



## 2026年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年7月10日

上場会社名 ファーストブラザーズ株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 3454 URL <https://www.firstbrothers.com/>  
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 吉原 知紀  
 問合せ先責任者（役職名） 執行役員経営企画部長（氏名） 川村 俊之 TEL 03(5219)5370  
 半期報告書提出予定日 2026年7月13日 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

## 1. 2026年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年12月1日～2026年5月31日）

## （1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年11月期中間期	10,499	95.3	2,735	240.8	2,334	573.3	2,437	988.3
2025年11月期中間期	5,377	23.1	802	33.1	346	△8.3	223	24.8

（注）包括利益 2026年11月期中間期 2,447百万円（500.7%） 2025年11月期中間期 407百万円（78.4%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年11月期中間期	173.79	—
2025年11月期中間期	15.97	—

（注）2025年11月期中間期及び2026年11月期中間期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## （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
	百万円	百万円	%	円 銭
2026年11月期中間期	88,333	28,209	31.8	2,003.57
2025年11月期	89,832	26,252	29.1	1,864.16

（参考）自己資本 2026年11月期中間期 28,098百万円 2025年11月期 26,143百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年11月期	—	0.00	—	35.00	35.00
2026年11月期	—	0.00	—	—	—
2026年11月期（予想）	—	—	—	37.00	37.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

## 3. 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
	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）直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

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

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2026年11月期中間期	14,445,000株	2025年11月期	14,445,000株
② 期末自己株式数	2026年11月期中間期	420,710株	2025年11月期	420,710株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年11月期中間期	14,024,290株	2025年11月期中間期	14,024,290株

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料は、2026年7月10日(金)にT D n e t で開示するとともに、当社ウェブサイトにも掲載いたします。

○添付資料の目次

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

## 1. 経営成績等の概況

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

### (1) 当中間期の経営成績の概況

当社グループでは、現在、投資運用事業、投資銀行事業及び施設運営事業を収益の柱としています。これらの事業を推進し、当中間連結会計期間は売上高10,499百万円(前年同期比95.3%増)、営業利益2,735百万円(前年同期比240.8%増)、経常利益2,334百万円(前年同期比573.3%増)、親会社株主に帰属する中間純利益2,437百万円(前年同期比988.3%増)となりました。なお、当社グループの四半期業績は、物件の売却時期等により大きく変動するため、事業計画を年間で作成・管理しております。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### (投資運用事業)

投資運用事業は投資家から資金を預かり、主に都心・大型の不動産に投資・運用を行うファンドビジネスです。

当中間連結会計期間における主にファンドの投資対象となる都心・大型の不動産売買市場は、引き続き投資家の投資意欲は高いものの国外不動産市場の動向や金利上昇傾向等から慎重な対応が求められる取引環境となりました。そのため、当社が主体的に組成するファンドでも新規取得はありませんでした。一方、投資家からの求めに応じ、期中管理業務受託をしている不動産については、質の高いサービスを提供することで、アセットマネジメントフィーを受領しております。

当中間連結会計期間は前年同期に計上した、物件売却に伴う一時的な報酬が剥落したこと等から、売上高は61百万円(前年同期比18.5%減)、営業利益は37百万円(前年同期比19.8%減)となりました。

#### (投資銀行事業)

投資銀行事業は自己勘定で不動産を中心に投資し、運用するビジネスです。投資銀行事業では、流通件数が多い中小型の賃貸不動産を投資対象としており、首都圏のみならず全国を投資対象とすることで良質な不動産を厳選・取得し、ポートフォリオの利回りを確保しています。期中運用においては物件の個性を踏まえてストーリーを描き、価値が最大化されるよう様々な施策を行います。また、時機を逃さず物件価値が最大化されたタイミングで売却を行い、得られた売却益を新たな物件の取得原資として活用し、ポートフォリオの規模を持続的に拡大・成長させるとともに、新たな成長投資にも振り向けております。当中間連結会計期間においては、大型と同様、中小型の不動産市場も長期金利の上昇傾向や特に都心部での過熱感による利回りの低下傾向等から慎重な動きが一部見られましたが、引き続き金融機関の貸出態度にも大きな変化は見られず、投資家の投資意欲は高い状態が継続しています。なお、借入については当社グループの主な借入基準金利となる短期金利は長期金利と比較して緩やかながら上昇傾向にあり、2026年6月には日本銀行による利上げも発表されました。当期の事業計画には一定の金利上昇をあらかじめ織り込んでおり、現時点で業績に大きな影響は生じておりませんが、引き続き金利動向を注視し、投資基準や財務規律をより一層慎重にモニタリングしてまいります。

当中間連結会計期間は、前期とは対照的に期初から積極的に物件の取得および売却を実行し、複数の物件売却により売却益を計上しました。一方、賃貸に関しては、当中間連結会計期間も新規物件の取得を進めておりますが、前期に売却した変動賃料収入の貢献が大きかった物件からの収入剥落により、賃貸収益は前年同期比で減少しました。また、不動産以外の投資については、営業投資有価証券として保有していた上場株式(テラドローン株式会社)の全株式を売却し、売却収益を計上しました。以上の結果、売上高は9,507百万円(前年同期比116.6%増)、営業利益は3,163百万円(前年同期比147.6%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厳しい環境が続いております。

このような中、当中間連結会計期間は引き続きインバウンド等の旺盛な観光需要を着実に取り込み、各施設において売上はほぼ前年同期並みの高い水準を維持しました。加えて前期末に実施した減損処理によりのれん償却費が

大幅に減少し、売上高は952百万円(前年同期比0.3%減)、営業利益は40百万円(前年同期は8百万円の損失)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産)

当中間連結会計期間末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,499百万円減少し、88,333百万円となりました。これは主に、現金及び預金が883百万円増加したこと、有形固定資産が1,300百万円、販売用不動産が609百万円、営業投資有価証券が352百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末の負債は、前連結会計年度末に比べて3,455百万円減少し、60,124百万円となりました。これは主に、賞与引当金が117百万円増加したこと、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)が2,496百万円、流動負債その他が715百万円、未払法人税等が494百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は、前連結会計年度末に比べて1,956百万円増加し、28,209百万円となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益を計上したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年11月期通期の業績予想につきましては、2026年1月9日に公表いたしました業績予想に変更はありません。

なお、業績予想は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## 2. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,830,340	7,714,077
信託預金	1,096,584	1,093,412
売掛金	555,743	285,252
販売用不動産	46,304,956	45,695,112
仕掛販売用不動産	3,423,350	3,431,792
営業貸付金	37,000	—
営業投資有価証券	563,644	211,619
その他	517,477	520,695
流動資産合計	59,329,096	58,951,962
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	11,845,444	10,907,774
土地	12,847,836	12,295,454
その他(純額)	3,124,557	3,314,573
有形固定資産合計	27,817,838	26,517,802
無形固定資産		
のれん	247,146	441,269
その他	461,262	461,179
無形固定資産合計	708,409	902,449
投資その他の資産	1,977,574	1,961,616
固定資産合計	30,503,821	29,381,867
資産合計	89,832,918	88,333,830
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	343,361	402,590
1年内返済予定の長期借入金	2,536,755	2,433,127
未払法人税等	1,242,278	747,384
賞与引当金	—	117,538
株主優待引当金	26,904	2,637
その他	2,039,409	1,324,051
流動負債合計	6,188,709	5,027,328
固定負債		
長期借入金	53,604,189	51,211,314
退職給付に係る負債	20,078	21,139
その他	3,767,110	3,865,029
固定負債合計	57,391,378	55,097,482
負債合計	63,580,087	60,124,811

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金	3,406,766	3,406,766
利益剰余金	22,784,169	24,730,650
自己株式	△277,426	△277,426
株主資本合計	26,013,509	27,959,990
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	93,031	89,571
繰延ヘッジ損益	37,006	49,035
その他の包括利益累計額合計	130,037	138,606
非支配株主持分	109,283	110,421
純資産合計	26,252,831	28,209,018
負債純資産合計	89,832,918	88,333,830

## (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	5,377,017	10,499,534
売上原価	3,324,738	6,503,439
売上総利益	2,052,279	3,996,095
販売費及び一般管理費	1,249,513	1,260,320
営業利益	802,765	2,735,775
営業外収益		
受取利息	2,820	7,979
受取配当金	22	25
還付消費税等	733	2,783
助成金収入	1,003	6,903
受取保険料	30	6,576
デリバティブ評価益	24,419	49,004
その他	7,860	12,355
営業外収益合計	36,890	85,628
営業外費用		
支払利息	389,476	452,902
支払手数料	75,814	21,850
デリバティブ評価損	11,165	11,570
その他	16,498	748
営業外費用合計	492,954	487,072
経常利益	346,700	2,334,332
特別利益		
固定資産売却益	50,046	974,088
関係会社株式売却益	4,999	—
特別利益合計	55,046	974,088
特別損失		
固定資産除却損	30	922
関係会社出資金売却損	—	1,898
特別損失合計	30	2,820
税金等調整前中間純利益	401,716	3,305,599
法人税、住民税及び事業税	363,068	773,659
法人税等調整額	△186,341	93,350
法人税等合計	176,726	867,009
中間純利益	224,989	2,438,589
非支配株主に帰属する中間純利益	1,022	1,258
親会社株主に帰属する中間純利益	223,966	2,437,330

## (中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
中間純利益	224,989	2,438,589
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	179,201	△3,457
繰延ヘッジ損益	3,170	12,087
その他の包括利益合計	182,371	8,630
中間包括利益	407,361	2,447,219
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	406,323	2,445,900
非支配株主に係る中間包括利益	1,037	1,319

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	401,716	3,305,599
減価償却費	618,409	584,371
のれん償却額	90,342	20,380
賞与引当金の増減額 (△は減少)	101,849	117,538
株主優待引当金の増減額 (△は減少)	△21,134	△24,267
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,391	1,060
受取利息及び受取配当金	△2,843	△8,005
支払利息	389,476	452,902
固定資産売却損益 (△は益)	△50,046	△974,088
関係会社株式売却損益 (△は益)	△4,999	—
関係会社出資金売却損益 (△は益)	—	1,898
固定資産除却損	30	922
信託預金の増減額 (△は増加)	34,192	3,172
売上債権の増減額 (△は増加)	32,263	237,656
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△804,267	248,544
営業貸付金の増減額 (△は増加)	—	△2,500
営業投資有価証券の増減額 (△は増加)	6,708	315,455
関係会社匿名組合出資金の増減額 (△は増加)	26,797	2,064
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	131,719	38,823
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△306,279	△813,242
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	101,705	80,246
その他	△5,475	△41,231
小計	738,772	3,547,302
利息及び配当金の受取額	2,843	8,005
利息の支払額	△399,146	△449,147
法人税等の還付額	373,069	125
法人税等の支払額	△581,899	△1,267,821
営業活動によるキャッシュ・フロー	133,639	1,838,464
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△26,280	△26,601
有形固定資産の取得による支出	△1,456,920	△625,932
有形固定資産の売却による収入	220,798	2,685,938
無形固定資産の取得による支出	△22,285	△3,580
無形固定資産の売却による収入	—	1,646
投資有価証券の取得による支出	—	△1,278
投資有価証券の売却による収入	—	1,204
関係会社株式の売却による収入	5,000	—
敷金及び保証金の差入による支出	△595	△5,100
敷金及び保証金の回収による収入	284	67,000
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	△2,535
連結範囲の変更を伴う関係会社出資金の売却による収入	—	1,694
その他	△3,114	14,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,297,609	2,106,474

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	272,361	59,229
長期借入れによる収入	3,952,000	3,521,000
長期借入金の返済による支出	△2,603,659	△6,151,303
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△1,486,502	—
配当金の支払額	△476,528	△490,564
非支配株主への配当金の支払額	△182	△182
その他	△1,731	△650
財務活動によるキャッシュ・フロー	△344,244	△3,062,470
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,508,214	882,468
現金及び現金同等物の期首残高	4,792,802	6,804,565
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,284,588	7,687,034

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

## 【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	投資運用 事業	投資銀行 事業	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	23,240	4,389,692	953,694	5,366,627	10,390	5,377,017	—	5,377,017
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	52,041	—	1,836	53,877	—	53,877	△53,877	—
計	75,281	4,389,692	955,530	5,420,504	10,390	5,430,894	△53,877	5,377,017
セグメント利益 又は損失(△)	47,358	1,277,931	△8,608	1,316,680	△32,922	1,283,758	△480,992	802,765

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

2. セグメント利益又は損失の調整額△480,992千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

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

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。

## II 当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	投資運用 事業	投資銀行 事業	施設運営 事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	7,500	9,507,880	952,625	10,468,005	31,529	10,499,534	—	10,499,534
セグメント間の 内部売上高 又は振替高	53,826	10	205	54,042	2,322	56,364	△56,364	—
計	61,326	9,507,891	952,830	10,522,047	33,851	10,555,899	△56,364	10,499,534
セグメント利益	37,979	3,163,832	40,177	3,241,988	1,133	3,243,122	△507,346	2,735,775

(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. セグメント利益の調整額△507,346千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であります。全社費用等は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

「投資銀行事業」セグメントにおいて、当社は、2026年2月28日をみなし取得日として、株式会社まきのとコーポレーションの株式を取得し、同社が新たに連結子会社となっております。なお、当該事象によるのれんの増加額は、当中間連結会計期間においては、214,504千円であります。

(重要な負ののれん発生益)

該当事項はありません。