



Phil Company, Inc.

(証券コード：3267)

2021年11月期  
決算説明会資料  
株式会社フィル・カンパニー  
2022年1月20日



本書は株式会社フィル・カンパニーにより作成されたものです。本書は、作成日現在におけるものを内容とするものであり、本書の内容については市場環境並びに当該会社の事業及び将来予測を含む多数の要因により変更する場合があります。

Copyright © Phil Company, Inc. All Rights Reserved

# 業績ハイライト





## 2021年11月期決算（ダイジェスト）①

## 上場以来初めて粗利率30%超を記録

東証マザーズ上場

東証一部市場変更

(単位：千円)

過去5年の平均粗利率 24.9%	2016/11期 実績	2017/11期 実績	2018/11期 実績	2019/11期 実績	2020/11期 実績	2021/11期 実績
売上高	1,668,312	2,950,117	4,739,078	7,024,711	3,970,760	5,432,354
売上原価	1,215,858	2,303,501	3,521,500	5,137,812	3,101,083	3,726,568
売上総利益	452,453	646,616	1,217,578	1,886,898	869,676	1,705,785
粗利率	(27.1%)	(21.9%)	(25.6%)	(26.8%)	(21.9%)	(31.4%)
販売費及び一般管理費	246,009	350,217	580,449	790,553	739,420	980,873
販管費率	14.7%	11.8%	12.2%	11.2%	18.6%	18.0%
人件費	142,704	212,754	369,160	476,638	419,585	648,210
業務委託費	10,064	22,150	40,324	67,265	89,362	67,717
租税公課	8,470	23,919	32,426	47,991	24,915	48,110
広告宣伝費	26,086	26,342	36,005	41,769	15,575	23,053
支払報酬	23,988	22,061	34,603	32,106	37,352	41,298
その他	34,697	42,991	67,931	124,784	152,631	152,485
営業利益	206,443	296,398	637,128	1,096,344	130,256	724,912
営業利益率	(12.3%)	(10.0%)	(13.4%)	(15.6%)	(3.2%)	(13.3%)
経常利益	228,432	304,744	615,782	1,076,605	98,192	713,276
経常利益率	(13.6%)	(10.3%)	(12.9%)	(15.3%)	(2.4%)	(13.1%)
当期純利益	171,417	187,659	415,076	600,812	19,660	407,470
当期純利益率	(10.2%)	(6.3%)	(8.7%)	(8.5%)	(0.4%)	(7.5%)



# 開発販売3件が大きく利益に貢献

(単位：千円)

	2021年11月期				
	1Q期間	2Q期間	3Q期間	4Q期間	年間合計
売上高	105,093	2,006,067	1,771,297	1,549,897	5,432,354
<内訳>					
請負受注	1,420	875,076	297,517	682,718	1,856,731
(竣工引渡件数)	0	3	4	9	16
開発販売	0	1,030,000	1,364,001	761,808	3,155,809
(販売引渡件数)	0	1	1	1	3
その他	103,673	100,991	109,779	105,371	419,814
売上総利益	9,882	568,645	760,362	366,896	1,705,785
粗利率	(9.4%)	(28.3%)	(42.9%)	(23.6%)	(31.4%)

### ▼請負受注スキーム

当社における売上・原価の計上は“引渡基準”となっており受注時には計上されません。  
建物の完成引渡時に計上となります。

### ▼開発販売スキーム

当社における売上・原価の計上は“所有権移転時”となります。

開発販売3件の売上総利益は  
1,139,123千円



# 健全な財務状況で投資余力が高い状況

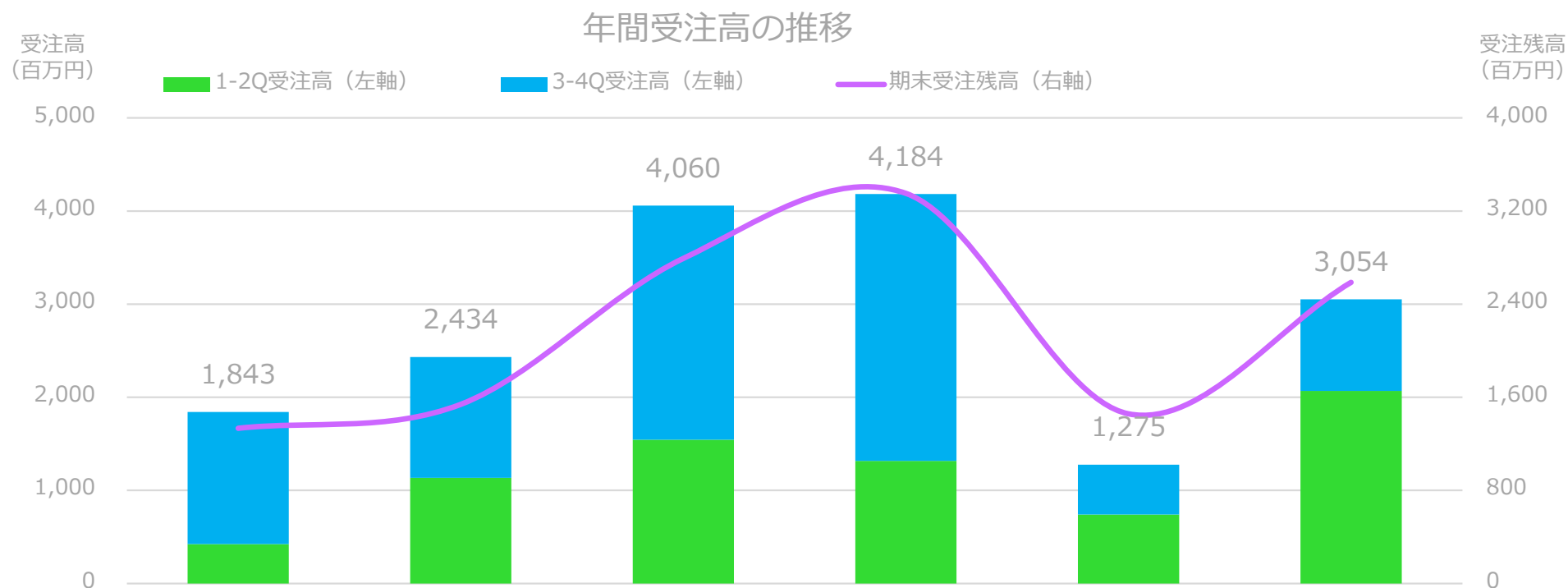
(単位：千円)

	2020/11期	2021/11期	増減	
流動資産	4,217,515	4,575,914	358,399	
現預金	2,066,266	4,193,330	2,127,064	請負受注の回復、開発販売の販売により増加
棚卸資産	1,736,264	264,663	△ 1,471,601	開発販売の販売により減少
その他	414,985	117,921	△ 297,064	
固定資産	931,787	874,397	△ 57,390	
資産合計	5,149,302	5,450,312	301,010	
流動負債	1,693,808	2,128,446	434,638	
前受金	710,110	1,252,557	542,447	請負受注の回復により増加
短期借入金	663,506	37,280	△ 626,226	開発販売の販売により借入金返済
その他	320,192	838,609	518,417	
固定負債	600,653	547,750	△ 52,903	
負債合計	2,294,461	2,676,197	381,736	
株主資本	2,852,692	2,770,989	△ 81,703	
自己株式	△ 120,572	△ 609,747	△ 489,175	自己株式の取得
その他	2,973,264	3,380,736	407,472	
自己資本比率	(55.4%)	(50.8%)	(△ 4.6%)	
純資産	2,854,840	2,774,114	△ 80,726	
負債純資産合計	5,149,302	5,450,312	301,010	



# 請負受注スキームにおける受注高・受注残高の状況

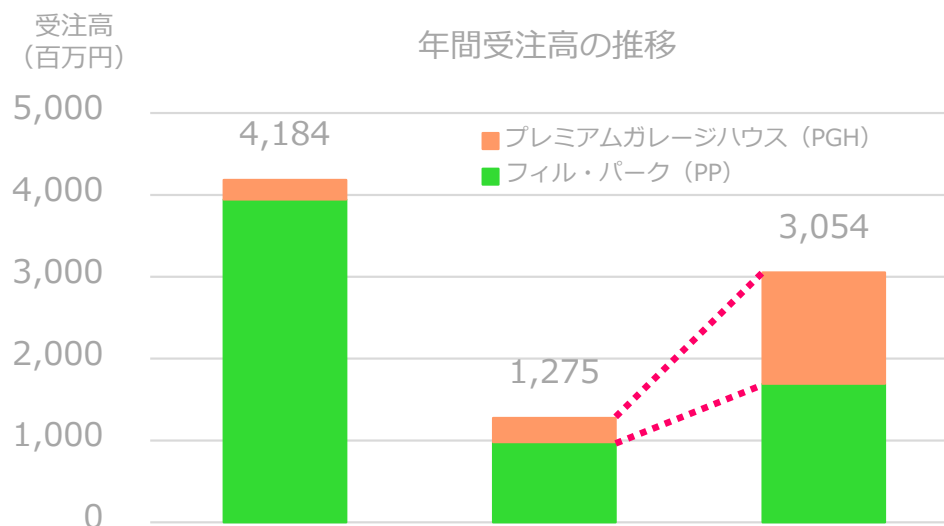
## 2021/11期年間受注高は30億円まで回復



(単位：百万円)	2016/11期	2017/11期	2018/11期	2019/11期	2020/11期	2021/11期
1-2Q受注高	424	1,134	1,544	1,316	741	2,068
3-4Q受注高	1,418	1,299	2,515	2,867	534	985
年間受注高	1,843	2,434	4,060	4,184	1,275	3,054
期末受注残高	1,334	1,539	2,793	3,352	1,458	2,587



## プレミアムガレージハウスの受注が大幅増



2020/11期に、これまで  
 フィル・パークを展開してきた  
 経験を活かし、主にプレミアム  
 ガレージハウスの建築の仕組み  
 をはじめとしたビジネスモデル  
 を見直し、しっかりと利益を残  
 せる事業に作り変えました。

その結果、2021/11期には  
 フィル・パークに並ぶもう1つ  
 のラインナップとして提案でき  
 るようになったことに加え、  
 ライフスタイルの多様化に伴う  
 入居待ち登録件数の増加も追い  
 風となり、急成長を遂げていま  
 す。

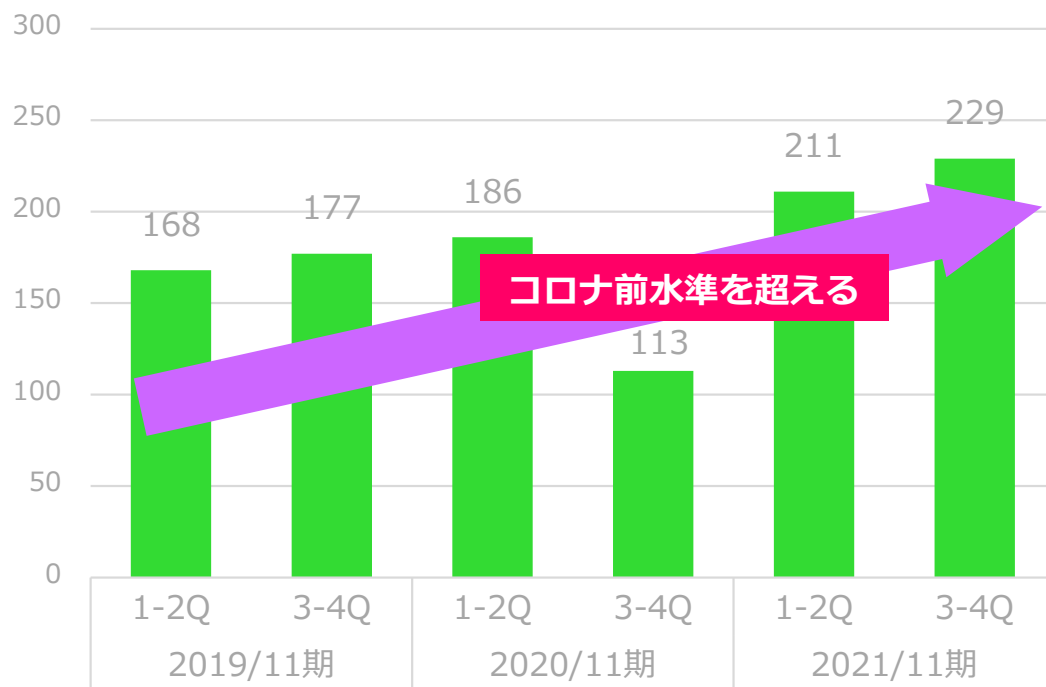
	2019/11期	2020/11期	2021/11期
フィル・パーク (PP)	3,944	981	1,693
受注件数	27	8	5
プレミアムガレージハウス (PGH)	239	294	1,360
受注件数	8	7	26
合計受注高	4,184	1,275	3,054
受注件数	35	15	31



# 請負受注スキームの状況

## 金融機関からの問い合わせが過去最高ペースで増加中

金融機関からの問い合わせ



主なビジネスマッチング契約先

契約月	銀行名
2016年6月	みずほ銀行
2016年6月	横浜銀行
2017年8月	城南信用金庫
2017年10月	東日本銀行
2017年11月	武蔵野銀行
2019年1月	りそな銀行
2019年10月	三井住友銀行
2020年3月	東京スター銀行
2020年3月	十六銀行
2020年9月	三菱UFJ銀行
2020年11月	多摩信用金庫
2021年3月	SBI証券
2021年11月	京葉銀行

- ①ビジネスマッチング契約先が増加し、当社事業の啓蒙活動が進んでいること
- ②プレミアムガレージハウス事業が加わり、企画提案できるラインナップが増加していること
- ③金融機関が手数料収入（マッチングフィー）に対して重要視する姿勢に変化してきていること

その他、地方銀行や富裕層ビジネスを強化をしたい証券会社からもビジネスマッチング契約に関するお問い合わせをいただいている状況



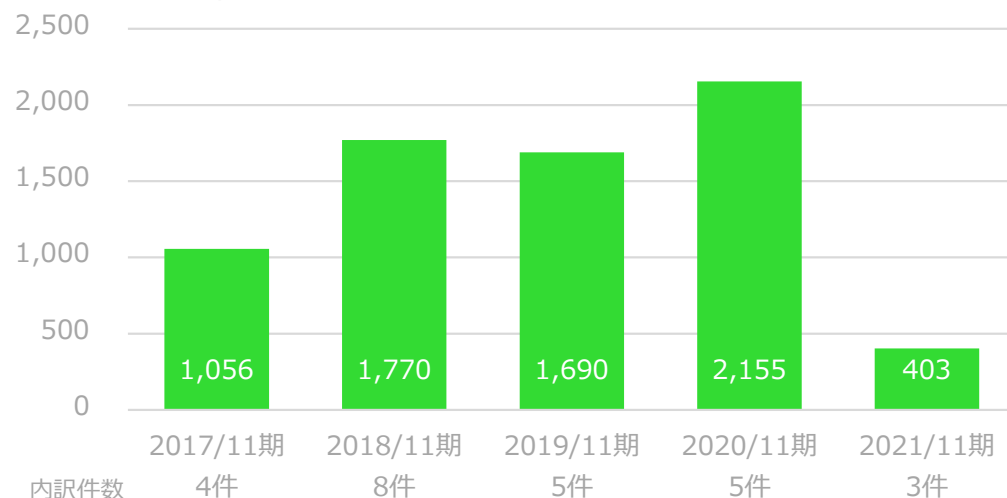


# 開発販売スキームの状況

## 期末時点の開発PJ総額見込は4億円(3件)

### 開発プロジェクト総額見込について

開発プロジェクト  
総額見込 (百万円)

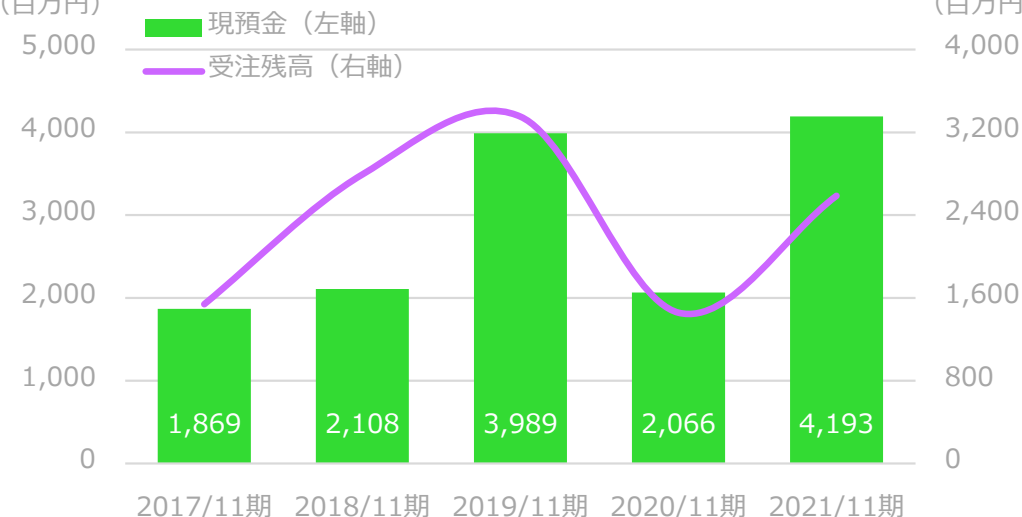


土地仕入時点における「土地+建物」の完成見込額合計(将来の売上原価見込額)となります。  
 開発販売スキームの粗利率は「土地+建物」合計に対して概ね20~30%となる想定で開発しております。

### 現預金と受注残高の推移

現預金  
(百万円)

受注残高  
(百万円)



新規の請負受注の回復、2021/11期3件の販売により、キャッシュポジションもUP。  
 土地仕入に向けた活動を再開。

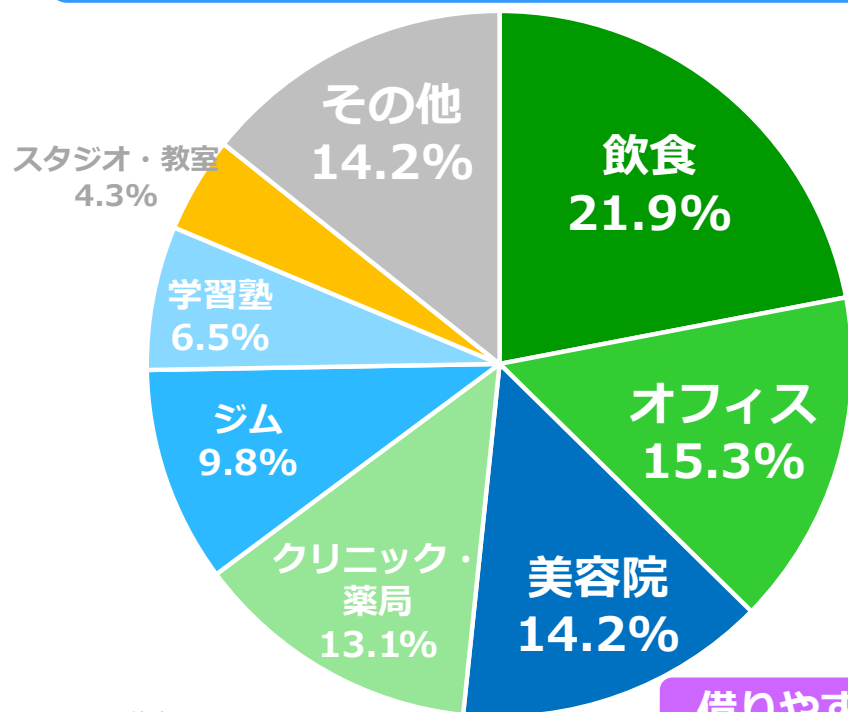
2021/11月は、土地建物の販売を3件行いました。  
 また、8月(3Q)に新たに1件の土地仕入を行い、本格的な仕入活動を再開しております。



# テナント業態の内訳

## 過去2年テナント業態の内訳は大きく変わらず

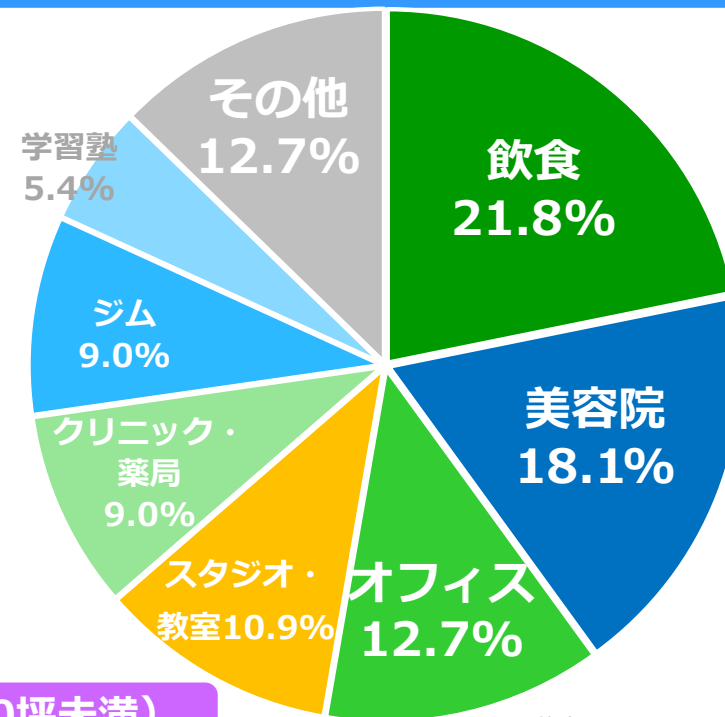
2020/11期  
(2019/12月～2020/11月まで)



- その他内訳
- ・エステ/ネイルサロン
  - ・宿泊施設
  - ・保育園/学童保育
  - ・物販/コンビニ
  - ・アパレル
  - ・レンタルスペース

※2019年12月～2020年11月に契約した91フロア分のテナントを集計

2021/11期  
(2020/12月～2021/11月まで)



- その他内訳
- ・エステ/ネイルサロン
  - ・保育園/学童保育
  - ・物販/コンビニ
  - ・アパレル
  - ・レンタルスペース

※2020年12月～2021年11月に契約した55フロア分のテナントを集計

借りやすい規模 (約7割が30坪未満)

立地特性を活かした企画、デザイン性

窓面が多く営業状況が外から見やすい

換気性に優れ、感染対策がしやすい



## 2022/11月期 通期業績予想について

## 今期は人材と広告宣伝への成長投資からスタートさせます

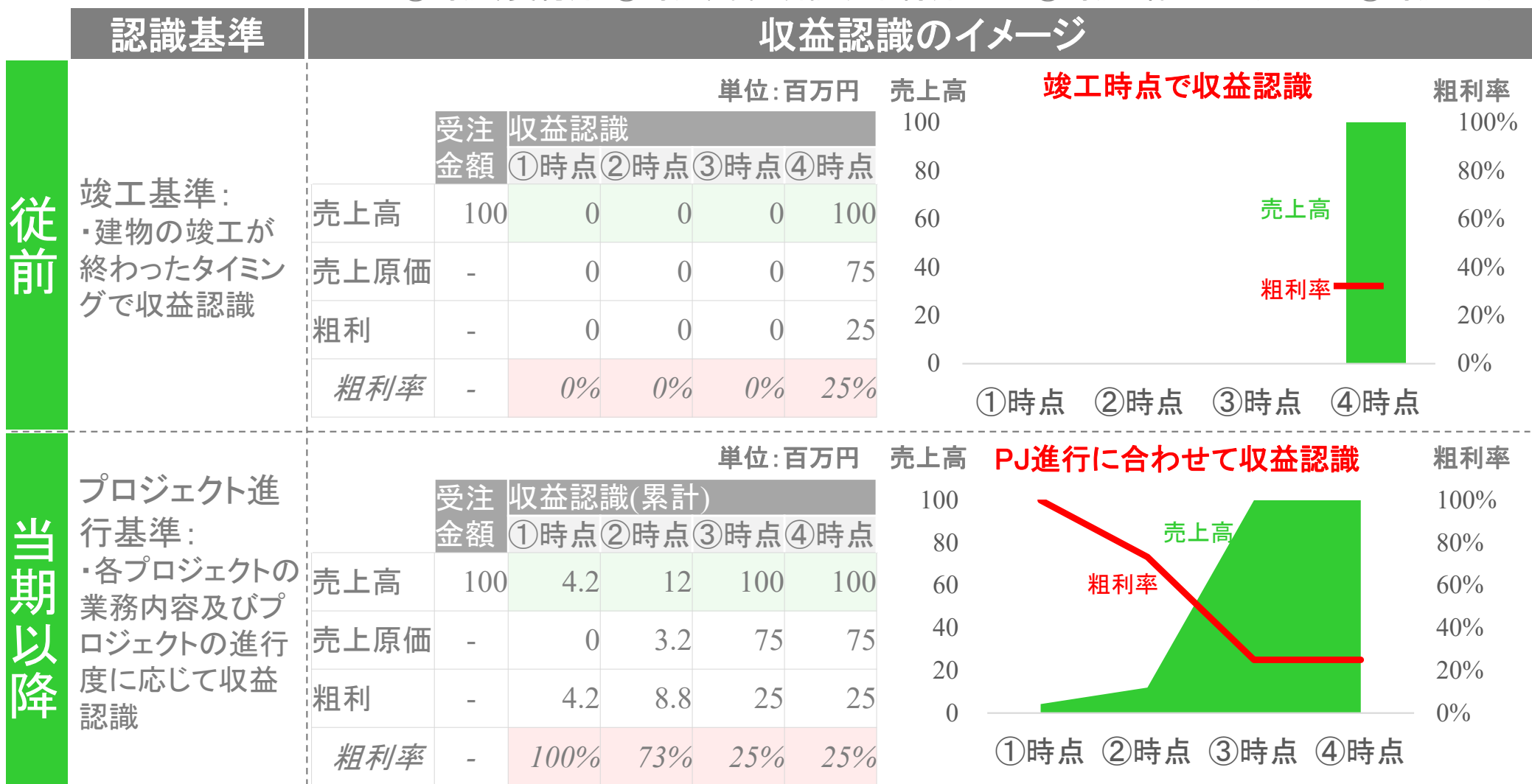
(単位：千円)

	2021/11期 実績	2022/11期 予想	
売上高	5,432,354	5,500,000	
売上原価	3,726,568	4,300,000	
売上総利益	1,705,785	1,200,000	請負受注分は、プロジェクトの進捗状況により粗利率上昇の余地があります
粗利率	31.4%	21.8%	開発販売分は、高収益物件を仕込むことができれば粗利率上昇の余地があります
販売費及び一般管理費	980,873	1,060,000	
人件費	453,210	600,000	新卒採用、中途プロフェッショナル人材の採用費見込み
（内、賞与）	195,000	-	
業務委託費	67,717	110,000	新規事業領域／専門領域フォロー体制の充実
租税公課	48,110	30,000	
広告宣伝費	23,053	112,000	プレミアムガレージハウスのブランディング強化および広告宣伝におけるテストマーケティングスタート
支払報酬	41,298	40,000	
その他	152,485	168,000	
営業利益	724,912	140,000	
経常利益	713,276	130,000	
当期純利益	407,470	90,000	



# 2022年11月期より新収益認識基準が適用となり 売上及び粗利率の変動が生じます

①時点：契約月 ②時点：確認済証明取得月まで ③時点：着工～竣工まで ④時点：竣工



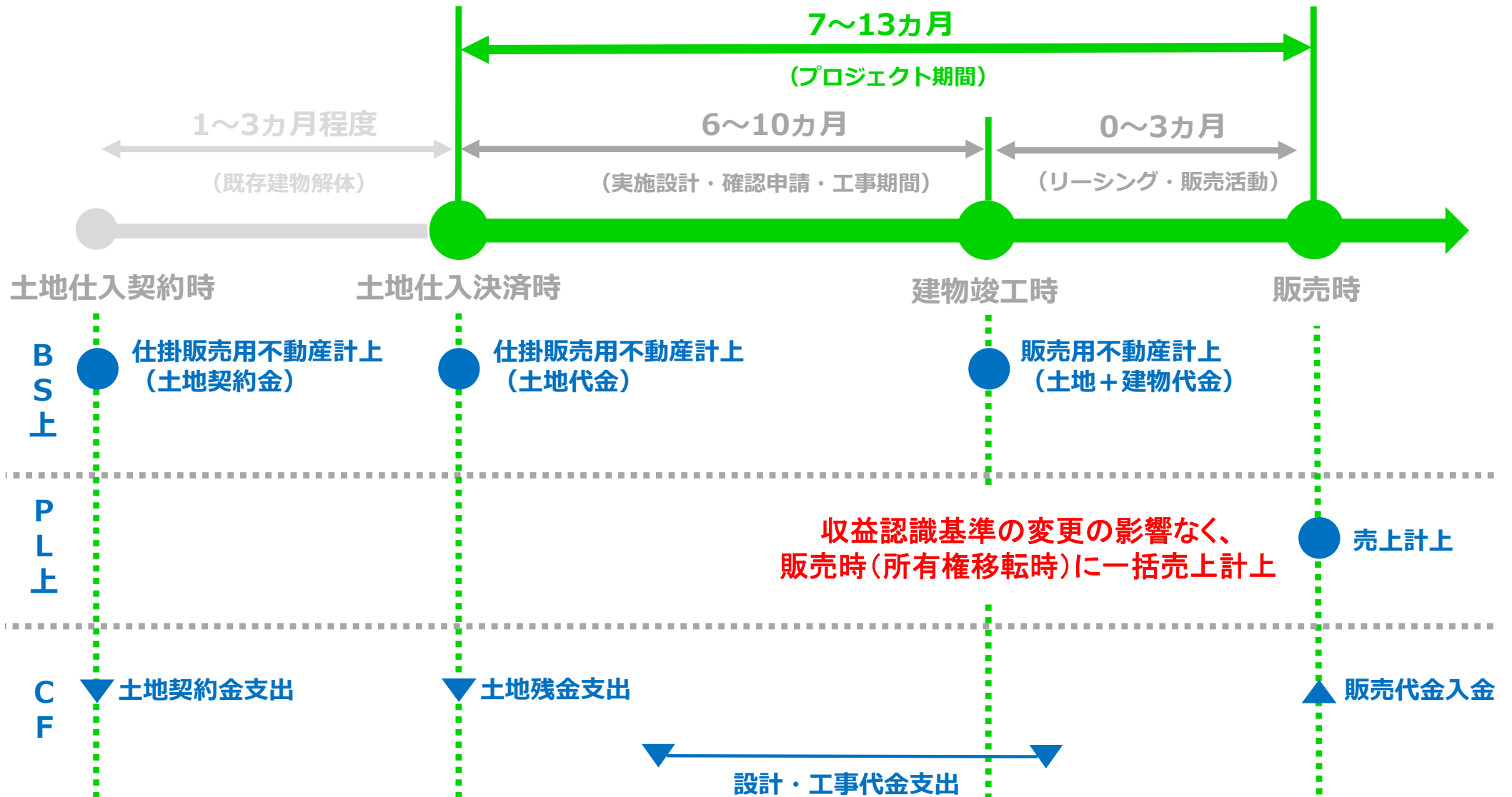
※請負受注スキームのみが対象になります。



# 新収益認識基準の適用について（開発販売スキームの場合）

土地の仕入決済から販売までの期間は7～13カ月であり  
新収益認識基準でも販売時に一括計上となります

※通常の開発販売スキームにおける標準的な例





## 将来見通しに関する注意事項

本資料は、当社の業界動向及び事業内容について、当社による現時点における予定、推定、見込み又は予想に基づいた将来展望についても言及しております。

これらの将来展望に関する表明の中には、様々なリスクや不確実性が内在します。既に知られたもしくは未だに知られていないリスク、不確実性その他要因が、将来の展望に関する表明に含まれる内容と異なる結果を引き起こす可能性がございます。

当社の実際の将来における事業内容や業績等は、本資料に記載されている将来展望と異なる場合がございます。

本資料における将来展望に関する表明は、利用可能な情報に基づいて当社よりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来展望に関するいかなる表明の記載も更新し、変更するものではございません。