

【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】	2024年2月28日
【事業年度】	第20期（自 2022年12月1日 至 2023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】	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】	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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高 (千円)	19,838,417	15,642,498	26,685,474	14,284,494	22,268,896
経常利益 (千円)	2,810,215	1,816,394	4,379,936	1,356,888	3,837,941
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	2,183,385	2,313,136	2,795,363	1,180,361	3,186,895
包括利益 (千円)	2,166,610	2,309,668	2,812,129	1,210,810	3,197,200
純資産 (千円)	16,296,732	18,330,230	20,809,990	21,646,338	24,427,898
総資産 (千円)	63,869,019	73,762,127	82,551,738	87,643,529	89,940,670
1株当たり純資産 (円)	1,155.85	1,299.88	1,476.71	1,536.28	1,734.48
1株当たり当期純利益 (円)	155.83	164.95	199.34	84.17	227.26
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	155.57	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.4	24.7	25.1	24.6	27.0
自己資本利益率 (%)	14.3	13.4	14.4	5.6	13.9
株価収益率 (倍)	8.21	5.73	4.63	10.18	4.44
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,436,483	4,883,386	301,179	4,573,706	3,211,324
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,926,365	1,988,565	399,761	3,149,274	1,584,683
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,320,465	5,417,204	4,752,660	4,290,525	1,206,553
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	7,658,675	6,202,070	10,767,954	7,282,450	7,506,955
従業員数 (人)	60	107	134	223	172
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(-)	(71)	(82)

(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17期、第18期、第19期及び第20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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月
売上高 (千円)	4,937,640	3,252,968	3,782,784	2,017,152	4,036,136
経常利益 (千円)	3,967,910	2,126,406	2,836,830	1,036,361	2,926,954
当期純利益 (千円)	3,789,076	1,619,906	2,036,943	814,867	2,645,581
資本金 (千円)	1,589,830	1,589,830	1,589,830	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)	15,203,817	16,547,017	18,265,472	18,716,308	20,950,639
総資産 (千円)	27,095,329	32,779,171	34,216,015	38,406,547	38,775,783
1株当たり純資産 (円)	1,085.08	1,179.97	1,302.51	1,334.66	1,493.99
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	21 (-)	24 (-)	27 (-)	30 (-)	32 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	270.42	115.52	145.25	58.11	188.66
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	269.98	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	56.1	50.5	53.4	48.7	54.0
自己資本利益率 (%)	28.2	10.2	11.7	4.4	13.3
株価収益率 (倍)	4.73	8.18	6.35	14.75	5.34
配当性向 (%)	7.8	20.8	18.6	51.6	17.0
従業員数 (人)	21	22	20	35	30
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	95.7 (104.5)	72.8 (110.6)	73.2 (124.1)	70.5 (131.2)	84.0 (161.0)
最高株価 (円)	1,368	1,410	1,139	975	1,284
最低株価 (円)	947	586	859	726	820

(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17期、第18期、第19期及び第20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：エフビーイ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プメント株式会社に変更し、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
2020年 7月	富士ファシリティサービス株式会社（現 桜門地所株式会社）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25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იმ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。

各種アドバイザリーサービス

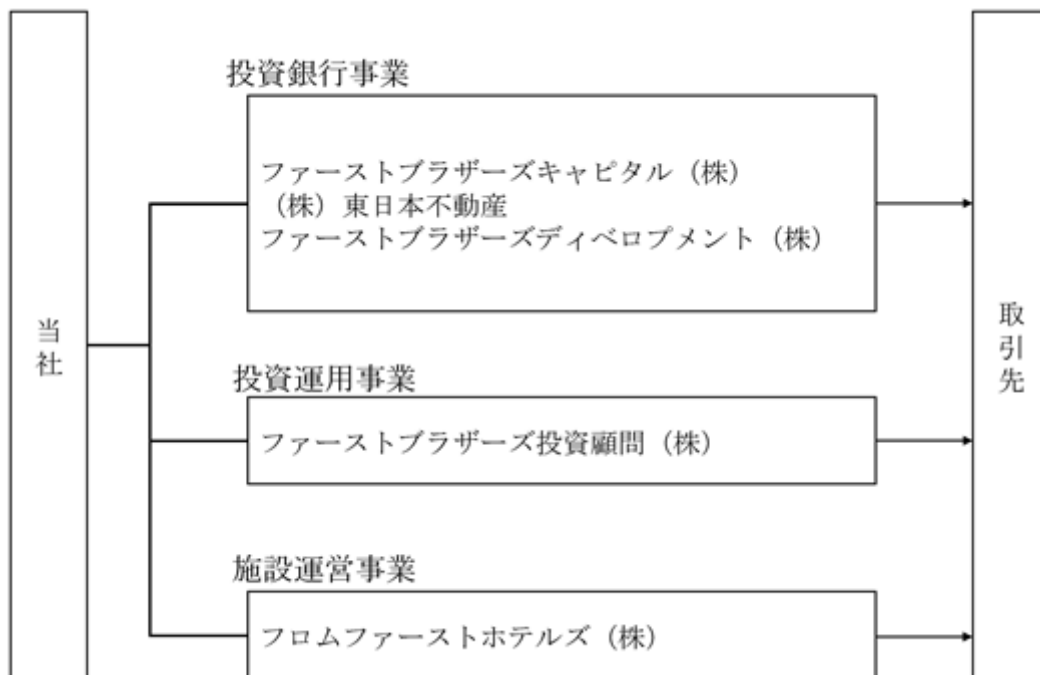
当社グループがこれまでに実現してきた、資産のオフバランス化や不動産証券化スキームの構築、ファイナンスのアレンジメント等の経験に基づき、事業再生支援やM & Aに係る助言等、顧客のニーズに応じた様々なサービスを行っています。

(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]

役務提供の流れ



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 ディベロプメント㈱ (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
㈱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	出向契約
その他20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、2023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)、(株)東日本不動産、桜門地所(株)、平川門管理合同会社及び半蔵門建物管理合同会社については、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	桜門地所(株)	平川門管理 合同会社
(1) 売上高 (百万円)	3,489	2,253	6,909	3,449
(2) 経常利益 (百万円)	917	677	2,284	717
(3) 当期純利益又は当期純 損失()(百万円)	457	205	2,119	11
(4) 純資産 (百万円)	1,799	3,037	3,854	0
(5) 総資産 (百万円)	42,589	20,426	5,304	2,433

	半蔵門建物管理 合同会社
(1) 売上高 (百万円)	2,957
(2) 経常利益 (百万円)	437
(3) 当期純利益(百万円)	21
(4) 純資産 (百万円)	38
(5) 総資産 (百万円)	3,583

4. 特定子会社に該当していません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023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	139 (82)
全社(共通)	33 (-)
合計	172 (82)

- (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。
4. 富士ファシリティサービス株式会社(現 桜門地所株式会社)は、2022年12月1日付で同社の完全子会社として新たに設立したF F S株式会社に対して、C R E事業(ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務)及びB P O業務(事務受託業務)を吸収分割の方法で承継させた上で、同日付でF F S株式会社の全株式を国内法人に譲渡したこと等により、当社グループの従業員は51名減少しております。

(2) 提出会社の状況

2023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)
30	41.3	4.2	9,007,422

セグメントの名称	従業員数(人)
全社(共通)	30
合計	30

- (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. 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。
4. 従業員数が前事業年度末と比べ5名減少しましたのは、主として育児休業及び自己都合退職によるものであります。

(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わ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。加えて、当社グループは、自らも投資家として安定収益が見込める賃貸不動産や社会インフラ等への投資を通じて、地域社会との共生を図り、長期的かつ持続的な企業成長を実現する方針であります。

(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

当社グループは、投資運用事業において、顧客である機関投資家に対し、私募ファンドの形式で主として不動産又は不動産信託受益権に対する投資機会を提供する資産運用（アセットマネジメント）事業を行っております。一般的に、資産運用会社の規模は、その運用資産の残高で評価されるものであり、また、資産運用の対価として定期的に得られる管理報酬は、通常は運用資産の額によってその金額が決まるものであるため、資産運用会社は、運用資産残高を積み上げる方向にインセンティブが働く可能性があります。しかしながら、当社グループでは、上記の企業理念と行動規範のもと、顧客の満足を第一に考える投資サービスの提供を最重要視しており、最も利益の出るタイミングにおいて投資案件の売買を行うことこそが資産運用会社の使命であり、自らの運用資産残高にこだわるあまり、顧客の投資案件の売却機会を逃すようなことは決してあってはならないと考え行動しております。このため、不動産売買市況の変動等にあわせ、当社グループの運用資産残高も大きく変動し、運用資産残高が減少している時期においては、資産運用の対価として得られる各種フィーが減少し、投資運用事業の業績が縮小いたします。

このように、当社グループは、中長期的に見れば、顧客にとって望ましい行動を繰り返すことにより、顧客からの信頼が増大し、当社グループのブランド力が高まり、ひいては当社グループの成長にもつながるものと考えております。したがって、今後も、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、顧客の満足を第一に考える投資サービスを提供する方針を維持いたします。

投資銀行事業について

当社グループは、投資銀行事業において、自己資金により、中長期的に安定収益が見込める優良な賃貸不動産の取得を積極的に行っており、規模や立地、用途などが異なる、様々な不動産を多数積み上げて運用しております。

主として市場流通数が多い中小型案件から厳選投資し、取得後は安定収益を享受しつつ、その価値を向上させる施策を行いながら保有する他、新規の開発も行っております。また、ポートフォリオ入れ替えの観点から一部の物件を売却し、価値向上施策により得られた含み益を実現することで相応の売却利益の獲得を目指しております。

施設運営事業について

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、宿泊施設等への投資を増加させるなかで、これら宿泊施設等をテナントへ賃貸するという運用だけにとどまらず、当社グループ自らが宿泊施設等の運営を行う事業に取り組んでおります。

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ふ、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。

賃貸不動産ポートフォリオの拡充について

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

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

事業領域の拡大について

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

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

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

優秀な人材の確保と社内育成、流出の防止について

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

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

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

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われない柔軟な発想やアプローチは、時代や環境の変化といった厳しい状況下での対応において大きな強みとなると考えているためです。なお、女性の管理職登用につきましても、第20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。

(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ない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、2023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172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（アキュジションフィー、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等を目的として、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58,454百万円であり、連結総資産額に占める有利子負債残高の割合は65.0%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き損し、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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大は世界規模でマクロ経済に影響を与えており、感染状況や影響期間が長期化した場合は、施設運営事業をはじめ当社グループの業績等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。

8. 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社は、企業価値の向上を意識した経営の推進を図るとともに、役員及び従業員の業績向上に対する意欲を高めることを目的として、役員及び従業員にストック・オプション（新株予約権）を付与しております。2023年11月30日現在、新株予約権による潜在株式数は238,400株であり、同日現在の発行済株式総数14,445,000株の1.7%に相当しており、これらの新株予約権が行使された場合には、1株当たりの株式価値が希薄化することになります。

なお、新株予約権の詳細は、後記「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」をご参照ください。

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

当連結会計年度における我が国経済は、一部に足踏みが見られるものの個人消費の持ち直しや雇用・所得環境の改善が見られる等、緩やかな回復基調で推移しました。一方、世界的な金融引締め継続、海外景気の下振れ懸念、物価上昇、地政学リスクや金融資本市場の変動の影響等から、依然として先行きは不透明な状況にあります。

不動産売買市場におきましては、引き続き低水準にある資金調達コストを背景に、国内外の投資家の投資意欲は旺盛であり、不動産の取得競争は激しく流動性の高い状態が継続しております。また、当社グループが投資対象とする賃貸不動産の賃貸市場におきましても、需要は概ね堅調に推移しております。

旅行・ホテル市場におきましては、新型コロナウイルス感染症の行動制限の撤廃や訪日外国人観光客の増加等観光需要の回復が継続している一方で、物価上昇に伴う原材料費の上昇や人手不足などオペレーションを取り巻く環境には厳しさも見られました。

このような事業環境の中、優良な賃貸不動産の新規取得や収益性向上施策を実施するとともに一部物件を売却することで含み益を顕在化させ、また、質の高いホスピタリティサービスの提供を行いました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、当連結会計年度は売上高22,268百万円（前期比55.9%増）、営業利益4,461百万円（前期比145.7%増）、経常利益3,837百万円（前期比182.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,186百万円（前期比170.0%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（投資運用事業）

投資運用事業につきましては、CRE事業の事業譲渡に伴い不動産管理・運営に係る報酬が減少した一方で、アセットマネジメント業務の報酬やグループ内SPCからの業務受託報酬が増加したこと等から、売上高は935百万円（前期比12.6%減）、営業利益は797百万円（前期比215.9%増）となりました。

（投資銀行事業）

投資銀行事業につきましては、優良な賃貸不動産の取得を進めるとともに保有する賃貸不動産の収益性を向上させる施策を実施し、当連結会計年度末の賃貸不動産ポートフォリオは簿価ベースで66,642百万円（前期比2.3%増）となり、賃貸収益も増加させました。また、ポートフォリオ入れ替えの観点から、複数の賃貸不動産を売却し相応の売却利益を獲得しました。

当連結会計年度においては、前当連結会計年度に比べ物件の売却額及び売却利益ともに増加したこと等から、売上高は20,502百万円（前期比69.3%増）、営業利益は4,994百万円（前期比75.4%増）となりました。

（施設運営事業）

ホテル・旅館等の施設運営事業につきましては、新規施設の取得や観光需要の回復等により増収となったものの、のれんの償却による費用負担やオペレーションコストの上昇等もあり、売上高は1,594百万円（前期比63.6%増）、営業損失は191百万円（前期は417百万円の損失）となりました。

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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	前年同期比(%)
投資銀行事業(千円)	11,758,003	153.5
施設運営事業(千円)	255,619	98.0
その他(千円)	979	1.1
合計(千円)	12,014,602	149.9

(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おりません。

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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	前年同期比(%)
投資運用事業(千円)	161,349	17.4
投資銀行事業(千円)	20,501,689	169.3
施設運営事業(千円)	1,594,510	163.6
その他(千円)	11,347	4.2
合計(千円)	22,268,896	155.9

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社相鉄アーバンクリエイツ	-	-	6,510,000	29.2
日本アコモデーションファンド投資法人	-	-	3,100,000	13.9
ニッコンホールディングス株式会社	2,700,000	18.9	-	-

(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1,955百万円増加し、63,621百万円となりました。

これは主に、販売用不動産が3,228百万円、営業投資有価証券が290百万円、信託預金が283百万円増加したこと、流動資産その他が1,770百万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341百万円増加し、26,319百万円となりました。

これは主に、投資その他の資産その他が427百万円増加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2,851百万円増加し、8,437百万円となりました。

これは主に、1年内返済予定の長期借入金が2,788百万円、未払法人税等が1,209百万円増加したこと、短期借入金金が1,065百万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3,336百万円減少し、57,075百万円となりました。

これは主に、ノンリコース長期借入金が1,981百万円、固定負債その他が668百万円、長期借入金が425百万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2,781百万円増加し、24,427百万円となりました。

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2,766百万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224百万円増加し、7,506百万円となりました。

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、3,211百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,686百万円、販売用不動産(賃貸不動産)等の取得による棚卸資産の増加額1,909百万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、1,584百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,974百万円、有形固定資産の売却による収入682百万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、1,206百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,918百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出2,078百万円、短期借入金の純減少額1,065百万円、長期借入れによる収入11,282百万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、22,268百万円（前期比55.9%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、複数の賃貸不動産を売却し売却売上が増加し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増加等により15,287百万円（前期比50.0%増）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6,980百万円（前期比70.7%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、施設運営事業における販売手数料の増加等から2,519百万円（前期比10.8%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4,461百万円（前期比145.7%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、デリバティブ評価益の計上等から137百万円（前期比49.5%減）となり、営業外費用は支払利息の増加等から761百万円（前期比4.0%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3,837百万円（前期比182.8%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、関係会社株式売却益、固定資産売却益の計上から850百万円（前期は該当なし）、特別損失は、固定資産除却損の計上等から2百万円（前期比81.7%減）となりました。また、法人税、住民税及び事業税は1,774百万円となり、法人税等調整額 271百万円を計上しました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、3,186百万円（前期比170.0%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58,454百万円、株主資本は24,235百万円、自己資本比率27.0%、現金及び現金同等物の残高は7,506百万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【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

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、1,974百万円であります。その主なものは、施設運営事業におけるホテル・旅館等の取得940百万円、投資銀行事業における賃貸不動産等の取得716百万円であります。

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

2023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)	投資銀行事業 全社	内装設備他	42,577	23,834	66,412	30 (-)

(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。

2023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)	投資銀行事業 全社	事務所 (賃借)	165,310

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

2023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	
㈱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	8,514,331	6,485,246 (112,194.24)	100,602	15,100,180	9 (-)

(注) 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) (2023年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年2月28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	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年2月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストック・オプション制度の内容】

第1回新株予約権

2014年10月29日開催の臨時株主総会決議、及び同日付開催の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

2014年10月29日決議 (付与対象者の区分及び人数：当社取締役2名、当社従業員35名)		
区分	事業年度末現在 (2023年11月30日)	提出日の前月末現在 (2024年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,192(注)1	1,192(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	238,400(注)1	238,400(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,020 (注)2,3	同左
新株予約権の行使期間	自 2017年11月1日 至 2024年10月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,020 資本組入額 510 (注)3	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)5	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)7	同左

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる当社普通株式の数(以下、「付与株式数」という。)は200株とする。

なお、新株予約権を割り当てる日(以下「割当日」という。)後、当社が当社普通株式につき、株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整するものとする。但し、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない付与株式数についてのみ行われるものとし、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・株式併合の比率

また、上記のほか、割当日後、当社が合併、会社分割又は株式交換を行う場合その他これらの場合に準じて付与株式数の調整を必要とする場合、当社は、当社が合理的に必要と認める範囲で適切に付与株式数の調整を行うことができるものとする。

2. 新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式の分割又は併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × (1 ÷ 分割・併合の比率)

また、本新株予約権の割当日後、当社が時価を下回る価額で、当社の普通株式につき、新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使又は当社普通株式に転換される証券若しくは転換できる証券の転換による場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、発行済普通株式総数から当社の保有する普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「1株当たりの払込金額」を「1株当たりの処分金額」に読み替える。

さらに、上記のほか、割当日後、当社が合併、会社分割若しくは株式交換を行う場合又は株式の無償割当を行う場合その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は、当社が合理的に必要と認める範囲で適切に行使価額を調整することができる。

3. (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じる場合は、これを切り上げるものとする。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、(1)記載の資本金等増加限度額から(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. (1) 新株予約権者は、当社の普通株式が金融商品取引所に上場されるまでは、本新株予約権を行使することができない。
- (2) 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役又は使用人の地位にある（但し、休職中でない場合に限る。）ことを要する。但し、新株予約権者が行使期間中に任期満了により退任した場合、定年退職した場合、その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、相続人による新株予約権の行使は認められないものとする。但し、新株予約権者が行使期間中に死亡した場合であって、新株予約権者が業務上の災害等で死亡したとき、その他正当な理由があると当社取締役会が認めたときは、この限りではない。なお、相続人による新株予約権の行使が認められる場合にも、相続人が行使できる新株予約権は、新株予約権者が死亡時において行使可能であった新株予約権に限る。また、新株予約権者の相続人が2人以上いる場合には、対象者の相続人は速やかに遺産分割協議書を締結し、本新株予約権の全部を承継する者を1人に特定しなければならず、当該特定がなされるまでは相続人は本新株予約権を行使することができないものとする。当該相続人が死亡した場合、再度の承継は認めない。
- (4) 新株予約権者は、本新株予約権について担保権の設定、遺贈その他一切の処分をした場合、本新株予約権を行使することができない。
5. 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要する。
6. 新株予約権の取得条項
- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約若しくは分割計画、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (2) 新株予約権の目的である種類の株式の内容として譲渡による当該種類の株式の取得について当社の承認を要すること又は当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案につき当社株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
- (3) 新株予約権者が権利行使をする前に、本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日をもって、新株予約権を無償で取得することができる。

7. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。但し、以下の（1）～（9）に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- （1）交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
 - （2）新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - （3）新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、（注）1に準じて決定する。
 - （4）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、（注）2で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - （5）新株予約権を行使することができる期間
行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、行使期間の満了日までとする。
 - （6）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
（注）3に準じて決定する。
 - （7）譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - （8）新株予約権の行使の条件
（注）4に準じて決定する。
 - （9）新株予約権の取得条項
（注）6に準じて決定する。
8. 2014年10月10日開催の取締役会決議により、2014年10月30日付で普通株式1株につき100株の割合をもって株式分割を行っております。なお、第1回新株予約権の発行については、当該株式分割の効力発生を条件として、効力を発生しております。
9. 2017年7月14日開催の取締役会決議により、2017年9月1日付で普通株式1株につき2株の割合をもって株式分割を行っております。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

【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】

2023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)	-	8	13	34	33	13	4,189	4,290	-
所有株式数 (単元)	-	1,933	358	8,407	20,439	112	113,138	144,387	6,300
所有株式数の割 合(%)	-	1.34	0.25	5.82	14.15	0.08	78.36	100.00	-

(注) 自己株式421,710株は、「個人その他」に4,217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】

2023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 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10-1六本木ヒルズ森タワー)	1,302,400	9.29
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 SECURITIES CLIENTS (RETAIL) (常任代理人 フィリップ証券株式会社)	NORTHBRIDGEROAD 250, RAFFLESCITYTOWER 6F, SGR (東京都中央区日本橋兜町4-2)	613,000	4.37
堀田 佳延	東京都港区	420,000	3.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	169,000	1.21
辻野 和孝	東京都港区	138,600	0.99
鈴木 智博	石川県金沢市	85,000	0.61
兼下 治	兵庫県西宮市	48,900	0.35
清原 達郎	東京都港区	40,900	0.29
計	-	10,919,800	77.87

(注) 1. 前事業年度末において主要株主であったGOLDMAN SACHS INTERNATIONALは、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

2. 2023年11月27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2023年11月17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 #05-02
保有株券等の数	株式 1,307,000株
株券等保有割合	9.05%

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023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 421,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,017,000	140,170	-
単元未満株式	普通株式 6,300	-	-
発行済株式総数	14,445,000	-	-
総株主の議決権	-	140,170	-

(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】

2023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	421,700	-	421,700	2.92
計	-	421,700	-	421,700	2.92

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	421,710	-	421,710	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2024年2月1日からこの有価証券報告書提出日までのストックオプションの権利行使及び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、2024年2月1日からこの有価証券報告書提出日までのストックオプションの権利行使及び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、比較的安定かつ通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。

当期におきましては、1株当たり32円の配当を実施いたしました。

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）
2024年1月19日 取締役会決議	448,745	32

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

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、監査役監査の基本方針・基本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）、臼井文、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、清友監査法人与監査契約を締結し、厳正な会計監査を受けております。

e 指名・報酬委員会

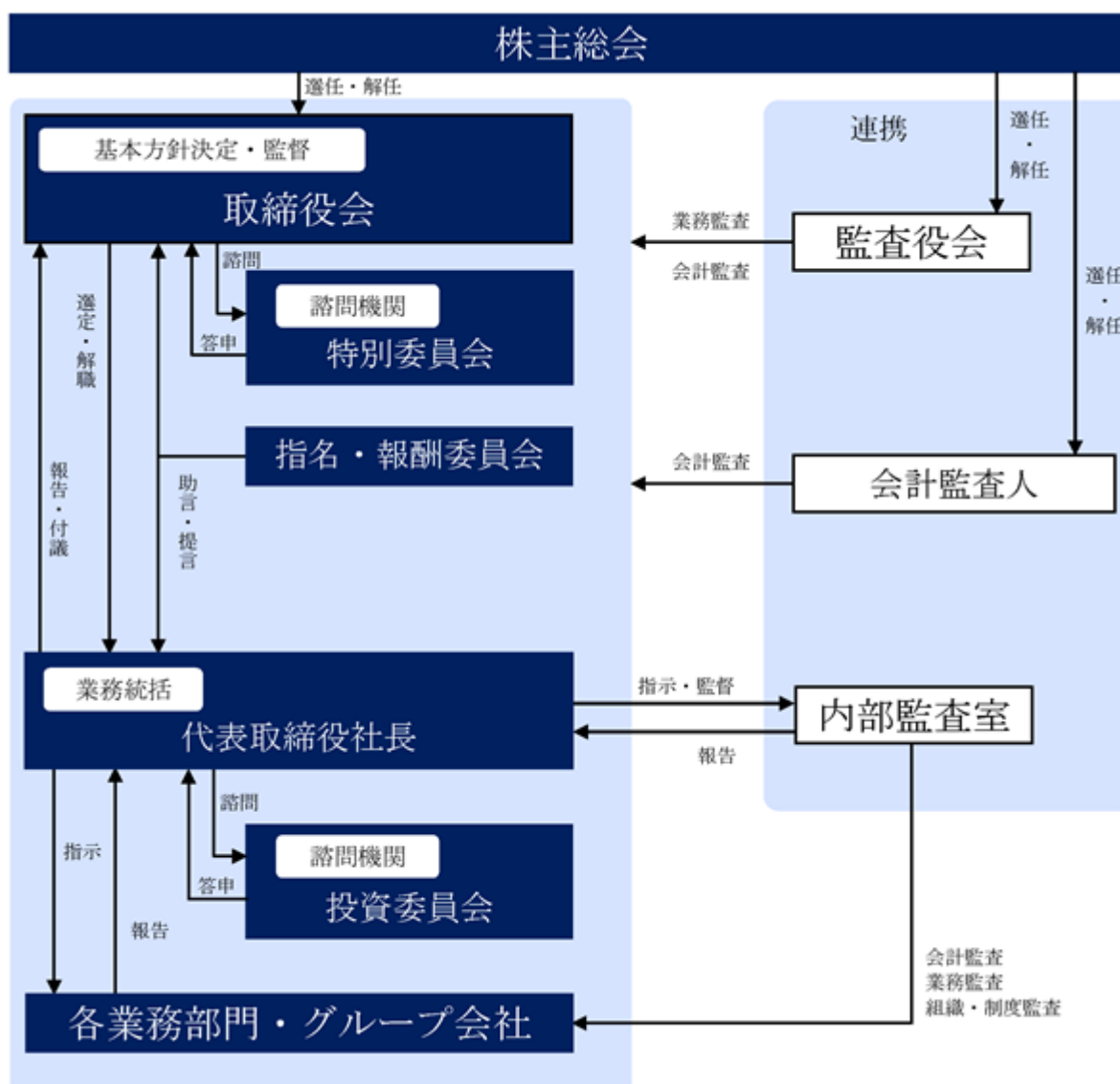
当社は、2023年6月23日付で取締役会の構成及び報酬決定の客観性を確保することを目的とする取締役会の任意の委員会として、構成員の過半数を社外の者とする指名・報酬委員会を設置いたしました。

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。

ニ．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	19回
取締役	辻野 和孝	20回	20回
取締役	堀田 佳延	20回	20回
取締役	田村幸太郎	20回	20回
社外取締役	渡辺 達郎	20回	17回
社外取締役	薄井 充裕	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や市場移行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。

当該規程は2023年6月23日に制定されており、当期における開催はありませんでした。

ロ．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。

当該規程は2023年6月23日に制定され、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

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) 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(現任)	(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) 2003年9月 青山リアルティーズ・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	138,600
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(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 ブルデンシャル・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(現任)	(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(現任) 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)	(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) 1998年9月 司法書士玉井事務所 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) 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					7,494,600

- (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. 2024年2月28日開催の定時株主総会の終結の時から、2024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。

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、資本的関係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。

社外監査役臼井丈氏は、司法書士としての資格を有し、専門的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、同氏は司法書士臼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関係、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、専門的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関係、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、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
土田 猛	17	17
臼井 丈	17	17
齋藤 剛	4	4
金田好広	13	13

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。

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

20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 7名、公認会計士試験合格者2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	28,200	-	28,200	-
連結子会社	1,800	-	1,800	-
計	30,000	-	30,000	-

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。）、これと別枠で、2014年10月29日開催の臨時株主総会において、ストック・オプションによる報酬を第1回新株予約権600個を上限として付与することを決議しております（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名であります。

また当社は、2021年2月25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。

当事業年度におきましては、取締役の報酬は、当該方針に基づき、2023年2月22日開催の取締役会にて取締役会の一任を受けた代表取締役社長の吉原知紀が株主総会で承認された報酬総額の範囲内で決定しております。代表取締役社長の吉原知紀にその決定を委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ、各取締役の貢献度等について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、代表取締役社長の吉原知紀は、その決定にあたっては事前に社外取締役などと協議し、客観的な立場から意見を聞いた上で、決定しております。

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

改訂後の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。

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。)	127,200	127,200	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	29,100	29,100	-	-	6

(注) 1 上記の社外役員の人数は、2023年2月22日開催の第19回定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名を含んでおります。

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	84,920

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	16	5,505	株主総会運営に関する情報収集を目的として、基準日現在において一時的に株式を取得したものであります。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	16	5,096

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 おります。(注)2	無
	84,920	82,990		

(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。

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。

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)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(2022年12月1日から2023年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年12月1日から2023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みについて

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みを行っております。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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,306,355	7,531,273
信託預金	1,921,573	1,204,985
売掛金	391,453	308,315
販売用不動産	1,469,956,270	1,501,184,620
仕掛販売用不動産	3,479,627	3,268,813
商品	8,371	2,502
原材料及び貯蔵品	28,555	27,488
営業投資有価証券	335,632	625,750
その他	1,223,451	1,467,909
流動資産合計	61,666,290	63,621,659
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,128,704	13,035,974
減価償却累計額	1,622,567	1,826,621
建物及び構築物(純額)	1,115,066,136	1,112,099,352
機械装置及び運搬具	927,140	962,610
減価償却累計額	141,149	256,843
機械装置及び運搬具(純額)	1,785,991	1,705,767
工具、器具及び備品	284,457	284,832
減価償却累計額	221,361	210,061
工具、器具及び備品(純額)	63,096	74,770
土地	1,105,840,24	1,102,304,23
建設仮勘定	454,456	869,336
有形固定資産合計	23,393,705	23,089,650
無形固定資産		
のれん	1,116,664	1,000,822
その他	31,708	441,581
無形固定資産合計	1,148,372	1,442,403
投資その他の資産		
投資有価証券	83,404	85,284
その他の関係会社有価証券	34,416	40,201
繰延税金資産	41,054	46,584
敷金及び保証金	453,113	364,311
その他	1,2823,171	1,212,505,576
投資その他の資産合計	1,435,160	1,786,957
固定資産合計	25,977,239	26,319,011
資産合計	87,643,529	89,940,670

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 1,156,657	1 91,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,339,880	1 5,128,495
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	1 119,700	1 23,468
未払法人税等	161,172	1,370,944
賞与引当金	22,809	-
株主優待引当金	24,316	24,071
その他	3 1,760,861	3 1,799,380
流動負債合計	5,585,397	8,437,359
固定負債		
長期借入金	1 50,678,274	1 50,252,956
ノンリコース長期借入金	1 4,940,000	1 2,958,081
繰延税金負債	1,980,066	1,721,299
退職給付に係る負債	19,939	17,897
その他	4 2,793,512	2,125,176
固定負債合計	60,411,793	57,075,412
負債合計	65,997,191	65,512,771
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,407,088	3,406,406
利益剰余金	18,240,953	21,006,999
自己株式	278,086	278,086
株主資本合計	21,469,955	24,235,319
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	53,018	62,416
繰延ヘッジ損益	20,703	25,333
その他の包括利益累計額合計	73,722	87,749
非支配株主持分	102,660	104,829
純資産合計	21,646,338	24,427,898
負債純資産合計	87,643,529	89,940,670

【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	1 14,284,494	1 22,268,896
売上原価	10,194,693	7 15,287,948
売上総利益	4,089,800	6,980,947
販売費及び一般管理費	2 2,273,661	2 2,519,060
営業利益	1,816,138	4,461,887
営業外収益		
受取利息	134	86
受取配当金	1,007	1,978
還付消費税等	2	30,991
助成金収入	35,130	7,514
受取保険料	54	24,119
デリバティブ評価益	196,334	26,864
受取和解金	-	30,000
その他	40,440	16,424
営業外収益合計	273,105	137,979
営業外費用		
支払利息	577,768	623,729
支払手数料	149,071	105,318
デリバティブ評価損	-	26,490
その他	5,515	6,387
営業外費用合計	732,356	761,925
経常利益	1,356,888	3,837,941
特別利益		
固定資産売却益	-	3 234,441
関係会社株式売却益	-	4 616,525
特別利益合計	-	850,966
特別損失		
固定資産売却損	5 1,003	5 444
固定資産除却損	6 3,134	6 2,138
減損損失	10,003	-
特別損失合計	14,141	2,582
税金等調整前当期純利益	1,342,746	4,686,326
法人税、住民税及び事業税	262,571	1,774,939
法人税等調整額	95,339	271,753
法人税等合計	167,232	1,503,185
当期純利益	1,175,514	3,183,140
非支配株主に帰属する当期純損失()	4,846	3,754
親会社株主に帰属する当期純利益	1,180,361	3,186,895

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
当期純利益	1,175,514	3,183,140
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,681	9,397
繰延ヘッジ損益	21,614	4,661
その他の包括利益合計	35,295	14,059
包括利益	1,210,810	3,197,200
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,215,561	3,200,923
非支配株主に係る包括利益	4,751	3,723

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年12月1日 至 2022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	1,589,830	1,917,257	17,440,845	278,086	20,669,847
当期変動額					
減資	1,489,830	1,489,830			-
剰余金の配当			378,628		378,628
親会社株主に帰属する当期純利益			1,180,361		1,180,361
連結子会社除外による利益剰余金減少額			1,624		1,624
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	1,489,830	1,489,830	800,107	-	800,107
当期末残高	100,000	3,407,088	18,240,953	278,086	21,469,955

	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	39,337	816	38,521	101,620	20,809,990
当期変動額					
減資					-
剰余金の配当					378,628
親会社株主に帰属する当期純利益					1,180,361
連結子会社除外による利益剰余金減少額					1,624
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	13,680	21,519	35,200	1,040	36,240
当期変動額合計	13,680	21,519	35,200	1,040	836,348
当期末残高	53,018	20,703	73,722	102,660	21,646,338

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023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	3,407,088	18,240,953	278,086	21,469,955
当期変動額					
剰余金の配当			420,698		420,698
親会社株主に帰属する当期純利益			3,186,895		3,186,895
連結子会社株式の取得による持分の増減		1,693			1,693
連結子会社株式の売却による持分の増減		2,375			2,375
連結子会社増加による利益剰余金減少額			147		147
連結子会社除外による利益剰余金減少額			3		3
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	682	2,766,046	-	2,765,363
当期末残高	100,000	3,406,406	21,006,999	278,086	24,235,319

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	53,018	20,703	73,722	102,660	21,646,338
当期変動額					
剰余金の配当					420,698
親会社株主に帰属する当期純利益					3,186,895
連結子会社株式の取得による持分の増減					1,693
連結子会社株式の売却による持分の増減					2,375
連結子会社増加による利益剰余金減少額					147
連結子会社除外による利益剰余金減少額					3
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,398	4,629	14,027	2,169	16,196
当期変動額合計	9,398	4,629	14,027	2,169	2,781,560
当期末残高	62,416	25,333	87,749	104,829	24,427,898

【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	1,342,746	4,686,326
減価償却費	985,145	1,157,935
減損損失	10,003	-
のれん償却額	108,692	115,841
賞与引当金の増減額(は減少)	3,040	4,417
株主優待引当金の増減額(は減少)	2,816	245
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	6,962	527
受取利息及び受取配当金	1,142	2,064
支払利息	577,768	623,729
固定資産売却損益(は益)	1,003	233,997
関係会社株式売却損益(は益)	-	616,525
固定資産除却損	3,134	2,138
信託預金の増減額(は増加)	181,065	283,412
売上債権の増減額(は増加)	54,558	267
棚卸資産の増減額(は増加)	3,561,596	1,909,247
営業投資有価証券の増減額(は増加)	41,970	277,603
その他の流動資産の増減額(は増加)	564,837	552,608
関係会社匿名組合出資金の増減額(は増加)	19,297	5,784
その他の流動負債の増減額(は減少)	1,141,135	194,305
その他の固定負債の増減額(は減少)	448,800	78,210
その他	31,016	89,733
小計	2,825,619	4,020,739
利息及び配当金の受取額	1,142	2,064
利息の支払額	562,140	632,956
法人税等の還付額	189,743	465,218
法人税等の支払額	1,376,832	643,740
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,573,706	3,211,324
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	131,562	64,718
定期預金の払戻による収入	169,502	13,654
有形固定資産の取得による支出	2,552,118	1,974,708
有形固定資産の売却による収入	241	682,922
無形固定資産の取得による支出	7,643	1,036
投資有価証券の取得による支出	28,617	5,505
投資有価証券の売却による収入	3,447	5,096
貸付金の回収による収入	27,507	-
敷金及び保証金の差入による支出	80,866	997
敷金及び保証金の回収による収入	576	12,246
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	² 587,850	2,675
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	³ 26,856
その他	38,109	222,104
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,149,274	1,584,683

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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）	2,438,522	1,065,657
長期借入れによる収入	11,257,800	11,282,000
長期借入金の返済による支出	5,782,368	8,918,703
ノンリコース長期借入れによる収入	1,639,700	-
ノンリコース長期借入金の返済による支出	-	2,078,150
配当金の支払額	378,223	420,224
非支配株主への配当金の支払額	165	165
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	9,999
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	-	11,111
その他	7,695	6,764
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,290,525	1,206,553
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,432,455	420,087
現金及び現金同等物の期首残高	10,767,954	7,282,450
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）	53,048	195,583
現金及び現金同等物の期末残高	17,282,450	17,506,955

【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 25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)

ゆふいん月燈庵(株)につきましては、当連結会計年度において株式を取得したことから、全国学生住宅合同会社につきましては、当連結会計年度において匿名組合出資したことから、連結の範囲に含めております。

F F S(株)につきましては、当連結会計年度において連結子会社である富士ファシリティサービス(株)(現 桜門地所(株))のC R E 事業及びB P O 事業を吸収分割の方法で承継した上で同社株式を売却したことから、合同会社ジーケーゼロキュウにつきましては、当連結会計年度において匿名組合契約が終了したことから、田安門管理(株)につきましては、当連結会計年度において清算終了したことから、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。

なお、従来、決算日が10月31日である連結子会社桜門地所株式会社(旧 富士ファシリティサービス株式会社)は、当該連結子会社の当該事業年度に係る財務諸表を基礎として当該期間に対応する連結財務諸表を作成し、当該連結決算日との間に生じた重要な取引については必要な調整を行っていましたが、より適切な経営情報の把握及び連結財務諸表の開示を行うため、当連結会計年度より、連結決算日に仮決算を行う方法に変更しております。

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」を減額させております。

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

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 6～59年

機械装置及び運搬具 4～17年

工具、器具及び備品 3～20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スル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	46,956,270	50,184,620
仕掛販売用不動産	3,479,627	3,268,813
販売用不動産評価損	-	5,301

(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	23,393,705	23,089,650
無形固定資産	1,148,372	1,442,403
減損損失	10,003	-

(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り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。

当連結会計年度において、減損損失は計上しておりませんが、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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い)

- ・「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2019年5月に成立した「情報通信技術の進展に伴う金融取引の多様化に対応するための資金決済に関する法律等の一部を改正する法律」(令和元年法律第28号)により、金融商品取引法が改正され、いわゆる投資性ICO(Initial Coin Offering。企業等がトークン(電子的な記録・記号)を発行して、投資家から資金調達を行う行為の総称)は金融商品取引法の規制対象とされ、各種規定の整備が行われたことを踏まえ、「金融商品取引業等に関する内閣府令」における電子記録移転有価証券表示権利等の発行・保有等に係る会計上の取扱いを明らかにすることを目的として企業会計基準委員会から公表されたものです。

(2) 適用予定日

2024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

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」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。

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において独立掲記しておりました「営業外収益」の「還付加算金」及び「投資有価証券売却益」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「営業外収益」の「その他」に含めて表示しております。また、前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「還付消費税等」及び「受取保険料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「還付加算金」676千円、「投資有価証券売却益」388千円、「その他」39,432円は、「還付消費税等」2千円、「受取保険料」54千円、「その他」40,440千円として組み替えております。

(追加情報)

(グループ通算制度適用による会計処理及び開示について)

当社及び一部の連結子会社は、当連結会計年度からグループ通算制度を適用しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「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。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告42号の適用に伴う会計方針の変更に影響はないものとみなしております。

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産の一部(土地961,239千円、建物及び構築物703,869千円、機械装置及び運搬具2,032千円、工具、器具及び備品789千円)を販売用不動産へ振替えております。

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
信託預金	581,889千円	969,694千円
販売用不動産	39,272,925	44,804,877
建物及び構築物	11,054,727	10,786,742
機械装置及び運搬具	711,866	606,971
土地	10,356,079	10,003,318
その他(流動資産)	98,832	90,031
その他(投資その他の資産)	410,205	461,269
計	62,486,527	67,722,905

(2) (1) に対応する債務

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
短期借入金	986,657千円	71,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,019,090	4,790,715
長期借入金	49,064,204	48,947,506
計	52,069,952	53,809,221

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
信託預金	284,647千円	181,722千円
販売用不動産	6,474,600	3,980,269
その他(流動資産)	79,841	52,368
計	6,839,089	4,214,359

(4) (3) に対応する債務

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	119,700千円	23,468千円
ノンリコース長期借入金	4,940,000	2,958,081
計	5,059,700	2,981,550

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
その他(関係会社株式)	9,900千円	9,900千円
その他(関係会社出資金)	42,062	42,562

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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
契約負債	284,738千円	335,648千円

4 固定負債の「その他」に含まれる企業結合に係る特定勘定は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
企業結合に係る特定勘定	600,885千円	- 千円
(注) 1. 当社による富士ファシリティサービス株式会社の子会社化(取得による企業結合)に伴うものであり、将来発生が見込まれる特定の事業費用の見込額であります。		
2. 富士ファシリティサービス株式会社(現 桜門地所株式会社)は、2022年12月1日付で同社の完全子会社として新たに設立したF F S株式会社に対して、C R E事業(ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務)及びB P O事業(事務受託業務)を吸収分割の方法で承継させた上で、F F S株式会社の全株式を国内法人に譲渡したことにより、当連結会計年度末において企業結合に係る特定勘定の残高はありません。		

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
役員報酬	218,912千円	203,282千円
給与手当	649,175	698,273
賞与	252,742	243,317
地代家賃	195,247	173,207
租税公課	66,152	153,298
支払手数料	255,368	250,578
賞与引当金繰入額	-	663
株主優待引当金繰入額	17,894	20,123
退職給付費用	996	86

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
建物及び構築物	- 千円	96,519千円
機械装置及び運搬具	-	422
土地	-	137,499
計	-	234,441

4 関係会社株式売却益

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

当連結会計年度において、当社の連結子会社である富士ファシリティサービス株式会社(現 桜門地所株式会社)は、同社の完全子会社として新たに設立したF F S株式会社に対して、2022年12月1日付でC R E事業(ファシリティマネジメント業務及びプロパティマネジメント業務)及びB P O事業(事務受託業務)を吸収分割の方法で承継させた上で、F F S株式会社の全株式を譲渡したことに伴い、関係会社株式売却益616,525千円を特別利益に計上しております。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
機械装置及び運搬具	1,003千円	- 千円
工具、器具及び備品	-	444
計	1,003	444

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
建物	2,146千円	1,830千円
機械装置及び運搬具	960	307
工具、器具及び備品	28	-
計	3,134	2,138

7 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
	- 千円	5,301千円

(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及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	21,471千円	13,985千円
組替調整額	612	408
税効果調整前	20,858	14,394
税効果額	7,177	4,996
その他有価証券評価差額金	13,681	9,397
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	33,024	7,122
組替調整額	-	-
税効果調整前	33,024	7,122
税効果額	11,410	2,460
繰延ヘッジ損益	21,614	4,661
その他の包括利益合計	35,295	14,059

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	421,710	-	-	421,710
合計	421,710	-	-	421,710

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
2022年1月20日 取締役会	普通株式	378,628	27	2021年11月30日	2022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
2023年1月18日 取締役会	普通株式	420,698	利益剰余金	30	2022年11月30日	2023年2月2日

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023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	421,710	-	-	421,710
合計	421,710	-	-	421,710

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
2023年1月18日 取締役会	普通株式	420,698	30	2022年11月30日	2023年2月2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
2024年1月19日 取締役会	普通株式	448,745	利益剰余金	32	2023年11月30日	2024年2月8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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
現金及び預金勘定	7,306,355千円	7,531,273千円
その他流動資産(預け金)	7,324	6,912
預入期間が3か月を超える定期預金等	31,229	31,230
現金及び現金同等物	7,282,450	7,506,955

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

株式の取得により新たに㈱応実堂を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに㈱応実堂株式の取得価額と㈱応実堂取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	412,107千円
固定資産	1,434,609
のれん	859,354
流動負債	290,938
固定負債	1,590,728
株式の取得価額	824,404
現金及び現金同等物	236,554
差引:取得のための支出	587,850

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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。

3 株式の売却により連結子会社でなく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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

株式の売却によりF F S(株)が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにF F S(株)株式の売却価額とF F S(株)売却による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	241,371千円
固定資産	19,501
流動負債	188,089
固定負債	579,296
株式売却益	616,525
株式の売却価額	110,013
現金及び現金同等物	136,870
差引:売却による支出	26,856

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年内	152,953	162,272
1年超	321,956	281,026
合計	474,909	443,299

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
1年内	143,366	141,021
1年超	822,553	779,377
合計	965,919	920,398

(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。

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32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、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（2022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) 投資有価証券(*2)	83,404	83,404	-
(2) 敷金及び保証金	453,113	447,105	6,007
資産計	536,517	530,510	6,007
(1) 長期借入金	50,678,274	50,475,570	202,703
(2) ノンリコース長期借入金	4,940,000	4,940,000	-
負債計	55,618,274	55,415,570	202,703
デリバティブ取引(*3)	21,987	21,987	-

(*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) 投資有価証券」及び上表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	124,062
組合出資金等	347,029

(*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（2023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) 投資有価証券(*2)	85,284	85,284	-
(2) 敷金及び保証金	364,311	356,590	7,720
資産計	449,595	441,874	7,720
(1) 長期借入金	50,252,956	49,992,009	260,947
(2) ノンリコース長期借入金	2,958,081	2,958,081	-
負債計	53,211,038	52,950,090	260,947
デリバティブ取引(*3)	29,483	29,483	-

(*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」、「ノンリコース1年内返済予定長期借入金」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) 投資有価証券」及び上表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	339,109
組合出資金等	414,134

(*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(2022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	7,306,355	-	-	-
信託預金	921,573	-	-	-
売掛金	391,453	-	-	-
合計	8,619,382	-	-	-

当連結会計年度(2023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	7,531,273	-	-	-
信託預金	1,204,985	-	-	-
売掛金	308,315	-	-	-
合計	9,044,574	-	-	-

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(2022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	1,156,657	-	-	-	-	-
ノンリコース長期借入金	119,700	55,312	73,750	3,290,937	1,520,000	-
長期借入金	2,339,880	4,825,989	2,683,713	5,811,385	4,553,835	32,803,349
合計	3,616,237	4,881,302	2,757,463	9,102,323	6,073,835	32,803,349

当連結会計年度(2023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	91,000	-	-	-	-	-
ノンリコース長期借入金	23,468	31,291	1,406,790	1,520,000	-	-
長期借入金	5,128,495	3,007,007	4,988,903	3,950,478	4,934,712	33,371,855
合計	5,242,963	3,038,298	6,395,693	5,470,478	4,934,712	33,371,855

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（2022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
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	83,404	-	-	83,404
デリバティブ関連				
金利関連	-	21,987	-	21,987
資産計	83,404	21,987	-	105,392

当連結会計年度（2023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
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	85,284	-	-	85,284
デリバティブ関連				
金利関連	-	29,483	-	29,483
資産計	85,284	29,483	-	114,767

(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(2022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	-	447,105	-	447,105
資産計	-	447,105	-	447,105
長期借入金	-	50,475,570	-	50,475,570
ノンリコース長期借入金	-	4,940,000	-	4,940,000
負債計	-	55,415,570	-	55,415,570

当連結会計年度(2023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	-	356,590	-	356,590
資産計	-	356,590	-	356,590
長期借入金	-	49,992,009	-	49,992,009
ノンリコース長期借入金	-	2,958,081	-	2,958,081
負債計	-	52,950,090	-	52,950,090

(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
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(2022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	82,990	78,798	4,191
	小計	82,990	78,798	4,191
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	414	417	2
	小計	414	417	2
合計		83,404	79,216	4,188

(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(2023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	84,920	78,798	6,121
	小計	84,920	78,798	6,121
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	364	417	52
	小計	364	417	52
合計		85,284	79,216	6,068

(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 2021年12月1日 至 2022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	2,934	155	55
合計	2,934	155	55

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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	5,096	51	460
合計	5,096	51	460

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

(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(2022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	11,708,383	11,386,782	21,256	21,256
合計		11,708,383	11,386,782	21,256	21,256

当連結会計年度(2023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	11,386,782	11,065,181	21,630	21,630
合計		11,386,782	11,065,181	21,630	21,630

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(2022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	488,000	464,000	730
合計			488,000	464,000	730

当連結会計年度(2023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	464,000	440,000	7,853
合計			464,000	440,000	7,853

(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。なお、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済を採用しておりました連結子会社につきまして、当該子会社の株式を売却したことにより、当該制度の採用はなくなっております。

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	12,977千円	19,939千円
退職給付費用	3,091	2,124
退職給付の支払額	12,238	1,596
新規連結子会社の取得に伴う増加額	16,109	-
子会社株式売却に伴う減少額	-	2,570
退職給付に係る負債の期末残高	19,939	17,897

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
非積立型の退職給付債務	19,939千円	17,897千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,939	17,897
退職給付に係る負債	19,939	17,897
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,939	17,897

(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 3,091千円 当連結会計年度 2,124千円

3. 確定拠出制度

一部の連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 8,614千円、当連結会計年度 684千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名
該当事項はありません。
2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 35名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 467,000株
付与日	2014年10月30日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	定めておりません。
権利行使期間	自 2017年11月1日 至 2024年10月28日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。なお、2014年10月30日付株式分割(普通株式1株につき100株の割合)及び2017年9月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数で記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	238,400
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	238,400

(注) 2014年10月30日付株式分割(普通株式1株につき100株の割合)及び2017年9月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の株式数で記載しております。

単価情報

		第1回新株予約権
権利行使価格	(円)	1,020
行使時平均株価	(円)	-
付与日における公正な評価単価	(円)	-

(注) 2014年10月30日付株式分割(普通株式1株につき100株の割合)及び2017年9月1日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 - 千円

(2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 - 千円

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	12,848千円	15,171千円
税務上の繰越欠損金(注)2	321,223	356,038
棚卸資産評価損	395,587	397,421
賞与引当金	7,880	-
株主優待引当金	8,410	8,326
未払事業税	26,588	85,419
企業結合に係る特定勘定	207,605	-
減損損失	31,840	27,596
資産除去債務	16,141	12,443
株式出資金評価損	40,667	46,635
株式取得関連費用	120,431	120,431
その他	33,082	29,676
繰延税金資産小計	1,222,311	1,099,160
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	77,756	347,107
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当 額	461,937	405,796
評価性引当額小計(注)1	539,693	752,903
繰延税金資産合計	682,617	346,256
繰延税金負債		
連結会社間内部損失消去	82,614	81,142
子会社の時価評価による評価差額	2,481,931	1,884,392
土地圧縮積立金	14,316	14,316
その他有価証券評価差額金	28,005	33,002
その他	14,761	8,119
繰延税金負債合計	2,621,630	2,020,972
繰延税金資産の純額	1,939,012	1,674,715

(注)1. 評価性引当額が213,210千円増加しております。この増加の主な内容は、税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の回収可能性を見直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(2022年11月30日)

税務上の繰越欠損金及び繰延税金資産の繰越期限別の金額については、税務上の繰越欠損金の重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度(2023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)	4,295	6,213	6,413	1,792	910	336,413	356,038
評価性引当 額	4,295	6,213	6,413	1,792	910	327,482	347,107
繰延税金資 産	-	-	-	-	-	8,931	8,931

(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 (2022年11月30日)	当連結会計年度 (2023年11月30日)
法定実効税率 (調整)	34.6%	34.6%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	14.5	3.8
評価性引当額の増減	9.8	4.9
のれん償却額	2.7	0.6
連結子会社の適用税率差異	0.0	3.6
その他	0.5	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.5	32.1

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「その他」に含めて表示しておりました「連結子会社の適用税率差異」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。この結果、前連結会計年度において「その他」に表示しておりました 0.5%は、「連結子会社の適用税率差異」 0.0%、「その他」 0.5%として組み替えております。

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

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、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。

(企業結合等関係)

(連結子会社における会社分割及び株式譲渡)

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

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称 C R E事業及びB P O事業

事業の内容 ファシリティマネジメント業務、プロパティマネジメント業務及び事務受託業務

(2) 企業結合日

2022年12月1日

(3) 企業結合の法的形式

富士ファシリティサービス株式会社(当社の連結子会社)を分割会社、F F S株式会社(当社の連結孫会社)を承継会社とする会社分割

(4) 結合後企業の名称

F F S株式会社(当社の連結孫会社)

(5) その他取引の概要に関する事項

本会社分割は、株式譲渡を目的として実施したものです。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(事業分離)

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称

分離先企業(国内法人)の名称については、譲渡契約上の守秘義務に基づき非開示とさせていただきます。

(2) 分離した事業の内容

C R E事業及びB P O事業

(3) 事業分離を行った主な理由

当社は、継続的に事業ポートフォリオを見直しており、成長に向けて、あらゆる選択肢を検討した中で、今回譲渡対象となるC R E事業及びB P O事業の成長ポテンシャルを最大化することができる第三者への売却が最善と判断し、本件株式譲渡を実行いたしました。

(4) 事業分離日

2022年12月1日

(5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

関係会社株式売却益 616,525千円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産 241,371千円

固定資産 19,501

資産合計 260,873

流動負債 188,089

固定負債 579,296 (注)

負債合計 767,385

(注) 企業結合に係る特定勘定を含んでおります。

(3) 会計処理

F F S 株式会社の連結上の帳簿価額と売却額との差額を関係会社株式売却益として特別利益に計上いたしました。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメントの名称

投資運用事業（C R E 事業）及びその他事業（B P O 事業）

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高 74,760千円

営業利益 14,334

(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932,585千円（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。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833,526千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は234,018千円（特別利益に計上）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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	17,006,328	18,155,612
期中増減額	1,149,283	1,490,004
期末残高	18,155,612	16,665,607
期末時価	20,789,530	19,943,890

- (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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)2	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	-	7,230,280	-	-	7,230,280
不動産賃貸(注)1	-	4,728,244	-	-	4,728,244
その他(注)1	929,506	154,370	974,391	267,700	2,325,969
外部顧客への売上高	929,506	12,112,896	974,391	267,700	14,284,494
顧客との契約から生じる収益	929,506	10,122,298	974,391	267,700	12,293,896
その他の源泉から生じる収益(注)1	-	1,990,597	-	-	1,990,597

(注)1. 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. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に事務受託業務であります。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)2	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	-	14,566,434	-	-	14,566,434
不動産賃貸(注)1	-	5,064,207	-	-	5,064,207
その他(注)1	161,349	871,047	1,594,510	11,347	2,638,254
外部顧客への売上高	161,349	20,501,689	1,594,510	11,347	22,268,896
顧客との契約から生じる収益	161,349	18,379,766	1,594,510	11,347	20,146,973
その他の源泉から生じる収益(注)1	-	2,121,922	-	-	2,121,922

(注)1. 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. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に事務受託業務であります。

2. 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 2021年12月1日 至 2022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	186,404	284,738

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、186,404千円です。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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	284,738	335,648

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、284,738千円です。

(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ポート投資）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 2021年12月1日 至 2022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	929,506	12,112,896	974,391	14,016,794	267,700	14,284,494	-	14,284,494
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	141,172	800	-	141,972	-	141,972	141,972	-
計	1,070,679	12,113,696	974,391	14,158,766	267,700	14,426,467	141,972	14,284,494
セグメント利益 又は損失()	252,622	2,846,993	417,953	2,681,662	136,028	2,817,690	1,001,551	1,816,138
セグメント資産	164,441	77,005,580	5,814,928	82,984,949	90,375	83,075,325	4,568,204	87,643,529
その他の項目								
減価償却費	866	883,998	81,713	966,579	2,484	969,063	16,082	985,145
持分法適用会 社への投資額	-	34,416	-	34,416	-	34,416	-	34,416
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	-	2,176,235	2,643,211	4,819,446	-	4,819,446	17,355	4,836,802

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に事務受託業務であります。

2. 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 1,001,551千円は、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4,568,204千円は、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16,082千円は、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17,355千円は、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。

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023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	161,349	20,501,689	1,594,510	22,257,548	11,347	22,268,896	-	22,268,896
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	774,220	1,200	-	775,420	-	775,420	775,420	-
計	935,569	20,502,889	1,594,510	23,032,969	11,347	23,044,316	775,420	22,268,896
セグメント利益 又は損失()	797,942	4,994,043	191,551	5,600,434	9,140	5,609,574	1,147,687	4,461,887
セグメント資産	53,740	79,137,858	6,272,179	85,463,778	-	85,463,778	4,476,891	89,940,670
その他の項目								
減価償却費	82	1,001,592	144,255	1,145,929	40	1,145,970	11,965	1,157,935
持分法適用会 社への投資額	-	40,201	-	40,201	-	40,201	-	40,201
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	-	1,004,400	1,015,844	2,020,244	-	2,020,244	17,068	2,037,313

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に事務受託業務であります。

2. 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 1,147,687千円は、セグメント間取引消去 114,522千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,033,165千円であります。

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4,476,891千円は、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11,965千円は、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17,068千円は、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 2021年12月1日 至 2022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	929,506	12,112,896	974,391	267,700	14,284,494

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
ニッコンホールディングス株式会社	2,700,000	投資銀行事業

当連結会計年度（自 2022年12月1日 至 2023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	161,349	20,501,689	1,594,510	11,347	22,268,896

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
株式会社相鉄アーバンクリエイツ	6,510,000	投資銀行事業
日本アコモデーションファンド投資法人	3,100,000	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 2021年12月1日 至 2022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	-	-	10,003	-	-	10,003

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

【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 2021年12月1日 至 2022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	-	9,047	99,644	-	-	108,692
当期末残高	-	148,355	968,309	-	-	1,116,664

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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	-	9,046	106,795	-	-	115,841
当期末残高	-	139,308	861,513	-	-	1,000,822

【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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員が議決権の過半数を所有している会社	エーシーアイ株式会社(注)1	東京都渋谷区	1,000	投資業	-	-	債権の回収等(注)2	72,011	その他(投資その他の資産)	69,344

当連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員が議決権の過半数を所有している会社	エーシーアイ株式会社(注)1	東京都渋谷区	1,000	投資業	-	-	債権の回収等(注)2	69,344	その他(投資その他の資産)	-

(注)1. 当社代表取締役社長 吉原知紀が議決権の過半数を直接所有しております。

2. 第三者からの債権の回収等について、当該第三者はエーシーアイ株式会社からその支払資金の一部を調達しているため、関連当事者取引として認識しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産	1,536.28円	1,734.48円
1株当たり当期純利益	84.17円	227.26円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-円	-円

(注) 1. 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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023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)	1,180,361	3,186,895
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)	1,180,361	3,186,895
期中平均株式数(株)	14,023,290	14,023,290
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	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,192個)	第1回新株予約権 (新株予約権の数1,192個)

【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	1,156,657	91,000	1.38	-
1年以内返済予定の長期借入金	2,339,880	5,128,495	0.89	-
1年以内返済予定ノンリコース長期借入金	119,700	23,468	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	50,678,274	50,252,956	0.89	2024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。)	4,940,000	2,958,081	2.18	2026年～2027年
合計	59,234,512	58,454,001	-	-

(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。)及び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。)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	3,007,007	4,988,903	3,950,478	4,934,712
ノンリコース長期借入金	31,291	1,406,790	1,520,000	-
合計	3,038,298	6,395,693	5,470,478	4,934,712

【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四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,817,664	11,987,816	16,040,381	22,268,896
税金等調整前四半期(当期)純利益(千円)	515,364	3,342,392	3,773,976	4,686,326
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(千円)	369,210	2,214,779	2,657,308	3,186,895
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	26.33	157.94	189.49	227.26

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	26.33	131.61	31.56	37.76

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,482,727	2,725,703
貯蔵品	227	117
前払費用	32,403	22,718
営業投資有価証券	312,612	602,730
未収入金	3 165,736	3 145,716
預け金	1, 3 1,628,902	1, 3 1,293,729
その他	3 473,075	3 56,133
流動資産合計	5,095,684	4,846,847
固定資産		
有形固定資産		
建物	44,212	42,577
工具、器具及び備品	16,262	23,834
有形固定資産合計	60,475	66,412
無形固定資産		
ソフトウェア	1,212	909
無形固定資産合計	1,212	909
投資その他の資産		
投資有価証券	82,990	84,920
関係会社株式	1 6,909,456	1 7,115,202
その他の関係会社有価証券	1 20,485,022	1 21,633,901
出資金	16,520	20
関係会社出資金	47,062	47,562
関係会社長期貸付金	5,147,399	4,371,870
繰延税金資産	5,914	8,637
敷金及び保証金	221,089	218,231
その他	1 333,719	1 381,269
投資その他の資産合計	33,249,175	33,861,614
固定資産合計	33,310,863	33,928,935
資産合計	38,406,547	38,775,783

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1,015,657	-
1年内返済予定の長期借入金	1,735,400	1,669,287
未払金	3,491,560	3,240,856
未払法人税等	79,284	112,067
預り金	3,455,687	3,528,773
株主優待引当金	24,316	24,071
その他	3,27,775	3,46,340
流動負債合計	2,829,680	1,621,396
固定負債		
長期借入金	1,316,860,559	1,316,201,820
デリバティブ債務	-	1,927
固定負債合計	16,860,559	16,203,748
負債合計	19,690,239	17,825,144
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	1,847,293	1,847,293
資本剰余金合計	3,407,124	3,407,124
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	15,451,193	17,676,075
利益剰余金合計	15,451,193	17,676,075
自己株式	278,086	278,086
株主資本合計	18,680,231	20,905,114
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	36,076	45,524
評価・換算差額等合計	36,076	45,524
純資産合計	18,716,308	20,950,639
負債純資産合計	38,406,547	38,775,783

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
売上高	1 2,017,152	1 4,036,136
売上原価	1 51,688	1 43,005
売上総利益	1,965,463	3,993,131
販売費及び一般管理費	1, 2 884,751	1, 2 1,012,521
営業利益	1,080,712	2,980,609
営業外収益		
受取利息	1 42,843	1 56,384
受取配当金	30	1,017
受取設備使用料	1 17,880	1 17,760
受取手数料	1 25,810	1 24,880
デリバティブ評価益	22,053	6,684
その他	3,764	2,849
営業外収益合計	112,381	109,576
営業外費用		
支払利息	1 122,906	1 150,641
支払手数料	33,771	2
デリバティブ評価損	-	12,125
その他	55	460
営業外費用合計	156,733	163,231
経常利益	1,036,361	2,926,954
特別損失		
固定資産除却損	-	3 1,451
特別損失合計	-	1,451
税引前当期純利益	1,036,361	2,925,503
法人税、住民税及び事業税	221,193	287,640
法人税等調整額	300	7,718
法人税等合計	221,493	279,922
当期純利益	814,867	2,645,581

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)		当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023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	51,688	100.0	43,005	100.0
当期売上原価		51,688	100.0	43,005	100.0

(脚注)

前事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023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 48,233千円 組合持分損失 3,455千円	1 主な内訳は次のとおりであります。 匿名組合配当損 34,486千円 組合持分損失 8,519千円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年12月1日 至 2022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	利益剰余金合計		
					繰越利益剰余金			
当期首残高	1,589,830	1,559,830	357,462	1,917,293	15,014,954	15,014,954	278,086	18,243,992
当期変動額								
減資	1,489,830		1,489,830	1,489,830				-
剰余金の配当					378,628	378,628		378,628
当期純利益					814,867	814,867		814,867
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	1,489,830	-	1,489,830	1,489,830	436,238	436,238	-	436,238
当期末残高	100,000	1,559,830	1,847,293	3,407,124	15,451,193	15,451,193	278,086	18,680,231

	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	21,479	21,479	18,265,472
当期変動額			
減資			-
剰余金の配当			378,628
当期純利益			814,867
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	14,596	14,596	14,596
当期変動額合計	14,596	14,596	450,835
当期末残高	36,076	36,076	18,716,308

当事業年度（自 2022年12月1日 至 2023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	15,451,193	15,451,193	278,086	18,680,231
当期変動額								
剰余金の配当					420,698	420,698		420,698
当期純利益					2,645,581	2,645,581		2,645,581
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	2,224,882	2,224,882	-	2,224,882
当期末残高	100,000	1,559,830	1,847,293	3,407,124	17,676,075	17,676,075	278,086	20,905,114

	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	36,076	36,076	18,716,308
当期変動額			
剰余金の配当			420,698
当期純利益			2,645,581
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	9,448	9,448	9,448
当期変動額合計	9,448	9,448	2,234,330
当期末残高	45,524	45,524	20,950,639

【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. 重要な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

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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
関係会社株式	2,886,083千円	2,884,972千円
その他の関係会社有価証券	2,434,404	2,381,882
預け金	76,631	67,830
その他(投資その他の資産)	330,205	381,269
計	5,727,325	5,715,954

(2) (1) に対応する債務

	前事業年度 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	277,404千円	272,995千円
長期借入金	5,663,006	5,372,743
計	5,940,410	5,645,739

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 (2022年11月30日)		当事業年度 (2023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)	23,998,109千円	ファーストブラザーズキャピタル(株) (借入債務)	29,940,625千円
(株)東日本不動産(借入債務)	3,801,076	(株)東日本不動産(借入債務)	3,648,992
全国学生住宅合同会社(借入債務)	-	全国学生住宅合同会社(借入債務)	2,071,720
その他6社	9,801,145	その他6社	6,733,950
計	37,600,330	計	42,395,287

(表示方法の変更)

前事業年度において表示しておりました「半蔵門建物管理合同会社(借入債務)」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示することとしております。この表示方法を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の「半蔵門建物管理合同会社(借入債務)」に表示していた3,076,330千円、「その他5社」に表示していた6,724,815千円は、「その他6社」9,801,145千円として組み替えております。

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
短期金銭債権	1,711,641千円	1,366,844千円
短期金銭債務	629,484千円	585,002千円
長期金銭債務	2,000,000千円	5,712,565千円

(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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
営業取引による取引高		
売上高	1,959,390千円	4,008,602千円
売上原価	48,233千円	34,486千円
販売費及び一般管理費		
出向負担金(注)	456,058千円	451,001千円
地代家賃(注)	123,336千円	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	110,004千円	147,313千円

(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2%、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98%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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
役員報酬	154,800千円	156,300千円
給与手当	563,580	641,868
賞与	230,398	224,487
出向負担金	456,058	451,001
法定福利費	84,333	98,063
支払手数料	109,652	117,927
減価償却費	11,176	9,983
株主優待引当金繰入額	17,894	20,123

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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	当事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
建物	- 千円	1,451千円
計	-	1,451

(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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
子会社株式	6,899,556	7,105,302
関連会社株式	9,900	9,900
計	6,909,456	7,115,202

(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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	20,113 千円	26,417 千円
資産除去債務	11,454	12,443
株式出資金評価損	15,791	18,645
株主優待引当金	8,410	8,326
その他	5,501	6,293
繰延税金資産小計	61,272	72,125
評価性引当額	36,279	39,414
繰延税金資産合計	24,992	32,711
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	19,078	24,074
繰延税金負債合計	19,078	24,074
繰延税金資産の純額	5,914	8,637

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 (2022年11月30日)	当事業年度 (2023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	13.5	25.2
評価性引当額の増減	0.6	0.1
その他	0.3	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.4	9.6

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、当事業年度から、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。

(企業結合等関係)

(連結子会社における会社分割及び株式譲渡)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」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。

(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	44,212	3,968	1,451	4,152	42,577	75,152
	工具、器具及び備品	16,262	13,100	-	5,528	23,834	68,411
	計	60,475	17,068	1,451	9,680	66,412	143,564
無形固定資産	ソフトウェア	1,212	-	-	303	909	-
	計	1,212	-	-	303	909	-

(注) 1. 建物の当期増加は、主に事務所の内装設備投資によるものです。

2. 工具、器具及び備品の当期増加は、主に事務所の備品購入によるものです。

【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	24,316	22,149	22,394	24,071

(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 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19期）（自 2021年12月1日 至 2022年11月30日）2023年2月22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

2023年2月22日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期（自 2022年12月1日 至 2023年2月28日）2023年4月10日関東財務局長に提出。

第20期第2四半期（自 2023年3月1日 至 2023年5月31日）2023年7月10日関東財務局長に提出。

第20期第3四半期（自 2023年6月1日 至 2023年8月31日）2023年10月10日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2023年11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4号（主要株主の異動）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

2024年2月27日

ファーストブラザーズ株式会社

取締役会 御中

清友監査法人

東京事務所

指定社員 公認会計士 人見敏之
業務執行社員

指定社員 公認会計士 柴田和彦
業務執行社員

<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2022年12月1日から2023年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、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2023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。

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>販売用不動産等の評価の合理性</p> <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50,184,620千円、仕掛販売用不動産は3,268,813千円であり、総資産の59.4%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"> 評価基準日が古い物件や他と比較して金額的重要性の高い物件がある場合、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。 販売用不動産等の状況について、任意に物件を選択し、現場視察を行った。

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、継続企業的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を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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2023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2023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。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

-
- (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. XBR 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

2024年2月27日

ファーストブラザーズ株式会社

取締役会 御中

清友監査法人

東京事務所

指定社員 公認会計士 人見敏之
業務執行社員

指定社員 公認会計士 柴田和彦
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、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2022年12月1日から2023年11月30日までの第20期事業年度の財務諸表、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2023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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。

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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。