

【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】	2020年2月26日
【事業年度】	第16期（自 2018年12月1日 至 2019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】	取締役経営企画室長 堀田 佳延
【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】	取締役経営企画室長 堀田 佳延
【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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月
売上高 (千円)	4,557,189	14,606,132	18,766,472	21,864,175	19,838,417
経常利益 (千円)	2,658,021	3,662,361	3,060,610	4,700,054	2,810,215
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,661,006	2,287,522	2,048,664	2,885,993	2,183,385
包括利益 (千円)	1,651,717	2,270,697	2,079,424	2,883,095	2,166,610
純資産 (千円)	7,900,585	9,885,378	11,610,206	14,283,284	16,296,732
総資産 (千円)	23,281,423	36,072,210	39,153,053	48,043,703	63,869,019
1株当たり純資産 (円)	1,093.89	705.51	828.61	1,019.34	1,155.85
1株当たり当期純利益 (円)	242.21	162.33	146.21	205.97	155.83
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	242.06	-	-	204.93	155.57
自己資本比率 (%)	33.9	27.4	29.7	29.7	25.4
自己資本利益率 (%)	29.8	25.7	19.1	22.3	14.3
株価収益率 (倍)	6.07	5.82	6.87	6.60	8.21
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	10,351,754	7,844,848	1,226,683	3,395,906	5,436,483
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	210,336	315,848	222,878	95,958	1,926,365
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	13,295,981	9,810,643	1,450,188	5,082,964	7,320,465
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,040,609	5,693,711	6,161,609	7,697,649	7,658,675
従業員数 (人)	49	39	44	44	60

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第13期及び第14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。第12期は、当社が2015年2月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から同連結会計年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

3. 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。

4. 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が、第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2015年11月	2016年11月	2017年11月	2018年11月	2019年11月
売上高 (千円)	2,530,493	3,533,854	1,425,546	4,361,502	4,937,640
経常利益 (千円)	1,960,503	2,864,195	706,919	3,543,732	3,967,910
当期純利益 (千円)	1,266,413	1,735,121	625,688	2,750,912	3,789,076
資本金 (千円)	1,589,830	1,589,830	1,589,830	1,589,830	1,589,830
発行済株式総数 (株)	7,222,500	7,222,500	14,445,000	14,445,000	14,445,000
純資産 (千円)	7,406,290	8,838,464	9,144,618	11,682,455	15,203,817
総資産 (千円)	8,226,313	10,422,782	9,870,786	14,547,134	27,095,329
1株当たり純資産 (円)	1,025.45	630.79	652.64	833.76	1,085.08
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	50 (-)	15 (-)	18 (-)	21 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	184.67	123.13	44.65	196.33	270.42
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	184.55	-	-	195.34	269.98
自己資本比率 (%)	90.0	84.8	92.6	80.3	56.1
自己資本利益率 (%)	24.0	21.4	7.0	26.4	28.2
株価収益率 (倍)	7.96	7.67	22.51	6.93	4.73
配当性向 (%)	-	20.3	33.6	9.2	7.8
従業員数 (人)	12	15	17	17	21
株主総利回り (%) (比較指標: 配当込み TOPIX)	- (-)	131.8 (95.1)	142.1 (118.4)	192.8 (112.5)	184.8 (117.7)
最高株価 (円)	3,265	2,136	2,496 (注) 9 1,248	1,768	1,368
最低株価 (円)	1,270	975	1,394 (注) 9 697	985	947

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 発行済株式総数については、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い7,222,500株増加しております。

3. 第13期の1株当たり配当額には、東京証券取引所市場第一部への市場変更記念配当25円を含んでおります。

4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第13期及び14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。第12期は、当社が2015年2月18日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、新規上場日から同事業年度の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

5. 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。

6. 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が、第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。なお、第13期の1株当たり配当額については、当該株式分割前の数値で記載しております。

7. 2015年2月18日付をもって東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、第12期の株主総利回り及び比較指標について該当事項はありません。

8. 最高・最低株価は、2016年10月21日から東京証券取引所（市場第一部）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所（マザーズ市場）におけるものであります。
なお、2015年2月18日をもって同取引所（マザーズ市場）に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価について該当事項はありません。
9. 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、株式分割権利落後の株価を示しております。

2【沿革】

年月	事項
2004年2月	東京都千代田区大手町に投資銀行事業を目的として資本金10百万円で設立、投資銀行事業を開始
2004年12月	投資運用事業を開始
2005年7月	本店を東京都千代田区丸の内に移転
2005年8月	投資顧問業の登録（関東財務局長第1427号）
2006年1月	信託受益権販売業の登録（関東財務局長（売信）第307号）
2006年7月	貸金業の登録（東京都知事（1）第30213号）
2007年8月	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第88075号）
2007年9月	投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の登録（関東財務局長（金商）第991号）
2007年11月	総合不動産投資顧問業の登録（国土交通大臣 総合 - 第27号）
2008年4月	投資運用業の登録（関東財務局長（金商）第991号）
2008年11月	エフビープロパティーズ株式会社を株式取得により100%子会社化、不動産に関する管理運営業務を開始
2009年1月	エフビープロパティーズ株式会社が宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第90107号）
2010年9月	エフビープロパティーズ株式会社をファーストブラザーズリアルエステート株式会社に商号変更
2011年6月	アセットマネジメント事業に特化した子会社として、ファーストブラザーズ投資顧問株式会社（旧：エフビーエーエム準備会社株式会社）を設立
2011年7月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第93154号）
2011年11月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が総合不動産投資顧問業の登録（国土交通大臣 総合 - 第126号）
2011年12月	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社が投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の登録（関東財務局長（金商）第2600号）
2011年12月	当社のアセットマネジメント事業をファーストブラザーズ投資顧問株式会社に吸収分割
2012年6月	商業施設の運営業務等を行う子会社として、ユニモマネジメント株式会社を設立
2013年6月	他社との合併プロジェクトにおいてアセットマネジメント事業を行う子会社として、ファーストスタンダード投資顧問株式会社を設立
2013年7月	ファーストスタンダード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95591号）
2013年10月	ファーストスタンダード投資顧問株式会社が投資助言・代理業の登録（関東財務局長（金商）第2732号）
2015年2月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年6月	グループ全体の業務効率化のため自己勘定投資に係る機能をファーストブラザーズリアルエステート株式会社に集約し、商号をファーストブラザーズキャピタル株式会社に変更
2016年10月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2016年12月	地熱発電の分野を含む社会インフラ投資全般を対象とした開発事業を促進するため、エフビーイー株式会社の組織体制を変更し、商号をファーストブラザーズディベロップメント株式会社に変更し、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

3【事業の内容】

当社グループは、当社（ファーストブラザーズ株式会社）及び連結子会社10社（ファーストブラザーズキャピタル株式会社、ファーストブラザーズ投資顧問株式会社、ファーストブラザーズディベロプメント株式会社、株式会社東日本不動産及びその他6社）及び持分法適用関連会社1社により構成されており、投資運用事業及び投資銀行事業を行っております。

当社グループにおける事業セグメントは次のとおりであります。これらの事業は「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」に記載のセグメントの区分と同一であります。

（1）投資運用事業

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

中長期的に安定収益が見込める優良な賃貸不動産を取得し、複数物件からなるポートフォリオとして保有します。ポートフォリオの個々の賃貸不動産は主として市場流通数が多い中小型案件から厳選投資し、様々な手法を駆使して価値を向上させつつ保有する他、十分なリターンが見込める場合には新規の開発も行います。また、これらの賃貸不動産は、ポートフォリオ入れ替えの観点から、適切なタイミングにおいて機動的に売却します。

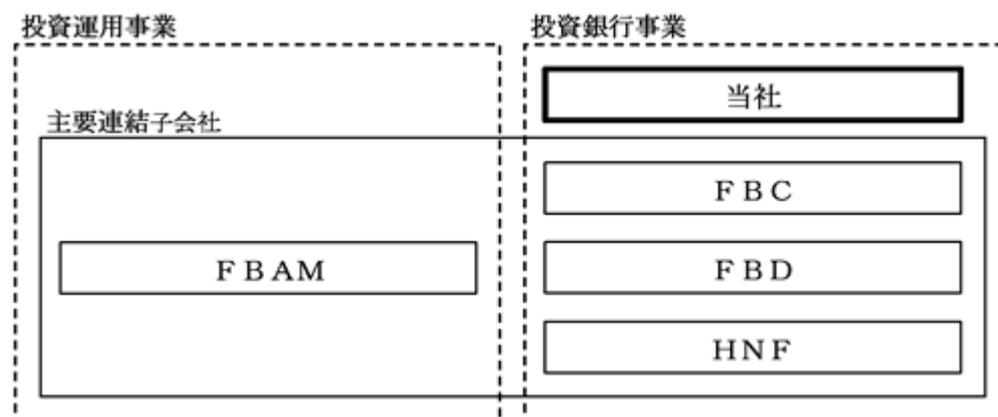
（イ）その他の投資

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

各種アドバイザーサービス

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

[主なグループ会社関係図]



FBC：ファーストブラザーズキャピタル株式会社

FBAM：ファーストブラザーズ投資顧問株式会社

FBD：ファーストブラザーズディベロプメント株式会社

HNF：株式会社東日本不動産

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)4	東京都千代田区	120	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 債務保証 匿名組合契約
ファーストブラザーズ 投資顧問㈱	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㈱	東京都千代田区	50	投資銀行事業	100.0	役員の兼任 出向契約
㈱東日本不動産 (注)2	青森県弘前市	50	投資銀行事業	99.6	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
その他6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)3	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. ㈱東日本不動産は、2019年4月26日付で株式を取得したことから、連結の範囲に含めております。

3. 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、2019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

4. ファーストブラザーズキャピタル㈱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	(1) 売上高	16,481百万円
	(2) 経常利益	3,178百万円
	(3) 当期純利益	1,075百万円
	(4) 純資産	1,229百万円
	(5) 総資産	40,268百万円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019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	34
全社(共通)	26
合計	60

- (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. 当社グループは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. 従業員数が前連結会計年度と比べ16名増加しましたのは、期中採用によるもの及び株式会社東日本不動産を連結子会社化したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2019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)
21	37.8	4.6	7,370,800

セグメントの名称	従業員数(人)
全社(共通)	21
合計	21

- (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と比べ4名増加しましたのは、主として管理部門の体制強化に伴う期中採用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。

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】

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資産運用ビジネスの分野において、「最高のプロフェッショナルであり続ける」という企業理念のもと、「クライアントファースト」、「パフォーマンスファースト」、「コンプライアンスファースト」を行動規範とし、豊富な知識と経験によって培われたノウハウを活かし、既存の考え方にとらわれない、時代の流れに応じた柔軟な発想で業務に取り組み、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、自らも投資家となっ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活動を行い、地域との共生も図りながら、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) 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、当社グループは、上記の企業理念と行動規範のもとで、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。

しかしながら、当社は、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を見込むことができる優良な賃貸不動産の取得を積極的に行っており、複数物件からなるポートフォリオとしてこれを拡充しております。

ポートフォリオの個々の賃貸不動産は主として市場流通数が多い中小型案件から厳選投資し、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賃貸不動産の一部を売却し、その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。

当社グループは、賃貸不動産ポートフォリオの拡充を成長戦略の柱と位置づけ、これを積極的に推進する方針であります。

(4) 会社の対処すべき課題

不動産市況に左右されにくい収益体制の構築について

当社グループの業績は、不動産市況、特に不動産売買市況の変動等により大きく左右される傾向があります。そのため、当社グループは、安定的に収益を出すことの必要性を強く認識しております。

不動産売買市況に左右されにくい収益基盤を確立するため、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を見込むことができる優良な賃貸不動産の取得を積極的に行っており、複数物件からなるポートフォリオとしてこれを拡充しております。不動産売買市況と異なり、不動産賃貸市況の変動は比較的小さいため、それらから得られる賃貸収益は当社グループの安定収益となっており、既に当社グループの販売費及び一般管理費を一定程度カバー可能な水準に達しております。

また、当社グループはこれまでのところ、オルタナティブ投資分野において主として不動産又は不動産信託受益権を対象として投資・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、これまでの事業領域から、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、資産のオフバランス化や流動化、証券化手法の知識経験はもとより、不動産投資の目利きやバリュアアップの実績、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、こういった事業プラットフォームを活用して、再生可能エネルギー関係分野への投資や、ベンチャー企業投資などの投資活動、さらには、事業再生支援やM & Aに係る助言等を含む各種コーポレートアドバイザーサービスの提供を行っております。

このように、当社グループの強みを活かし、より広範な投資対象を捉えた投資運用ビジネスを展開し、さらには、関連するビジネス分野に事業の裾野を広げていくことが、長期的かつ持続的な企業成長を達成するために必要であると考えております。

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投資サービスの提供及び自己勘定投資は、オルタナティブ投資やファイナンス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、日本における不動産証券化ビジネスの黎明期から当該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。

今後においても、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、十分な経験を積んだ専門性の高い人材を確保する他、未経験であっても有望な若手を採用し、社内において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おります。

2【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開その他に関連するリスク要因となる可能性があると考えられる主な項目を記載しております。また、必ずしも事業上のリスク要因とは考えていない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。

当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。本株式に関する投資判断は、以下の事項等のリスク及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えます。

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

1. 経営環境について

(1) 金融環境の変化について

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

(2) 不動産市況の動向について

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

(3) 競合の状況について

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

(4) 法的規制について

当社グループは、金融商品及び不動産等の資産運用会社として、「金融商品取引法」、「不動産投資顧問業登録規程」及び「宅地建物取引業法」の規制を受けているほか、「貸金業法」及び「建築士法」の規制を受けております。

また、これら法令等に基づき、以下の許認可及び登録を受けております。

(ファーストブラザーズ株)

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
宅地建物取引業	東京都知事(1) 第102153号	宅地建物取引業法	2018年6月16日～ 2023年6月15日	同法第66条、第67条

(ファーストブラザーズ投資顧問株)

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
投資運用業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
投資助言・代理業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商)第2600号	金融商品取引法	有効期間の定めはありません。	同法第52条、第54条
総合不動産投資顧問業	国土交通大臣 総合第126号	不動産投資顧問業登録規程	2016年12月1日～ 2021年11月30日	同規程第30条
宅地建物取引業	東京都知事(2) 第93154号	宅地建物取引業法	2016年7月9日～ 2021年7月8日	同法第66条、第67条

(ファーストブラザーズキャピタル株)

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
宅地建物取引業	東京都知事(3) 第90107号	宅地建物取引業法	2019年1月17日～ 2024年1月16日	同法第66条、第67条
貸金業	東京都知事(1) 第31689号	貸金業法	2018年5月29日～ 2021年5月28日	同法第24条の6の4、第24条の6の5、第24条の6の6

(ファーストブラザーズディベロプメント株)

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
一級建築士事務所	東京都知事登録 第63501号	建築士法	2019年12月5日～ 2024年12月4日	同法第26条

(株東日本不動産)

許認可等の名称	登録番号	規制法	有効期間	取消事由
宅地建物取引業	青森県知事(1) 第3547号	宅地建物取引業法	2020年1月22日～ 2025年1月21日	同法第66条、第67条

当社グループは、コンプライアンスを重視した経営を行っており、法規制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となる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、2019年11月30日現在において、取締役5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60名と小規模組織であり、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あります。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、人材採用、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. 当社グループの業績について

(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、ベンチャー企業への投資等、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41,957百万円であり、連結総資産額に占める有利子負債残高の割合は65.7%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固定化を順次進めております。

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及び期間、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. 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。

5．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。

6．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。

7．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。2019年11月30日現在、新株予約権による潜在株式数は274,000株であり、同日現在の発行済株式総数14,445,000株の1.9%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。

3【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わが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあって、緩やかな回復基調で推移しました。一方、消費税率引き上げ後の消費者マインドの動向に加え、通商問題を巡る動向、中国経済の先行き、英国のEU離脱等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響等から、先行きの不透明感に留意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、依然として低水準にある資金調達コストを背景に、国内外の投資家の投資意欲は旺盛であり、不動産の取得競争は激しく流動性の高い状態が継続しております。

このような事業環境の中、当社グループは、不動産投資案件に対する目利きやバリューアップの実績を活かし、十分な投資リターンが見込める投資案件を取得するとともに、保有する賃貸不動産の賃貸収益を向上させる施策を実施しました。加えて、2019年4月に東北エリアにおいて多数の優良な賃貸不動産を保有運営している株式会社東日本不動産をグループ会社化し、グループ全体の賃貸不動産ポートフォリオをより一層拡充しました。これらにより、当連結会計年度における当社グループの賃貸不動産は簿価ベースで44,340,028千円（前期比30.4%増）となり、賃貸不動産からの賃貸収益も大幅に増加しました。

賃貸不動産ポートフォリオの拡充を進めるなか、入れ替えの観点から一部の賃貸不動産を売却しました。売却に際しては、バリューアップの状況等を勘案して売却物件を選定しており、当連結会計年度においては控えめな売却計画であったものの、概ね期初の見込みに沿った売却を実現できました。

以上の結果、当連結会計年度の業績は、売上高19,838,417千円（前期比9.3%減）、営業利益3,462,511千円（前期比32.5%減）、経常利益2,810,215千円（前期比40.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,183,385千円（前期比24.3%減）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、新規にアセットマネジメント業務を受託したことにより、アセットマネジメントフィーが増加したこと等から、売上高は181,840千円（前期比52.2%増）、営業利益は61,914千円（前期比67.7%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、賃貸不動産ポートフォリオを順調に積み上げ、そこから得られる賃貸収益が前期比で大幅に増加しました。一方、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却は、概ね期初の見込みに沿って実現できたものの控えめな売却計画であったことから、前期比では売却収入及び売却利益が減少しました。以上の結果、売上高は19,744,298千円（前期比9.5%減）、営業利益は4,248,779千円（前期比27.5%減）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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	前年同期比(%)
投資銀行事業(千円)	12,016,597	57.7
合計(千円)	12,016,597	57.7

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	前年同期比(%)
投資運用事業(千円)	94,119	213.9
投資銀行事業(千円)	19,744,298	90.5
合計(千円)	19,838,417	90.7

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
特定目的会社 B a s e l	13,724,560	62.8	-	-
ヒューリックリート投資法人	3,450,000	15.8	-	-
A社	-	-	6,465,000	32.6
三菱地所株式会社	-	-	2,700,000	13.6
合同会社エス・ケー・ビー宮崎台	-	-	2,505,000	12.6
株式会社長谷工コーポレーション	-	-	2,491,180	12.6

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

4. A社との間で守秘義務契約を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

(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15,156,048千円増加し、62,336,754千円となりました。

これは主に、販売用不動産（賃貸不動産）が10,350,584千円増加したこと、仕掛販売用不動産（開発中の賃貸不動産）が3,049,824千円増加したこと等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669,266千円増加し、1,532,264千円となりました。

これは主に、建設仮勘定が436,432千円増加したこと等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1,853,278千円増加し、5,216,888千円となりました。

これは主に、短期借入金が1,163,000千円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が618,672千円増加したこと等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11,958,589千円増加し、42,355,398千円となりました。

これは主に、長期借入金が9,661,013千円増加したこと等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2,013,447千円増加し、16,296,732千円となりました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が1,929,614千円増加したこと等によるものであります。

また、当社が重要な経営指標と考える株主資本につきましては、前連結会計年度に比べ1,929,578千円増加し、16,181,245千円となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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38,974千円減少し、7,658,675千円となりました。

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)

営業活動の結果減少した資金は、5,436,483千円（前年度は3,395,906千円の減少）となりました。これは主に、販売用不動産（賃貸不動産）等の取得によるたな卸資産の増加額1,154,983千円、その他の流動資産の増加額5,037,893千円、法人税等の支払額2,383,876千円、税金等調整前当期純利益2,812,937千円の計上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、1,926,365千円（前年度は95,958千円の減少）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,719,584千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)

財務活動の結果増加した資金は、7,320,465千円（前年度は5,082,964千円の増加）となりました。これは主に、長期借入れによる収入17,966,000千円、長期借入金の返済による支出11,490,961千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

重要な会計方針及び見積り

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。

当社グループの採用する重要な会計方針については、「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 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおりであります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、19,838,417千円(前期比9.3%減)となりました。

セグメント別の売上高は、投資運用事業が181,840千円(前期比52.2%増)、投資銀行事業が19,744,298千円(前期比9.5%減)であります。投資運用事業の売上高は、新規にアセットマネジメント業務を受託したことにより、アセットマネジメントフィーが増加したこと等から、前期比で増加いたしました。投資銀行事業の売上高は、賃貸不動産ポートフォリオを順調に積み上げ、そこから得られる賃貸収益が前期比で大幅に増加した一方、ポートフォリオ入れ替えに伴う物件売却は、概ね期初の見込みに沿って実現できたものの控えめな売却計画であったことにより売却収入が減少したことから、前期比で減少いたしました。詳細につきましては、「3 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」をご参照ください。

(売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、14,512,389千円(前期比5.6%減)となりました。

売上原価は、主に投資銀行事業における賃貸不動産等の売却原価の計上によるものであります。詳細につきましては、「3 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」をご参照ください。

賃貸不動産等の売却利益が減少した結果、売上総利益は5,326,027千円(前期比17.9%減)となりました。また、売上総利益率は26.8%となりました。

(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、1,863,515千円(前期比37.2%増)となりました。

販売費及び一般管理費は、主に人件費、地代家賃、租税公課、支払報酬及び支払手数料の計上によるものであります。

この結果、営業利益は、3,462,511千円(前期比32.5%減)となりました。

セグメント別の営業利益につきましては、「3 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」をご参照ください。

(経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、5,230千円となり、営業外費用は、657,527千円となりました。

営業外費用は、主に支払利息344,769千円、支払手数料222,966千円の計上によるものであります。

この結果、経常利益は、2,810,215千円(前期比40.2%減)となりました。

(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、11,005千円となり、特別損失は、8,283千円となりました。

特別利益は、子会社が保有する固定資産に係る固定資産売却益の計上によるものであります。特別損失は、主に子会社の事務所移転に伴う固定資産除却損の計上によるものであります。また、当連結会計年度における法人税、住民税及び事業税は775,746千円となり、法人税等調整額が146,254千円となりました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、2,183,385千円(前期比24.3%減)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、「3 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、「3 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販売用不動産(賃貸不動産)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、販売用不動産(賃貸不動産)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、金利スワップ契約により金利固定化をすすめ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41,957,902千円、株主資本は16,181,245千円、自己資本比率25.4%、現金及び現金同等物の残高は7,658,675千円となっております。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【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】

当連結会計年度において重要な設備投資はありません。
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

2019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	62,326	34,375	96,701	21 (-)

(注) 1. 上記の提出会社の金額のうち、第3期以前に取得した設備の金額には、消費税等が含まれておりますが、第4期以降に取得した設備の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 上記のほか、賃借中の主な設備は、次のとおりであります。

2019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

2019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	
Alley株式会社 (東京都千代田区)	投資銀行事業	内装設備他	10,546	734	11,280	- (-)

(注) 1. 金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2019年11月30日)	提出日現在発行数(株) (2020年2月26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 (市場第一部)	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、2020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 (2019年11月30日)	提出日の前月末現在 (2020年1月31日)
新株予約権の数(個)	1,370(注)1	1,312(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)	274,000(注)1	262,400(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。

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

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)
2015年2月17日 (注)1	1,075,000	6,923,000	1,008,780	1,308,780	1,008,780	1,278,780
2015年3月17日 (注)2	299,500	7,222,500	281,050	1,589,830	281,050	1,559,830
2017年9月1日 (注)3	7,222,500	14,445,000	-	1,589,830	-	1,559,830

(注)1. 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 2,040.00円

発行価額 1,876.80円

資本組入額 938.40円

払込金総額 2,017,560千円

2. 有償第三者割当増資(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 1,876.80円

資本組入額 938.40円

割当先 野村證券株式会社

3. 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	15	16	46	34	14	7,295	7,420	-
所有株式数 (単元)	-	4,673	416	8,034	27,035	219	104,041	144,418	3,200
所有株式数の割 合(%)	-	3.24	0.29	5.56	18.72	0.15	72.04	100.00	-

(注) 自己株式433,262株は、「個人その他」に4,332単元、「単元未満株式の状況」に62株含まれております。

(6)【大株主の状況】

2019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	52.21
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	2,008,900	14.34
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	5.61
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	PETERBOROUGH COURT 1 33 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内2丁目7-1決済事業部)	592,649	4.23
堀田 佳延	東京都港区	500,000	3.57
辻野 和孝	東京都港区	133,500	0.95
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8-11	101,400	0.72
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	94,900	0.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口1)	東京都中央区晴海1丁目8-11	75,200	0.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口2)	東京都中央区晴海1丁目8-11	59,300	0.42
計	-	11,667,849	83.27

(注) 上記のほか、自己株式が433,262株あります。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 433,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 14,008,600	140,086	-
単元未満株式	普通株式 3,200	-	-
発行済株式総数	14,445,000	-	-
総株主の議決権	-	140,086	-

(注)単元未満株式には、当社所有の自己株式が62株含まれております。

【自己株式等】

2019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	433,200	-	433,200	3.00
計	-	433,200	-	433,200	3.00

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、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (ストックオプションの権利行使)	-	-	11,600	11,832,000
保有自己株式数	433,262	-	421,662	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2020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、2020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可能性があります。

したがって、当社は、配当額の決定に際しては、毎期の利益に連動して配当額が変動する配当性向の基準ではなく、比較的安定かつ逡増傾向にある株主資本に連動する株主資本配当率（DOE）の基準が適切であると考えております。

上記の考え方にに基づき、配当については、年1回の期末配当を短期的な業績の変動によらず継続的かつ安定的に行うことを基本方針とし、必要な内部留保資金の水準等も考慮し、原則として株主資本配当率（DOE）2.0%を目安としております。

内部留保資金については、引き続き、当社が当社グループの成長の源泉として位置付け、既に事業の中核となっている自己勘定投資のための資金として活用することで、更なる企業価値の向上を実現し、株主資本の増加による株主の皆様への利益還元の拡大を目指してまいります。

当期におきましては、1株当たり21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）
2020年1月20日 取締役会決議	294,246	21

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、投資・運用ビジネスの分野において、「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、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5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、堀田佳延、田村幸太郎

社外取締役：渡辺達郎

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：土田猛（議長、常勤監査役）、齋藤剛、臼井丈

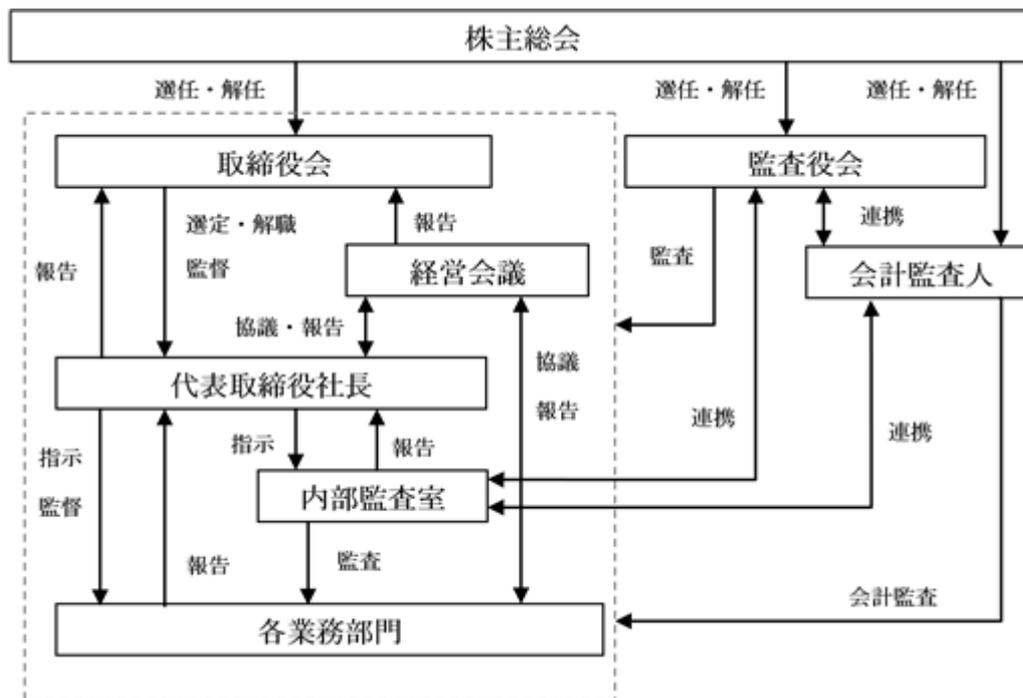
c 経営会議

当社では、常勤取締役等により構成される経営会議を設けております。経営会議は、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ております。

d 会計監査人

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

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、関連部署と総務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、経営会議や取締役会の審議を経て対策を講じております。また、監査役監査、内部監査を通じて諸規程の遵守状況、潜在的な問題点の発見等、社内体制の整備に努めております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

二．責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。取締役及び監査役の当該責任限定契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

ホ．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。

ヘ．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。

ト．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項に掲げる事項を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。

チ．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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 8名 女性 -名 (役員のうち女性の比率 -%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	吉原 知紀	1970年5月18日生	1993年4月 三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 2001年5月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社)入社 2004年2月 当社代表取締役社長就任(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)代表取締役社長就任 2011年6月 エフビーイーエム準備会社株式会社(現 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社)代表取締役社長就任(現任) 2015年5月 ファーストブラザーズリアルエステート株式会社(現 ファーストブラザーズキャピタル株式会社)代表取締役社長退任 同社取締役(現任) 2017年10月 A l l e y 株式会社代表取締役社長就任	(注)3	7,316,000
取締役 総務部長兼 社長室長	辻野 和孝	1968年12月5日生	1991年4月 三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 2001年5月 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(現 モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社)入社 2003年9月 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社取締役就任 2006年2月 当社入社 2008年5月 当社取締役就任 リスクマネジメント部長代理 2009年4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)取締役就任(現任) 2009年12月 当社取締役 リスクマネジメント部長 2011年8月 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社取締役就任(現任) 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(現任)	(注)3	133,500

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 経営企画室長	堀田 佳延	1969年11月22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10月 監査法人トーマツ(現 有限責任監査法人トーマツ)入所 2003年8月 株式会社さくら総合事務所入所 2004年11月 当社入社 経営管理部長 2005年9月 当社取締役就任 経営管理部長 2006年10月 当社取締役 経営企画室長(現任) 2010年2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)取締役就任(現任) 2011年8月 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社取締役就任(現任) 2013年6月 ファーストスタンダード投資顧問株式会社代表取締役社長就任(現任) 2016年12月 ファーストブラザーズディベロップメント株式会社監査役就任(現任) 2016年12月 一般社団法人ふじのくに小山ホールディングス代表理事就任	(注)3	500,000
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 同所パートナー就任(現任) 2005年9月 当社取締役就任(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 PGI Mリアルエステート・ジャパン株式会社)監査役就任(現任) 2018年10月 株式会社センターポイント・ディベロップメント監査役就任(現任)	(注)3	40,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	渡辺 達郎	1948年4月3日生	1972年4月 大蔵省(現 財務省)入省 2001年7月 金融庁証券取引等監視委員会事務局長就任 2002年6月 預金保険機構理事就任 2004年6月 日本証券業協会専務理事就任 2005年6月 株式会社ジャスダック証券取引所(現 株式会社大阪取引所)社外取締役就任 2005年7月 日本証券業協会副会長就任 2009年2月 在アラブ首長国連邦特命全権大使就任 2012年10月 公益財団法人金融情報システムセンター常務理事就任 2014年2月 当社取締役就任(現任) 2014年6月 公益財団法人金融情報システムセンター理事長就任	(注)3	-
常勤監査役	土田 猛	1947年11月17日生	1966年5月 警視庁入庁 2005年10月 警視庁成城警察署長 2007年4月 野村證券株式会社参与就任 2012年4月 株式会社レンタルのニッケン顧問就任 2013年4月 当社常勤監査役(社外監査役)就任(現任) 2013年4月 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社監査役就任(現任) 2013年4月 ファーストブラザーズリアルエステート株式会社(現ファーストブラザーズキャピタル株式会社)監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	齋藤 剛	1945年8月24日生	1964年4月 広島国税局入局 1990年7月 甲府税務署総務課長 1993年7月 浅草税務署副署長 1999年7月 三原税務署長 2003年7月 神田税務署長 2004年8月 齋藤剛税理士事務所開設(現任) 2007年11月 当社社外監査役就任(現任) 2008年6月 光村印刷株式会社社外監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役	臼井 丈	1971年9月23日生	1994年4月 関東日本フード株式会社入社 1995年10月 司法書士中川事務所(現 品川法務・登記総合事務所)入所 1998年9月 司法書士玉井事務所入所 1999年11月 司法書士船崎事務所(現 司法書士法人ふなぎき総合事務所)入所 2005年3月 司法書士臼井事務所開設(現任) 2005年9月 当社監査役就任 2007年2月 当社社外監査役就任(現任)	(注)4	-
計					7,989,500

(注)1. 取締役渡辺達郎は、社外取締役であります。

2. 監査役土田猛、齋藤剛及び臼井丈は、社外監査役であります。

3. 2020年2月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2020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. 2018年2月23日開催の定時株主総会の終結の時から、2021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1名、社外監査役は3名であります。

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

社外取締役渡辺達郎氏は、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。

社外監査役土田猛氏は、警視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。

社外監査役齋藤剛氏は、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、同氏は齋藤剛税理士事務所の所長であり、光村印刷株式会社の社外監査役に就任しておりますが、当社と同事務所又は同社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。

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、社外取締役の渡辺達郎氏、社外監査役の土田猛、齋藤剛及び臼井丈氏を、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。

監査役は、取締役会等の重要な会議に出席し、各取締役の業務執行の適法性、妥当性に関して、公正・客観的な立場から監査を実施しております。監査役は、会計監査人・内部監査室と相互に連携を密にし、コンプライアンス体制を含めた業務監査及び会計監査を実施しております。

なお、社外監査役齋藤剛は、税理士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

内部監査の状況

代表取締役社長直轄の内部監査室は、1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、監査結果及び改善点について内部監査報告書を作成し、社長及び監査役に報告しております。また、監査役会や会計監査人等と連携することで、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 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 市田 知史

c 業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名、公認会計士試験合格者1名

d 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。

e 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

イ 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	23,200	-	23,200	-
連結子会社	1,800	-	1,800	-
計	25,000	-	25,000	-

ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(イを除く)

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。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。取締役の報酬等の限度額は、2014年2月27日開催の第10回定時株主総会において年額500百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議するとともに、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。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。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5名、監査役3名であります。

取締役の報酬は、株主総会で承認された報酬総額の範囲内で、取締役会の一任を受けた代表取締役社長の吉原知紀が、社外取締役の意見も踏まえて決定しております。報酬額の算定に当たっては、各取締役の貢献度、会社の業績等を勘案して決定しております。当事業年度におきましては、2019年2月26日開催の取締役会にて代表取締役社長への一任を決議しております。

監査役報酬は、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	21,600	21,600	-	-	4

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	2	5,000
非上場株式以外の株式	1	57,970

(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	54	14,095	株主総会運営に関する情報収集を目的として、基準日時点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	56	15,496

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、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)	682,000	682,000	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)3	無
	57,970	68,882		
ANAホールディングス(株)	-	200	同社が属する業界の情報収集のため保有しておりました。	無
	-	810		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、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)		
日本航空(株)	-	200	同社が属する業界の情報収集のため保有 しておりました。	無
	-	818		

- (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3銘柄を記載しております。
(注) 2. 「-」は、当該銘柄を保有していないことを示しております。
(注) 3. 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

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)	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	2	1	2
非上場株式以外の株式	1	27,183	1	34,696

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	527	-	7,909

- (注) 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、
「評価損益の合計額」は記載しておりません。

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(2018年12月1日から2019年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年12月1日から2019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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,672,150	7,705,101
信託預金	1,505,771	1,501,243
売掛金	97,436	78,907
販売用不動産	1,34,014,708	1,44,365,293
仕掛販売用不動産	1,3,265,523	1,6,315,348
貯蔵品	264	859
営業投資有価証券	490,666	613,753
その他	1,1,135,385	1,2,757,208
貸倒引当金	1,203	962
流動資産合計	47,180,705	62,336,754
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	107,275	136,417
減価償却累計額	53,771	58,845
建物及び構築物(純額)	53,503	77,572
車両運搬具	-	4,635
減価償却累計額	-	2,623
車両運搬具(純額)	-	2,012
工具、器具及び備品	65,577	83,369
減価償却累計額	51,255	44,728
工具、器具及び備品(純額)	14,322	38,641
土地	56,000	-
建設仮勘定	18,024	454,456
有形固定資産合計	141,850	572,683
無形固定資産	7,253	5,238
投資その他の資産		
投資有価証券	75,513	63,564
その他の関係会社有価証券	141,189	20,986
繰延税金資産	111,227	38,892
敷金及び保証金	298,177	397,921
その他	2,87,786	2,432,978
投資その他の資産合計	713,894	954,343
固定資産合計	862,997	1,532,264
資産合計	48,043,703	63,869,019

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 600,000	1 1,763,000
1年内返済予定の長期借入金	1 779,648	1 1,398,320
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	1 15,488	1 15,488
未払法人税等	604,377	55,449
株主優待引当金	20,000	23,000
その他	1,344,096	1,961,630
流動負債合計	3,363,609	5,216,888
固定負債		
長期借入金	1 28,521,926	1 38,182,939
ノンリコース長期借入金	1 613,643	1 598,155
繰延税金負債	249,006	1,224,528
退職給付に係る負債	-	22,714
その他	1,012,233	2,327,061
固定負債合計	30,396,808	42,355,398
負債合計	33,760,418	47,572,286
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,830	1,589,830
資本剰余金	1,913,110	1,913,075
利益剰余金	11,034,423	12,964,037
自己株式	285,698	285,698
株主資本合計	14,251,667	16,181,245
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,075	15,549
繰延ヘッジ損益	-	1,303
その他の包括利益累計額合計	31,075	14,245
非支配株主持分	542	101,240
純資産合計	14,283,284	16,296,732
負債純資産合計	48,043,703	63,869,019

【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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	21,864,175	19,838,417
売上原価	15,375,905	14,512,389
売上総利益	6,488,270	5,326,027
販売費及び一般管理費	1,357,800	1,863,515
営業利益	5,130,469	3,462,511
営業外収益		
受取利息	254	302
受取配当金	1,006	1,095
受取賃貸料	3,874	2,396
還付加算金	2,502	398
投資有価証券売却益	761	796
その他	375	240
営業外収益合計	8,774	5,230
営業外費用		
支払利息	225,187	344,769
支払手数料	176,376	222,966
デリバティブ評価損	33,704	86,004
その他	3,920	3,785
営業外費用合計	439,188	657,527
経常利益	4,700,054	2,810,215
特別利益		
固定資産売却益	-	2,111,005
特別利益合計	-	11,005
特別損失		
固定資産除却損	30	36,729
関係会社出資金評価損	-	1,553
減損損失	457,300	-
特別損失合計	57,300	8,283
税金等調整前当期純利益	4,642,754	2,812,937
法人税、住民税及び事業税	1,733,086	775,746
法人税等調整額	23,671	146,254
法人税等合計	1,756,758	629,492
当期純利益	2,885,996	2,183,445
非支配株主に帰属する当期純利益	3	59
親会社株主に帰属する当期純利益	2,885,993	2,183,385

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
当期純利益	2,885,996	2,183,445
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,900	15,525
繰延ヘッジ損益	-	1,308
その他の包括利益合計	1 2,900	1 16,834
包括利益	2,883,095	2,166,610
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,883,092	2,166,556
非支配株主に係る包括利益	3	54

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年12月1日 至 2018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	1,913,110	8,358,987	285,698	11,576,231
当期変動額					
剰余金の配当			210,176		210,176
親会社株主に帰属する当期純利益			2,885,993		2,885,993
連結子会社増加による利益剰余金減少額			294		294
連結子会社除外による利益剰余金増加額			20		20
連結子会社除外による利益剰余金減少額			106		106
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,675,435	-	2,675,435
当期末残高	1,589,830	1,913,110	11,034,423	285,698	14,251,667

	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	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	33,975	33,975	-	11,610,206
当期変動額				
剰余金の配当				210,176
親会社株主に帰属する当期純利益				2,885,993
連結子会社増加による利益剰余金減少額				294
連結子会社除外による利益剰余金増加額				20
連結子会社除外による利益剰余金減少額				106
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,900	2,900	542	2,357
当期変動額合計	2,900	2,900	542	2,673,077
当期末残高	31,075	31,075	542	14,283,284

当連結会計年度（自 2018年12月 1日 至 2019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	1,913,110	11,034,423	285,698	14,251,667
当期変動額					
剰余金の配当			252,211		252,211
親会社株主に帰属する当期純利益			2,183,385		2,183,385
連結子会社株式の売却による持分の増減		35			35
連結子会社増加による利益剰余金減少額			1,560		1,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	35	1,929,614	-	1,929,578
当期末残高	1,589,830	1,913,075	12,964,037	285,698	16,181,245

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	31,075	-	31,075	542	14,283,284
当期変動額					
剰余金の配当					252,211
親会社株主に帰属する当期純利益					2,183,385
連結子会社株式の売却による持分の増減					35
連結子会社増加による利益剰余金減少額					1,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	15,525	1,303	16,829	100,698	83,869
当期変動額合計	15,525	1,303	16,829	100,698	2,013,447
当期末残高	15,549	1,303	14,245	101,240	16,296,732

【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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	4,642,754	2,812,937
減価償却費	328,140	539,725
減損損失	57,300	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	40,782	768
賞与引当金の増減額(は減少)	-	9,014
株主優待引当金の増減額(は減少)	5,318	3,000
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	37,687
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	-	20,712
受取利息及び受取配当金	1,260	1,397
支払利息	225,187	344,769
固定資産売却損益(は益)	-	11,005
固定資産除却損	0	6,729
信託預金の増減額(は増加)	30,781	4,527
売上債権の増減額(は増加)	63,549	13,117
たな卸資産の増減額(は増加)	7,550,570	1,154,983
営業貸付金の増減額(は増加)	41,985	-
営業投資有価証券の増減額(は増加)	3,418	134,181
その他の流動資産の増減額(は増加)	195,845	5,037,893
関係会社匿名組合出資金の増減額(は増加)	46,938	31,311
その他の流動負債の増減額(は減少)	1,043,875	177,971
その他の固定負債の増減額(は減少)	180,631	103,461
その他	26,967	3,580
小計	1,727,784	2,722,455
利息及び配当金の受取額	1,260	1,397
利息の支払額	226,816	334,107
法人税等の還付額	166,416	2,558
法人税等の支払額	1,608,982	2,383,876
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,395,906	5,436,483
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	-	1,752
有形固定資産の取得による支出	36,396	55,423
有形固定資産の売却による収入	-	82,317
無形固定資産の取得による支出	163	567
無形固定資産の売却による収入	-	2,000
投資有価証券の取得による支出	19,451	14,095
投資有価証券の売却による収入	13,437	15,596
敷金及び保証金の差入による支出	53,499	110,881
敷金及び保証金の回収による収入	1,115	42,526
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 1,719,584
その他	1,000	166,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	95,958	1,926,365

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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）	260,000	1,113,000
長期借入れによる収入	17,440,000	17,966,000
ノンリコース長期借入れによる収入	1,400,000	-
長期借入金の返済による支出	11,768,058	11,490,961
ノンリコース長期借入金の返済による支出	1,518,994	15,488
配当金の支払額	209,983	252,205
非支配株主への配当金の支払額	-	879
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	-	999
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,082,964	7,320,465
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,163	3,273
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,593,263	45,657
現金及び現金同等物の期首残高	6,161,609	7,697,649
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）	57,222	6,682
現金及び現金同等物の期末残高	1 7,697,649	1 7,658,675

【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 10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

(株)東日本不動産につきましては、当連結会計年度において株式を取得したことから、また、合同会社ふじのくに小山土地建物につきましては、当連結会計年度において匿名組合出資したことにより重要性が高まったことから、連結の範囲に含めております。

大手門ビル管理(株)、エフエスケー(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
合同会社ムーングローウ
(関連会社としなかった理由)
合同会社ムーングローウの所有目的は営業投資であり、傘下に入れる目的で行われていないことから、当社の関連会社としておりません。
- (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、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3社であります。連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な修正を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく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。

時価のないもの

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 たな卸資産

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の切下げの方法により算定）によっております。

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の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 8～31年

車両運搬具 3～6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

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

売上高を計上せず利息相当額を各期へ配分する方法によっております。

(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。

二 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) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) 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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。ただし、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 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1)概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取り扱いを追加することとされております。

(2)適用予定日

2022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

「収益認識に関する会計基準」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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」101,608千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」111,227千円に含めて表示しており、「流動負債(その他)」の「繰延税金負債」243,314千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」249,006円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
信託預金	461,645千円	340,291千円
販売用不動産	31,621,693	43,521,216
仕掛販売用不動産	2,749,350	4,172,828
その他(流動資産)	59,570	84,230
計	34,892,258	48,118,566

(2) (1) に対応する債務

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
短期借入金	600,000千円	1,713,000千円
1年内返済予定の長期借入金	779,648	1,398,320
長期借入金	28,521,926	38,182,939
計	29,901,574	41,294,259

(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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
信託預金	44,126千円	44,936千円
販売用不動産	814,732	807,599
計	858,858	852,535

(4) (3) に対応する債務

	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	15,488千円	15,488千円
ノンリコース長期借入金	613,643	598,155
計	629,131	613,643

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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
その他(関係会社株式)	5,900千円	5,900千円
その他(関係会社出資金)	39,615	38,062

(連結損益計算書関係)

1 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
役員報酬	189,154千円	209,184千円
給与手当	386,771	447,035
賞与	194,234	214,081
地代家賃	153,698	176,941
租税公課	126,521	111,287
支払手数料	106,759	390,447
貸倒引当金繰入額	40,782	-
株主優待引当金繰入額	20,000	23,000
退職給付費用	-	2,577

(表示方法の変更)

「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より主要な費目として表示しております。なお、この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度におきましても主要な費目として表示しております。

2 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
建設仮勘定及び土地	- 千円	8,717千円
商標権	-	1,935
車両運搬具	-	353
計	-	11,005

3 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
建物	- 千円	5,557千円
工具、器具及び備品	0	1,104
ソフトウェア	-	67
計	0	6,729

4 減損損失

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

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

場所	用途	種類
福島県石川郡	未稼働資産	建設仮勘定及び土地

当社グループは、原則として、減損会計の適用にあたって概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

子会社エフエスケー(株)の上記資産グループについては、将来における利用計画の見直しに伴い、当連結会計年度において、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(57,300千円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建設仮勘定(41,100千円)及び土地(16,199千円)であります。

なお、上記資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額については市場価値を勘案した合理的見積りにより評価しております。

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

1 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	4,136千円	22,256千円
組替調整額	43	111
税効果調整前	4,180	22,368
税効果額	1,280	6,842
その他有価証券評価差額金	2,900	15,525
繰延ヘッジ損益：		
当期発生額	-	1,999
組替調整額	-	-
税効果調整前	-	1,999
税効果額	-	690
繰延ヘッジ損益	-	1,308
その他の包括利益合計	2,900	16,834

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018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	433,262	-	-	433,262
合計	433,262	-	-	433,262

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
2018年1月19日 取締役会	普通株式	210,176	15	2017年11月30日	2018年2月6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
2019年1月21日 取締役会	普通株式	252,211	利益剰余金	18	2018年11月30日	2019年2月12日

当連結会計年度（自 2018年12月1日 至 2019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	433,262	-	-	433,262
合計	433,262	-	-	433,262

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
2019年1月21日 取締役会	普通株式	252,211	18	2018年11月30日	2019年2月12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
2020年1月20日 取締役会	普通株式	294,246	利益剰余金	21	2019年11月30日	2020年2月6日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
現金及び預金勘定	7,672,150千円	7,705,101千円
その他流動資産(預け金)	25,499	26,059
預入期間が3か月を超える定期預金等	-	72,485
現金及び現金同等物	7,697,649	7,658,675

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

該当事項はありません。

当連結会計年度

株式の取得により新たに(株)東日本不動産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(株)東日本不動産株式の取得価額と(株)東日本不動産取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	13,610,803千円
固定資産	729,613
流動負債	5,535,114
固定負債	6,305,326
非支配株主持分	9,999
株式の取得価額	2,489,975
現金及び現金同等物	770,390
差引:取得のための支出	1,719,584

(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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
1年内	162,272	162,272
1年超	267,927	105,655
合計	430,200	267,927

(貸主側)

1. ファイナンス・リース取引

リース債権の連結決算日後の回収予定額

流動資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年11月30日)					
	1年内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース債権	30,456	30,456	30,456	30,456	30,456	27,659

投資その他の資産

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2019年11月30日)					
	1年内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
その他 (投資その他の 資産)	37,596	30,456	30,456	30,456	30,197	-

2. 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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
1年内	35,376	-
1年超	180,096	-
合計	215,472	-

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に賃貸用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47年後であります。なお、借入金の金利は、一部の借入金を除き変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4. 会計方針に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」に記載しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行に係るリスク)の管理

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

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

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前連結会計年度（2018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) 現金及び預金	7,672,150	7,672,150	-
(2) 信託預金	505,771	505,771	-
(3) 売掛金	97,436		
貸倒引当金(*1)	1,203		
	96,233	96,233	-
(4) 営業投資有価証券	34,696	34,696	-
(5) 投資有価証券	70,511	70,511	-
資産計	8,379,363	8,379,363	-
(1) 短期借入金	600,000	600,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	779,648	779,648	-
(3) ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	15,488	15,488	-
(4) 未払法人税等	604,377	604,377	-
(5) 長期借入金	28,521,926	28,521,926	-
(6) ノンリコース長期借入金	613,643	613,643	-
負債計	31,135,082	31,135,802	-
デリバティブ取引(*2)	(6,456)	(6,456)	-

(*1)売掛金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2)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、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

当連結会計年度(2019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) 現金及び預金	7,705,101	7,705,101	-
(2) 信託預金	501,243	501,243	-
(3) 売掛金	78,907		
貸倒引当金(*1)	962		
	77,944	77,944	-
(4) 営業投資有価証券	27,183	27,183	-
(5) 投資有価証券	58,562	58,562	-
資産計	8,370,036	8,370,036	-
(1) 短期借入金	1,763,000	1,763,000	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金	1,398,320	1,398,320	-
(3) ノンリコース1年内返済予定 長期借入金	15,488	15,488	-
(4) 未払法人税等	55,449	55,449	-
(5) 長期借入金	38,182,939	38,237,934	54,995
(6) ノンリコース長期借入金	598,155	598,155	-
負債計	42,013,352	42,068,347	54,995
デリバティブ取引(*2)	(223,424)	(223,424)	-

(*1)売掛金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*2)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、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 信託預金、(3) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 営業投資有価証券、(5) 投資有価証券

時価について、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

負 債

(1) 短期借入金、(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) ノンリコース1年内返済予定長期借入金、

(4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金、(6) ノンリコース長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社グループの信用状態は実行後大きく変動していないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
非上場有価証券 1	677,778	705,471
敷金及び保証金 2	298,177	397,921

- 1 非上場有価証券については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(4) 営業投資有価証券」、「(5) 投資有価証券」には含めておりません。
- 2 敷金及び保証金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表に含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2018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	7,672,150	-	-	-
信託預金	505,771	-	-	-
売掛金()	96,233	-	-	-
合計	8,274,156	-	-	-

()個別貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度(2019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	7,705,101	-	-	-
信託預金	501,243	-	-	-
売掛金()	77,944	-	-	-
合計	8,284,290	-	-	-

()個別貸倒引当金を控除しております。

4. 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(2018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	600,000	-	-	-	-	-
ノンリコース長期借入金	15,488	15,488	15,488	15,488	15,488	551,691
長期借入金	779,648	850,158	884,472	884,472	884,472	25,018,352
合計	1,395,136	865,646	899,960	899,960	899,960	25,570,043

当連結会計年度(2019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	1,763,000	-	-	-	-	-
ノンリコース長期借入金	15,488	15,488	15,488	15,488	15,488	536,203
長期借入金	1,398,320	1,369,209	1,356,501	1,353,705	1,351,224	32,752,297
合計	3,176,808	1,384,697	1,371,989	1,369,193	1,366,712	33,288,500

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018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	69,692	53,457	16,235
	小計	69,692	53,457	16,235
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	35,515	35,866	351
	小計	35,515	35,866	351
合計		105,207	89,323	15,883

(注)非上場有価証券は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、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(2019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	58,250	53,286	4,963
	小計	58,250	53,286	4,963
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	27,495	35,498	8,002
	小計	27,495	35,498	8,002
合計		85,746	88,785	3,038

(注)非上場有価証券は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、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 2017年12月1日 至 2018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	14,157	972	928
合計	14,157	972	928

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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	15,496	696	585
合計	15,496	696	585

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)

当連結会計年度において、有価証券について78,000千円(その他有価証券の株式78,000千円)減損処理を行っております。

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

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1) 金利関連

前連結会計年度(2018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	17,202,287	16,988,186	6,456	6,456
合計		17,202,287	16,998,186	6,456	6,456

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

当連結会計年度(2019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	20,173,186	19,851,585	190,382	190,382
合計		20,173,186	19,851,585	190,382	190,382

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

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(2018年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019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	560,000	536,000	33,042
合計			560,000	536,000	33,042

(注) 時価の算定方法

取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

(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ます。なお、一部の連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	- 千円	- 千円
退職給付費用	-	2,577
退職給付の支払額	-	40,264
新規連結子会社の取得に伴う増加額	-	60,401
退職給付に係る負債の期末残高	-	22,714

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
非積立型の退職給付債務	- 千円	22,714千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	22,714
退職給付に係る負債	-	22,714
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	-	22,714

(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 - 千円 当連結会計年度 2,577千円

(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(2019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	276,000
権利確定	-
権利行使	-
失効	2,000
未行使残	274,000

(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円
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り方法

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	71,240千円
(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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	36,573千円	26,723千円
税務上の繰越欠損金	19,928	6,102
貸倒引当金	368	315
株主優待引当金	6,124	7,042
未払事業税	53,951	3,213
貯蔵品評価損	9,623	-
減損損失	20,918	36,824
資産除去債務	6,151	9,564
株式出資金評価損	29,941	32,906
支払手数料	-	45,774
株式取得関連費用	-	48,449
繰延ヘッジ損益	-	11,416
その他	11,538	43,926
繰延税金資産小計	195,118	272,259
評価性引当額	75,286	171,090
繰延税金資産合計	119,831	101,169
繰延税金負債		
持分法投資損益	2,234	-
連結会社間内部損失消去	-	11,072
未収事業税	-	19,068
子会社の時価評価による評価差額	241,080	1,227,681
地代家賃	580	-
土地圧縮積立金	-	15,476
その他有価証券評価差額金	13,714	6,872
その他	-	6,634
繰延税金負債合計	257,610	1,286,806
繰延税金資産の純額	137,778	1,185,636

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 (2018年11月30日)	当連結会計年度 (2019年11月30日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	11.3
評価性引当額の増減	0.4	2.4
留保金課税	6.0	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.1	-
その他	0.4	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.8	22.4

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社東日本不動産

事業の内容 不動産の売買・賃貸・管理、再生可能エネルギー事業

(2) 企業結合を行った主な理由

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

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

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

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

(3) 企業結合日

2019年4月26日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後の企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

99.6%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として、株式を取得したためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2019年4月27日から同年11月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	2,489,975千円
取得原価		2,489,975千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 158,227千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

のれん及び負ののれんは発生しておりません。

6. 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額並びにその内訳

流動資産	13,610,803千円
固定資産	729,613千円
資産合計	14,340,416千円
流動負債	5,535,114千円
固定負債	6,305,326千円
負債合計	11,840,441千円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	655,200千円
営業利益	194,690千円
経常利益	161,390千円
税金等調整前当期純利益	158,292千円
親会社株主に帰属する当期純利益	103,343千円
1株当たり当期純利益	7.38円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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。

(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」の2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、アキュイジション(投資案件の取得)、投資期間中の運用、ディスポジション(投資案件の売却)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。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	投資運用事業	投資銀行事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	43,997	21,820,177	21,864,175	-	21,864,175
セグメント間の内部売上高又は 振替高	75,443	-	75,443	75,443	-
計	119,441	21,820,177	21,939,618	75,443	21,864,175
セグメント利益	36,917	5,863,468	5,900,386	769,916	5,130,469
セグメント資産	43,727	42,836,133	42,879,861	5,163,841	48,043,703
その他の項目					
減価償却費	-	318,011	318,011	10,129	328,140
持分法適用会社への投資額	-	52,298	52,298	-	52,298
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	1,499	1,499	33,214	34,714

(注)1. 減価償却費には、販売用不動産にかかる減価償却費が含まれております。

2. セグメント利益の調整額 769,916千円は、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5,163,841千円は、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10,129千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額
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33,214千円は、各報告セグメントに配
分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、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 2018年12月1日 至 2019年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	投資運用事業	投資銀行事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	94,119	19,744,298	19,838,417	-	19,838,417
セグメント間の内部売上高又は 振替高	87,721	-	87,721	87,721	-
計	181,840	19,744,298	19,926,139	87,721	19,838,417
セグメント利益	61,914	4,248,779	4,310,693	848,181	3,462,511
セグメント資産	43,020	57,797,081	57,840,101	6,028,917	63,869,019
その他の項目					
減価償却費	-	521,527	521,527	18,198	539,725
持分法適用会社への投資額	-	20,986	20,986	-	20,986
有形固定資産及び無形固定資産 の増加額	-	456,881	456,881	87,122	544,004

(注) 1. 減価償却費には、販売用不動産にかかる減価償却費が含まれております。

2. セグメント利益の調整額 848,181千円は、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6,028,917千円は、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18,198千円は、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87,122千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益は、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 2017年12月1日 至 2018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	合計
外部顧客への売上高	43,997	21,820,177	21,864,175

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
特定目的会社Base1	13,724,560	投資銀行事業
ヒューリックリート投資法人	3,450,000	投資銀行事業

当連結会計年度（自 2018年12月1日 至 2019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	合計
外部顧客への売上高	94,119	19,744,298	19,838,417

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
A社	6,465,000	投資銀行事業
三菱地所株式会社	2,700,000	投資銀行事業
合同会社エス・ケー・ビー宮崎台	2,505,000	投資銀行事業
株式会社長谷工コーポレーション	2,491,180	投資銀行事業

（注）A社との間で守秘義務契約を負っているため、社名の公表は控させていただきます。

【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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)

(単位:千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	全社・消去	合計
減損損失	-	57,300	-	57,300

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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 2017年12月1日 至 2018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	カンティコ株式会社(注)3.	東京都千代田区	1,000	飲食業	-	店舗及び設備リース	店舗リース料(転貸賃料)の受取	26,816	売掛金	710
							設備リース料の受取	30,412	その他流動資産(リース債権)	179,939

当連結会計年度(自 2018年12月1日 至 2019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	カンティコ株式会社(注)3.	東京都千代田区	1,000	飲食業	-	店舗及び設備リース	店舗リース料(転貸賃料)の受取	15,808	-	-
							設備リース料の受取	17,766	-	-
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)4.	東京都渋谷区	1,000	投資業	-	-	リース債権等の回収(注)5.	19,477	その他(投資その他の資産)	159,161
							設備リース料の受取	12,864		

(注)1. 取引金額のうち店舗リース料には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

店舗及び設備リースにかかるリース料は、一般の投資案件と同様に投資利回りを勘案して合理的に決定しております。

3. 当社代表取締役社長 吉原知紀が議決権の過半数を間接保有しておりましたが、2019年7月29日付で譲渡担保が解除されたことにより関連当事者に該当しなくなりました。

4. 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。

5. 第三者からのリース債権等の回収について、当該第三者はエーシーアイ株式会社からその支払資金を調達しており、同社から当該第三者に対する資金的支援を引き続き行う旨の提示を受けているため、実質的には第三者を経由した当社とエーシーアイ株式会社との取引です。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
1株当たり純資産	1,019.34円	1,155.85円
1株当たり当期純利益	205.97円	155.83円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	204.93円	155.57円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当連結会計年度 (自 2018年12月1日 至 2019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)	2,885,993	2,183,385
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)	2,885,993	2,183,385
期中平均株式数(株)	14,011,738	14,011,738
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	71,178	22,674
(うち新株予約権(株))	(71,178)	(22,674)
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	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	600,000	1,763,000	0.93	-
1年以内返済予定の長期借入金	779,648	1,398,320	0.82	-
1年以内返済予定ノンリコース長期借入金	15,488	15,488	1.07	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	28,521,926	38,182,939	0.82	2021年～2067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。)	613,643	598,155	1.07	2025年
合計	30,530,705	41,957,902	-	-

(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	1,369,209	1,356,501	1,353,705	1,351,224
ノンリコース長期借入金	15,488	15,488	15,488	15,488
合計	1,384,697	1,371,989	1,369,193	1,366,712

【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)	3,308,410	4,081,741	9,329,754	19,838,417
税金等調整前四半期(当期)純利益(千円)	307,119	97,781	623,866	2,812,937
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(千円)	210,328	12,656	385,345	2,183,385
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	15.01	0.90	27.50	155.83

(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又は1株当たり四半期純損失() (円)	15.01	14.11	26.60	128.32

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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,829,424	3,570,034
貯蔵品	260	238
前払費用	22,674	23,449
営業投資有価証券	361,113	511,252
未収入金	3,860,606	3,145,887
預け金	3,932,608	3,118,985
関係会社短期貸付金	150,000	-
その他	3,29,261	1,399,773
貸倒引当金	95,569	434
流動資産合計	6,090,380	6,429,186
固定資産		
有形固定資産		
建物	42,159	62,326
工具、器具及び備品	13,298	34,375
有形固定資産合計	55,457	96,701
無形固定資産		
商標権	66	-
ソフトウェア	7,186	4,570
無形固定資産合計	7,253	4,570
投資その他の資産		
投資有価証券	75,513	62,972
関係会社株式	818,824	1,289,710
その他の関係会社有価証券	7,249,033	1,17,302,596
出資金	-	16,500
関係会社出資金	39,615	38,062
繰延税金資産	35,026	3,344
敷金及び保証金	176,029	229,664
その他	0	17,020
投資その他の資産合計	8,394,042	20,564,870
固定資産合計	8,456,753	20,666,142
資産合計	14,547,134	27,095,329

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	-	1 282,036
未払金	3 2,129,788	3 3,934,304
未払法人税等	443,607	24,635
預り金	3 263,250	3 967,683
株主優待引当金	20,000	23,000
その他	443	2,445
流動負債合計	2,857,089	5,234,105
固定負債		
長期借入金	-	1 6,634,952
デリバティブ債務	7,588	22,454
固定負債合計	7,588	6,657,406
負債合計	2,864,678	11,891,511
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,589,830	1,589,830
資本剰余金		
資本準備金	1,559,830	1,559,830
その他資本剰余金	353,280	353,280
資本剰余金合計	1,913,110	1,913,110
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	8,452,044	11,988,909
利益剰余金合計	8,452,044	11,988,909
自己株式	285,698	285,698
株主資本合計	11,669,287	15,206,153
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,167	2,335
評価・換算差額等合計	13,167	2,335
純資産合計	11,682,455	15,203,817
負債純資産合計	14,547,134	27,095,329

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
売上高	1 4,361,502	1 4,937,640
売上原価	1 103,386	1 9,622
売上総利益	4,258,116	4,928,017
販売費及び一般管理費	1, 2 715,375	1, 2 785,552
営業利益	3,542,740	4,142,464
営業外収益		
受取利息	185	249
受取配当金	103	135
受取設備使用料	1 16,696	1 17,760
受取賃貸料	3,874	2,396
投資有価証券売却益	761	796
その他	1,780	85
営業外収益合計	23,400	21,423
営業外費用		
支払利息	560	34,683
支払手数料	20	142,642
為替差損	2,661	3,200
デリバティブ評価損	18,236	14,865
その他	928	585
営業外費用合計	22,408	195,977
経常利益	3,543,732	3,967,910
特別利益		
固定資産売却益	-	3 1,935
貸倒引当金戻入益	-	4,606
特別利益合計	-	6,541
特別損失		
固定資産除却損	4 0	4 2,038
貸倒引当金繰入額	63,072	-
関係会社株式評価損	5,034	-
関係会社出資金評価損	-	1,553
特別損失合計	68,106	3,592
税引前当期純利益	3,475,625	3,970,859
法人税、住民税及び事業税	743,930	143,257
法人税等調整額	19,217	38,524
法人税等合計	724,712	181,782
当期純利益	2,750,912	3,789,076

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)		当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019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	103,386	100.0	9,622	100.0
当期売上原価		103,386	100.0	9,622	100.0

(脚注)

前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019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 103,276千円 組合持分損失 110千円	1 主な内訳は次のとおりであります。 匿名組合配当損 7,308千円 組合持分損失 2,314千円

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年12月1日 至 2018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	353,280	1,913,110	5,911,307	5,911,307	285,698	9,128,550
当期変動額								
剰余金の配当					210,176	210,176		210,176
当期純利益					2,750,912	2,750,912		2,750,912
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	2,540,736	2,540,736	-	2,540,736
当期末残高	1,589,830	1,559,830	353,280	1,913,110	8,452,044	8,452,044	285,698	11,669,287

	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	16,068	16,068	9,144,618
当期変動額			
剰余金の配当			210,176
当期純利益			2,750,912
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	2,900	2,900	2,900
当期変動額合計	2,900	2,900	2,537,836
当期末残高	13,167	13,167	11,682,455

当事業年度(自 2018年12月1日 至 2019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	1,589,830	1,559,830	353,280	1,913,110	8,452,044	8,452,044	285,698	11,669,287
当期変動額								
剰余金の配当					252,211	252,211		252,211
当期純利益					3,789,076	3,789,076		3,789,076
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	-	-	3,536,865	3,536,865	-	3,536,865
当期末残高	1,589,830	1,559,830	353,280	1,913,110	11,988,909	11,988,909	285,698	15,206,153

	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	13,167	13,167	11,682,455
当期変動額			
剰余金の配当			252,211
当期純利益			3,789,076
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	15,503	15,503	15,503
当期変動額合計	15,503	15,503	3,521,362
当期末残高	2,335	2,335	15,203,817

【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

・時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく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。

・時価のないもの

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) たな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. その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」25,528千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」35,026千円に含めて表示しております。

(損益計算書)

前事業年度までの「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しました。

なお、前事業年度の支払手数料は20千円であります。

(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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
関係会社株式	- 千円	2,647,202千円
その他の関係会社有価証券	-	2,535,891
その他(流動資産)	-	68,830
計	-	5,251,923

(2) (1)に対応する債務

	前事業年度 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	千円	282,036千円
長期借入金	-	6,634,952
計	-	6,916,988

2 保証債務

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 (2018年11月30日)		当事業年度 (2019年11月30日)
ファーストブラザーズキャピタル㈱ (借入債務)	28,470,352千円	ファーストブラザーズキャピタル㈱ (借入債務)	29,294,717千円
合同会社天神レジデンス(借入債務)	798,432	合同会社天神レジデンス(借入債務)	781,080
合同会社RH-ONE(借入債務)	632,790	合同会社RH-ONE(借入債務)	615,486
計	29,901,574	計	30,691,283

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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
短期金銭債権	1,781,606千円	1,213,636千円
短期金銭債務	2,159,245千円	4,678,099千円

(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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
営業取引による取引高		
売上高	4,330,105千円	4,919,965千円
売上原価	99,484千円	4,775千円
販売費及び一般管理費		
出向負担金(注)	331,679千円	372,771千円
地代家賃(注)	108,816千円	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	16,696千円	17,760千円

(注) 関係会社からの出向負担金収入、受取地代家賃は、販売費及び一般管理費の出向負担金、地代家賃勘定においてマイナス()表示しております。

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

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
役員報酬	148,800千円	148,800千円
給与手当	427,125	458,354
賞与	194,234	206,008
出向負担金	331,679	372,771
法定福利費	64,098	69,650
減価償却費	10,129	15,760
貸倒引当金繰入額	41,551	-
株主優待引当金繰入額	20,000	23,000

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
商標権	- 千円	1,935千円
計	-	1,935

4 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 2017年12月1日 至 2018年11月30日)	当事業年度 (自 2018年12月1日 至 2019年11月30日)
建物	- 千円	1,026千円
工具、器具及び備品	0	1,012
計	0	2,038

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
子会社株式	813,924	2,889,810
関連会社株式	4,900	4,900
計	818,824	2,894,710

(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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	29,263千円	132千円
未払事業税	24,839	469
貯蔵品評価損	9,623	-
未収利息	2,472	-
資産除去債務	6,151	7,514
株式出資金評価損	34,960	13,573
株主優待引当金	6,124	7,042
その他有価証券評価差額金	-	1,030
その他	1,865	3,405
繰延税金資産小計	115,299	33,169
評価性引当額	73,880	29,824
繰延税金資産合計	41,419	3,344
繰延税金負債		
地代家賃	580	-
その他有価証券評価差額金	5,811	-
繰延税金負債合計	6,392	-
繰延税金資産の純額	35,026	3,344

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 (2018年11月30日)	当事業年度 (2019年11月30日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
受取配当金等永久に損金に算入されない項目	18.9	25.1
評価性引当額の増減	0.7	1.0
留保金課税	8.0	-
その他	0.2	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.9	4.6

(企業結合等関係)

取得による企業結合

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	42,159	26,265	1,026	5,071	62,326	57,006
	工具、器具及び備品	13,298	30,159	1,012	8,070	34,375	40,366
	計	55,457	56,425	2,038	13,142	96,701	97,372
無形固定資産	商標権	66	-	65	1	-	-
	ソフトウェア	7,186	-	-	2,616	4,570	-
	計	7,253	-	65	2,618	4,570	-

(注) 1. 建物の当期増加は、事務所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)
貸倒引当金	95,569	-	95,135	434
株主優待引当金	20,000	23,000	20,000	23,000

(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經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 http://www.firstbrothers.com/								
株主に対する特典	<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当社株式1単元(100株)以上の株式を保有されている株主を対象といたします。</p> <p>(2) 株主優待の内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象株主</th> <th>優待内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保有株式100株以上(以下に該当しない株主)</td> <td>当社オリジナルQUOカード1,000円分</td> </tr> <tr> <td>1年以上継続保有 かつ保有株式100株以上200株未満</td> <td>当社オリジナルQUOカード2,000円分</td> </tr> <tr> <td>1年以上継続保有 かつ保有株式200株以上</td> <td>当社オリジナルQUOカード4,000円分</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、同一株主番号で基準日時点において連続3回以上記録された株主といたします。</p> <p>(3) 贈呈時期 毎年2月上旬に送付いたします「定時株主総会招集ご通知」に同封してお届けします。また、お受け取りになられなかった株主への再発送の受付は、当該年度の8月末日までとさせていただきます。</p>	対象株主	優待内容	保有株式100株以上(以下に該当しない株主)	当社オリジナルQUOカード1,000円分	1年以上継続保有 かつ保有株式100株以上200株未満	当社オリジナルQUOカード2,000円分	1年以上継続保有 かつ保有株式200株以上	当社オリジナルQUOカード4,000円分
対象株主	優待内容								
保有株式100株以上(以下に該当しない株主)	当社オリジナルQUOカード1,000円分								
1年以上継続保有 かつ保有株式100株以上200株未満	当社オリジナルQUOカード2,000円分								
1年以上継続保有 かつ保有株式200株以上	当社オリジナルQUOカード4,000円分								

(注) 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15期）（自 2017年12月1日 至 2018年11月30日）2019年2月26日関東財務局長に提出。

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2019年2月1日関東財務局長に提出。

事業年度（第12期）（自 2014年12月1日 至 2015年11月30日）、

事業年度（第13期）（自 2015年12月1日 至 2016年11月30日）及び

事業年度（第14期）（自 2016年12月1日 至 2017年11月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年2月26日関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書及び確認書

第16期第1四半期（自 2018年12月1日 至 2019年2月28日）2019年4月8日関東財務局長に提出。

第16期第2四半期（自 2019年3月1日 至 2019年5月31日）2019年7月8日関東財務局長に提出。

第16期第3四半期（自 2019年6月1日 至 2019年8月31日）2019年10月8日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

2019年2月27日関東財務局長に提出。

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

2019年3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8号の2（子会社取得）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

2020年2月25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

指定社員 公認会計士 人 見 敏 之 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 市 田 知 史 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

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2018年12月1日から2019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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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2019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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、ファーストブラザーズ株式会社が2019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、すべ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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年2月25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

指定社員 公認会計士 人 見 敏 之 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 市 田 知 史 印
業務執行社員

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2018年12月1日から2019年11月30日までの第16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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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2019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すべ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。

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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。