



平成30年11月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成31年1月11日
東

上場会社名 株式会社フィル・カンパニー 上場取引所
コード番号 3267 URL <http://philcompany.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 能美 裕一
問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営管理部長 (氏名) 西村 洋介 (TEL) 03 (5275) 1701
定時株主総会開催予定日 平成31年2月21日 配当支払開始予定日 —
有価証券報告書提出予定日 平成31年2月21日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年11月期の連結業績 (平成29年12月1日～平成30年11月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年11月期	4,739	60.6	637	115.0	615	102.1	415	121.2
29年11月期	2,950	76.8	296	43.6	304	33.4	187	9.5

(注) 包括利益 30年11月期 415百万円(121.2%) 29年11月期 187百万円(9.5%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
30年11月期	75.00	73.78	23.4	16.5	13.4
29年11月期	37.88	36.94	17.1	12.6	10.0

(参考) 持分法投資損益 30年11月期 -百万円 29年11月期 -百万円

(注) 当社は、平成29年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、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については、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
30年11月期	4,114	1,995	48.4	359.20
29年11月期	3,344	1,556	46.5	287.49

(参考) 自己資本 30年11月期 1,992百万円 29年11月期 1,555百万円

(注) 当社は、平成29年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、1株当たり純資産については、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
30年11月期	1,031	△391	△401	2,108
29年11月期	△448	△57	1,257	1,869

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
29年11月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
30年11月期	-	0.00	-	0.00	0.00	-	-	-
31年11月期(予想)	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 平成31年11月期(予想)の配当については、現在未定です。

3. 平成31年11月期の連結業績予想 (平成30年12月1日～平成31年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,000	39.6	150	30.9	130	19.9	80	9.3	14.42
通期	7,000	47.7	1,050	64.8	1,000	62.4	650	56.6	117.17

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無

新規 一社（社名）－、除外 一社（社名）－

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	30年11月期	5,548,000株	29年11月期	5,410,000株
② 期末自己株式数	30年11月期	272株	29年11月期	188株
③ 期中平均株式数	30年11月期	5,534,572株	29年11月期	4,953,810株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成30年11月期の個別業績（平成29年12月1日～平成30年11月30日）

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年11月期	2,168	151.3	173	—	581	416.7	446	558.4
29年11月期	862	53.2	△14	—	112	△11.8	67	△34.6

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
30年11月期	80.75	79.44
29年11月期	13.70	13.36

- (注) 1. 当社は、平成29年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、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については、前会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。
 2. 当社は、個別財務諸表上、子会社の管理費や営業費用等を販管費として計上し、子会社負担分を経営指導料として営業外収益に含めて表示しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
30年11月期	2,694	3,296.64	1,831	2,329.64	67.9	329.64	329.64	
29年11月期	2,461	2,512.7	1,360	2,136.0	55.3	251.27	251.27	

(参考) 自己資本 30年11月期 1,828百万円 29年11月期 1,359百万円

(注) 当社は、平成29年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。そのため、1株当たり純資産については、前会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記載は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社が約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 5「(4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	5
(4) 今後の見通し.....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	6
3. 連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 連結貸借対照表	7
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	9
(3) 連結株主資本等変動計算書	11
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	14

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（平成29年12月1日から平成30年11月30日まで）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなかで、政府の各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されています。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

このような状況の中、駐車場（コインパーキング）の上部“未利用”空間を主に商業施設として活用することを実現し、オンリーワンの価値を創出した当社グループの空中店舗フィル・パーク事業は、東京証券取引所マザーズ市場への上場や各社との資本業務提携による認知度、信用力の向上を背景に、「請負受注スキーム（既存土地オーナー向けサービス）」・「開発販売スキーム（一般投資家や機関投資家向けサービス）」とも順調に成果を重ね、当連結会計年度において竣工引渡を予定しておりましたプロジェクト物件についても全てが竣工引渡となりました。

この結果、当連結会計年度の当社グループの売上高は4,739,078千円（前年同期比160.6%）、営業利益は637,128千円（前年同期比215.0%）、経常利益は615,782千円（前年同期比202.1%）、親会社株主に帰属する当期純利益は415,076千円（前年同期比221.2%）となり、いずれの指標においても過去最高額を更新しました。（当社グループの主な売上高は、「請負受注スキーム」においては、竣工引渡基準を採用しているため、物件の竣工引渡時に計上されます。「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。）当連結会計年度における「請負受注スキーム」の竣工引渡物件は24件、「開発販売スキーム」の販売引渡物件は土地の販売が2件、土地建物の販売が4件引渡完了しております。

なお、重点課題の1つとして掲げております人材補強につきましては、当連結会計年度末時点で連結従業員数が40名（平成29年11月期末時点は28名）となりました。

次に、当連結会計年度の営業状況及び成長力・成長性を表す指標である受注高・受注残高につきましては、「請負受注スキーム」での成約が順調に伸びた結果、当連結会計年度において、受注高・受注残高ともに過去最高額を更新しました。また、当第4四半期連結会計期間（平成30年9月1日から平成30年11月30日まで）において、受注高1,579,378千円を記録し、第4四半期に限定しない各連結会計期間（3ヶ月）の受注高としても過去最高額を大幅に更新しました（従来の最高受注高は936,348千円）。

具体的な受注残高及び受注高の状況につきましては、下表のとおりとなります。

（単位：千円）

受注残高※1		受注高※2	
平成30年11月期 期末時点	2,793,195	平成30年11月期	4,060,581
平成29年11月期 期末時点	1,539,041	平成29年11月期	2,434,857

※1 受注残高とは、上記時点における空中店舗フィル・パーク事業「請負受注スキーム」（内装工事等の追加工事の受注を含む）の竣工引渡前の受注金額の残高合計（将来の売上見込金額）となります。

※2 受注高とは、上記連結会計年度における空中店舗フィル・パーク事業「請負受注スキーム」（内装工事等の追加工事の受注含む）の新規受注金額の合計（売価ベース）となります。

当連結会計年度における新規請負受注件数は31件となりました。

さらに、前連結会計年度より開始した、土地の購入及び空中店舗フィル・パーク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」も良好に進捗しました。

当連結会計年度の開発状況及び開発進捗度を表す指標である開発プロジェクト総額見込及び開発残高の状況につきましては、下表のとおりとなります。

（単位：千円）

開発プロジェクト総額見込※3、6		開発残高※4、5	
平成30年11月期 期末時点	1,770,309	平成30年11月期	759,252
平成29年11月期 期末時点	1,056,266	平成29年11月期	752,987

※3 開発プロジェクト総額見込とは、「開発販売スキーム」において用地取得契約後プロジェクトを開始した空中店舗フィル・パークの、上記時点における土地及び建物の完成にかかる見込額の合計（将来

の売上原価見込金額) となります。

- ※4 開発残高とは、「開発販売スキーム」において用地取得契約後プロジェクトを開始した空中店舗フィル・パークの土地及び建物に対する既支出額のうち、上記時点における売却前の残高合計(簿価ベース)となります。
- ※5 開発残高には当第2四半期末まで土地取得(決済)が完了していないものは含めておりませんでした。開発プロジェクトが用地取得契約後に開始されることを考慮し、当第3四半期末から土地取得(決済)が完了していないものを含めた数値となっております。なお、平成29年11月期期末時点の開発残高には用地取得契約後から土地取得(決済)までに支出した金額はありませんでしたので、数値に変更はありません。
- ※6 これまで「開発販売スキーム」の開発状況を表す指標として開発高を記載していましたが、開発高はプロジェクトの当連結会計年度における既支出額のみ記載となるため、プロジェクト全体の規模が不透明でした。そのため、当第3四半期から「開発販売スキーム」全体の状況をより適切に開示することを目的に、開発高に代えて上述の開発プロジェクト総額見込という新たな指標を記載することといたしました。

当連結会計年度における用地取得契約件数は10件、当連結会計年度末時点における開発プロジェクト総額見込の件数は8件となりました。

なお、当連結会計年度の各四半期ごとの「請負受注スキーム」並びに「開発販売スキーム」における、竣工引渡件数・販売引渡件数及び請負受注件数・用地取得契約件数の推移は以下のとおりです。

①竣工引渡件数・販売引渡件数

(単位:件)

		第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
請負受注スキーム	竣工引渡件数	4	4	4	12	24
開発販売スキーム	土地販売引渡件数	1	—	—	1	2
	土地建物販売引渡件数	1	1	—	2	4

②請負受注件数・用地取得契約件数

(単位:件)

		第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	合計
請負受注スキーム	請負受注件数	8	5	7	11	31
開発販売スキーム	用地取得契約件数	1	3	4	2	10

当社グループでは、「請負受注スキーム」及び「開発販売スキーム」の両側面から空中店舗フィル・パーク事業を安定的に拡大し、かつ、企業価値の向上を図るべく各種企業との連携による取り組みを積極的に推進しております。当連結会計年度における主な取り組み内容とその目的及び進捗状況は以下のとおりです。

取り組み内容 (当社ホームページにおけるリリース日)	主な目的	進捗状況
日本郵政キャピタル株式会社との資本業務提携 (平成29年11月7日)	当社グループの信用力や財務基盤の強化並びに日本郵政グループとの業務提携による事業への直接的な寄与が期待されるため	最優先事項として協業実績の成立のため、日本郵政グループの保有する土地の企画・提案を開始。また、日本郵政グループ保有資産の開発を効率的に進めるために新規設立された日本郵政不動産株式会社と今後の取り組みについて協議を開始。
いちご株式会社との資本業務提携 (平成29年11月7日)	いちごグループの信用力や情報収集力と当社の企画力・設計力の相乗効果によって、競争力のある土地仕入・開発を行っていくため	当連結会計年度において「開発販売スキーム」については6案件、「請負受注スキーム」については1案件の合計7件の協業実績
	当社では件数の少なかった中規模のフィル・パーク開発及び運用を合弁会社で行うことで、フィル・パーク事業を更に拡大していくため	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、平成30年10月17日付で合弁会社・株式会社Trophyを設立
株式会社バリュープランニングとの資本業務提携 (平成29年12月14日)	1階にガレージ、2階に居住空間を備えた賃貸物件「プレミアムガレージハウス」の企画・提案が可能となり、フィル・パークの適さない商業地域以外の住居エリアにおいてもフィル・パーク事業の展開が図れるため	平成30年12月に協業実績第1号案件として、賃貸物件「プレミアムガレージハウス」の請負契約を締結
株式会社favyとの資本業務提携 (平成29年12月25日)	外食特化分散型メディアとして成長中であり、実店舗運営実績のあるfavyと連携してフィル・パーク専用の飲食業態を開発・展開していくため	飲食業態のテナントが協業実績第1号案件として平成30年1月に、第2号案件として平成30年3月にオープン
あどばるグループとの資本業務提携 (平成30年5月31日)	シェアリングエコノミー市場が拡大していく中、シェアスペース利用に対する消費者ニーズの多様化に対応するため	協業実績第1号案件として、平成30年10月に竣工した物件にレンタルスペース業態のテナントが入居

(2) 当期の財政状態の概況

(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770,629千円増加し、4,114,694千円になりました。これは主として、現金及び預金が238,632千円、未成業務支出金が124,292千円、投資有価証券が332,191千円増加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331,522千円増加し、2,118,929千円になりました。これは主として、短期借入金357,500千円減少し、前受金が637,782千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439,106千円増加し、1,995,764千円になりました。これは主として、当期純利益を計上したことにより利益剰余金が415,076千円増加したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末より238,632千円増加し、2,108,446千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とその要因は以下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いて営業活動により得られた資金は1,031,513千円となりました。この主な要因は、税金等調整前当期純利益が615,782千円となるとともに、前受金が637,782千円増加したこと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いて投資活動により使用した資金は391,733千円となりました。この主な要因は、投資有価証券の取得による支出332,191千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いて財務活動により使用した資金は401,148千円となりました。この主な要因は、短期借入金の減少357,500千円、長期借入金の返済による支出63,360千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

当社グループを取り巻く環境につきましては、一般社団法人日本パーキングビジネス協会が平成28年7月に発表した「コイン式自動車駐車場市場に関する実態分析調査」によると、コインパーキング(500㎡未満)の箇所数は平成27年で60,000箇所にまで達しており、駐車場及びコインパーキング市場は伸び続けている状況にあります。

このような市場環境のもと、駐車場と共存共栄できる当社グループのフィル・パーク事業は、平成30年11月現在、全国主要都市を中心に154箇所(「請負受注スキーム」のみで建築中のプロジェクトを含む。)の実績を重ねてまいりました。これは、全国に在るコインパーキング60,000箇所に比べて未だ0.3%程度の数であり、空中店舗フィル・パークの展開余地は、十二分に存在していると考えられます。

昨今、一部報道機関において、金融機関が投資用アパート向け融資に対して慎重な姿勢に転じているという報道がなされておりますが、当社が展開する駐車場(コインパーキング)の上部“未利用”空間を活用する空中店舗フィル・パーク事業は、主に商業施設としての活用を提案しております。また、土地を保有していない方に対して土地建物全体に融資が行われる投資用アパート等と異なり、既に土地を保有している方に対してそれぞれの立地に合わせた“最適解”の企画を提案し、継続性を備えた高投資利回り商品を提供しているため、報道による当社事業への影響に関する懸念は少ないと考えております。

むしろ当社事業においては、駐車場、特にコインパーキングは他社では企画が難しい狭小地や変形地に存在しているものも多く、「駐車場+商業施設」というオンリーワンの商品を提供していることに加え、“小型商業施設”という点が従来の“小型住居系建物”に代わる土地活用方法の選択肢の一つとして期待を集め始めております。また、当社事業は大通りから一本、二本入った路地裏を中心とした立地に灯りと賑わいをもたらし、「初期テナント誘致保証」も付帯した付加価値の高いサービスを提供していることも特長であります。最近では、駐車場を運営している土地オーナーからの相談だけでなく、リスクヘッジを目的とした顧客からの活用相談や、一部用地を仕入れたのち数十年かけて一帯の用地取得を完了させた上で大型開発を行うことを目指している商業・マンションデベロッパー(開発会社)からの暫定活用としての相談が増える等、当社にとって追い風が吹き始めております。

また、前連結会計年度より開始した土地の購入及び空中店舗フィル・パーク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」においては、当社企画の開発販売用物件に対する顧客ニーズの高さに強く手ごたえを感じ、販売手法や販売先の拡充も順調に図れています。土地の購入については平成29年11月にいちごグループと資本業務提携を行ってから、いちごグループの信用力や情報収集力と当社の企画力や設計力を活かして、主に小規模のフィル・パークの開発実績を積み重ねてきました。今後は平成30年10月に設立したいちごグループとの合弁会社・株式会社Trophyを活用して、これまで件数の少なかった中規模のフィル・パークについても開発及び運用を行ってまいります。

各資本業務提携先との取り組みにつきましては、今後も各提携先と案件実績を積み上げ、双方の企業価値向上に努めてまいります。とりわけ、日本郵政グループに対しては、複数の企画・提案を行い、その企画力を評価されているものの各種調整に想定以上の時間を費やしており、未だ案件実績が成立していない状況であります。一方で、平成30年4月に日本郵政グループ保有資産の開発を進めるために日本郵政不動産株式会社が設立されており、平成30年10月には日本郵政株式会社の不動産事業を会社分割の方法により日本郵政不動産株式会社に事業承継されるリリースが発表されております。このことから、不動産事業の効率化・意思決定の迅速化を期待し、取り組み方法の

協議を進めてまいりました。今後は、案件実績の成立に向けて更に業務連携を深め、協業実績成立に向けて尽力してまいります。

財務面については、不動産投資に関する金融機関の姿勢が厳しい環境下で、当社事業の信頼性を評価して頂いた株式会社みずほ銀行との間で借入極度額10億円の特別当座貸越契約を締結しました。当社の事業の特徴として、「請負受注スキーム」においては前受金で土地オーナーから事業資金をお預かりするため当社の財務負担がないのに対して、「開発販売スキーム」においては事前に土地の購入が必要となるため資金需要が発生します。これまで土地を仕入れるタイミングで必要に応じて1物件ごとに短期の借入れをしておりましたが、今後は機動的に資金調達を行いながら、健全かつ迅速に空中店舗フィル・パーク事業を進めてまいります。

当社グループでは、見込顧客（駐車場オーナーをはじめとした土地オーナーや不動産投資を検討している方）を、主に「WEBマーケティングを活用した顧客から直接問い合わせを得る方法」と「金融機関や税理士など信用力の高いCP（コンタクトパートナー※）から紹介を受ける方法」とにより集客しており、質が高く効率の良い営業活動が可能であります。当連結会計年度においては、前連結会計年度から取り組んでいる日本郵政グループやいちごグループ等との連携による認知度・信用力の向上もあり、WEBからの集客、CPからの集客ともに伸長しており、今後についても「集客の“正”連鎖」が期待されます。したがって、引き続き人的資源への投資（人材補強・組織の構築及び分業化）に力を注いでまいります。

平成31年11月期の業績見通しとしましては、売上高7,000百万円（前連結会計年度比47.7%増）、営業利益1,050百万円（同64.8%増）、経常利益1,000百万円（同62.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益650百万円（同56.6%増）を予想しております。

※）CP(コンタクトパートナー)とは、地主又は駐車場オーナーに対して空中店舗フィル・パーク事業を紹介して頂ける法人・個人をいいます

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当連結会計年度 (平成30年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,869,814	2,108,446
売掛金	40,265	314
販売用不動産	383,821	355,235
仕掛販売用不動産	369,165	404,017
未成業務支出金	150,877	275,169
繰延税金資産	14,351	22,983
その他	29,854	52,781
流動資産合計	2,858,150	3,218,947
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	206,596	260,690
工具、器具及び備品(純額)	6,024	5,178
リース資産(純額)	137,273	130,293
有形固定資産合計	349,894	396,162
無形固定資産		
ソフトウェア	6,437	7,029
無形固定資産合計	6,437	7,029
投資その他の資産		
投資有価証券	—	332,191
長期貸付金	5,042	5,042
差入保証金	119,189	130,604
破産更生債権等	23,658	23,658
繰延税金資産	1,070	9,452
その他	9,323	20,306
貸倒引当金	△28,701	△28,701
投資その他の資産合計	129,582	492,554
固定資産合計	485,914	895,746
資産合計	3,344,065	4,114,694

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年11月30日)	当連結会計年度 (平成30年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	180,848	167,788
短期借入金	357,500	—
1年内返済予定の長期借入金	63,360	78,360
リース債務	4,318	4,559
未払法人税等	75,512	139,062
前受金	477,746	1,115,529
預り金	82,563	14,656
その他	102,802	197,100
流動負債合計	1,344,651	1,717,057
固定負債		
長期借入金	161,648	83,288
リース債務	142,696	138,136
資産除去債務	20,720	38,504
長期前受収益	41,656	38,939
長期預り保証金	72,691	101,505
繰延税金負債	3,342	1,499
固定負債合計	442,754	401,872
負債合計	1,787,406	2,118,929
純資産の部		
株主資本		
資本金	584,142	595,527
資本剰余金	584,142	595,527
利益剰余金	387,310	802,387
自己株式	△334	△684
株主資本合計	1,555,260	1,992,756
新株予約権	1,398	3,008
純資産合計	1,556,658	1,995,764
負債純資産合計	3,344,065	4,114,694

(2) 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 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年12月1日 至 平成30年11月30日)
売上高	2,950,117	4,739,078
売上原価	2,303,501	3,521,500
売上総利益	646,616	1,217,578
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	26,342	36,005
役員報酬	67,580	131,490
給料及び手当	95,965	135,916
その他	160,329	277,037
販売費及び一般管理費合計	350,217	580,449
営業利益	296,398	637,128
営業外収益		
受取利息	344	436
受取配当金	151	121
受取保険金	—	486
固定資産受贈益	15,497	—
その他	206	106
営業外収益合計	16,200	1,150
営業外費用		
支払利息	5,445	11,466
支払手数料	—	10,000
株式交付費	2,406	499
その他	2	530
営業外費用合計	7,854	22,496
経常利益	304,744	615,782
税金等調整前当期純利益	304,744	615,782
法人税、住民税及び事業税	102,028	219,562
法人税等調整額	15,057	△18,857
法人税等合計	117,085	200,705
当期純利益	187,659	415,076
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	187,659	415,076

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年12月1日 至 平成30年11月30日)
当期純利益	187,659	415,076
包括利益	187,659	415,076
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	187,659	415,076
非支配株主に係る包括利益	—	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年12月1日 至 平成29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		
当期首残高	219,820	219,820	199,651	—	639,291	—	639,291
当期変動額							
新株の発行	364,322	364,322	—	—	728,644	—	728,644
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	187,659	—	187,659	—	187,659
自己株式の取得	—	—	—	△334	△334	—	△334
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	1,398	1,398
当期変動額合計	364,322	364,322	187,659	△334	915,968	1,398	917,366
当期末残高	584,142	584,142	387,310	△334	1,555,260	1,398	1,556,658

当連結会計年度(自 平成29年12月1日 至 平成30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		
当期首残高	584,142	584,142	387,310	△334	1,555,260	1,398	1,556,658
当期変動額							
新株の発行	11,385	11,385	—	—	22,770	—	22,770
親会社株主に帰属する 当期純利益	—	—	415,076	—	415,076	—	415,076
自己株式の取得	—	—	—	△349	△349	—	△349
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	1,610	1,610
当期変動額合計	11,385	11,385	415,076	△349	437,496	1,610	439,106
当期末残高	595,527	595,527	802,387	△684	1,992,756	3,008	1,995,764

(4) 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 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年12月1日 至 平成30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	304,744	615,782
減価償却費	12,513	25,067
受取利息及び受取配当金	△495	△557
固定資産受贈益	△15,497	—
支払利息	5,445	11,466
株式交付費	2,406	499
売上債権の増減額 (△は増加)	△23,328	39,950
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△851,909	△131,352
仕入債務の増減額 (△は減少)	139,946	△13,060
前受金の増減額 (△は減少)	31,705	637,782
預り金の増減額 (△は減少)	△25,330	△67,906
差入保証金の増減額 (△は増加)	△41,780	△11,414
長期預り保証金の増減額 (△は減少)	15,936	28,813
その他	88,503	67,687
小計	△357,140	1,202,757
利息及び配当金の受取額	495	160
利息の支払額	△6,365	△10,627
法人税等の支払額	△85,322	△160,777
営業活動によるキャッシュ・フロー	△448,332	1,031,513
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	△44,640	△43,915
無形固定資産の取得による支出	△2,100	△16,350
資産除去債務の履行による支出	△10,906	—
投資有価証券の取得による支出	—	△332,191
その他	△298	723
投資活動によるキャッシュ・フロー	△57,945	△391,733
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)	357,500	△357,500
長期借入れによる収入	200,000	—
長期借入金の返済による支出	△24,037	△63,360
株式の発行による収入	676,407	—
新株予約権の発行による収入	1,398	1,610
ストックオプションの行使による収入	49,830	22,770
自己株式の取得による支出	△334	△349
リース債務の返済による支出	△3,753	△4,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,257,010	△401,148
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	750,732	238,632
現金及び現金同等物の期首残高	1,119,081	1,869,814
現金及び現金同等物の期末残高	1,869,814	2,108,446

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループは、空中店舗フィル・パーク事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年12月1日 至 平成30年11月30日)
1株当たり純資産額	287.49円	359.20円
1株当たり当期純利益	37.88円	75.00円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	36.94円	73.78円

(注) 1. 当社は、平成29年4月15日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、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を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年12月1日 至 平成29年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年12月1日 至 平成30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)	187,659	415,076
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)	187,659	415,076
普通株式の期中平均株式数(株)	4,953,810	5,534,572
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)	126,113	91,340
(うち新株予約権(株))	(126,113)	(91,340)
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2,320個)	新株予約権2種類 (新株予約権の数3,830個)

(重要な後発事象)

株式取得による企業結合

当社は、平成31年1月11日開催の取締役会において、株式会社バリュープランニングの株式取得と完全子会社化について決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社バリュープランニング
事業の内容 賃貸ガレージハウスに関する企画・コンサルティング

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社バリュープランニング（以下、「バリュープランニング」という。）は、1階に車庫、趣味、SOHOとしての利用が可能なガレージ、2階を居住空間とした賃貸物件「プレミアムガレージハウス」の企画・コンサルティング・入居者紹介事業を展開しております。主に車・バイクを趣味とする層を入居対象とし、独自の設計プランニング及び入居者募集システムによりブランドを構築しております。平成30年12月末現在におけるプレミアムガレージハウスの累計戸数は302戸（建築中を含む。）まで増加しており、近年は働き方改革が進むにつれてライフスタイルの変化も起こり、趣味の空間としてだけでなく職場としての利用や趣味と仕事を共存させた空間としての利用など、ユーザーの利用方法も多様化しております。その影響もあり、独自の入居者募集システムにおけるエリア別の空室待ち登録数につきましては、プレミアムガレージハウスの供給量を大きく上回る状況が続いております。

当社におきましては、「SPACE ON DEMAND」＝「今の世の中の需要に合った空間づくり」をコンセプトにその場所を利用するテナント・ユーザーの需要に合った企画が顧客に受け入れられ、株主公開以来地主からの土地活用に関する相談件数は増加しております。特に従来アパートやマンション等により土地活用がなされていた住宅街やロードサイドなどの立地においては、人口減少傾向にある中で近年の住宅供給過剰を懸念する地主からの相談が増加している状況です。

これらの状況の中、平成29年12月の資本提携以来土地活用に関する情報交換を進め、平成30年12月には協業実績も成立しました。住宅街やロードサイドにおいても高い稼働率と実態利回りの企画が可能なプレミアムガレージハウスは、今後新たな土地活用商品として飛躍するものと考えており、地主や利用者の多様なニーズに応えながら世の中の需要に合った土地活用の最適解を企画・提案していくためには、バリュープランニングを完全子会社化し、両社の情報や知見を融合することが最適であると判断いたしました。完全子会社化後においては、企画・設計・施工・入居者誘致までが一貫したサービスを提供し、フィル・パークとプレミアムガレージハウス双方の企画・開発により、両社の事業を更に加速し“まち”の発展に貢献してまいります。

(3) 企業結合日

平成31年1月31日（予定）

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式の取得

(5) 結合後企業の名称

株式会社プレミアムガレージハウス

(6) 取得する議決権比率

企業結合直前に所有している議決権比率	17.7%
企業結合日に追加取得する議決権比率	82.3%（予定）
取得後の議決権比率	100.0%（予定）

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社の事業との親和性が高く、また、当社が現金を対価として株式を取得することが可能であったためです。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に所有している普通株式の企業結合日における時価	49百万円
追加取得に伴い支出する現金	227百万円
取得原価	276百万円

3. 主要な取得関連費用の内容及び金額
アドバイザー費用等（概算額） 1百万円
4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
現時点では確定しておりません。
5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
現時点では確定しておりません。