161,024	5,020,179	6,999,335	4,116,962
合計	3,161,024	5,020,179	6,999,335	4,116,962

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、建物賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	第1四半期 連結累計期間	中間連結会計期間	第3四半期 連結累計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	2,344,832	5,377,017	10,314,495	19,063,701
税金等調整前中間(四半期) (当期)純利益(千円)	135,878	401,716	1,080,923	3,282,046
親会社株主に帰属する中間 (四半期)(当期)純利益(千円)	68,004	223,966	659,665	1,749,836
1株当たり中間(四半期) (当期)純利益(円)	4.85	15.97	47.04	124.77

	第1四半期 連結会計期間	第2四半期 連結会計期間	第3四半期 連結会計期間	第4四半期 連結会計期間
1株当たり四半期純利益(円)	4.85	11.12	31.07	77.73

(注) 第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る財務情報に対するレビュー：有

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	993,256	1,076,761
貯蔵品	113	83
前払費用	21,384	39,034
営業投資有価証券	484,471	553,065
未収入金	3 114,040	3 117,435
預け金	1, 3 1,195,919	1, 3 1,196,389
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	30,000	30,000
その他	3 329,299	3 46,268
流動資産合計	3,168,485	3,059,038
固定資産		
有形固定資産		
建物	38,396	40,240
工具、器具及び備品	20,095	24,418
有形固定資産合計	58,492	64,659
無形固定資産		
ソフトウェア	953	555
無形固定資産合計	953	555
投資その他の資産		
投資有価証券	98,430	106,150
関係会社株式	1 7,100,202	1 6,251,413
その他の関係会社有価証券	1 20,615,493	1 22,714,173
出資金	20	20
関係会社出資金	48,062	51,062
関係会社長期貸付金	4,751,543	5,187,943
繰延税金資産	38,561	58,118
敷金及び保証金	217,535	217,039
その他	1 432,414	1 490,390
投資その他の資産合計	33,302,262	35,076,310
固定資産合計	33,361,708	35,141,525
資産合計	36,530,194	38,200,563

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	272,361
1年内返済予定の長期借入金	1 655,770	1 566,020
未払金	3 174,577	3 191,925
未払法人税等	166,995	657,110
預り金	3 531,855	3 534,963
株主優待引当金	23,725	26,904
その他	3 39,448	3 40,857
流動負債合計	1,592,372	2,290,143
固定負債		
長期借入金	1, 3 13,893,701	1, 3 13,447,681
固定負債合計	13,893,701	13,447,681
負債合計	15,486,073	15,737,824
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	1,559,830	1,559,830
その他資本剰余金	1,847,654	1,847,654
資本剰余金合計	3,407,484	3,407,484
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	17,799,773	19,157,124
利益剰余金合計	17,799,773	19,157,124
自己株式	277,426	277,426
株主資本合計	21,029,832	22,387,182
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	14,288	75,557
評価・換算差額等合計	14,288	75,557
純資産合計	21,044,121	22,462,739
負債純資産合計	36,530,194	38,200,563

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
売上高	1 2,478,443	1 4,620,241
売上原価	1 80,553	1 15,507
売上総利益	2,397,890	4,604,734
販売費及び一般管理費	1, 2 901,779	1, 2 977,319
営業利益	1,496,110	3,627,415
営業外収益		
受取利息	1 54,603	1 62,072
受取配当金	1,954	2,905
受取設備使用料	1 17,760	1 17,760
受取手数料	1 34,790	1 45,000
デリバティブ評価益	6,810	-
その他	1,573	1,140
営業外収益合計	117,492	128,879
営業外費用		
支払利息	1 135,492	1 165,018
支払手数料	15,000	1,567
デリバティブ評価損	-	4,883
その他	13	620
営業外費用合計	150,506	172,089
経常利益	1,463,096	3,584,205
特別利益		
関係会社株式売却益	-	4,999
特別利益合計	-	4,999
特別損失		
固定資産除却損	-	3 275
関係会社株式評価損	4,999	877,400
関係会社清算損	6,231	-
特別損失合計	11,231	877,675
税引前当期純利益	1,451,864	2,711,529
法人税、住民税及び事業税	430,058	930,473
法人税等調整額	13,405	53,119
法人税等合計	416,653	877,353
当期純利益	1,035,211	1,834,175

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)		当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
その他経費	1	80,553	100.0	15,507	100.0
当期売上原価		80,553	100.0	15,507	100.0

(脚注)

前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1 主な内訳は次のとおりであります。 匿名組合配当損 23,793千円 組合持分損失 4,897千円 営業投資有価証券評価損 51,862千円	1 主な内訳は次のとおりであります。 匿名組合配当損 8,837千円 組合持分損失 6,669千円 営業投資有価証券評価損 - 千円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	1,559,830	1,847,293	3,407,124	17,676,075	17,676,075	278,086	20,905,114
当期変動額								
剰余金の配当					911,513	911,513		911,513
当期純利益					1,035,211	1,035,211		1,035,211
自己株式の処分			360	360			659	1,020
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	360	123,697	123,697	659	124,717
当期末残高	100,000	1,559,830	1,847,654	3,407,484	17,799,773	17,799,773	277,426	21,029,832

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	45,524	45,524	20,950,639
当期変動額			
剰余金の配当			911,513
当期純利益			1,035,211
自己株式の処分			1,020
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	31,235	31,235	31,235
当期変動額合計	31,235	31,235	93,481
当期末残高	14,288	14,288	21,044,121

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	1,559,830	1,847,654	3,407,484	17,799,773	17,799,773	277,426	21,029,832
当期変動額								
剰余金の配当					476,825	476,825		476,825
当期純利益					1,834,175	1,834,175		1,834,175
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	1,357,350	1,357,350	-	1,357,350
当期末残高	100,000	1,559,830	1,847,654	3,407,484	19,157,124	19,157,124	277,426	22,387,182

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	14,288	14,288	21,044,121
当期変動額			
剰余金の配当			476,825
当期純利益			1,834,175
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	61,268	61,268	61,268
当期変動額合計	61,268	61,268	1,418,618
当期末残高	75,557	75,557	22,462,739

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

時価法を採用しております。評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

匿名組合出資金については、匿名組合への出資時に「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が利益である場合には、「売上高」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」に加算し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額が損失である場合には、「売上原価」に計上するとともに同額を「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」から控除しております。営業者からの出資金の払戻しについては、「営業投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を減額させております。

(2) デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

総平均法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、建物(2016年3月31日以前に取得の附属設備を除く)については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～24年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

3. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

(2) 株主優待引当金

株主優待制度に伴う費用負担に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の主な収益は、子会社からの経営指導料、受取配当金及び匿名組合配当益となります。経営指導料においては、子会社への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、業務が実施された時点で当社の履行義務が充足されることから、当該時点で収益及び費用を認識しております。受取配当金については、配当金の効力発生日をもって認識しております。匿名組合配当益については、「(重要な会計方針) 1. 資産の評価基準及び評価方法 (1) 有価証券の評価基準及び評価方法 その他有価証券」をご参照ください。

6. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しております。

(2) グループ通算制度の適用

当社は、グループ通算制度を適用しております。

(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。)等を当会計年度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財務諸表への影響はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保提供資産

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
関係会社株式	2,646,091千円	2,646,091千円
その他の関係会社有価証券	2,332,273	2,310,840
預け金	67,846	67,928
その他(投資その他の資産)	272,414	483,952
計	5,318,626	5,508,812

(2) (1)に対応する債務

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	257,364千円	257,364千円
長期借入金	4,640,028	4,382,664
計	4,897,392	4,640,028

2 保証債務(保証類似行為を含む)

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (2024年11月30日)		当事業年度 (2025年11月30日)
ファーストブラザーズキャピタル(株) (借入債務)	30,804,802千円	ファーストブラザーズキャピタル(株) (借入債務)	29,389,260千円
(株)東日本不動産(借入債務)	7,531,298	(株)東日本不動産(借入債務)	10,440,730
全国学生住宅合同会社(借入債務)	2,001,880	全国学生住宅合同会社(借入債務)	1,932,040
その他5社	4,122,697	その他4社	1,420,396
計	44,460,677	計	43,182,426

3 関係会社に対する金銭債権、債務(区分表示したものを除く)は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
短期金銭債権	1,236,901千円	1,240,993千円
短期金銭債務	563,321千円	554,588千円
長期金銭債務	4,572,565千円	4,692,565千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
営業取引による取引高		
売上高	2,470,263千円	4,609,755千円
売上原価	23,793千円	8,837千円
販売費及び一般管理費		
出向負担金(注)	356,192千円	294,437千円
地代家賃(注)	121,536千円	121,536千円
支払手数料	1,200千円	1,200千円
営業取引以外の取引高	155,386千円	172,871千円
(注) 関係会社からの出向負担金収入、受取地代家賃は、販売費及び一般管理費の出向負担金、地代家賃勘定においてマイナス()表示しております。		

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1%、当事業年度1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度99%、当事業年度99%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
役員報酬	158,200千円	157,800千円
給与手当	523,103	480,817
賞与	166,389	177,580
出向負担金	356,192	294,437
法定福利費	84,915	76,440
支払手数料	99,519	121,151
減価償却費	11,764	13,085
株主優待引当金繰入額	20,137	22,781

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
工具、器具及び備品	- 千円	275千円
計	-	275

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がないため、時価を記載しておりません。

なお、市場価格がない子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は、次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
子会社株式	7,095,302	6,246,513
関連会社株式	4,900	4,900
計	7,100,202	6,251,413

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	39,087千円	85,587千円
資産除去債務	12,683	13,238
株式出資金評価損	38,037	349,228
株主優待引当金	8,206	9,532
その他	7,029	8,285
繰延税金資産小計	105,045	465,872
評価性引当額	58,927	366,634
繰延税金資産合計	46,117	99,237
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	7,556	41,119
繰延税金負債合計	7,556	41,119
繰延税金資産の純額	38,561	58,118

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	7.5	13.2
評価性引当額の増減	1.3	11.2
その他	0.3	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.7	32.4

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

4. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度より、「防衛特別法人税」が課されることとなりました。

これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、従来の34.59%から35.43%に変更となります。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累 計額 (千円)
有形固定資産	建物	38,396	6,058	-	4,213	40,240	82,445
	工具、器具及び備品	20,095	13,071	275	8,473	24,418	68,381
	計	58,492	19,129	275	12,687	64,659	150,826
無形固定資産	ソフトウェア	953	-	-	397	555	-
	計	953	-	-	397	555	-

(注) 1. 建物の当期増加は、25階レイアウト変更工事代によるものです。

2. 工具、器具及び備品の当期増加は、主に25階レイアウト変更工事に伴う備品購入代(机・椅子・キャビネット等)他、複合機の入れ替え等によるものです。

3. 工具、器具及び備品の当期減少は、主にネットワーク機器の入れ替えによるものです。

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
株主優待引当金	23,725	24,865	21,686	26,904

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年12月1日から翌年11月30日まで																				
定時株主総会	毎事業年度の終了後3か月以内																				
基準日	毎年11月30日																				
剰余金の配当の基準日	毎年5月31日 毎年11月30日																				
1単元の株式数	100株																				
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	単元未満株式の買取りの取扱いは、証券会社等の口座管理機関を経由して行うこととなっております。																				
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 当社の公告掲載URL https://www.firstbrothers.com/																				
株主に対する特典(注)1	<p>株主優待制度の内容</p> <p>(1) 対象となる株主 毎年11月30日現在の株主名簿に記録された一定の条件を満たす株主を対象といたします。</p> <p>(2) 株主優待の内容 下記のとおり保有期間及び保有株式数に応じて、株主優待ポイントを進呈します。株主は、株主限定のWEBサイト「ファーストブラザーズ・プレミアム優待倶楽部」において、そのポイントをAmazonギフト券、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験などに交換できます。</p> <p>1年以上継続保有者</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保有株式数</th> <th>進呈ポイント数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500株～599株</td> <td>5,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>600株～699株</td> <td>6,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>～</td> <td>以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上</td> <td>50,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table> <p>毎年5月末日および11月末日の当社株主名簿に同一株主番号で連続3回以上記録された株主</p> <p>1年未満保有者</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保有株式数</th> <th>進呈ポイント数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000株～3,099株</td> <td>5,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>3,100株～3,199株</td> <td>6,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>～</td> <td>以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈</td> </tr> <tr> <td>5,000株以上</td> <td>25,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table>	保有株式数	進呈ポイント数	500株～599株	5,000ポイント	600株～699株	6,000ポイント	～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈	5,000株以上	50,000ポイント	保有株式数	進呈ポイント数	3,000株～3,099株	5,000ポイント	3,100株～3,199株	6,000ポイント	～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈	5,000株以上	25,000ポイント
保有株式数	進呈ポイント数																				
500株～599株	5,000ポイント																				
600株～699株	6,000ポイント																				
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈																				
5,000株以上	50,000ポイント																				
保有株式数	進呈ポイント数																				
3,000株～3,099株	5,000ポイント																				
3,100株～3,199株	6,000ポイント																				
～	以降、100株保有増加毎に1,000ポイントを追加進呈																				
5,000株以上	25,000ポイント																				

(注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第21期)(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)2025年2月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年2月27日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

第22期中(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)2025年7月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2025年2月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

2025年8月8日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。

2025年11月11日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号(財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)に基づく臨時報告書であります。

2025年12月25日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号(財政状態、経営成績およびキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)に基づく臨時報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年2月24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

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファーストブラザーズ株式会社の2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の2025年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、販売目的で保有する不動産を、連結貸借対照表上、棚卸資産として販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、「販売用不動産等」)に計上している。連結貸借対照表上の販売用不動産は46,304,956千円、仕掛販売用不動産は3,423,350千円であり、総資産の55.4%を占めている。</p> <p>販売用不動産等の評価は、注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)及び(重要な会計上の見積り)に記載のとおり、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法によっており、期末における正味売却価額が簿価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、簿価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理されている。</p> <p>この販売用不動産等の評価は、金融環境や不動産市場の変動、不動産市場における競合状況の激化、自然災害等により大きく影響を受ける。そのため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断を伴う。また、会社が利用する社外の不動産鑑定士の評価(以下、「外部評価」という。)は、将来における不動産市場等についての仮定と判断を伴うものである。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 販売用不動産等の評価に係る整備及び運用状況の有効性を評価した。 取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 <p>(2) 販売用不動産等の評価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産の現況に関する資料を入手検討して、外部鑑定の評価基準日が古い物件や他と比較して金額的重要性が相当に高い物件で評価時点の前提に重要な変動が生じている場合、期末監査時に改めて外部評価を入手し、当該評価額について、不動産鑑定士が用いた仮定(賃料収入、稼働率、キャップレート等)の裏付けとなる監査証拠を入手し、評価額の妥当性を検討した。 社内評価額算定のため、外部評価額に時点修正等の調整を加えている場合、調整に用いた重要な仮定(賃料収入、稼働率、キャップレート等)の裏付けとなる監査証拠を入手し、期末日における社内評価額の妥当性を検討した。 当期取得もしくは当期に変化があった重要な販売用不動産につき現場視察を行い、会社から入手した物件資料と不整合がないか検討を行った。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の連結財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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を検討すること、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。

連結財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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財務諸表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。

連結財務諸表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、全体としての連結財務諸表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財務諸表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、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ファーストブラザーズ株式会社の2025年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ファーストブラザーズ株式会社が2025年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年2月24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

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファーストブラザーズ株式会社の2024年12月1日から2025年11月30日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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の2025年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「財務諸表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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

当監査法人は、監査報告書において報告すべき監査上の主要な検討事項はないと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。
- ・ 財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。