



2026年3月10日

各 位

会社名 株式会社フィル・カンパニー
代表者名 代表取締役社長 外山 晋吾
(コード番号：3267 東証スタンダード)
問合せ先 経営管理・経営企画管掌執行役員 豊田 憲一
(TEL：03-6264-1100)

第21期定時株主総会における質疑応答要旨

当社は、2026年2月26日（木）に第21期定時株主総会を開催いたしました。当日ご参加いただいた株主の皆さまよりいただいたご質問・ご意見に関して、その要旨を以下のとおりお知らせいたします。

なお、株主総会の様子はアーカイブ動画としてYouTube上で公開しています。

■ 動画URL：<https://youtu.be/H7qeyAano9M>

※株主さまのプライバシー配慮のため、質疑応答部分につきましては編集によりカットしています。

Q1：今回定款に追加する事業領域には既に多くの競合他社が存在しているが、競合他社に対して、御社は何を強みとして戦っていくのか。

A1：当社は、「まちのスキマを、「創造」で満たす。」というパーパスのもと、狭小地、変形地等の土地活用が難しいニッチな土地に絞って事業展開をしています。今回の事業領域の拡大についても、土地活用の方法として色々な選択肢があったほうが、土地オーナー・地域・テナント様のためになり、当社のため、ひいては株主様のためにもプラスになると考えました。

(代表取締役社長 外山晋吾 ※以下、総会開催時点の役職を記載)

Q2：定款変更により追加された内容について説明してほしい。今後、不動産の小口化を進めていくという理解であっているか。

A2：事業の選択肢を増やしていく中で、定款として明確化した方が良い内容を追加しました。不動産の小口化かどうかというところにポイントを絞って説明すると、昨今、不動産のブロックチェーンを使った金融の小口化商品が大手金融会社からリリースされています。当社も鎌倉の案件で、SPC（特別目的会社）を用いたオフバランススキームに取り組みました。金融の手法が沢山出てきている中で、当社が投資効率を高めながら、開発販売スキームや新しい借地のスキーム等を事業拡大していくために、そういったファイナンススキームに関心のある投資家の方々にも事業を展開していきたいと考えています。小口化もその一つの取り組みとして定款に追加させていただきました。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q3：株価を上げるために、配当利回りを上げるのはどうか。

A3：株主還元については重要なテーマとして掲げており、取締役会でも議論をしています。2025年11月期については、期初の配当予想に記念配当を加えて20円としています。当期についても、獲得した利益の一部についてはステークホルダーの皆さまに還元する方針です。また、配当金額については、成長の原資となる開発用地の取得等の投資キャッシュフローのバランスを考えて決定しています。当社の今後の事業拡大とともに、増配を行っていききたいと考えています。

(執行役員 豊田憲一)

株価を上げること、利益を稼ぐことは、株式会社の使命だと思っています。そのため、業績を上げることによって安定配当もしくは増配へ導けるように取り組むとともに、業績を上げることによって株価も上げていきたいと思っています。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q4: (今後の展望に関する説明で) 開発案件の高度化という発言があったが、具体的に高度化とはどういったものを指すのか教えてほしい。

A4: 開発販売スキームの高度化には、複数の要素が入っています。当社は規模的に大きい会社ではないですが、これまで土地を取得して、それを転売することなく、建物を建ててテナントを誘致し、土地と建物のセットで販売してきました。また、竣工後にテナントが入居したら、できるだけ早期に販売してきました。一方で、すぐには売却せず一定期間自社で建物を保有することで、テナント賃料を得るという考え方もあります。また、竣工直後だけでなく、もう少し販売活動を継続することで販売価格の最大化を図れるケースもあります。これら販売価格の最大化やテナント賃料によるストック収入の増加等を踏まえて総合的に判断していくことを高度化と表現しています。また、ファイナンスも絡めることでバランスシートの負担なく開発販売を行っていききたいとも考えています。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q5: 持株会を導入して、加入率も高いと開示があったが、奨励金も50%上乘せして、加入を推奨している一方で同じスタンダード市場の企業と比較して役員報酬が低い。役員報酬が低いと一般従業員の報酬も低くなると思う。今後会社が継続的に成長していく上で人件費への投資をより意識していく必要があると思うが、役員報酬および従業員の報酬に関する考え方を聞きたい。

A5: 今後の組織拡大を見据えて会社として持株会を設立しました。また、奨励金を出すことで、従業員に会社の業績についてより興味を持ってもらいたいと考えています。従業員の報酬については従業員のスキルや経験に応じた報酬政策を掲げています。役員の報酬は、当社は社外取締役が多く、特定の管掌部署を持たない常勤取締役も含め人数が限られ、さらに2024年11月に転籍した私の業績に伴う報酬が数字に含まれていません。役員報酬については、スタンダード市場の基準に合った適切な報酬として社内で議論を重ねた上で設定しています。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q6: 他の大手企業が御社のビジネスモデルに興味を示して買収に乗り出してくるリスクはないのか。また競合他社、大手企業が本気で御社のビジネスモデルに参入してくると、なかなか立ち打ちできないのではないのか。

A6: 過去に当社の強みである狭小地・変形地の土地活用に大手企業が参入してきたケースはありましたが、最終的には撤退に至っています。当社の主戦場は、大手企業から見るとあまり大きく利益金額が見込めないような場所だと認識しています。だからこそ当社はニッチな市場において唯一無二の事業を行っており、また、ガレージハウスといった特殊な商材を扱うことができます。また土地活用は細かなノウハウの積み重ねが大切で、それが当社の強みであり、大手企業が参入したとしても当社にしかできない提案ができると考えています。資金的にもリソース的にも今のまま事業を拡大していける確信を持っていますし、他社からの買収に関しても進んでいることはございません。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q7: 今期の販管費について。通期決算説明資料の21ページから計算すると、当期の販管費は17億円になる。ただ、決算説明会の動画を見ると、豊田執行役員の方から、当期の販管費が前期から1.5~2億円増加すると説明があり、その場合は販管費が18億円を超え、営業利益も8億円の目標を下回ってしまう。営業利益8億円達成の確度について教えてほしい。

A7: まず、決算説明動画の配信時は数字を間違えて述べていました。大変申し訳ございません。ご指摘いただき

たとおり、業績予想上の売上総利益と営業利益の差分が販管費でございますので、当期販管費は17億程度を見込んでいます。増加分は主に人件費の増額となります。

(執行役員 豊田憲一)

昨半期中に採用した従業員の人件費が、今年は年間を通じて計上されますので、その差額が人件費の増加見込みになります。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q8: 前期業績に関して、社員が増加した一方で第4四半期の売上が落ちているように見えるがその原因は。

A8: 前々期の2024年11月期は、第4四半期における開発販売の引渡件数が非常に多かった期でした。特に上期において販売引渡がなく、販売時期が第4四半期に集中しました。一方、前期の2025年11月期につきましては、年間では4件ですが、毎四半期で1件ずつ売却しました。これにより、四半期の利益平準化という課題がある中で、前期は毎四半期黒字を達成することができました。利益平準化が進んだことで第4四半期の業績を見ると前期より売上が下がる結果となりました。開発販売の場合は、販売時期・引渡時期によって四半期の業績に大きな変動があることはご理解いただければと思います。売上ストック指標である開発プロジェクト残高も60億円以上積み上がっていますので、当期においても販売計画に則り、毎四半期販売をしていきたいと考えています。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q9: 請負受注に関して、第4四半期でプレミアムガレージハウス（以下、PGH）の受注件数が大きく増えている。これは一過性のものなのか、今後も期待できるのか、また今後はフィル・パーク（以下、PP）よりもPGHに注力していくのか。

A9: PGHは弊社の主力商品ですが、PPも創業来の主力商品であります。どちらの商品も売上拡大のために必要だと考えています。前期第4四半期においてはPGHの引き合いが多かったことで、棟数が大きく伸びたとご理解いただければと思います。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q10: 土地の仕入価格や建築費の高騰は、御社に悪影響を与えないのか。販売価格が上昇しているから問題ないのか、利回りが下がると需要が下がるのではないのか。

A10: 仕入・建築費の高騰について市況による影響はありますが、当社は土地を仕入れる時点で想定される入居テナントやその地域に必要なテナントのニーズから逆算して建物の企画を考えています。全体的な計画をする上で、より高度な企画によって影響を抑える、もしくは土地活用の最大化をどう図るか、社内で切磋琢磨して取り組んでいます。影響はないとは言えませんが、当社なりに解決を図りながら進めています。

(代表取締役社長 外山晋吾)

Q11: PPを建築する際には適切な防水処理をしているのか。また、築年数の古い建物はメンテナンスをしているのか。

A11: 防水処理の仕様については、建築の設計の段階で決めています。また、建築時には確認申請を取る必要がありますので、防水すべき箇所については適切に防水処理をしています。経年劣化については、10年を超えた段階で、建物のメンテナンスを行っています。

(執行役員 高野隆)

弊社は鉄骨造をメインに建設を行っていますので、コンクリート造の建築実績は少数になります。

(代表取締役社長 外山晋吾)

■ その他、ご意見・ご要望等

- 株主総会というのは IR イベントの中で最も重要なイベントの一つだと思うので、社旗と国旗を設置もしくは掲揚されてはどうか。
 - 【当社の見解】 いただいたご意見をふまえ、次回の株主総会に向けて検討してまいります。

- サステナビリティ経営の一環として拉致問題の啓発をされてはどうか。
 - 【当社の見解】 1つのご意見として承らせていただきます。

- 株価を上げていくために、配当利回りや配当性向が重要だと思う。他社で代表取締役をはじめ一部役員が自身の配当金受取を辞退し、株主の配当に回すことで配当利回りを上げた例がある。御社も配当金にする原資が足りないと思うので、大株主である高橋会長には申し訳ないが、株価が回復するまでの間は高橋会長に自身の配当金受取を辞退してもらい、株主への配当金にした方がよいと思う。
 - 【当社の見解】 全ての株主様に平等に配当金をお渡ししたいというのが当社の方針になります。1つのご意見として承らせていただきます。

- 株価を下げないために累進配当制度を検討してほしい。
 - 【当社の見解】 配当額については、事業成長と投資キャッシュフローを勘案しながら決定するというのが現在の方針になります。前期より増益となれば、その分増配していくことを基本観としています。

- 剰余金の配当を取締役会決議ではなく、総会決議にしてほしい。
 - 【当社の見解】 当社は監査等委員会設置会社への移行に伴い、取締役の任期を1年以内としています。それに伴い、剰余金の配当についても取締役会権限に変更しています。定款の本文においては、「株主総会の決議によらず」という規定があるわけでないので、株主総会でも取締役会でも決議ができる状況となっています。そのため、株主総会での決議を排除したわけではございませんので、いただいたご意見については貴重なご意見として承らせていただきます。

- 株主優待を検討してほしい。
 - 【当社の見解】 株主還元に関しては総還元利回りを意識して取締役会で議論をしています。公平性の観点から、現在は保有株に応じた還元が可能な配当を優先していますが、株主優待についても時期を見て検討させていただきたいと考えています。

- (経営に関して) 監査役がもっと意見を言ったらいいのではないか。
 - 【当社の見解】 1つのご意見として承らせていただきます。既に活発なご意見はいただいておりますが、より活発にご意見をいただけるよう取り組んでまいります。

以上