



2025年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年1月9日

東

上場会社名 ファーストブラザーズ株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3454 URL <https://www.firstbrothers.com/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 吉原 知紀
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営企画部長 (氏名) 川村 俊之 TEL 03(5219)5370
 定時株主総会開催予定日 2026年2月26日 配当支払開始予定日 2026年2月6日
 有価証券報告書提出予定日 2026年2月25日

決算補足説明資料作成の有無 : 有 (百万円未満切捨て)
 決算説明会開催の有無 : 無

1. 2025年11月期の連結業績 (2024年12月1日～2025年11月30日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
2025年11月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	19,063	13.0	5,295	86.6	4,433	102.1	1,749	23.5
2024年11月期	16,865	△24.3	2,838	△36.4	2,193	△42.8	1,416	△55.5
(注) 包括利益	2025年11月期		1,822百万円(28.8%)		2024年11月期		1,415百万円(△55.7%)	
	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率			
2025年11月期	円 銭	円 銭	%	%	%			
2025年11月期	124.77	—	6.9	5.0	27.8			
2024年11月期	101.04	100.88	5.8	2.4	16.8			

(参考) 持分法投資損益 2025年11月期 一千万円 2024年11月期 一千万円

(注) 2025年11月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
2025年11月期	百万円		百万円		%		円 銭	
2025年11月期	89,832		26,252		29.1		1,864.16	
2024年11月期	89,141		24,907		27.8		1,768.33	

(参考) 自己資本 2025年11月期 26,143百万円 2024年11月期 24,799百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
2025年11月期	百万円		百万円		百万円		百万円	
2025年11月期	7,420		△3,077		△2,330		6,804	
2024年11月期	3,500		△4,243		△1,192		4,792	

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2024年11月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年11月期	—	33.00	—	34.00	67.00	939	66.3	3.8
2025年11月期	—	0.00	—	35.00	35.00	490	28.1	1.9
2026年11月期(予想)	—	0.00	—	37.00	37.00		19.8	

3. 2026年11月期の連結業績予想 (2025年12月1日～2026年11月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益	
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
通期	17,730	△7.0	4,150	△21.6	2,920	△34.1	2,620	49.7	186.82	

※ 注記事項

- (1) 期中ににおける連結範囲の重要な変更 : 無
 新規 一社 (社名) 一 、除外 一社 (社名) 一
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2025年11月期	14,445,000株	2024年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期	420,710株	2024年11月期	420,710株
③ 期中平均株式数	2025年11月期	14,024,290株	2024年11月期	14,023,451株

(参考) 個別業績の概要

1. 2025年11月期の個別業績 (2024年12月1日～2025年11月30日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	4,620	86.4	3,627	142.5	3,584	145.0	1,834	77.2
2024年11月期	2,478	△38.6	1,496	△49.8	1,463	△50.0	1,035	△60.9
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円	銭	円	銭				
2025年11月期	130.79		—					
2024年11月期	73.82		73.70					

(注) 2025年11月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円	銭
2025年11月期	38,200		22,462		58.8		1,601.70	
2024年11月期	36,530		21,044		57.6		1,500.55	

(参考) 自己資本 2025年11月期 22,462百万円 2024年11月期 21,044百万円

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

決算補足説明資料は、2026年1月9日(金)に決算短信と同時にT D n e t 開示するとともに、当社ウェブサイトにも掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 今後の見通し	5
(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
連結損益計算書	9
連結包括利益計算書	10
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(会計方針の変更)	15
(セグメント情報等)	15
(1 株当たり情報)	20
(重要な後発事象)	20

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

当社グループでは、現在、投資運用事業、投資銀行事業及び施設運営事業を収益の柱としています。これらの事業を推進し、当連結会計年度の業績は、売上高19,063百万円（前期比13.0%増）、営業利益5,295百万円（前期比86.6%増）、経常利益4,433百万円（前期比102.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,749百万円（前期比23.5%増）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

（投資運用事業）

投資運用事業は投資家から資金を預かり、主に都心・大型の不動産に投資・運用を行うファンドビジネスです。当連結会計年度における主にファンドの投資対象となる都心・大型の不動産売買市場は、引き続き投資家の投資意欲は高いものの国外不動産市場の動向や長期金利上昇傾向等から慎重を要する取引環境でした。そのため、当社が主体的に組成するファンドでも新規取得は行いませんでした。一方、投資家からの要請に応じて受託している、期中管理業務については、質の高いサービスを提供することで、アセットマネジメントフィーを受領しております。

当連結会計年度はアセットマネジメント業務報酬を受領しましたが、前年に比べグループ内で組成するSPCからの業務受託報酬がなかったこと等から、売上高は144百万円（前期比25.8%減）、営業利益は96百万円（前期比15.7%減）となりました。

（投資銀行事業）

投資銀行事業は自己勘定で投資・運用するビジネスです。現在は主に中小型の賃貸不動産を投資対象としており、首都圏のみならず全国を投資対象とすることで良質な不動産を厳選・取得し、ポートフォリオの利回りを確保しています。期中運用においては物件が持つ個別性からストーリーを描き、価値が最大化されるよう様々な施策を行っています。また、時機を逃さず物件価値が最大化されたタイミングで売却を行い、得られた売却益を新たな物件の取得原資として活用し、ポートフォリオの規模を持続的に拡大・成長させるとともに、新たな成長投資にも振り向けております。

当連結会計年度においては、国内外の金利動向をはじめとする経済情勢が大きく変化する中で、慎重な投資判断を行いました。一方で期末にかけてはエリアによっては不動産取得需要非常に旺盛であり、当社グループも積極的な売却を進めました。

結果、当連結会計年度においては、保有する不動産の収益性を向上させる施策を実施し、賃貸収益が増加し、また大型かつ利益率の高い不動産売却を行ったことにより、売上高は17,193百万円（前期比13.7%増）、営業利益は6,289百万円（前期比66.0%増）となりました。

（施設運営事業）

施設運営事業は宿泊施設（ホテル、旅館）等の運営を行うビジネスです。旅行・ホテル市場におきましては、堅調な日本人の旅行・観光需要に加えて訪日外国人観光客の増加等宿泊需要の回復が継続している一方で、物価上昇に伴う原材料費の上昇や人手不足などオペレーションを取り巻く環境には厳しさも見られました。

このような中、観光需要の回復等により特にインバウンドを追い風とした施設においては増収となる等着実な成果があつたものの、のれん償却による費用負担やオペレーションコストの上昇等もあり、売上高は1,799百万円（前期比6.4%増）、営業損失は65百万円（前期は139百万円の損失）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産につきましては、前連結会計年度末に比べ677百万円増加し、59,329百万円となりました。

これは主に、現金及び預金が2,013百万円増加したこと、販売用不動産が1,061百万円、その他流動資産が478百万円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産につきましては、前連結会計年度末に比べ13百万円増加し、30,503百万円となりました。

これは主に、建設仮勘定が1,866百万円増加したこと、建物及び構築物が1,279百万円、のれんが637百万円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債につきましては、前連結会計年度末に比べ441百万円増加し、6,188百万円となりました。

これは主に、未払法人税等が712百万円、その他流動負債が379百万円、短期借入金が272百万円増加したこと、1年内返済予定の長期借入金が926百万円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債につきましては、前連結会計年度末に比べ1,095百万円減少し、57,391百万円となりました。

これは主に、長期借入金が449百万円増加したこと、ノンリコース長期借入金が1,486百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産につきましては、前連結会計年度末に比べ1,345百万円増加し、26,252百万円となりました。

これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により利益剰余金が1,272百万円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の残高は、前連結会計年度末に比べ2,011百万円増加し、6,804百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果増加した資金は、7,420百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,282百万円、販売用不動産(賃貸不動産)等の売却による棚卸資産の減少額1,712百万円、減損損失1,307百万円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果減少した資金は、3,077百万円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出3,563百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果減少した資金は、2,330百万円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出8,113百万円、ノンリコース長期借入金の返済による支出1,486百万円、長期借入れによる収入7,477百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2021年 11月期	2022年 11月期	2023年 11月期	2024年 11月期	2025年 11月期
自己資本比率 (%)	25.1	24.6	27.0	27.8	29.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	15.7	13.7	15.7	16.2	18.2
キャッシュ・フロー対 有利子負債比率 (年)	176.5	—	18.2	16.5	7.6
インタレスト・ カバレッジ・レシオ (倍)	0.63	—	5.07	5.56	9.27

(注) 1. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値を用いて、以下の計算式により算出しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用してあります。

4. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を、利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額をそれぞれ使用しております。

5. 2022年11月期につきまして、キャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

次期(2026年11月期)の連結業績見通しにつきましては、売上高17,730百万円、営業利益4,150百万円、経常利益2,920百万円、親会社株主に帰属する当期純利益2,620百万円を見込んでおります。

当社グループの業績は、現状不動産賃貸収益等を安定収益としつつも不動産売却益によって大きく左右される傾向があります。当期(2025年11月期)は、2024年11月期に引き続き、国内の金利動向やインフレ率の変動、金融政策の変化など経済情勢が大きく変化しました。特に、国内においては金利が上昇し、当社グループの借入環境にも影響が出てくる中、慎重な投資判断を行いました。当社グループとしては、次期においても慎重な姿勢を維持しつつも投資活動を活発に行ってまいります。

当社グループは、これまで市場の変化を察知し、迅速かつ適切に対応してきました。この慎重な判断により企業の財務基盤を維持し、長期的な成長機会を確保してきました。次期においても、引き続き不動産の取得及び売却については市場を注視しながらも、安定的な収益源となっている利回りの高い賃貸不動産は継続保有しつつ最適と考えるタイミングでの投資判断を行います。

当社は、短期的な利益だけを追求するのではなく、中長期的に企業価値の向上を目指し、資本コストも考慮したうえで投資判断を行ってまいります。この姿勢が結果的に株主価値の最大化に繋がると考えております。

業績予想は当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、当社グループは年間で業績を管理しているため、業績予想も通期でのみ公表しております。

(5) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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、比較的安定かつ適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。

他方でDOE基準による配当金の増加ペースは緩やかであり、業績が大きく上振れした場合にはその利益還元を即座に反映できないという側面もあるため、今後、業績に応じた株主還元とROE向上等の資本効率向上の観点から、従来からのDOE2.0%を目安とした期末配当に加え、直前期の当期純利益が一定水準を超過した場合に、それを超える部分を利益連動型の配当として還元(中間配当)することとしています。具体的には、直前期の連結損益計算書における「親会社株主に帰属する当期純利益」の額が20億円を超過した場合、その超過分の40%相当額を中間配当として還元いたします。

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(2025年11月期)におきましては、1株当たり35円の配当を実施いたします。

次期(2026年11月期)におきましては、期末に株主資本配当率(DOE)2.0%の目安に基づき1株当たり37円の期末配当を予想しております。

なお、当社は、剰余金の処分の額及び剰余金の配当その他会社法第459条第1項各号に定める事項の決定は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議による旨、また、期末配当の基準日は毎年11月30日、中間配当の基準日は毎年5月31日とする旨定款に定めております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を考慮し、当面においては日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後の I F R S (国際財務報告基準)の採用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	71,000	343,361
1年内返済予定の長期借入金	3,462,916	2,536,755
未払法人税等	530,012	1,242,278
株主優待引当金	23,725	26,904
その他	1,659,536	2,039,409
流動負債合計	5,747,191	6,188,709
固定負債		
長期借入金	53,154,598	53,604,189
ノンリコース長期借入金	1,486,502	—
繰延税金負債	1,670,785	1,623,206
退職給付に係る負債	23,220	20,078
その他	2,152,181	2,143,903
固定負債合計	58,487,289	57,391,378
負債合計	64,234,480	63,580,087
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,406,766	3,406,766
利益剰余金	21,511,406	22,784,169
自己株式	△277,426	△277,426
株主資本合計	24,740,746	26,013,509
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	31,157	93,031
繰延ヘッジ損益	27,703	37,006
その他の包括利益累計額合計	58,860	130,037
非支配株主持分	107,497	109,283
純資産合計	24,907,104	26,252,831
負債純資産合計	89,141,585	89,832,918

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

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

連結包括利益計算書

(単位：千円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	3,406,406	21,006,999	△278,086	24,235,319
当期変動額					
剰余金の配当			△911,513		△911,513
親会社株主に帰属する当期純利益			1,416,957		1,416,957
自己株式の処分		360		659	1,020
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△1,036		△1,036
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	360	504,407	659	505,427
当期末残高	100,000	3,406,766	21,511,406	△277,426	24,740,746

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	62,416	25,333	87,749	104,829	24,427,898
当期変動額					
剰余金の配当					△911,513
親会社株主に帰属する当期純利益					1,416,957
自己株式の処分					1,020
連結子会社除外による利益剰余金減少額					△1,036
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△31,258	2,370	△28,888	2,667	△26,221
当期変動額合計	△31,258	2,370	△28,888	2,667	479,206
当期末残高	31,157	27,703	58,860	107,497	24,907,104

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	3,406,766	21,511,406	△277,426	24,740,746
当期変動額					
剰余金の配当			△476,825		△476,825
親会社株主に帰属する当期純利益			1,749,836		1,749,836
連結子会社除外による利益剰余金減少額			△246		△246
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,272,763	—	1,272,763
当期末残高	100,000	3,406,766	22,784,169	△277,426	26,013,509

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	31,157	27,703	58,860	107,497	24,907,104
当期変動額					
剰余金の配当					△476,825
親会社株主に帰属する当期純利益					1,749,836
連結子会社除外による利益剰余金減少額					△246
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	61,873	9,302	71,176	1,786	72,962
当期変動額合計	61,873	9,302	71,176	1,786	1,345,726
当期末残高	93,031	37,006	130,037	109,283	26,252,831

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位:千円)	
	前連結会計年度 (自 2023年12月 1日 至 2024年11月 30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1日 至 2025年11月 30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,181,701	3,282,046
減価償却費	1,220,010	1,230,710
減損損失	858	1,307,148
のれん償却額	115,842	152,111
会員権評価損	—	525
株主優待引当金の増減額（△は減少）	△345	3,178
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	5,323	△3,142
関係会社株式売却損益（△は益）	—	△4,999
受取利息及び受取配当金	△3,603	△11,226
支払利息	642,724	789,994
固定資産売却損益（△は益）	6,117	△151,524
固定資産除却損	—	737
信託預金の増減額（△は増加）	△75,468	146,211
売上債権の増減額（△は増加）	△97,851	△145,064
棚卸資産の増減額（△は増加）	2,120,979	1,712,787
営業貸付金の増減額（△は増加）	—	△37,000
営業投資有価証券の増減額（△は増加）	56,995	30,957
関係会社匿名組合出資金の増減額（△は増加）	△27,207	22,372
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△31,756	126,938
その他の流動負債の増減額（△は減少）	△34,879	310,131
その他の固定負債の増減額（△は減少）	43,228	7,263
その他	△55,786	11,022
小計	6,066,882	8,781,180
利息及び配当金の受取額	3,603	11,226
利息の支払額	△633,954	△800,759
法人税等の還付額	26,841	373,452
法人税等の支払額	△1,962,747	△945,034
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,500,624	7,420,065
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△65,023	△52,757
定期預金の払戻による収入	13,578	2,323
有形固定資産の取得による支出	△4,800,909	△3,563,799
有形固定資産の売却による収入	5,128	565,436
無形固定資産の取得による支出	△5,887	△22,285
投資有価証券の取得による支出	△432	△275
投資有価証券の売却による収入	419	112
敷金及び保証金の差入による支出	△263	△1,101
敷金及び保証金の回収による収入	2,071	4,344
関係会社株式の売却による収入	—	5,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△14,495
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	8,292
その他	607,718	△8,233
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,243,601	△3,077,437

(単位 : 千円)		
	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△20,000	272,361
長期借入れによる収入	9,738,025	7,477,000
長期借入金の返済による支出	△8,501,962	△8,113,841
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△1,495,047	△1,486,502
自己株式の処分による収入	1,020	—
配当金の支払額	△910,060	△476,767
非支配株主への配当金の支払額	△182	△182
その他	△4,725	△2,584
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,192,933	△2,330,517
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,935,909	2,012,109
現金及び現金同等物の期首残高	7,506,955	4,792,802
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△778,243	△346
現金及び現金同等物の期末残高	4,792,802	6,804,565

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

('法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準'等の適用)

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

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは、当社及び連結子会社等において取り扱う商品・サービスのセグメントから構成されており、「投資運用事業」、「投資銀行事業」及び「施設運営事業」の3つを報告セグメントとしております。

「投資運用事業」は、主に不動産又は不動産信託受益権を投資対象として私募ファンドの形式で顧客の資産運用を行う事業であり、投資戦略の企画・立案、アクリジション(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(セイムポート投資)を行っております。

「施設運営事業」は、ホスピタリティサービスを中長期的視点で提供することを目的として、宿泊施設等のオペレーション(施設運営)を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				調整額 (注)2	連結 財務諸表 計上額 (注)3
	投資運用 事業	投資銀行 事業	施設運営 事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	58,682	15,115,423	1,691,686	16,865,791	—	16,865,791
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	136,200	400	—	136,600	△136,600	—
計	194,882	15,115,823	1,691,686	17,002,392	△136,600	16,865,791
セグメント利益 又は損失(△)	113,992	3,787,861	△139,643	3,762,210	△924,062	2,838,147
セグメント資産	49,628	80,150,228	6,004,296	86,204,153	2,937,432	89,141,585
その他の項目						
減価償却費	—	1,064,046	142,880	1,206,926	13,083	1,220,010
持分法適用会 社への投資額	—	50,243	—	50,243	—	50,243
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	4,666,047	89,607	4,755,654	3,458	4,759,113

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

2. セグメント利益又は損失の調整額△924,062千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額2,937,432千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。

その他の項目の減価償却費の調整額13,083千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,458千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	投資運用 事業	投資銀行 事業	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	39,372	17,193,388	1,794,015	19,026,776	36,925	19,063,701	—	19,063,701
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	105,170	—	5,508	110,678	—	110,678	△110,678	—
計	144,542	17,193,388	1,799,523	19,137,454	36,925	19,174,379	△110,678	19,063,701
セグメント利益 又は損失(△)	96,107	6,289,688	△65,649	6,320,146	△37,358	6,282,787	△987,649	5,295,138
セグメント資産	40,608	82,382,629	4,693,691	87,116,929	165,220	87,282,150	2,550,768	89,832,918
その他の項目								
減価償却費	—	1,070,670	145,130	1,215,800	817	1,216,618	14,091	1,230,710
持分法適用会 社への投資額	—	45,036	—	45,036	—	45,036	—	45,036
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	3,494,430	46,478	3,540,908	126,863	3,667,771	97,442	3,765,214

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、地域活性化の観点から不動産とともに事業承継した、醸造飲料等の製造事業であります。

2. セグメント利益又は損失の調整額△987,649千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額2,550,768千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金(現金及び預金)等であります。

その他の項目の減価償却費の調整額14,091千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の償却額であります。また、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額97,442千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産の増加額であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	合計
外部顧客への売上高	58,682	15,115,423	1,691,686	16,865,791

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
京阪ホールディングス株式会社	3,049,700	投資銀行事業

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	その他	合計
外部顧客への売上高	39,372	17,193,388	1,794,015	36,925	19,063,701

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
A社	3,870,000	投資銀行事業
いちごホテルリート投資法人	2,294,794	投資銀行事業

(注) A社との間で守秘義務契約を負っているため、顧客名の公表は控え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 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	全社・消去	合計
減損損失	—	858	—	—	858

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	1,307,148	—	—	1,307,148

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	9,047	106,795	—	115,842
当期末残高	—	130,261	754,718	—	884,979

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	投資運用事業	投資銀行事業	施設運営事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	—	12,895	106,795	32,421	—	152,111
当期末残高	—	121,213	125,932	—	—	247,146

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

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

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,416,957	1,749,836
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	1,416,957	1,749,836
期中平均株式数(株)	14,023,451	14,024,290
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	22,839	—
(うち新株予約権(株))	(22,839)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益の算定に含めなかつた潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。