

【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】 2023年2月21日

【事業年度】 第18期(自 2021年12月1日 至 2022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 金子 麻理

【本店の所在の場所】 東京都中央区築地3丁目1番12号
(2022年12月9日から本店所在地 東京都千代田区富士見2丁目12番13号が上記のように移転しております。)

【電話番号】 03 - 6264 - 1100

【事務連絡者氏名】 経営管理部長 八木 賢一

【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】 経営管理部長 八木 賢一

【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月
売上高 (千円)	4,739,078	7,024,711	3,970,760	5,432,354	4,378,593
経常利益 (千円)	615,782	1,076,605	98,192	713,276	200,100
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	415,076	600,812	19,660	407,470	142,103
包括利益 (千円)	415,076	600,812	19,660	407,341	142,019
純資産額 (千円)	1,995,764	2,983,879	2,854,840	2,774,114	2,443,735
総資産額 (千円)	4,113,195	5,373,324	5,149,302	5,450,312	4,750,048
1株当たり純資産額 (円)	359.20	516.05	497.97	498.05	474.30
1株当たり当期純利益 (円)	75.00	106.63	3.42	72.25	27.22
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	73.78	101.69	3.37	71.26	-
自己資本比率 (%)	48.45	55.49	55.40	50.84	51.34
自己資本利益率 (%)	23.40	24.16	0.67	14.49	5.46
株価収益率 (倍)	53.7	38.6	602.9	30.3	39.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,031,513	1,695,928	2,438,611	3,291,115	1,663,383
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	391,733	222,575	43,502	6,229	23,591
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	401,148	407,559	559,021	1,157,820	302,881
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,108,446	3,989,358	2,066,266	4,193,330	2,250,657
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	40 〔 〕	53 〔 〕	45 〔 〕	48 〔 - 〕	52 〔 - 〕

- (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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	2018年11月	2019年11月	2020年11月	2021年11月	2022年11月
売上高 (千円)	2,168,224	3,621,548	1,008,569	3,688,608	1,228,039
経常利益 (千円)	581,448	828,301	239,696	742,560	12,432
当期純利益 (千円)	446,924	508,424	220,864	477,838	44,286
資本金 (千円)	595,527	789,647	789,647	789,647	789,647
発行済株式総数 (株)	5,548,000	5,778,000	5,778,000	5,778,000	5,778,000
純資産額 (千円)	1,831,746	2,727,474	2,799,639	2,788,303	2,311,972
総資産額 (千円)	2,692,521	3,724,782	4,291,068	3,990,396	3,382,917
1株当たり純資産額 (円)	329.64	471.67	488.33	500.77	448.85
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	()	5.00 ()	()	10.00 (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	80.75	90.23	38.43	84.73	8.48
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	79.44	86.05	37.84	83.56	-
自己資本比率 (%)	67.92	73.16	65.19	69.82	68.23
自己資本利益率 (%)	28.04	22.33	8.00	17.12	1.74
株価収益率 (倍)	49.9	45.7	53.7	25.9	125.9
配当性向 (%)		5.5		11.8	-
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	25 〔 〕	33 〔 〕	32 〔 〕	38 〔 - 〕	42 〔 - 〕
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	100.8 (95.1)	103.1 (99.4)	51.7 (105.1)	55.2 (118.0)	27.1 (124.8)
最高株価 (円)	9,580	5,480	4,685	3,590	2,368
最低株価 (円)	3,605	3,135	1,503	1,805	880

(注) 1. 第14期、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、記載していません。

2. 第15期の1株当たり配当額5円には、東証第一部上場記念配当5円を含んでおります。

3. 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。

4. 最高株価及び最低株価は、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におけるものであり、2019年12月25日以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。

5. 「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。

6. 第18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いません。

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東京証券取引所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

(注) 2022年12月9日に東京都中央区へ本社移転(フィル・パークTOKYO GINZA Shintomi Lab.に入居)しております。

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及び株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクト、関連会社である株式会社Trophy及び株式会社玉栄の計7社で構成されております。

(1) 事業の内容

当社グループは、Phil=共存共栄を企業理念として、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、現在組成を目指している自社ファンドの組成後の運用・管理及びファンドを通じた不動産の取得や運用・管理業務を担います。

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を支援し、空中店舗フィル・パークの拡大に資するテナント事業者の発掘及び育成を行うことを目的とし、2022年7月に設立しました。当社グループが持つノウハウや土業ネットワークを生かしながら、事業開発を担う専門会社等とも連携して企業の買収や資本提携、企業経営に関するコンサルティング業務を担います。

関連会社である株式会社Trophy(資本金90,000千円、2018年10月設立)は、いちご株式会社の連結子会社である株式会社セントロとの間で設立され、主に中規模の空中店舗フィル・パークの開発及び運用を担っております。

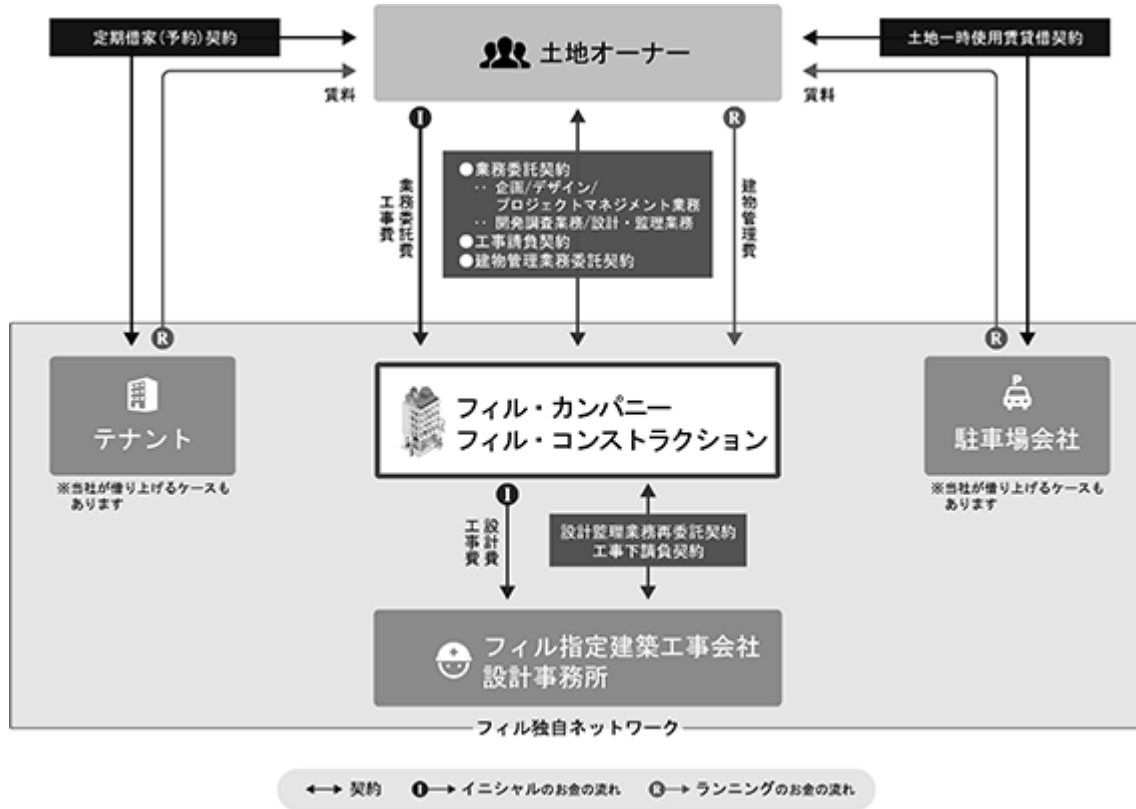
関連会社である株式会社玉栄(資本金10,000千円、2022年8月株式取得)は、連結子会社である株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクトが出資を行っております。空中店舗フィル・パークのテナント事業者候補の1つであり、主に鶏卵製品の製造、販売、卸事業を行っております。

(3) 事業系統図

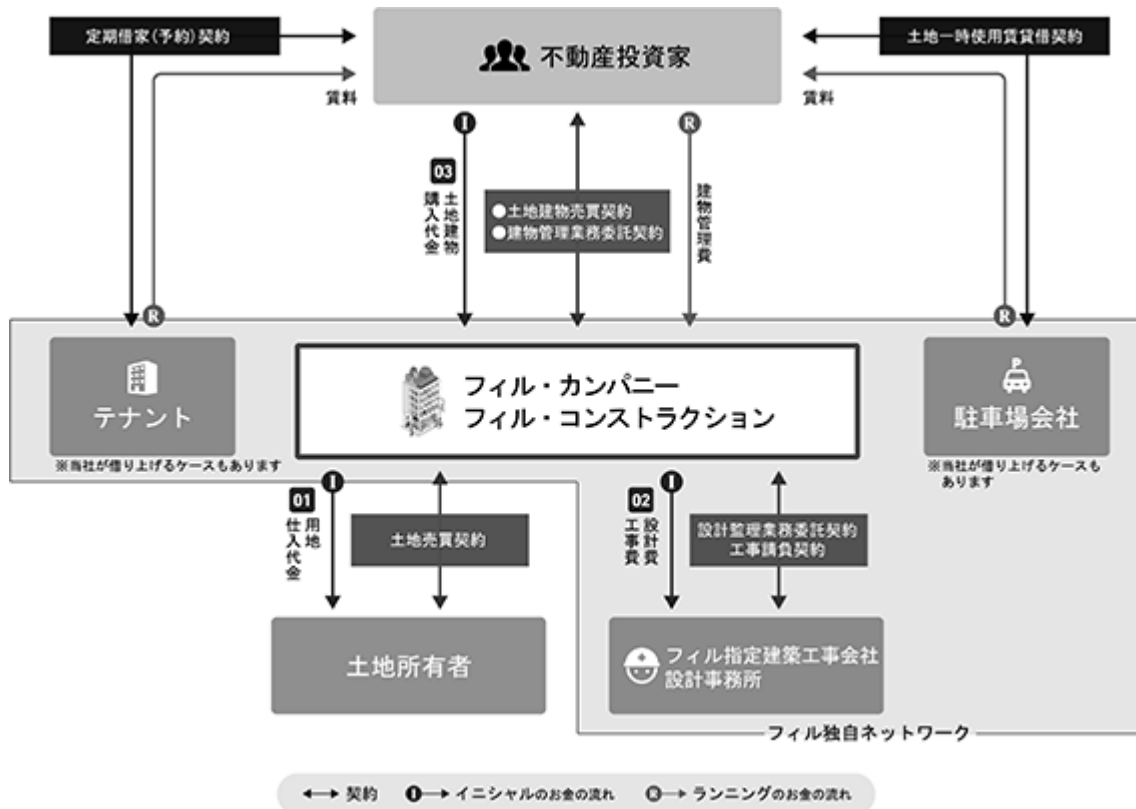
当社グループでは、土地オーナー向けに土地活用方法の一形態として土地活用商品の企画提案をする「請負受注スキーム」と、不動産投資家向けに当社が土地を購入し土地活用商品の開発から販売までを行う「開発販売スキーム」の両スキームにより、「空中店舗フィル・パーク」等、空間ソリューション事業を行っております。

「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。

請負受注スキーム図



開発販売スキーム図



(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。

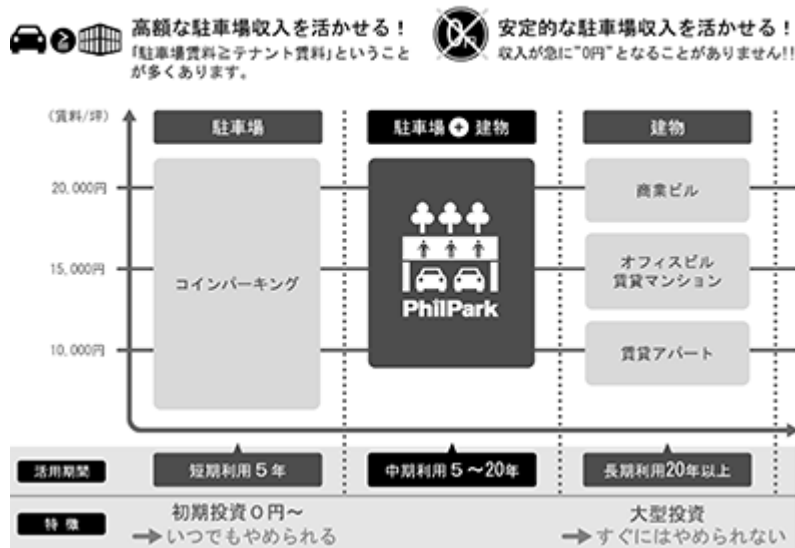
企画・提案においては、スキーム全体を通じて“駐車場収益を最大限に残す”建築と連動しており、設計・施工以外でも、事業資金に関するコンサルティング、初期テナントの誘致から契約までのサポートやテナントとの内装

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



SPACE ON DEMAND

「SPACE ON DEMAND」＝「今の世の中で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 (又は被所有) 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	東京都千代田区	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。 役員の兼任 4名
(株)プレミアムガレージハウス	東京都千代田区	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 6名
(株)フィルまちづくりファンディング	東京都千代田区	3,000	不動産業	53.3	クラウドファンディングの運営を行います。 役員の兼任 2名
(株)フィル事業承継・地域活性化プロジェクト	東京都千代田区	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 2名
(持分法適用関連会社)					
(株)Trophy	東京都港区	90,000	不動産業	50.0	空中店舗フィル・パークの開発・運用・販売をしております。 役員の兼任1名
(株)玉栄	東京都新宿区	10,000	卸売業	49.0	鶏卵製品の製造、販売、卸事業を行います。

(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	3,041,562千円
	経常利益	222,895 "
	当期純利益	146,073 "
	純資産額	223,409 "
	総資産額	1,542,335 "

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2022年11月30日現在

従業員数(名)
52

(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ありません。

(2) 提出会社の状況

2022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)
42	30.8	2.4	5,876

(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ありません。

(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ました。

2005年6月の設立以来、様々なパートナー会社と共に「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。駐車場の上空から始まり、駅から離れた場所に至るまでの未活性空間をその時代・その場所に合った企画で活性化することで、土地オーナー・フィル・パークへの入居テナント・プレミアムガレージハウスへの入居者等関わる多くの人々が幸せを分かち合えるまちづくりを推進し、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

(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。

このような環境変化を当社事業の成長における最大の機会と捉え、企業の持続的成長と持続可能な社会の両立を実現するため、当社グループが目指す姿を「未活性空間の価値を最大化する事業創造会社」と再定義し、その第一段階として2024年11月期を最終年度とする中期経営計画を策定し2022年1月14日に公表いたしました。

本中期経営計画では、計画期間を更なる飛躍のための成長投資フェーズと位置付け、人材基盤及びデジタル基盤を中心に集中投資を行ってまいります。人材基盤については、当連結会計年度末時点の連結従業員数は52名となり、前連結会計年度末時点より4名増加しております。また連結従業員数には含まれていないものの、業務委託によるプロ人材の確保も進んでおり、当連結会計年度においてはプロ人材によるDX、マーケティングの部署を新設するなど、人材基盤の構築に努めております。デジタル基盤についても、上述したプロ人材による新設部署が主体となって構築を進めてまいりました。引き続き人材基盤、デジタル基盤ともに集中的な投資を行うことで、既存事業の安定的な成長を目指してまいります。

同じく中期経営計画にて想定しているプレミアムガレージハウスの全国展開を見据えたFCモデルの構築については、当連結会計年度において設計工法の任意評定取得が完了し、今後は構築する上での基軸となる新たなオンラインプラットフォームの設計を進めてまいります。

また「開発販売スキーム」における自社ブランドのファンド組成については、こちらも当連結会計年度に採用したプロ人材が主導してプロジェクトを進行させており、今後は追加ライセンスの取得や協業パートナーとの連携を図るとともに、ファンド用地の取得も進めてまいります。

その他広告宣伝投資、ESG開発投資、M&A投資については、外部環境の状況と当社グループのリソースのバランスを勘案し、適宜コストコントロールを行いながら積極的に行ってまいります。

(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は連結売上高、連結営業利益、連結経常利益、及びTSR(株主総利回り)成長率であります。連結売上高の指標を採用した理由は、中期経営計画との連動性が高い指標であるためです。連結営業利益及び連結経常利益の指標を採用した理由は、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。TSR成長率の指標を採用した理由は、株主と一層の価値共有を図れる指標であるためです。

2023年11月期の目標値は連結売上高7,000百万円、連結営業利益250百万円、連結経常利益240百万円であります。当該指標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

上記の経営方針及び経営戦略を実行していくうえで、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。

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成長加速

日本の社会課題である「未活性空間の増加」の解決にあたって、既存事業の更なる成長が重要な課題であると認識しています。

コロナ禍当初、営業活動自粛や世界的な経済活動の低迷が、空中店舗フィル・パークの受注状況に大きな影響を及ぼしていました。一方、このような環境下でもテナント誘致に経営資源を投下し、テナント誘致実績を堅実に積み重ねてきました。結果、健全な入居状況を維持できたのと同時に、小型商業ビルの存在価値を確信しました。コロナ禍から3年を経過した今、空中店舗フィル・パークの受注状況は回復に転じています。引き続き、他の企業には真似できない建築企画、顕在的及び潜在的なテナントニーズを満たす小型商業ビルとしてのブランド価値を向上させ、今後の経済活動の回復に備えていきます。

プレミアムガレージハウスにおいては、コロナ禍を経て顕在化してきたライフスタイルの多様化や価値観の変化に合わせて、「車を置くだけのガレージ」から、趣味や仕事も楽しむ「新しい生活様式を実現できる空間」としてブランド価値を築いており、一般的なガレージハウスとの差別化を図ってきました。また、当社独自の入居待ち登録件数は5,000件を超えるなど、需要に対し供給が追いついていない状況が続いています。引き続き、デジタル基盤も活用しながら更なる認知度・ブランド価値の向上に努め、FC及び全国展開を進めていきます。

継続的な人材採用及び人材教育、並びに専門性の高い人材の確保

持続的な企業価値向上には、優秀な人材の確保が引き続き重要な課題であると認識しています。

人材採用では、求人媒体及びエージェント活用により間口は広くとりながらも、1人1人の学生との対話を通じた新卒採用に注力するとともに、新規事業や専門領域における組織構築・事業推進を目的としたプロフェッショナル人材の中途採用を重視しています。人材教育では、経営陣自ら新卒の人材教育を行うことで理念や価値観の共有を徹底し、早期の経営人材への育成に努めてきました。人材評価では、入社年次やキャリアに依存しない成果による評価を行い、グループ子会社の代表取締役の新卒4年目を抜擢するなど、積極的に会社の経営に携わる機会を提供しております。今後も、新卒人材とプロフェッショナル人材で構成されたチームによる高い業務水準の維持と人材育成を両立していきます。

デジタル基盤の構築

既存事業の持続的な成長及び新規事業の創出のために、デジタル基盤の構築を急速に進める必要があると認識しています。

特に、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更なる受注に繋げるべく、自社サイトコンテンツの拡充及び商材に適したブランディングを行うことで案件の獲得強化を図り、顧客データベースの一元化を進めることで営業プロセスの最適化及び効率化を図ります。また、案件数に対して営業人員が足りないことでロス案件が発生していたことも当社グループの課題として認識しています。そこで、新卒・中途の営業人員の増員に加え、新たな人材が早期に活躍できるよう、社内ノウハウを可視化・集約したオンボーディングプログラムの整備も同時に進めています。

今後、デジタル基盤を活用した新規事業の創出を積極的に推進し、事業規模・事業領域のスケールアップを目指していきます。

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いきます。

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さま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

昨今のコロナ禍にはじまり、激しく環境が変化する中でも、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おります。そのため、役割・責任の明確化及び意思決定の迅速化、取締役会の監督機能の強化を目的として、経営機能と執行機能を分離し、取締役会のスリム化を図ります。また、新たな組織体制に伴い、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・専門家を取締役候補者とし、取締役会を多角的に活性化する方針です。

今後、これまで以上に健全な企業価値向上を重視することで、ステークホルダーの皆さまの期待に応え続けていきます。

2 【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-30)第131403号	2023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	東京都知事許可 (4)第87090号	2027年1月26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	2024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-30)第141378号	2024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	2024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。

3 【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（2021年12月1日から2022年11月30日まで）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症対策を継続しながら徐々に正常化している一方で、ロシア・ウクライナ情勢の長期化やエネルギー価格、各種原材料の高騰、また急速な円安が進行するなど依然として不安定な厳しい環境下にあります。

このような状況の中、当社グループはPhil = 共存共栄を企業理念として、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。

当連結会計年度の経営成績は、売上高4,378,593千円（前年同期比19.4%減）、売上総利益1,028,090千円（前年同期比39.7%減）、営業利益169,840千円（前年同期比76.6%減）、経常利益200,100千円（前年同期比71.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益142,103千円（前年同期比65.1%減）となりました。

また、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。

		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	当連結会計年 度	
売上高		545,785	853,350	1,065,556	1,913,901	4,378,593	
売上 内 訳	請 負 受 注	企画・ デザイン等 (約90～100%)	37,022	42,634	60,881	76,464	217,003
		設計・監理 (約50～60%)	23,599	50,034	53,133	75,269	202,037
		工事請負 (約13～18%)	390,114	664,362	842,652	927,946	2,825,074
	開発販売				717,781	717,781	
	その他	95,049	96,318	108,889	116,439	416,696	
売上原価		431,980	661,241	810,556	1,446,725	3,350,502	
売上総利益		113,804	192,110	255,000	467,176	1,028,090	
売上総利益率		20.9%	22.5%	23.9%	24.4%	23.4%	

売上内訳の請負受注の（ ）内は、各業務の売上総利益率の目安を示しています。

a. 「空中店舗フィル・パーク」の受注件数が前期比2.6倍に増加

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29件、受注高は2,734,241千円（前年同期は3,054,069千円）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13件、受注高が1,632,649千円（前年同期は1,693,900千円）、プレミアムガレージハウスの請負受注件数が16件、受注高が1,101,591千円（前年同期は1,360,169千円）となっております。

空中店舗フィル・パークにおいては、前連結会計年度より通期の受注件数が2.6倍に増加しました。通期の受注高については前連結会計年度よりほぼ横ばいとなっておりますが、前連結会計年度は上期にあった大型案件の受注が通期の受注高に大きく寄与した一方で、当連結会計年度は四半期ごとにコンスタントに受注を積み重ねることができております。ここ数年はコロナ禍の影響を鑑みた土地オーナーや金融機関の動きが慎重であったことから本格的な受注の回復に時間を要しておりました。しかし、社会全体にウィズコロナの意識が根付き、土地オーナーや金融機関の動きも正常化する中で、当第4四半期連結会計期間においては5件の空中店舗フィル・パークの受注があ

り、コロナ禍以前の勢いを徐々に取り戻しつつあります。

プレミアムガレージハウスにおいても、当社独自の入居待ち登録システムによる入居率の高さや安心感を評価いただき、継続的に受注を積み重ねることができております。

空中店舗フィル・パーク、プレミアムガレージハウスともに、建物の企画・設計から建築工事、竣工後のテナント誘致、入居者募集までをワンストップで担う当社の強みをより高いレベルで実現することで、来期以降も安定的な受注を積み重ねていけるよう努めてまいります。

また当連結会計年度における「開発販売スキーム」の販売引渡件数は4件で、内訳としては土地のみでの販売引渡が2件、土地建物での販売引渡が2件となりました。2022年1月に策定した中期経営計画に記載のとおり、当連結会計年度は優良な開発用地の仕入に注力し、計8件の用地取得契約を締結いたしました。これにより、将来の売上原価見込金額となる開発プロジェクト総額見込は計1,711,451千円（前期比324.2%増）となっております。

来期も引き続き積極的な開発用地の仕入を行っていくとともに、現在進行中のプロジェクトについては販売を見据えた営業活動を継続してまいります。

b. 「プレミアムガレージハウス」の入居待ち登録数、土地活用問い合わせ数が増加

プレミアムガレージハウスにおいて、当連結会計年度に新設された社内のデジタル基盤構築を担う部署の主導のもと、リブランディングに伴うサイトリニューアルや土地オーナー・入居検討者向けコンテンツの拡充、当社独自の入居待ち登録システム上のデータを統合した全社的なデータベースの構築を進めてまいりました。これにより、サイトやSNSを通じた情報の提供をより活発に行うことが可能となり、サイトへのアクセス数が増加するだけでなく、サイトからの土地活用に関する問い合わせも年間で119件（前年同期比43.3%増）となりました。また、入居待ち登録システムへの登録数も当連結会計年度末時点で5,099件となり、前連結会計年度末時点より31.4%増加しております。昨今のライフスタイルの多様化やコロナ禍によるテレワークの普及等により、単なる車庫としてだけでなく仕事・趣味の空間やセカンドハウス等幅広い用途で利用可能なガレージハウスへのニーズは高まっております。

<事業の状況>

		単位	2022年11月期 下段[]内は前期数値				合計
			1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	
請負受注スキーム	受注件数	件	3	2	3	5	13
	空中店舗フィル・パーク		[2]	[2]	[1]	[0]	[5]
	受注件数(1)	件	2	8	2	4	16
	プレミアムガレージハウス		[4]	[3]	[6]	[9]	[22]
	受注件数(1)	件	5	10	5	9	29
	合計		[6]	[5]	[7]	[9]	[27]
	受注高(2)	千円	320,159	346,374	443,234	522,881	1,632,649
	空中店舗フィル・パーク		[1,227,283]	[370,721]	[78,328]	[17,567]	[1,693,900]
	受注高	千円	193,510	474,713	158,890	274,477	1,101,591
	プレミアムガレージハウス		[236,390]	[234,440]	[311,869]	[577,470]	[1,360,169]
受注高	千円	513,669	821,087	602,125	797,359	2,734,241	
合計		[1,463,673]	[605,161]	[390,197]	[595,037]	[3,054,069]	
期末時点受注残高(3)	千円	2,400,320	2,467,324	2,113,663	1,884,005		
		[2,915,120]	[2,598,173]	[2,681,707]	[2,587,870]		
竣工引渡件数	件	3	4	8	7	22	
		[0]	[3]	[4]	[9]	[16]	

		単位	2022年11月期 下段[]内は前期数値				
			1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	合計
開 発 販 売 ス キ ー ム	開発用地取得契約件数	件	5 [0]	2-1(4) [0]	2-1(4) [1]	1 [0]	8 [1]
	開発プロジェクト(5) 総額見込件数	件	8 [5]	9 [4]	10 [4]	7 [3]	
	開発プロジェクト(5) 総額見込	千円	2,073,595 [2,155,974]	1,883,301 [1,405,904]	2,183,285 [945,551]	1,711,451 [403,381]	
	販売引渡件数 土地	件	0 [0]	0 [0]	0 [0]	2 [0]	2 [0]
	販売引渡件数 土地建物	件	0 [0]	0 [1]	0 [1]	2 [1]	2 [3]
	従業員数	人	59 [39]	59 [52]	58 [49]	52 [48]	

- 1 プレミアムガレージハウスの受注件数について、2021年11月期までは、協力会社による受注を含めた件数を記載していましたが、プレミアムガレージハウス1件あたりの受注単価を適切に計算することができないため、2022年11月期からは協力会社による受注は件数に含めておりません。従って、2022年11月期と2021年11月期におけるプレミアムガレージハウスの受注件数の基準を揃えるため、表中の前期数値には2021年11月期第1四半期の1件、第4四半期の3件、計4件の協力会社による受注を除いた件数を記載しています。なお、受注高や受注残高については、2022年11月期も協力会社による受注の数値を引き続き含めています。
- 2 受注高とは、連結会計期間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。
- 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。
- 4 用地取得契約を締結していた案件のうち、引渡決済に至らなかった案件があったため、-1件としております。
- 5 開発プロジェクト総額見込とは、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およ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。

なお、財政状態につきましては、「第2 [事業の状況] 3 [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、2,250,657千円となり、前連結会計年度末と比較して1,942,673千円減少しました。

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使用した資金は1,663,383千円（前年同期は3,291,115千円の収入）となりました。これは主として、棚卸資産の増加1,069,856千円、前受金の減少523,692千円、法人税等の398,961千円などの減少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23,591千円（前年同期は6,229千円の支出）となりました。これは主として、投資有価証券の売却による収入53,795千円、長期貸付による支出23,000千円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使用した資金は302,881千円（前年同期は1,157,820千円の支出）となりました。これは主として、自己株式の取得による支出501,129千円、長期借入れによる収入340,000千円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総額見込を記載しております。

	開発プロジェクト 総額見込(注)1 (千円)	前年同期比 (%)
開発販売スキーム	1,711,451	424.3

(注) 1. 開発プロジェクト総額見込とは、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およ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)2 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高(注)3 (千円)	前年同期比 (%)
請負受注スキーム	2,734,241	89.5	1,884,005	72.8

(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	4,378,593	80.6
合計	4,378,593	80.6

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
A社	-	-	1,043,360	23.8
B社	1,365,127	25.1	-	-
C社	1,031,775	19.0	-	-
D社	756,807	13.9	-	-
E社	656,360	12.1	-	-

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。

3. A社、B社、C社、D社及びE社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

(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4,378,593千円(前期比19.4%減)となりました。これは主に、「請負受注スキーム」において受注高が当初の想定を下回ったことと、「開発販売スキーム」において当連結会計年度に販売を見込んでいた一部のプロジェクトの販売引渡が2023年11月期にずれ込んだことによるものであります。

(営業利益)

販売費及び一般管理費858,250千円の計上により、当連結会計年度における営業利益は169,840千円(前期比76.6%減)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185,232千円、給料及び手当231,903千円、業務委託費83,146千円であります。

(経常利益)

営業外収益52,092千円、営業外費用21,831千円計上により、当連結会計年度における経常利益は200,100千円(前期比71.9%減)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当社が保有する投資有価証券の一部を売却したことによる投資有価証券売却益18,953千円を特別利益に計上しました。その計上に伴い当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は221,626千円となりました。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、親会社株主に帰属する当期純利益は142,103千円(前期比65.1%減)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] 2 [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700,263千円減少し、4,750,048千円になりました。これは主として、現金及び預金等の減少、販売用不動産及び仕掛販売用不動産等の増加により流動資産が689,218千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369,884千円減少し、2,306,313千円になりました。これは主として、前受金が523,692千円、未払法人税等が170,769千円減少し、買掛金が289,962千円、長期借入金236,428千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330,379千円減少し、2,443,735千円になりました。これは主として、自己株式の取得による自己株式の増加499,879千円、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142,103千円によるものであります。なお、収益認識会計基準等の適用により、利益剰余金の当期首残高は48,657千円増加しております。

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] 3 [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いて、当座貸越契約の借入枠については使用していません。

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。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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、1,596千円であります。その主な内容は、パソコン等事務機器の購入費用であります。

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

2022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	リース資産	ソフト ウェア	合計	
本社 (東京都千代田区)	本社機能	51,043	3,203	102,373	4,141	160,762	42
フィル・パーク 飯田橋 (東京都千代田区)	賃貸用設備	21,984	0			21,984	
フィル・パーク 神楽坂 (東京都新宿区)	賃貸用設備	85,752				85,752	
社宅 (東京都台東区)	福利厚生設備	20,121				20,121	
社宅 (東京都板橋区)	福利厚生設備	6,974				6,974	

(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おりません。

(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

当社は、2022年12月9日に東京都中央区へ本社移転をしております。本社移転に伴い、設備の新設を見込んでおりますが、具体的な投資金額は未定であります。

(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) (2022年11月30日)	提出日現在 発行数(株) (2023年2月21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 プライム市場	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、2023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
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(2022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(2023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。

第10回新株予約権

決議年月日	2017年12月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社監査役 1 当社従業員 12 当社子会社従業員 3
新株予約権の数(個)	2,430
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 243,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	4,505 (注) 2
新株予約権の行使期間	2020年2月1日～2027年12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 4.511 資本組入額 2,255.5
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(2022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(2023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、調整により生じる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、調整により生じる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月期における経常利益が5億円を超過した上で、2019年11月期又は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1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。

【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(2022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(2023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に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に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（2022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（2023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に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に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)
2016年12月21日 (注) 2	45,000	2,384,000	27,117	246,937	27,117	246,937
2017年3月22日 (注) 1	72,000	2,456,000	11,880	258,817	11,880	258,817
2017年4月15日 (注) 3	2,456,000	4,912,000		258,817		258,817
2017年4月28日 (注) 1	36,000	4,948,000	2,970	261,787	2,970	261,787
2017年5月1日 (注) 1	60,000	5,008,000	4,950	266,737	4,950	266,737
2017年5月31日 (注) 1	62,000	5,070,000	5,115	271,852	5,115	271,852
2017年11月30日 (注) 4	340,000	5,410,000	312,290	584,142	312,290	584,142
2018年1月5日 (注) 1	138,000	5,548,000	11,385	595,527	11,385	595,527
2019年7月16日 (注) 1	230,000	5,778,000	194,120	789,647	194,120	789,647

(注) 1. 新株予約権の行使による増加合計であります。

2. 有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 1,205.2円

資本組入額 602.6円

割当先 株式会社SBI証券

3. 株式分割（1：2）によるものであります。

4. 有償第三者割当 発行価格1,837円 資本組入額918.5円

割当先 日本郵政キャピタル株式会社、いちご株式会社

(5) 【所有者別状況】

2022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)		9	22	37	25	6	3,004	3,103	
所有株式数 (単元)		13,796	1,768	7,604	3,029	218	31,301	57,716	6,400
所有株式数 の割合(%)		23.90	3.06	13.17	5.25	0.38	54.23	100.00	

(注) 1. 自己株式600,480株は、「個人その他」に6,004単元、「単元未満株式の状況」に80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】

2022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(%)
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	688	13.30
高橋 伸彰	東京都文京区	652	12.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	632	12.21
合同会社NOB	東京都文京区湯島2丁目4番3号	342	6.61
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	5.41
能美 裕一	石川県加賀市	195	3.77
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS- MARGIN(CASHPB) (常任代理人 野村證券株式会社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB UNITED KINGDOM 東京都中央区日本橋1丁目13番1号	157	3.04
高野 隆	神奈川県藤沢市	140	2.72
いちご株式会社	東京都千代田区内幸町1丁目1番1号	60	1.16
肥塚 昌隆	東京都港区	57	1.12
計		3,205	61.92

- (注) 1. 株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する688千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688千株のうち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1,444,300株、その割合は27.90%となります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 600,400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,171,200	51,712	
単元未満株式	普通株式 6,320		
	(自己保有株式) 普通株式 80		
発行済株式総数	5,778,000		
総株主の議決権		51,712	

(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】

2022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	600,400		600,400	10.39
計		600,400		600,400	10.39

(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】 普通株式

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2022年1月28日)での決議状況 (取得期間2022年1月31日～2022年2月28日)	500,000	500,000
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	435,200	499,879
残存決議株式の総数及び価額の総額	64,800	120
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	12.9	0.0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	12.9	0.0

(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】

該当事項はありません。

(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	600,480		600,480	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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ます。

一方で、中長期においては日本中に「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」を拡げ、新たなライフスタイルの創造を実現するため、2022年11月期から3年間を成長投資フェーズと位置付け、人材・デジタル領域に積極的な投資を実施していきたいと考えております。

そのため、各期決算状況に応じた定期的な配当等の還元を実施せず、中長期での飛躍的な事業成長に向けて企業価値の向上に努めてまいりたいと考えております。そして、成長投資フェーズを終えた中期経営計画最終年度である2024年11月期以降は配当等の継続的な株主還元を実施していく方針であります。

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。

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金子麻理を議長として毎月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川野恭が務め、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 指名・報酬委員会

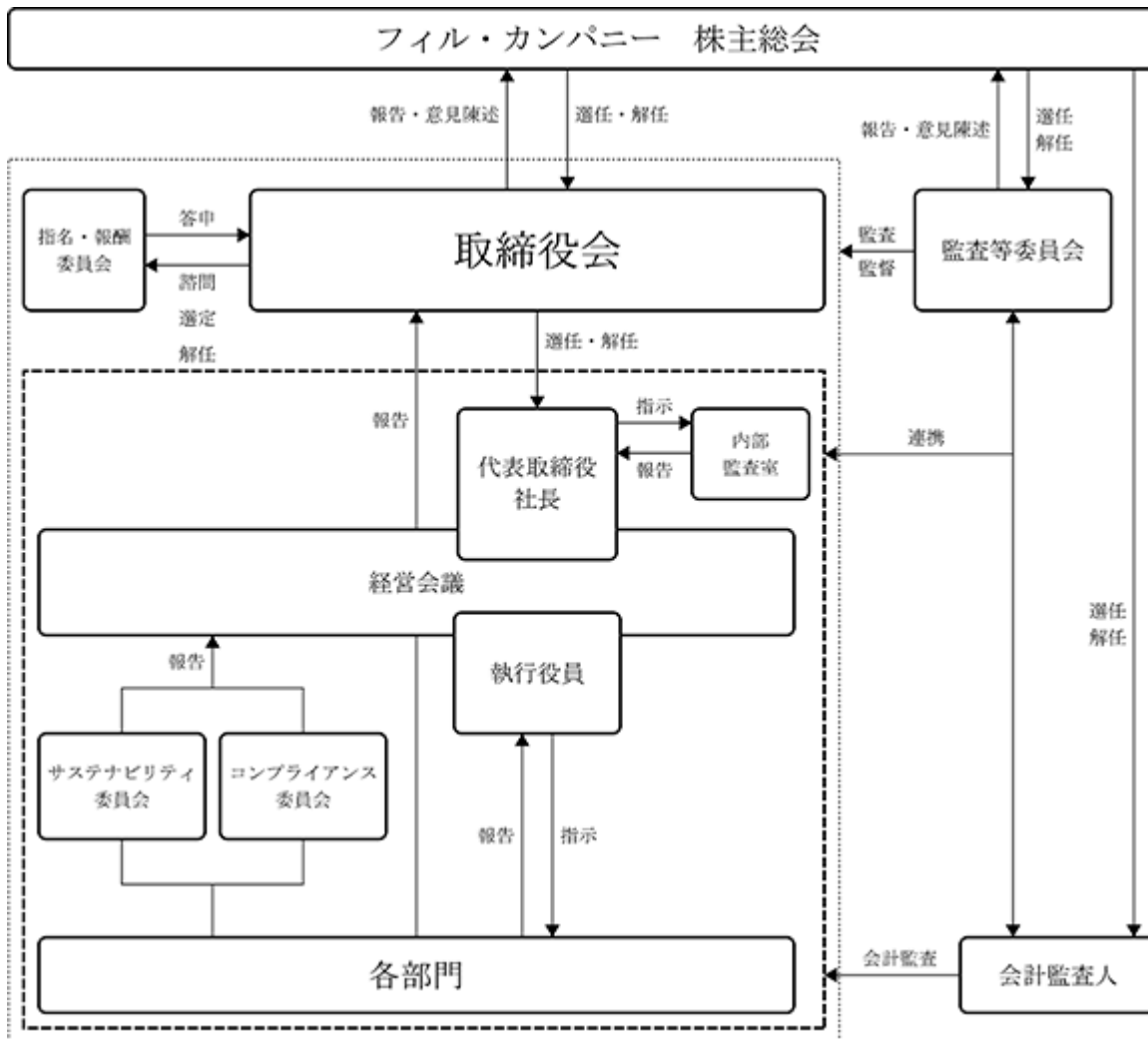
当社は、取締役会の任意の諮問機関として「指名・報酬委員会」を設置し、取締役等の選任や取締役等の報酬に関する意思決定プロセスの公正性、客観性及び透明性を高める体制を構築しております。本委員会の委員は代表取締役社長及び社外取締役2名で構成され、社外取締役の松本直人が委員長を務めております。

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金子麻理を議長として毎月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、監査等委員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いません。

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	金子 麻理	1962年 8月23日	1986年 4月 日本IBM株式会社入社 2002年 3月 一橋大学大学院商学部経営学科修士 課程修了 2006年 8月 米国公認会計士登録 2006年 9月 Fujita Rashi USA Corp.入社 同社会計担当責任者 2008年 6月 Beni LLC設立 代表就任 2014年 1月 当社入社 2014年 2月 当社常勤監査役就任 2014年 3月 株式会社フィル・コンストラクショ ン監査役就任(現任) 2019年 1月 株式会社プレミアムガレージハウス 監査役就任(現任) 2022年 2月 当社取締役(常勤監査等委員)就任 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(現任) 2023年 2月 当社代表取締役社長就任(現任)	注 3	12,000
取締役	能美 裕一	1974年 4月 6日	1998年 4月 株式会社ジャック(現株式会社カー チスホールディングス)入社 2000年 7月 株式会社ヤングリース設立 代表 取締役就任 2003年 4月 株式会社リラク(現株式会社メディ コム)取締役就任 2004年10月 同社常務取締役就任 2009年 3月 当社取締役就任 2014年 3月 株式会社フィル・コンストラクショ ン取締役就任 2015年 2月 当社取締役副社長就任 2015年 6月 当社代表取締役副社長就任 2015年10月 当社代表取締役社長就任 2021年 1月 株式会社プレミアムガレージハウス 代表取締役CEO就任(現任) 2021年 7月 株式会社フィルまちづくりファン ディング取締役就任(現任) 2022年 7月 株式会社フィル事業承継・地域活性 化プロジェクト代表取締役就任(現 任) 2023年 2月 当社取締役就任(現任)	注 3	195,100
取締役	高橋 伸彰	1977年 8月16日	2001年 4月 オリックス株式会社入社 2003年 6月 アクタスマネジメントサービス株式 会社入社株式会社ホワイトオーク入 社 2005年 6月 当社設立 当社取締役就任株式会社 フタバ入社 2006年 1月 当社代表取締役就任同社取締役就任 2007年 3月 当社代表取締役社長就任当社入社 2015年10月 当社代表取締役就任 2017年 1月 株式会社フィル・コンストラクショ ン取締役就任 2017年 2月 当社取締役就任 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) 2023年 2月 当社取締役就任(現任)	注 3	1,444,300

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) 2021年11月 内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議構成員就任(現任) 2022年11月 リビングハウス株式会社社外取締役就任(現任) 2023年2月 当社社外取締役就任(現任)	注3	
取締役 監査等委員	川野 恭	1972年9月3日	1996年11月 井上税務会計事務所、株式会社井上不動産鑑定事務所入社 2000年1月 アクタス国際会計事務所(現アクタス税理士法人)入所 アクタスマネジメントサービス株式会社入社 2000年8月 不動産鑑定士登録 2001年3月 税理士登録 2007年9月 ルース総合会計事務所設立 代表就任(現任) 株式会社ルース・コンサルティング設立 代表取締役就任(現任) 2014年2月 当社監査役就任 2022年2月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	注4	23,000
取締役 監査等委員	松本 直人	1979年6月29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 2007年3月 同社関西投資部長就任 2009年6月 同社本社投資部長就任(関西投資部長兼任) 2010年6月 同社執行役員西日本投資部長就任 2011年6月 同社取締役西日本投資部長就任 2016年1月 同社代表取締役社長兼投資部長就任 2016年3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 2023年2月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	注4	

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	佐藤 孝幸	1969年10月10日	1992年4月	スイス・ユニオン銀行(現UBS)東京支店入行	注4	
			1996年4月	デロイト・トゥシュ・トーマツ会計事務所(米国サン・フランシスコ事務所)入所		
			2000年10月	弁護士登録(東京弁護士会所属)		
			2002年4月	佐藤経営法律事務所開設 代表就任(現任)		
			2004年7月	エース損害保険株式会社(現Chubb損害保険株式会社)社外監査役就任		
			2006年10月	ステート・ストリート信託銀行株式会社社外監査役就任		
			2007年6月	株式会社ミクシィ社外監査役就任		
			2018年6月	株式会社メイコー社外監査役就任		
			2019年9月	全研本社株式会社社外監査役就任(現任)		
			2020年2月	当社社外取締役就任		
2021年4月	株式会社TORICO社外監査役就任(現任)					
2021年6月	AI inside株式会社社外取締役(監査等委員)就任(現任)					
2023年2月	当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)					
計						1,674,400

- (注) 1. 取締役柳澤大輔は、社外取締役であります。
2. 取締役川野恭、松本直人及び佐藤孝幸は、社外取締役(監査等委員)であります。
3. 任期は、2023年2月21日開催の株主総会終結の時から、2023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、2022年2月22日開催の株主総会終結の時から、2023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、4名で、企画開発本部長肥塚昌隆、戦略事業本部長小豆澤信也、企画開発本部 部長福嶋宏聡、人事本部長吉水将浩で構成されております。
6. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役会の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査等委員1名を選任しております。補欠監査等委員の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
西野比呂子	1976年10月21日	2003年10月	弁護士登録(第二東京弁護士会) あさひ・狛法律事務所(現西村あさひ法律事務所)入所	700
		2013年5月	大知法律事務所にパートナーとして参画(現任)	
		2016年2月	当社監査役就任	
		2017年11月	株式会社フードコネクション監査役就任(現任)	
		2017年12月	日神プライベートレジリート投資法人監督役員就任(現任)	
		2022年2月 2022年11月	当社社外取締役(監査等委員)就任 ネイス株式会社社外取締役就任(現任)	

(注) 補欠監査等委員西野比呂子の戸籍上の氏名は、中西比呂子であります。

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、豊富な経験と見識を有しております。また地域資本主義を提唱し、それを実際の企業経営で体現してきた同氏は、当社が推進するまちづくり・地域活性化の領域にも造詣が深いことから、その豊富な経験等に基づいた経営の監督とチェック機能を担っております。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野恭氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計、税務、不動産について

幅広い知識を有しております。その豊富な経験と高い見識を当社の監査・監督に活かし、監査等委員の職務を適切に遂行することができると考えております。なお、川野恭氏は当社の株式23,000株を所有しております。当社と同氏との間にはそれ以外に人的関係、資本的关系、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、またベンチャー育成による地方創生の活動に従事する同氏は、当社が推進するまちづくり・地域活性化の領域にも造詣が深いことから、その豊富な経験等を当社の監査・監督に活かし、監査等委員の職務を適切に遂行することができると考えております。当社と同氏との間にはそれ以外に人的関係、資本的关系、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佐藤孝幸氏は、米国公認会計士としての実務経験があり、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。また、弁護士としての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等を有しております。その経験と高い見識を当社の監査・監督に活かし、監査等委員の職務を適切に遂行することができると考えております。なお、当社と同氏との間には、人的関係、資本的关系、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の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

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

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より、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

当事業年度における監査等委員会は、取締役（監査等委員）3名（うち社外取締役2名）で構成されており、毎期策定される監査方針、監査実施計画書に基づき監査を行い、監査結果については月1回開催される監査等委員会にて情報共有を図っております。

なお、常勤監査等委員の金子麻理氏は財務及び会計について相当程度の知見を有しております。また、社外取締役（監査等委員）の川野恭氏は税理士の資格を有しており、財務及び会計、税務、不動産に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度に開催した監査役会、監査等委員会への出席状況は以下のとおりです。監査役会及び監査等委員会の平均所要時間は約60分です。

役職名	氏名	監査役会出席状況	監査等委員会出席状況
取締役(常勤監査等委員)	金子 麻理	4回 / 4回 (100%)	10回 / 10回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	川野 恭	4回 / 4回 (100%)	10回 / 10回 (100%)
社外取締役(監査等委員)	西野 比呂子	4回 / 4回 (100%)	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。

取締役(常勤監査等委員)は、社内的重要な会議、予算会議等の重要な会議をはじめ、各種委員会等に出席しております。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、連携を強化しております。

<新型コロナウイルス感染症の影響>

取締役会、監査役会、監査等委員会他主要会議はWEB会議で開催されるなどリモートワーク環境が整備されており、監査に影響はありませんでした。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長の管轄下のもと、内部監査室を設置し、専任者1名が「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。

内部監査室及び取締役(監査等委員)は、相互の監査実施計画の説明及び報告、監査等委員会における定期的な情報交換・共有、会社法及び金融商品取引法上の内部統制への対応等全般的に連携して監査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。

内部監査室長は、公認会計士の資格を有し、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。

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

8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 森田健司

指定有限責任社員 業務執行社員 倉本和芳

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4名、その他12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	25,000	1,250	26,000	
連結子会社				
計	25,000	1,250	26,000	

前連結会計年度において、当社における非監査業務の内容は、収益認識基準に係る助言業務です。

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、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、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、定量評価及び定性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、連結売上高、及びTSR(株主総利回り)成長率等を複合して業績連動評価係数を決定し、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。定性評価は、期中に発生するプロジェクトやタスクフォースに係るアクションプランの達成度に応じて、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。連結売上高を選択した理由は、中期経営計画との連動性の高い指標であるためです。TSR成長率を選択した理由は、株主との一層の価値共有を図るためです。2022年11月期の連結経常利益の

額は、目標130百万円に対し、200百万円の実績となり、達成率は153.9%となりました。連結売上高の額は、目標5,500百万円に対し、4,378百万円の実績となり、達成率は79.6%となりました。TSR成長率は配当込みTOPIXのTSR成長率が124.8%に対し、当社株式のTSR成長率は27.1%となりました。当連結会計年度の業績連動報酬は、指名・報酬委員会の諮問を経て取締役会において不支給と決定しております。

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、役位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、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位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	役位	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（対象者が役位を兼務する場合にあっては、株式会社フィル・カンパニーにおける役位）に応じて次のとおり決定されます。

所属会社	役位	役位別基本ポイント
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。

2022年11月期における連結営業利益の目標は、140百万円に対し、169百万円の実績となり、その達成率は、120.7%になりました。2023年11月期における目標は、250百万円となります。

(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

当該方針については、取締役会の任意の諮問委員会である指名・報酬委員会（独立社外取締役が委員の過半数を占め、かつ独立社外取締役が委員長を務める。）での審議を経て、取締役会で決定しております。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、任意の指名・報酬委員会が原案につ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。また、当事業年度の監査役及び取締役（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監査役及び取締役（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。

八）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り、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。

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、

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。)	145,908	145,908			7
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	13,500	13,500			1
監査役 (社外監査役を除く。)	3,024	3,024			1
社外取締役 (監査等委員を除く。)	11,400	11,400			2
社外取締役(監査等委員)	9,000	9,000			2
社外監査役	2,400	2,400			2

(注) 当社は、2022年2月22日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

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、毎期、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	1	0
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			
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	2	54,159
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(2021年12月1日から2022年11月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年12月1日から2022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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,193,330	2,250,657
売掛金	5,127	43,826
販売用不動産	168,903	616,347
仕掛販売用不動産	95,760	1 740,674
未成業務支出金	40,022	14,562
未収還付法人税等	-	132,382
その他	72,770	88,245
流動資産合計	4,575,914	3,886,695
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2 216,911	2 195,899
工具、器具及び備品（純額）	2 3,491	2 3,203
リース資産（純額）	2 109,353	2 102,373
有形固定資産合計	329,756	301,477
無形固定資産		
のれん	161,423	135,247
ソフトウェア	7,347	9,137
無形固定資産合計	168,771	144,384
投資その他の資産		
投資有価証券	3 90,581	3 103,141
長期貸付金	5,042	28,042
差入保証金	143,078	138,895
破産更生債権等	23,658	23,658
繰延税金資産	128,719	140,363
その他	13,490	12,090
貸倒引当金	28,701	28,701
投資その他の資産合計	375,869	417,490
固定資産合計	874,397	863,352
資産合計	5,450,312	4,750,048

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	168,205	458,167
1年内返済予定の長期借入金	37,280	1 70,236
リース債務	5,369	5,670
未払法人税等	265,419	94,650
前受金	1,252,557	728,864
預り金	15,707	18,967
株式給付引当金	33,497	-
その他	350,410	152,164
流動負債合計	2,128,446	1,528,719
固定負債		
長期借入金	202,792	1 439,220
リース債務	122,866	117,196
資産除去債務	52,374	50,050
長期前受収益	31,379	29,037
長期預り保証金	136,243	140,753
その他	2,095	1,335
固定負債合計	547,750	777,593
負債合計	2,676,197	2,306,313
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	1,801,442	1,936,076
自己株式	609,747	1,076,502
株主資本合計	2,770,989	2,438,868
新株予約権	2,148	3,974
非支配株主持分	977	892
純資産合計	2,774,114	2,443,735
負債純資産合計	5,450,312	4,750,048

【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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	5,432,354	1 4,378,593
売上原価	3,726,568	3,350,502
売上総利益	1,705,785	1,028,090
販売費及び一般管理費	2 980,873	2 858,250
営業利益	724,912	169,840
営業外収益		
受取利息	362	542
受取配当金	110	90
受取補償金	1,681	-
還付加算金	1,224	-
持分法による投資利益	-	47,764
助成金収入	-	2,500
その他	31	1,194
営業外収益合計	3,409	52,092
営業外費用		
支払利息	10,009	9,273
持分法による投資損失	1,229	-
新株予約権発行費	-	11,307
支払手数料	3,805	1,249
営業外費用合計	15,045	21,831
経常利益	713,276	200,100
特別利益		
投資有価証券売却益	-	18,953
資産除去債務戻入益	-	2,571
特別利益合計	-	21,525
特別損失		
投資有価証券評価損	55,794	-
減損損失	3 18,138	-
特別損失合計	73,933	-
税金等調整前当期純利益	639,342	221,626
法人税、住民税及び事業税	300,379	116,940
法人税等調整額	68,378	37,333
法人税等合計	232,001	79,607
当期純利益	407,341	142,019
非支配株主に帰属する当期純損失()	129	84
親会社株主に帰属する当期純利益	407,470	142,103

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
当期純利益	407,341	142,019
包括利益	407,341	142,019
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	407,470	142,103
非支配株主に係る包括利益	129	84

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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	1,393,971	120,572	2,852,692	2,148	-	2,854,840
会計方針の変更による 累積的影響額					-			-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	789,647	789,647	1,393,971	120,572	2,852,692	2,148	-	2,854,840
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			407,470		407,470			407,470
自己株式の取得				489,174	489,174			489,174
自己株式の処分					-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							977	977
当期変動額合計	-	-	407,470	489,174	81,703	-	977	80,726
当期末残高	789,647	789,647	1,801,442	609,747	2,770,989	2,148	977	2,774,114

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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	1,801,442	609,747	2,770,989	2,148	977	2,774,114
会計方針の変更による 累積的影響額			48,657		48,657			48,657
会計方針の変更を反映し た当期首残高	789,647	789,647	1,850,100	609,747	2,819,646	2,148	977	2,822,772
当期変動額								
剰余金の配当			56,127		56,127			56,127
親会社株主に帰属する 当期純利益			142,103		142,103			142,103
自己株式の取得				499,879	499,879			499,879
自己株式の処分				33,124	33,124			33,124
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						1,826	84	1,741
当期変動額合計	-	-	85,976	466,755	380,778	1,826	84	379,036
当期末残高	789,647	789,647	1,936,076	1,076,502	2,438,868	3,974	892	2,443,735

【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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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	639,342	221,626
減価償却費	37,827	34,642
のれん償却額	26,176	26,176
受取利息及び受取配当金	472	632
支払利息	10,009	9,273
助成金収入	-	2,500
持分法による投資損益(は益)	1,229	47,764
投資有価証券評価損益(は益)	55,794	-
投資有価証券売却損益(は益)	-	18,953
資産除去債務戻入益	-	2,571
新株予約権発行費	-	11,307
減損損失	18,138	-
売上債権の増減額(は増加)	3,120	38,698
棚卸資産の増減額(は増加)	1,542,654	1,069,856
仕入債務の増減額(は減少)	37,586	289,962
前受金の増減額(は減少)	542,446	523,692
預り金の増減額(は減少)	1,538	3,259
差入保証金の増減額(は増加)	8,588	4,182
長期預り保証金の増減額(は減少)	9,191	4,510
その他	367,719	157,933
小計	3,180,843	1,257,661
利息及び配当金の受取額	135	128
利息の支払額	9,847	9,389
助成金の受取額	-	2,500
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	119,983	398,961
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,291,115	1,663,383
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	8,076	1,596
投資有価証券の取得による支出	-	0
無形固定資産の取得による支出	260	5,607
長期貸付けによる支出	-	23,000
投資有価証券の売却による収入	-	53,795
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 1,106	-
その他	1,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,229	23,591
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)	228,000	-
長期借入れによる収入	-	340,000
長期借入金の返済による支出	435,506	70,616
新株予約権の発行による支出	-	9,481
自己株式の取得による支出	489,174	501,129
配当金の支払額	55	56,284
リース債務の返済による支出	5,084	5,369
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,157,820	302,881
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,127,064	1,942,673
現金及び現金同等物の期首残高	2,066,266	4,193,330
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,193,330	1 2,250,657

【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 4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

株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクトは新たに設立したため、当連結会計年度より連結の範囲に含めております。

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Trophy

株式会社玉栄

株式会社玉栄は2022年8月24日の株式取得に伴い、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。

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。

株式給付引当金

役員株式給付規程及び従業員株式給付規程に基づく当社グループの役員及び従業員への当社株式の給付に

備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の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。

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。

(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しか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。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(重要な会計上の見積り)

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）	128,719	140,363

(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。

また、新型コロナウイルス感染症については、今後も引き続き感染拡大と小康状態を繰り返し、収束には時間がかかるという仮定に基づき見積りを行っておりますが、現時点においては重要な影響はないものと判断しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、「請負受注スキーム」における企画・デザイン等、設計監理、工事請負に係る収益の計上について、従来は竣工引渡基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。

また、履行義務の充足に係る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。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は53,902千円減少し、売上原価は8,061千円減少し、売上総利益は45,841千円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ45,841千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は48,657千円増加しております。

当連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は48,657千円増加しております。

1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19条及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)

(1) 概要

投資信託の時価の算定及び注記に関する取扱い並びに貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資の時価の注記に関する取扱いが定められました。

(2) 適用予定日

2023年11月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。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、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) 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 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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
現金及び預金	400,000千円	- 千円
仕掛販売用不動産	- 千円	214,876千円
計	400,000千円	214,876千円

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
長期借入金（1年内返済予定含む）	- 千円	190,000千円
計	- 千円	190,000千円

なお、前連結会計年度の担保に係る債務は、下記4に記載している保証債務であります。

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	140,002千円	168,321千円

3 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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
投資有価証券（株式）	90,000千円	90,000千円

4 保証債務

関連会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
株式会社Trophy	400,000千円	- 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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
役員報酬	301,262千円	185,232千円
給料及び手当	194,393 "	231,903 "
業務委託費	67,717 "	83,146 "
株式給付引当金繰入額	33,497 "	- "
のれん償却額	26,176 "	26,176 "

3 減損損失

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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
東京都文京区他2件	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18,138千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18,138千円であります。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・フローを一定の割引率で割り引いて算定しております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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)	49,332	164,948	-	214,280

(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49,000株が含まれております。

(変動事由の概要)

2021年4月13日の取締役会決議による自己株式の取得 164,900株
単元未満株式の買取りによる増加 48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	
合計						2,148	

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
2022年2月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	56,127	10.00	2021年11月30日	2022年2月24日

(注) 1. 2022年2月22日定時株主総会決議による1株当たり配当額10円は、コロナ禍におけるご支援に対する感謝配当としての特別配当となります。

2. 2022年2月22日定時株主総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490千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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)	214,280	435,200	13,500	635,980

(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)

2022年1月28日の取締役会決議による自己株式の取得 435,200株
役員向け株式給付信託の給付による減少 10,300株
従業員向け株式給付信託の給付による減少 3,200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

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
2022年2月22日定時株主総会	普通株式	56,127	10.00	2021年11月30日	2022年2月24日

(注) 1. 2022年2月22日定時株主総会決議による1株当たり配当額10円は、コロナ禍におけるご支援に対する感謝配当としての特別配当となります。

2. 2022年2月22日定時株主総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490千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該当事項はありません。

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
現金及び預金	4,193,330千円	2,250,657千円
現金及び現金同等物	4,193,330千円	2,250,657千円

2 株式の追加取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2020年12月1日 至 2021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 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

(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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
1年内	202,547千円	272,018千円
1年超	1,311,733千円	1,039,714千円
計	1,514,280千円	1,311,733千円

(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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
1年内	237,579千円	237,501千円
1年超	670,677千円	638,686千円
計	908,256千円	876,187千円

(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。金融商品の時価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(2021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	141,878	139,077	2,800
(3) 破産更生債権等	23,658		
貸倒引当金 ⁽²⁾	23,658		
	-	-	-
資産計	141,878	139,077	2,800
(1) リース債務	128,236	127,061	1,175
(2) 長期借入金 ⁽³⁾	240,072	237,255	2,816
(3) 長期預り保証金	136,243	128,956	7,286
負債計	504,551	493,273	11,278

- (1) 現金及び預金、売掛金、買掛金、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) 以下の金融商品については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記の表には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	2021年11月30日
差入保証金	1,200
投資有価証券 (非上場株式)	35,205
関連会社株式	55,376

前連結会計年度において、非上場株式について55,794千円の減損処理を行っております。

当連結会計年度(2022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	28,042		
貸倒引当金 ⁽²⁾	5,042		
	23,000	23,118	118
(2) 差入保証金	138,895	127,249	11,646
(3) 破産更生債権等	23,658		
貸倒引当金 ⁽²⁾	23,658		
	-	-	-
資産計	161,895	150,368	11,527
(1) リース債務	122,866	121,930	936
(2) 長期借入金 ⁽³⁾	509,456	509,346	109
(3) 長期預り保証金	140,753	135,143	5,609
負債計	773,076	766,420	6,656

- (1) 現金及び預金、売掛金、買掛金、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	2022年11月30日
投資有価証券 (非上場株式)	0
関連会社株式	103,141

(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(2021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	4,193,330	-	-	-
売掛金	5,127	-	-	-
差入保証金	2,800	8,570	22,354	109,353
合計	4,201,258	8,570	22,354	109,353

当連結会計年度(2022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	2,250,657	-	-	-
売掛金	43,826	-	-	-
差入保証金	-	12,911	20,813	105,170
合計	2,294,483	12,911	20,813	105,170

(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(2021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)
長期借入金	37,280	20,232	20,232	25,273	40,399	96,655
リース債務	5,369	5,670	5,987	6,322	6,676	98,209
合計	42,649	25,902	26,219	31,595	47,075	194,864

当連結会計年度(2022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)
長期借入金	70,236	260,236	41,929	40,399	40,399	56,255
リース債務	5,670	5,987	6,322	6,676	7,050	91,158
合計	75,906	266,223	48,252	47,076	47,449	147,414

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

当連結会計年度(2022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	-	23,118	-	23,118
差入保証金	-	127,249	-	127,249
資産計	-	150,368	-	150,368
リース債務	-	121,930	-	121,930
長期借入金	-	509,346	-	509,346
長期預り保証金	-	135,143	-	135,143
負債計	-	766,420	-	766,420

(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(2021年11月30日)

投資有価証券(連結貸借対照表計上額35,205千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当連結会計年度(2022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。

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について55,794千円(その他有価証券の株式55,794千円)減損処理を行っております。

当連結会計年度において、該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

2. ストック・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（2022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) ストック・オプションの内容

	第9回新株予約権	第10回新株予約権	第1回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	連結子会社 (株)プレミアムガレージハウス)
決議年月日	2017年1月13日	2017年12月14日	2022年7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 3名 当社監査役 1名 当社従業員 12名 当社子会社従業員 3名	同社取締役 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 270,000株	普通株式 1,450株
付与日	2017年1月30日	2017年12月29日	2022年7月21日
権利確定条件	(注)1	(注)2	権利確定条件はありません。
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	2020年2月1日～2027年12月28日	2024年7月21日～2032年7月13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、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月期における経常利益が5億円を超過した上で、2019年11月期又は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。

(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10回新株予約権	第 1 回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	連結子会社 (株)プレミアムガレージハウス)
決議年月日	2017年 1 月13日	2017年12月14日	2022年 7 月14日
権利確定前(株)			
前連結会計年度末			
付与			1,450
失効			
権利確定			
未確定残			1,450
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	230,000	243,000	
権利確定			
権利行使			
失効			
未行使残	230,000	243,000	

単価情報

	第 9 回新株予約権	第10回新株予約権	第 1 回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社	連結子会社 (株)プレミアムガレージハウス)
決議年月日	2017年 1 月13日	2017年12月14日	2022年 7 月14日
権利行使価格(円)	1,685	4,505	41,000
行使時平均株価(円)			
付与日における公正な 評価単価(円)	3	6	

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

連結子会社である(株)プレミアムガレージハウスのストック・オプションについては、未公開企業であるため、本源的価値の見積りによっております。当該本源的価値の見積りの基礎となる株式の評価方法は、DCF法に基づいた方法によっております。

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。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	千円
当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額	千円

(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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022年11月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)	3,021千円	89,951千円
未払事業税	16,594 "	7,998 "
株式給付引当金	10,257 "	- "
投資有価証券評価損	56,526 "	9,288 "
貸倒引当金	8,788 "	8,788 "
減価償却超過額	22,644 "	22,793 "
長期前受収益	10,510 "	9,731 "
資産除去債務	16,037 "	15,325 "
その他	40,563 "	28,894 "
繰延税金資産小計	184,940千円	192,768千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	- "	- "
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額	47,623 "	44,947 "
評価性引当額小計	47,623 "	44,947 "
繰延税金資産合計	137,317千円	147,821千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	7,083千円	6,048千円
その他	1,515 "	1,410 "
繰延税金負債合計	8,598千円	7,458千円
繰延税金資産純額	128,719千円	140,363千円

(注) 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(2021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)	-	-	-	-	-	3,021	3,021千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	- "
繰延税金資産	-	-	-	-	-	3,021	(b)3,021 "

(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3,021千円について、繰延税金資産3,021千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(2022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)	-	-	-	-	-	89,951	89,951千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	- "
繰延税金資産	-	-	-	-	-	89,951	(b)89,951 "

(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89,951千円について、繰延税金資産89,951千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 (2021年11月30日)	当連結会計年度 (2022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	3.44%	0.95%
法人住民税均等割	0.23%	1.68%
連結子会社との税率差異	0.87%	4.56%
のれん償却額	1.25%	3.62%
持分法による投資損益	0.06%	2.75%
役員賞与	6.87%	- %
その他	0.18%	0.85%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.29%	35.93%

(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 2020年12月1日 至 2021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 2021年12月1日 至 2022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。

(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0.375%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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
期首残高	49,724千円	52,374千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	2,401 "	- "
時の経過による調整額	248 "	247 "
資産除去債務の履行による減少額	-	2,571 "
期末残高	52,374千円	50,050千円

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	201,446	185,093
	期中増減額	16,352	15,148
	期末残高	185,093	169,944
期末時価		292,621	270,799

- (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. 前連結会計年度の期中増減額の内容は、賃貸等不動産の取得19,416千円、減価償却 17,630千円及び減損損失 18,138千円であり、当連結会計年度の期中増減額の内容は、減価償却15,148千円であります。
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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
賃貸収益	146,441	160,790
賃貸費用	114,778	123,977
差額	31,663	36,813

(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。

	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
企画・デザイン等	217,003 千円
設計・監理	202,037 "
工事請負	2,825,074 "
開発販売	717,781 "
その他	120,757 "
顧客との契約から生じる収益	4,082,654 千円
その他の収益	295,938 千円
外部顧客への売上高	4,378,593 千円

(注) その他の収益は、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であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(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

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
契約負債(期首残高)	1,103,895
契約負債(期末残高)	728,864

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、1,076,228千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の簡便法を適用し、記載を省略しております。

(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 2020年12月1日 至 2021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
B社	1,365,127
C社	1,031,775
D社	756,807
E社	656,360

(注) 1. 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。
2. B社、C社、D社及びE社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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
A社	1,043,360

(注) 1. 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。
2. A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

【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 2020年12月1日 至 2021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 2021年12月1日 至 2022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 2020年12月1日 至 2021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 2021年12月1日 至 2022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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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 2020年12月1日 至 2021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 (百万円)	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 (百万円) (注1)	科目	期末残高 (百万円)
関連会社	株式会社Trophy	東京都 港区	90	フィル・パークの 開発・運用・販売	(所有) 直接 50%	役員の兼任 出資の引受	債務保証 (注2)	400		
							担保の提供 (注3)	400		

(注) 1. 記載金額のうち、取引金額には消費税等を含めておりません。

2. 金融機関等からの借入金に対して、当社が債務保証を行っております。なお、当該債務保証に対して保証料を受領しておりません。

3. 金融機関からの借入金に対して、当社が担保の提供を行っております。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)

該当事項はありません。

(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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年12月1日 至 2022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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
1株当たり純資産額	498.05円	474.30円
1株当たり当期純利益	72.25円	27.22円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	71.26円	-円

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後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. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当連結会計年度 (自 2021年12月1日 至 2022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)	407,470	142,103
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)	407,470	142,103
普通株式の期中平均株式数(株)	5,639,673	5,220,045
潜在株式調整後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調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	78,782	-
(うち新株予約権(株))	(78,782)	(-)
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1種類 (新株予約権の数2,430個)	新株予約権4種類 (新株予約権の数7,580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49,000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及び潜在株式調整後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及び潜在株式調整後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49,000株、当連結会計年度39,562株であります。

4. 「会計方針の変更」に関する注記に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」等を適用しております。この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益はそれぞれ9円46銭及び9円32銭増加しております。

(重要な後発事象)

(資本業務提携及び第三者割当による自己株式の処分)

当社は、2023年2月14日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社ONGAESHI Holdings（以下「ONGAESHI社」という。）及び株式会社Tryfunds（以下「Tryfunds社」という。）との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）を行うこと、及び株式会社カヤック（以下「カヤック社」という。）との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」といい、本資本業務提携と総称して「本資本業務提携」という。）を行うこと、並びにONGAESHIキャピタル投資事業有限責任組合1号（以下「ONGAESHIキャピタル」という。）及びカヤック社（以下、ONGAESHIキャピタル及びカヤック社を個別に又は総称して「割当予定先」という。）に対する第三者割当による自己株式の処分（以下「本自己株式処分」という。）を行うことを決議し、本資本業務提携についての契約を締結いたしました。

1. 資本業務提携の目的及び理由

当社グループは、Phil = 共存共栄を企業理念として、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」など空間ソリューション事業を展開しております。

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加え、長期に渡る新型コロナウイルス感染症の影響による街の中における未活性空間の増加、気候変動や脱炭素社会への対応など目まぐるしく変化しております。当社グループは、このような環境変化に対応しながら企業の持続的成長と持続可能な社会の両立を実現するため、当社グループが目指す姿を「未活性空間の価値を最大化する事業創造会社」と再定義し、2022年1月に中期経営計画を策定いたしました。

中期経営計画においては、中期経営計画期間を更なる飛躍のための成長投資フェーズと位置付け、必要な成長投資を実施することにより人材・ノウハウ・ネットワーク・ブランドなど無形資産（非財務資本）の蓄積に努めながら、日本全国に広がっている未活性空間の活用のために多様なパートナーと連携して成長戦略を実行することにより、企業価値を向上していくことをコミットしております。そして、この度当社グループの経営理念及び当該中期経営計画に共感頂きながら、業務提携契約の締結を前提に中長期的に当社株式を保有し、共に成長戦略を実行していける戦略的パートナーとして、ONGAESHI社及びTryfunds社並びにカヤック社を資本業務提携先かつ割当予定先に選定いたしました。

(1) 本資本業務提携 について

ONGAESHIキャピタルは、Jリーグ前チェアマンである村井満氏が「夢を追い続けた人間が報われる社会を作る」ことを理念に掲げて設立した法人であるONGAESHI社と、「意志ある挑戦を創造する」ことを経営理念に掲げ企業の「ミッシングパーツ（戦略実現のために補うべき経営資源）の調達」を強みとした次世代投資会社であるTryfunds社が日本やアジアを再活性化させる取り組みとして共同で設立したESG重視型投資ファンドであります。地域経済の活性化が日本を元気にするという村井氏の想いと、その時代・社会・地域に合った空間の企画・創造を通して社会課題である「未活性空間の増加」を解決し、まちと暮らしに持続可能な活性化をもたらす当社の取り組みが合致し、地域の活性化のために当社の不足する経営資源を両社に補って頂きながら戦略的なパートナーとして関係を築くことが、今後の当社グループにおける飛躍的な事業の拡大と企業価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

(2) 本資本業務提携 について

カヤック社は、「つくる人を増やす」という経営理念のもと、固定概念にとらわれない発想力・企画力、かたちにしていく技術力を強みに、2020年には「ちいき資本主義事業部」を設立し、デジタル地域コミュニティ通貨「まちのコイン」といった地方創生や自治体DX、地域コミュニティの活性化を推進しております。当社は、駐車場・変形地・狭小地など未活性空間の活性化に主にハードである空中店舗フィル・パークやプレミアムガレージハウスの開発により取り組んでまいりました。今後、カヤック社と連携して地域コミュニティの活性化に繋がる未活性空間の活用方法と地域事業モデルの開発をしていくことでハードとソフトの両面から地域の活性化に貢献することが、今後の当社グループの企業価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

2. 第三者割当による自己株式の処分の目的及び理由

本自己株式処分は、当社と割当予定先との間の業務提携と併せて実施するものであり、当社及び割当予定先間の協力体制をより強固なものとし、事業の推進をより確実なものにすること並びに空中店舗フィル・パーク又はプレミアムガレージハウス事業への投資資金の調達を目的に行うためのものであります。そのため、本自己株式処分の方法については、公募による方法よりも、本資本業務提携の相手方であるONGAESHI社及びTryfunds社の子会社である株式会社TRYFUNDS INVESTMENTが運営するONGAESHIキャピタル並びに本資本業務提携の相手方であるカヤック社という特

定の者との関係を前提とする第三者割当の方法が馴染むものであると判断いたしました。

本自己株式処分により割当予定先に対して割り当てられる本株式の数は合計227,800株であり、同株式に係る議決権の数は合計2,278個であるため、本自己株式処分前の当社の発行済株式総数5,778,000株（2022年11月30日現在）に対する比率は3.94%、同日現在の当社の議決権総数51,712個（2022年11月30日現在）に対する比率は4.41%となり、一定の希薄化が生じます。当社としては、このような希薄化が生じるものの、本自己株式処分は本資本業務提携の一部であり、本資本業務提携により当社の事業価値の向上が期待できること、本自己株式処分により調達した資金を用いて当社の事業基盤を強化・拡大させ、当社の中長期的な企業価値及び株主価値の向上を図ることができ、本自己株式処分はそれに伴う希薄化を考慮しても既存株主の皆様にも十分な利益をもたらすことができると考えていることから、処分数量及び株式の希薄化の規模は、合理的であると判断いたしました。

3.業務提携の内容

本資本業務提携 の提携内容について

1. 地方創生・地域活性の機会創出に関する事業計画の策定及び実行支援
2. 組織・HR(*)活性化に関する事業計画の策定及び実行支援
3. 各種ファイナンススキーム構築による事業促進の支援
4. 新規事業の構築に関する支援
5. カーボン・ニュートラル化に関する事業計画の策定及び実行支援

本資本業務提携 の提携内容について

1. 地域コミュニティの活性化に資する空地利用と地域事業モデルの開発
2. 未活性空間の活用につながる新しいライフスタイル提案とコミュニティ開発
3. 上記に関連するフィル・パーク及びプレミアムガレージハウス事業に関するコミュニケーション戦略の推進
4. 上記に関連するフィル・パーク及びプレミアムガレージハウス事業に関するコンテンツマーケティングの実施

(*)HumanResources (人的資源)

4.資本提携の内容

当社は、本自己株式処分により、割当予定先に対して、合計約2億5000万円相当の当社普通株式（以下「本株式」といいます。）を割り当てます。ONGAESHIキャピタルに対して割り当てる当社普通株式は182,300株（2022年11月30日現在における当社の発行済株式総数に対する比率は3.16%）、カヤック社に対して割り当てる当社普通株式は45,500株（2022年11月30日現在における当社の発行済株式総数に対する比率は0.79%）となります。本資本業務提携により当社及び割当予定先間の協力体制を構築し、事業の推進をより確実なものにすること並びに空中店舗フィル・パーク又はプレミアムガレージハウスへの投資資金の調達を目的にしています。本資本業務提携を実施することは、中長期的な視点から今後の当社の企業価値、株主価値の向上に繋がり、既存株主の利益にも資するものと判断しております。また、各割当予定先は原則として本株式を中長期的に保有する方針であることから、今回の処分数量及びこれによる株式の希薄化の規模並びに流通市場への影響はかかる目的達成の上で、合理的であると判断いたしました。

5. 第三者割当による自己株式の処分の概要

(1) 払込期日	2023年3月7日
(2) 処分株式数	普通株式227,800株
(3) 処分価額	1株につき1,097円
(4) 調達資金の額	249,896千円
(5) 処分方法	第三者割当の方法によります。
(6) 割当予定先	ONGAESHIキャピタル投資事業有限責任組合 1号 182,300株 株式会社カヤック 45,500株
(7) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とします。

6. 日程

(1) 本資本業務提携及び本自己株式処分に関する取締役会決議日	2023年2月14日
(2) 本資本業務提携及び本自己株式処分に関する契約締結日	2023年2月14日
(3) 本自己株式処分の払込期日	2023年3月7日(予定)
(4) 本資本業務提携の開始日	2023年3月7日(予定)

【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	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-		
1年以内に返済予定の長期借入金	37,280	70,236	0.5	
1年以内に返済予定のリース債務	5,369	5,670	5.5	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	202,792	439,220	0.6	2024年7月29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。)	122,866	117,196	5.5	2037年7月31日
その他有利子負債	-	-	-	
合計	368,308	632,322		

(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	260,236	41,929	40,399	40,399
リース債務	5,987	6,322	6,676	7,050

【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)	545,785	1,399,135	2,464,691	4,378,593
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前 四半期純損失() (千円)	56,381	58,815	14,355	221,626
親会社株主に帰属する 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)	46,499	50,161	25,236	142,103
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 四半期純損失() (円)	8.51	9.47	4.81	27.22

(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)	8.51	0.71	4.85	32.54

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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 2,398,309	590,422
売掛金	2,116	27,049
販売用不動産	168,903	646,165
仕掛販売用不動産	95,760	2 742,929
未成業務支出金	2,629	157
前払費用	53,703	46,975
未収入金	1 223,989	1 93,005
未収還付法人税等	-	132,382
その他	1 9,704	1 26,965
流動資産合計	2,955,115	2,306,052
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	215,837	195,289
構築物（純額）	1,074	610
工具、器具及び備品（純額）	3,491	3,203
リース資産（純額）	109,353	102,373
有形固定資産合計	329,756	301,477
無形固定資産		
ソフトウェア	6,867	4,141
無形固定資産合計	6,867	4,141
投資その他の資産		
関係会社株式	409,954	509,954
出資金	2,000	2,000
長期貸付金	5,042	5,042
差入保証金	142,478	138,295
破産更生債権等	23,658	23,658
長期前払費用	10,490	9,090
繰延税金資産	98,529	111,905
その他	35,205	0
貸倒引当金	28,701	28,701
投資その他の資産合計	698,658	771,246
固定資産合計	1,035,281	1,076,864
資産合計	3,990,396	3,382,917

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	17,444	91,697
1年内返済予定の長期借入金	37,280	2 70,236
リース債務	5,369	5,670
未払金	227,013	54,223
未払費用	4,298	3,707
未払法人税等	239,775	6,435
前受金	9,081	10,077
預り金	14,259	17,691
前受収益	33,754	36,701
株式給付引当金	33,497	-
その他	55,251	18,045
流動負債合計	677,024	314,485
固定負債		
長期借入金	202,792	2 439,220
リース債務	122,866	117,196
資産除去債務	52,374	50,050
長期前受収益	8,697	7,901
長期預り保証金	136,243	140,753
その他	2,095	1,335
固定負債合計	525,068	756,458
負債合計	1,202,093	1,070,944
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	1,816,609	1,805,207
利益剰余金合計	1,816,609	1,805,207
自己株式	609,747	1,076,502
株主資本合計	2,786,155	2,307,998
新株予約権	2,148	3,974
純資産合計	2,788,303	2,311,972
負債純資産合計	3,990,396	3,382,917

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
売上高	3,688,608	1,228,039
売上原価	2,447,638	906,396
売上総利益	1,240,970	321,643
販売費及び一般管理費	2 824,062	2 711,504
営業利益又は営業損失()	416,907	389,861
営業外収益		
受取利息	351	338
受取配当金	132,880	68,860
経営指導料	1 203,626	1 352,075
助成金収入	-	2,500
その他	2,600	1,194
営業外収益合計	339,458	424,969
営業外費用		
支払利息	10,000	10,117
新株予約権発行費	-	11,307
支払手数料	3,805	1,249
営業外費用合計	13,805	22,674
経常利益	742,560	12,432
特別利益		
投資有価証券売却益	-	18,953
資産除去債務戻入益	-	2,571
特別利益合計	-	21,525
特別損失		
投資有価証券評価損	55,794	-
減損損失	18,138	-
特別損失合計	73,933	-
税引前当期純利益	668,626	33,958
法人税、住民税及び事業税	249,357	3,240
法人税等調整額	58,569	13,568
法人税等合計	190,788	10,328
当期純利益	477,838	44,286

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年12月1日 至 2021年11月30日)		当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		738,149	30.2	101,357	11.2
賃借料		324,900	13.3	264,813	29.2
土地原価(借地料含む)		1,160,716	47.4	502,631	55.5
減価償却費		19,516	0.8	17,880	2.0
その他諸経費		204,355	8.3	19,713	2.2
合計		2,447,638	100.0	906,396	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年12月1日 至 2021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	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	1,338,770	1,338,770	120,572	2,797,491	2,148	2,799,639
会計方針の変更による累 積的影響額							-		-
会計方針の変更を反映した 当期首残高	789,647	789,647	789,647	1,338,770	1,338,770	120,572	2,797,491	2,148	2,799,639
当期変動額									
剰余金の配当							-		-
当期純利益				477,838	477,838		477,838		477,838
自己株式の取得						489,174	489,174		489,174
自己株式の処分							-		-
株主資本以外の項目の当 期変動額(純額)								-	-
当期変動額合計	-	-	-	477,838	477,838	489,174	11,335	-	11,335
当期末残高	789,647	789,647	789,647	1,816,609	1,816,609	609,747	2,786,155	2,148	2,788,303

当事業年度(自 2021年12月1日 至 2022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	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	1,816,609	1,816,609	609,747	2,786,155	2,148	2,788,303
会計方針の変更による累 積的影響額				438	438		438		438
会計方針の変更を反映した 当期首残高	789,647	789,647	789,647	1,817,047	1,817,047	609,747	2,786,594	2,148	2,788,742
当期変動額									
剰余金の配当				56,127	56,127		56,127		56,127
当期純利益				44,286	44,286		44,286		44,286
自己株式の取得						499,879	499,879		499,879
自己株式の処分						33,124	33,124		33,124
株主資本以外の項目の当 期変動額(純額)								1,826	1,826
当期変動額合計	-	-	-	11,840	11,840	466,755	478,595	1,826	476,769
当期末残高	789,647	789,647	789,647	1,805,207	1,805,207	1,076,502	2,307,998	3,974	2,311,972

【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 8～34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

(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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 株式給付引当金

役員株式給付規程及び従業員株式給付規程に基づく当社グループの役員及び従業員への当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

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。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(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)	98,529	111,905

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、「請負受注スキーム」における企画・デザイン等に係る収益の計上について、従来は竣工引渡基準を適用しておりましたが、当事業年度より履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度の売上高は686千円減少し、売上原価は55千円減少し、売上総利益は630千円減少し、営業損失は630千円増加し、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ630千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高は438千円増加しております。

当事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の利益剰余金の期首残高は438千円増加しております。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19条及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において「投資その他の資産」に独立掲記しておりました「投資有価証券」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「投資その他の資産」に表示していた「投資有価証券」35,205千円は「その他」として組替えております。

(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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
未収入金	223,989千円	93,005千円
仕掛販売用不動産	- 千円	2,255千円
その他(流動資産)	1,589千円	2,170千円
計	225,578千円	97,430千円

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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
現金及び預金	400,000千円	- 千円
仕掛販売用不動産	- 千円	216,328千円
計	400,000千円	216,328千円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
長期借入金（1年内返済予定含む）	- 千円	190,000千円
計	- 千円	190,000千円

なお、前事業年度の担保に係る債務は、下記3に記載している保証債務であります。

3 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
株式会社Trophy	400,000千円	株式会社Trophy - 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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
経営指導料	203,626千円	352,075千円

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 2020年12月1日 至 2021年11月30日)	当事業年度 (自 2021年12月1日 至 2022年11月30日)
役員報酬	281,438千円	164,916千円
給料及び手当	148,306 "	181,884 "
減価償却費	19,606 "	17,216 "
業務委託費	61,688 "	75,413 "
株式給付引当金繰入額	33,497 "	- "

おおよその割合

販売費	0.1%	0.2%
一般管理費	99.9%	99.8%

(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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
子会社株式	319,954	419,954
関連会社株式	90,000	90,000
計	409,954	509,954

(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的主要原因別の内訳

	前事業年度 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	14,383千円	- 千円
税務上の繰越欠損金	- "	89,951 "
株式給付引当金	10,257 "	- "
投資有価証券評価損	48,008 "	9,288 "
貸倒引当金	8,788 "	8,788 "
減価償却超過額	22,644 "	22,689 "
長期前受収益	2,663 "	2,419 "
資産除去債務	16,037 "	15,325 "
その他	30,561 "	15,850 "
繰延税金資産小計	153,341千円	164,310千円
評価性引当額	47,623 "	44,947 "
繰延税金資産合計	105,718千円	119,363千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	7,083千円	6,048千円

その他	106 "	1,410 "
繰延税金負債合計	7,189千円	7,458千円
繰延税金資産純額	98,529千円	111,905千円

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 (2021年11月30日)	当事業年度 (2022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	2.78%	7.88%
法人住民税均等割	0.15%	9.54%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	6.08%	62.05%
役員賞与	6.57%	- %
その他	0.05%	0.65%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.53%	30.41%

(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)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」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。

【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	314,029	-	1,556	312,472	117,183	13,684	195,289
構築物	4,479	-	-	4,479	3,869	464	610
工具、器具及び備品	11,649	1,596	-	13,246	10,042	1,883	3,203
リース資産	139,600	-	-	139,600	37,226	6,979	102,373
有形固定資産計	469,758	1,596	1,556	469,798	168,321	23,012	301,477
無形固定資産							
ソフトウェア	21,401	-	-	21,401	17,259	2,726	4,141
無形固定資産計	21,401	-	-	21,401	17,259	2,726	4,141
長期前払費用	10,490	525	1,925	9,090	-	-	9,090

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

 工具器具備品 パソコン等事務機器

1,596千円

【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	-	-	-	28,701
株式給付引当金	33,497	-	33,497	-	-

(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) 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いません。
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

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17期(自 2020年12月1日 至 2021年11月30日) 2022年2月22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

2022年2月22日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第18期第1四半期(自 2021年12月1日 至 2022年2月28日) 2022年4月14日関東財務局長に提出。

第18期第2四半期(自 2022年3月1日 至 2022年5月31日) 2022年7月14日関東財務局長に提出。

第18期第3四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2022年10月14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

2022年3月1日関東財務局長に提出。

(5) 自己株券買付状況報告書

2022年3月1日関東財務局長に提出。

(6) 有価証券届出書及びその添付書類

第三者割当による新株予約権証券(行使価額修正条項付新株予約権付社債券等)発行に伴う有価証券届出書
2022年8月24日関東財務局長に提出。

第三者割当による自己株式の処分に係る有価証券届出書 2023年2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

2023年2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
業務執行社員 公認会計士 森 田 健 司

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 倉 本 和 芳

< 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2021年12月1日から2022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2022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）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2,825,074千円であり売上高の64.5%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測定されているか否か、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。 ・当連結会計年度末に進行中の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責任者へヒアリングし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。

一時点で履行義務が充足される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スキームの売上高は717,781千円であり売上高の16.4%を占める。</p> <p>また、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>以上より、当監査法人は一時点で履行義務が充足される開発販売スキームの収益認識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、一時点で履行義務が充足される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</p> <p>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</p> <p>期末月に売上が計上されている全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、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。 ・不動産登記簿を取得し、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期末日前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。
---	---

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又は軽減するためにセーフガードを講じ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2022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2022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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

-
- (注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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

2023年2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
業務執行社員 公認会計士 森 田 健 司

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 倉 本 和 芳

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2021年12月1日から2022年11月30日までの第18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2022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。

一時点で履行義務が充足される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（一時点で履行義務が充足される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、継続企業的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又は軽減するためにセーフガードを講じ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。

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 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。