

(証券コード 8917)

平成26年1月9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15回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜りありがたく厚くお礼申しあげます。

さて、当社第15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26年1月23日(木曜日)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26年1月24日(金曜日) 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 1階ホール
(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15期(平成24年11月1日から平成25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
議案 取締役4名選任の件

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30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24年11月1日から
平成25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、大規模な金融緩和によって為替相場が円安方向へ推移したことや、企業業績の回復への期待感から株式市場が堅調に推移している状況を背景に、景気の着実な持ち直しに向けた動きやデフレ状況から徐々に脱却する傾向がみられてまいりました。

不動産業界におきましては、景気の持ち直し傾向や平成26年度から予定される消費増税に備えた動きなどから、住宅需要は堅調に推移しており、一方住宅供給棟数も増加していることで、市場シェアの争奪に向けた競争が激しさを増してきております。また為替相場が円安水準で推移していることやエネルギー価格の上昇などに加え、震災からの復興も含めた建設工事の増加によって、今後における建築コストの上昇が懸念される状況となっております。

このような環境の中で、当社は、厳しい競争環境の中でも企業理念のとおり「より良い」住宅を「より安く」供給し、用地仕入から商品企画、販売、そしてアフターサービスまでを一貫して、顧客満足度を向上させていくことで、引き続き事業の拡大を目指して取り組んでまいりました。

戸建事業におきましては、積極的な分譲用地仕入を継続する一方、前事業年度に新たに進出した千葉県および福岡県での営業活動も本格化し、戸建分譲住宅の販売棟数増加に努めてまいりました。また太陽光発電システムを搭載した戸建分譲住宅の販売促進に取り組むとともに、当事業年度には玄関ドアの電子キーや、LEDダウンライトの標準採用を開始するなど、商品力のさらなる向上にも取り組んでまいりました。

さらに、今後も継続的に事業エリアを拡大するために重要となる営業拠点の拡充に向けて、新卒採用を中心に人材の確保・育成にも取り組んでおります。請負工事では、戸建分譲のノウハウを生かした低価格で高品質な注文住宅の供給を行っており、不動産仲介業者等からの紹介を中心とした営業の強化に加え、新たに大阪府枚方市ならびに京都市山科区にモデルハウスをオープンいたしました。その他にもこれらに付随する業務として、火災保険代理店業務やオプション工事・商品の販売も推進しております。

マンション事業におきましては、新築分譲マンションの販売促進に取り組み、当事業年度に竣工したエフ・ステージ尼崎ファインビューでは全69戸を完売した他、合計83戸の販売戸数となりました。なお、新築分譲マンションについて、当事業年度に新規のプロジェクトはございませんでした。この他にも、安定的なキャッシュ・フローの確保と営業基盤の強化のために、収益物件の新規取得・新規建設を推進しており、当事業年度には賃貸用マンション2物件と賃貸用マンション建築用地3物件の取得を行っております。

これらの結果、当事業年度における業績は、売上高486億42百万円（前事業年度比 9.0%増）、営業利益51億21百万円（同 12.0%増）、経常利益50億10百万円（同 12.5%増）、当期純利益30億50百万円（同 16.0%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14億55百万円の設備投資を行っております。その主なものは、賃貸用マンションの取得（2件）7億2百万円、賃貸用マンション建築用地の取得（3件）4億66百万円であります。

③ 資金調達の状況

当社の主な資金需要は分譲用地の仕入資金であり、当座貸越契約を含む金融機関からの借入により調達しております。当事業年度末の借入金残高は80億80百万円であります。

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

| 区 分 | 第12期 (平成22年10月期) | 第13期 (平成23年10月期) | 第14期 (平成24年10月期) | 第15期 (当事業年度) (平成25年10月期) |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| 売 上 高 (千円) | 36,826,664 | 39,507,384 | 44,644,642 | 48,642,447 |
| 経 常 利 益 (千円) | 3,922,505 | 4,225,551 | 4,453,629 | 5,010,237 |
| 当 期 純 利 益 (千円) | 2,301,533 | 2,485,113 | 2,629,775 | 3,050,417 |
| 1株当たり当期純利益 | 136円19銭 | 147円05銭 | 157円26銭 | 220円61銭 |
| 総 資 産 (千円) | 28,425,527 | 31,906,703 | 33,721,692 | 35,985,193 |
| 純 資 産 (千円) | 16,297,278 | 18,425,447 | 17,842,332 | 20,448,234 |
| 1株当たり純資産額 | 963円60銭 | 1,088円66銭 | 1,290円91銭 | 1,474円77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、今後も企業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47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に開催し、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。

(5) 主要な事業内容（平成25年10月31日現在）

建築工事の設計、工事監理、施工ならびにコンサルティング
 不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸ならびに管理
 損害保険代理業

(6) 主要な営業所等（平成25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 | |
| 支社・支店 | 尼崎支店（兵庫県尼崎市） | 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） | 守口支店（大阪府守口市） |
| | 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） | 姫路支店（兵庫県姫路市） |
| | 奈良支店（奈良県奈良市） | 名古屋支社（名古屋市名東区） |
| | 東大阪支店（大阪府東大阪市） | 広島支店（広島市安佐南区） |
| | 春日井支店（愛知県春日井市） | 福岡支店（福岡市博多区） |
| 松戸支店（千葉県松戸市） | | |

(7) 使用人の状況（平成25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） |
| 301名（+43名） | 35.4歳（36.5歳） | 4年0ヶ月（4年2ヶ月） |

(8) 主要な借入先の状況（平成25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 | 2,515,000 |
| 株 式 会 社 四 国 銀 行 | 1,321,000 |
| 株 式 会 社 み ず ほ 銀 行 | 1,141,000 |
| 株 式 会 社 り そ な 銀 行 | 576,000 |
| 株 式 会 社 み な と 銀 行 | 518,266 |

(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25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 16,901,900株
- (3) 株主数 4,051名
- (4) 大株主（上位10名）

| 株 主 名 | 所有株式数 | 持 株 比 率 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 中 島 興 産 株 式 会 社 | 4,721,000株 | 34.1% |
| 伏 見 管 理 サ ー ビ ス 株 式 会 社 | 1,800,000 | 13.0 |
| ビービーエイチ フォー フィデリティ ロー プライズド ストック ファンド（プリンシパル オール セクター サポートフォリオ） | 1,690,000 | 12.2 |
| 中 島 雄 司 | 338,000 | 2.4 |
| 五 十 嵐 幸 造 | 312,000 | 2.3 |
| 牛 島 慎 吾 | 300,000 | 2.2 |
| バイリーギフォード シンニッポン ピーエルシー | 232,000 | 1.7 |
| 西 河 洋 一 | 210,000 | 1.5 |
| 神 林 忠 弘 | 193,600 | 1.4 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 159,300 | 1.1 |

(注) 1. 当社は、自己株式を3,045,166株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 持株比率は自己株式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（平成25年10月31日現在）

平成22年2月20日開催の取締役会決議による新株予約権

- ・ 新株予約権の数 54個
(新株予約権1個につき100株)
- ・ 新株予約権の目的となる株式の種類および数
普通株式 5,400株
- ・ 新株予約権の払込金額 1個当たり25,600円

- ・新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
 - 1個当たり62,500円
 - (1株当たり625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、1株当たり441円とする。
 - 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、1株当たり440円とする。
 なお、行使価額が調整された場合は、いずれの金額も調整される。
- ・新株予約権を行使することができる期間
 - 平成24年3月10日から平成32年2月19日まで
- ・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も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としての地位にあることを要する。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はない。
 - ② その他の権利行使の条件は、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」の定めによる。
- ・当社役員の保有状況

| 区 分 | 新株予約権の数 | 目的となる株式の数 | 保 有 者 数 |
|-------|---------|-----------|---------|
| 取 締 役 | 27個 | 2,700株 | 3人 |
| 監 査 役 | 27個 | 2,700株 | 3人 |

- (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の状況（平成25年10月31日現在）
 平成22年2月20日開催の取締役会決議による新株予約権
 - ・新株予約権の数
 - 441個
 - (新株予約権1個につき100株)
 - ・新株予約権の目的となる株式の種類および数
 - 普通株式 44,100株

- ・新株予約権の払込金額 金銭の払込みを要しない。
- ・新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
 - 1 個当たり 62,500円
 - (1 株当たり 625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、1 株当たり 441円とする。
 - 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、1 株当たり 440円とする。
 なお、行使価額が調整された場合は、いずれの金額も調整される。
- ・新株予約権を行使することができる期間
 平成24年 3月10日から平成32年 2月19日まで
- ・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も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る。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はない。
 - ② その他の権利行使の条件は、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」の定めによる。
- ・当社使用人等の保有状況

| 区 分 | 新株予約権の数 | 目的となる株式の数 | 保 有 者 数 |
|-----------|---------|-----------|---------|
| 当 社 使 用 人 | 441個 | 44,100株 | 68人 |

4. 会社役員 の 状況

(1) 取締役および監査役の状況（平成25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 | |
| 常務取締役 | 牛島慎吾 | 企画営業部長 |
| 常務取締役 | 堀 巖 | 工 事 部 長 |
| 取 締 役 | 東 秀彦 | 管 理 部 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 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 株式会社アーネストワン 社外監査役 |

(注) 1. 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。

2. 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、税理士事務所に在籍し、決算手続ならびに財務諸表の作成等に携わった経験を有しております。
- ・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。

3. 当社は、監査役 田村一美氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 事業年度中に退任した取締役および監査役

該当事項はありません。

(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 | 4 名 | 99,200千円 |
| 監 査 役 (うち社外監査役) | 3 名 (2 名) | 17,560千円 (4,960千円) |
| 合 計 (うち社外役員) | 7 名 (2 名) | 116,760千円 (4,960千円) |

(注) 1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 報酬等の総額には、当事業年度における役員賞与引当金の繰入額30,000千円（取締役4名に対し26,000千円、監査役3名に対し4,000千円（うち社外監査役2名に対し1,000千円））が含まれております。

(4) 社外役員に関する事項

- ① 他の法人等の業務執行者として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
- ・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、当社は両法人との間には特別な関係はありません。
 - ・監査役 水永誠二氏は、牧野内総合法律事務所の弁護士であります。なお、当社は同法人との間には特別な関係はありません。
- ② 他の法人等の社外役員等としての重要な兼任の状況および当社と当該他の法人等との関係
- ・監査役 水永誠二氏は、株式会社アーネストワンの社外監査役であります。なお、当社は同社との間には特別な関係はありません。
- ③ 当事業年度における主な活動状況

| 区 分 | 活 動 状 況 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 監査役 田 村 一 美 | 当事業年度に開催された取締役会17回のうち13回に出席し、監査役会14回のうち14回全て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17回のうち13回に出席し、監査役会14回のうち14回全て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。 |

④ 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、法令が定める最低責任限度額としております。

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 | 29,550千円 |
| 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 | 29,550千円 |

(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、取締役会から授権さ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、担当取締役の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、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、剰余金の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20%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、普通配当1株につき19円に加え、平成25年9月に上場10周年を迎えたことに伴い、株主の皆様からの日頃のご支援に対し感謝の意を表すべく1株につき3円の記念配当を実施することとし、合計で1株につき22円とさせていただきました。この結果、すでに、平成25年7月19日に実施済みの中間配当金1株につき18円と合わせまして、年間配当金は1株につき40円となり、配当性向は18.1%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な分譲用地の仕入資金および収益物件の購入資金等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す。

貸借対照表

(平成25年10月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目 | 金 額 | 科 目 | 金 額 |
|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 資 産 の 部 | | 負 債 の 部 | |
| 流 動 資 産 | 32,721,490 | 流 動 負 債 | 15,060,022 |
| 現金及び預金 | 15,733,574 | 支払手形 | 2,516,665 |
| 売掛金 | 4,876 | 工事未払金 | 2,807,926 |
| 販売用不動産 | 6,956,574 | 短期借入金 | 7,638,000 |
| 仕掛販売用不動産 | 7,895,609 | 1年内返済予定の長期借入金 | 150,528 |
| 未成工事支出金 | 1,704,242 | 未払金 | 86,623 |
| 貯蔵品 | 4,464 | 未払費用 | 16,379 |
| 前渡金 | 197,529 | 未払法人税等 | 1,057,181 |
| 前払費用 | 39,527 | 未払消費税等 | 102,711 |
| 繰延税金資産 | 174,231 | 前受金 | 245,113 |
| その他 | 10,858 | 預り金 | 163,274 |
| 固 定 資 産 | 3,263,702 | 賞与引当金 | 196,050 |
| 有 形 固 定 資 産 | 2,917,692 | 役員賞与引当金 | 30,000 |
| 建物 | 948,841 | 完成工事補償引当金 | 22,836 |
| 構築物 | 10,415 | その他 | 26,733 |
| 機械及び装置 | 666 | 固 定 負 債 | 476,936 |
| 車両運搬具 | 88,233 | 長期借入金 | 291,738 |
| 工具、器具及び備品 | 105,307 | 退職給付引当金 | 167,576 |
| 減価償却累計額 | △290,646 | その他 | 17,621 |
| 土地 | 1,942,669 | 負 債 合 計 | 15,536,959 |
| 建設仮勘定 | 112,204 | 純 資 産 の 部 | |
| 無 形 固 定 資 産 | 8,280 | 株 主 資 本 | 20,430,447 |
| ソフトウェア | 7,472 | 資本金 | 1,584,837 |
| 電話加入権 | 411 | 資本剰余金 | 1,340,567 |
| その他 | 396 | 資本準備金 | 1,339,186 |
| 投資その他の資産 | 337,729 | その他資本剰余金 | 1,381 |
| 出資金 | 451 | 利 益 剰 余 金 | 20,115,102 |
| 投資有価証券 | 138,253 | 利益準備金 | 5,400 |
| 長期前払費用 | 35,208 | その他利益剰余金 | 20,109,702 |
| 繰延税金資産 | 103,467 | 繰越利益剰余金 | 20,109,702 |
| その他 | 60,348 | 自 己 株 式 | △2,610,059 |
| 資 産 合 計 | 35,985,193 | 評価・換算差額等 | 5,114 |
| | | その他有価証券評価差額金 | 5,114 |
| | | 新 株 予 約 権 | 12,672 |
| | | 純 資 産 合 計 | 20,448,234 |
| | | 負 債 純 資 産 合 計 | 35,985,193 |

損 益 計 算 書

（平成24年11月1日から
平成25年10月31日まで）

（単位：千円）

| 科 目 | 金 | 額 |
|-----------------------|-----------|------------|
| 売 上 高 | | 48,642,447 |
| 売 上 原 価 | | 40,109,981 |
| 売 上 総 利 益 | | 8,532,465 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 | | 3,410,751 |
| 営 業 利 益 | | 5,121,714 |
| 営 業 外 収 益 | | |
| 受 取 利 息 | 539 | |
| 損 害 賠 償 金 | 5,730 | |
| 未 払 配 当 金 除 斥 益 | 3,099 | |
| そ の 他 | 4,347 | 13,717 |
| 営 業 外 費 用 | | |
| 支 払 利 息 | 120,879 | |
| そ の 他 | 4,315 | 125,194 |
| 経 常 利 益 | | 5,010,237 |
| 特 別 利 益 | | |
| 新 株 予 約 権 戻 入 益 | 1,152 | 1,152 |
| 特 別 損 失 | | |
| 退 職 給 付 費 用 | 60,278 | 60,278 |
| 税 引 前 当 期 純 利 益 | | 4,951,111 |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 1,954,795 | |
| 法 人 税 等 調 整 額 | △54,101 | 1,900,693 |
| 当 期 純 利 益 | | 3,050,417 |

株主資本等変動計算書

（平成24年11月1日から
平成25年10月31日まで）

（単位：千円）

| 科目 | 金額 |
|-----------------|------------|
| 株主資本 | |
| 資本金 | |
| 当期首残高 | 1,584,837 |
| 当期変動額 | |
| 当期変動額合計 | — |
| 当期末残高 | 1,584,837 |
| 資本剰余金 | |
| 資本準備金 | |
| 当期首残高 | 1,339,186 |
| 当期変動額 | |
| 当期変動額合計 | — |
| 当期末残高 | 1,339,186 |
| その他資本剰余金 | |
| 当期首残高 | 9 |
| 当期変動額 | |
| 自己株式の処分 | 1,371 |
| 当期変動額合計 | 1,371 |
| 当期末残高 | 1,381 |
| 資本剰余金合計 | |
| 当期首残高 | 1,339,195 |
| 当期変動額 | |
| 自己株式の処分 | 1,371 |
| 当期変動額合計 | 1,371 |
| 当期末残高 | 1,340,567 |
| 利益剰余金 | |
| 利益準備金 | |
| 当期首残高 | 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 | |
| 当期首残高 | 17,542,849 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △234,589 |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △248,975 |
| 当期純利益 | 3,050,417 |
| 当期変動額合計 | 2,566,852 |
| 当期末残高 | 20,109,702 |
| 利益剰余金合計 | |
| 当期首残高 | 17,548,249 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △234,589 |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △248,975 |
| 当期純利益 | 3,050,417 |
| 当期変動額合計 | 2,566,852 |
| 当期末残高 | 20,115,102 |

(単位：千円)

| 科目 | 金額 |
|---------------------|------------|
| 自己株式 | |
| 当期首残高 | △2,659,196 |
| 当期変動額 | |
| 自己株式の取得 | △60 |
| 自己株式の処分 | 49,197 |
| 当期変動額合計 | 49,136 |
| 当期末残高 | △2,610,059 |
| 株主資本合計 | |
| 当期首残高 | 17,813,086 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △234,589 |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △248,975 |
| 当期純利益 | 3,050,417 |
| 自己株式の取得 | △60 |
| 自己株式の処分 | 50,569 |
| 当期変動額合計 | 2,617,360 |
| 当期末残高 | 20,430,447 |
| 評価・換算差額等 | |
| その他有価証券評価差額金 | |
| 当期首残高 | 727 |
| 当期変動額 | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 4,387 |
| 当期変動額合計 | 4,387 |
| 当期末残高 | 5,114 |
| 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | 727 |
| 当期変動額 | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 4,387 |
| 当期変動額合計 | 4,387 |
| 当期末残高 | 5,114 |
| 新株予約権 | |
| 当期首残高 | 28,518 |
| 当期変動額 | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △15,846 |
| 当期変動額合計 | △15,846 |
| 当期末残高 | 12,672 |
| 純資産合計 | |
| 当期首残高 | 17,842,332 |
| 当期変動額 | |
| 剰余金の配当 | △234,589 |
| 剰余金の配当（中間配当額） | △248,975 |
| 当期純利益 | 3,050,417 |
| 自己株式の取得 | △60 |
| 自己株式の処分 | 50,569 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △11,459 |
| 当期変動額合計 | 2,605,901 |
| 当期末残高 | 20,448,234 |

(個別注記表)

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(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 その他有価証券

時価のあるもの……………事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

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 7年～46年

構築物 10年～40年

機械及び装置 17年

車両運搬具 2年～6年

工具、器具及び備品 2年～20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

その他の無形固定資産……………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、過去の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。

⑤ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、発生時の事業年度において一括して費用処理することとしております。

(追加情報)

当社は退職給付債務の計算にあたり、従来まで簡便法によっておりましたが、対象従業員数が300人を超えたため、当事業年度から原則法による計算方法に変更しております。

この変更に伴い、退職給付債務の増加額60,278千円を「退職給付費用」として特別損失に計上しております。

(5) 収益および費用の計上基準

完成工事高および完成工事原価の計上基準

- ① 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ② その他の工事
工事完成基準

(6) 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。

2. 会計方針の変更に関する注記

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年11月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、これによる影響は軽微であります。

3. 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「未払配当金除斥益」は、金額の重要性が増したため、当事業年度より区分掲記することとしました。

なお、前事業年度の「未払配当金除斥益」は675千円であります。

4. 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 | 1,900,000千円 |
| 販売用不動産 | 1,915,159千円 |
| 仕掛販売用不動産 | 5,480,593千円 |
| 建物 | 404,151千円 |
| 土地 | 785,803千円 |
| 計 | 10,485,707千円 |

② 担保に係る債務

| | |
|---------------|-------------|
| 短期借入金 | 7,421,000千円 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 150,528千円 |
| 長期借入金 | 291,738千円 |
| 計 | 7,863,266千円 |

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類および総数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首 株式数 | 当事業年度 増加株式数 | 当事業年度 減少株式数 | 当事業年度末 株式数 |
|-------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 普通株式 | 16,901,900株 | — | — | 16,901,900株 |

(2) 自己株式の種類および株式数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首 株式数 | 当事業年度 増加株式数 | 当事業年度 減少株式数 | 当事業年度末 株式数 |
|-------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 普通株式 | 3,102,526株 | 40株 | 57,400株 | 3,045,166株 |

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加40株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少57,400株は、ストック・オプションの行使による減少であります。

(3) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

| 決議 | 株式の種類 | 配当金の総額 | 1株当たり 配当額 | 基準日 | 効力発生日 |
|---------------------|-------|-----------|--------------|-------------|------------|
| 平成24年12月14日 取締役会 | 普通株式 | 234,589千円 | 17円 | 平成24年10月31日 | 平成25年1月10日 |
| 平成25年6月3日 取締役会 | 普通株式 | 248,975千円 | 18円 | 平成25年4月30日 | 平成25年7月19日 |

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 | 1株当たり 配当額 | 基準日 | 効力発生日 |
|---------------------|-------|-------|-----------|--------------|-------------|------------|
| 平成25年12月13日 取締役会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 304,848千円 | 22円 | 平成25年10月31日 | 平成26年1月10日 |

(4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項

| | 第2回新株予約権 | 第3回新株予約権 |
|------------|----------|----------|
| 目的となる株式の種類 | 普通株式 | 普通株式 |
| 目的となる株式の数 | 5,400株 | 44,100株 |
| 新株予約権の残高 | 1,382千円 | 11,289千円 |

6. 金融商品に関する注記

(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

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については、分譲用地の仕入資金を始めとする事業活動に必要な資金を、主に銀行からの短期借入により調達しております。なお、設備投資等の理由により長期的な資金が必要となる際には、資金計画等を十分に検討し、適切な手段を用いて資金調達を行うこととしております。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な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ならびにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクまたは発行体の信用リスクに晒されているため、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形および工事未払金については、1年以内の支払期日であります。これらは決済時において流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）に晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

短期借入金および長期借入金については、主に分譲用地の仕入資金に対する資金調達であります。これらは返済または利息の支払期日において流動性リスクに晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。また、借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されているため、月次単位で報告資料を作成し、調達金利の動向を把握することによって管理を行っております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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。当該価額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があります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成25年10月31日における貸借対照表計上額、時価およびこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2．参照）。

（単位：千円）

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-----------------------|------------|------------|----|
| (1) 現金及び預金 | 15,733,574 | 15,733,574 | — |
| (2) 投資有価証券 その他有価証券 | 138,223 | 138,223 | — |
| 資産計 | 15,871,798 | 15,871,798 | — |
| (1) 支払手形 | 2,516,665 | 2,516,665 | — |
| (2) 工事未払金 | 2,807,926 | 2,807,926 | — |
| (3) 短期借入金 | 7,638,000 | 7,638,000 | — |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 150,528 | 150,528 | — |
| (5) 長期借入金 | 291,738 | 291,738 | — |
| 負債計 | 13,404,857 | 13,404,857 | — |
| デリバティブ取引 | — | — | — |

(注) 1．金融商品の時価の算定方法ならびに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

現金及び預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 投資有価証券

投資有価証券のうち株式については、取引所の価格によっております。

負 債

(1) 支払手形、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

これらのうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映していることから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によるものとし、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入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ます。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区分 | 貸借対照表計上額 (千円) |
|-------|---------------|
| 非上場株式 | 30 |

非上場株式については、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるものであるため、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権および満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

| | 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 | 15,720,895 | — | — | — |

4. 社債、長期借入金、リース債務およびその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

| | 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) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 7,638,000 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | 150,528 | 15,768 | 15,768 | 15,768 | 15,768 | 228,666 |
| 合計 | 7,788,528 | 15,768 | 15,768 | 15,768 | 15,768 | 228,666 |

7. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、兵庫県および大阪府において、賃貸用マンション等（土地を含む。）を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は37,490千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

| 貸借対照表計上額 | | | 当事業年度末の時価 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 当事業年度期首残高 | 当事業年度増減額 | 当事業年度末残高 | |
| 853,119千円 | 1,256,521千円 | 2,109,640千円 | 2,084,074千円 |

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、主な増加額は不動産取得（1,168,818千円）であり、主な減少額は減価償却費（25,014千円）であります。
3. 期末の時価は、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。なお、当事業年度に新規取得したのものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

8. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

| | |
|-----------------|-----------|
| 完成工事補償引当金 | 8,668千円 |
| 未払事業税否認 | 83,000千円 |
| 未払費用否認 | 68,894千円 |
| 退職給付引当金 | 60,588千円 |
| 長期未収入金 | 22,211千円 |
| 投資有価証券評価損 | 14,236千円 |
| 土地評価損 | 4,487千円 |
| 資産除去債務 | 6,026千円 |
| その他 | 12,004千円 |
| 繰延税金資産合計 | 280,117千円 |
| 繰延税金負債 | |
| 前払費用認定損 | △711千円 |
| 資産除去債務に対応する除去費用 | △1,707千円 |
| 繰延税金負債合計 | △2,418千円 |
| 繰延税金資産の純額 | 277,698千円 |

(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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

9. リースにより使用する固定資産に関する注記

事務機器および車両運搬具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。

10. 持分法損益等に関する注記

該当事項はありません。

11. 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。

12. 1株当たり情報に関する注記

| | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,474円77銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 220円61銭 |

13. 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25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 公認会計士 柳 年 哉 ㊟
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 松本 要 ㊟
業務執行社員

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24年11月1日から平成25年10月31日までの第15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。

計算書類等に対する経営者の責任

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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

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。

監査意見

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。

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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成24年11月1日から平成25年10月31日までの第15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、事業報告に記載されている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）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。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事業報告の記載内容及び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25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

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 | ふりがな氏名 (生年月日) | 略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況) | 所有する当社の株式の数 |
|-------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | なかじまゆうじ 中島雄司 (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（現一建設株式会社）入社 平成11年7月 当社取締役就任 平成12年3月 当社代表取締役就任 平成12年10月 当社代表取締役社長就任（現任） | 338,000株 |
| 2 | うしじましんご 牛島慎吾 (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 平成12年10月 当社入社 平成13年8月 当社取締役企画営業部長就任 平成17年11月 当社取締役開発事業部長就任 平成19年11月 当社取締役本社事業部長就任 平成20年8月 当社取締役企画営業部長就任 平成24年2月 当社常務取締役企画営業部長就任（現任） | 300,000株 |
| 3 | ほりいっお 堀巖 (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 平成15年3月 当社入社 平成20年11月 当社工事部次長 平成21年11月 当社工事部長 平成22年1月 当社取締役工事部長就任 平成24年2月 当社常務取締役工事部長就任（現任） | 700株 |
| 4 | ひがしひでひこ 東秀彦 (昭和32年6月14日生) | 昭和62年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成3年3月 公認会計士登録 平成19年8月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所 平成23年11月 当社入社、管理部長 平成24年1月 当社取締役管理部長就任（現任） | 1,000株 |

(注) 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。

以 上

株主の皆様へ

平成26年1月9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、心よりお礼申しあげます。

さて、当社第15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あげます。

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、ここにご案内申しあ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あげます。

敬 具

記

1. 株主懇談会開催場所

尼崎市中小企業センター 1階ホール

2. 開催日時

平成26年1月24日（金曜日）

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りする出席票のご提示が必要となります。

- ② 不測の事態により開催が困難となった場合、急遽中止とさせていただきます。こともございますのでお含みおきのほどお願い申しあげます。

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 モ

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 1階ホール
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

※ 駐車場サービス券等をご用意しておりませんので、
ご了承ください。お願いします。