

第21期 定時株主総会 招集ご通知



2026年2月26日 (木) 午後1時
(受付開始：午後0時30分)



開催場所

東京都中央区日本橋兜町7番1号
KABUTO ONE 4階
HALL CONFERENCE ホール B
昨年から開催場所を変更しております。

※末尾記載の「株主総会会場ご案内図」をご参照
のうえ、お間違えのないようご注意願います。

決議事項

- 第1号議案** 定款一部変更の件
- 第2号議案** 取締役（監査等委員である取締役を除く。）
5名選任の件
- 第3号議案** 監査等委員である取締役3名選任の件

●株主総会にご出席の株主の皆様へのお土産のご用意はございません。



フィル・パーク 名古屋久屋大通



フィル・パーク 南青山



プレミアムガレージハウス



 **Phil Company**

証券コード：3267

Top Message - 代表メッセージ -

OUR PURPOSE

まちのスキマを、
「創造」で満たす。



ブランドロゴである「創造」のシンボルを中心に、私たちの事業が生む豊かさや安心が「賑わいの連鎖」となり、社会へ広がっていく様子を描いています。

株主の皆さんへ

平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

第21期（2024年12月1日から2025年11月30日まで）定時株主総会を2026年2月26日（木曜日）に開催いたしますので、ここに「招集ご通知」をお届けいたします。

当社の社名「フィル（Phil）」は古典ギリシャ語の「愛する」という言葉に由来し、株主の皆さんをはじめ関わる全ての方々との「共存共栄」を目指すという意味が込められています。

当社グループは、「まちのスキマを、『創造』で満たす。」というパーカスのもと、独自の企画で土地や地域の課題を解決し、まちに灯りと賑わいを届けることを目指しております。事業拡大と持続的な企業価値向上を両立させ、今後も誰もが暮らしやすい未来の実現に貢献していく所存です。

株主の皆さんには、引き続き、一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長

外山 晋吾

株主各位

東京都中央区築地三丁目1番12号
株式会社 フィル・カンパニー
代表取締役社長 外山晋吾

第21期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第21期定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトに「第21期定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト (<https://philcompany.jp/ir/library/>)

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東京証券取引所ウェブサイト

(<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>)

上記ウェブサイトにアクセスして、当社名又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」「総覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。

敬具

記

1. 開催日時 2026年2月26日（木曜日）午後1時（受付開始 午後0時30分）

2. 開催場所 東京都中央区日本橋兜町7番1号
KABUTO ONE 4階 HALL CONFERENCE ホール B

3. 会議の目的事項

報告事項

1. 第21期（2024年12月1日から2025年11月30日まで）事業報告の内容、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査等委員会の連結計算書類監査結果報告の件

2. 第21期（2024年12月1日から2025年11月30日まで）計算書類の内容報告の件

決議事項

第1号議案 定款一部変更の件

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件

第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに修正内容を掲載させていただきます。

◎ご送付している書面は、書面交付請求に基づく電子提供措置事項記載書面を兼ねております。なお、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、下記の事項を除いております。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査等委員会及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。

①会計監査人の状況 ②会社の体制及び方針 ③連結株主資本等変動計算書

④連結計算書類の連結注記表 ⑤株主資本等変動計算書 ⑥計算書類の個別注記表

◎本総会は、昨年と開催場所が異なります。また、開始時刻も昨年より変更となっております。ご入場及び受付に際しては、末尾の「株主総会会場ご案内図」並びに「開催日時」をあわせてご確認いただき、お間違えのないようご注意ください。

◎当日会場にご来場いただけない株主様のために、株主総会の様子をインターネット上の下記ウェブサイトで配信（ライブ配信による視聴のみ）いたします。株主様のプライバシーには、十分配慮して運営いたしますが、予めご了承いただきますようお願ひいたします。

<https://youtube.com/live/JwsMv8Ed7nE>

以上

目次

第21期定時株主総会招集ご通知	01	事業報告	18
株主総会参考書類	05	連結計算書類	38
第1号議案 定款一部変更の件	05	計算書類	53
第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件	06	監査報告書	61
第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件	12		

議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、次のいずれかの方法により行使いただくことができます。

●当日ご出席による議決権行使



同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。また、紙資源節約のため、本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。

株主総会開催日時 2026年2月26日（木曜日）午後1時

●書面郵送による議決権行使



当日ご出席されない場合は、議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご送付ください。議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

議決権行使期限 2026年2月25日（水曜日）午後6時必着

●インターネット等による議決権行使



次頁をご参照のうえ、QRコードを読み取る「スマート行使」による方法、又は議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>にて、議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご利用いただき、画面の案内に従って賛否をご入力ください。

議決権行使期限 2026年2月25日（水曜日）午後6時まで

詳細は次頁「インターネット等による議決権行使のご案内」をご覧ください。>>>

お問い合わせ先について

ご不明な点は、株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社（以下）までお問い合わせください。

- (1) **インターネット等による議決権行使の操作方法等に関する専用お問い合わせ先**
フリーダイヤル 0120-652-031 (9:00~21:00)
- (2) **上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先**
フリーダイヤル 0120-782-031 (平日9:00~17:00)

【機関投資家の皆様へ】

上記のインターネット等による議決権行使のほかに、予めお申込された場合に限り、株式会社ＩＣＪが運営する議決権電子行使プラットフォームをご利用いただくことができます。

インターネット等による議決権行使のご案内

スマートフォンにてQRコードを読み取る方法「スマート行使」

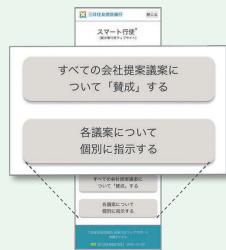
議決権行使コード及びパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトにログインすることができます。

1 スマートフォンにて議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウエーブの登録商標です。

2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



「スマート行使」について

同封の議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」および「パスワード」が入力不要でアクセスできます。
※ 上記方法での議決権行使は1回に限ります。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト

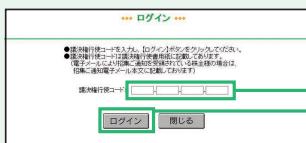
<https://www.web54.net>



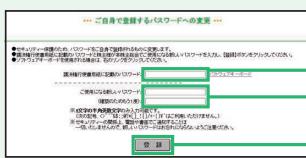
1 議決権行使ウェブサイトにアクセスしてください。



2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

インターネット等による議決権行使についての注意事項

※議決権行使書面とインターネット等による方法と重複して議決権行使された場合は、インターネット等によるもの有効といたします。複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効といたします。
※議決権行使ウェブサイトへのアクセスに際して、通信料金及びプロバイダへの接続料金等は株主様のご負担となりますので、ご了承ください。
※パソコンまたはスマートフォン等による議決権行使は、インターネット利用環境によっては行えない場合もございますので、ご了承ください。
※パスワード（株主様が変更されたものを含みます）は、本定時株主総会のみ有効です。次回の株主総会時は、新たに発行いたします。
※パスワードは、ご投票される方が株主様ご本人であることを確認する手段です。なお、パスワードを弊社よりお尋ねすることはございません。
※パスワードは、一定回数以上間違えるとロックされご使用できなくなります。ロックされた場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

株主総会参考書類

第1号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

当社の事業展開に備え、現行定款第2条（目的）に事業目的を追加するものです。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線部は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
第1章 総則	第1章 総則
(目的) 第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とする。	(目的) 第2条 (現行どおり)
1～5 (条文省略)	1～5 (現行どおり)
6 不動産の取得、所有、売買、賃貸、管理	6 不動産の売買、賃貸、転貸およびそれらの仲介並びに取得、所有および管理
7～8 (条文省略)	7～8 (現行どおり)
9 第二種金融商品取引業、投資助言業、代理業、投資運用業	9 第二種金融商品取引業、投資助言業、代理業、投資運用業および適格機関投資家等特例業務
10～32 (条文省略) (新設) (新設)	10～32 (現行どおり) 33 不動産の流動化および証券化に関する事業 34 特定目的会社、特別目的会社（資産の流動化に関する法律に定める会社）、任意組合、匿名組合および投資事業有限責任組合等への出資並びに出資持分の取得、保有、管理並びに売却 35 不動産信託受益権の取得、保有、管理および売却 36 建物の保守、点検、清掃、修理およびリフォームに関する業務 37 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく公共施設等の設計、建設、維持管理、運営およびそれらの受託 38 公的な不動産の有効活用に関する企画、調査、設計、施工、管理およびコンサルティング 39 フランチャイズチェーンシステムによる加盟店の募集、加盟店に対する指導および教育業務、業務システムの使用許諾並びに経営の代行 40 動産の売買、賃貸、転貸およびそれらの仲介並びに保有および管理 41 (現行どおり)
33 (条文省略)	

第2号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件

現任の取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、本議案において同じ。）全員（4名）は本総会終結の時をもって任期満了となります。当社の企業価値の向上をより加速するため、1名増員し、取締役5名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案について監査等委員会において検討がなされました。意見はありません。
取締役の候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名	現在の当社における地位・担当	取締役会への出席状況
1	再任 外山晋吾	代表取締役社長	100% (11回中11回)
2	再任 高橋伸彰	取締役会長	100% (14回中14回)
3	再任 金子麻理	取締役	100% (14回中14回)
4	再任 柳澤大輔	社外独立	100% (14回中14回)
5	新任 三渕卓	社外独立	— —

- (注) 1. 各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 外山晋吾氏の出席状況については、2025年2月18日の就任後に開催された取締役会のみを対象としております。
3. 柳澤大輔氏及び三渕卓氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社は、柳澤大輔氏を東京証券取引所の有価証券上場規程に定める独立役員として同取引所に届け出ております。三渕卓氏が社外取締役に就任した場合、同氏を独立役員に指定する予定であります。
5. 当社は、柳澤大輔氏との間に会社法第427条第1項の規定に基づき同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令で定める額となっております。柳澤大輔氏の再任が承認された場合、当社は同氏との間の責任限定契約を継続する予定であります。また、三渕卓氏の取締役就任が承認された場合、同氏との間で同様の責任限定契約を締結する予定であります。
6. 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、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずる損害を当該保険契約により填補することとしております。なお、各候補者が取締役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を更新する予定であります。



候補者
番 号

1

と や ま し ん ご
外 山 晋 吾

(生年月日：1972年3月26日)

再任

略歴、地位及び担当

1995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	2018年1月	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
1999年7月	Deloitte&Touche Los Angeles 事務所入所	2023年8月	株式会社ONGAESHI Holdings入社
2002年3月	株式会社エディオン入社	2023年12月	当社執行役員副社長就任
2004年6月	同社取締役就任	2024年7月	日本公認会計士登録
2008年10月	株式会社リクルートホールディングス入社	2025年2月	当社代表取締役社長就任（現任）
2016年3月	株式会社オートバックスセブン入社		

所有する当社株式の数

7,200株

取締役在任期間

1年
(本総会終結時)

取締役会への出席状況

11回／11回（100%）

取締役候補者とした理由

外山晋吾氏は、当社の代表取締役社長として、当社グループ全体の経営判断及び意思決定においてリーダーシップを発揮してまいりました。今後も当社の持続的な成長と企業価値向上のけん引役として、リーダーシップを発揮するにふさわしい人材であると判断し、引き続き取締役候補者といたしました。



候補者
番 号

2

たかはし
高橋
のぶあき
伸彰

(生年月日：1977年8月16日)

再任

略歴、地位及び担当

2001年 4月	オリックス株式会社入社	2023年 2月	当社取締役就任
2003年 6月	アクタスマネジメントサービス株式会社入社	2023年12月	当社代表取締役会長就任
2005年 6月	当社設立 当社取締役就任	2024年 4月	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）
2006年 1月	当社代表取締役就任	2024年 6月	一般社団法人WAOJE Tokyo代表理事就任（現任）
2007年 3月	当社代表取締役社長就任	2025年 2月	当社取締役会長就任（現任）
2015年10月	当社代表取締役就任	2025年 5月	株式会社デジキュー社外取締役就任（現任）
2017年 2月	当社取締役就任（2018年2月退任）		
2020年 2月	ファルス株式会社設立 同社代表取締役就任（現任）		

所有する当社株式の数

1,476,500株

取締役在任期間

3年
(本総会終結時)

取締役会への出席状況

14回／14回（100%）

重要な兼職の状況

ファルス株式会社代表取締役
一般社団法人WAOJE Tokyo代表理事
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
株式会社デジキュー社外取締役

取締役候補者とした理由

高橋伸彰氏は、当社の創業メンバーとして創業時より経営理念及び経営基盤の構築に尽力してまいりました。現在は取締役会長として、その豊富な経験を活かし経営の監督機能の強化に注力しております。また、社外においても投資家・経営者として、ハンズオンでの企業成長や経営に関する豊富な経験と高い見識を有しております。今後も当社の持続的な成長と企業価値向上の実現のために欠かせない人材であると判断し、引き続き取締役候補者といたしました。



候補者
番 号

3

かねこ
金子
まり

再任

(生年月日：1962年8月23日)

略歴、地位及び担当

1986年 4月	日本IBM株式会社入社	2014年 2月	当社常勤監査役就任
2002年 3月	一橋大学大学院商学部経営学科修士課程修了	2022年 2月	当社取締役（常勤監査等委員）就任
2006年 8月	米国公認会計士登録	2022年 6月	株式会社モリタホールディングス社外監査役就任
2006年 9月	Fujita Rashi USA Corp.入社 同社会計担当責任者	2023年 2月	当社代表取締役社長就任
2008年 6月	Beni LLC設立 代表就任	2024年 6月	株式会社モリタホールディングス社外取締役就任（現任）
2014年 1月	当社入社	2025年 2月	当社取締役就任（現任）

所有する当社株式の数

18,200株

取締役在任期間

4年
(本総会終結時)

取締役会への出席状況

14回／14回 (100%)

重要な兼職の状況

株式会社モリタホールディングス社外取締役

取締役候補者とした理由

金子麻理氏は、2023年2月より当社の代表取締役社長として、当社グループ全体の迅速な意思決定と経営をけん引してまいりました。2025年2月からは取締役として、当社グループ全体のガバナンス体制の強化及び経営改革を推進しております。また、海外における企業経営の経験から経営者としての豊富な経験と高い見識を有しております。今後も当社の持続的な成長と企業価値向上の実現に欠かせない人材であると判断し、引き続き取締役候補者といたしました。



候補者
番 号

4

や な さ わ
柳澤
だ い す け
大輔

(生年月日：1974年2月19日)

再任

社外

独立

略歴、地位及び担当

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	2019年10月	INCLUSIVE株式会社社外取締役就任
1998年 8月	合資会社力ヤック設立 無限責任社員	2021年 5月	株式会社カヤックゼロ代表取締役就任
2005年 1月	株式会社力ヤック設立 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)
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)	2023年 2月	当社社外取締役就任 (現任)
2015年11月	株式会社プラコレ取締役就任 (現任)	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)
2017年 5月	稻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)		

重要な兼職の状況

株式会社力ヤック代表取締役CEO
株式会社テー・オー・ダブリュー社外取締役
株式会社プラコレ取締役
鎌倉R不動産株式会社取締役
株式会社カヤックゼロ取締役
株式会社リビングハウス社外取締役
琉球 フットボールクラブ株式会社代表取締役

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

柳澤大輔氏は、上場企業の創業者兼現経営者として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ことから、引き続き社外取締役候補者といたしました。



候補者
番 号

5

み ぶ ち
三渕 卓

た く

(生年月日：1970年11月10日)

新任
社外
独立

所有する当社株式の数
0株

略歴、地位及び担当

- 1995年 4月 東京急行電鉄株式会社（現 東急株式会社）入社
2022年 4月 同社都市開発事業部開発第二グループ担当部長
2022年 7月 同社フューチャー・デザイン・ラボ統括部長
2025年 4月 同社不動産運用事業部価値創造グループ統括部長（現任）

重要な兼職の状況

東急株式会社不動産運用事業部価値創造グループ統括部長

社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

三渕卓氏は、都市開発事業やまちづくり、不動産関連事業の責任者として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ことから、社外取締役候補者といたしました。なお、同氏は、直接会社経営に関与された経験はありませんが、上記により、社外取締役としての職務を適切に遂行できるものと判断しております。

第3号議案 監査等委員である取締役3名選任の件

現任の監査等委員である取締役全員（3名）は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査等委員である取締役3名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査等委員会の同意を得ております。

監査等委員である取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名					現在の当社における地位・担当	取締役会／監査等委員会への出席状況		
1	再任	まつ	もと	なお	と	人	社外 独立	取締役会 100% (14回中14回) 監査等委員会 100% (13回中13回)	
2	新任	さ	たけ	やす	みね	峰	社外 独立	— —	
3	新任	やま	うち	ま	り	理	社外 独立	— —	

- (注) 1. 各取締役候補者と当社の間には特別の利害関係はありません。
2. 各取締役候補者は、監査等委員である社外取締役候補者であります。
3. 当社は、松本直人氏との間に会社法第427条第1項の規定に基づき同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令で定める額となっております。松本直人氏の監査等委員である取締役選任が承認された場合、当社は同氏との間の責任限定契約を継続する予定であります。また、佐竹康峰氏及び山内真理氏の監査等委員である取締役選任が承認された場合、両氏との間で、同様の責任限定契約を締結する予定であります。
4. 当社は、松本直人氏を東京証券取引所の有価証券上場規程に定める独立役員として同取引所に届け出でております。佐竹康峰氏及び山内真理氏が社外取締役に就任した場合、両氏を独立役員に指定する予定であります。
5. 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、被保険者である取締役がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずる損害を当該保険契約により填補することとしております。なお、各候補者が取締役に就任した場合は、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を更新する予定であります。



候補者
番号

1

まつもと
松本 直人

(生年月日：1980年3月23日)

再任

社外

独立

略歴、地位及び担当

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6月 株式会社ココペリ社外取締役就任（現任）
2024年11月 Team Local Capital株式会社代表取締役就任（現任）
2024年11月 Creww Capital株式会社代表取締役就任（現任）
2025年12月 株式会社RELIC社外取締役就任（現任）

重要な兼職の状況

株式会社デジアラホールディングス社外取締役
株式会社ABAKAM代表取締役
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）
株式会社ココペリ社外取締役
Team Local Capital株式会社代表取締役
Creww Capital株式会社代表取締役
株式会社RELIC社外取締役

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

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、その経験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機能及び監査・監督機能の強化が期待できるため、引き続き監査等委員である社外取締役候補者といたしました。



候補者
番 号

2

さ た け
佐 竹
やすみね
康 峰

(生年月日：1953年12月1日)

新 任
社 外
独 立

所有する当社株式の数
0株

略歴、地位及び担当

1976年 4月 株式会社三菱銀行
(現株式会社三菱UFJ銀行)入行
2004年 7月 三菱東京ウェルスマネジメント証券株式会社(現三菱UFJ証券ホールディングス株式会社)代表取締役社長就任
2008年 8月 株式会社東京スター銀行取締役就任
2011年 6月 同社取締役会長就任
2015年 6月 SBIホールディングス株式会社社外取締役就任

2017年 7月 住信SBIネット銀行株式会社社外監査役就任
2020年 6月 スルガ銀行株式会社社外取締役監査等委員就任
2022年 6月 株式会社JPホールディングス社外取締役就任 (現任)
2025年 8月 株式会社SHIRAKAWA代表取締役就任 (現任)

重要な兼職の状況

株式会社JPホールディングス社外取締役
株式会社SHIRAKAWA代表取締役

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

佐竹康峰氏は、銀行、証券での経営者として職務を通じて培われた金融及びコンプライアンス等に関する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機能及び監査・監督機能の強化が期待できるため、監査等委員である社外取締役候補者といたしました。



候補者
番号

3

やまうち
山内 真理

(生年月日：1980年6月25日)

新任
社外
独立

略歴、地位及び担当

2006年12月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所
2011年5月 公認会計士登録
2011年5月 公認会計士山内真理事務所代表就任（現任）
2011年12月 税理士登録
2019年7月 株式会社THNKアドバイザリー代表取締役就任（現任）

2023年3月 GMOペパボ株式会社外取締役（監査等委員）就任（現任）
2025年1月 LocationMind株式会社外監査役就任（現任）

所有する当社株式の数
0株

重要な兼職の状況

公認会計士山内真理事務所代表
株式会社THNKアドバイザリー代表取締役
GMOペパボ株式会社外取締役（監査等委員）
LocationMind株式会社外監査役

監査等委員である社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要

山内真理氏は、公認会計士及び税理士として実務経験があり、また大手監査法人での業務経験もあり、財務及び会計に関する知見を有しております。その豊富な経験等に基づいた知識、見識から独立した立場から当社の経営の監督とチェック機能を期待できる人材であると判断し、監査等委員である社外取締役候補者といったしました。

(ご参考)

本定時株主総会において、第2号議案及び第3号議案を原案どおりご承認いただいた場合の取締役会の構成及び各取締役が有する知識・経験・能力は、以下のとおりとなります。

氏名	当社における地位	各取締役が有する知識・経験・能力						
		企業経営	財務・会計 M&A	法務・リスク ガバナンス	事業戦略 マーケティング	IT	グローバル	ESG サステナビリティ
外 山 晋 吾	代表取締役社長	○	○	○	○		○	○
高 橋 伸 彰	取締役会長	○	○		○		○	○
金 子 麻 理	取締役	○	○	○			○	○
柳 澤 大 輔	取締役 <small>社外 独立</small>	○			○	○		○
三 渕 卓	取締役 <small>社外 独立</small>				○			○
松 本 直 人	取締役 <small>社外 独立</small> (監査等委員)	○	○	○	○			
佐 竹 康 峰	取締役 <small>社外 独立</small> (監査等委員)	○	○	○				○
山 内 真 理	取締役 <small>社外 独立</small> (監査等委員)	○	○					

議案が承認された場合の
社外取締役の比率



議案が承認された場合の
女性取締役の比率



取締役会全体で備えるべきスキル、及びその理由

企業経営

持続的な事業成長と企業価値向上を実現するため、常に変化する経営環境において最適な経営戦略を立案・実行し、経営管理を適切に行うスキルを重要視しています。

財務・会計 M&A

持続的な企業価値向上を図るため、成長投資と財務基盤の健全なバランスを保ちながら、株主還元の最適化を目指しています。取締役会において、機動的な資本政策の決定やM&Aを通じた非連続的な成長を適切に監督するため、財務・会計に関する専門的なスキルを重要視しています。

法務・リスク ガバナンス

強固なガバナンス体制の構築とコンプライアンスの徹底を、持続的な成長を支える重要基盤と捉えています。不確実な経営環境下でリスクを適切にコントロールし、社会的信頼に基づいた健全な経営を担保するため、法務・ガバナンスに関する専門的な監督スキルを重要視しています。

事業戦略 マーケティング

市場環境の変化や多様化する顧客ニーズを的確に捉え、競合優位性を築くことが持続的な成長に不可欠だと考えています。中長期的な収益基盤の拡大とブランド価値の向上を実現するため、実効性の高い戦略を策定し、その執行を適切に監督するスキルを重要視しています。

IT

デジタル技術の活用による業務効率化や、データ利活用を通じた新たな価値創造が競争力の源泉になると認識しています。DX（デジタルトランスフォーメーション）を強力に推進し、デジタル時代における持続的な事業成長を確かなものにするため、ITに関する高度な専門性と監督スキルを重要視しています。

グローバル

経営判断の妥当性を高めるために、国際的な視点や多様なバックグラウンドに基づく客観的な視点を取り入れることが重要だと考えています。固定観念に縛られない建設的な議論を通じて意思決定の質を高め、強固なガバナンス体制と持続的な事業成長を両立させるため、グローバルな知見を有する人材を重要視しています。

ESG サステナビリティ

当社は、持続可能な社会の実現に向けた取り組みと事業成長の両立を、経営の持続性を高める重要な要素と捉えています。非財務情報の透明性を高め、ステークホルダーに対する情報開示を充実させることで、長期的な信頼関係と強固な経営基盤を構築するため、ESG・サステナビリティに関する専門的な知見と経験を重要視しています。

以上

第21期 事業報告 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

1. 当社グループの現況に関する事項

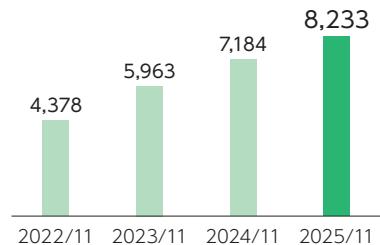
1 財産及び損益の状況

区分	第18期 (2022年11月期)	第19期 (2023年11月期)	第20期 (2024年11月期)	第21期 (当連結会計年度) (2025年11月期)
売上高	4,378,593千円	5,963,519千円	7,184,957千円	8,233,505千円
営業利益	169,840千円	214,815千円	424,091千円	588,705千円
経常利益	200,100千円	135,816千円	408,774千円	569,487千円
親会社株主に帰属する当期純利益	142,103千円	38,035千円	261,865千円	398,077千円
1株当たり当期純利益	27.22円	7.16円	48.77円	74.13円
総資産額	4,750,048千円	5,450,775千円	7,496,339千円	9,940,134千円
純資産額	2,443,735千円	2,730,465千円	2,981,043千円	3,344,511千円
1株当たり純資産額	474.30円	507.74円	551.48円	615.54円

- (注) 1. 単位未満を切り捨てにより表示しております。
2. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数に基づき算出しております。
3. 1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づき算出しております。

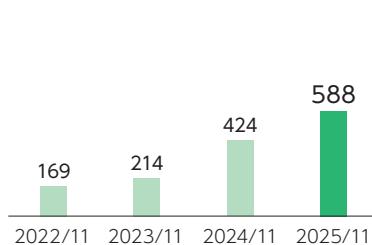
売上高

(単位：百万円)



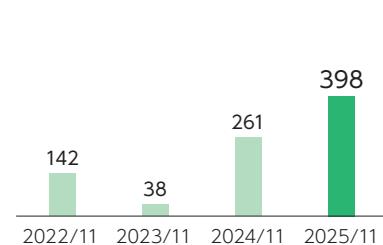
営業利益

(単位：百万円)



親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：百万円)



2 当連結会計年度の事業の状況

(1) 主要な事業内容（2025年11月30日現在）

当社グループは、「まちのスキマを、「創造」で満たす。」をパーソナリティとして掲げ、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」等、空間ソリューション事業を展開しております。狭小地や駅から少し離れた土地、駐車場の上部空間などの「まちのスキマ」の価値を最大限に引き出すべく、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」の企画・提供を行っております。

(2) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度（2024年12月1日から2025年11月30日まで）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果により、緩やかな回復が続くことが期待されるものの、各国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、金融資本市場の変動などの影響により、先行きは不透明な状況が続いております。

建設業界におきましては、公共投資は堅調に推移し、建設投資は底堅く推移しているものの、労務費や資材価格の高止まりによる建設コストの適切な管理や少子高齢化が進む中で顕在化している担い手不足への対処など、予断を許さない事業環境が続いております。

このような状況の中、当社グループは土地オーナー・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。

① 大幅な増収増益（売上高は前年同期比14.6%増、営業利益は前年同期比38.8%増）

当連結会計年度の経営成績は、売上高8,233,505千円（前年同期比14.6%増）、売上総利益2,224,026千円（前年同期比22.8%増）、営業利益588,705千円（前年同期比38.8%増）、経常利益569,487千円（前年同期比39.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益398,077千円（前年同期比52.0%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」における受注件数が通期で過去最高を更新したことに加え、「開発販売スキーム」においても大型案件を含む計4件のプロジェクトの販売引渡しを行い、全連結会計期間で営業黒字となりました。

② 期末時点の受注残高（56.3億円）、開発プロジェクト残高（64.9億円）の合計が過去最高を更新

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54件（前年同期は46件）、受注高は5,813,472千円（前年同期は5,958,689千円）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16件（前年同期は19件）、受注高が2,889,675千円（前年同期は3,991,894千円）、プレミアムガレージハウスの請負受注件数が38件（前年同期は27件）、受注高が2,923,796千円（前年同期は1,966,795千円）と

なり、受注件数は過去最高実績を更新しました。将来の売上計上額である期末時点受注残高についても5,636,476千円（前年同期比11.9%増）となり過去最高水準まで増加しております。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、第4四半期においては受注高（22.9億円）、受注件数（24件）ともに四半期における受注高・受注件数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4件（前年同期は5件）、開発用地取得契約件数は11件（前年同期は6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13件（前年同期は5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6,496,811千円（前年同期は2,075,918千円）となっております。

受注残高及び開発プロジェクト残高の増加に伴い、当連結会計年度末における将来の売上ストック指標（受注残高+開発プロジェクト残高）は121.3億円と過去最高の水準となっております。

<事業の状況>

		単位	2022年 11月期	2023年 11月期	2024年 11月期	2025年 11月期
請負受注スキーム	受注高※ 1 (受注件数)	千円 (件)	2,734,241 (29)	4,023,232 (29)	5,958,689 (46)	5,813,472 (54)
	フィル・パーク	千円 (件)	1,632,649 (13)	2,872,141 (11)	3,991,894 (19)	2,889,675 (16)
	プレミアムガレージハウス※ 2	千円 (件)	1,101,591 (16)	1,151,091 (18)	1,966,795 (27)	2,923,796 (38)
	受注残高※ 3	千円	1,884,005	2,863,962	5,037,184	5,636,476
開発販売スキーム	販売引渡件数	件	4	7	5	4
	開発用地取得契約件数※ 4	件	8	5	6	11
	開発プロジェクト残高※ 5 (開発プロジェクト残件数)	千円 (件)	1,711,450 (7)	2,903,515 (4)	2,075,918 (5)	6,496,811 (13)

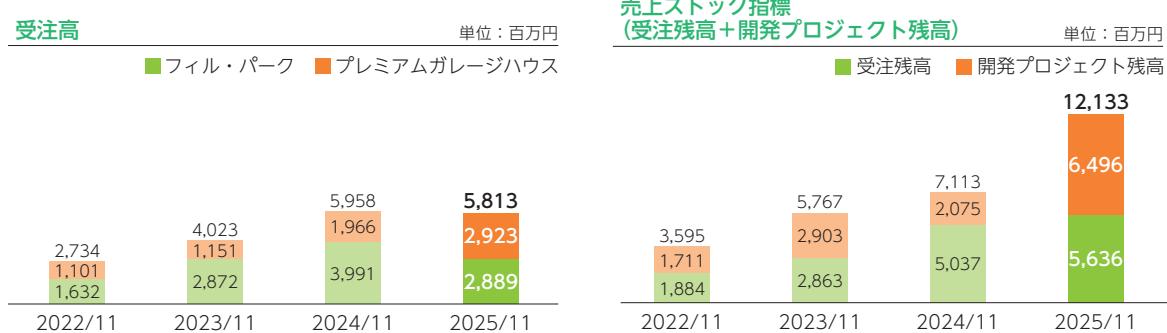
※ 1 受注高とは、新規受注した案件及び追加工事の合計額となります。

※ 2 プレミアムガレージハウスの受注高は、協力会社による受注の数値を含めております。

※ 3 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（将来案件の進捗に応じて売上計上される金額）となります。

※4 開発用地取得契約件数は、当該土地の取得契約を締結した時点で1件とカウントしております。

※5 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。



③ 1年間で従業員数が1.5倍に増加

当連結会計年度末時点の連結従業員数は126名となり、前連結会計年度末時点（84名）より1.5倍に増加いたしました。今後は、組織開発及び人材開発により注力し、採用した人材の早期戦力化、更なる事業拡大を図るための組織体制の構築に取り組んでまいります。

＜従業員数＞

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
2025年11月期	90人	118人	120人	126人
2024年11月期	69人	73人	82人	84人

※連結会計期間末時点での連結従業員数となります。

(3) 設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資等の総額は、115,704千円であります。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。

(4) 資金調達の状況

当社は、当連結会計年度において「開発販売スキーム」における販売用不動産の土地仕入資金及び建物建築資金として総額1,942百万円の調達を行い、販売用不動産の売却に伴い、752百万円の返済を行いました。

3 対処すべき課題

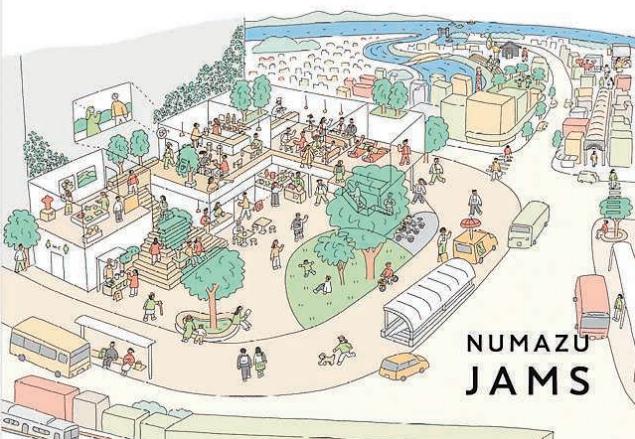
今後、当社グループが持続的な成長及び企業価値向上を図る上で、以下の経営課題を解決していかなければならぬと認識しています。

(1) 既存ビジネスのスケール化

既存ビジネスのさらなる成長に向け、営業エリアの拡大と協業体制の強化による請負受注スキームのスケール化が重要な課題であると認識しております。エリア拡大においては、2024年10月の関西支店開設以降、順調に受注実績を積み上げております。また、複数の協業先を有する中部エリアでの市場開拓を加速させるため、2026年3月に中部支店を開設予定です。今後も、新規顧客開拓の要となる金融機関や事業会社との協業を一段と強化し、広域かつ強固な受注基盤の確立を推進してまいります。

(2) ストック型ビジネスの構築

従来のフロー収入（請負受注スキーム・開発販売スキーム）に依存しない強固な収益基盤の確立を目指し、ストック収入の拡大に取り組んでまいります。具体的には、行政等の保有地を借地し、自社で「フィル・パーク」等を建設して賃料収入を得る「借地権スキーム」や、建物オーナーから「フィル・パーク」や「プレミアムガレージハウス」を一括借り上げ（マスターリース）し、転貸（サブリース）を行う「一括借り上げスキーム」等の拡充を図ります。これらにより、景気変動に左右されない安定的な収益基盤を構築し、持続的な成長と経営の安定化を実現してまいります。



借地権スキーム第1号案件
[NUMAZU JAMS (Numazu Jams)]
が始動

当社は、沼津駅南口の百貨店跡地における「新たな賑わい拠点整備事業」に事業パートナーとして参画いたしました。本プロジェクトは、「借地権スキーム」の第1号案件であり、拠点名称は「NUMAZU JAMS (Numazu Jams)」に決定しました。土地オーナーであるUR都市機構（独立行政法人都市再生機構）と事業用定期借地契約を締結し、当社で建物の建設・保有を担います。

(3) 組織及び人材開発による事業基盤の強化

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おります。2025年11月期に従業員数が大幅に増加したことを受け、現在はこれら多様な人材を早期に戦力化し、組織全体を最大限に機能させる体制の構築が不可欠な局面となっております。そのため、事業拡大に必要な機能から逆算した組織開発を推し進めるとともに、組織方針や目指すべき組織像に基づいた人事評価制度を新たに策定いたしました。今後は、当社グループのペーパス・ビジョン・バリューを企業文化としてより定着させ、新制度を通じた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強化してまいります。

(4) デジタルを活用した事業プロセス改革

早期の事業成長を実現すべく、デジタル技術を活用した事業プロセスの改革により、組織全体の再現性と生産性の向上を図ってまいります。特に建築部門においては、DX（デジタルトランスフォーメーション）を加速させ、BIMの導入や施工管理システムの活用、AIによる設計ノウハウの可視化に着手することで、属人的な業務を排した高効率な供給体制を確立いたします。営業面においても、引き続きデータに基づくKPI管理と戦略実行のサイクルを徹底し、案件獲得精度の向上に努めてまいります。

(5) ガバナンス体制の強化（株主を意識した監督体制）

持続的な企業価値向上とガバナンス体制の強化を高い次元で両立させることが重要な課題であると認識しております。当社グループでは取締役会の過半数を独立社外取締役で構成し、多様な専門性を持つメンバーによる多角的な議論を行うとともに、大株主である創業メンバーを取締役に配することで、株主目線の規律を徹底した実効性の高いガバナンス体制を構築してまいりました。また、毎年「コーポレートガバナンス・コード」に基づく取締役会の実効性評価を実施し、評価結果を踏まえた課題改善を継続的に行うことで、ガバナンスのさらなる高度化と監督機能の維持・向上に取り組んでまいります。

4 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
株式会社フィル・コンストラクション	20,000千円	100%	空中店舗フィル・パークの建築
株式会社プレミアムガレージハウス	35,100千円	100%	ガレージ付賃貸住宅の企画提案

5 主要な事業所 (2025年11月30日現在)

本社 東京都中央区築地三丁目1番12号

6 従業員の状況 (2025年11月30日現在)

従業員区分 (連結)

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
126名	42名増	39.5歳	2.6年

従業員区分 (個別)

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
101名	33名増	35.5歳	2.4年

7 主要な借入先及び借入金額 (2025年11月30日現在)

主要な借入先及び借入金額は下記のとおりです。

借入先	借入額
株式会社みずほ銀行	1,049,018千円
西武信用金庫	874,950千円
株式会社東日本銀行	258,000千円

(注) 当社は、「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各契約の借入実行残高は0円となっております。

2. 株式に関する事項 (2025年11月30日現在)

(1) 発行可能株式総数 17,100,000株

(2) 発行済株式の総数 5,778,000株 (自己株式372,723株を含む)

(3) 株主数 3,641名

(4) 大株主 (上位10名)

株主名	当社への出資状況	
	持株数 千株	持株比率 %
高 橋 伸 彰	1,124	20.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	671	12.42
合同会社NOB	352	6.51
ONGAESHIキャピタル投資事業有限責任組合 1号	182	3.37
日本郵政キャピタル株式会社	179	3.32
高 野 隆	140	2.60
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	103	1.92
楽天証券株式会社共有口	77	1.44
能 美 裕 一	60	1.11
肥 塚 昌 隆	57	1.07

(注) 1. 持株数は、千株未満を切り捨てて表示しております。

2. 持株比率は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

3. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。また、自己株式は大株主から除外しております。

4. 自己株式には、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株を含めておりません。

3. 新株予約権等に関する事項

当事業年度末日における新株予約権の状況

(1) 新株予約権の数 3,350個

(2) 目的となる株式の種類及び数 普通株式 450,000株

(3) 当社取締役、その他の役員の保有する新株予約権の区分別合計

	回次（行使価額）	行使期間	個数	目的となる株式の種類及び数	保有者数
取締役(監査等委員及び社外取締役を除く。)	第9回 (1株につき1,685円)	2019年2月1日～2027年1月31日	50個	普通株式10,000株	1名
	第11回 (1株につき1,100円)	2027年2月1日～2029年3月28日	800個	普通株式80,000株	2名

(注) 当社は、2017年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、第9回新株予約権の行使価額及び目的となる株式の数が調整されております。

4. 会社役員に関する事項

1 取締役の氏名等 (2025年11月30日現在)

地位及び担当	氏名	重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
代表取締役社長	外 山 晋 吾		7,200株
取締役会長	高 橋 伸 彰	ファルス(株)代表取締役 一般社団法人WAOJE Tokyo代表理事 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 株式会社デジキュー社外取締役	1,476,500株
取締役	金 子 麻 理	(株)モリタホールディングス社外取締役	18,200株
取締役	柳 澤 大 輔 <small>社外 独立</small>	(株)カヤック代表取締役CEO (株)ティー・オー・ダブリュー社外取締役 (株)プラコレ取締役 鎌倉R不動産(株)取締役 (株)カヤックゼロ取締役 (株)リビングハウス社外取締役 琉球フットボールクラブ(株)代表取締役	2,200株
取締役 監査等委員	松 本 直 人 <small>社外 独立</small>	(株)デジアラホールディングス社外取締役 (株)ABAKAM代表取締役 (株)神戸大学キャピタル取締役 (株)スマートバリュー社外取締役（指名委員及び報酬委員） (株)ココペリ社外取締役 Team Local Capital(株)代表取締役 Creww Capital(株)代表取締役	11,300株

地位及び担当	氏名	重要な兼職の状況	所有する当社株式の数
取締役 監査等委員	川 中 浩 平 <small>社外 独立</small>	ユナイト法律会計事務所代表パートナー 弁護士法人ユナイト法律会計事務所代表社員 ファンズ(株)社外取締役 (株)IACEトラベル社外取締役 LAETOLI(株)社外取締役 (株)リヴ社外取締役 一般社団法人神奈川ニュービジネス協議会監事 一般社団法人日本クラウドファンディング協会監事 SAMURAI証券(株)監査役 Holoeyes(株)監査役 e-Netホールディングス(株)監査役 WealthPark Alternative Investments(株)監査役 e-Net少額短期保険(株)監査役 ファルス(株)社外監査役 (株)こむぎの監査役 一般社団法人TOKYO CREATIVE SALON監事 PST(株)監査役 ファンズ不動産(株)監査役	1,500株
取締役 監査等委員	矢 本 浩 教 <small>社外 独立</small>	矢本公認会計士事務所 清友監査法人代表社員 アミタホールディングス(株)社外監査役 ファルス(株)社外取締役	2,200株

- (注) 1. 柳澤大輔氏、松本直人氏、川中浩平氏及び矢本浩教氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
 2. 監査等委員会の全員が社外取締役であり、かつ、独立役員として届出し、社外取締役として独立性を重視していること、取締役と活発な意見交換ができるることから、常勤の監査等委員を選定しておりません。
 3. 監査等委員矢本浩教氏は、税理士及び公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
 4. 当社は、柳澤大輔氏、松本直人氏、川中浩平氏及び矢本浩教氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
 5. 取締役を兼務しない執行役員は次のとおりであります。

役名	氏名	職名
執行役員	肥塚 昌隆	アセット開発・企画開発管掌
執行役員	福嶋 宏聰	テナント戦略・企画開発管掌
執行役員	小豆澤 信也	新規事業・プレミアムガレージハウスカスタマーサクセス管掌
執行役員	吉水 将浩	人事管掌
執行役員	高野 隆	建築・設計管掌
執行役員	豊田 憲一	経営管理・経営企画管掌

2 当事業年度に係る取締役の報酬等

(1) 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社の取締役（監査等委員を除く。）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、中長期的な企業価値・株主価値の向上を重視し、業績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。

当該方針については、独立社外取締役が過半数を占める取締役会における審議を経て、株主総会で決議された総額の範囲内で、取締役会決議により決定しております。

当事業年度の取締役（監査等委員を除く。）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、取締役会は、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。

当社の取締役（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株主総会において承認された報酬限度額の範囲内で取締役（監査等委員）の協議により決定しております。

①基本報酬（固定報酬）

各取締役の職位や職務執行に対する評価、業績等を総合的に勘案して決定しております。

②賞与（業績連動報酬）

定量評価によって賞与の支給額を決定しております。定量評価は、連結経常利益を指標として業績連動評価係数を決定し、これを役位別の基準額（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、2025年11月期における連結経常利益の目標は、500百万円に対して569百万円の実績となり、達成率は113.9%となりました。

③業績連動型株式報酬

当社は、非金銭報酬等として、株式給付信託を利用した業績連動型株式報酬制度を導入しております。株式給付信託を利用した株式報酬の交付株式数の算定の基礎として選定した業績指標は、連結営業利益であります。また、当該業績指標を選定した理由は、当社の収益力を客観的に評価できる指標であるためです。

各取締役への交付株式数は、以下の算定方法により交付株式数が決定されます。一定の割合の交付株式は、信託内で売却換金したうえで、株式に代わり金銭で交付いたします。

〈算定方法〉

年間付与ポイント＝役位別基本ポイント（※1）×業績連動係数（※2）

（※1）役位別基本ポイント

各事業年度の11月末における対象者の役位に応じて次のとおり決定されます。

代表取締役 2,000ポイント、取締役 1,000ポイント

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交付株式数が決定されます。

(※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。2025年11月期における連結営業利益の目標550百万円に対し、588百万円の実績となり、その達成率は107.0%となりました。当連結会計年度の業績連動型株式報酬は、取締役の辞退により不支給となっております。

(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

(2) 取締役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役（監査等委員を除く。）の金銭報酬限度額は、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。使用人兼務取締役の使用人部分給与は含まない。）と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役（監査等委員を除く。）の員数は4名（うち社外取締役1名）であります。また、当該報酬とは別枠で、取締役（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）に対し、株式給付信託を利用した業績連動型株式報酬制度を導入しております。

取締役の業績連動型株式報酬は、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会において、当初信託契約期間である約3年間で175百万円を上限として金銭を信託に拠出し、取締役には各事業年度に関して、役員株式給付規程に基づき役位及び業績目標の達成度等に応じて算出されたポイント（1事業年度あたり11,000ポイントを上限とする。）に応じ、当該信託を通じて株式の交付が行われるとの内容で決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は7名（監査等委員である取締役及び社外取締役を除く。）であります。

取締役（監査等委員）の報酬限度額は、2022年2月22日開催の第17期定時株主総会において年額50,000千円以内と決議いただいております。当該定時株主総会終結時点の取締役（監査等委員）の員数は3名であります。

(3) 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、株主総会で決議された報酬総額の範囲内で、取締役会決議により取締役（監査等委員を除く。）の個人別の報酬額の具体的な内容を決定しております。

(4) 報酬等の総額

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
		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。)	48,695	40,275	8,420	—	3名
社外取締役 (監査等委員を除く。)	3,600	3,600	—	—	1名
社外取締役(監査等委員)	10,800	10,800	—	—	3名

(注) 業績連動型株式報酬の内容は株式給付信託であります。当事業年度の株式給付信託は、取締役の辞退により不支給となっております。

3 社外役員に関する事項

(1) 重要な兼職先である法人等と当社との関係

- 取締役柳澤大輔は、(株)カヤック代表取締役CEO、(株)テー・オー・ダブリュー社外取締役、(株)プラコレ取締役、鎌倉R不動産(株)取締役、(株)カヤックゼロ取締役、(株)リビングハウス社外取締役及び琉球フットボールクラブ(株)代表取締役であります。(株)カヤックは、当社の株主であり、当社との間で資本業務提携を行っております。当社とその他の兼職先との間には特別の関係はありません。
- 取締役（監査等委員）松本直人は、(株)デジアラホールディングス社外取締役、(株)ABAKAM代表取締役、(株)神戸大学キャピタル取締役、(株)スマートバリュー社外取締役（指名委員及び報酬委員）、(株)ココペリ社外取締役、Team Local Capital(株)代表取締役及びCrewww Capital(株)代表取締役であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。
- 取締役（監査等委員）川中浩平は、ユナイト法律会計事務所代表パートナー、弁護士法人ユナイト法律会計事務所代表社員、ファンズ(株)社外取締役、(株)IACEトラベル社外取締役、LAETOLI(株)社外取締役、(株)リヴ社外取締役、一般社団法人神奈川ニュービジネス協議会監事、一般社団法人日本クラウドファンディング協会監事、SAMURAI証券(株)監査役、Holoeyes(株)監査役、e-Netホールディングス(株)監査役、WealthPark Alternative Investments(株)監査役、e-Net少額短期保険(株)監査役、ファルス(株)社外監査役、(株)こむぎの監査役、一般社団法人TOKYO CREATIVE SALON監事、PST(株)監査役及びファンズ不動産(株)監査役であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

- ・取締役（監査等委員）矢本浩教は、矢本公認会計士事務所共同代表、清友監査法人代表社員、アミタホールディングス㈱社外監査役及びファルス㈱社外取締役であります。当社と兼職先との間には特別の関係はありません。

(2) 当事業年度における主な活動状況

氏名	地位	出席状況	発言状況及び社外取締役が期待される役割に関して行った職務の概要
柳澤大輔	取締役	取締役会14/14回(100%)	上場企業の創業者兼現経営者としての観点から、企業経営に関する豊富な経験と高い見識に基づき、当社の経営全般や事業の健全性に関する意見・助言を適宜行い、取締役会の意思決定及び適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
松本直人	取締役 (監査等委員)	取締役会14/14回(100%) 監査等委員会13/13回(100%)	上場企業の企業経営に関する豊富な経験と高い見識に基づき、当社グループの事業活動全般に対し、様々な角度からの意見及び提言を行っております。
川中浩平	取締役 (監査等委員)	取締役会13/14回(92%) 監査等委員会12/13回(92%)	弁護士としての専門性と豊富な経験に基づき、当社グループの経営全般に対し、法律・コンプライアンス視点から意見及び提言を行っております。
矢本浩教	取締役 (監査等委員)	取締役会14/14回(100%) 監査等委員会13/13回(100%)	会計士としての専門性と豊富な経験に基づき、当社グループの経営全般に対し、財務及び会計に関する視点から意見及び提言を行っております。

4 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である取締役との間において、会社法第423条第1項に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。

5 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。

6 剰余金の配当等の決定に関する方針

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

- ・配当は、戦略的かつ重要な事業投資を優先することを原則としつつ、安定的な株主還元を高水準で継続・強化する
- ・自社株買いは、業績や事業環境、成長投資の機会を総合的に勘案し実施する

この基本方針に基づき、当期の期末配当金につきましては、普通配当15円に、創立20周年を迎えたことを記念した5円の記念配当を加え、1株当たり20円とさせていただきました。

5. 会計監査人の状況

1 会計監査人の名称

有限責任監査法人トーマツ

2 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	28,000千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	28,000千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当該事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

3 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の選定方針としては、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に該当すると認められる場合、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。

6. 会社の体制及び方針

1 業務の適正を確保するための体制

当社は業務の適正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。

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、当社グループの取締役、執行役員及び使用人の職務の執行が法令、定款等に適合することを確保するために必要な体制を次のとおり整備する。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 「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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 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。
- ② 「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。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 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（定期）開催するほか、必要に応じて臨時に開催する。
- ② 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並びに職務権限を適切に配分する。
- ③ 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。

(5) 当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

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。

(6) 監査等委員会がその職務を補助すべき使用者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する事項及びその使用者の取締役からの独立性に関する事項

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者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。

(7) 取締役及び使用者並びに子会社の取締役、監査役及び使用者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

- ① 当社グループの取締役及び使用者は、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。
 - a 会社経営に重大な影響を及ぼすおそれのある事項
 - b 内部監査状況及びリスク管理に関する重要な事項
 - c 重大な法令・定款違反
 - d 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。
- ② 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。
- ③ 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者に報告を求めることができるほか、取締役及び使用者から個別に職務執行状況を聴取することができる。
- ④ 監査等委員会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。

(8) 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でないと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。

(9) 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

2 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では上記の内部統制システムを整備しており、その基本方針に基づき、内部統制システムの運用状況について重要な不備がないかモニタリングを行っております。また、代表取締役社長の管轄下のもと、内部監査室が「内部監査規程」に基づき当社及び子会社の業務運営及び財産管理の実態を調査し、諸法令、定款及び社内規程への準拠性を確かめ、誤謬、漏洩、不正等の防止に役立て、経営の合理化及び能率の促進に寄与することを目的に監査しております。また、内部監査の結果は、当社代表取締役社長及び経営管理本部と共有のうえ、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。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2025年11月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	8,728,144	流動負債	4,794,001
現金及び預金	5,044,657	買掛金	733,454
売掛金	132,036	短期借入金	920,000
有価証券	399,276	1年内返済予定の長期借入金	696,081
販売用不動産	802,073	リース債務	6,690
仕掛販売用不動産	2,105,748	未払法人税等	176,123
未成業務支出金	80,306	前受金	1,925,573
未収還付法人税等	22,040	預り金	46,400
その他	142,004	賞与引当金	72,215
固定資産	1,211,990	役員賞与引当金	13,190
有形固定資産	477,785	その他	204,271
建物及び構築物	331,820	固定負債	1,801,621
工具、器具及び備品	11,133	長期借入金	1,342,968
リース資産	81,433	リース債務	98,195
土地	48,490	資産除去債務	108,222
建設仮勘定	4,907	長期前受収益	22,629
無形固定資産	73,170	長期預り保証金	222,624
のれん	56,716	その他	6,980
ソフトウエア	16,454	負債合計	6,595,622
投資その他の資産	661,034	純資産の部	
投資有価証券	311,674	株主資本	3,305,325
長期貸付金	51,000	資本金	789,647
差入保証金	186,936	資本剰余金	789,647
繰延税金資産	89,275	利益剰余金	2,427,011
その他	73,805	自己株式	△700,980
貸倒引当金	△51,656	新株予約権	39,186
資産合計	9,940,134	純資産合計	3,344,511
		負債及び純資産合計	9,940,134

連結損益計算書 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	8,233,505
売 上 原 価	6,009,479
売 上 総 利 益	2,224,026
販売費及び一般管理費	1,635,321
営 業 利 益	588,705
営 業 外 収 益	
受取利息	8,378
受取配当金	90
貸倒引当金戻入額	1,000
助成金収入	10,296
その他	690
	20,455
営 業 外 費 用	
支払利息	31,047
支払手数料	2,914
持分法による投資損失	3,650
その他	2,061
	39,673
経 常 利 益	569,487
税金等調整前当期純利益	569,487
法人税、住民税及び事業税	194,723
法人税等調整額	△23,313
当 期 純 利 益	171,410
親会社株主に帰属する当期純利益	398,077
	398,077

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

(単位：千円)

項目	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	789,647	789,647	2,082,987	△700,978	2,961,302
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			398,077		398,077
剰余金の配当			△54,052		△54,052
自己株式の取得				△1	△1
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	344,024	△1	344,022
当期末残高	789,647	789,647	2,427,011	△700,980	3,305,325

項目	新株予約権	純資産合計
当期首残高	19,740	2,981,043
当期変動額		
親会社株主に帰属する当期純利益		398,077
剰余金の配当		△54,052
自己株式の取得		△1
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	19,446	19,446
当期変動額合計	19,446	363,468
当期末残高	39,186	3,344,511

連結注記表

連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

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

株式会社フィル・イノベーション・ラボ

なお、株式会社フィル・イノベーション・ラボは2025年1月より株式会社ストラボから社名変更をしております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した非連結子会社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

会社の名称 株式会社玉栄

株式会社プクプク亭

(2) 持分法を適用しない非連結子会社又は関連会社の名称等

該当事項はありません。

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

① 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券・・・償却原価法による定額法によっております。

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によっております。

② 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(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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)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 1～10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・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員及び取締役でない執行役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(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。

① 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。

② 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、特定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ます、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) その他連結計算書類作成のための重要な事項

① のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、9年間の定額法により償却しております。

② 繰延資産の処理方法

新株予約権発行費は、支出時に全額費用として処理しております。

会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産 802,073千円

仕掛販売用不動産 2,105,748千円

(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

① 算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、販売用不動産等）は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）による評価を行っております。期末時点の販売予定価格から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を棚卸資産評価損として計上しております。

② 主要な仮定

販売用不動産等の評価における主要な仮定は、個別物件ごとに作成されたプロジェクト計画における想定賃料及び期待利回りであります。想定賃料は、周辺の賃料相場や市場環境、経済情勢等を総合的に勘案して決定しており、これに基づき将来キャッシュ・フローを見積もっています。期待利回りについては、想定賃料等から導出される将来キャッシュ・フローや金利の変化、テナントの誘致状況等の複数の事象を考慮したうえで感応度分析を行い、販売予定価額を決定しています。また、物件の引き合い状況に応じて、当初作成したプロジェクト計画の見直しを定期的に実施し、販売予定価額を更新しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

市場環境や経済情勢の変化等により、その前提となる条件や仮定に変更が生じて正味売却価額が減少した場合、棚卸資産評価損が計上される可能性があります。なお、当連結会計年度においては棚卸資産評価損は発生しておりません。

追加情報

1. 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。当連結会計年度の業績連動型株式報酬は、取締役の辞退により不支給となっております。

（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（付隨費用の金額を除く。）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。

2. 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（付隨費用の金額を除く。）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。

3. 定期建物賃貸借契約の解約及び賃借不動産の内装設備の譲渡

当社は、2025年9月16日において、下記のとおり定期建物賃貸借契約の解約合意書を締結しました。

(1) 解約の理由

当該契約の中長期的な保有から見込まれる収益と比較して、当該契約の中途解約によって得られる利益が、当社の企業価値向上に大きく寄与すると判断いたしました。当該契約の中途解約によって得られる資金は、当社のさらなる企業価値向上に資する新たな投資に充当していく方針です。

(2) 解約する定期建物賃貸借契約及び譲渡資産の内容

物件所在地：東京都千代田区

貸床面積：383.10m²

当初契約期間：20年間（2017年8月1日から2037年7月31日まで）

譲渡資産の内容：賃借不動産の内装設備

(3) 譲渡先の概要

名称：株式会社テツゲン

当社と譲渡先との関係：資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は当社の関連当事者にも該当しません。

(4) 譲渡の日程

契約締結日：2025年9月16日

物件引渡日：2026年3月31日（予定）

(5) 業績に与える影響

翌連結会計年度の物件引渡日において、解約補償金及び賃借不動産の内装設備の譲渡益等の発生により特別利益257百万円が計上される見込みです。

連結貸借対照表に関する注記

1. 売掛け金のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産	
売 掛 金	40,537千円
契 約 資 産	91,498千円
計	132,036千円
2. 契約負債である前受金の金額	
前 受 金	1,825,573千円
3. 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	
仕掛販売用不動産	1,780,044千円
販売用不動産	802,073千円
計	2,582,117千円
(2) 担保に係る債務	
短期借入金	920,000千円
長期借入金	1,469,719千円
計	2,389,719千円
4. 有形固定資産の減価償却累計額	260,212千円

連結損益計算書に関する注記

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、「収益認識に関する注記 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

連結株主資本等変動計算書に関する注記

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 5,778,000株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	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	繰越利益 剰余金	54,052	10.00	2024年11月30日	2025年2月19日

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

決議	株式の種類	配当の原資	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
2026年1月14日 取締役会	普通株式	繰越利益 剰余金	108,105	20.00	2025年11月30日	2026年2月26日

3. 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 230,000株

金融商品に関する注記

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。また長期貸付金は、業務又は資本提携等をしている取引先企業に対するものであり、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。

有価証券及び投資有価証券は、取引先企業との業務又は資本提携等に関する株式及び満期保有目的の債券であり、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。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、主に賃料収入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

① 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。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

有価証券及び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、市場や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。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、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。当該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

2025年11月30日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、現金及び預金、売掛金、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ことから、記載を省略しております。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 有価証券及び投資有価証券 満期保有目的の債券	699,040	691,600	△7,440
(2) 長期貸付金 貸倒引当金 ^(*)1)	51,000 △51,000	—	—
(3) 差入保証金	186,936	153,294	△33,641
資産計	885,976	844,894	△41,082
(1) リース債務	104,886	103,120	△1,765
(2) 長期借入金 ^(*)2)	2,039,049	2,036,994	△2,055
(3) 長期預り保証金	222,624	203,792	△18,832
負債計	2,366,561	2,343,907	△22,653

(*)1) 長期貸付金に対する個別貸倒引当金を控除しております。

(*)2) 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。

(*3) 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	連結貸借対照表計上額
投資有価証券（非上場株式）	10,000
関連会社株式	1,910

3. 金融商品の時価の適切な区分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に計上している金融商品以外の金融商品

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	—	691,600	—	691,600
差入保証金	—	153,294	—	153,294
資産計	—	844,894	—	844,894
リース債務	—	103,120	—	103,120
長期借入金	—	2,036,994	—	2,036,994
長期預り保証金	—	203,792	—	203,792
負債計	—	2,343,907	—	2,343,907

(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

有価証券及び投資有価証券

社債は取引証券会社より提示された価格によっており、その時価をレベル2に分類しております。

差入保証金

償還予定期間を見積り、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。

賃貸等不動産に関する注記

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京都その他において、賃貸用のテナント施設を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	連結決算日における時価
235,331	481,210

(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. 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。

収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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。

(単位：千円)

	請負受注	開発販売	その他	合計
企画・デザイン等	397,199			397,199
設計・監理	372,599			372,599
工事請負	4,119,119			4,119,119
開発販売		1,494,214		1,494,214
その他	40,232		124,940	165,173
顧客との契約から生じる収益	4,929,151	1,494,214	124,940	6,548,306
その他の収益		1,221,338	463,860	1,685,199
外部顧客への売上高	4,929,151	2,715,553	588,801	8,233,505

(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。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、顧客との契約から生じる収益を分解した情報については「企画・デザイン等」、「設計・監理」、「工事請負」、「開発販売」、「その他」及び「その他の収益」の6区分で表示しておりましたが、当社が提供する主なソリューションサービスのスキームごとの収益を示して開示の明瞭性を高めるため当連結会計年度より「請負受注」「開発販売」「その他」の区分を追加し表示しております。

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、「連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等 4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当連結会計年度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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	金額
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	104,036
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	40,537
契約資産 (期首残高)	107,113
契約資産 (期末残高)	91,498
契約負債 (期首残高)	1,350,281
契約負債 (期末残高)	1,825,573

- (注) 1. 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、個々の支払い条件に従い、受領しております。
2. 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、1,245,809千円であります。
3. 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)

	金額
1年以内	3,704,697
1年超2年以内	1,446,211
合計	5,150,908

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 615円54銭

1株当たり当期純利益 74円13銭

(注) 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」に残存する自社の株式は、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、また、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数に含めています。

なお、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35,500株であり、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35,500株あります。

計算書類

貸借対照表 (2025年11月30日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	6,786,911	流動負債	3,216,768
現金及び預金	3,164,051	買掛金	80,536
有価証券	399,276	短期借入金	1,820,000
売掛金	53,817	1年内返済予定の長期借入金	696,081
販売用不動産	804,267	リース債務	6,690
仕掛販売用不動産	2,119,122	未払金	116,046
未成業務支出金	904	未払費用	9,379
前渡金	38,291	未払法人税等	164,198
前払費用	60,081	前受金	122,920
未収入金	112,255	預り金	42,746
その他	34,843	前受収益	45,547
固定資産	1,600,104	賞与引当金	64,077
有形固定資産	492,620	役員賞与引当金	8,420
建物	331,155	その他	40,123
構築物	665	固定負債	1,785,125
工具、器具及び備品	10,329	長期借入金	1,342,968
土地	48,490	リース債務	98,195
リース資産	81,433	資産除去債務	108,222
建設仮勘定	20,547	長期前受収益	6,133
無形固定資産	8,740	長期預り保証金	222,624
ソフトウエア	8,740	その他	6,980
投資その他の資産	1,098,744	負債合計	5,001,893
投資有価証券	309,763	純資産の部	
関係会社株式	452,812	株主資本	3,345,936
出資金	67,048	資本金	789,647
差入保証金	184,964	資本剰余金	789,647
長期前払費用	5,100	資本準備金	789,647
繰延税金資産	79,055	利益剰余金	2,467,622
		その他利益剰余金	2,467,622
		繰越利益剰余金	2,467,622
		自己株式	△700,980
		新株予約権	39,186
		純資産合計	3,385,122
資産合計	8,387,016	負債及び純資産合計	8,387,016

損益計算書 (2024年12月1日から2025年11月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	3,540,513
売 上 原 価	2,161,623
売 上 総 利 益	1,378,890
販売費及び一般管理費	1,317,767
営 業 利 益	61,123
営 業 外 収 益	
受取利息	5,733
受取配当金	87,060
経営指導料	463,867
その他	10,820
	567,482
営 業 外 費 用	
支払利息	37,241
支払手数料	2,914
その他	2,061
	42,216
経 常 利 益	586,388
税引前当期純利益	586,388
法人税、住民税及び事業税	167,059
法人税等調整額	△34,763
当 期 純 利 益	454,092

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

(単位：千円)

項目	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	789,647	789,647	789,647	2,067,583	2,067,583
当期変動額					
剰余金の配当				△54,052	△54,052
当期純利益				454,092	454,092
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	－	－	－	400,039	400,039
当期末残高	789,647	789,647	789,647	2,467,622	2,467,622

項目	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△700,978	2,945,898	19,740	2,965,639
当期変動額				
剰余金の配当		△54,052		△54,052
当期純利益		454,092		454,092
自己株式の取得	△1	△1		△1
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			19,446	19,446
当期変動額合計	△1	400,037	19,446	419,483
当期末残高	△700,980	3,345,936	39,186	3,385,122

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券・・・償却原価法による定額法によっております。

子会社株式及び関連会社株式・・・移動平均法による原価法によっております。

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によっております。

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 (リース資産を除く)

定率法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 1~10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・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

① 賞与引当金

従業員及び取締役でない執行役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

② 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

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。

(1) 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等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。

(2) 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、特定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と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. その他計算書類作成のための基本となる事項

繰延資産の処理方法

新株予約権発行費は、支出時に全額費用として処理しております。

追加情報

1. 取締役に対する業績連動型株式報酬制度

連結注記表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

2. 従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引

連結注記表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

3. 定期建物賃貸借契約の解約及び賃借不動産の内装設備の譲渡

連結注記表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	804,267千円
仕掛販売用不動産	2,119,122千円

(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

連結注記表に同一の内容が記載されているため、記載を省略しております。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

仕掛販売用不動産	1,783,305千円
販売用不動産	804,267千円
計	2,587,573千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	920,000千円
長期借入金	1,469,719千円
計	2,389,719千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

3. 関係会社に対する金銭債権または金銭債務

関係会社に対する短期金銭債権	114,435千円
関係会社に対する短期金銭債務	932,217千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高	10,318千円
売上原価	323,580千円
営業取引以外の取引高 (収入分)	550,867千円
営業取引以外の取引高 (支出分)	6,193千円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

普通株式	408,223株
------	----------

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

投資有価証券評価損	31,073千円
減価償却超過額	26,630 //
長期前受収益	1,933 //
資産除去債務	34,111 //
未払事業税	10,812 //
前受金	30,620 //
賞与引当金	19,620 //
その他	20,288 //
繰延税金資産小計	175,087千円
評価性引当額	△72,007 //
繰延税金資産合計	103,080千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	20,853千円
その他	3,172 //
繰延税金負債合計	24,025千円
繰延税金資産純額	79,055千円

(注) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年12月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微です。

収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報については、連結注記表「収益認識に関する注記」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。

関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

(単位：千円)

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株式会社フィル・コンストラクション	所有直接 100%	役員の兼任 経営指導 債務被保証 借入	債務被保証 (注1)	230,000	—	—
				経営指導料 (注2)	374,921	未収入金	84,048
				資金の借入等 (注3)	900,000	短期借入金	900,000
				支 払 利 息 (注3)	6,193	未払金	6,193
子会社	株式会社プレミアムガレージハウス	所有直接 100%	役員の兼任 経営指導	経営指導料 (注2)	88,226	未収入金	27,999
子会社	株式会社フィル・イノベーション・ラボ	所有直接 100%	役員の兼任 経営指導	増資の引受 (注4)	60,000	—	—

(注1) 当社は、銀行借入に対して、株式会社フィル・コンストラクションより債務保証を受けております。なお、取引金額については、被保証債務の事業年度末残高を記述しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

(注2) 経営指導料は、業務内容を勘案し、当事者間で金額を決定しております。

(注3) 資金の借入については、市場金利を勘案して決定しております。なお、担保の授受はありません。

(注4) 増資の引受は、株式会社フィル・イノベーション・ラボが行った株主割当増資を1株当たり20,000円で引き受けたものであります。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 623円11銭

1株当たり当期純利益 84円56銭

(注) 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」に残存する自社の株式は、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、また、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数に含めております。

なお、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35,500株であり、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35,500株であります。

監査報告書

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年1月21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	公認会計士 川口泰広
業務執行社員	
指定有限責任社員	公認会計士 柏村卓世
業務執行社員	

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社フィル・カンパニーの2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、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。

当監査法人の連結計算書類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。

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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計算書類を

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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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、職業的懷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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結計算書類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する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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲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。

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

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年1月21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 公認会計士 川口泰広
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 柏村卓世
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社フィル・カンパニーの2024年12月1日から2025年11月30日までの第21期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、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。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者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計算書類等を作

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

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

監査等委員会の責任は、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。

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、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。

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

監査等委員会の監査報告書

監査報告書

当監査等委員会は、2024年12月1日から2025年11月30日までの第21期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号口及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施いたしました。

- ① 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
- ② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上のように監査等委員会は、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2026年1月23日

株式会社 フィル・カンパニー 監査等委員会

監査等委員	松本 直人	㊞
監査等委員	川中 浩平	㊞
監査等委員	矢本 浩教	㊞

（注）監査等委員松本直人、川中浩平及び矢本浩教は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。

以上

株主総会会場ご案内図

- 前回と会場が異なっておりますので、お間違えのないようご注意ください。



開催日時

2026年2月26日（木）午後1時
(受付開始：午後0時30分)

開催場所

東京都中央区日本橋兜町7番1号

KABUTO ONE 4階
HALL CONFERENCE ホール B

電話番号：03-6231-0567

※会場へのお車でのご来場はご遠慮ください
　　さいますようお願い申し上げます。

交通のご案内

- 東京メトロ日比谷線 ● 東西線
「茅場町」駅「11出口」直結

- 東京メトロ銀座線 ● 東西線
● 都営地下鉄浅草線

「日本橋」駅「D2出口」徒歩2分

- JR線 ● 東京メトロ丸ノ内線

「東京」駅「八重洲北口」徒歩12分

株式会社 フィル・カンパニー

東京都中央区築地三丁目1番12号

<https://philcompany.jp>

UD
FONT