

(証券コード 8917)

平成22年1月8日

株 主 各 位

兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
ファースト住建株式会社
代表取締役社長 中 島 雄 司

第11回定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当社第11回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができませんので、後記の株主総会参考書類をご検討くださいますようお願い申し上げます。お手数ながら同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成22年1月25日(月曜日)午後5時30分までに到着するよう折返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

- | | |
|-----------------|---|
| 1. 日 時 | 平成22年1月26日(火曜日)午前10時 |
| 2. 場 所 | 兵庫県尼崎市昭和通二丁目6番68号
尼崎市中小企業センター 4階 第401会議室
(末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください。) |
| 3. 目的事項
報告事項 | 第11期(平成20年11月1日から平成21年10月31日まで)事業報告の内容および計算書類報告の件 |
| 決議事項 | |
| 第1号議案 | 取締役4名選任の件 |
| 第2号議案 | 当社取締役および監査役に対するストック・オプションとしての新株予約権発行承認の件 |
| 第3号議案 | 当社従業員に対するストック・オプションとしての新株予約権発行承認の件 |

以 上

~~~~~  
◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎事業報告、計算書類および株主総会参考書類に修正すべき事項が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト(アドレス<http://www.f-juken.co.jp>)に掲載させていただきます。

◎株主総会終了後、株主懇談会を開催いたしますので、併せてご出席くださいますようお願い申し上げます。なお詳細につきましては、後記38頁「株主懇談会のご案内」に記載いたしておりますので、ご参照ください。

## 事業報告

(平成20年11月1日から  
平成21年10月31日まで)

### 1. 会社の現況

#### (1) 当事業年度の事業の状況

##### ① 事業の経過および成果

当事業年度におけるわが国経済は、米国サブプライム住宅ローン問題に端を発する世界的な景気後退が進展する中、急速な景気の悪化が平成20年後半から平成21年にかけて生じる状況となっております。企業活動の中では、各企業は需要の減少や在庫率の上昇などに対処するために減産ならびに在庫調整の動きを強め、企業収益の改善に努めましたが、一方で雇用情勢の悪化をもたらし、消費者マインドが一層冷え込む状況となっております。わが国政府は、このような厳しい景気の底割れを防ぐべく大規模な景気対策を実施し、消費の下支えや金融市場の安定化に向けた取り組みが行われました。企業や政府によるこうした取り組みの成果により、平成21年中頃から少しずつ景気に下げ止まりの兆しが表れ始めましたが、中小企業においては依然厳しさが残っており、また失業率が引き続き高水準にあるなど雇用情勢の悪化が続いていることから、先行きには下振れ懸念が残っております。

不動産業界におきましては、急速な景気後退による消費者マインドの冷え込みや、住宅市場における未成約在庫の拡大などにより、平成20年の終わりからは不動産市況が悪化し、非常に厳しい環境となっております。そのため住宅着工戸数が減少するとともに、成約価格も大きく低下し、収益が悪化する傾向となっております。特に、サブプライム住宅ローン問題が顕在化し始めるまでは、好調な景気動向や不動産に対する投資資金の活発な流入などによって地価が上昇する傾向にあったため、こうした時期に仕入れた販売用不動産は収益を圧迫するだけでなく、資金繰りをも逼迫させる要因となっております。こうした厳しい環境ではありましたが、住宅の販売価格が低下することにより、次第に住宅需要が顕在化し始め、また政府による住宅取得支援のための政策として住宅ローン減税の拡大が、平成21年1月から実施されており、こうした背景から、不動産市況の悪化にも次第に下げ止まりの傾向が表れ始めております。

このような環境の中、当社の主力事業である戸建分譲事業におきまして、住宅需要の低迷や販売価格の下落により、収益性が大幅に低下し、また滞留している完成在庫が増加する状況となっております。当社ではこうした状況に対して、健全な財務体質の確保を最重要課題として取り組み、デフレ環境下にあっては比較的事業サイクルの短い戸建分譲事業の特性を活かすことが有効であると考え、販売価格の下落に伴うリスクを低減するために完成在庫の削減や事業サイクルの短縮に努めました。また、収益性の改善に向けて、分譲用地の仕入価格の適正化や、建物の建築コストの低減に向けた施策を実施いたしました。こうした取り組みにより平成21年4月頃には完成在庫は当社が適正と考える水準にまで低減させることができ、当事業年度末の販売用不動産は、前事業年度末に比べて51億94百万円の減少となる26億2百万円（前事業年度末比 66.6%減）となりましたが、このことは財務体質の強化に寄与しております。また、事業環境としては、平成21年の春頃から低価格化等の要因によって住宅需要に持ち直しの兆しが表れ、販売価格が下げ止まり始めましたが、滞留在庫の処分が進み現在の不動産市場における相場に比べて高い価格で仕入れた在庫が一掃されると、この事業環境と相まって、仕入価格の適正化および建築コストの低減の取り組みや事業サイクルの短縮を進めた成果として、収益性の改善が進展いたしました。

以上の結果、当事業年度における業績は、売上高349億93百万円（前事業年度比 0.3%減）、営業利益16億54百万円（同 102.0%増）、経常利益15億82百万円（同 119.2%増）、当期純利益10億67百万円（同 1,853.5%増）となりました。

## ② 設備投資の状況

当事業年度におきましては、総額で45百万円の設備投資を行っております。その主なものは、本社倉庫として土地の取得20百万円および建物の取得10百万円であります。この他に販売目的で保有していた中古マンションのうち1戸について保有目的を賃貸目的に変更したことに伴い、たな卸資産から土地に10百万円、建物に7百万円をそれぞれ振替えております。

また、遊休資産である旧江坂支店事務所の保有目的を変更したことに伴い、土地からたな卸資産に43百万円を振替えております。

③ 資金調達状況

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の当座貸越極度額の総額は20億円であり、借入実行残高は12億9百万円でありませ

④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑦ 他の会社の株式その他の持分または新株予約権等の取得または処分の状況

該当事項はありません。

(2) 直前3事業年度の財産および損益の状況

|            | 第8期<br>(平成18年10月期) | 第9期<br>(平成19年10月期) | 第10期<br>(平成20年10月期) | 第11期<br>(当事業年度)<br>(平成21年10月期) |
|------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|
| 売上高(千円)    | 43,258,915         | 46,497,357         | 35,094,002          | 34,993,767                     |
| 経常利益(千円)   | 4,406,522          | 3,419,629          | 721,880             | 1,582,353                      |
| 当期純利益(千円)  | 2,607,078          | 2,022,720          | 54,663              | 1,067,876                      |
| 1株当たり当期純利益 | 154円27銭            | 119円69銭            | 3円23銭               | 63円19銭                         |
| 総資産(千円)    | 30,293,278         | 28,790,662         | 24,193,935          | 23,194,795                     |
| 純資産(千円)    | 11,919,401         | 13,604,047         | 13,286,919          | 14,202,699                     |
| 1株当たり純資産額  | 705円30銭            | 804円99銭            | 786円23銭             | 840円41銭                        |

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出し、1株当たり純資産額は期末発行済株式総数に基づき算出しております。なお、期中平均発行済株式総数と期末発行済株式総数は、自己株式数を控除しております。

### (3) 重要な親会社および子会社の状況

該当事項はありません。

### (4) 対処すべき課題

当社は設立より急速な発展を遂げてまいりましたが、今後も経営理念に基づいた事業の拡大を継続していくためには、会社の成長に応じた人材の採用ならびに育成が必要であると考えております。

特に当社の企画営業職は、販売をアウトソーシングする一方、緻密なマーケット調査、プロジェクトの立案、土地の仕入からプランニング、官公庁における許認可の取得、契約と業務が多岐にわたるため、その育成は非常に重要であります。また、工事部門では、施工は協力業者に分離発注する一方、工程、品質、コスト、安全の4つを徹底して管理することに人的資源を集中しておりますが、お客様にご満足していただける商品をつくり、事業を拡大していくためには、これを適切に管理する人材を確保し、育成していくことが必要であります。

これに対し、人材の採用につきましては、長期的かつ安定的な人材確保を目的として、新卒者の定期採用を継続して実施しており、当事業年度におきましては9名が入社いたしました。さらに、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めております。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修のほか、社内外の講師を招いた研修会を定期的で開催し、法令等を始めとする、業務に必要な知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

今後も継続して新店舗を出店し、事業エリアを拡大していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用ならびに育成を当社の最重要課題として対処してまいります。

また、当社がこれまでに販売した2階建て木造戸建住宅の一部に設計上の誤りから建物の壁量が建築基準法の定める基準を満たしていない物件があることが、平成19年7月に判明して以来、当社ではそれまでに販売した全ての戸建住宅について設計の再点検を行うとともに問題が判明した物件に対する補修工事ならびに再発防止について対処すべき課題の一つとして取り組んでまいりましたが、当事業年度末日現在では95%以上の物件について補修工事が完了し、未完了物件は24棟となりました。今後も引き続き補修工事の早期完了を始め、再発防止のための壁量計算の再チェックや社内基準の強化を行うとともに、新たにアフターサービスの一環として戸別訪問のうえで現地点検を行う等、売主としての瑕疵担保責任を全うし、お客様に安心していただける住まいの提供ならびに一層の品質向上に努めてまいります。

(5) 主要な事業内容（平成21年10月31日現在）

建築工事設計施工  
不動産の売買

(6) 主要な営業所等（平成21年10月31日現在）

|     |                   |               |
|-----|-------------------|---------------|
| 本 社 | 兵庫県尼崎市東灘波町五丁目6番9号 |               |
| 支 店 | 加古川支店（兵庫県加古川市）    | 御影支店（神戸市東灘区）  |
|     | 江坂支店（大阪府吹田市）      | 西宮支店（兵庫県西宮市）  |
|     | 福島支店（大阪市福島区）      | 明石支店（兵庫県明石市）  |
|     | 神戸支店（神戸市中央区）      | 高槻支店（大阪府高槻市）  |
|     | 堺支店（堺市堺区）         | 京都西支店（京都府向日市） |
|     | 京都東支店（京都市山科区）     | 枚方支店（大阪府枚方市）  |
|     | 姫路支店（兵庫県姫路市）      | 奈良支店（奈良県奈良市）  |
|     | 名古屋支店（名古屋市名東区）    |               |

- (注) 1. 平成20年12月1日付で名古屋支店を新設いたしました。  
2. 平成21年3月1日付で守口支店を一時閉鎖いたしました。

(7) 使用人の状況（平成21年10月31日現在）

| 使用人数（前事業年度末比増減） | 平均年齢（前事業年度）  | 平均勤続年数（前事業年度） |
|-----------------|--------------|---------------|
| 219名（△1名）       | 34.7才（33.3才） | 3年5ヶ月（3年0ヶ月）  |

(8) 主要な借入先の状況（平成21年10月31日現在）

（単位：千円）

| 借入先                       | 借入金残高     |
|---------------------------|-----------|
| 株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行       | 1,654,000 |
| 株 式 会 社 四 国 銀 行           | 1,276,700 |
| 株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行 | 870,000   |
| 株 式 会 社 み ず ほ 銀 行         | 733,000   |

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2. 株式の状況（平成21年10月31日現在）

(1) 発行可能株式総数 67,600,000株

(2) 発行済株式の総数 16,900,000株

(3) 株主数 2,663名

(4) 大株主（上位10名）

| 株 主 名                                                       | 所 有 株 式 数  | 持 株 比 率 |
|-------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 中 島 雄 司                                                     | 5,119,000株 | 30.3%   |
| 伏見管理サービス株式会社                                                | 1,800,000  | 10.7    |
| ビービーエイチ オープン<br>ハイマー クエスト インター<br>ナショナル バリュウ ファンド           | 1,475,000  | 8.7     |
| ゴールドマンサックス<br>インターナショナル                                     | 825,800    | 4.9     |
| 日本トラスティ・サービス信託<br>銀行株式会社（信託口）                               | 560,500    | 3.3     |
| ビービーエイチ オープン<br>ハイマー マスター インター<br>ナショナル バリュウ<br>ファンド エルエルシー | 412,600    | 2.4     |
| ジェーピーエムシービー<br>オムニバス ユーエス<br>ペンション トリーティー<br>ジャスデック 380052  | 350,500    | 2.1     |
| 五 十 嵐 幸 造                                                   | 312,000    | 1.8     |
| オーエム04エスエスビー<br>クライアントオムニバス                                 | 304,100    | 1.8     |
| 牛 島 慎 吾                                                     | 300,000    | 1.8     |

(注) 持株比率は自己株式(363株)を控除して計算しております。

### 3. 新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況  
該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

当社が旧商法の規定に基づき発行した新株予約権は、以下のとおりであります。

平成16年1月29日開催の第5回定時株主総会決議による新株予約権

・新株予約権の数 560個（新株予約権1個につき100株）

・新株予約権の目的である株式の数  
56,000株

・新株予約権の発行価額 無償

・新株予約権の行使価額 1個当たり221,500円  
(1株当たり2,215円)

・新株予約権の行使に際して株式を発行する場合の資本組入額  
1株当たり1,108円

(注) 平成16年6月21日付で1:2の株式分割を行っており、同日付で新株予約権行使時の払込金額は調整されております。

・新株予約権の行使期間 平成18年1月30日から  
平成23年1月29日まで

・新株予約権の行使の条件

- i 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由のある場合において、当社取締役会が新株予約権の継続保有を相当と認める場合はこの限りではない。
- ii 新株予約権の質入その他の処分は認めない。
- iii 当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」の内容に抵触していないこと。

・新株予約権の保有の状況（平成21年10月31日現在）

| 区分    | 新株予約権の数(個) | 目的である株式の数(株) | 保有者数(人) |
|-------|------------|--------------|---------|
| 取締役   | 330        | 33,000       | 2       |
| 監査役   | 30         | 3,000        | 1       |
| 当社使用人 | 200        | 20,000       | 14      |

#### 4. 会社役員 の 状況

(1) 取締役および監査役の状況（平成21年10月31日現在）

| 会社における地位 | 氏 名  | 担当および重要な兼職の状況                       |
|----------|------|-------------------------------------|
| 代表取締役社長  | 中島雄司 |                                     |
| 取締役      | 牛島慎吾 | 企画営業部長                              |
| 取締役      | 伊木雅則 | 管理部長                                |
| 取締役      | 松宮巧  | 株式会社匠代表取締役社長                        |
| 常勤監査役    | 藤本智章 |                                     |
| 監査役      | 田村一美 | 田村一美会計事務所 所長<br>神明監査法人 代表社員         |
| 監査役      | 水永誠二 | 牧野内総合法律事務所 弁護士<br>株式会社アーネストワン 社外監査役 |

- (注) 1. 取締役 松宮巧氏は、社外取締役であります。  
 2. 監査役 田村一美氏および監査役 水永誠二氏は、社外監査役であります。  
 3. 常勤監査役 藤本智章氏および監査役 田村一美氏は、以下のとおり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。  
 ・常勤監査役 藤本智章氏は、税理士事務所に平成9年3月から平成13年7月まで在籍し、通算4年5ヶ月にわたり決算手続ならびに財務諸表の作成等に従事してまいりました。  
 ・監査役 田村一美氏は、公認会計士の資格を有しております。

(2) 事業年度中に退任した取締役および監査役

| 氏 名  | 退 任 日      | 退任事由 | 退任時の地位・担当<br>および重要な兼職の状況 |
|------|------------|------|--------------------------|
| 森脇利典 | 平成21年1月27日 | 任期満了 | 専務取締役工事部長                |
| 松下弘和 | 平成21年1月27日 | 任期満了 | 取締役                      |

### (3) 取締役および監査役の報酬等の総額

| 区 分                | 人 数        | 報酬等の総額                |
|--------------------|------------|-----------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外取締役) | 5名<br>(1名) | 59,310千円<br>(3,600千円) |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 3名<br>(2名) | 12,790千円<br>(3,600千円) |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 8名<br>(3名) | 72,100千円<br>(7,200千円) |

- (注) 1. 上記には、平成21年1月27日開催の第10回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。
2. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
3. 取締役の報酬限度額は、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会において年額150,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
4. 監査役の報酬限度額は、平成19年1月26日開催の第8回定時株主総会において年額25,000千円以内と決議いただいております。
5. 報酬等の総額には、当事業年度に係る役員賞与引当金の繰入額7,900千円（社外取締役を除く取締役3名に対し7,110千円、社外監査役を除く監査役1名に対し790千円）が含まれております。

### (4) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等の重要な兼職の状況および当社と当該他の法人等との関係
- ・取締役 松宮巧氏は、株式会社匠の代表取締役社長であります。当社は、株式会社匠に対して分譲住宅の設計業務の一部を委託しております。
  - ・監査役 田村一美氏は、田村一美会計事務所の所長および神明監査法人の代表社員であります。なお、当社は両社との間に特別の関係はありません。
  - ・監査役 水永誠二氏は、牧野内総合法律事務所の弁護士および株式会社アーネストワンの社外監査役であります。なお、当社は両社との間に特別の関係はありません。

## ② 当事業年度における主な活動状況

|             | 活 動 状 況                                                                                                                                                                |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 取締役 松 宮 巧   | 当事業年度のうち就任後に開催された取締役会11回のうち10回に出席いたしました。主に設計ならびに建築業務に関する専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。                                                        |
| 監査役 田 村 一 美 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち13回に出席し、監査役会14回のうち14回に出席いたしました。公認会計士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、当社の経理システムならびに内部監査について適宜、必要な発言を行っております。   |
| 監査役 水 永 誠 二 | 当事業年度に開催された取締役会14回のうち12回に出席し、監査役会14回のうち12回に出席いたしました。弁護士としての専門的見地から、取締役会において、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための発言を行っております。また、監査役会において、当社のコンプライアンス体制ならびに内部監査について適宜、必要な発言を行っております。 |

## ③ 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。各社外監査役に係る当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

## 5. 会計監査人の状況

(1) 名称 新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

| 区分                             | 報酬等の額    |
|--------------------------------|----------|
| 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額         | 30,000千円 |
| 当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 30,000千円 |

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

当事業年度において、会計監査人に対する公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）の対価の支払はありません。

(4) 会計監査人の解任または不再任の決定方針

取締役会は、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、監査役会の同意を得たうえで、または、監査役会の請求に基づいて、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## 6. 業務の適正を確保するための体制

### (1) 職務執行の基本方針

当社は、次の企業理念を掲げ、全ての役員および使用人（当社の業務に従事する全ての者を含みます。）が、職務を執行するにあたっての基本方針とする。

#### 【企業理念】

1. 住宅作りにおいて、社会へ貢献する。
2. より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。
3. 人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

当社は、この企業理念の下、適正な業務執行のための体制を整備し、運用していくことが重要な経営の責務であると認識し、以下の内部統制システムを構築する。

また、今後も内外環境の変化に応じ、一層適切な内部統制システムを整備すべく努めなければならない。

### (2) 内部統制システムに関する体制

#### ① 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

- i 取締役会は、取締役会の運営に係る規程を整備し、当該規程に則り会社の業務を決定する。
- ii 取締役会は、法令等を遵守する体制を確保するために、全ての役員および使用人の行動を規律する倫理規程を制定するとともに、その他の社内諸規程を整備し、取締役による職務の執行を統制・監視する。
- iii 取締役は、取締役会から授けられた範囲における業務執行を、法令等を遵守して行う権限と責任を有する。
- iv 取締役会が取締役の職務の執行を監督するため、取締役は、会社の業務執行状況を取締役会規程に則り取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務執行を相互に監視・監督する。
- v 取締役会および取締役の業務執行状況は、監査役の監査を受ける。
- vi 代表取締役社長は、業務執行部門から独立した内部監査室を設置する。取締役の業務執行状況は、内部監査室の監査を受ける。
- vii 取締役の職務執行につき、法令等に違反する行為等を発見した者は、速やかに職制を通じて担当取締役に報告しなければならない。また、職制を通じると正常な情報の伝達ができない場合、当該報告を取締役会に直接行う手段を確保するために、企業倫理規程にエマージェンシー・ライン制度を定める。

- ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制
- i 取締役の職務の執行に係る情報については、管理基準および管理体制を整備し、法令および社内規程に基づき作成・保存し、必要に応じて取締役、監査役、会計監査人等が閲覧し、謄写可能な状態にて管理する。
- ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- i 役員および使用人は、その担当する職務におけるリスクを把握、分析、評価し、適切な対策を実施するとともに、かかるリスクマネジメント状況を監督し、定期的に見直さなければならない。
  - ii 役員および使用人は、当社の経営に重大な影響を与えるリスクを発見した場合には、担当取締役職制を通じて適切に報告を行わなければならない。なお、職制を通じると正常な情報の伝達ができない場合には、エマージェンシー・ライン制度により、取締役会に直接伝達を行うものとする。
  - iii リスク管理体制の基礎として、危機管理規程を今後定め、損害の発生を抑止するとともに、発生した損害の拡大を防止しこれを最小限に止める体制を整えることとします。
- ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- i 取締役の職務分担を明確にし、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、取締役会には組織規程、職務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者および責任、執行手続の詳細について定める。
  - ii 経営上の重要な事項については、各部門の次長職以上で構成される経営会議において慎重に協議を行うとともに、会社全体の意思統一を図る。
- ⑤ 使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- i 全ての役員および使用人がとるべき行動の基準、規範を示した企業倫理規程に基づき、職制を通じて業務執行の徹底と監督を行うとともに、研修等を通じてコンプライアンス教育・啓発を行い、企業倫理規程の実践的運用と徹底を行う体制を構築する。
  - ii 使用人は、職務の執行に際し適法性について疑念が生じた場合には、顧問弁護士、公認会計士等に相談し助言を受ける等、適切に対応しなければならない。
  - iii 使用人の職務の執行が法令等に違反する行為等を発見した者は、速やかに職制を通じて担当取締役職に報告しなければならない。なお、職制を通じると正常な情報の伝達ができない場合には、エマージェンシー・ライン制度により、取締役会に直接伝達を行うものとする。

- iv 使用人の職務執行に問題があった場合には、就業規則等に則り適正に処分する。
  - v 使用人の職務執行状況は、内部監査室による監査を受ける。内部監査室はその結果を被監査部門にフィードバックするとともに、経営層および監査役に適宜報告する。
- ⑥ 当該株式会社ならびにその親会社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- i 当社には現在、親会社および子会社に該当する会社はないが、親会社または子会社に該当する会社が現れた際に決議を行う。
- ⑦ 監査役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
- i 現在、監査役の職務を補助すべき使用人は配置していないが、監査役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は、必要に応じて、同使用人を置くこととする。
- ⑧ 前項の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- i 監査役の職務を補助すべき使用人の任命、解任、評価、人事異動、賃金等の改定については、監査役会の同意を得た上で決定することとし、取締役からの独立性を確保するものとする。
- ⑨ 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- i 取締役は、株式会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、法令に従い、直ちに当該事実を監査役会に報告しなければならない。
  - ii 監査役は、取締役会に出席し、取締役の業務執行に関する報告を受けられる。また、監査役は、重要と認める会議体等に出席することができる。
  - iii 監査役はいつでも必要に応じて、稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、取締役および使用人に対してその説明を求めることができる。
  - iv 内部監査室は、監査役がその業務の遂行上必要とする場合には、内部監査に基づく監査資料を遅滞なく提出すべき旨、内部監査規程に定める。
- ⑩ 監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- i 監査役会は、代表取締役社長と必要に応じて会合を持ち、監査上の重要課題等について意見交換を行う。

- ii 監査役は、内部監査室と緊密な連携を保ち、効率的な監査の実施に努める。
- iii 監査役は、会計監査人から会計監査内容について説明を受けるとともに、情報の交換を行い、連携を図っていく。

## 7. 剰余金の配当等の決定に関する方針

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、株主配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部資金の確保、ならびに企業業績等も勘案したうえで、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向10%を目標として実施してまいりたいと考えております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

上記の考えの下、当事業年度の期末配当金につきましては、1株につき3円とさせていただきます。この結果、すでに、平成21年7月21日に実施済みの中間配当金1株につき3円と合わせまして、年間配当金は1株につき6円となり、配当性向は、9.5%となります。

内部留保資金につきましては、主に事業活動に必要となる分譲用地の仕入資金として有効活用してまいりたいと考えております。

---

(注) この事業報告に記載の金額および株式数は、表示単位未満を切り捨てて表示しておりません。

# 貸借対照表

(平成21年10月31日現在)

(単位：千円)

| 資 産 の 部     |            | 負 債 の 部           |            |
|-------------|------------|-------------------|------------|
| 流 動 資 産     | 22,272,694 | 流 動 負 債           | 8,689,984  |
| 現金及び預金      | 13,440,122 | 支 払 手 形           | 277,210    |
| 売 掛 金       | 262        | 支 払 信 託           | 1,155,850  |
| 販売用不動産      | 2,602,546  | 工 事 未 払 金         | 1,816,945  |
| 仕掛販売用不動産    | 5,006,624  | 短 期 借 入 金         | 4,186,000  |
| 未成工事支出金     | 929,744    | 1年内返済予定の長期借入金     | 100,400    |
| 貯 蔵 品       | 2,748      | 未 払 金             | 58,189     |
| 前 渡 金       | 146,661    | 未 払 費 用           | 14,244     |
| 前 払 費 用     | 23,221     | 未 払 法 人 税 等       | 626,794    |
| 繰延税金資産      | 112,025    | 未 払 消 費 税 等       | 63,506     |
| そ の 他       | 8,737      | 前 受 金             | 126,218    |
| 固 定 資 産     | 922,101    | 預 り 金             | 129,474    |
| 有 形 固 定 資 産 | 813,117    | 賞 与 引 当 金         | 76,150     |
| 建 物         | 160,362    | 役 員 賞 与 引 当 金     | 7,900      |
| 構 築 物       | 6,238      | 完 成 工 事 補 償 引 当 金 | 44,954     |
| 車 両 運 搬 具   | 97,816     | そ の 他             | 6,146      |
| 工具、器具及び備品   | 98,176     | 固 定 負 債           | 302,111    |
| 減価償却累計額     | △211,605   | 長 期 借 入 金         | 247,300    |
| 土 地         | 657,040    | 退 職 給 付 引 当 金     | 54,811     |
| 建設仮勘定       | 5,088      | 負 債 合 計           | 8,992,096  |
| 無 形 固 定 資 産 | 30,335     | 純 資 産 の 部         |            |
| ソフトウェア      | 29,924     | 株 主 資 本           | 14,202,699 |
| 電話加入権       | 411        | 資 本 金             | 1,584,000  |
| 投資その他の資産    | 78,648     | 資 本 剰 余 金         | 1,338,350  |
| 出 資 金       | 481        | 資 本 準 備 金         | 1,338,350  |
| 長期前払費用      | 4,419      | 利 益 剰 余 金         | 11,281,024 |
| 繰延税金資産      | 47,332     | 利 益 準 備 金         | 5,400      |
| そ の 他       | 26,414     | そ の 他 利 益 剰 余 金   | 11,275,624 |
| 資 産 合 計     | 23,194,795 | 繰 越 利 益 剰 余 金     | 11,275,624 |
|             |            | 自 己 株 式           | △674       |
|             |            | 純 資 産 合 計         | 14,202,699 |
|             |            | 負 債 純 資 産 合 計     | 23,194,795 |

# 損 益 計 算 書

（平成20年11月1日から  
平成21年10月31日まで）

（単位：千円）

| 科 目                   | 金 額     | 金 額        |
|-----------------------|---------|------------|
| 売 上 高                 |         | 34,993,767 |
| 売 上 原 価               |         | 31,246,264 |
| 売 上 総 利 益             |         | 3,747,502  |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |         | 2,093,280  |
| 営 業 利 益               |         | 1,654,222  |
| 営 業 外 収 益             |         |            |
| 受 取 利 息               | 3,165   |            |
| 損 害 賠 償 金             | 8,734   |            |
| そ の 他                 | 7,878   | 19,777     |
| 営 業 外 費 用             |         |            |
| 支 払 利 息               | 66,688  |            |
| 支 払 手 数 料             | 16,485  |            |
| そ の 他                 | 8,472   | 91,646     |
| 経 常 利 益               |         | 1,582,353  |
| 特 別 利 益               |         |            |
| 完成工事補償引当金戻入額          | 213,207 |            |
| 労 災 保 険 還 付 金         | 61,308  |            |
| 役 員 賞 与 引 当 金 戻 入 額   | 3,600   | 278,115    |
| 特 別 損 失               |         |            |
| 固 定 資 産 除 却 損         | 6,696   |            |
| 減 損 損 失               | 17,185  | 23,882     |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |         | 1,836,586  |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 686,905 |            |
| 過 年 度 法 人 税 等         | 28,824  |            |
| 法 人 税 等 調 整 額         | 52,980  | 768,710    |
| 当 期 純 利 益             |         | 1,067,876  |

## 株主資本等変動計算書

（平成20年11月1日から  
平成21年10月31日まで）

（単位：千円）

|               |            |
|---------------|------------|
| 株主資本          |            |
| 資本金           |            |
| 前期末残高         | 1,584,000  |
| 当期変動額         |            |
| 当期変動額合計       | —          |
| 当期末残高         | 1,584,000  |
| 資本剰余金         |            |
| 資本準備金         |            |
| 前期末残高         | 1,338,350  |
| 当期変動額         |            |
| 当期変動額合計       | —          |
| 当期末残高         | 1,338,350  |
| 資本剰余金合計       |            |
| 前期末残高         | 1,338,350  |
| 当期変動額         |            |
| 当期変動額合計       | —          |
| 当期末残高         | 1,338,350  |
| 利益剰余金         |            |
| 利益準備金         |            |
| 前期末残高         | 5,400      |
| 当期変動額         |            |
| 当期変動額合計       | —          |
| 当期末残高         | 5,400      |
| その他利益剰余金      |            |
| 繰越利益剰余金       |            |
| 前期末残高         | 10,359,844 |
| 当期変動額         |            |
| 剰余金の配当        | △101,397   |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △50,698    |
| 当期純利益         | 1,067,876  |
| 当期変動額合計       | 915,779    |
| 当期末残高         | 11,275,624 |
| 利益剰余金合計       |            |
| 前期末残高         | 10,365,244 |
| 当期変動額         |            |
| 剰余金の配当        | △101,397   |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △50,698    |
| 当期純利益         | 1,067,876  |
| 当期変動額合計       | 915,779    |
| 当期末残高         | 11,281,024 |

(単位：千円)

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| 自己株式          |                   |
| 前期末残高         | △674              |
| 当期変動額         |                   |
| 当期変動額合計       | —                 |
| 当期末残高         | <u>△674</u>       |
| 株主資本合計        |                   |
| 前期末残高         | 13,286,919        |
| 当期変動額         |                   |
| 剰余金の配当        | △101,397          |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △50,698           |
| 当期純利益         | <u>1,067,876</u>  |
| 当期変動額合計       | <u>915,779</u>    |
| 当期末残高         | <u>14,202,699</u> |
| 純資産合計         |                   |
| 前期末残高         | 13,286,919        |
| 当期変動額         |                   |
| 剰余金の配当        | △101,397          |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △50,698           |
| 当期純利益         | <u>1,067,876</u>  |
| 当期変動額合計       | <u>915,779</u>    |
| 当期末残高         | <u>14,202,699</u> |

(個別注記表)

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

(2) 資産の評価基準および評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のないもの……………移動平均法による原価法

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

および未成工事支出金……………個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(3) 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）

建物（建物附属設備を除く。）……………定額法

その他……………定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～42年

構築物 10年～40年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 2年～10年

② 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用）……………社内における見込利用期間（5年）に基づく定額法

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

② 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

④ 完成工事補償引当金

建築物の引渡後の瑕疵による損失および補償サービス費用を補填するため、過去に分譲建物に係る補修費等の実績ならびに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込額を計上しております。

(追加情報)

完成工事補償引当金のうち、当社が販売した2階建て戸建分譲住宅の設計における強度不足の発生に係わる補修工事費用および現地調査費用については、効率的な現地調査方法の確立に伴い当事業年度の第4四半期に当該現地調査が大幅に進展しました。新たに確立された方法による現地調査および補修工事の実績に応じて見積りの見直しを行った結果、完成工事補償引当金が減少し、完成工事補償引当金戻入額213,207千円を特別利益に計上しております。

⑤ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付会計に関する実務指針（中間報告）（日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第13号）に定める簡便法（期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法）により計算した当事業年度末の退職給付債務に基づき計上しております。

(5) その他計算書類作成のための基本となる事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。控除対象外消費税等は、固定資産に係るものは投資その他の資産の「その他」に計上し5年間の均等償却を行っており、それ以外は発生年度の期間費用としております。

(6) 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用)

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、個別法による原価法によっておりましたが、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）が適用されたことに伴い、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、従来の方法に比べて当事業年度の売上原価が6,777千円増加し、売上総利益、営業利益、経常利益および税引前当期純利益は、それぞれ同額減少しております。

(リース取引に関する会計基準の適用)

当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))および「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

## 2. 貸借対照表に関する注記

担保に供している資産および担保に係る債務

### ① 担保に供している資産

|          |             |
|----------|-------------|
| 現金及び預金   | 2,800,000千円 |
| 販売用不動産   | 1,137,803千円 |
| 仕掛販売用不動産 | 3,013,750千円 |
| 建物       | 88,126千円    |
| 土地       | 589,897千円   |
| 建設仮勘定    | 5,088千円     |
| 計        | 7,634,667千円 |

### ② 担保に係る債務

|               |             |
|---------------|-------------|
| 支払信託          | 1,155,850千円 |
| 短期借入金         | 4,186,000千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 100,400千円   |
| 長期借入金         | 247,300千円   |
| 計             | 5,689,550千円 |

## 3. 損益計算書に関する注記

減損損失

当事業年度において、当社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      |
|--------|------|---------|
| 大阪府吹田市 | 遊休資産 | 建物および土地 |

当社は、原則として、事業用資産については支店等の各営業部門を基準としてグルーピングを行っており、複数の資産グループにおける将来キャッシュ・フローの生成に寄与する資産については共用資産として全社単位でのグルーピングを行っております。また、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

減損損失の対象となった上記資産グループについてはこれまで周辺の不動産相場等を基にした合理的な見積りにより回収可能価額を算定しておりましたが、当事業年度におきまして具体的な売却計画が策定されたことに伴い回収可能価額が帳簿価額を下回ることが明らかとなったため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（17,185千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物4,152千円および土地13,033千円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、建物および土地については処分見込価額に基づき評価しております。

#### 4. 株主資本等変動計算書に関する注記

##### (1) 発行済株式の総数に関する事項

| 株式の種類   | 前事業年度末<br>株式数 | 当事業年度<br>増加株式数 | 当事業年度<br>減少株式数 | 当事業年度末<br>株式数 |
|---------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 普通株式(株) | 16,900,000    | —              | —              | 16,900,000    |

##### (2) 自己株式の数に関する事項

| 株式の種類   | 前事業年度末<br>株式数 | 当事業年度<br>増加株式数 | 当事業年度<br>減少株式数 | 当事業年度末<br>株式数 |
|---------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 普通株式(株) | 363           | —              | —              | 363           |

##### (3) 剰余金の配当に関する事項

###### ① 配当金支払額等

###### イ. 平成20年12月12日開催の取締役会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 101,397千円
- ・1株当たり配当額 6円00銭
- ・基準日 平成20年10月31日
- ・効力発生日 平成21年1月13日

###### ロ. 平成21年6月4日開催の取締役会決議による配当に関する事項

- ・配当金の総額 50,698千円
- ・1株当たり配当額 3円00銭
- ・基準日 平成21年4月30日
- ・効力発生日 平成21年7月21日

- ② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌期になるもの  
平成21年12月14日開催の取締役会において、当事業年度期末配当金に関し、次のとおり決議いたしました。

|           |             |
|-----------|-------------|
| ・配当金の総額   | 50,698千円    |
| ・1株当たり配当額 | 3円00銭       |
| ・基準日      | 平成21年10月31日 |
| ・効力発生日    | 平成22年1月12日  |

(4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項

|            | 平成16年1月29日第5回定時株主総会決議分 |
|------------|------------------------|
| 目的となる株式の種類 | 普通株式                   |
| 目的となる株式の数  | 56,000株                |
| 新株予約権の残高   | 560個                   |

(注) 権利行使期間の初日が到来していないものを除いております。

5. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

(流動資産)

|           |           |
|-----------|-----------|
| 完成工事補償引当金 | 18,291千円  |
| 未払事業税否認   | 45,915千円  |
| 未払費用否認    | 26,448千円  |
| その他       | 21,804千円  |
| 合計        | 112,460千円 |

(固定資産)

|           |           |
|-----------|-----------|
| 退職給付引当金   | 22,302千円  |
| 長期未収入金    | 24,300千円  |
| 投資有価証券評価損 | 16,276千円  |
| 土地評価損     | 5,131千円   |
| その他       | 728千円     |
| 小計        | 68,739千円  |
| 評価性引当額    | △21,407千円 |
| 合計        | 47,332千円  |

繰延税金資産計 159,792千円

繰延税金負債

前払費用認定損 △434千円

繰延税金負債計 △434千円

繰延税金資産の純額 159,357千円

6. リースにより使用する固定資産に関する注記

事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しておりますが、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

7. 持分法損益等に関する注記

該当事項はありません。

8. 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

9. 1株当たり情報に関する注記

|                |         |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 840円41銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 63円19銭  |

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

# 会計監査人の監査報告

## 独立監査人の監査報告書

平成21年12月25日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

### 新日本有限責任監査法人

|                    |       |      |   |
|--------------------|-------|------|---|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 齋藤博道 | Ⓢ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 柳年哉  | Ⓢ |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 石黒一裕 | Ⓢ |

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、ファースト住建株式会社の平成20年11月1日から平成21年10月31日までの第11期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。

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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# 監査役会の監査報告

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成20年11月1日から平成21年10月31日までの第11期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、取締役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その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視及び検証いたしました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

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

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成21年12月26日

ファースト住建株式会社 監査役会

|       |         |   |
|-------|---------|---|
| 常勤監査役 | 藤 本 智 章 | Ⓔ |
| 社外監査役 | 田 村 一 美 | Ⓔ |
| 社外監査役 | 水 永 誠 二 | Ⓔ |

以 上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 取締役4名選任の件

取締役全員（4名）は、本総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役4名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)         | 略歴、当社における地位、担当<br>(重要な兼職の状況)                                                                                                                         | 所有する当社の株式の数 |
|-------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1     | 中島雄司<br>(昭和32年6月8日生) | 昭和60年4月 飯田建設工業株式会社<br>(現一建設株式会社) 入社<br>平成11年7月 当社取締役就任<br>平成12年3月 当社代表取締役就任<br>平成12年10月 当社代表取締役社長就任<br>(現在に至る)                                       | 5,119,000株  |
| 2     | 牛島慎吾<br>(昭和36年7月4日生) | 平成6年9月 株式会社ライフ住宅入社<br>平成12年10月 当社入社<br>平成13年8月 当社取締役企画営業部長就任<br>平成17年11月 当社取締役開発事業部長就任<br>平成19年11月 当社取締役本社事業部長就任<br>平成20年8月 当社取締役企画営業部長就任<br>(現在に至る) | 300,000株    |
| 3     | 堀 巖<br>(昭和28年5月23日生) | 平成10年3月 朝日ハウス産業株式会社入社<br>平成15年3月 当社入社<br>平成20年11月 当社工事部次長<br>平成21年11月 当社工事部長<br>(現在に至る)                                                              | 650株        |
| 4     | 松宮巧<br>(昭和29年3月21日生) | 昭和52年4月 関電興業株式会社入社<br>昭和60年4月 たくみ建築設計事務所<br>(現株式会社匠) 設立 所<br>長 (現 代表取締役社長)<br>平成21年1月 当社取締役就任<br>(現在に至る)<br><br>(重要な兼職の状況)<br>株式会社匠 代表取締役社長          | 一株          |

- (注) 1. 取締役候補者松宮巧氏は、株式会社社匠の代表取締役社長を兼務しておりますが、当社は株式会社社匠に対して分譲住宅の設計業務の一部を委託しております。
2. その他の各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
3. 松宮巧氏は社外取締役候補者であります。
4. 松宮巧氏を社外取締役候補者とした理由は以下のとおりであります。  
同氏は、株式会社社匠の経営に長年にわたって携われ、設計ならびに建築に関する高度な知識と経験を有しており、当社の設計、建築業務について管理体制およびコンプライアンスの充実に向けた専門家としての高度なアドバイスを期待しております。
5. 松宮巧氏は、現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本総会終結の日をもって1年となります。

## 第2号議案 当社取締役および監査役に対するストック・オプションとしての 新株予約権発行承認の件

会社法第236条、第238条および第239条の規定に基づき、当社の取締役および監査役に対して、次の要領により、ストック・オプションとしての新株予約権を発行することおよび発行する新株予約権の募集要項の決定を当社取締役会に委任することにつき、ご承認をお願いしたいと存じます。

当社取締役の報酬額および当社監査役の報酬額につきましては、平成19年1月26日開催の当社第8回定時株主総会においてそれぞれ年額1億5千万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分の給与は含まない。）および年額2千5百万円以内とする旨ご承認をいただいておりますが、今回、新株予約権を付与することについて、一般的に用いられている公正価額の算定方法に基づき算定されるその報酬額は、ご承認をいただいております当該年額の枠内となります。

また、当社取締役に対する新株予約権の発行は、金銭でない報酬等に該当しますが、報酬として割り当てる新株予約権の算定方法も合わせてご承認をお願いするものであります。

なお、第1号議案「取締役4名選任の件」が原案どおり承認されますと、割当を受ける取締役は4名となります。

### 1. スtock・オプションとして新株予約権を発行する理由

取締役の業績向上への意欲、意識を高めることおよび監査役の適正な監査に対する意識を高めることにより企業価値の向上を図ることを目的として、当社取締役および監査役に対し、ストック・オプションの目的で新株予約権を付与するために新株予約権を発行するものであります。

## 2. 新株予約権の払込金額

新株予約権の割当てを受けた取締役および監査役に対し払込金額と同額の報酬を付与し、当該報酬請求権と当該新株予約権の払込金額とを相殺することにより、新株予約権を取得させるものとする。ストック・オプションとしての報酬等の額は、新株予約権の割当日において算定した新株予約権1個当たりの公正価額に割り当てる新株予約権の総数を乗じて得た金額とし、報酬等としての新株予約権の公正価額は、割当日における諸条件を基にブラック・ショールズ・モデルを用いて算出するものとする。

## 3. 新株予約権の割当日

当社取締役会に委任するものとする。

## 4. 新株予約権の内容

### (1) 新株予約権の目的となる株式の種類および数

当社普通株式9,000株を上限とする。

なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転（以下総称して「合併等」という。）を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

### (2) 新株予約権の総数

90個を各事業年度に係る定時株主総会開催日の翌日以降1年間に発行する新株予約権の上限とする。なお、この内、当社取締役に付与する新株予約権は45個をそれぞれ上限とする。（新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株とする。ただし、上記（1）に定める株式の数の調整を行った場合は、同様の調整を行うものとする。）

### (3) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額（以下「行使価額」という。）に各新株予約権の目的となる株式の数を乗じた金額とする。行使価額は、新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という。）の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く。）の大阪

証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、その金額が割当日の終値（当日に終値がない場合は、それに先立つ直近の終値）を下回る場合は、割当日の終値とする。

なお、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、上記の行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により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、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合（会社法第194条の規定（単元未満株主による単元未満株式売渡請求。）に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または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。）の転換または行使の場合を除く。）、上記の行使価額は、次の算式により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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」に、それぞれ読み替える。

さらに、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他上記の行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

(4) 新株予約権の権利行使期間

割当日の翌日から2年を経過した日より8年以内とする。

(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および資本準備金に関する事項

- ① 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加

限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

- ② 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

(6) 新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、権利行使時において、当社または当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の地位にあることを要す。ただし、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りでない。

② その他権利行使の条件は、平成22年1月26日開催の当社第11回定時株主総会決議および取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(7) 新株予約権の取得に関する事項

① 当社は、新株予約権者が上記(6)による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社は、当社が消滅会社となる合併契約書承認の議案が当社株主総会で承認された場合、または、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案もしくは株式移転計画承認の議案が当社株主総会で承認された場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

(8) 新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

(9) 当社が組織再編を実施する際の新株予約権の取扱い

組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

① 合併（当社が消滅する場合に限る。）

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

② 吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

- ③ 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
  - ④ 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
  - ⑤ 株式移転  
株式移転により設立する株式会社
- (10) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て  
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。
- (11) 新株予約権のその他の内容  
新株予約権に関するその他の内容については、今後開催される募集新株予約権発行の取締役会で、その他の募集事項と併せて定めるものとする。

### 第3号議案 当社従業員に対するストック・オプションとしての新株予約権発行承認の件

会社法第236条、第238条および第239条の規定に基づき、当社従業員に対して、次の要領により特に有利なる条件をもってストック・オプションとしての新株予約権を発行することおよび発行する新株予約権の募集事項の決定を当社取締役会に委任することにつき、ご承認をお願いしたいと存じます。

1. 特に有利なる条件をもってストック・オプションとしての新株予約権を発行する理由  
当社の業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、当社従業員に対し、ストック・オプションとしての新株予約権を発行するものであります。
2. 新株予約権の払込金額  
金銭の払込みを要しないものとする。
3. 新株予約権の割当日  
当社取締役会に委任するものとする。
4. 新株予約権の内容
  - (1) 新株予約権の目的となる株式の種類および数  
当社普通株式151,000株を上限とする。  
なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は本件新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる

株式の数について行われ、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、合併等、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で株式数を調整することができる。

(2) 新株予約権の総数

1,510個を上限とする。(新株予約権1個当たりの目的となる株式数は、100株とする。ただし、上記(1)に定める株式の数の調整を行った場合は、同様の調整を行うものとする。)

(3) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭とし、その価額は、新株予約権の行使に際して払込みをすべき1株当たりの金額(以下「行使価額」という。)に各新株予約権の目的となる株式の数を乗じた金額とする。行使価額は、新株予約権を割り当てる日(以下「割当日」という。)の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、その金額が割当日の終値(当日に終値がない場合は、それに先立つ直近の終値)を下回る場合は、割当日の終値とする。

なお、当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合、上記の行使価額は、株式分割または株式併合の比率に応じ、次の算式により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、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式の発行または自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求。))に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または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。)の転換または行使の場合を除く。)、上記の行使価額は、次の算式により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。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \left( \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」に、それぞれ読み替える。

さらに、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他上記の行使価額の調整を必要とする場合には、合併等の条件、株式の無償割当の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で行使価額を調整することができる。

(4) 新株予約権の権利行使期間

割当日の翌日から2年を経過した日より8年以内とする。

(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および資本準備金に関する事項

① 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

② 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

(6) 新株予約権の行使の条件

① 新株予約権者は、権利行使時において、当社または当社の関係会社の取締役、監査役もしくは従業員の状態にあることを要す。ただし、取締役、監査役が任期満了により退任した場合、または従業員が定年により退職した場合にはこの限りではない。また、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りでない。

② その他権利行使の条件は、平成22年1月26日開催の当社第11回定時株主総会決議および取締役会決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

(7) 新株予約権の取得に関する事項

① 当社は、新株予約権者が上記(6)による新株予約権の行使の条件に該当しなくなった場合は、当該新株予約権を無償で取得することができる。

- ② 当社は、当社が消滅会社となる合併契約書承認の議案が当社株主総会で承認された場合、または、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案もしくは株式移転計画承認の議案が当社株主総会で承認された場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。
- (8) 新株予約権の譲渡制限  
譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (9) 当社が組織再編を実施する際の新株予約権の取扱い  
組織再編に際して定める契約書または計画書等に以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
- ① 合併（当社が消滅する場合に限る。）  
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- ② 吸収分割  
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- ③ 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
- ④ 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- ⑤ 株式移転  
株式移転により設立する株式会社
- (10) 新株予約権の行使により発生する端数の切捨て  
新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。
- (11) 新株予約権の公正価額の算定方法  
新株予約権の公正価額は、割当日における諸条件を基にブラック・シヨールズ・モデルを用いて算出するものとする。
- (12) 新株予約権のその他の内容  
新株予約権に関するその他の内容については、今後開催される募集新株予約権発行の取締役会で、その他の募集事項と併せて定めるものとする。

以 上

株主の皆様へ

平成22年1月8日

ファースト住建株式会社

代表取締役社長 中島雄司

## 株主懇談会のご案内

拝啓 株主の皆様には平素より格別のお引き立てを賜り、心より御礼申し上げます。

さて、当社第11回定時株主総会終了後に株主懇談会を開催させていただきます。日頃お目にかかることの少ない株主の皆様から、さまざまな貴重なご意見を賜りたく、軽食を準備しお待ち申し上げます。

短時間ではありますが、弊社役員とご歓談いただきまして、弊社へのご理解を一層深めていただければと願い、ここにご案内申し上げる次第でございます。

株主の皆様方におかれましては大変ご多忙の折、恐縮ではございますが、是非ともご出席賜りますようお願い申し上げます。

敬 具

記

### 1. 株主懇談会開催場所

尼崎市中小企業センター 4階 第402会議室  
(株主総会会場の隣室でございます。)

### 2. 開催日時

平成22年1月26日(火曜日)  
開催時間は定時株主総会終了後に1時間程度を予定しております。

### 3. 株主懇談会ご入場について

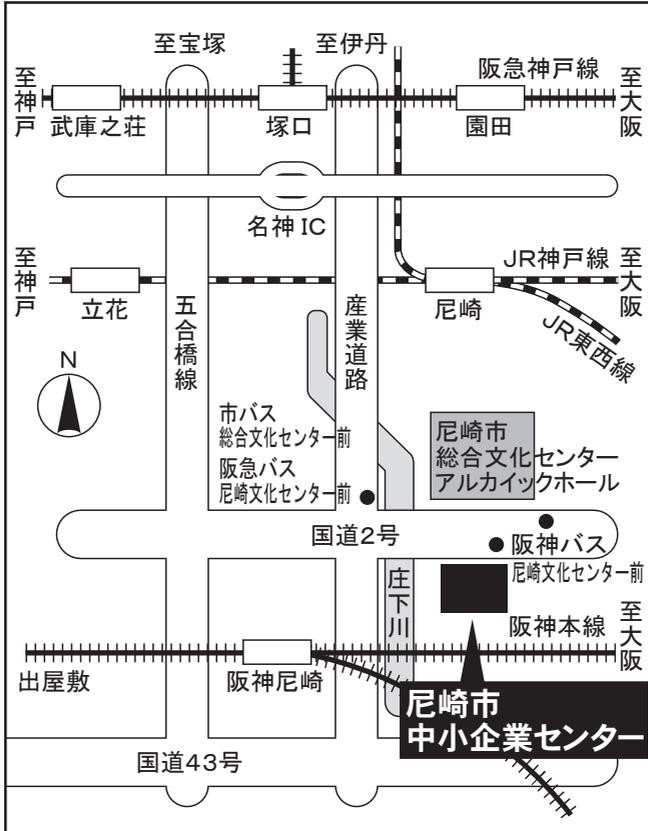
- ① 株主懇談会会場の収容能力および警備上、ご同伴の方も含め株主様ご本人以外の方のご入場はできませんので何卒ご了承ください。  
また、株主懇談会ご入場に当たっては定時株主総会会場ご入場受付でお渡しする出席票のご提示が必要となります。
- ② 定時株主総会終了までは、株主懇談会会場へのご入場ならびにご案内はいたしかねますのでご了承ください。
- ③ 新型インフルエンザの蔓延、拡大が危惧される場合、急遽中止とさせていただきますことをご致しますのでお含みおきのほどお願い申し上げます。  
なお、中止の場合は、当社ホームページ(アドレス<http://www.f-juken.co.jp>)に掲載することによりお知らせいたします。

以 上

メ 毛

## 株主総会会場ご案内図

会場：〒660-0881 兵庫県尼崎市昭和通二丁目6番68号  
尼崎市中小企業センター 4階 第401会議室  
TEL 06-6488-9501 FAX 06-6488-9525  
URL : <http://www.ama-in.or.jp>



交通 ○阪神尼崎駅 徒歩約5分