

【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】 2025年2月19日

【事業年度】 第20期(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

【会社名】 株式会社フィル・カンパニー

【英訳名】 Phil Company, Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 外山 晋吾

【本店の所在の場所】 東京都中央区築地3丁目1番12号

【電話番号】 03 - 6264 - 1100

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理管掌 竹内 剛史

【最寄りの連絡場所】 東京都中央区築地3丁目1番12号

【電話番号】 03 - 6264 - 1100

【事務連絡者氏名】 執行役員経営管理管掌 竹内 剛史

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月
売上高	(千円)	3,970,760	5,432,354	4,378,593	5,963,519	7,184,957
経常利益	(千円)	98,192	713,276	200,100	135,816	408,774
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	19,660	407,470	142,103	38,035	261,865
包括利益	(千円)	19,660	407,341	142,019	37,940	261,865
純資産額	(千円)	2,854,840	2,774,114	2,443,735	2,730,465	2,981,043
総資産額	(千円)	5,149,302	5,450,312	4,750,048	5,450,775	7,496,339
1株当たり純資産額	(円)	497.97	498.05	474.30	507.74	551.48
1株当たり当期純利益	(円)	3.42	72.25	27.22	7.16	48.77
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	3.37	71.26	-	-	-
自己資本比率	(%)	55.40	50.84	51.34	50.02	39.50
自己資本利益率	(%)	0.67	14.49	5.46	1.47	9.21
株価収益率	(倍)	602.9	30.3	39.2	83.2	19.8
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,438,611	3,291,115	1,663,383	541,350	2,076,091
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	43,502	6,229	23,591	498,142	354,228
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	559,021	1,157,820	302,881	938,218	242,563
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	2,066,266	4,193,330	2,250,657	2,149,383	4,822,267
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕	(名)	45 〔 〕	48 〔 - 〕	52 〔 - 〕	69 〔 - 〕	84 〔 - 〕

- (注) 1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第18期の期首から適用しており、第18期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
2. 第18期、第19期及び第20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) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2020年11月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月
売上高 (千円)	1,008,569	3,688,608	1,228,039	3,290,599	3,607,046
経常利益 (千円)	239,696	742,560	12,432	399,787	215,071
当期純利益 (千円)	220,864	477,838	44,286	245,433	169,623
資本金 (千円)	789,647	789,647	789,647	789,647	789,647
発行済株式総数 (株)	5,778,000	5,778,000	5,778,000	5,778,000	5,778,000
純資産額 (千円)	2,799,639	2,788,303	2,311,972	2,807,302	2,965,639
総資産額 (千円)	4,291,068	3,990,396	3,382,917	4,641,827	5,268,488
1株当たり純資産額 (円)	488.33	500.77	448.85	522.05	548.61
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	10.00 (-)	- (-)	5.00 (-)	10.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	38.43	84.73	8.48	46.23	31.59
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	37.84	83.56	-	-	-
自己資本比率 (%)	65.19	69.82	68.23	60.39	55.92
自己資本利益率 (%)	8.00	17.12	1.74	9.60	5.90
株価収益率 (倍)	53.7	25.9	125.9	12.9	30.6
配当性向 (%)		11.8	-	10.8	31.7
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	32 〔 - 〕	38 〔 - 〕	42 〔 - 〕	54 〔 - 〕	68 〔 - 〕
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	50.1 (105.8)	53.5 (118.7)	26.3 (125.5)	14.9 (154.0)	24.2 (178.0)
最高株価 (円)	4,685	3,590	2,368	1,216	968
最低株価 (円)	1,503	1,805	880	499	480

(注) 1. 第16期及び第18期の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。

2. 第17期の1株当たり配当額10円には、コロナ禍におけるご支援に対する感謝配当10円を含んでおります。

3. 最高株価及び最低株価は、2019年12月25日以前は東京証券取引所マザーズ市場、2019年12月26日以降は東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場、2023年10月20日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第18期の期首から適用しており、第18期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

5. 第18期、第19期及び第20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 【沿革】

提出会社は、2005年6月に設立され、土地オーナー・入居者・地域にとって三方良しとなる企画である「空中店舗
フィル・パーク」及びガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」を事業展開しております。
設立以後の企業集団に係る経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2005年6月	東京都世田谷区にて当社設立(資本金10千円)
2006年1月	東京都千代田区へ本社移転
2006年3月	第1号「フィル・パーク八重洲」竣工
2007年1月	宅地建物取引業者免許取得
2007年9月	東京都渋谷区へ本社移転(フィル・パーク千駄ヶ谷に入居)
2008年11月	一般建設業免許取得
2009年11月	一級建築士事務所登録
2010年2月	第10号「フィル・パーク原宿」竣工
2010年4月	東京都目黒区へ本社移転(フィル・パーク中目黒に入居)
	第15号「フィル・パーク三鷹」竣工(初の1階駐輪場モデル)
2011年5月	第16号「フィル・パーク中野坂上」竣工(初の空中シェアハウスモデル)
2011年7月	東京都千代田区飯田橋へ本社移転(フィル・パーク飯田橋に入居)
2013年12月	第30号「フィル・パーク永田町」竣工
2014年1月	東京都千代田区平河町へ本社移転(フィル・パーク永田町に入居)
2014年3月	株式会社フィル・コンストラクションを設立(100%出資の連結子会社)
	株式会社フィル・コンストラクション 特定建設業免許取得
2014年7月	株式会社フィル・コンストラクション 一級建築士事務所登録
2016年6月	株式会社みずほ銀行とビジネスマッチングサービス契約締結
	株式会社横浜銀行とビジネスマッチング契約締結
2016年11月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2017年8月	城南信用金庫とビジネスマッチング契約締結
	「フィル・パーク武蔵小杉」竣工(東京急行電鉄株式会社と連携した空中保育園モデル)
2017年9月	東京都千代田区富士見へ本社移転(フィル・パークKaguLab. IDABASHIに入居)
	新本社をモデルケースとして、株式会社ママスクエアと連携した託児機能付オフィスを開発
2017年10月	株式会社東日本銀行とビジネスマッチング契約締結
2017年11月	第100号「フィル・パーク南青山」竣工
	日本郵政キャピタル株式会社及びいちご株式会社との資本業務提携
	株式会社武蔵野銀行とビジネスマッチング契約締結
2017年12月	株式会社バリュープランニング(プレミアムガレージハウス企画会社)との資本業務提携
	株式会社favy(飲食店に特化したデジタルマーケティング会社)との資本業務提携
2018年1月	SBIマネープラザ株式会社との第1号ファンド物件「フィル・パーク上北沢」販売完了
2018年5月	株式会社あどばる(レンタルスペースマネジメント会社)との資本業務提携
2018年9月	株式会社みずほ銀行と特別当座貸越契約締結(借入極度額10億円)
2018年10月	いちご株式会社のグループ会社である株式会社セントロとの間で、合併会社・株式会社 Trophyを設立
2019年1月	株式会社りそな銀行と不動産ビジネスマッチング業務に関する契約締結
	株式会社バリュープランニング(現株式会社プレミアムガレージハウス)の株式を追加取得し、100%子会社化
2019年3月	株式会社北陸銀行とビジネスマッチング契約締結
2019年10月	株式会社三井住友銀行とファインダーサービス契約締結
2019年12月	東京証券取引所市場第一部に市場変更
2020年3月	株式会社十六銀行とビジネスマッチング契約締結

年月	概要
2020年4月	株式会社東京スター銀行とビジネスマッチング契約締結
	SBIマネープラザ株式会社とビジネスマッチングに関する業務提携契約締結
2020年9月	三菱UFJ個人財務アドバイザーズ株式会社とビジネスマッチングに関する業務委託契約締結
2020年11月	多摩信用金庫とビジネスマッチングに関する業務提携契約締結
2021年3月	株式会社SBI証券とビジネスマッチングに関する業務提携契約締結
2021年10月	株式会社京葉銀行とビジネスマッチング契約締結
2022年2月	監査等委員会設置会社へ移行
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行
	株式会社北日本銀行とビジネスマッチング契約締結
2022年8月	株式会社名古屋銀行とビジネスマッチング契約締結
2022年12月	東京都中央区へ本社移転(フィル・パークTOKYO GINZA Shintomi Lab.に入居)
2023年2月	株式会社ONGAESHI Holdings及び株式会社Tryfundsと資本業務提携
	株式会社カヤックと資本業務提携
	株式会社埼玉りそな銀行とビジネスマッチング契約締結
2023年9月	両備ホールディングス株式会社と不動産関連事業における包括的な協業を開始
2023年10月	東京証券取引所プライム市場からスタンダード市場へ移行
2024年1月	湘南信用金庫とビジネスマッチング契約締結
2024年3月	埼玉県信用金庫とビジネスマッチング契約締結
2024年5月	きわみLibrary株式会社とビジネスマッチング契約締結
2024年6月	株式会社ハッチ・ワークと包括的な業務提携契約締結
2024年7月	バリュークリエーション株式会社と業務提携契約締結
	パナソニックホールディングス株式会社と共同実証実験等に関する協力協定を締結
2024年8月	YADOKARI株式会社と業務提携契約締結
2024年9月	YADOKARI株式会社と資本提携
	株式会社オーラと業務提携契約締結
2024年10月	京都府京都市に関西支店を開設

3 【事業の内容】

当社グループは、当社、連結子会社である株式会社フィル・コンストラクション、株式会社プレミアムガレージハウス、株式会社フィルまちづくりファンディング、株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクト及び株式会社ストラボ、関連会社である株式会社玉栄及び株式会社ブクブク亭の計8社で構成されております。

(1) 事業の内容

当社グループは、「まちのスキマを「創造」で満たす」をパーパスとして掲げ、土地オーナー、入居者、地域にとって三方良しとなる企画である「空中店舗フィル・パーク」及びガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」等、空間ソリューション事業を展開しております。駐車場の上空や郊外の駅から離れた場所などの未活性空間に「空中店舗フィル・パーク」や「プレミアムガレージハウス」を企画・提供し、その場所の価値を最大化することで街の活性化を推進しております。

「空中店舗フィル・パーク」においては、その場所の需要に応じた空間づくり(SPACE ON DEMAND)をコンセプトとし、テナントの賃貸需要や事業メリットを最大限に引き出す企画・提案を始め、設計・施工等についても高い付加価値を持つサービスを駐車場等の土地オーナーに対しワンストップで提供しております。「プレミアムガレージハウス」においては、昨今のライフスタイルの多様化を背景にガレージ入居者のニーズも多岐にわたっている中で、その多様なニーズに応える空間を提供するとともに、当社独自の入居待ち登録システムを活用し入居者募集までワンストップで担うことで土地オーナーに対し安定的な土地活用を提供しております。

(2) 子会社及び関連会社の事業内容及び位置づけ

当社と連結子会社である株式会社フィル・コンストラクション(資本金20,000千円、2014年3月設立)は、共同で空中店舗フィル・パーク事業を行っており、その中で株式会社フィル・コンストラクションは、主に設計・施工業務を担っております。

連結子会社である株式会社プレミアムガレージハウス(資本金35,100千円、2019年1月子会社化)は、1階を車庫、趣味やSOHOの空間として利用可能なガレージ、2階を居住空間としたガレージ付賃貸住宅の企画・コンサルティング・入居者紹介業務を行っております。小型商業施設「空中店舗フィル・パーク」がコインパーキングの存在する商業エリアを主な企画対象としているのに対し、ガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」は駅から遠い土地や住宅街エリアを主な企画対象としております。

連結子会社である株式会社フィルまちづくりファンディング(資本金3,000千円、2021年6月子会社化)は、将来において自社ファンドを組成する際に、募集業務や組成後の運用・管理及びファンドを通じた不動産の取得や運用・管理業務を担うことを予定しております。

連結子会社である株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクト(資本金50,000千円、2022年7月設立)は、事業承継に課題を持つ中小企業やテナント事業者への資本提携やコンサルティング業務を主たる事業として設立しましたが、現在新規の投融資は停止しており、既存の投融資の回収に注力しております。今後、回収が完了次第、会社を清算することを予定しております。

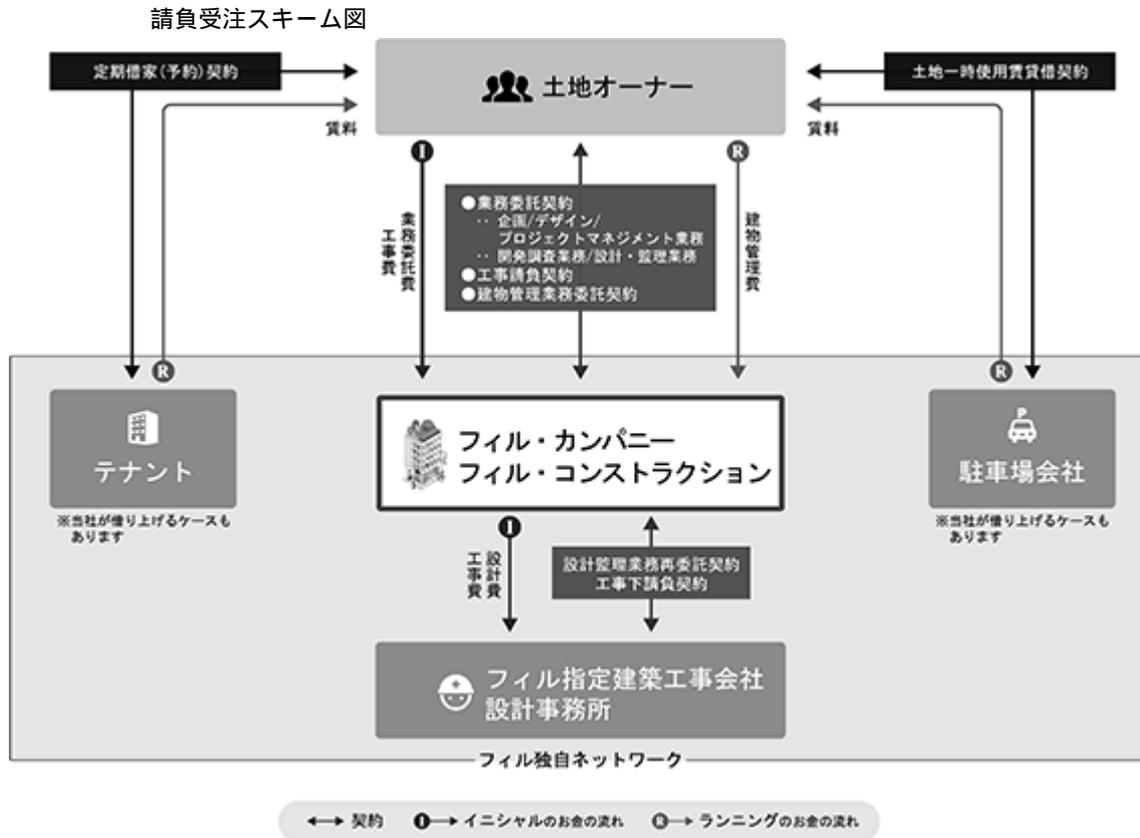
連結子会社である株式会社ストラボ(資本金20,000千円、2022年12月設立)は、空中店舗フィル・パークの直営テナントを運営することを目的とし、2022年12月に設立しました。この取り組みにより空中店舗フィル・パークに人の賑わいを生み出し直接街づくりに貢献するだけでなく、他のフロアのテナント誘致にもプラスの効果をもたらしております。また、2025年1月10日に当社グループ新規事業の開発を担い、新規事業の推進をしていくことを目的に株式会社フィル・イノベーション・ラボに社名変更することといたしました。

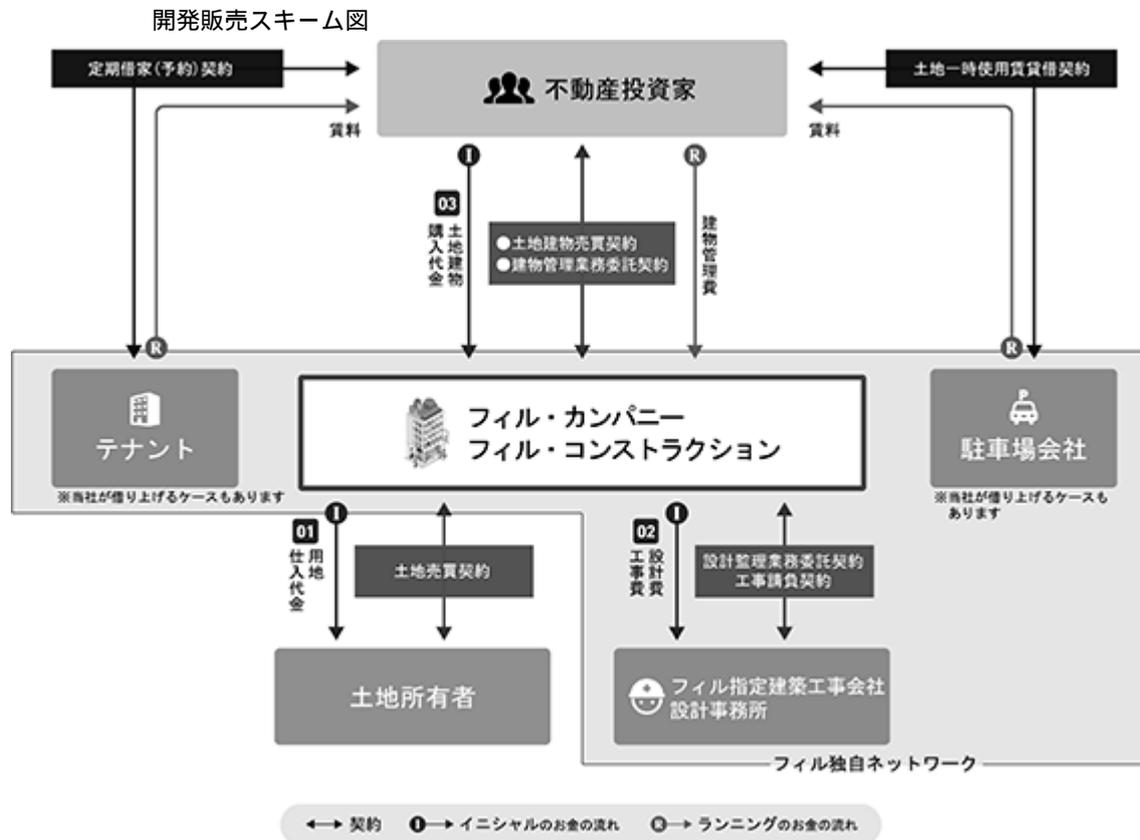
関連会社である株式会社玉栄(資本金10,000千円、2022年8月株式取得、鶏卵製品の製造、販売、卸事業)及び株式会社ブクブク亭(資本金1,500千円、2023年3月株式取得、飲食店を運営)は、連結子会社である株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクトが出資を行っております。それぞれ空中店舗フィル・パークのテナント事業者候補と考え、出資しております。

(3) 事業系統図

当社グループでは、土地オーナー向けに土地活用方法の一形態として土地活用商品の企画提案をする「請負受注スキーム」と、不動産投資家向けに当社が土地を購入し土地活用商品の開発から販売までを行う「開発販売スキーム」の両スキームにより、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業を行っております。

「請負受注スキーム」及び「開発販売スキーム」のスキーム図は、次のとおりであります。





(4) 事業の特徴

当社グループの空中店舗フィル・パークは土地活用方法の一形態であり、土地オーナーの利益を最大化するために、事業メリットやテナントの賃貸需要を最大限に引き出す企画・提案を始め、設計・施工等についても高い付加価値を持つサービスをワンストップで提供している点に特徴があります。

企画・提案においては、スキーム全体を通じて“駐車場収益を最大限に残す”建築と連動しており、設計・施工以外でも、事業資金に関するコンサルティング、初期テナントの誘致から契約までのサポートやテナントとの内装工事に関する調整等まで一気通貫でのサービスを提供し、企画料を得るビジネスモデルとなっております。

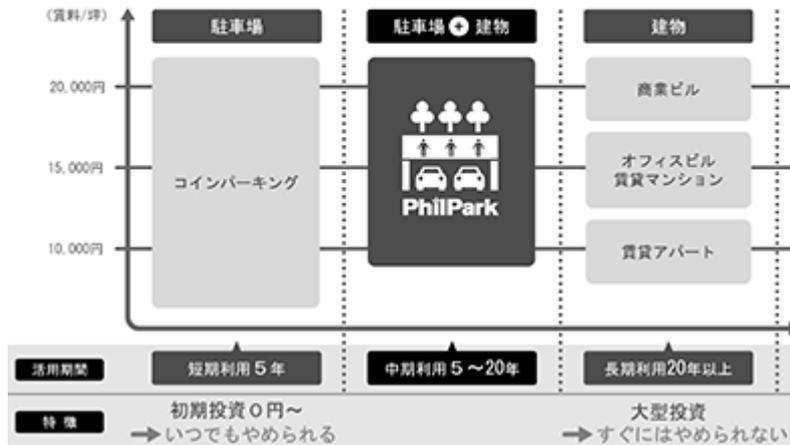
設計・施工においては、建築基準・安全性基準をクリアした上で、柱の設置について工夫を行い、駐車場台数をいかに減少させないか、駐車場利用者の利便性・稼働率をいかに維持できるか等、費用対効果の最大化を図る建築ノウハウを構築しております。また、原則エレベーターを設置せず顧客導線を考えた階段の設置や、テナントの賃貸需要に合ったガラス張りのデザイン性の高い空間づくりなど、タイムパフォーマンスとコストパフォーマンス、クオリティーを追求したコンストラクションマネジメントにより独自の標準化された建築システムを構築しております。

空中店舗フィル・パークの価値

駐車場を残す という発想。


高額な駐車場収入を活かせる!
 「駐車場賃料<テナント賃料」ということが多くあります。


安定的な駐車場収入を活かせる!
 収入が急に「0円」となることはありません!!



SPACE ON DEMAND という考え方。

「SPACE ON DEMAND」=「今の世の中の需要に合った空間づくり」をコンセプトに、地主(駐車場オーナー)の所有地に最適な企画づくりを行います。作った方がいいテナントが入らないという建物づくりは行いません。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) (株)フィル・コンストラクション (注)2	東京都中央区	20,000	建設業	100.0	空中店舗フィル・パーク及びガレージ付賃貸住宅を建築しております。
(株)プレミアムガレージハウス	東京都中央区	35,100	不動産業	100.0	ガレージ付賃貸住宅を企画提案しております。 役員の兼任 1名
(株)フィルまちづくりファンディング	東京都中央区	3,000	不動産業	100.0	クラウドファンディングの運営を行います。 役員の兼任 1名
(株)フィル事業承継・地域活性化プロジェクト	東京都中央区	50,000	コンサルティング業	100.0	事業承継の支援を行います。 役員の兼任 1名
(株)ストラボ	東京都中央区	20,000	サービス業	100.0	空中店舗フィル・パークの直営テナントを運営しております。
(持分法適用関連会社) (株)玉栄	東京都新宿区	10,000	卸売業	49.0 (49.0)	鶏卵製品の製造、販売、卸事業を行います。
(株)ブクブク亭	神奈川県横浜市港北区	1,500	飲食業	25.3 (25.3)	飲食店の運営を行います。

(注) 1. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. (株)フィル・コンストラクションについては、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	売上高	3,483,916 千円
	経常利益	137,028 "
	当期純利益	86,801 "
	純資産額	127,052 "
	総資産額	2,444,037 "

3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年11月30日現在

従業員数(名)
84

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
2. 当社グループの事業セグメントは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントのためセグメントごとの記載はしていません。
3. 前連結会計年度末に比べ従業員数が15名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
68	35.3	2.4	7,036

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。
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。なお、勤続1年未満の者(休職者を含む)は除いております。
3. 当社の事業セグメントは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントのためセグメントごとの記載はしていません。
4. 前事業年度末に比べ従業員数が14名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

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、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、Phil=共存共栄を企業理念として設立され、土地オーナー・入居者・地域にとって三方良しとなる企画である、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業を展開しております。駐車場の上空や駅から離れた郊外などの未活性空間に「空中店舗フィル・パーク」やガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」を企画・提供し、その場所の需要に応じた空間の活性化を推進しております。

当社が取り組んでいることは、まちの中でコインパーキングでしか活用されていない土地、一本裏通りで活用が難しい土地、変形地や狭小地、あるいは駅から遠く土地活用に工夫が必要な土地、そういった土地をそのまち、地域のニーズをくみ取り活用させていくこと、その結果として、土地オーナー、入居者、地域の人すべてが幸せになれることを目指しております。

また、2024年1月に持続的成長を図ることを目的として、新たにパーパス・ビジョン・バリューを策定いたしました。策定にあたり、当社の存在意義や価値を再定義し、企業として今後目指していく方向性について経営陣だけでなく従業員も含めて議論いたしました。策定したパーパス・ビジョン・バリューは以下のとおりです。

パーパス（存在意義）：まちのスキマを「創造」で満たす。

ビジョン（目指す姿）：「まちづくり」をオーダーメイド。

バリュー（価値観）：「地域」と「お客様」のために全てのチカラを尽くす。

今後は、新たに定めたパーパス・ビジョン・バリューの実現に向けて事業を展開していくとともに、今回のパーパス・ビジョン・バリューの策定が、従業員エンゲージメントの向上や、外部ステークホルダーとのコミュニケーションの深化につながるよう、これら理念の社内外への浸透に努めてまいります。

(2) 経営環境及び経営戦略

当社グループを取り巻く環境は、少子高齢化を背景とした都市のスポンジ化による未活性空間の増加に加え、脱炭素社会への対応及び新型コロナウイルス感染症への対策に伴い、目まぐるしく社会構造が変化しております。

このような環境の中、当社グループは2023年11月期から第3創業期と位置づけ、2024年1月に中期経営計画を策定し、公表いたしました。

本中期経営計画は、従来の少数精鋭に頼ったやり方から脱皮し、組織としてビジネスを展開し、飛躍的にスケール化を果たすフェーズと捉えております。そのために改めて経営計画を進め、持続的成長の基盤となる体制・仕組みを構築してまいります。そして、経営改革により既存ビジネスをスケール化させるとともに、事業ポートフォリオの変革にも着手し、さらなる飛躍への布石を打ってまいります。

潜在市場は、建築業界の市場規模をベースとして算出し、全国の建築物の年あたり総工事費約26.7兆円と算出しております。そのうち、空中店舗フィル・パーク及びプレミアムガレージハウスのターゲットとなる市場規模はそれぞれ約2.9兆円と約2兆円と試算しております。空中店舗フィル・パークの市場規模は、「主要エリアの構築物の年あたり総工事費」×「フィル・パーク基準の区画の割合（15～120坪・駅徒歩10分）」で算出しております。プレミアムガレージハウスの市場規模は、「全国の賃貸住宅（長屋建・共同住宅）の新規着工戸数」×「プレミアムガレージハウス基準の区画割合（四角形以上・50～300坪）」×「プレミアムガレージハウス1戸あたり単価（2,200万円）」で算出しております。

当社グループの事業の強みは、空間の特性や土地オーナーのニーズに即した最適なプランの設計をするオーダーメイドの企画力と、企画、設計・施工、テナント誘致、物件管理までワンストップサービスにより、提案したソリューションの実現にコミットする実行力であります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標（KPI）は連結売上高、連結営業利益、ROE、問合数、提案数、請負受注件数、及び従業員数であります。当該KPIを採用した理由は、投資家が当社グループの経営方針・経営戦略等を理解する上で重要な指標であり、当社グループの収益力を客観的に評価できる指標であるためです。

2026年11月期の目標値は連結売上高15,000百万円、連結営業利益1,200百万円、ROE20%、問合数4,000件、提案数450件、請負受注件数90件、従業員数130名であります。当該KPIの各数値については有価証券報告書提出日現在において予測できる事情等を基礎とした合理的な判断に基づくものであり、その達成を保証するものではありません。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

次期（2025年11月期）は中期経営計画の2年目となりますが、中期経営計画の達成並びにその先の持続的な成長のために、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下のとおりであります。

デジタルを活用した事業プロセス改革による既存事業のスケール化

当社グループの提供価値である「オーダーメイドのまちづくり」をさらにスケール化させるため、デジタルを活用した事業プロセスの改革を進め、事業プロセスの再現性と生産性を高めることで早期の事業成長を目指してまいります。社内営業プラットフォームを用いて営業KPI等を集計し、精度の高い進捗管理を行うことにより、実績に応じた意思決定と戦略・戦術の立案をサポートし、定めた戦略の実行・検証までのサイクルを組織として回していくことで案件獲得の精度を向上させ、既存事業である空中店舗「フィル・パーク」及び「プレミアムガレージハウス」のスケール化を図ります。また、建物竣工後の物件管理については、PM事業として事業化し、土地オーナー様に対する提供価値の最大化、リピート率の向上を図ります。

パーパス・ビジョン・バリューの実現、中期経営計画を達成するための組織改革

持続的な企業価値の向上には、引き続き組織及び人材の開発が重要な課題であると認識しています。

組織開発においては、策定したパーパス・ビジョン・バリューを企業文化として定着させることに加えて、事業拡大に必要な機能から逆算した組織開発を行ってまいります。

人材開発においては、新たに人事制度と目標管理制度を導入し、組織としてキャリアマネジメント及びパフォーマンスマネジメントを行うことで、自発的、自律的な人材開発を推進してまいります。

持続的成長の実現に向けた事業ポートフォリオの変革

中長期においてパーパス・ビジョンを具現化し、持続的な成長を実現するため、事業ポートフォリオの変革が重要な課題であると認識しています。引き続き新規事業への投資を継続し、新たな成長領域へ挑戦することで、事業ポートフォリオの変革を行ってまいります。

また、引き続きM&A・アライアンスによる外部経営資源を活用したビジネス機会の獲得やイノベーションの創出についてもチャンスを伺ってまいります。

建物の省エネルギー化、GHG排出量削減に向けた取り組み、エネルギー関連投資の推進

地球規模での脱炭素社会への移行に伴い、国内では建物の省エネルギー化に関する法整備が進んでおり、同時に企業活動におけるGHG排出量削減も求められています。このような社会課題について、当社事業の成長における機会と捉え、ZEBやZEHなどの研究開発を推進することで環境に対応した商材へのシフトを図り、企業価値向上と社会課題の解決の両立を目指してまいります。

また、TCFD開示やCDP回答などを通してステークホルダーの皆様への情報開示を積極的に進めていく方針です。

ガバナンス体制の強化

持続的な企業価値向上とガバナンス体制の強化を高次に両立させることが重要な課題であると認識しています。当社グループでは取締役会を構成するメンバーの過半数を独立社外取締役とすることで、独立した立場からの監督機能が有効に働き、少数株主の利益も重視した公正な意思決定を可能とするガバナンス体制を構築します。そして、多様な価値観と知見を取り入れるために、様々な業界の経営者・投資家・専門家を取締役及び取締役候補者とし、取締役会を多角的に活性化する方針です。加えて、大株主である創業メンバーも取締役候補者とすることで、株主目線でのガバナンスにおいても強化し、株主価値向上につながる経営判断に寄与してまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティ基本方針

当社グループは、創業当初からSPACE ON DEMAND（今の世の中の需要に合った空間づくり）をコンセプトとして、社会課題である「未活性空間の増加」に対して様々な事業を展開してきました。今一度、社会課題に対する当社の事業価値を明確化するため、ESG経営を推進し、持続可能な街づくりの実現に向けてステークホルダーの皆様と共に取り組んでまいります。

(2) ガバナンス

当社グループでは、サステナビリティへの対応が経営上の重点課題であるとして認識しており、事業活動を通じた社会課題の解決と中長期的な企業価値の向上を実現するため「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティに関する活動を全社的に推進しております。本委員会は、サステナビリティに関する基本方針や重点課題の特定、重点課題に基づく戦略や進捗管理、気候変動関連問題への対応や情報開示に関する事項の審議を行っております。また、取締役会では、気候変動に関するリスクと機会について少なくとも年1回以上サステナビリティ委員会より報告を受け、課題への取組や設定した目標に対するモニタリングを行い、監督しております。

(3) 戦略

当社グループでは、TCFD提言に基づき、気候変動が事業に与える中長期的な影響について把握し事業戦略に組み込むため、当社の中核を担う空中店舗フィル・パーク及びプレミアムガレージハウス事業を対象とし、定性的なシナリオ分析を行いました。事業リスクの分析においては、主に1.5 シナリオの途上に起こる「低炭素経済への移行に関連したリスク」と、世界のCO2排出量削減未達による4 に至った場合に影響が大きくなる「気候変動に伴う物理的影響に関連したリスク」について、TCFD分類に沿って検討いたしました。また、事業の機会についても検討しリスクに備え、機会につなげるための戦略的取組をまとめました。

分類	区分	リスク	2030年時点のPL影響	
			1.5 シナリオ	4 シナリオ
移行 リスク	政策・法規制	炭素税導入に伴うコストの増加	小	小
		省エネ規制の強化、対応遅れによる補助金等の機会損失	小	小
	技術	再生可能エネルギーの普及に伴うエネルギー購入費用の増加	小	小
	社会 (市場・評判)	気候変動への対応遅れによるステークホルダーからの信用低下、ブランド力の低下	小	小
物理的 リスク	急性的 物理リスク	台風・洪水等の災害による浸水リスク、対応コストの増加	小	中
		新たな感染症、蚊媒介感染症拡大による街へ訪れる人々の減少、フィル・パークの建設需要の減少	大	大
	慢性的 物理リスク	平均気温の上昇に伴う、遮熱装置・空気循環・冷房設備等の設備費用、冷暖房費用増加によるテナント負担の増加、入居率への影響	小	小
		気温上昇による労働時間の制限に伴う完工遅延、建設費の増加	小	中
機会	エネルギー	プレミアムガレージハウスの太陽光発電装置、非化石証書取得によるGHG排出量削減	小	小
	市場	気候変動に伴うテナント側のニーズ変化に対応したフィル・パーク展開により小規模事業者への事業機会提供、テナント需要の増加	中	中
		ZEBの需要増加に伴う対応による収益機会獲得	大	小
		生活様式の変化、プレミアムガレージハウスの需要増加	大	大

財務的影響の評価については下記の基準で評価を行いました。

範囲	評価
連結経常利益の5%以内	小
連結経常利益の5%超30%以内	中
連結経常利益の30%超	大

(4) リスク管理

当社グループでは、リスク管理を含めた気候変動に関する事項は、取締役会の監督の下、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会が一元的に審議・調整しております。本委員会は、報告・提言された気候変動の影響と対応について審議を行い、評価しております。また、取締役会は、リスク管理の状況と対応を含めた気候変動に関する事項についてサステナビリティ委員会より報告を受け、課題への取り組みや設定した目標を監督しております。

(5) 指標及び目標

当社グループでは、サステナビリティのマテリアリティ（重要課題）を特定し、サステナビリティ委員会がマテリアリティごとのKPI（非財務目標）を設定し、実績をレビューするなど進捗状況を管理しております。

気候変動を含む、特定した重点課題と取組に関するKPIは以下のとおりであります。

KPI（非財務目標）	目標の詳細	対象範囲
SPACE ON DEMANDに基づくサーキュラーな街づくり	フィル・パークとプレミアムガレージハウスで合計1,000棟	当社グループ全体
温室効果ガス排出量削減	Scope1、2の合計 2025年 50%削減 2030年 実質ゼロ	当社グループがエネルギー管理権限を有する建物
	Scope3の合計 2030年 30%削減 2050年 実質ゼロ	当社グループの事業活動に関連するScope1、2以外の間接排出
ZEB・ZEHへの対応	2030年以降の新築建築物について、100%ZEB・ZEH対応	当社グループ全体
国産木材を活用したプレミアムガレージハウス	2030年以降の新築プレミアムガレージハウスについて、50%以上が国産木材を使用	当社グループ全体
サステナビリティ委員会における気候変動モニタリング回数	各年1回以上	当社
中小企業テナントの活躍できる環境づくり	個人・中小テナント入居割合80%以上	当社
事業経営人材の育成、多様性のある職場づくり	女性管理職比率30%以上	当社グループ全体

排出量実績は以下のとおりであります。

	2022年11月期	2023年11月期	2024年11月期
Scope1、2 (t-CO2)	28.6	55.3	
Scope3 (t-CO2)	14,876.7	19,895.8	

(注) 2024年11月期については、現在、集計中です。

(6) 人材の多様性の確保を含む人材育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針

当社グループにおいては、バリューである「地域」と「お客様」のために全てのチカラを尽くすの「全てのチカラ」を具体的に5つ、「創造力」「実行力」「引き出し力」「共感力」「チーム力」、と定義しています。なかでも「創造力」を発揮することがお客様への価値創出につながり、ビジネスの現場でも特に重視しております。「創造」の源泉は人であるという考えに基づき、優秀な人材の確保に取り組んでまいりました。当社の理念に共感し社会課題の解決を志す人材の採用や、「創造」という答えのない問いと向き合い続け他にはない価値を生み出すことのできる人材の育成することに注力しています。そして、会社と個人が一体となりお互いの価値を継続的に高め合う関係の構築を目指しております。「人材の多様性の確保」「人材の育成」「社内環境の整備」は当社グループの人的資本経営を実現する為に重要な事項です。それぞれの具体的な方針は、以下のとおりであります。

「人材の多様性の確保の方針」

ア. 多様な業界から優秀な人材を積極採用

当社は、これまでの業界の常識にとらわれない独自性のあるビジネスを展開し、社会課題の解決を行ってまいりました。2024年11月期においても、様々なバックグラウンドを持つ人材に参画いただき、各々の専門性を最大限発揮していただけるポジションでご活躍いただいております。引き続き、当社事業に共感いただけるプロフェッショナル人材を積極採用してまいります。また、新卒採用に加えて第二新卒を含めた業界未経験の若手の採用も積極的に行っており、採用から育成までの仕組み化と風土改革を進めてまいりました。今後も若手社員が活躍できる環境整備に注力してまいります。

イ. 女性活躍推進をはじめとして、誰もが活躍できる職場環境の整備と性別、採用方法、勤続年数に寄らない人事評価制度の導入

2024年11月期において、公正で透明性の高い人事評価制度を運用し、成長意欲の高い人材が働きがいを感じることのできる環境を整備してまいりました。2025年11月期においては、社員数の増加および組織の複層化に応じて、現在の人事評価制度を踏襲しながらも最適な評価制度の見直しを継続してまいります。

また、2024年11月期は中途プロフェッショナル採用に注力したことにより女性の管理職比率が26.7%となっております。引き続き職場環境の整備および人材育成によって女性管理職比率30%以上を目指します。

単位：%

	2022年11月期	2023年11月期	2024年11月期
女性管理職比率	46.2	25.0	26.7

「人材の育成方針」

ウ. 自発的・自律的な人材開発を推進

エ. 社内ノウハウの教育コンテンツ化

人事評価制度の整備によりキャリアアップの道筋が見える化し、属人化していた社内ノウハウを動画コンテンツ化することで社員が自発的・自律的に学び成長できる環境を整備しております。また、マネジメント層を対象とした研修の充実、若手社員が直面する会社に適応するまでの課題に対するフォローアップ制度の整備、上長との定期的な1on1を行うことで自身の役割期待と目標を明確にしながら業務の中で達成支援が行われる仕組みを構築することで、個人の成長を支援していきます。

上記の取り組みを通じて、ビジネスを「創造」できる人材の育成を推進いたします。

「社内環境整備に関する方針」

オ. 企業理念であるパーパス、ビジョン、バリューの浸透を推進

パーパスである「まちのスキマを「創造」で満たす」に適ったプロジェクトを全社で表彰することや、他部門との交流機会を増やすイベントを開催することで、会社全体でパーパスの実現に向けた一体感を醸成しております。2025年11月期においても、引き続き事業への共感性を高めることのできる取り組みを積極的に実施してまいります。

カ. 定着率の維持向上

2024年11月期末時点における当社グループの定着率は84.5%（ ）でした。社員の定着率の維持向上が継続的な企業価値向上に繋がると考え、イ)記載の通り、社員のライフステージに合わせて柔軟な働き方ができる環境の整備を進めるとともに、エンゲージメントサーベイを定期的を実施することで、社内環境の把握、課題の特定、対処までをスピーディーに実行し、2026年11月期末において85～90%まで向上させることを目指します。

定着率：1 - 離職率

離職率：過去1年間の退職者数 ÷ (過去1年間の入社人数 + 1年前の従業員数) × 100

単位：%

	2022年11月期	2023年11月期	2024年11月期
定着率	82.5	84.0	84.5

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢について

当社グループの「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業については、景気の後退、金利の上昇、消費税増税等の税制変更などが、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが提案する空中店舗フィル・パークの主要なテナントは商業施設を運営する企業やオフィスとして利用する等の企業であるため、その需要は景気の動向による影響を受けやすい傾向にあります。そのため、景気の後退、商業施設やオフィスの供給過剰等により不動産市況が下落した場合に、土地オーナーが賃貸建物の建築を控えることにより、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 業績の変動について

当社グループの主な売上高は、「開発販売スキーム」においては販売による所有権移転時に計上されます。また、案件1件当たりの売上高が当社グループ全体の売上高に占める割合が高い状況にあるため、案件規模の大小による販売単価の変動や販売時期に偏りがあった場合、四半期又は連結会計年度ごとの一定期間で区切って比較した場合、期間ごとの業績に大きな差異が生じる可能性があります。

このリスクに対応するため、四半期ごとの「開発販売スキーム」における土地仕入と販売を安定して積み重ねるよう努めております。

(3) 各種法規制及び許認可によるリスク

当社グループは、建設業許可、建築士事務所登録及び宅地建物取引業の許認可を受けて事業を展開していることから、「建設業法」「建築基準法」「建築士法」「都市計画法」「消防法」「宅地建物取引業法」等の法令のほか、関連する条例等など多岐にわたる法規制を受けております。当社グループは、現時点の法規制に従って業務を遂行しておりますが、将来において、法令等の新たな施行や変更により、当社グループの義務及び費用負担等が増加することで、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループの事業におきましては、以下の免許及び許認可等を取得しております。現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許及び許認可等の取消等があった場合、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を与える可能性があります。

このリスクに対応するため、関係法令の改正情報等を早期に入手し、その影響を検討して対策をとるとともに、関係法令の遵守を徹底いたします。

(当社)

免許及び許認可等の名称	許認可等の内容	有効期限	許認可取消事由
一般建設業許可	東京都知事許可 (般-5)第131403号	2028年11月9日 (5年ごとに更新)	建設業法第29条に定められております。
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (1)第10802号	2029年12月2日 (5年ごとに更新)	宅地建物取引業法第66条に定められております。
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第55919号	2029年10月31日 (5年ごとに更新)	建築士法第26条に定められております。
不動産特定共同事業許可	東京都知事第161号		不動産特定共同事業法第36条に定められております。

(株式会社フィル・コンストラクション)

許認可等の名称	許認可の内容	有効期限	許認可取消事由
特定建設業許可	東京都知事許可 (特-5)第141378号	2029年3月24日 (5年ごとに更新)	建設業法第29条に定められております。
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第59495号	2029年7月4日 (5年ごとに更新)	建築士法第26条に定められております。

(株式会社プレミアムガレージハウス)

免許の名称	許認可等の内容	有効期限	許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都知事許可 (2)第99314号	2026年6月17日 (5年ごとに更新)	宅地建物取引業法第66条に 定められております。

(4) 競合の状況について

当社グループは、空中店舗フィル・パーク及びプレミアムガレージハウスを事業展開しております。空中店舗フィル・パークにおいては、現在明確な競合他社はないものと認識しておりますが、ハウスメーカーや駐車場運営会社等が当社と類似した事業を展開する可能性はあり、それにより競争が激化し、当社グループの優位性が保てなくなった場合、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

プレミアムガレージハウスにおいては、当社独自の入居待ち登録システム、デザイン性の高さ、軽量鉄骨造等により競合他社との差別化を図っておりますが、競争環境が激化し当社グループの優位性が保てなくなった場合、当社グループの経営成績や財務状況等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 自然災害等によるリスク

大規模な地震や台風等の自然災害が発生した場合、被災した当社グループの建築現場の補修、お客様の建物の点検、自社保有設備の修理に加え、被災したお客様への支援活動などにより、多額の費用が発生する可能性があります。また、社会インフラの大規模な損害で建築現場の資材などの供給が一時的に途絶えたりすることで、工事着工・工事進捗・テナントリーシング活動に影響が生じ、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 売上総利益率の変動のリスク

当社グループの請負受注スキームの売上高は、2022年11月期の期首より新収益認識基準を採用しているため、プロジェクトの進行度に応じて計上されることとなります。

請負受注スキームにおいては、業務内容に応じて売上高及び売上総利益率が異なります。「企画・提案」業務に係る売上高は、契約時にプロジェクト受注額の約5%が計上されますが、売上原価が発生しないため、売上総利益率は100%となります。一方、「設計・施工」業務に係る売上高は、工事の着工から竣工までの工期で進行度に応じて計上され、売上高及び売上原価の割合は大きいですが、売上総利益率は低くなります。そのため、契約時期や工期に偏りがあった場合、四半期又は連結会計年度ごとの一定期間で区切って比較した場合、期間ごとの売上総利益率に差異が生じる可能性があります。

このリスクに対応するため、四半期毎の請負受注スキームにおける受注を安定して積み重ねるよう努めております。

(7) 組織体制について

当社グループは、成長段階であるため、内部管理体制も現在の組織規模に応じたものとなっております。当社グループは、今後の事業の拡大に伴い人員の増強、内部管理体制の一層の充実に努める方針ですが、必要な人員が確保できない場合や、内部管理体制の充実に適切かつ十分な対応ができない場合、当社グループの事業展開や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

このリスクに対応するため、経営管理本部の人員の継続的な人材採用活動、及び外部協力者との連携に取り組んでおります。

(8) 販売用不動産等に関するリスク

当社グループは、土地の購入及び土地活用商品の開発から販売までを行う取り組みである「開発販売スキーム(不動産投資家向けサービス)」を推進しております。

現状は開発物件数が少なく、竣工から販売までの期間が短期であるものの、仕掛販売用不動産及び販売用不動産の保有資産の時価(主に土地の時価)が著しく下落した場合または収益性が著しく低下した場合等には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 資本提携等の戦略投資について

当社グループは、他社との積極的な業務提携・連携による加速度的な事業拡大の実現を目指しております。そのため、企業価値を継続的に向上させる上で有効となる場合や、当社と提携先の事業内容から大きなシナジー効果が見込める場合には、必要に応じて資本提携等の戦略投資を実施していく方針です。戦略投資にあたっては、市場動

向や顧客のニーズ、相手先企業の業績、財務状況、市場競争力、当社の事業内容との親和性等を十分に検討してまいります。投資後の市場環境や競争環境の著しい変化等により、投資先の事業展開が計画どおりに進まない場合には、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。

このリスクに対応するため、提携先の業績、財務状況、市場競争力、当社とのシナジー効果を定期的にモニタリングする体制を整えております。

(10) 感染症等の影響について

当社グループは、新型コロナウイルス感染症等の治療方法が確立されていない感染症が流行するなどした結果、社会・経済活動の停滞や消費マインドの冷え込みによる長期的な景気悪化が生じる場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社及び持分法適用会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度（2023年12月1日から2024年11月30日まで）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復が進むとともに、インバウンド消費の拡大にも支えられ、緩やかな回復基調となりました。一方で、円安の進行による物価の上昇や不安定な国際情勢に起因する原材料・エネルギー価格の高止まりなど、依然として景気の先行きは不透明な状態が続いております。

このような状況の中、当社グループは「まちのスキマを「創造」で満たす」をパーパスとして掲げ、土地オーナー・入居者・地域にとって三方良しとなる企画である空中店舗「フィル・パーク」及びガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」を事業展開してまいりました。土地オーナーに土地活用商品の企画提案をする「請負受注スキーム（既存土地オーナー向けサービス）」と、不動産投資家に当社が土地を購入し土地活用商品の開発から販売までを行う「開発販売スキーム（不動産投資家向けサービス）」の両スキームでソリューションサービスを提供しております。

・大幅な増収増益（売上高は前年同期比20.5%増、営業利益は前年同期比97.4%増）

当連結会計年度の経営成績は、売上高7,184,957千円（前年同期比20.5%増）、売上総利益1,810,405千円（前年同期比26.0%増）、営業利益424,091千円（前年同期比97.4%増）、経常利益408,774千円（前年同期比201.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益261,865千円（前年同期比588.5%増）となり、前連結会計年度より大幅な増収増益となりました。「請負受注スキーム」において年間を通じてコンスタントに受注を獲得できたことに加え、「開発販売スキーム」においても大型案件を含む計5件のプロジェクトの販売引渡を行い、請負受注・開発販売ともに前連結会計年度より売上高が増加いたしました。

当連結会計年度における売上高、売上内訳、売上原価、売上総利益及び売上総利益率は下表のとおりです。

（単位：千円）

2024年11月期						
	第1四半期 連結会計期間	第2四半期 連結会計期間	第3四半期 連結会計期間	第4四半期 連結会計期間	第4四半期 連結累計期間	
売上高	606,083	720,625	2,538,831	3,319,417	7,184,957	
売上 内 訳	請負受注	488,212	597,533	1,073,171	1,629,249	3,788,166
	開発販売			1,340,550	1,552,513	2,893,063
	その他	117,871	123,091	125,109	137,654	503,728
売上原価	398,395	503,783	1,834,995	2,637,377	5,374,552	
売上総利益	207,688	216,842	703,835	682,039	1,810,405	
売上総利益率	34.3%	30.1%	27.7%	20.5%	25.2%	

2023年11月期						
	第1四半期 連結会計期間	第2四半期 連結会計期間	第3四半期 連結会計期間	第4四半期 連結会計期間	第4四半期 連結累計期間	
売上高	733,051	1,122,189	1,181,225	2,927,053	5,963,519	
売上 内 訳	請負受注	623,800	770,911	693,519	822,673	2,910,905
	開発販売		209,902	361,997	1,985,625	2,557,525
	その他	109,250	141,374	125,708	118,754	495,088
売上原価	544,422	885,079	892,582	2,204,773	4,526,857	
売上総利益	188,628	237,110	288,643	722,280	1,436,662	
売上総利益率	25.7%	21.1%	24.4%	24.7%	24.1%	

・通期における受注高（59.6億円）、受注件数（46件）がともに過去最高を更新

当連結会計年度における「請負受注スキーム」の請負受注件数は46件（前年同期は29件）、受注高は5,958,689千円（前年同期は4,023,232千円）となりました。内訳は、空中店舗フィル・パークの請負受注件数が19件（前年同期は11件）、受注高が3,991,894千円（前年同期は2,872,141千円）、プレミアムガレージハウスの請負受注件数が27件（前年同期は18件）、受注高が1,966,795千円（前年同期は1,151,091千円）となり、受注高・受注件数ともに過去最高実績を更新する結果となりました。将来の売上計上額である期末時点受注残高についても5,037,184千円（前年同期比75.9%増）となり初めて50億円を突破いたしました。進行中の中期経営計画において掲げている事業プロセス改革及び組織改革の順調な進捗により、営業活動における再現性と生産性が向上したことで、第1四半期から第4四半期まで各四半期において10件以上の受注を獲得し、また第4四半期においては受注高が20億円を超え四半期における受注高としては過去最高となりました。

なお、「開発販売スキーム」に関しては、当連結会計年度における販売引渡件数は5件（前年同期は7件）、開発用地取得契約件数は6件（前年同期は5件）となりました。これにより、当連結会計年度末時点の開発プロジェクト残件数は5件（前年同期は4件）、将来の売上原価見込金額となる開発プロジェクト残高は計2,075,918千円（前年同期は2,903,515千円）となっております。

< 事業の状況 >

		2024年11月期					
		単位	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	合計
請負受注スキーム	受注高 1 (受注件数)	千円 (件)	1,090,639 (10)	872,793 (11)	1,915,389 (11)	2,079,867 (14)	5,958,689 (46)
	空中店舗フィル・パーク	千円 (件)	721,650 (5)	363,498 (2)	1,418,036 (5)	1,488,707 (7)	3,991,894 (19)
	プレミアムガレージハウス 2	千円 (件)	368,988 (5)	509,294 (9)	497,353 (6)	591,160 (7)	1,966,795 (27)
	期末時点受注残高 3 (期末時点進行プロジェクト件数) 4	千円 (件)	3,470,658 (28)	3,698,936 (37)	4,553,214 (44)	5,037,184 (46)	
開発販売スキーム	販売引渡件数	件	0	0	1	4	5
	開発用地取得契約件数 5	件	3	2	1	0	6
	開発プロジェクト残高 6 (開発プロジェクト残件数)	千円 (件)	3,916,753 (7)	4,475,951 (9)	3,443,466 (9)	2,075,918 (5)	

2023年11月期							
		単位	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	合計
請負受注スキーム	受注高 1 (受注件数)	千円 (件)	677,786 (3)	366,085 (4)	1,117,648 (9)	1,861,712 (13)	4,023,232 (29)
	空中店舗フィル・パーク	千円 (件)	613,386 (2)	249,548 (2)	758,754 (3)	1,250,451 (4)	2,872,141 (11)
	プレミアムガレージハウス 2	千円 (件)	64,400 (1)	116,536 (2)	358,894 (6)	611,260 (9)	1,151,091 (18)
	期末時点受注残高 3 (期末時点進行プロジェクト件数) 4	千円 (件)	1,902,467 (19)	1,460,282 (15)	1,830,054 (19)	2,863,962 (26)	
開発販売スキーム	販売引渡件数	件	0	1	1	5	7
	開発用地取得契約件数 5	件	1	1	2	1	5
	開発プロジェクト残高 6 (開発プロジェクト残件数)	千円 (件)	1,953,496 (8)	3,139,478 (8)	4,504,548 (8)	2,903,515 (4)	

- 1 受注高とは、新規受注したプロジェクト及び追加工事の合計額となります。
- 2 プレミアムガレージハウスの受注高については、協力会社による受注の数値を含めております。
- 3 期末時点受注残高とは、期末時点において売上に計上されていない受注高の残高合計（将来プロジェクトの進捗に応じて売上計上される金額）となります。
- 4 期末時点進行プロジェクト件数とは、期末時点において進行中の請負受注スキームにおけるプロジェクト件数となります。
- 5 開発用地取得契約件数については、当該土地の取得契約を締結し、手付金を支払った時点で1件とカウントしております。
- 6 開発プロジェクト残高とは、期末時点における土地及び建物の完成に要する原価見込額の合計となります。

・従業員数は前連結会計年度末より約2割増加

当連結会計年度末時点の連結従業員数は84名となり、前連結会計年度末時点（69名）より約2割増加いたしました。中期経営計画においては最終年度である2026年11月期に連結従業員数を130名まで拡大する方針となっており、引き続き採用活動を強化するとともに、既存従業員のエンゲージメントを高めることで定着率の向上も図ってまいります。

従業員数					
	単位	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q
2024年11月期	人	69	73	82	84
2023年11月期	人	54	67	67	69

連結会計期間末時点での連結従業員数となります。

なお、財政状態につきましては、「第2 [事業の状況] 4 [経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析] (2) 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 財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容 c. 財政状態の分析」をご参照ください。

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。）の期末残高は、4,822,267千円となり、前連結会計年度末と比較して2,672,883千円増加しました。

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)

当連結会計年度における営業活動により得られた資金は2,076,091千円（前年同期は541,350千円の支出）となり

ました。これは主として、税金等調整前当期純利益406,258千円、前受金の増加867,277千円、仕入債務の増加480,803千円などの増加要因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)

当連結会計年度における投資活動により得られた資金は354,228千円（前年同期は498,142千円の支出）となりました。これは主として、定期預金の払戻による収入307,000千円、関係会社の整理による収入102,201千円などの増加要因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)

当連結会計年度における財務活動により得られた資金は242,563千円（前年同期は938,218千円の収入）となりました。これは主として、長期借入れによる収入966,800千円などの増加要因に加え、長期借入金の返済による支出676,763千円などの減少要因によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

当社グループは、単一セグメントであるため、生産実績及び受注実績については、スキームごとの実績を記載しております。

a. 生産実績

当連結会計年度における生産実績については、土地の購入及び土地活用商品の開発から販売までを行う取り組みである「開発販売スキーム」の開発プロジェクト残高を記載しております。

	開発プロジェクト 残高(注)1 (千円)	前年同期比 (%)
開発販売スキーム	2,075,918	71.5

(注) 1. 開発プロジェクト残高とは、用地取得契約後にプロジェクトを開始した土地活用商品の、期末時点における土地及び建物の完成にかかる見込額の合計であり、将来の売上原価見込金額となります。

b. 受注実績

当連結会計年度における受注実績については、「請負受注スキーム」の受注高及び受注残高を記載しております。

	受注高(注)1 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高(注)2 (千円)	前年同期比 (%)
請負受注スキーム	5,958,689	148.1	5,037,184	175.9

(注) 1. 受注高とは、当連結会計年度において新規に受注した工事やプロジェクトの合計（売価ベース）となります。

2. 受注残高とは、当連結会計年度末時点において売上に計上されていない工事やプロジェクトの受注高の残高合計であり、将来の売上見込金額となります。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績については、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントであるため、次のとおりであります。

	金額(千円)	前年同期比(%)
「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業	7,184,957	120.5
合計	7,184,957	120.5

(注) 1. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)		当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社廣瀬	1,025,174	17.2	623,901	8.7

フィル・パーク鎌倉プロジェクト ト合同会社	-	-	1,398,016	19.5
--------------------------	---	---	-----------	------

2. 最近2連結会計年度の主要な相手先別の販売実績のうち、当該販売実績の総販売実績に対する割合が10%未満の相手先につきましては記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 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7,184,957千円(前期比20.5%増)となりました。これは主に、年間を通じてコンスタントに受注を獲得できたことで、「請負受注スキーム」に係る売上高が前期より877,260千円増加したことに加え、大型案件を含む計5件のプロジェクトの販売引渡を行ったことで「開発販売スキーム」に係る売上高も前期より335,537千円増加したことによるものです。

(営業利益)

販売費及び一般管理費1,386,314千円の計上により、当連結会計年度における営業利益は424,091千円(前期比97.4%増)となりました。販売費及び一般管理費の主な内訳は、役員報酬80,428千円、給料及び手当454,379千円、業務委託費159,925千円であります。

(経常利益)

営業外収益32,445千円、営業外費用47,761千円の計上により、当連結会計年度における経常利益は408,774千円(前期比201.0%増)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税並びに法人税等調整額を加減したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は261,865千円(前期比588.5%増)となりました。

b. 当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因としては、経済情勢の変動や各種法規制等による影響、自然災害の発生、感染症等の影響などが外的要因として挙げられます。また、内的要因としては、物件の竣工引渡時期の変動や、組織体制の充実に十分な対応ができない場合の事業展開への影響などが挙げられます。詳細については、「第2 [事業の状況] 3 [事業等のリスク]」をご参照ください。

c. 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べて2,045,564千円増加し、7,496,339千円になりました。これは主として、現金及び預金が2,365,883千円、仕掛販売用不動産が299,820千円増加し、販売用不動産が589,448千円減少したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べて1,794,986千円増加し、4,515,296千円になりました。これは主として、前受金が867,277千円、買掛金が480,803千円、1年以内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が290,036千円増加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は、前連結会計年度末に比べて250,577千円増加し、2,981,043千円になりました。これは主として、配当金の支払による利益剰余金の減少27,026千円、親会社株主に帰属する当期純利益による利益剰余金の増加261,865千円によるものであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの当連結会計年度のキャッシュ・フローは、「第2 [事業の状況] 4 [経営者による財政状態、経

営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析〕(1)経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、次のとおりであります。

当社グループは、「開発販売スキーム」における土地仕入資金の機動的な調達を行うため、株式会社みずほ銀行と特別当座貸越契約（借入極度額1,000百万円）を締結しております。なお、当連結会計年度末における、本契約に基づく借入実行残高は148百万円となっております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資等の総額は、17,683千円であります。その主な内容は、本社の内装設備の増設、並びにモデルルームとして使用予定であるCLTを用いた木造ガレージハウスの開発投資によるものであります。

なお、設備投資等の総額には有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しており、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年11月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
		建物及び 構築物	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	ソフト ウェア		合計
本社 (東京都中央区)	本社機能	135,623	10,772			12,089	158,485	68
フィル・パーク 飯田橋富士見 (東京都千代田 区)	賃貸用設備	42,956	22		88,413		131,393	
フィル・パーク 飯田橋 (東京都千代田区)	賃貸用設備	17,211					17,211	
フィル・パーク 神楽坂 (東京都新宿区)	賃貸用設備	79,429					79,429	
社宅 (東京都江戸川区)	福利厚生設備	27,528		48,490 (196.64)			76,018	
社宅 (東京都台東区)	福利厚生設備	16,060					16,060	

(注) 当社は単一セグメントであるため、セグメント情報に関連付けた記載は行っていません。

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

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	17,100,000
計	17,100,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2025年2月19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	5,778,000	5,778,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	5,778,000	5,778,000		

(注) 提出日現在発行数には、2025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9回新株予約権

決議年月日	2017年1月13日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社監査役 3 当社従業員 8 当社子会社従業員 2
新株予約権の数(個)	1,150
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 230,000 (注) 1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,685 (注) 2、6
新株予約権の行使期間	2019年2月1日～2027年1月31日
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 1.688 資本組入額 844 (注) 6、7
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による承認を要する。
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) 5

当事業年度の末日(2024年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年1月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔 〕内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整されるものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。
新株予約権者は、当社の経常利益が下記()及び()に掲げる水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。

()2018年11月期乃至2020年11月期のいずれかの期における経常利益が5億円を超過した場合：50%

()2019年11月期乃至2021年11月期のいずれかの期における経常利益が10億円を超過した場合：100%

なお、上記における経常利益の判定においては、金融商品取引法に基づき提出する有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。また、行使可能割合の計算において、各新株予約権者の行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てた数とする。なお、上記の経常利益の判定において、新たな会計基準の適用等により本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上されることとなった場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前の修正経常利益をもって判定するものとする。

新株予約権者は、上記における業績目標を達成した年度末後において退職した場合には、当該達成年度における行使可能割合の個数を限度として本新株予約権を行使することができる。ただし、任期満了による退任、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 新株予約権の取得に関する事項

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もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約も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の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記3に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

5. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

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、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に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。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件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、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

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新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

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。

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を勘案のうえ、組織再編前の条件に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各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、上記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、上記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た額とする。

新株予約権を行使することができる期間

組織再編行為前の条件に定める行使期間の初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組織再編行為前の条件に定める行使期間の末日までとする。

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

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、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。

その他新株予約権の行使の条件

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

新株予約権の取得事由及び条件

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

6. 2017年3月22日開催の当社取締役会決議に基づき、2017年4月15日付をもって普通株式1株を2株に分割したことにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」、「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。

7. 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します。

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、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

第11回新株予約権

決議年月日	2024年3月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社執行役員 6 当社子会社取締役 1
新株予約権の数(個)	2,200
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 220,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,100 (注) 2
新株予約権の行使期間	2027年2月1日～2029年3月28日
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 1,100 資本組入額 551 (注) 6
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による承認を要する。
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) 5

当事業年度の末日(2024年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年1月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔 〕内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整されるものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整されるものとし、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

新株予約権者は、2026年11月期又は2027年11月期のいずれかの期における当社の経常利益が12億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。

なお、上記における経常利益の判定においては、金融商品取引法に基づき提出する有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。上記の経常利益の判定において、新たな会計基準の適

用等により本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上されることとなった場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前の修正経常利益をもって判定するものとする。

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、執行役、監査役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、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。

新株予約権の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできない。

4. 新株予約権の取得に関する事項

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もしくは分割計画、当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画、または当社が株式交付子会社となる株式交付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の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記 3 に定める規定その他の事由により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

5. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い

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、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に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。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件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、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

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新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

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。

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を勘案のうえ、組織再編前の条件に準じて決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各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、上記 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、上記 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た額とする。

新株予約権を行使することができる期間

組織再編行為前の条件に定める行使期間の初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組織再編行為前の条件に定める行使期間の末日までとする。

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

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、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。

その他新株予約権の行使の条件

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

新株予約権の取得事由及び条件

組織再編行為前の条件に準じて決定する。

その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

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します。

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、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とします。

【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】

2022年8月24日開催の当社取締役会において決議され発行した新株予約権は次のとおりであります。

第1回新株予約権

決議年月日	2022年8月24日
新株予約権の数(個)	2,000個
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 200,000株 (新株予約権1個につき100株)(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)3
新株予約権の行使期間	2022年9月12日から2025年9月11日までとする。
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)	(注)4、5
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者割当契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日(2024年11月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2025年1月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項について当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注)1 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質

1. 本新株予約権の目的となる株式の総数は200,000株、割当株式数(別記「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」欄第1項に定義する。)は100株で確定しており、株価の上昇により行使価額(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項に定義する。)が修正されても変化しない(但し、別記「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」欄に記載のとおり調整されることがある)。なお、株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加する。
2. 行使価額の修正基準: 本新株予約権の発行後、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引の終値(以下「終値」という。)が2,200円(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。)を上回る日が20取引日連続した場合、行使価額は、当該20取引日目の日の翌日(但し、2023年3月13日以降の日に限る。以下、「修正日」という。)以降、3,500円(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。)に修正される。
「取引日」とは、東京証券取引所が開設している日をいい、当社普通株式の普通取引の終値が発表されない日を含まない。但し、本項においては気配引けの日が取引日に含まれるものとし、当該日の最終気配値段を終値とみなして本項の規定を適用する。
3. 行使価額の修正頻度: 行使価額が修正されるのは、本欄第2項に記載の1回のみである。
4. 行使価額の下限: 行使価額の下限は、当初行使価額である2,000円である。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。
5. 割当株式数の上限: 200,000株(2022年5月31日現在の発行済株式総数に対する割合は3.46%)
6. 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達の下限: 401,750,000円(本欄第4項に記載の行使価額の下限にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、新株予約権の一部は行使されない可能性がある。)
7. 新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられており、また、当社が2025年9月11日に本新株予約権の全部を取得する条項が設けられている(詳細は、別記「(注)7.自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄を参照)。

(注)2 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数

1. 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式200,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)但し、下記第2項乃至第4項により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
2. 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる数式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 3 新株予約権の行使時の払込金額

1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
2. 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初2,000円とする。但し、行使価額は、下記第3項又は第4項に従い修正又は調整される。
3. 行使価額の修正
本新株予約権の発行後、終値が2,200円（本欄第4項の規定を準用して調整される。）を上回る日が20取引日連続した場合、行使価額は修正日以降、3,500円（本欄第4項の規定を準用して調整される。）に修正される。
本項においては気配引けの日は取引日に含まれるものとし、当該日の最終気配値段を終値とみなして本項の規定を適用する。
4. 行使価額の調整
(1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

新発行・処分株式数 × 1株当たりの払込金額

$$\begin{array}{rcccl} \text{調整後} & & \text{調整前} & & \\ \text{行使価額} & = & \text{行使価額} & \times & \frac{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}} \end{array}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。以下同じ。）の取締役その他の役員又は従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬として株式を交付する場合、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、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換、株式交付又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって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。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は従業員に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

上記にかかわらず、請求又は行使に際して交付される当社普通株式の対価が、取得請求権付株式又は新株予約権が発行された時点で確定していない場合は、調整後行使価額は、当該対価の確定時点で発行されている取得請求権付株式又は新株予約権のすべてが当該対価の確定時点の条件で請求又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、当該対価が確定した日の翌日以降、これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合（但し、本号により既に行使価額が調整されたものを除く。）

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

上記乃至の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記乃至にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。

この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした

本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額})}{\text{調整後行使価額}} \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。
- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。
- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。
株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換、株式交付又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が本欄第3項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 4 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の発行価格
本新株予約権の行使により交付する当社普通株式1株の発行価格は、行使請求に係る本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の総額に、行使請求に係る本新株予約権の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の本新株予約権の目的である株式の総数で除した額とする。

(注) 5 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の額
本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6 新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所

1. 行使請求の受付場所
東京証券代行株式会社 本店
2. 行使請求の取次場所
該当事項はありません。
3. 行使請求の払込取扱場所
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店

(注) 7 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件

1. 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って、取得日の2週間前までに通知した上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。
2. 当社は、2025年9月11日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する新株予約権の全部を取得する。
3. 当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換、株式交付若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会（株主総会の決議を要しない場合は、取締役会）で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知又は公告をした上で、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本

新株予約権の全部を取得する。

4. 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場所又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

(注) 8 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について割当先との間で締結する取決めの内容
本新株予約権の譲渡については、当社の取締役会の承認を要するものとする。

第2回新株予約権

決議年月日	2022年8月24日
新株予約権の数（個）	2,000個
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 200,000株 （新株予約権1個につき100株）（注）2
新株予約権の行使時の払込金額（円）	（注）3
新株予約権の行使期間	2022年9月12日から2025年9月11日までとする。
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）	（注）4、5
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者割当契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日（2024年11月30日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2025年1月31日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項について当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質

1. 本新株予約権の目的となる株式の総数は200,000株、割当株式数（別記「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」欄第1項に定義する。）は100株で確定しており、株価の上昇により行使価額（別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項に定義する。）が修正されても変化しない（但し、別記「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」欄に記載のとおり調整されることがある）。なお、株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加する。
2. 行使価額の修正基準：本新株予約権の発行後、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における当社普通株式の普通取引の終値（以下「終値」という。）が3,300円（別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。）を上回る日が20取引日連続した場合、行使価額は、当該20取引日目の日の翌日（但し、2023年3月13日以降の日に限る。以下、「修正日」という。）以降、5,000円（別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。）に修正される。
「取引日」とは、東京証券取引所が開設している日をいい、当社普通株式の普通取引の終値が発表されない日を含まない。但し、本項においては気配引けの日が取引日に含まれるものとし、当該日の最終気配値段を終値とみなして本項の規定を適用する。
3. 行使価額の修正頻度：行使価額が修正されるのは、本欄第2項に記載の1回のみである。
4. 行使価額の下限：行使価額の下限は、当初行使価額である3,000円である。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。
5. 割当株式数の上限：200,000株（2022年5月31日現在の発行済株式総数に対する割合は3.46%）
6. 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達の下限：600,076,000円（本欄第4項に記載の行使価額の下限にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、新株予約権の一部は行使されない可能性がある。）
7. 新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられており、また、当社が2025年9月11日に本新株予約権の全部を取得する条項が設けられている（詳細は、別記「（注）7.自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄を参照）。

(注) 2 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数

1. 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式200,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）但し、下記第2項乃至第4項により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
2. 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、

割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 3 新株予約権の行使時の払込金額

1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
2. 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初3,000円とする。但し、行使価額は、下記第3項又は第4項に従い修正又は調整される。
3. 行使価額の修正
本新株予約権の発行後、終値が3,300円（本欄第4項の規定を準用して調整される。）を上回る日が20取引日連続した場合、行使価額は修正日以降、5,000円（本欄第4項の規定を準用して調整される。）に修正される。
本項においては気配引けの日は取引日に含まれるものとし、当該日の最終気配値段を終値とみなして本項の規定を適用する。
4. 行使価額の調整
(1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \left(\frac{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。以下同じ。）の取締役その他の役員又は従業員を対象とする譲渡制限付株式報酬として株式を交付する場合、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、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換、株式交付又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

下記(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって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。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社の取締役その他の役員又は従業員に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

上記にかかわらず、請求又は行使に際して交付される当社普通株式の対価が、取得請求権付株式又は新株予約権が発行された時点で確定していない場合は、調整後行使価額は、当該対価の確定時点で発行されている取得請求権付株式又は新株予約権のすべてが当該対価の確定時点の条件で請求又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、当該対価が確定した日の翌日以降、これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する

場合（但し、本号 により既に行使価額が調整されたものを除く。）

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

上記 乃至 の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記 乃至 にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。

この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

(4)

行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換、株式交付又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用するべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が本欄第3項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

- (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号 に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(注) 4 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の発行価格

本新株予約権の行使により交付する当社普通株式1株の発行価格は、行使請求に係る本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の総額に、行使請求に係る本新株予約権の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の本新株予約権の目的である株式の総数で除した額とする。

(注) 5 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の額

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6 新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所

1. 行使請求の受付場所
東京証券代行株式会社 本店
2. 行使請求の取次場所
該当事項はありません。
3. 行使請求の払込取扱場所
株式会社みずほ銀行 渋谷中央支店

(注) 7 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件

1. 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って、取得日の2週間前までに通知した上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。

2. 当社は、2025年9月11日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する新株予約権の全部を取得する。
3. 当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換、株式交付若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会（株主総会の決議を要しない場合は、取締役会）で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知又は公告をした上で、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
4. 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場所又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

(注) 8 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について割当先との間で締結する取決めの内容
本新株予約権の譲渡については、当社の取締役会の承認を要するものとする。

(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)
2019年7月16日 (注)	230,000	5,778,000	194,120	789,647	194,120	789,647

(注)新株予約権の行使による増加合計であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年11月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		8	21	35	18	4	2,801	2,887	
所有株式数 (単元)		11,815	1,926	8,823	1,773	230	33,173	57,740	4,000
所有株式数 の割合(%)		20.5	3.3	15.3	3.1	0.4	57.5	100.00	

(注) 1. 自己株式372,721株は、「個人その他」に3,727単元、「単元未満株式の状況」に21株含まれております。

2. 「金融機関」には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する当社株式355単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	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(%)
高橋 伸彰	東京都文京区	673	12.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	581	10.76
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	568	10.51
合同会社NOB	東京都文京区湯島2丁目4番3号	352	6.51
日本郵政キャピタル株式会社	東京都千代田区大手町2丁目3番1号	280	5.18
ONGAESHI キャピタル投資事業有限責任組 合1号 無限責任組合株式会社TRYFUNDS	東京都港区芝3丁目1番14号	182	3.37
高野 隆	神奈川県藤沢市	140	2.60
能美 裕一	石川県加賀市	140	2.59
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6番1号	60	1.11
肥塚 昌隆	東京都港区	57	1.07
計		3,035	56.16

- (注) 1. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する568千株には当社が設定した役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に係る当社株式35千株が含まれております。なお、当該役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に係る当社株式は、自己株式に含まれておりません。
2. 株式会社日本カストディ銀行(信託口)の所有株式数568千株のうち450千株については、委託者兼受益者を高橋伸彰氏、受託者を三井住友信託銀行株式会社とする担保株式管理処分信託契約にかかるものです。また、高橋伸彰氏及び合同会社NOBは所有株式を共同保有しているため、高橋伸彰氏の実質の所有株式数は1,475,100株、その割合は27.29%となります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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)	(自己保有株式) 普通株式 372,700		
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,401,300	54,013	
単元未満株式	普通株式 3,979		
	(自己保有株式) 普通株式 21		
発行済株式総数	5,778,000		
総株主の議決権		54,013	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式35,500株(議決権の数355個)が含まれております。

【自己株式等】

2024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(%)
(自己保有株式) 株式会社 フィル・カンパニー	東京都中央区築地 3丁目1番12号	372,700		372,700	6.45
計		372,700		372,700	6.45

(注) 役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式35,500株は、上記自己株式等に含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(取締役に対する業績連動型株式報酬制度)

1. 役員株式所有制度の概要

当社は、2020年2月20日開催の第15期定時株主総会において、取締役(社外取締役を除く。以下、「取締役」という。)の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を明確にし、取締役が株価上昇によるメリットを享受するのみならず、株価下落のリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績向上と企業価値増大への貢献意欲を高めることを目的として、業績連動型株式報酬制度(以下、「本制度」という。)を導入しております。

また、当社は、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行に伴い、従前の監査役会設置会社における取締役に対する本制度に係る報酬枠を廃止し、取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。以下同じ。)に対する本制度に係る報酬枠の設定を改めて決議しております。なお、当該決議時における本制度の対象となる取締役の員数は7名となります。

本制度は、取締役の報酬として、当社が金銭を拠出することにより指定する信託(以下、「本信託」という。)が当社株式を取得し、当社取締役会で定める役員株式給付規程に基づいて、各取締役に付与するポイントの数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、「あわせて「当社株式等」という。))を本信託を通じて、各取締役に給付する株式報酬制度です。なお、取締役が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として、各事業年度の業績確定後となります。

2. 役員に取得させる予定の株式の総数

16,400株

3. 当該役員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
役員株式給付規程に定める受益者要件を満たす者

(従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

1. 従業員株式所有制度の概要

当社は、2020年4月10日開催の取締役会において、当社及び当社グループ会社の従業員（以下、あわせて「当社グループの従業員という。」）に対するインセンティブ・プランの一環として、当社グループの中長期的な業績の向上及び企業価値に増大への当社グループの従業員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、従業員向け株式給付信託（以下、「本制度」という。）を導入しております。

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下、「本信託」という。）が当社株式を取得し、当社取締役会で定める従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、当社グループの従業員に対し、従業員株式給付規程に基づき業績達成度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給要件を満たした場合には、当該付与ポイントに相当する当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付します。なお、本信託設定に係る金銭は全額当社が拠出するため、当社グループの従業員の負担はありません。

2. 従業員に取得させる予定の株式の総数

19,100株

3. 当該従業員株式所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
従業員株式給付規程に定める受益者

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	41	27
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間における取得自己株式数には、2025年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(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 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	372,721		372,721	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025年2月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営上の課題と認識しており、以下の株主還元方針を定めております。

- ・ 配当については、財務健全性及び成長に必要な資本を確保したうえで、安定配当に努める
- ・ 自社株買いについては、業績や事業環境、成長投資の機会を総合的に勘案し都度決定
- ・ 持続的な企業価値の向上や中長期的な株主リターンの最大化に資する還元を行う。

2024年11月期の期末配当につきましては、この基本方針を踏まえ、当期の業績、財務健全性を慎重に検討した結果、1株につき10円としております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、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株当たりの配当額(円)
2025年1月10日取締役会決議	53,342	10

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

当社は、Phil=共存共栄を企業理念として、株主、取引先、社員等、すべてのステークホルダーから信頼される企業グループであり続けるために、持続的な成長と企業価値の向上を実現することを目指しております。そのために透明で健全性の高い企業経営を行い、コンプライアンスの徹底を経営の基本と位置づけ、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、誠実で公正な企業活動を推進してまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ) 概要及び当該体制を採用する理由

当社は、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行しております。取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることにより、取締役会の監督機能を一層強化し、当社グループのコーポレート・ガバナンス体制の更なる充実と持続的な企業価値の向上を目指すことができる体制であると考えております。

また、当社は、2023年1月開催の取締役会において、委任型執行役員制度を導入し、経営の意思決定及び監督機能と業務執行機能を分離することにより、業務執行における責任の所在を明確とするとともに、業務執行権限の委譲により、機動的な経営体制を構築してまいります。

当社のコーポレート・ガバナンスに係る主要な機関・機能は以下のとおりであります。

a 取締役会

当社の取締役は、有価証券報告書提出日現在、取締役（監査等委員を除く。）4名（うち社外取締役1名）、取締役（監査等委員）3名（うち社外取締役3名）の合計7名で構成されており、代表取締役社長である外山晋吾を議長として毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて機動的に臨時取締役会を開催し、迅速な経営上の意思決定を行える体制としております。

また、当社では社外取締役4名を選任しており、社外取締役は独立した立場から幅広い見識や豊富な経験をもとに、中長期的な企業価値向上に資するよう、取締役会において適切な助言や意見を適宜述べております。

各取締役の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」をご参照ください。

b 監査等委員会

取締役（監査等委員）3名（うち社外取締役3名）で構成されており、監査等委員会の委員長は、各監査等委員の互選により選定された矢本浩教が務め、原則として月1回、監査等委員会を開催してまいります。各監査等委員は監査等委員会で定めた監査方針及び監査実施計画に従い監査を行ってまいります。監査等委員会においては監査の状況を共有するほか、監査の過程で発見された事項について協議を行い、必要に応じて代表取締役や取締役会に対して意見を述べてまいります。また、監査等委員は内部監査部門及び会計監査人と連携し、監査の実効性の向上を図ってまいります。

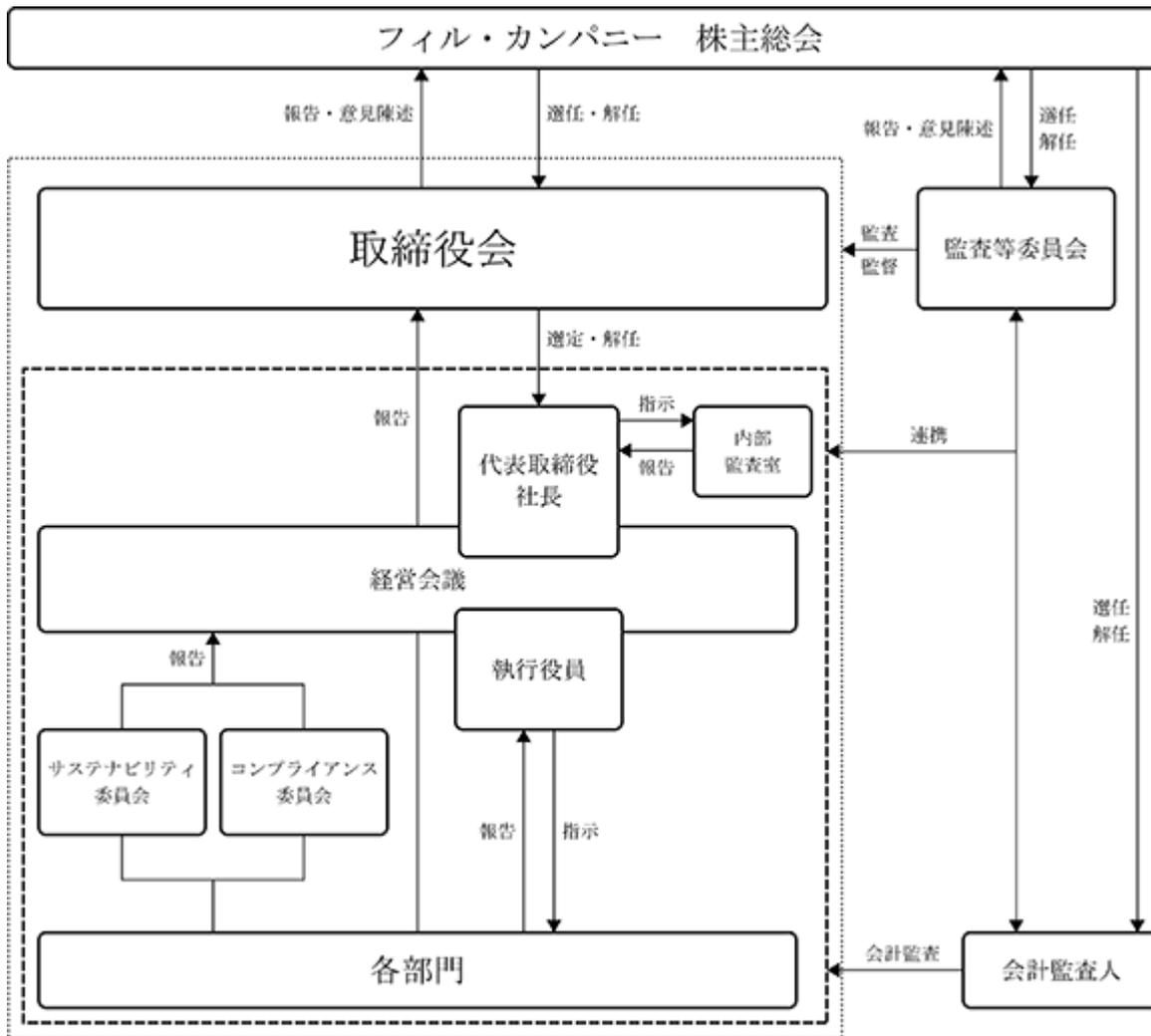
各監査等委員の氏名等につきましては、「(2) 役員の状況 役員一覧」をご参照ください。

c 経営会議

業務執行取締役及び執行役員で構成されており、代表取締役社長である外山晋吾を議長として毎月1回の定時経営会議を開催するほか、必要に応じて機動的に臨時経営会議を開催し、重要案件の審議及び決議、取締役会決議事項及び報告事項の審議をするなど、経営意思決定の迅速化及び業務遂行機能の強化を図っております。

ロ) 当社の企業統治の体制の概要

有価証券報告書提出日現在における当社の企業統治の体制の概要は以下のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ) 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社は業務の適正性を確保するための体制として、取締役会において「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定める決議を行っております。当社では、この基本方針に基づき内部統制システムの運用を行っております。その概要は以下のとおりです。

- a 当社グループの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
 - (a) 当社は、当社グループの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、当社グループに適用する企業行動指針、企業倫理規程、コンプライアンス規程等を定め、職制に基づいてこれらの周知及び実践的運用を行う体制を構築する。
 - (b) 取締役会における取締役の職務執行の状況報告等を通じて当社グループの取締役及び使用人の職務の執行が法令等に適合していることを確認する。
 - (c) 「リスク管理規程」に当社グループ全体のリスク管理に関する規定を定め、リスク管理に対する役職員に対する周知徹底及び全社横断的な調査・監督指導を行う。
 - (d) コンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスに関わる重要決定事項の通達、実務上の課題の洗い出し並びに問題点の検討を行うとともに、日常的な啓蒙活動等を通じて、全社的なコンプライアンス活動を推進する。
 - (e) コンプライアンスに関するリスクの未然防止と早期解決を図るため、内部通報制度を構築する。内部通報制度は、内部監査室長を受付窓口とする社内窓口を設置し、情報提供者の秘匿と通報した者が通報したことを理由に不利益な取り扱いを受けないよう措置を講ずる。
 - (f) 財務計算に関する書類その他の情報の適正を確保するため、金融商品取引法等の法令に準拠し、財務報

告に係る内部統制の整備を行う。

- (g) 役職員は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切関係を持たず、不当な要求を受けた場合には、警察等の外部専門機関とも連携し、毅然とした態度で臨む。
- b 当社グループの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
取締役会議事録、決議書、その他取締役の職務の執行に係る情報について、「文書管理規程」に従い、情報類型ごとに保存期間・保存方法・保存場所を定め、文書又は電磁的記録の方法により閲覧可能な状態で、適切に管理を行う。
- c 当社グループの損失の危険の管理に関する規程その他の体制
(a) 業務遂行に伴うリスクのうち当社グループの経営に重大な影響を及ぼし得る主要なリスク(知的財産権、情報、訴訟事件等)について、「リスク管理規程」を定め、個々のリスク管理に係る体制及びこれらのリスクを統合し管理する体制を整備する。
(b) 「リスク管理規程」に有事対応体制について定め、大規模自然災害等の危機発生時における主要業務の継続及び早期復旧の実現を図り、かつ経営基盤の安定と健全性の確保を図る。
- d 当社グループの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
(a) 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の基礎として、取締役会を月1回(定時)開催するほか、必要に応じて臨時に開催する。
(b) 当社グループの取締役の職務分担及び担当部門の分掌業務及び職務権限を適切に配分する。
(c) 当社グループの重要な業務執行に関する事項について取締役間及び部長会議で協議し、取締役会の審議の効率化及び実効性の向上を図る。
- e 当社グループの業務の適正を確保するための体制及び当社子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制
当社グループ全体のリスク管理の方針を「リスク管理規程」に定め、当社グループ全体の業務の適正を確保するための体制を構築するとともに、当社の内部監査部門による内部監査規程に基づく監査を実施することにより、当社グループの業務の適正を確保する。
- f 監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
内部監査担当者が協力するとともに、監査業務に必要な補助すべき特定の使用人の設置が必要な場合、監査等委員会はそれを指定できるものとする。
- g 当社の取締役及び使用人並びに子会社の取締役、監査役及び使用人が当社の監査等委員会に報告をするための体制その他監査等委員会への報告に関する体制及び報告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
(a) 当社グループの取締役及び使用人は、監査等委員会に対して、法定の事項に加え次に定める事項を報告する。
・ 会社経営に重大な影響を及ぼすおそれのある事項
・ 内部監査状況及びリスク管理に関する重要な事項
・ 重大な法令・定款違反
・ その他コンプライアンス上重要な事項
当社は、当該報告を監査等委員会へ報告した者に対して、その報告を行ったことを理由として不利益な取扱いを行うことを禁止する。
(b) 監査等委員は、経営会議等重要な会議に出席し、審議事項及び職務の執行状況等の報告を受ける。
(c) 監査等委員会は、その職務を遂行するために必要と判断するときは、いつでも取締役及び使用人に報告を求めることができるほか、取締役及び使用人から個別に職務執行状況を聴取することができる。
(d) 監査等委員が取締役の職務の執行に関して意見を表明し、又はその改善を勧告したときは、当該取締役は、指摘事項への対応の進捗状況を監査等委員会に適宜報告する。
- h 当社の監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該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
当社の監査等委員がその職務の執行につき、当社に対して費用の前払い等の請求をしたときは、当社は請求に係る費用又は債務が当該監査等委員会の職務執行に必要なでない認められる場合を除き、速やかに当該費用又は債務の処理を行う。
- i その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
(a) 取締役は、監査等委員会の職務の遂行にあたり、本社各部門及び支店その他の営業所に立ち入り、重要

な取引先等の調査、又、弁護士、公認会計士等の外部専門家との連携を図れる環境の提供、その他の事項について監査等委員会が協力を求める場合は、可能な限り他の業務に優先して監査等委員会に協力する。

(b) 監査等委員は必要に応じて各種会議、打合せ等に出席することができる。

(c) 監査等委員会は監査内容について情報交換を行うため、内部監査人及び会計監査人と連携を図る。

j) 財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性確保のため、代表取締役社長を最高責任者とした財務報告に係る内部統制システムを構築・運用し、そのシステムが適正に機能することを継続的に評価し、必要な是正を行う。

k) 反社会的勢力との取引排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

(a) 反社会的勢力との取引排除に向けた基本的な考え方

当社グループは、反社会的勢力との取引関係や支援関係も含め一切遮断し、反社会的勢力からの不当要求に対して屈せず、反社会的勢力からの経営活動の妨害や被害、誹謗中傷等の攻撃を受けた場合の対応を経営管理本部で一括管理する体制を整備し、警察等関連機関と連携し、組織全体で毅然とした対応をする。

(b) 反社会的勢力との取引排除に向けた整備状況

- ・「フィル・カンパニー行動規範」において「反社会的勢力に対する姿勢」について明文化し、全職員の行動指針とする。
- ・反社会的勢力の排除を推進するために経営管理本部を統括管理部署とする。
- ・「反社会的勢力対応規程」等の関係規程等を整備し、反社会的勢力排除のための体制構築に取り組む。
- ・取引先等について、反社会的勢力との関係に関して確認を行う。
- ・反社会的勢力の該当有無の確認のため、外部関係機関等から得た反社会的勢力情報の収集に取り組む。
- ・反社会的勢力からの不当要求に備え、平素から警察、社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会、弁護士等の外部専門機関との密接な連携関係を構築する。

ロ) リスク管理及びコンプライアンス体制について

当社は、市場、情報セキュリティ、環境、労務、サービスの品質・安全等様々な事業運営上のリスクについて、「リスク管理規程」を制定し、リスク管理に関する基本方針、組織体制、管理方法、緊急対策、監査について定めております。また、当社グループに重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性があるリスクが発生した場合には、当社にて設置している代表取締役社長を委員長とするコンプライアンス委員会にて、迅速な対応を図ることとしています。

ハ) 提出会社の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、子会社に対して適切な経営管理を行うことを「関係会社管理規程」に定めております。当社取締役（監査等委員を除く。）を派遣し、子会社における業務の執行を監督するとともに、当社監査等委員会が調査しております。また、子会社の業務及び取締役等の職務の執行状況は、当社の取締役会において定期的に報告されており、当社内部監査室においても定期的に内部監査を実施し、その結果を子会社にフィードバックするとともに、当社代表取締役社長及び監査等委員に適宜報告することを「内部監査規程」に定めております。

二) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、業務執行取締役等でない取締役及び監査等委員との間において、会社法第423条第1項の規定する損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めており、業務執行取締役等でない取締役及び監査等委員である取締役全員と当該契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令で定める額としております。

ホ) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者は、当社及び当社子会社の会社法上の取締役、監査役及び執行役員制度上の執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

被保険者が業務遂行に起因して損害賠償請求がなされたことによって被る法律上の損害賠償金及び争訟費用は、当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約には、被保険者の違法な私的利益供与、インサイダー取引、犯罪行為等による賠償責任は填補の対象とされない旨の免責事項が付されております。

取締役会の活動状況

当社は取締役会を原則として毎月1回開催し、必要に応じて臨時開催することとしております。当事業年度においては取締役会を17回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
高橋 伸彰	17	17
金子 麻理	17	17
柳澤 大輔	17	17
松本 直人	17	17
川中 浩平	13	13
矢本 浩教	13	13
川野 恭	4	4
佐藤 孝幸	4	4

- (注) 1. 開催回数が異なるのは、就任時期の違いによるものであります。
2. 2024年2月21日開催の定時株主総会における取締役及び取締役（監査等委員）の異動は次のとおりであります。
(1)川中浩平氏及び矢本浩教氏が新たに取締役（監査等委員）に選任され、就任しております。
(2)川野恭氏及び佐藤孝幸氏は取締役（監査等委員）を退任致しました。

取締役会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

取締役会では、法令で定められた事項及び会社経営・グループ経営に関する重要事項等、取締役会規程に定めた事項を決定するとともに、取締役及び執行役員から職務執行状況の報告を受けること等により、取締役及び執行役員の職務執行を監督しております。

指名報酬委員会の活動状況

当事業年度において当社は指名報酬委員会を1回開催しており、個々の指名報酬委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
金子 麻理	1	1
松本 直人	1	1
川野 恭	1	1
佐藤 孝幸	1	1

(注) 当社は独立社外取締役が取締役会の過半数に達しているため、2024年2月開催の取締役会で指名報酬委員会を廃止することを決議しております。

指名報酬委員会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

指名報酬委員会では、取締役及び執行役員等の選任方針・選任基準や、役員の報酬に係る報酬決定方針の策定、報酬制度の設計（業績指標の設定、業績連動報酬の合理性、固定報酬と業績連動報酬の基準割合、報酬制度に基づく個別報酬額）等を審議しております。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は5名以内とし、監査等委員である取締役の員数は3名以内とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

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に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

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。

剰余金の配当

当社は、機動的な配当政策及び資本政策の実施を図るため、剰余金の配当等会社法第459条第1項に定める事項については、法令に特段の定めがある場合を除き、取締役会決議によって定めることとする旨を定款で定めております。

自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策を可能にするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性6名 女性1名 (役員のうち女性の比率14.3%)

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	外山 晋吾	1972年3月26日	1995年10月 1999年7月 2002年3月 2004年6月 2008年10月 2016年3月 2018年1月 2023年8月 2023年12月 2024年7月 2025年2月	監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ)入所 Deloitte&Touche Los Angeles 事務所入所 株式会社エディオン入社 同社取締役就任 株式会社リクルートホールディングス入社 株式会社オートバックスセブン入社 株式会社トラスト・テック(現株式会社オープンアップグループ)執行役員就任 株式会社ONGAESHI Holdings入社 当社執行役員副社長就任 日本公認会計士登録 当社代表取締役社長就任(現任)	注3	
取締役会長	高橋 伸彰	1977年8月16日	2001年4月 2003年6月 2005年6月 2006年1月 2007年3月 2015年10月 2017年2月 2020年2月 2023年2月 2023年12月 2024年4月 2024年6月 2025年2月	オリックス株式会社入社 アクタスマネジメントサービス株式会社入社 当社設立 当社取締役就任 当社代表取締役就任 当社代表取締役社長就任 当社代表取締役就任 当社取締役就任(2018年2月退任) ファルス株式会社設立 同社代表取締役就任(現任) 当社取締役就任 当社代表取締役会長就任 大和大学政治経済学部グローバルビジネス学科特任准教授(現任) 一般社団法人WAOJE Tokyo代表理事就任(現任) 当社取締役会長就任(現任)	注3	1,475,100
取締役	金子 麻理	1962年8月23日	1986年4月 2002年3月 2006年8月 2006年9月 2008年6月 2014年1月 2014年2月 2022年2月 2022年6月 2023年2月 2024年6月 2025年2月	日本IBM株式会社入社 一橋大学大学院商学部経営学科修士課程修了 米国公認会計士登録 Fujita Rashi USA Corp.入社 同社会計担当責任者 Beni LLC設立 代表就任 当社入社 当社常勤監査役就任 当社取締役(常勤監査等委員)就任 株式会社モリタホールディングス社外監査役就任 当社代表取締役社長就任 株式会社モリタホールディングス社外取締役就任(現任) 当社取締役就任(現任)	注3	16,800

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	柳澤 大輔	1974年2月19日	1996年4月 株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント入社 1998年8月 合資会社カヤック設立 無限責任社員 2005年1月 株式会社カヤック設立 代表取締役就任(現任) 2015年9月 株式会社テー・オー・ダブリュー社 外取締役就任(現任) 2015年11月 株式会社プラコレ取締役就任(現任) 2017年5月 稲村ガ崎三丁目不動産株式会社(現鎌倉R不動産株式会社) 取締役就任(現任) 2019年10月 INCLUSIVE株式会社社外取締役就任(現任) 2021年5月 株式会社カヤックゼロ代表取締役就任(現任) 2022年11月 株式会社リビングハウス社外取締役就任(現任) 2023年2月 当社社外取締役就任(現任) 2024年4月 琉球フットボールクラブ株式会社代表取締役就任(現任)	注3	800
取締役 監査等委員	松本 直人	1980年3月23日	2002年4月 フューチャーベンチャーキャピタル株式会社入社 2016年1月 同社代表取締役社長就任 2017年6月 株式会社デジアラホールディングス社外取締役就任(現任) 2022年7月 株式会社ABAKAM代表取締役就任(現任) 2022年8月 株式会社神戸大学キャピタル取締役就任(現任) 2022年9月 株式会社スマートバリュー社外取締役(指名委員及び報酬委員)就任(現任) 2023年2月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2023年3月 株式会社Kips取締役就任 2023年6月 株式会社ココベリ社外取締役就任(現任) 2024年11月 Team Local Capital株式会社代表取締役就任(現任) Creww Capital株式会社代表取締役就任(現任)	注4	8,600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)	
取締役 監査等委員	川中 浩平	1977年12月 7日	2006年10月	弁護士登録 モリソン・フォースター法律事務所 (旧 伊藤見富法律事務所)入所	注 4	400
			2010年 7月	財務省関東財務局(法務監査官、特 定任期付職員)入所		
			2014年 9月	一般社団法人神奈川ニュービジネス 協議会監事就任(現任)		
			2015年 4月	ユナイト法律会計事務所設立 代表パートナー就任(現任)		
			2017年 3月	SAMURAI証券株式会社監査役就任(現 任)		
			2017年 8月	Holoeyes株式会社監査役就任(現任) e-Netホールディングス株式会社監 査役就任(現任)		
			2017年 9月	ファンズ株式会社社外取締役就任 (現任)		
			2017年10月	弁護士法人ユナイト法律会計事務所 設立 代表社員就任(現任)		
			2017年10月	WealthPark Alternative Investments株式会社監査役就任 (現任)		
			2018年 7月	一般社団法人日本クラウドファン ディング協会監事就任(現任)		
			2019年 4月	e-Net少額短期保険株式会社監査役 就任(現任)		
			2019年 6月	株式会社IACEトラベル社外取締役就 任(現任)		
			2021年 1月	ファルス株式会社監査役就任(現任)		
			2021年 8月	LAETOLI株式会社社外取締役就任(現 任)		
			2022年 2月	株式会社リヴ社外取締役就任(現任)		
2023年 7月	株式会社こむぎの監査役就任(現任)					
2024年 2月	当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任)					
取締役 監査等委員	矢本 浩教	1978年 1月24日	2002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	注 4	800
			2006年 7月	公認会計士登録		
			2006年 9月	税理士登録		
			2011年10月	矢本公認会計士事務所入所(現任)		
			2012年 6月	清友監査法人代表社員就任(現任)		
			2013年 6月	公認会計士協会近畿会 監査会計委員会副委員長・会報部副 部長		
			2016年 6月	公認会計士協会近畿会 公益法人小 委員会委員長		
			2018年 5月	一般社団法人SDGs推進士業協会 社 員・理事		
			2019年 6月	公認会計士協会近畿会 会員業務推 進部長		
			2022年 3月	アマタホールディングス株式会社社 外監査役就任(現任)		
2024年 2月	当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任)					
計					1,502,500	

- (注) 1. 取締役柳澤大輔は、社外取締役であります。
2. 取締役松本直人、川中浩平及び矢本浩教は、社外取締役(監査等委員)であります。
3. 任期は、2025年2月18日開催の株主総会終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、2024年2月21日開催の株主総会終結の時から、2025年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社では、経営の意思決定及び監督機能と業務執行機能を分離することにより業務執行における責任を明確にするとともに、業務執行権限の委譲により機動的な経営体制を構築するために委任型執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は、企画開発事業部長兼アセット開発事業部長 肥塚昌隆、プロパティマネジメント・パートナー 開拓管掌 小豆澤信也、企画開発事業部副事業部長兼テナント戦略事業部長兼エリア開発事業部長兼関西支店長 福嶋宏聡、人事部長 吉水将浩、フィル・コンストラクション代表取締役社長高野隆の5名で構成されております。

社外役員の状況

当社では、コーポレート・ガバナンスにおいて、外部から客観的、中立的な経営監視機能が重要であると考えられているため、社外取締役4名（監査等委員ではない取締役1名、監査等委員である取締役3名）を選任しております。

社外取締役柳澤大輔氏は、上場企業である株式会社カヤックの創業者であり、代表取締役社長を現在も務めるなど、豊富な経験と高い見識を有しております。その豊富な経験と幅広い見識をもとに、当社経営に対する助言や指導、客観的な視点での適切な監督により、当社の経営体制の強化を期待できると考えております。なお、柳澤大輔氏は当社の株式800株を所有しております。当社と同氏の間には人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役松本直人氏は、上場企業の経営者として豊富な経験と高い見識を有しており、その経歴を通じて培われた幅広い見識を当社の経営の監督に活かし、独立した立場から取締役会の意思決定及び監査・監督機能の強化が期待できると考えております。なお、松本直人氏は当社の株式8,600株を所有しております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役川中浩平氏は、弁護士として職務を通じて培われた法律・コンプライアンス等に関する専門的な知識及び豊富な経験を有しております。その専門的な知識及び豊富な経験等を活かし、当社の経営の監督とチェック機能を期待できると考えております。なお、川中浩平氏は当社の株式400株を所有しております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役矢本浩教氏は、公認会計士及び税理士としての実務経験があり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。その知見及び豊富な経験等を活かし、当社の経営の監督とチェック機能を期待できると考えております。なお、矢本浩教氏は当社の株式800株を所有しております。当社と同氏の間にはそれ以外に人的関係、資本的関係、取引関係、その他の利害関係はありません。

当社においては、社外取締役を選任するにあたり、東京証券取引所の独立役員に関する判断基準等を参考しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査等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

社外取締役と、内部監査室、監査等委員会及び会計監査との相互連携については、取締役会、監査等委員会及び内部監査室を含む内部統制部門からの報告を受け、適宜報告及び意見交換がなされております。また、監査等委員は、監査等委員会を通じて内部監査及び会計監査について報告を受ける他、会計監査人と定期的な会合を持ち、監査計画、監査の実施状況、監査結果の報告を受ける等連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査等の状況

a. 監査等委員会について

監査等委員会は、社外取締役（監査等委員）3名で構成されております。

監査等委員の矢本浩教氏は公認会計士及び税理士の資格を有しており、税務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。内部監査室長が監査等委員会スタッフを兼任することで、相互に連携できる体制を構築し、監査の実効性を高めております。

b. 監査等委員会の活動状況

当連結会計年度におきましては、社外取締役である監査等委員3名で構成された監査等委員会（内部監査室長出席）を原則月1回開催し、監査方針、監査実施計画書に基づき、取締役の職務執行の監査を行いました。

当事業年度に開催した監査等委員会への出席状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	監査等委員会出席状況
社外取締役(監査等委員)	川野 恭	4回 / 4回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	佐藤 孝幸	4回 / 4回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	松本 直人	14回 / 14回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	川中 浩平	10回 / 10回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	矢本 浩教	10回 / 10回 (100%)

監査等委員会における主な検討事項は、監査報告の作成、監査方針・監査実施計画の決定、監査方法及び業務分担の決定、会計監査人の選解任に関する議案の内容の決定、会計監査人の報酬等に関する同意等です。

監査等委員全員は、取締役会に出席し、議事運営・議事内容を確認し、必要により意見表明を行っております。また、会計監査人と定期的に会合を持ち、監査計画、四半期及び期末の監査実施状況・監査結果について報告を受けるとともに、重点監査領域について意見交換を行うなど密に連携を図っております。また、監査等

委員会で定めた監査方針、監査実施計画、業務分担等に従い、会計監査及び業務監査を行っております。

内部監査室とは、監査内容や監査結果について適時情報交換及び意見交換を行いました。

内部監査の状況

a．内部監査の組織体制及び監査手続について

当社の内部監査は、代表取締役社長直下に内部監査室を設置し、「内部監査規程」及び「財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況の評価に関する計画書」並びに「内部監査計画書監査計画書」（以下、「内部監査等監査計画書」）に従い、当社及び当社グループを対象として、業務の有効性及び適法性並びに効率性を監査するとともに、全社的な内部統制、業務プロセス及び決算財務プロセス並びにIT統制が適切にデザインされているか、有効かつ適切に運用されているか監査を実施することを目的としております。

内部監査の結果は、内部監査室長が、当社代表取締役社長、監査等委員会、経営管理本部長と適時適切に共有したうえで、必要に応じて各部署の責任者に報告し、業務改善を勧告するとともに、改善状況を継続的に確認しております。

内部監査室長は、公認会計士・税理士の資格を有し、財務及び会計、税務に関する相当程度の知見を有しております。

b．内部監査の実施状況について

当連結会計年度におきましては、当社及び連結子会社2社を対象として、策定した「内部監査等監査計画書」に基づき、業務の有効性及び適法性並びに効率性を監査するとともに、全社的な内部統制、業務プロセス及び決算財務プロセス並びにIT統制が適切にデザインされているか、有効かつ適切に運用されているかを監査しました。

内部監査結果については、内部監査室長は、当社代表取締役社長へ報告するとともに、直接関係部署に課題提起、改善提案を行うことで内部統制システムの向上に取り組んでおります。また、監査等委員会による有効かつ効率的な監査の遂行に資するため、取締役会に出席するほか、毎月開催される監査等委員会にて内部監査及び財務報告に係る内部統制の評価の状況等について報告を行い、意見交換を実施しております。

会計監査人との連携に関しては、相互の監査計画の説明及び報告、定期的な面談の実施による監査環境等当社固有の問題点の情報の共有、物件視察の立会い等を連携して行い、監査の質的向上を図っております。

会計監査の状況

a．監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

b．継続監査期間

10年間

c．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 川口泰広

指定有限責任社員 業務執行社員 柏村卓世

d．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、その他19名であります。なお、同監査法人及び当社監査に従事する業務執行役員と当社間に特別な利害関係はありません。

e．監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、監査法人の選定方法としては、品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度等を総合的に勘案し、検討した結果で適否を判断しております。

監査等委員会は、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は、株主総会に提出する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、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目等に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

f．監査法人の評価

監査等委員会は、公益社団法人日本監査役協会の「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、経営陣から会計監査人の活動実態やその独立性・専門性について報告、聴取するほか、自ら事業年度を通して、会計監査人から会計監査についての報告、現場立ち会いを行い、会計監査人が監査品

質を維持し適切に監査しているか評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	29,000		28,000	
連結子会社				
計	29,000		28,000	

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬 (a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としては、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議の上で決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、監査等委員会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、取締役、経営管理本部及び会計監査人からの必要な資料の入手や報告の聴取を通じて、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などが適切である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適切であると判断したためであります。

(4) 【役員の報酬等】

役員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

当社の役員の報酬等の額は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）については、2023年2月21日開催の第18期定時株主総会において年額200,000千円以内（うち社外取締役分は50,000千円以内、決議当時の員数4名）、取締役（監査等委員）については、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会において年額50,000千円以内（決議当時の員数3名）と決議されております。なお、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額には、使用人兼務役員の使用人分給与は含まれておりません。

イ) 役員報酬制度の基本方針

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬は、毎月定額にて支給される基本報酬（固定報酬）、業績に連動して支給する賞与（業績連動報酬）、及び業績連動型株式報酬によって構成され、当社グループの経営戦略・事業環境、職責及び業績連動報酬における目標達成の難易度等を踏まえ、他の上場企業群の水準動向等を参考に、会社の中長期的な企業価値・株主価値並びに業績の向上に対するインセンティブとして有効に機能するように設定しております。

a. 基本報酬（固定報酬）

固定報酬となる基本報酬は、上場企業における業界平均及び時価総額、並びに各取締役の役割、能力、経験等を考慮して決定し、支給は毎月金銭により行います。

b. 賞与（業績連動報酬）

業績連動報酬については、中期経営計画と連動した指標とし、定量評価によって賞与の支給額を決定しております。固定報酬と業績連動報酬の基準割合は、上場企業における平均を考慮しながら、目標達成のためのインセンティブを加味し7：3と設定しております。定量評価は連結経常利益を指標として連結業績評価係数を決定し、これを役員別の基準額（月額固定報酬額）に乗じて業績連動賞与の支給額を決定しております。

賞与（業績連動報酬）に係る指標として連結経常利益を選択した理由は、当社グループの収益力を客観的に評価できる指標であるためです。なお、2024年11月期における連結経常利益の目標は、280百万円に対して408百

万円の実績となり、達成率は145.7%となりました。

なお、業績評価指標については、中期経営計画と連動した指標とし、少なくとも3年毎に見直すものとします。

c. 業績連動型株式報酬

当社グループは、2020年2月に開催した第15期定時株主総会において、当社及び当社グループ会社の取締役（社外取締役を除く。）を対象とした、業績連動型株式報酬制度（以下、「本制度」という。）の導入について決議しております。

また、当社は、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行に伴い、従前の監査役会設置会社における取締役に対する本制度に係る報酬枠を廃止し、当社および当社グループ会社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び業務を執行しない取締役を除く。以下、あわせて「当社グループの取締役」といい、断りがない限り同様とする。）に対する本制度に係る報酬枠の設定を改めて決議しております。

本制度は、役員向け株式給付信託（以下、「本信託」という。）を用いた制度であり、当社グループの取締役に對して、2020年11月末で終了する事業年度から2022年11月末で終了する事業年度までの3事業年度（以下、当該3事業年度の期間を「当初対象期間」といい、当初対象期間及び当初対象期間の経過後に開始する3事業年度または取締役会で決議した期間を、それぞれ「対象期間」という。）及びその後の各対象期間を対象として、各事業年度において、役員株式給付規程に基づき、役員及び業績目標の達成度に応じて算出されたポイントが付与されます。原則として、各事業年度の業績確定後、本信託を通じて、各当社グループの取締役に付与するポイントの数に相当する数の50%を当社株式、残りのポイント数に相当する数の当社株式については、納税資金確保の観点から、当社株式の給付に代えて、当社株式の時価相当額の金銭を各当社グループの取締役に給付します。

本制度は、当社及び当社グループの取締役に對し、当社グループの取締役の報酬と当社の業績及び株価との連動性を明確にし、取締役が株価上昇によるメリットを享受するのみならず、価格下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績向上と企業価値増大への貢献意欲を高めることを目的としております。

(a) 本制度の対象

株式会社フィル・カンパニー、株式会社フィル・コンストラクション、株式会社プレミアムガレージハウスの取締役

(b) 対象者に対する上限のポイント数

各事業年度に対象者へ付与するポイント数の役員毎の上限は次のとおりです。

法人税法第34条第1項第3号イ(1)に規定する「確定した数」は、以下の「上限ポイント数」につき、1ポイントあたり当社普通株式1株に換算することによって算出される株式数とします。

所属会社	役員	上限ポイント数
株式会社フィル・カンパニー 株式会社フィル・コンストラクション 株式会社プレミアムガレージハウス	代表取締役	3,000
	取締役	1,500

(c) ポイント算定方法

各対象者の付与ポイント数は、以下の算定式によって個別に決定します。

(算定式)

年間付与ポイント = 役員別基本ポイント (1) × 業績連動係数 (2)

(1) 役員別基本ポイント

各事業年度の11月末における対象者の役員(対象者が役員を兼務する場合には、株式会社フィル・カンパニーにおける役員)に応じて次のとおり決定されます。

所属会社	役員	役員別基本ポイント
株式会社フィル・カンパニー 株式会社フィル・コンストラクション 株式会社プレミアムガレージハウス	代表取締役	2,000
	取締役	1,000

(2) 業績連動係数

本制度に係る評価指標は、各事業年度における通期決算に係る連結ベースの営業利益に対する達成率とし、下表の値を達成度係数とします。本指標として連結営業利益を選択した理由は、当社収益力を客観的に評価できる指標であるためです。

2024年11月期における連結営業利益の目標は、300百万円に対し、424百万円の実績となり、その達成率は、141.3%になりました。2025年11月期における目標は、550百万円となります。

(表)

達成率	係数
150%以上	1.5
140%以上150%未満	1.4
130%以上140%未満	1.3
120%以上130%未満	1.2
110%以上120%未満	1.1
100%以上110%未満	1.0
100%未満	0

(d) 給付する当社株式及び金銭

「(c)ポイント算定方法」のポイント算定式により、付与されたポイントに応じて以下のとおり、当社株式及び金銭を支給します。なお、付与されたポイントの累計数は、1ポイントあたり当社普通株式1株に換算します。ただし、会社の株式について株式分割・株式無償割当て又は株式併合等が行われた場合には、その比率等に応じて、換算比率について合理的な調整を行うものとします。

A. 各事業年度の業績が確定し年間付与ポイントが付与されたとき、役職をすべて退任したとき、信託が終了したとき

(株式)

・株式にて給付されるべき対象株式数 = 付与ポイント数 × 50% (単元未満の株式は切り捨て)

(金銭)

・金銭にて給付されるべき対象株式数 = 付与ポイント数 × 株式にて給付されるべき対象株式 (1株未満の端数は切り捨て)

・金銭による給付の金額 = 金銭にて給付されるべき対象株式数 × 株価 (注)

B．対象者が在任中に死亡したとき（遺族給付）
全額金銭給付のみとする。

（金銭）

- ・金銭にて給付されるべき対象株式数 = 付与ポイント × 1.0
- ・金銭による給付の金額 = 金銭にて給付されるべき対象株式数 × 株価（注）

（注）株価は、権利取得日（遺族給付を行う場合には遺族給付権取得日）の金融商品取引所における対象株式の終値又は気配値とし、当該日に終値又は気配値が公表されていない場合にあっては、終値又は気配値を取得できる直近の日まで遡って算定するものとする。

(e) 留意事項

- ・本制度の対象者は、法人税法第34条第1項第3号に定める「業務執行役員」です。
- ・法人税法第34条第1項第3号イに規定する「職務執行期間開始日以後に終了する事業年度の利益の状況を示す指標」は、有価証券報告書にて公表の「連結営業利益」とします。

ロ) 報酬の決定プロセス

取締役（監査等委員を除く。）の報酬は、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、独立社外取締役が過半数を占める取締役会で審議し、決定しております。取締役（監査等委員）の報酬は、法令等に定める監査機能を十分に果たすために必要な報酬額を取締役（監査等委員）の協議により決定しております。

当事業年度の取締役の報酬等の内容につきましては、独立社外取締役が過半数を占める取締役会において決定方針との整合性を含めた多角的な検討を行っていることから、その内容が当該方針に沿うものであると判断しております。また、当事業年度の取締役（監査等委員）の報酬につきましては、役員報酬の支給水準並びに取締役（監査等委員）の職責等に照らして相当であると判断しております。

ハ) 報酬構成の概要

毎月定額にて支給される基本報酬（固定報酬）、業績に連動して支給する賞与（業績連動報酬）、及び業績連動型株式報酬による構成となっております。

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

当事業年度の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は以下のとおりです。

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 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	業績連動型 株式報酬	
取締役(監査等委員及び社外取締役を除く。)	34,925	29,475	5,450		2
社外取締役 (監査等委員を除く。)	3,900	3,900			1
社外取締役(監査等委員)	11,700	11,700			5

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。

(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、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株価の値上がり、または配当による利益確保を目的として保有する株式を純投資目的である株式投資とし、取引先との関係強化、情報収集等を目的として保有する株式は、純投資目的以外の投資株式としております。

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

当社グループは、投資対象会社との事業上の連携強化、情報共有等を通じて、当社グループの企業価値の維

持・向上に資すると認められる場合を除き、保有しないことを基本方針としております。また当初想定していたシナジー効果が見込めないと考えられる企業の株式は縮減していくという基本方針のもと、每期、取締役会で個別に保有の適否の検証、審議をしております。その結果、継続して保有する意義、シナジー効果が乏しいと判断した銘柄については順次縮減に努めるものとしております。

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	10,000
非上場株式以外の株式		

(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	1	10,000	取引関係をより強固なものとし、協業を深化させるため。
非上場株式以外の株式			

(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		

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

該当事項はありません。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に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

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

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」(昭和51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」(昭和38年大蔵省令第59号。)に基づいて作成しております。

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(2023年12月1日から2024年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年12月1日から2024年11月30日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツ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、連結財務諸表を適正に作成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するとともに、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読等を行っております。

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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 2,456,383	4,822,267
売掛金	1 65,461	1 211,149
販売用不動産	836,026	2 246,578
仕掛販売用不動産	2 925,864	2 1,225,684
未成業務支出金	20,612	25,925
短期貸付金	58,500	52,000
未収還付法人税等	49,269	432
その他	82,458	86,642
貸倒引当金	60,900	54,275
流動資産合計	4,433,676	6,616,406
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3 347,123	3 322,167
工具、器具及び備品（純額）	3 13,641	3 10,795
土地	48,490	48,490
リース資産（純額）	3 95,393	3 88,413
建設仮勘定	-	2 12,313
有形固定資産合計	504,647	482,180
無形固定資産		
のれん	109,070	82,893
ソフトウェア	32,811	23,954
無形固定資産合計	141,881	106,847
投資その他の資産		
投資有価証券	4 105,869	4 15,560
長期貸付金	21,542	5,042
差入保証金	133,349	149,216
破産更生債権等	23,658	-
繰延税金資産	103,577	65,962
その他	11,273	60,166
貸倒引当金	28,701	5,042
投資その他の資産合計	370,569	290,906
固定資産合計	1,017,098	879,933
資産合計	5,450,775	7,496,339

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	389,720	870,523
短期借入金	2 437,500	2 424,080
1年内返済予定の長期借入金	2 83,092	2 230,984
リース債務	5,987	6,322
未払法人税等	29,758	103,526
前受金	483,003	1,350,281
預り金	21,104	26,331
その他	170,896	255,622
流動負債合計	1,621,062	3,267,672
固定負債		
長期借入金	2 683,986	2 826,130
リース債務	111,209	104,886
資産除去債務	112,330	106,464
長期前受収益	27,422	25,163
長期預り保証金	163,722	184,979
その他	576	-
固定負債合計	1,099,247	1,247,623
負債合計	2,720,309	4,515,296
純資産の部		
株主資本		
資本金	789,647	789,647
資本剰余金	789,647	789,647
利益剰余金	1,848,148	2,082,987
自己株式	700,951	700,978
株主資本合計	2,726,491	2,961,302
新株予約権	3,974	19,740
純資産合計	2,730,465	2,981,043
負債純資産合計	5,450,775	7,496,339

【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	1 5,963,519	1 7,184,957
売上原価	4,526,857	5,374,552
売上総利益	1,436,662	1,810,405
販売費及び一般管理費	2 1,221,847	2 1,386,314
営業利益	214,815	424,091
営業外収益		
受取利息	2,861	1,350
受取配当金	90	90
還付加算金	678	280
持分法による投資利益	-	1,893
貸倒引当金戻入額	-	23,705
固定資産売却益	-	1,999
その他	179	3,125
営業外収益合計	3,808	32,445
営業外費用		
支払利息	12,193	24,937
持分法による投資損失	4,452	-
貸倒引当金繰入額	60,900	17,080
支払手数料	5,238	1,841
その他	22	3,902
営業外費用合計	82,807	47,761
経常利益	135,816	408,774
特別損失		
減損損失	-	3 2,516
特別損失合計	-	2,516
税金等調整前当期純利益	135,816	406,258
法人税、住民税及び事業税	61,091	106,777
法人税等調整額	36,785	37,615
法人税等合計	97,876	144,393
当期純利益	37,940	261,865
非支配株主に帰属する当期純損失()	94	-
親会社株主に帰属する当期純利益	38,035	261,865

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益	37,940	261,865
包括利益	37,940	261,865
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	38,035	261,865
非支配株主に係る包括利益	94	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年12月 1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	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	789,647	789,647	1,936,076	1,076,502	2,438,868	3,974	892	2,443,735
当期変動額								
剰余金の配当					-			-
親会社株主に帰属する 当期純利益			38,035		38,035			38,035
自己株式の取得					-			-
自己株式の処分		125,654		375,551	249,896			249,896
連結子会社株式の取得 による持分の増減		308			308			308
利益剰余金から資本剰 余金への振替		125,963	125,963		-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						-	892	892
当期変動額合計	-	-	87,927	375,551	287,623	-	892	286,730
当期末残高	789,647	789,647	1,848,148	700,951	2,726,491	3,974	-	2,730,465

当連結会計年度(自 2023年12月 1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	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	789,647	789,647	1,848,148	700,951	2,726,491	3,974	-	2,730,465
当期変動額								
剰余金の配当			27,026		27,026			27,026
親会社株主に帰属する 当期純利益			261,865		261,865			261,865
自己株式の取得				27	27			27
自己株式の処分					-			-
連結子会社株式の取得 による持分の増減					-			-
利益剰余金から資本剰 余金への振替					-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						15,766	-	15,766
当期変動額合計	-	-	234,838	27	234,810	15,766	-	250,577
当期末残高	789,647	789,647	2,082,987	700,978	2,961,302	19,740	-	2,981,043

【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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	135,816	406,258
減価償却費	45,376	46,835
のれん償却額	26,176	26,176
貸倒引当金の増減額(は減少)	60,900	30,283
受取利息及び受取配当金	2,951	1,440
支払利息	12,193	24,937
持分法による投資損益(は益)	4,452	1,893
株式報酬費用	-	16,863
破産更生債権等の増減額(は増加)	-	23,658
減損損失	-	2,516
売上債権の増減額(は増加)	21,635	145,688
棚卸資産の増減額(は増加)	490,391	278,171
仕入債務の増減額(は減少)	68,447	480,803
前受金の増減額(は減少)	245,860	867,277
預り金の増減額(は減少)	2,137	5,227
差入保証金の増減額(は増加)	5,546	15,867
長期預り保証金の増減額(は減少)	22,968	21,256
その他	44,905	90,321
小計	468,812	2,095,131
利息及び配当金の受取額	109	1,621
利息の支払額	13,855	24,730
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	58,791	4,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	541,350	2,076,091
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	100,330	17,683
有形固定資産の売却による収入	-	2,263
投資有価証券の取得による支出	7,180	10,000
無形固定資産の取得による支出	31,631	-
長期貸付けによる支出	22,000	-
短期貸付けによる支出	30,000	-
貸付金の回収による収入	-	23,000
出資金の払込による支出	-	49,762
資産除去債務の履行による支出	-	2,790
定期預金の預入による支出	307,000	-
定期預金の払戻による収入	-	307,000
関係会社の整理による収入	-	102,201
投資活動によるキャッシュ・フロー	498,142	354,228
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)	437,500	13,420
長期借入れによる収入	1,145,800	966,800
長期借入金の返済による支出	888,178	676,763
新株予約権の発行による収入	-	360
自己株式の取得による支出	-	27
自己株式の売却による収入	249,896	-
配当金の支払額	23	26,940
リース債務の返済による支出	5,670	5,987
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	1,106	-
その他	-	1,458
財務活動によるキャッシュ・フロー	938,218	242,563
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	101,273	2,672,883
現金及び現金同等物の期首残高	2,250,657	2,149,383
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,149,383	1 4,822,267

【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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 5社

連結子会社の名称 株式会社フィル・コンストラクション
株式会社プレミアムガレージハウス
株式会社フィルまちづくりファンディング
株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクト
株式会社ストラボ

株式会社ストラボは、2025年1月10日付で、株式会社フィル・イノベーション・ラボに社名を変更しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した非連結子会社又は関連会社の数及び主要な会社等の名称

持分法を適用した関連会社の数 2社

会社等の名称 株式会社玉栄

株式会社ブクブク亭

従来、持分法適用会社であった株式会社Trophyは清算したため、当連結会計年度より持分法適用会社から除外しております。また、株式会社Hokkaido Food Innovatorsは、保有株式売却に伴い、当連結会計年度より持分法適用会社から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成業務支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 5～34年

工具、器具及び備品 4～10年

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。

ただし、ソフトウェア(自社利用)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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れ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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 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。

工事請負契約等

「請負受注スキーム」において、土地オーナーに土地活用商品の企画提案をしております。

これらの工事請負契約等については、履行義務の充足に従い、一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、進捗率の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法によっております。

販売用不動産の販売等

「開発販売スキーム」においては、不動産投資家に当社が土地を購入し土地活用商品の開発から販売を行っております。

これらの販売において、当社は顧客との不動産売買契約書に基づき当該不動産の引渡しを行う履行義務を負っており、当該履行義務は、不動産を引渡した一時点で充足されるものであるため、引渡時点において収益を認識しております。

なお、特別目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

9年間の定額法により償却しております。

(6) 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を負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産（純額）	103,577	65,962

(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、繰延税金資産を計上するにあたり、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性を十分に検討し、回収可能見込額を計上しております。

なお、繰延税金資産の回収可能性は、将来の課税所得に依存するため、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ、実際に発生した金額が見積りと異なった場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において繰延税金資産を認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素

で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028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

「リースに関する会計基準」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。

(追加情報)

(取締役に対する業績連動型株式報酬制度)

当社は、取締役(監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。)及び執行役員(以下、取締役とあわせて「取締役等」という。)の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットを享受するのみならず、価格下落のリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績向上と企業価値増大への貢献意欲を高めることを目的として、業績連動型株式報酬制度(以下、「本制度」という。)を導入しております。

当該信託契約に係る会計処理については、「従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第30号 2015年3月26日)に準じて、信託の資産及び負債を企業の資産及び負債に計上する総額法を適用しております。

(1) 取引の概要

本制度は、取締役等の報酬として、当社が金銭を拠出することにより指定する信託(以下、「本信託」という。)が当社株式を取得し、当社取締役会で定める役員株式給付規程に基づいて、各取締役等に付与するポイントの数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、あわせて「当社株式等」という。)を本信託を通じて、各取締役等に給付する株式報酬制度です。なお、取締役等が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として、各事業年度の業績確定後となります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末の当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、40,432千円、16,400株であります。

(従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社及び当社グループ会社の従業員(以下、あわせて「当社グループの従業員」という。)に対するインセンティブ・プランの一環として、当社グループの中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への当社グループの従業員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、従業員向け株式給付信託(以下、「本制度」という。)を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する信託(以下、「本信託」という。)が当社株式を取得し、当社取締役会で定める従業員株式給付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みです。

当社は、当社グループの従業員に対し、従業員株式給付規程に基づき業績達成度等に応じてポイントを付与し、一定の条件により受給要件を満たした場合には、当該付与ポイントに相当する当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付します。なお、本信託設定に係る金銭は全額当社が拠出するため、当社グループの従業員の負担はありません。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当連結会計年度末の当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、46,104千円、19,100株であります。

(連結貸借対照表関係)

- 1 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
売掛金	65,461千円	104,036千円
契約資産	- 千円	107,113千円
計	65,461千円	211,149千円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
現金及び預金	307,000千円	- 千円
仕掛販売用不動産	907,864千円	1,225,684千円
販売用不動産	- 千円	246,578千円
建設仮勘定	- 千円	12,313千円
計	1,214,864千円	1,484,576千円

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
短期借入金	437,500千円	324,080千円
長期借入金（1年内返済予定含む）	437,500千円	624,800千円
計	875,000千円	948,880千円

- 3 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	203,927千円	224,004千円

- 4 関係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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
投資有価証券（株式）	105,869千円	5,560千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
役員報酬	113,464千円	80,428千円
給料及び手当	362,287 "	454,379 "
業務委託費	122,501 "	159,925 "
のれん償却額	26,176 "	26,176 "

3 減損損失

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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
東京都豊島区	賃貸用設備	建物及び構築物

当社グループは、キャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主として物件を基本単位としてグルーピングしております。収益性の低下した上記賃貸用設備については、帳簿価額を回収可能額まで減額し、減少額2,516千円を減損損失として特別損失に計上しております。その内訳は、建物及び構築物2,516千円であります。当資産の回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを10.68%の割引率で割り引いて算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

1．発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,778,000	-	-	5,778,000

2．自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	635,980	-	227,800	408,180

(注) 当連結会計年度末の普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行が所有する当社株式35,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

第三者割当による自己株式の処分 227,800株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	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	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2017年第9回ストック・オプションとしての新株予約権					690	
	2017年第10回ストック・オプションとしての新株予約権					1,458	
	2022年第1回第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	200,000			200,000	1,750
	2022年第2回第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	200,000			200,000	76
連結子会社 (株)プレミアム ガレージハウス)	第1回新株予約権	普通株式					
合計			400,000			400,000	3,974

(注) 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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となるもの

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
2024年1月12日 取締役会	普通株式	27,026	5.00	2023年11月30日	2024年2月22日

(注) 2024年1月12日取締役会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金177千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,778,000	-	-	5,778,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	408,180	41	-	408,221

(注) 当連結会計年度末の普通株式の自己株式の株式数には、役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行が所有する当社株式35,500株が含まれております。

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取請求による増加 41株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	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	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2017年第9回ストック・オプションとしての新株予約権						690
	2024年第11回ストック・オプションとしての新株予約権						17,224
	2022年第1回第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	200,000			200,000	1,750
	2022年第2回第三者割当による行使価額修正条項付新株予約権	普通株式	200,000			200,000	76
合計			400,000			400,000	19,740

(注) 目的となる株式の数は、新株予約権が権利行使されたものと仮定した場合における株式数を記載しております。

4. 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
2024年1月12日取締役会	普通株式	27,026	5.00	2023年11月30日	2024年2月22日

(注) 2024年1月12日取締役会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金177千円が含まれております。

(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となるもの

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
2025年1月10日取締役会	普通株式	54,052	10.00	2024年11月30日	2025年2月19日

(注) 2025年1月10日取締役会決議による配当金の総額には、信託が保有する自社の株式に対する配当金355千円が含まれております。

(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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
現金及び預金	2,456,383千円	4,822,267千円
担保に供している定期預金	307,000千円	- 千円
現金及び現金同等物	2,149,383千円	4,822,267千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産 主として、フィル・パークKaguLab. I IDABASHIの取得費用(建物)であります。

リース資産の減価償却の方法

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 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

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

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
1年内	291,836千円	293,444千円
1年超	781,480千円	702,432千円
計	1,073,317千円	995,876千円

(貸主側)

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

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
1年内	312,883千円	332,293千円
1年超	590,944千円	656,657千円
計	903,828千円	988,950千円

(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計画に基づき必要な資金は銀行借入及び新株の発行により調達しております。また、資金運用に関しては、短期的な預金等に限定し、デリバティブ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

売掛金、短期貸付金及び長期貸付金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しましては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、適宜信用状況を把握しております。

投資有価証券は、取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

差入保証金は、主に賃借物件において預託しているものでありますが、取引先企業等の財務状況等に関する信用リスクに晒されております。

買掛金及び預り金は、概ね1年以内の支払期日です。

借入金は、主に営業取引に係る資金調達及び設備投資資金であります。

長期預り保証金は、テナント賃貸借契約等に係る敷金及び保証金であります。

リース債務は、主に本社の設備投資に係る資金調達を目的としたものであります。

(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等に係るリスク)の管理

当社は、案件管理表に基づき、営業債権について案件及び取引先ごとに期日管理及び残高管理を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業等との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

当社は、適時に資金繰り計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、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。金融価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2023年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金	21,542		
貸倒引当金 ⁽²⁾	5,042		
	16,500	16,802	302
(2) 差入保証金	133,349	123,141	10,207
(3) 破産更生債権等	23,658		
貸倒引当金 ⁽²⁾	23,658		
	-	-	-
資産計	149,849	139,943	9,905
(1) リース債務	117,196	115,334	1,862
(2) 長期借入金 ⁽³⁾	767,078	762,287	4,790
(3) 長期預り保証金	163,722	152,361	11,361
負債計	1,047,997	1,029,983	18,014

(1) 現金及び預金、売掛金、短期貸付金、買掛金、短期借入金、未払法人税等、預り金については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(2) 長期貸付金及び破産更生債権等に対する個別貸倒引当金を控除しております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(4) 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	2023年11月30日
投資有価証券 (非上場株式)	0
関連会社株式	105,869

当連結会計年度(2024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) 長期貸付金	5,042		
貸倒引当金 ⁽²⁾	5,042		
	-	-	-
(2) 差入保証金	149,216	131,443	17,773
資産計	149,216	131,443	17,773
(1) リース債務	111,209	109,074	2,134
(2) 長期借入金 ⁽³⁾	1,057,115	1,044,617	12,497
(3) 長期預り保証金	184,979	168,071	16,907
負債計	1,353,303	1,321,763	31,539

(1) 現金及び預金、売掛金、短期貸付金、買掛金、短期借入金、未払法人税等、預り金については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(2) 長期貸付金等に対する個別貸倒引当金を控除しております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(4) 市場価格のない株式等の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	2024年11月30日
投資有価証券 (非上場株式)	10,000
関連会社株式	5,560

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2023年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,456,383	-	-	-
売掛金	65,461	-	-	-
長期貸付金	-	16,500	-	-
差入保証金	1,364	15,883	25,232	90,869
合計	2,523,209	32,383	25,232	90,869

当連結会計年度(2024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	4,822,267	-	-	-
売掛金	211,149	-	-	-
差入保証金	4,490	21,167	16,531	107,025
合計	5,037,907	21,167	16,531	107,025

(注) 2. 短期借入金、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年11月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	437,500	-	-	-	-	-
長期借入金	83,092	492,285	53,255	53,255	34,655	50,534
リース債務	5,987	6,322	6,676	7,050	7,445	83,713
合計	526,579	498,608	59,932	60,305	42,100	134,248

当連結会計年度(2024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	424,080	-	-	-	-	-
長期借入金	230,984	586,087	93,287	74,687	54,557	17,511
リース債務	6,322	6,676	7,050	7,445	7,862	75,851
合計	661,387	592,764	100,337	82,132	62,419	93,362

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表上に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表上に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2023年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	16,802	-	16,802
差入保証金	-	123,141	-	123,141
資産計	-	139,943	-	139,943
リース債務	-	115,334	-	115,334
長期借入金	-	762,287	-	762,287
長期預り保証金	-	152,361	-	152,361
負債計	-	1,029,983	-	1,029,983

当連結会計年度(2024年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金	-	131,443	-	131,443
資産計	-	131,443	-	131,443
リース債務	-	109,074	-	109,074
長期借入金	-	1,044,617	-	1,044,617
長期預り保証金	-	168,071	-	168,071
負債計	-	1,321,763	-	1,321,763

(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

長期貸付金

長期貸付金の時価については、新規に同様の貸付を行った場合に想定される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。

差入保証金

償還予定時期を見積り、国債の利回り等適切な指標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。

リース債務及び長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規取引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、レベル2の時価に分類しております。

長期預り保証金

預り保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2023年11月30日)

投資有価証券(連結貸借対照表計上額0千円)については、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当連結会計年度(2024年11月30日)

投資有価証券(連結貸借対照表計上額10,000千円)については、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費	千円	16,863千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024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。

なお、2017年4月15日付で1株を2株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

	第9回新株予約権	第11回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年1月13日	2024年3月14日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社監査役 3名 当社従業員 8名 当社子会社従業員 2名	当社取締役 1名 当社執行役員 6名 当社子会社取締役 1名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 466,000株	普通株式 220,000株
付与日	2017年1月30日	2024年3月29日
権利確定条件	(注)1	(注)2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	2019年2月1日～2027年1月31日	2027年2月1日～2029年3月28日

(注)1. 新株予約権の行使の条件については、以下の通りであります。

新株予約権者は、当社の経常利益が下記()及び()に掲げる水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として、本新株予約権を行使することができます。

()2018年11月期乃至2020年11月期のいずれかの期における経常利益が5億円を超過した場合：50%

()2019年11月期乃至2021年11月期のいずれかの期における経常利益が10億円を超過した場合：100%

なお、上記における経常利益の判定においては、金融商品取引法に基づき提出する有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。また、行使可能割合の計算において、各新株予約権者の行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てた数とする。なお、上記の経常利益の判定において、新たな会計基準の適用等により本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上されることとなった場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前の修正経常利益をもって判定するものとする。

新株予約権者は、上記における業績目標を達成した年度末後において退職した場合には、当該達成年度における行使可能割合の個数を限度として本新株予約権を行使することができる。ただし、任期満了による退任、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

新株予約権の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(注)2. 新株予約権の行使の条件について、以下の通りであります。

新株予約権者は、2026年11月期又は2027年11月期のいずれかの期における当社の経常利益が12億円を超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。

なお、上記における経常利益の判定においては、金融商品取引法に基づき提出する有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合、損益計算書)における経常利益を参照するものとし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。上記の経常利益の判定において、新たな会計基準の適用等により本新株予約権に関連する株式報酬費用が計上されることとなった場合には、これによる影響を排除した株式報酬費用控除前の修正経常利益をもって判定するものとする。

新株予約権者は、新株予約権の行使時において、当社又は当社の関係会社の取締役、執行役、監査役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、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。

新株予約権の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできない。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	第 9 回新株予約権	第11回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年 1 月13日	2024年 3 月14日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末		
付与		220,000
失効		
権利確定		
未確定残		220,000
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	230,000	
権利確定		
権利行使		
失効		
未行使残	230,000	

単価情報

	第 9 回新株予約権	第11回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年 1 月13日	2024年 3 月14日
権利行使価格(円)	1,685	1,100
行使時平均株価(円)		
付与日における公正な評価単価(円)	3	1.64

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

(2) 主な基礎数値及びその見積方法

株価変動性	(注) 1	61.59%
満期までの期間	(注) 2	5 年
配当利回り	(注) 3	0.58%
無リスク利子率	(注) 4	0.379%

(注) 1. 企業会計基準適用指針第11号「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」の取扱いに準じて、以下の条件に基づき算出しております。

株価情報収集期間：満期までの期間（5 年間）に応じた直近の期間

株価観察の頻度：週次

異常情報：該当事項なし

企業をめぐる状況の不連続的变化：該当事項なし

2. 割当日は2024年 3 月29日であり、権利行使期間は2027年 2 月 1 日から2029年 3 月28日までであります。

3. 2023年11月期の配当実績によります。

4. 評価基準日における償還年月日2029年 3 月20日の超長期国債110の流通利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(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 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	44,191千円	24,217千円
未払事業税	5,427 "	8,556 "
投資有価証券評価損	29,818 "	30,185 "
貸倒引当金	8,788 "	20,317 "
減価償却超過額	27,453 "	24,174 "
長期前受収益	9,173 "	8,420 "
資産除去債務	34,395 "	32,260 "
その他	57,092 "	44,961 "
繰延税金資産小計	216,337千円	193,090千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	- "	8,290 "
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	83,752 "	93,136 "
評価性引当額小計(注)1	83,752 "	101,426 "
繰延税金資産合計	132,585千円	91,664千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	23,317千円	21,496千円
その他	5,691 "	4,206 "
繰延税金負債合計	29,008千円	25,702千円
繰延税金資産純額	103,577千円	65,962千円

(注) 1. 繰延税金資産から控除された額(評価性引当額)に重要な変動が生じております。前連結会計年度の変動の主な内容は、将来本社を退去する際の原状回復の見積費用に係る評価性引当額の減少によるものであります。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年11月30日)

	1年以内	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	44,191	44,191千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	- "
繰延税金資産	-	-	-	-	-	44,191	(b)44,191 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金44,191千円について、繰延税金資産44,191千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断しております。

当連結会計年度(2024年11月30日)

	1年以内	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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	84	24,133	24,217千円
評価性引当額	-	-	-	-	84	8,206	8,290 "
繰延税金資産	-	-	-	-	-	15,927	(b)15,927 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金24,217千円について、繰延税金資産15,927千円を計上しております。当該税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産については、将来の課税所得の見込みにより回収可能と判断しております。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった
主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当連結会計年度 (2024年11月30日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	30.62%
評価性引当額の増減	33.98%	2.14%
法人住民税均等割	2.41%	0.79%
法人税額の特別控除	5.60%	- %
連結子会社との税率差異	2.58%	1.91%
のれん償却額	5.90%	1.97%
株式報酬費用	- %	1.27%
持分法による投資損益	1.00%	0.14%
その他	1.19%	1.27%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	72.07%	35.54%

(企業結合等関係)

株式取得による企業結合

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用定期借地権契約及び不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により5年から34年までとし、割引率は0.009%から0.109%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
期首残高	50,050千円	112,330千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	61,819 "	- "
時の経過による調整額	912 "	916 "
資産除去債務の履行による減少額	451 "	1,681 "
履行義務の消滅による減少額	- "	5,100 "
期末残高	112,330千円	106,464千円

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都及びその他の地域において、賃貸用のテナント施設を有しております。これらの賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	169,944	270,420
	期中増減額	100,475	22,303
	期末残高	270,420	248,117
期末時価		457,483	372,696

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 前連結会計年度の主な期中増減額の内容は、賃貸等不動産の取得121,252千円、減価償却20,570千円であり、当連結会計年度の主な期中増減額の内容は、賃貸等不動産の取得383千円、減価償却20,170千円及び減損損失2,516千円であります。
3. 期末時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
賃貸収益	177,502	212,115
賃貸費用	177,117	188,445
差額	384	23,670

(注) 賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価及び販売費及び一般管理費に計上しております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業を提供する単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しておりますが、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
企画・デザイン等	258,182千円	383,887千円
設計・監理	207,876 "	384,162 "
工事請負	2,444,846 "	3,020,115 "
開発販売	2,557,525 "	1,552,513 "
その他	144,585 "	83,245 "
顧客との契約から生じる収益	5,613,017千円	5,423,925千円
その他の収益	350,502千円	1,761,032千円
外部顧客への売上高	5,963,519千円	7,184,957千円

(注) その他の収益には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づくリース収益、及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む）の譲渡が含まれております。

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、「（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（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 当連結会計年度末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

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
契約負債（期首残高）	728,864
契約負債（期末残高）	483,003

契約負債は、主に工事請負契約における顧客からの前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識された収益額のうち期首現在の契約負債の残高に含まれていた額は、716,046千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

なお、当社グループでは、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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)
1年以内	1,151,569
1年超2年以内	606,928
合計	1,758,497

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	65,461
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	104,036
契約資産(期首残高)	
契約資産(期末残高)	107,113
契約負債(期首残高)	483,003
契約負債(期末残高)	1,350,281

契約資産は、主に顧客との工事請負契約について期末時点で履行義務に基づき認識した収益のうち未請求の対価に対する当社及び連結子会社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社及び連結子会社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該工事契約に関する対価は、個々の支払条件に従い、受領しております。

契約負債は、主に工事請負契約における顧客からの前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識された収益額のうち期首現在の契約負債の残高に含まれていた額は、475,888千円であります。また、当連結会計年度の契約負債が増加した主な理由は、工事請負契約に基づき顧客から受け取った前受金による増加であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

なお、当社グループでは、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。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
1年以内	452,438
1年超2年以内	1,014,290
合計	1,466,729

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループの事業セグメントは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分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. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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
株式会社廣瀬	1,025,174

(注) 当社グループは、単一セグメントであるため、関連する報告セグメントの名称を記載しておりません。

当連結会計年度(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

単一の製品・サービスの区分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. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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
フィル・パーク鎌倉プロジェクト合同会社	1,398,016

(注) 当社グループは、単一セグメントであるため、関連する報告セグメントの名称を記載しておりません。

【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

当社グループは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントであり、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

当社グループは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントであり、記載を省略しております。

【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

当社グループは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントであり、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

当社グループは、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業の単一セグメントであり、記載を省略しております。

【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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 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非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社	株式会社玉栄	東京都 新宿区	10,000	鶏卵製品の製造、 販売、卸売事業	(所有) 直接 49%	資金の貸付	資金の貸付 (注1)	30,000	短期貸付金 (注2)	53,000
							利息の受取	2,137	未収収益 (注2)	2,324

(注) 1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。

2. 株式会社玉栄の短期貸付金に対する貸倒引当金を53,000千円、未収収益に対する貸倒引当金を2,324千円計上しております。また、当連結会計年度において55,324千円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024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)
関連会社	株式会社玉栄	東京都 新宿区	10,000	鶏卵製品の製造、 販売、卸売事業	(所有) 直接 49%	資金の貸付	貸付金の回収 (注1)	23,000	短期貸付金 (注2)	30,000
							利息の受取	584	未収収益 (注2)	1,619

(注) 1. 資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。

2. 株式会社玉栄の短期貸付金に対する貸倒引当金を30,000千円、未収収益に対する貸倒引当金を1,619千円計上しております。また、当連結会計年度において23,705千円の貸倒引当金戻入額を計上しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
1株当たり純資産額	507.74円	551.48円
1株当たり当期純利益	7.16円	48.77円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024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)	38,035	261,865
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)	38,035	261,865
普通株式の期中平均株式数(株)	5,309,281	5,369,804
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まれなかった潜在株式の概要	新株予約権4種類 (新株予約権の数7,580個)	新株予約権4種類 (新株予約権の数7,350個)

3. 株主資本において自己株式として計上されている役員向け株式給付信託及び従業員向け株式給付信託に残存する当社の株式は、1株当たり純資産額の算定上、期末発行済株式数から控除する自己株式に含めております。1株当たり純資産額の算定上、控除した当該自己株式の期末株式数は、前連結会計年度35,500株、当連結会計年度35,500株であります。また、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。1株当たり当期純利益の算定上、控除した当該自己株式の期中平均株式数は、前連結会計年度35,500株、当連結会計年度35,500株であります。

(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	437,500	424,080	0.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	83,092	230,984	1.1	
1年以内に返済予定のリース債務	5,987	6,322	5.5	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	683,986	826,130	1.1	2025年12月1日～ 2030年8月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	111,209	104,886	5.5	2037年7月31日
合計	1,321,774	1,592,404		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	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	586,087	93,287	74,687	54,557
リース債務	6,676	7,050	7,445	7,862

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(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)	606,083	1,326,709	3,865,540	7,184,957
税金等調整前四半期 (当期)純利益又は税金等調 整前四半期純損失() (千円)	96,589	197,068	140,667	406,258
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益又は 親会社株主に帰属する 四半期純損失() (千円)	71,409	143,632	87,003	261,865
1株当たり四半期(当期)純 利益又は1株当たり 四半期純損失() (円)	13.30	26.75	16.20	48.77

(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)	13.30	13.45	42.95	32.56

(注) 第3四半期に係る四半期報告書は提出していませんが、第3四半期に係る各数値については金融商品取引所
の定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

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 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 1,451,971	2,326,126
売掛金	59,981	86,237
販売用不動産	862,096	2 246,578
仕掛販売用不動産	1, 2 925,864	1, 2 1,237,488
未成業務支出金	229	913
前払費用	40,519	49,802
未収入金	1 56,515	1 146,178
未収還付法人税等	9,819	-
その他	1 21,054	1 23,245
流動資産合計	3,428,051	4,116,572
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	346,602	321,368
構築物（純額）	520	799
工具、器具及び備品（純額）	13,641	10,795
土地	48,490	48,490
リース資産（純額）	95,393	88,413
建設仮勘定	-	2 16,443
有形固定資産合計	504,647	486,310
無形固定資産		
ソフトウェア	16,795	12,089
無形固定資産合計	16,795	12,089
投資その他の資産		
投資有価証券	0	10,000
関係会社株式	484,012	392,812
出資金	2,000	51,762
長期貸付金	5,042	5,042
差入保証金	131,377	147,244
破産更生債権等	23,658	-
長期前払費用	8,243	7,404
繰延税金資産	66,699	44,292
貸倒引当金	28,701	5,042
投資その他の資産合計	692,333	653,515
固定資産合計	1,213,776	1,151,915
資産合計	4,641,827	5,268,488

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,227	106,740
短期借入金	2 437,500	2 424,080
1年内返済予定の長期借入金	2 83,092	2 230,984
リース債務	5,987	6,322
未払金	59,554	127,063
未払費用	4,652	10,877
未払法人税等	28,100	37,159
前受金	16,705	27,713
預り金	18,703	23,659
前受収益	39,059	37,871
その他	56,282	40,795
流動負債合計	754,866	1,073,267
固定負債		
長期借入金	2 683,986	2 826,130
リース債務	111,209	104,886
資産除去債務	112,330	106,464
長期前受収益	7,833	7,121
長期預り保証金	163,722	184,979
その他	576	-
固定負債合計	1,079,658	1,229,581
負債合計	1,834,525	2,302,849
純資産の部		
株主資本		
資本金	789,647	789,647
資本剰余金		
資本準備金	789,647	789,647
資本剰余金合計	789,647	789,647
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,924,986	2,067,583
利益剰余金合計	1,924,986	2,067,583
自己株式	700,951	700,978
株主資本合計	2,803,328	2,945,898
新株予約権	3,974	19,740
純資産合計	2,807,302	2,965,639
負債純資産合計	4,641,827	5,268,488

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
売上高	3,290,599	3,607,046
売上原価	2,382,631	2,679,011
売上総利益	907,968	928,035
販売費及び一般管理費	2 1,018,701	2 1,166,049
営業損失()	110,733	238,013
営業外収益		
受取利息	303	391
受取配当金	1 183,260	1 42,060
経営指導料	1 343,557	1 436,246
その他	855	5,061
営業外収益合計	527,976	483,759
営業外費用		
支払利息	12,193	24,937
支払手数料	5,238	1,841
その他	22	3,896
営業外費用合計	17,455	30,675
経常利益	399,787	215,071
特別利益		
関係会社清算益	-	12,201
特別利益合計	-	12,201
特別損失		
減損損失	-	2,516
関係会社株式評価損	67,048	1,200
特別損失合計	67,048	3,717
税引前当期純利益	332,739	223,556
法人税、住民税及び事業税	42,100	31,525
法人税等調整額	45,206	22,407
法人税等合計	87,306	53,932
当期純利益	245,433	169,623

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)		当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		472,504	19.8	521,790	19.5
賃借料		304,354	12.8	299,826	11.2
土地原価(借地料含む)		1,483,978	62.3	1,683,491	62.8
減価償却費		20,108	0.8	25,714	1.0
その他諸経費		101,685	4.3	148,187	5.5
合計		2,382,631	100.0	2,679,011	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本								新株予約権	純資産 合計
	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	789,647	789,647	-	789,647	1,805,207	1,805,207	1,076,502	2,307,998	3,974	2,311,972
当期変動額										
剰余金の配当								-		-
当期純利益					245,433	245,433		245,433		245,433
自己株式の取得								-		-
自己株式の処分			125,654	125,654			375,551	249,896		249,896
利益剰余金から資本 剰余金への振替			125,654	125,654	125,654	125,654		-		-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)									-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	119,778	119,778	375,551	495,329	-	495,329
当期末残高	789,647	789,647	-	789,647	1,924,986	1,924,986	700,951	2,803,328	3,974	2,807,302

当事業年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本								新株予約権	純資産 合計
	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	789,647	789,647	-	789,647	1,924,986	1,924,986	700,951	2,803,328	3,974	2,807,302
当期変動額										
剰余金の配当					27,026	27,026		27,026		27,026
当期純利益					169,623	169,623		169,623		169,623
自己株式の取得							27	27		27
自己株式の処分								-		-
利益剰余金から資本 剰余金への振替								-		-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)									15,766	15,766
当期変動額合計	-	-	-	-	142,597	142,597	27	142,569	15,766	158,336
当期末残高	789,647	789,647	-	789,647	2,067,583	2,067,583	700,978	2,945,898	19,740	2,965,639

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、及び未成業務支出金

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

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)

定率法を採用しております。ただし、建物(建物附属設備は除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 5～34年

構築物 5～19年

工具、器具及び備品 4～10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。

ただし、ソフトウェア(自社利用)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) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れ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検討し、回収不能見込額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当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。

業務委託契約等

「請負受注スキーム」においては、土地オーナーに土地活用商品の企画提案をしております。

これらの業務委託契約等については、企画・デザイン業務、プロジェクトマネジメント業務、テナント募集関連業務が含まれております。企画・デザイン業務については、提案書を提出した時点で収益を認識しております。プロジェクトマネジメント業務、テナント募集関連業務については、履行義務の充足に従い、一定の期間にわたり収益を認識しております。

販売用不動産の販売等

「開発販売スキーム」においては、不動産投資家に当社が土地を購入し土地活用商品の開発から販売を行っております。

これらの販売において、当社は顧客との不動産売買契約書に基づき当該不動産の引渡しを行う履行義務を負っており、当該履行義務は、不動産を引渡した一時点で充足されるものであるため、引渡時点において収益を認識しております。

なお、特別目的会社への不動産売却については、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号)に従って収益を認識しており、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

(重要な会計上の見積り)

繰延税金資産

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	(千円)	
	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産(純額)	66,699	44,292

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)繰延税金資産」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。

(表示方法の変更)

(貸借対照表関係)

前事業年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示していた「投資有価証券」(前事業年度0千円)は金額の重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。

(追加情報)

(取締役に対する業績連動型株式報酬制度)

取締役に対する業績連動型株式報酬制度に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」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。

(従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」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。

(貸借対照表関係)

1 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
未収入金	56,229千円	145,996千円
仕掛販売用不動産	550千円	6,248千円
その他(流動資産)	817千円	150千円
計	57,597千円	152,394千円

2 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
現金及び預金	307,000千円	-千円
仕掛販売用不動産	907,864千円	1,237,488千円
販売用不動産	-千円	246,578千円
建設仮勘定	-千円	16,443千円
計	1,214,864千円	1,500,511千円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
短期借入金	437,500千円	324,080千円
長期借入金(1年内返済予定含む)	437,500千円	624,800千円

計	875,000千円	948,880千円
---	-----------	-----------

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引額

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
営業取引以外の取引による取引高	526,757千円	478,246千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年12月1日 至 2023年11月30日)	当事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)
役員報酬	90,243千円	45,075千円
給料及び手当	285,788 "	374,219 "
減価償却費	22,686 "	18,516 "
業務委託費	109,950 "	154,410 "

おおよその割合

販売費	2.9%	3.3%
一般管理費	97.1%	96.7%

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
子会社株式	394,012	392,812
関連会社株式	90,000	-
計	484,012	392,812

(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 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	5,501千円	2,620千円
税務上の繰越欠損金	44,191 "	15,927 "
投資有価証券評価損	29,818 "	30,185 "
貸倒引当金	8,788 "	1,544 "
減価償却超過額	26,987 "	23,823 "
長期前受収益	2,398 "	2,180 "
資産除去債務	34,395 "	32,260 "
その他	23,740 "	34,252 "
繰延税金資産小計	175,818千円	142,791千円
評価性引当額	83,752 "	74,363 "
繰延税金資産合計	92,066千円	68,428千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	23,317千円	21,496千円
その他	2,050 "	2,640 "
繰延税金負債合計	25,367千円	24,136千円
繰延税金資産純額	66,699千円	44,292千円

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

	前事業年度 (2023年11月30日)	当事業年度 (2024年11月30日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
評価性引当額の増減	13.36%	4.20%
法人住民税均等割	0.74%	1.06%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	16.86%	7.36%
法人税額の特別控除	2.29%	- %
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.50%	0.94%
株式報酬費用	- %	2.31%
その他	0.17%	0.76%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.24%	24.13%

(表示方法の変更)

前事業年度において、「その他」に含めていた「交際費等永久に損金に算入されない項目」は、重要性が増したため、当事業年度から独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の税効果会計関係注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の「その他」に表示していた0.67%は、「交際費等永久に損金に算入されない項目」0.50%及び「その他」0.17%として組み替えております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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】

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価 償却累計額 又は 償却累計額	当期償却額	差引当期末 残高
有形固定資産							
建物	489,758	3,300	19,619 (2,516)	473,439	152,070	26,017	321,368
構築物	4,479	383	-	4,863	4,063	104	799
工具、器具及び備品	26,246	1,686	455	27,478	16,682	4,269	10,795
土地	48,490	-	-	48,490	-	-	48,490
リース資産	139,600	-	-	139,600	51,186	6,979	88,413
建設仮勘定	-	16,443	-	16,443	-	-	16,443
有形固定資産計	708,575	21,813	20,074 (2,516)	710,315	224,004	37,371	486,310
無形固定資産							
ソフトウェア	37,885	-	7,771	30,114	18,025	4,706	12,089
無形固定資産計	37,885	-	7,771	30,114	18,025	4,706	12,089
長期前払費用	8,243	2,371	3,211	7,404	-	-	7,404

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建設仮勘定 プレミアムガレージハウス二宮IC CLTを活用した木造ガレージハウスの
開発 16,443千円
建物 本社 内装工事等 3,300千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 社宅 内装工事等 16,981千円

3. 当期減少額の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
貸倒引当金	28,701	-	23,658	-	5,042

(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	12月1日から11月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	11月30日
剰余金の配当の基準日	11月30日、5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区神田錦町三丁目11番地 東京証券代行株式会社 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区神田錦町三丁目11番地 東京証券代行株式会社 本店
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://philcompany.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

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

2. 株主名簿管理人及び特別口座の口座管理機関である東京証券代行株式会社は2025年1月1日をもって、三井住友信託銀行株式会社と合併したため、以下のとおり変更となっています。

取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部

株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第19期(自 2022年12月1日 至 2023年11月30日) 2024年2月21日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年2月21日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期(自 2023年12月1日 至 2024年2月29日) 2024年4月12日関東財務局長に提出。

第20期第2四半期(自 2024年3月1日 至 2024年5月31日) 2024年7月12日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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)の規定に基づく臨時報告書

2024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2号の2(ストック・オプションとしての新株予約権の発行)の規定に基づく臨時報告書

2024年3月14日関東財務局長に提出

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

2025年2月19日

株式会社フィル・カンパニー
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 川 口 泰 広

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柏 村 卓 世

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社フィル・カンパニーの2023年12月1日から2024年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社フィル・カンパニー及び連結子会社の2024年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

一定期間にわたって履行義務が充足される工事請負業務の収益の発生	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の連結財務諸表注記（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(4)重要な収益及び費用の計上基準に記載のとおり、請負受注スキームでは土地オーナーに土地活用商品の企画提案をしており、履行義務の充足に従い、一定の期間にわたり収益を認識している。連結財務諸表注記（収益認識関係）</p> <p>1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報に記載のとおり、当連結会計年度に係る工事請負業務の売上高は3,020,115千円であり売上高の42.0%を占める。</p> <p>工事請負業務はプロジェクトにおける建築工事の着工から竣工までの業務であり、工事請負業務の工事進捗率は工事原価総額に対する当連結会計年度末までの発生原価の割合に基づき算定される。フィルパーク及びプレミアムガレージハウスの工事請負業務の設計・建築方法は標準化されており案件ごとに工程表が作成されている。工事進捗率は工程表にて細分化された工事工程の完了時点ごとに決められており、各工事工程が完了しているか否かは工事に対する専門的な知識と経験が必要となることから、工事現場責任者の判断を伴う。工事現場責任者が工事業者から出来高報告書入手し、工事現場で工事進捗率との整合性を確かめ、建築部部長がその妥当性を検証し承認している。経営管理部では工事請負契約書や出来高報告書等の関連証憑を入手し、工事進捗率に応じて売上高を計上している。</p> <p>以上から、当監査法人は工事進捗率の測定は判断を伴うため一定期間にわたって履行義務が充足される工事請負業務の収益の発生を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、一定期間にわたって履行義務が充足される工事請負業務の工事進捗率に応じた収益の発生を検討するため、以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価</p> <p>工事請負業務に関する内部統制プロセスについて理解するとともに、特に以下のコントロールに焦点を当てて整備・運用状況を検討した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築部部長が、工事現場責任者により確かめられた工事進捗率の妥当性を検証し、承認するコントロール <p>(2)工事請負業務の進捗率の妥当性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当期中に売上が計上されている案件について発生原価が正しく集計されているか否か、他の完了したプロジェクトの各工程完了時点の工事進捗率との整合性や、工事期間の進行度との整合性を検討した。 ・第4四半期会計期間中に収益が計上されている重要なプロジェクトについては、現場視察を行い工事現場と工程表における工事進捗率との整合性を検討した。 ・竣工した案件については全件、仕掛中の案件については統計的サンプリングによって抽出したサンプルを対象として、工事請負契約書や出来高報告書等の関連証憑と突合した。

開発販売スキームの収益の発生と期間帰属	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の連結財務諸表注記（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(4)重要な収益及び費用の計上基準に記載のとおり、開発販売スキームでは会社が土地を購入し不動産投資家向けに土地活用商品の開発から販売を行っている。これらの販売においては、顧客との不動産売買契約書に基づき不動産の引渡しを行う義務を負っており、当該履行義務は所有権移転登記完了等の不動産引渡時の一時点で充足され収益を認識している。連結財務諸表注記（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報に記載のとおり、当連結会計年度に係る「開発販売」収入は1,552,513千円であり売上高の21.6%を占める。加えて当期においては特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引を行っており、当該収益は「その他の収益」1,761,032千円の大部分を占める。</p> <p>開発販売スキームにおいて販売する不動産は1件あたりの売却額が多額であり、履行義務の識別及び充足時点を誤った場合には、収益の発生額や認識時期が不正確となり財務諸表へ与える影響が大きい。</p> <p>また、当連結会計年度における開発販売スキームの販売件数は、第3四半期に1件、第4四半期に4件となっており、期末日に近づくにつれて件数及び金額が増加しており、期間帰属のリスクがより高まっている状況にある。特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引について会社はリスクと経済価値のほとんどすべてが移転していると判断して収益を認識している。リスクと経済価値のほとんどすべてが移転しているかどうかの判断には、買戻し条件、不動産開発業務の受託、セール・アンド・リースバック取引、出資持分の一部保有といった継続的関与の有無やスキーム全体を総合的に考慮する必要があり複雑性を伴うことから慎重な検討が必要となる。</p> <p>以上より、当監査法人は開発販売スキームの収益の発生と期間帰属を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、開発販売スキームの収益の発生と期間帰属の検討のため以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価 開発販売スキームに関する内部統制プロセスについて理解するとともに、特に以下のコントロールに焦点を当てて整備・運用状況を検討した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産売買契約書や不動産登記簿等の売上計上根拠資料のチェックと承認に関するコントロール <p>(2)収益認識の発生と期間帰属の検討 当連結会計年度中に収益が計上されている開発販売取引について以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・稟議書及び不動産売買契約書を閲覧し、買戻し義務や家賃保証等の継続的関与の有無を確認のうえ、会社の履行義務の識別及び充足時点の妥当性を検討した。 ・不動産登記簿を閲覧し、対象不動産の所有権が移転していることを確かめた。 ・取引対価の入金の事実を確かめるとともに、特に重要な取引については取引日前後及び期末日後において不動産の売却先に対する返金や送金等の取引が発生していないか確かめた。 <p>特別目的会社を譲受人とした不動産売却取引については、上記に加えてさらに以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引スキーム全体の理解及び取引の合理性並びに特別目的会社が連結の範囲に含まれないことを検討するため、スキームに関連する契約書の閲覧及び担当役員への質問を実施した。 ・譲渡不動産が適正な価額で譲渡されていることについて不動産鑑定専門家を利用して検討した。 ・継続的関与の有無及びその程度を検討するため、不動産売買契約書に加えて出資契約書、工事請負契約書、賃貸借契約書等の関連する契約書を閲覧した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回

ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとは判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社フィル・カンパニーの2024年11月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社フィル・カンパニーが2024年11月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。

- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、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。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

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

以 上

- (注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRL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

2025年2月19日

株式会社フィル・カンパニー
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 川 口 泰 広

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柏 村 卓 世

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社フィル・カンパニーの2023年12月1日から2024年11月30日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社フィル・カンパニーの2024年11月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

開発販売スキームの収益の発生と期間帰属

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（開発販売スキームの収益の発生と期間帰属）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表

示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。