

株主各位

第22回定時株主総会招集ご通知に関する 交付書面省略事項

第22期（2024年12月1日から2025年11月30日まで）

1. 主要な事業内容	1
2. 主要な営業所	1
3. 使用人の状況	2
4. 新株予約権等の状況	3
5. 会計監査人の状況	4
6. 業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項	5
7. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要	8
8. 連結株主資本等変動計算書	9
9. 連結注記表	10
10. 貸借対照表	28
11. 損益計算書	29
12. 株主資本等変動計算書	30
13. 個別注記表	31
14. 計算書類に係る会計監査報告	43

2026年2月3日
ファーストブラザーズ株式会社

上記の事項は、法令及び当社定款第17条の規定に基づき、書面交付請求を頂いた株主の皆様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様に電子提供措置事項から、上記の事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

主要な事業内容

(2025年11月30日現在)

事業区分	事業内容
投資運用事業	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、アクイジション（投資案件の取得）、投資期間中の運用、ディスピジション（投資案件の売却）等
投資銀行事業	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）等
施設運営事業	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た宿泊施設等のオペレーション（施設運営）等

主要な営業所

(2025年11月30日現在)

① 当社

本社	東京都千代田区
----	---------

② 子会社

ファーストブラザーズキャピタル株式会社	東京都千代田区
ファーストブラザーズ投資顧問株式会社	東京都千代田区
ファーストブラザーズディベロpm株式会社	東京都千代田区
株式会社東日本不動産	青森県弘前市
フロムファーストホテルズ株式会社	東京都千代田区

使用人の状況 (2025年11月30日現在)

① 当社グループの使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
投資運用事業・投資銀行事業・施設運営事業・その他	143名	7名増
全 社 (共 通)	31名	7名増
合計	174名	14名増

- (注) 1. 使用人数は就業人員（契約社員を含む。）であり、使用人兼務役員及び臨時従業員は含んでおりません。
2. 当社グループは一部を除きセグメントごとの組織としておらず、同一の使用人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使用人数は、総務及び経理等の管理部門の使用人であります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
33名	4名増	41.9歳	5.2年

- (注) 1. 使用人数は就業人員（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。

新株予約権等の状況

- ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況
該当事項はありません。

- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況
該当事項はありません。

会計監査人の状況

① 名称 清友監査法人

② 報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	30,000千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	32,000千円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額について監査役会が同意した理由

監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、監査方針及び監査内容などを確認し、検討した結果、これらについて適切であると判断したため、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

⑤ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合に、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第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。

⑥ 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

当社は、業務の適正を確保するための体制の整備に関して、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」を決議しております。なお、当社は2023年12月1日付で経営会議を投資委員会に移行したことから、内部統制システム構築の基本方針を改定しております。改定後の決議内容の概要は以下のとおりであります。

- ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - イ. 当社は、法令、定款及び企業倫理の厳格な遵守が社会的信頼の確立に不可欠であることに鑑み、企業活動の遂行において、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付ける。
 - ロ. 当社は、役職員にコンプライアンスの重要性を周知、徹底するため、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、誠実かつ公正な企業活動を全うするよう指導する。
 - ハ. 当社は、社会の秩序及び安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断し、これらの勢力に対しては組織的かつ毅然とした態度で臨む。
- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - イ. 当社は、「文書管理規程」を制定し、これに基づき、取締役会、投資委員会その他の重要会議の議事録等（以下「取締役の職務執行に係る情報」という。）について適切に保存、管理する。
 - ロ. 取締役及び監査役は、いつでも、取締役の職務執行に係る情報を閲覧できるものとする。
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - イ. 当社は、「リスク管理規程」を制定し、継続的にリスクを把握し、リスクの顕在化の防止及びリスクが顕在化した場合の被害の拡大防止のため、全社的にリスク管理に取り組む。
 - ロ. 当社は、「危機管理規程」を制定し、これに基づき、経営に重大な影響を与える事故、大地震、テロ等の危機が発生した場合の緊急連絡体制を整備するとともに、緊急対策本部の設置等、被害の早期復旧のために必要な体制を構築する。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - イ. 取締役会は、定例の取締役会を原則として毎月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催することにより、経営上の重要事項の決定と業務執行の監督を行う。また、当社と利害関係を有しない社外取締役を選任し、職務執行の牽制機能を担う。

- . 当社は、当社代表取締役社長の諮問機関として、当社代表取締役社長、当社社内取締役等で構成される投資委員会を設置し、原則として週次で開催し、取締役会が決定した経営の基本方針に基づく経営の執行にかかる事項の協議、意思決定等を行う。
- ⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
 - イ. 「関係会社管理規程」を制定し、子会社における株主総会付議事項、取締役の選任その他重要事項については、当社と事前協議のうえ当社の承認を得るものとし、また、当社は、子会社から定期的に業務の状況について報告を受けることを通じて子会社業務を管理する。
 - . 当社は、当社グループ全体のリスクの把握及び管理に努める。子会社は、自らリスクへの対応を図るとともに、「リスク管理規程」に基づき、当社グループの経営に重大な影響を与えるリスクへの対応については、当社が方針を示したうえで支援する。
 - ハ. 当社は子会社に対し、当社グループの経営の基本方針を周知するとともに、子会社の取締役等から定期的に職務の執行状況の報告を受け、各子会社の業務の特性に則した経営管理を支援する。
 - 二. 当社は、当社グループ全体のコンプライアンスに関する基本方針を「コンプライアンス・マニュアル」に定め、これを徹底するよう子会社に周知する。
 - ホ. 当社は子会社に対し、定期的に内部監査室による監査を行うとともに、当該監査の結果に基づいて、子会社との間で必要な協議を行う。
- ⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する事項、当該使用者の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用者に対する指示の実効性の確保に関する事項
 - イ. 監査役がその職務を補助すべき使用者（監査役補助者）を置くことを求めたときには、取締役会でその人数及び権限等を協議の上、決定する。
 - . 監査役の職務を補助すべき使用者に係る人事評価、異動の他、当該使用者に対する取締役からの指揮命令の排除等、独立性及び当該使用者に対する指示の実効性の確保に関する事項については、監査役の意向を最大限尊重し、取締役会で協議の上、決定する。
- ⑦ 監査役への報告に関する体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

- イ. 当社及び当社子会社の取締役及び使用人は、法定の事項のみならず、当社及び当社グループの業務に重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況、法令遵守状況その他のコンプライアンス上の問題点につき、速やかに、当社若しくは当社子会社各社の担当部署を介し又は直接に当社監査役に報告する。
 - ロ. 当社監査役は取締役会の他、各種重要会議への出席を通じて、当社及び当社子会社の取締役及び使用人に対して必要な報告を求めることができる。
 - ハ. 当社及び当社子会社は、コンプライアンス上の問題点について、前各号の報告をしたことを理由として、当該報告者に不利益な取扱いを行うことを禁止する。
- ⑧ 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- イ. 当社は、監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理については、監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、監査役の請求等に従い速やかに応じるものとする。
- ⑨ その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ. 監査役会は、定例の監査役会を原則として毎月1回開催し、監査役間での十分な監査情報の共有及び協議の機会を確保する。
 - ロ. 当社は、監査役が取締役との定期的な意見交換の実施等により、重要な経営課題、監査役による監査の実施状況等について意見を交換し、監査が実効的に行われる体制の確保に努めるものとする。
 - ハ. 当社は、監査役が、内部監査室及び会計監査人と連携し、定期的な意見交換の実施等により監査情報の共有を図ることができる体制をとるものとする。
 - 二. 取締役及び使用人は、業務及び財務の状況等に関して定期的に監査役監査を受け、監査役から依頼された議事録、稟議書その他の業務執行に関する重要文書を監査役に提出する。
- ⑩ 財務報告の信頼性を確保するための体制
- イ. 当社は、財務報告の信頼性を重視し、適正な財務情報を開示し、透明かつ健全なディスクロージャー経営を実践する。
 - ロ. 当社は、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、事実に基づく適正な財務報告を適時に開示することにより情報開示の透明性及び公平性を確保する。
 - ハ. 当社は、財務報告に係る内部統制の役割の重要性を強く認識し、内部統制の適切な整備及び運用に努める。

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

① 内部統制システム全般について

取締役会を20回（ほか書面決議4回）開催し、経営上の重要な事項の決定を行うとともに、月次の経営業績の分析や必要な施策等を検討しました。

監査役会を17回開催し、監査方針及び監査計画を協議決定し、業務及び財産の状況の監査をしました。また、監査役は、取締役、内部監査室及び会計監査人と定期的に情報交換等を行うことで、取締役の職務の執行状況並びに内部統制システムの整備及びその運用状況を確認しました。

内部監査室は、業務監査及び内部統制監査を通じて、内部統制システム全般の運用状況の評価及び改善に取り組みました。

② コンプライアンスについて

当社は、「コンプライアンス・マニュアル」に基づき、グループ全体で法令遵守体制の強化に取り組んでおります。また、ハラスマント研修や情報セキュリティについての周知等、コンプライアンスに関する研修を実施しました。

③ リスク管理について

当社は、「リスク管理規程」に基づき、グループ全体でリスクを把握するよう取り組んでおります。事案ごとにリスク管理を行うほか、リスク管理年度計画を定め、リスクの管理方法を改善するための活動を実施しております。

子会社における重要事項については、「関係会社管理規程」に基づき、当社と事前協議をし、当社の承認を得ることを徹底することで、子会社の経営管理を行いました。

連結株主資本等変動計算書 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

(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
当連結会計年度期首残高	100,000	3,406,766	21,511,406	△277,426	24,740,746
当連結会計年度変動額					
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高			△246		△246
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)					
当連結会計年度変動額合計	－	－	1,272,763	－	1,272,763
当連結会計年度末残高	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		
当連結会計年度期首残高	31,157	27,703	58,860	107,497	24,907,104
当連結会計年度変動額					
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高					△246
株主資本以外の項目の当連結会計年度変動額(純額)	61,873	9,302	71,176	1,786	72,962
当連結会計年度変動額合計	61,873	9,302	71,176	1,786	1,345,726
当連結会計年度末残高	93,031	37,006	130,037	109,283	26,252,831

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 24社

- ・主要な連結子会社の名称

ファーストブラザーズキャピタル(株)

ファーストブラザーズ投資顧問(株)

ファーストブラザーズディベロPMENT(株)

(株)東日本不動産

フロムファーストホテルズ(株)

- ・連結の範囲を変更した理由

株式会社カネタ玉田醸造店、菅原冷蔵株式会社につきましては、当連結会計年度におきまして株式を取得したことから、連結の範囲に含めております。また、和田倉地所合同会社につきましては、当連結会計年度におきまして匿名組合契約が終了したことから連結の範囲から除いております。

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称

丸の内建物(株)

- ・連結の範囲を変更した理由

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・レッサー）にすぎないため、会社計算規則第63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、全体としても連結計算書類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 議決権の過半数を所有しているにもかかわらず子会社としなかった会社等の状況 該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法を適用した非連結子会社及び関連会社の状況

- ・持分法適用の非連結子会社及び関連会社数 1社
- ・主要な会社等の名称
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状況

- ・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・レッサー）にすぎないため、会社計算規則第69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計算書類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、持分法の適用の範囲から除外しております。

③ 議決権の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会社等の状況

該当事項はありません。

④ 持分法適用手続に関する特記事項

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計算書類を使用しております。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、決算日が連結決算日と異なるものの、差異が3ヶ月を超えないため、当該連結子会社の決算日現在の計算書類を使用している会社の数は7社であります。

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

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

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの

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

- ・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

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

ロ. デリバティブ

時価法によっております。

ハ. 棚卸資産

- ・販売用不動産（不動産信託受益権を含む。）、仕掛販売用不動産
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。
- ・商品
総平均法による原価法又は最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。
- ・原材料及び貯蔵品
主として最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）によっております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 4～59年

機械装置及び運搬具 4～17年

工具、器具及び備品 3～15年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

ハ. 長期前払費用

定額法を採用しております。

二. 繰延資産

・創立費

支出時に費用処理しております。

・株式交付費

支出時に費用処理しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒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。

ロ. 株主優待引当金

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

④ 退職給付に係る会計処理の方法

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

⑤ 重要な収益及び費用の計上基準

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

イ. 投資運用事業

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

ロ. 投資銀行事業

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

八. 施設運営事業

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

⑥ 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

ハ. ヘッジ方針

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

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 のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、10年間又は18年間で均等償却しております。

⑧ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 消費税等の会計処理

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

ロ. 匿名組合出資預り金の会計処理

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

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

ハ. グループ通算制度の適用

当社及び一部の連結子会社はグループ通算制度を適用しております。

(会計方針の変更に関する注記)

(「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。

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計算書類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。

これによる連結計算書類への影響はありません。

(会計上の見積りに関する注記)

(販売用不動産等の評価)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額（千円）
販売用不動産	46,304,956
仕掛販売用不動産	3,423,350

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

(固定資産の減損)

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額（千円）
有形固定資産	27,817,838
無形固定資産	708,409
減損損失	1,307,148

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

回収可能価額は、正味売却価額又は使用価値により測定しております。正味売却価額

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

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

(追加情報)

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

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

2. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 流動負債の「その他」うち、契約負債の残高 194,529千円

(2) 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

信託預金	1,073,575千円
販売用不動産	43,817,164千円
建物及び構築物	11,439,629千円
機械装置及び運搬具	71,383千円
土地	12,493,667千円
その他（流動資産）	90,157千円
その他（投資その他の資産）	563,952千円
計	69,549,530千円

② ①に対応する債務

短期借入金	272,361千円
1年内返済予定の長期借入金	2,364,913千円
長期借入金	52,723,371千円
計	55,360,646千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額 3,304,937千円

3. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 14,445,000株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

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

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

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

4. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取り組方針

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り調達を行う方針であります。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを軽減するために利用し、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に賃貸不動産等の取得資金調達を目的としたものであり、最終返済期日は、決算日後で最長30年後であります。なお、借入金の金利は、一部の借入金を除き変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等（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

イ. 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。

ロ. 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。

ハ. 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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年11月30日における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。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千 円)	差 額 (千 円)
(1) 営業投資有価証券 (* 2)	343,790	343,790	—
(2) 投資有価証券 (* 2)	110,627	110,627	—
(3) 敷金及び保証金	357,336	343,810	△13,525
資産計	811,753	798,228	△13,525
(1) 長期借入金	53,604,189	53,454,930	△149,258
負債計	53,604,189	53,454,930	△149,258
デリバティブ取引 (* 3)	131,820	131,820	—

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

①時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

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

②時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

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

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

営業投資有価証券

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

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引さ

れているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

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

敷金及び保証金

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

長期借入金及びノンリコース長期借入金

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

5. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社グループでは、東日本エリアその他の地域において、賃貸を目的としてオフィスビルや商業施設等を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額 20,617,856千円

時価 27,021,500千円

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額又は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。

(注3) 当連結会計年度末の連結貸借対照表の有形固定資産には、賃貸等不動産の開発に係る建設仮勘定2,017,364千円が計上されておりますが、時価を把握することが極めて困難であるため、上記の金額には含めておりません。

6. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

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

(注) 1 投資銀行事業における不動産賃貸、その他の売上高の一部につきましては、主にリース取引に関する会計基準等を適用して認識しております。

2 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、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) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 (4) 会計方針に関する事項 ⑤重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約負債の残高

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度期末残高
契約負債	180,116千円	194,529千円

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

② 残存履行義務に配分した取引価格

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

7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産	1,864円16銭
(2) 1株当たり当期純利益	124円77銭

8. その他の注記

(減損損失)

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。

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

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

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

■ 計算書類

貸借対照表 (2025年11月30日現在)

(単位:千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	3,059,038	流 動 負 債	2,290,143
現 金 及 び 預 金	1,076,761	短 期 借 入 金	272,361
貯 藏 品	83	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	566,020
前 払 費 用	39,034	未 払 金	191,925
営 業 投 資 有 価 証 券	553,065	未 払 法 人 税 等	657,110
未 収 入 金	117,435	預 金	534,963
預 け 金	1,196,389	株 主 優 待 引 当 金	26,904
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	30,000	そ の 他	40,857
そ の 他	46,268		
固 定 資 産	35,141,525	固 定 負 債	13,447,681
有 形 固 定 資 産	64,659	長 期 借 入 金	13,447,681
建 物	40,240	負 債 合 計	15,737,824
工 具、器 具 及 び 備 品	24,418	(純 資 産 の 部)	
無 形 固 定 資 産	555	株 主 資 本	22,387,182
ソ フ ト ウ エ ワ	555	資 本 金	100,000
投 資 そ の 他 の 資 産	35,076,310	資 本 剰 余 金	3,407,484
投 資 有 価 証 券	106,150	資 本 準 備 金	1,559,830
関 係 会 社 株 式	6,251,413	そ の 他 資 本 剰 余 金	1,847,654
そ の 他 の 関 係 会 社 有 価 証 券	22,714,173	利 益 剰 余 金	19,157,124
出 資 金	20	そ の 他 利 益 剰 余 金	19,157,124
関 係 会 社 出 資 金	51,062	繰 越 利 益 剰 余 金	19,157,124
関 係 会 社 長 期 貸 付 金	5,187,943	自 己 株 式	△277,426
繰 延 税 金 資 産	58,118	評 価 ・ 換 算 差 額 等	75,557
敷 金 及 び 保 証 金	217,039	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	75,557
そ の 他	490,390	純 資 産 合 計	22,462,739
資 産 合 計	38,200,563	負 債 純 資 産 合 計	38,200,563

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	4,620,241
売 上 原 価	15,507
売 上 総 利 益	4,604,734
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	977,319
営 業 利 益	3,627,415
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	62,072
受 取 配 当 金	2,905
受 取 設 備 使 用 料	17,760
受 取 手 数 料	45,000
そ の 他	1,140
営 業 外 費 用	128,879
支 払 利 息	165,018
支 払 手 数 料	1,567
デ リ バ テ イ ブ 損 失	4,883
そ の 他	620
営 業 外 損 失	172,089
経 常 利 益	3,584,205
特 別 利 益	
関 係 会 社 株 式 売 却 益	4,999
特 別 損 失	
固 定 資 産 除 却 損	275
関 係 会 社 株 式 評 価 損	877,400
税 引 前 当 期 純 利 益	2,711,529
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	930,473
法 人 税 等 調 整 額	△53,119
当 期 純 利 益	1,834,175

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

(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	その他の資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	1,559,830	1,847,654	3,407,484	17,799,773	17,799,773	△277,426	21,029,832	
当期変動額									
剰余金の配当					△476,825	△476,825			△476,825
当期純利益					1,834,175	1,834,175			1,834,175
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	－	－	－	－	1,357,350	1,357,350	－	1,357,350	
当期末残高	100,000	1,559,830	1,847,654	3,407,484	19,157,124	19,157,124	△277,426	22,387,182	

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

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(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

イ. 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。

ロ. その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

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

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

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

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

② デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法を採用しております。

③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品

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

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～24年

工具、器具及び備品 3年～15年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に費用処理しております。

(4) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 株主優待引当金

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

(6) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しております。

② グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(「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。)等を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分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に従っております。これによる計算書類への影響はありません。

3. 貸借対照表に関する注記

(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

関係会社株式	2,646,091千円
その他の関係会社有価証券	2,310,840千円
預け金	67,928千円
その他（投資その他の資産）	483,952千円
計	5,508,812千円

② ①に対応する債務

1年内返済予定の長期借入金	257,364千円
長期借入金	4,382,664千円
計	4,640,028千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額	150,826千円
--------------------	-----------

(3) 保証債務（保証類似行為を含む）

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

ファーストブラザーズキャピタル(株)	29,389,260千円
(株)東日本不動産	10,440,730千円
全国学生住宅合同会社	1,932,040千円
その他4社	1,420,396千円
計	43,182,426千円

(4) 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。

① 短期金銭債権	1,240,993千円
② 短期金銭債務	554,588千円
③ 長期金銭債務	4,692,565千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

　　営業取引による取引高

　　売上高 4,609,755千円

　　売上原価 8,837千円

　　販売費及び一般管理費

　　出向負担金（注） △294,437千円

　　地代家賃（注） △121,536千円

　　支払手数料 1,200千円

　　営業取引以外の取引高 172,871千円

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

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

　　普通株式 420,710株

6. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

未払事業税	85,587千円
資産除去債務	13,238千円
株式出資金評価損	349,228千円
株主優待引当金	9,532千円
その他	8,285千円
繰延税金資産小計	465,872千円
評価性引当額	△366,634千円
繰延税金資産合計	99,237千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△41,119千円
繰延税金負債合計	△41,119千円
繰延税金資産の純額	58,118千円

(法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理)

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

7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	ファースト ブラザーズ キャピタル (株)	所有 直接 100.0%	経営指導・ 業務委託契約 出向契約 担保受入れ 資金の一時 貸借 債務保証 債務被保証 役員の兼任 匿名組合出 資先 担保提供	経営指導料の 受取(注) 1	33,600	未収入金	91,529
				エンジニアリ ング報酬の受 取(注) 16	12,000		
				設備使用料の 受取(注) 2	15,840		
				事務所賃料の 受取(注) 3	114,600		
				出向負担金の 受取(注) 4	240,057		
				グループ通算 税制による立 替	978		
				委託料	30,000		
				グループ通算 税制による被 立替の支払	820		
				匿名組合出資	1,924,700		
				匿名組合出資 一部償還	1,400,000		
				匿名組合出資 配当益の受領	2,447,896	その他の 関係会社 有価証券	11,425,589
				匿名組合出資 配当益の現金 分配	500,000		
				担保提供 (注) 19	827,700		
				債務保証 (注) 6	29,389,260		
				債務被保証 (注) 8	2,314,847		

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	ファースト ブラザーズ 投資顧問(株)	所有 直接 100.0%	経営指導・ 業務委託契約 出向契約 資金の一時 貸借 役員の兼任	資金の預り (注) 5	—	預り金	515,000
				資金の返還 (注) 5	—		
子会社	ファースト ブラザーズ ディベロプ メント(株)	所有 直接 100.0%	資金の一時 貸借 債務保証	資金の預け (注) 5	—	預け金	1,120,000
				債務保証 (注) 9	234,717	—	—
子会社	(株)東日本不 動産	所有 直接 99.52%	担保受入れ 業務委託契約 出向契約 資金の借入 (注) 11 役員の兼任 匿名組合出 資先 債務保証 債務被保証	当社銀行借 入に対する 担保提供 (注) 7	4,640,028	—	—
				匿名組合出 資	150,000	その他の 関係会社 有価証券	6,971,897
				匿名組合出 資一部償還	150,000		
				匿名組合出 資配当益の 受領	567,780		
				匿名組合出 資配当益の 現金分配	542,723		
				借入金の返 済	463,000	長期借入金	1,900,000
				資金の借入	463,000		
				利息の支払	22,475	未払費用	14,315
				債務保証 (注) 10	10,440,730	—	—
				債務被保証 (注) 18	2,966,028	—	—

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	桜門地所(株)	所有 直接 99.3% 間接 0.6969%	資金の借入 (注) 11	資金の借入	120,000	長期借入金	2,792,565
				借入金の返済	—		
				利息の支払	27,411	未払費用	20,865
子会社	和田倉地所 合同会社	所有 間接 100.0%	匿名組合出資先	匿名組合出資	—	その他の 関係会社 有価証券	—
				匿名組合出資償還	510,000		
				匿名組合出資配当益の負担	358,864		
				匿名組合配当益の現金分配	296,396		
子会社	半蔵門建物 管理合同会社	所有 間接 100.0%	担保受入れ 匿名組合出資先	匿名組合出資	618,000	その他の 関係会社 有価証券	538,766
				匿名組合出資一部償還	767,500		
				匿名組合配当益の受領	77,000		
				匿名組合配当益の現金分配	—		
				当社銀行借入に対する担保提供 (注) 7	272,361		

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	合同会社 R H-ONE	所有 間接 100.0%	匿名組合出資先 債務保証	債務保証 (注) 12	511,662	—	—
子会社	合同会社ふじのくに小山土地建物	所有 間接 100.0%	匿名組合出資先 (注) 13	匿名組合出資	95,000	その他の 関係会社 有価証券	3,329,936
				匿名組合出資配当損の負担	8,837		
子会社	全国学生住宅合同会社	所有 間接 100.0%	匿名組合出資先 債務保証	債務保証 (注) 15	1,932,040	—	—
子会社	平川門管理合同会社	所有 間接 100.0%	匿名組合出資先	匿名組合出資一部償還	10,000	その他の 関係会社 有価証券	—
				匿名組合配当益の受領	—		
				匿名組合配当益の現金分配	7,165		
子会社	株社乃	所有 直接 50.0% 間接 49.9952%	担保受入れ	当社銀行借入に対する担保提供 (注) 7	720,000	—	—
種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	桔梗門管理(株)	所有 直接 50.0% 間接 49.9952%	担保受入れ 資金の貸付 (注) 11	当社銀行借入に対する担保提供 (注) 7	945,260	—	—
				資金の貸付	170,000	関係会社 長期貸付金	895,000
				貸付金の回収	—		
				利息の受取	10,404	未収入金	4,531

子会社	(株)長野ホテル犀北館	所有 間接 99.8086%	担保受入れ 債務保証 債務被保証 資金の貸付 (注) 11	当社銀行借入に対する 担保提供 (注) 7	2,314,847	—	—
				債務保証 (注) 14	558,617	—	—
				債務被保証 (注) 8	2,314,847	—	—
				資金の貸付	173,000	関係会社 長期貸付金	3,467,290
				利息の受取	40,117	未収入金	3,390
				当社銀行借入に対する 担保提供 (注) 7	387,000	—	—
子会社	(株)箱根七瀬	所有 直接 97.0% 間接 2.9952%	担保受入れ 資金の貸付 (注) 11	—	—	関係会社 長期貸付金	460,000
				利息の受取	5,520	未収入金	468
子会社	(株)カネタ玉田酒造	所有 直接 99.0% 間接 0.9952%	債務保証	債務保証 (注) 17	115,400	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 経営指導料については、グループ経営指導に関し、一定の基準に基づき決定しております。
2. 設備使用料については、実績額を勘案の上、決定しております。
3. 事務所賃料については、当社と貸主との賃貸借契約書に基づく賃借料を基準として決定しております。
4. 出向負担金については、出向者に対する支給額を勘案の上、決定しております。
5. 当社は、グループ子会社との間で、隨時資金移動を行っていることから、取引金額への記載は行っておりません。
6. ファーストブラザーズキャピタル(株)の借入(29,389,260千円)につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
7. 当社は、銀行借入に関して担保提供を受けております。
8. 当社の借入(2,314,847千円)につき、債務保証を受けたものであります。なお、保証料は、授与しておりません。
9. ファーストブラザーズディベロPMENT(株)の借入(234,717千円)につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
10. (株)東日本不動産の借入(10,440,730千円)につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
11. 資金の借入・貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

12. 合同会社 R H - O N E の借入（511,662千円）につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
13. 当社は、合同会社ふじのくに小山土地建物を営業者とする匿名組合に対し、出資をしております。なお、2025年11月末現在の匿名組合出資比率は、97.32%であります。
14. (株)長野ホテル犀北館の借入（558,617千円）につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
15. 全国学生住宅合同会社の借入（1,932,040千円）につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
16. エンジニアリング報酬については、不動産の管理運用業務に関し、一定の基準に基づき決定しております。
17. (株)カネタ玉田酒造の借入（115,400千円）につき、債務保証を行ったものであります。なお、保証料は、受領しておりません。
18. 当社の借入（2,966,028千円）につき、債務保証を受けたものであります。なお、保証料は、授与しておりません。
19. 当社は、銀行借入に関して担保提供を行っております。

8. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

9. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産 | 1,601円70銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 130円79銭 |

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2026年1月14日

ファーストブラザーズ株式会社
取締役会 御中

清友監査法人
東京事務所

指 定 社 員 公認会計士 人見敏之
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士 柴田和彦
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、ファーストブラザーズ株式会社の2024年12月1日から2025年11月30日までの第22期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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