



工藤建設株式会社

KUDO NEWS

第41期 報告書 自平成23年7月1日 至平成24年6月30日

私たちは、常に時代を読み、
新しい市場・技術・サービスを開発し、
フローレンスブランドを確立します。



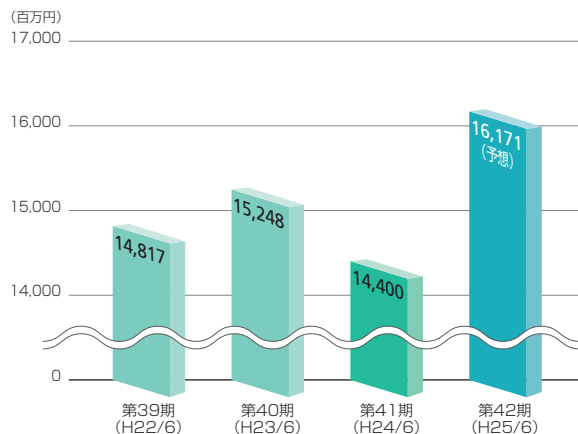
第31号



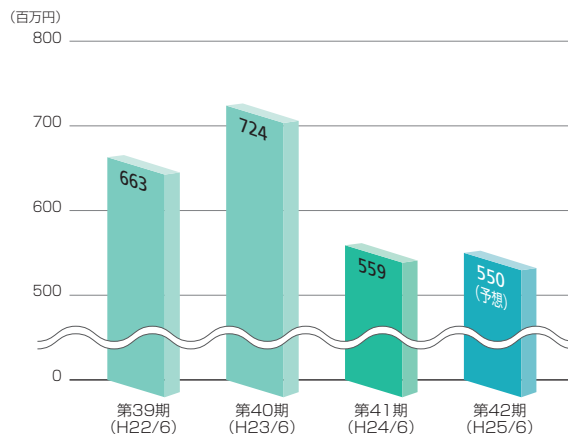
5期連続で黒字を確保しました（営業利益・経常利益・当期純利益）

通期 通期予想

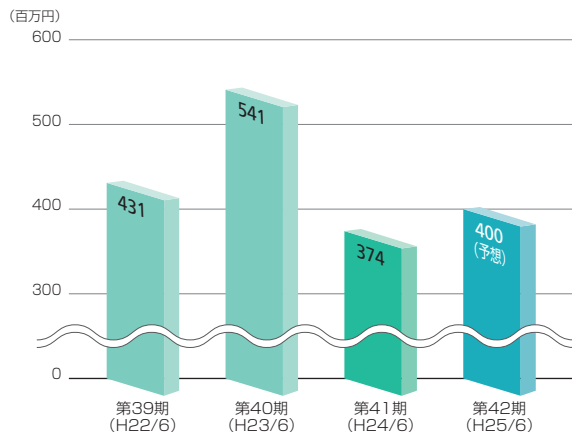
売上高 14,400 百万円 5.6% 減 (前期比)



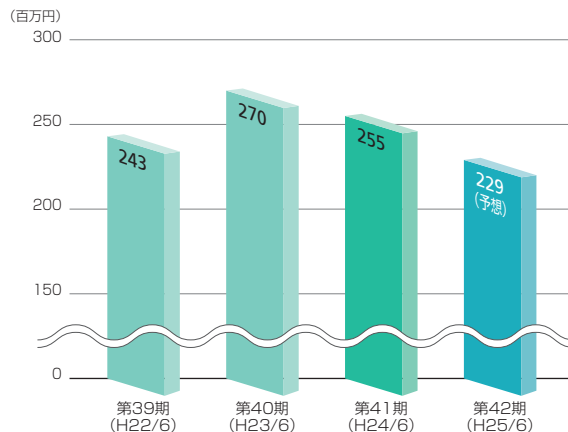
営業利益 559 百万円 22.7% 減 (前期比)



経常利益 374 百万円 30.8% 減 (前期比)



当期純利益 255 百万円 5.6% 減 (前期比)





代表取締役 工藤 英司

平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、ここに第41期（平成23年7月1日から平成24年6月30日まで）の業績の概要と、当社の取り組みにつきましてご報告申し上げます。

国内経済および建設・不動産業界、介護業界の動向について

当事業年度におけるわが国経済は、東日本大震災の影響を受けたものの、復旧・復興需要により徐々に回復に向かいました。しかしながら、円高の長期化、原油価格の上昇など企業業績に及ぼす影響もあり、景気の先行きは不透明な状況のまま推移いたしました。

建設・不動産業界におきましては、住宅版エコポイント制度の再開や住宅取得時における贈与税の特例措置等、住宅需要を喚起する施策により、新設住宅着工戸数に下げ止まりの兆しが見られましたが、震災の影響による建設コストの上昇、厳しい経済環境や伸び悩む個人所得の影響を受け、住宅取得意欲の本格的な改善には至りませんでした。

また、介護業界におきましては、平成24年4月の介護保険法の改正により、看取り介護加算や痰吸引の介護士への開放、通所介護事業サービス提供時間の区分変更など、運営および業務範囲が拡大し、単位数は引下げとなったものの地域区分単価の見直し等により、当社における介護報酬の給付額は、僅かながらプラスに転じております。

当事業年度の業績と次期の業績見通しについて

このような情勢の中、当社は、神奈川県・東京都を中心とした営業エリアにおいて、「地域の人々に対して全ラ

イフステージにわたって居住し続けられる"住まい"を提案すること」を企業使命として各事業の業績向上に取り組んでまいりました。さらに、所有不動産の売却や一般経費の削減等、「中期経営計画」に基づく経営改善策に積極的に取り組んでまいりました。

この結果、売上高144億円（前期比5.6%減）、営業利益559百万円（前期比22.7%減）、経常利益3億74百万円（前期比30.8%減）、当期純利益2億55百万円（前期比5.6%減）となりました。

今後の見通しにつきましては、不動産・建設業界につきましては、引き続き緩やかな回復が予想されますが、価格競争の激化や労務費の上昇等採算面での懸念材料もあり、予断を許さない状況が続くことが予想されます。

また、介護業界につきましては、「地域ケアシステム構築の推進」という介護保険法の改正趣旨を踏まえつつ、価格競争力の強化と市場の動向を見据えた対応能力の向上が求められていくものと考えられます。

さらに、平成24年8月10日に消費税法案が成立したことを踏まえ、今後の事業展開を図る必要があります。以上により、平成25年6月期の業績に関しましては、売上高161億71百万円、営業利益5億50百万円、経常利益4億円、当期純利益2億29百万円を見込んでおります。

結びにあたり

当社は、利益配分につきましては、企業体質の強化・充実ならびに将来の事業展開等を勘案し、また、安定的かつ継続的に利益還元を行うことを基本としております。当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり5円の配当を実施することを決定いたしました。

当社を取り巻く環境は厳しい状況にありますが、事業競争力、収益力の一層の強化に向け、一丸となって努力を続けてまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後とも、なお一層のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

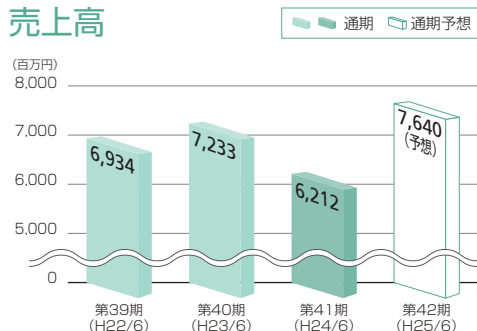
平成24年9月

事業別状況

建設事業

セグメント別売上比率 **43.1%**

売上高

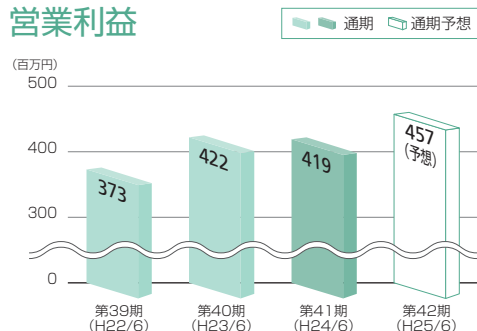


前期比 **14.1%減**

前期比14.1%減少の62億12百万円となりました。厳しい受注競争と大型案件の計画変更・延期が減少の主な要因であります。

次期は年度の後半から大幅に積み上げることができた受注工事高を背景に23.0%増加の76億40百万円を計画しております。

営業利益

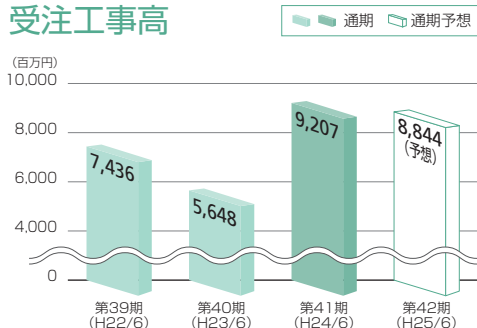


前期比 **0.6%減**

前期比0.6%減少の4億19百万円となりました。売上は大幅未達でしたが、原価管理・工期遵守の徹底により、ほぼ前期と同額を確保できました。

次期は、労務費や資材の上昇を計画に加味して、9.0%増加の4億57百万円を見込んでおります。

受注工事高



前期比 **43.7%増**

前期比43.7%増加の92億7百万円となりました。建設部門、戸建住宅部門とも、前半の受注に苦戦いたしましたが、後半大幅に積み上げを図ることができました。建設部門では大型公共工事の受注もあり、特に戸建住宅では紹介受注率が30%を超えております。

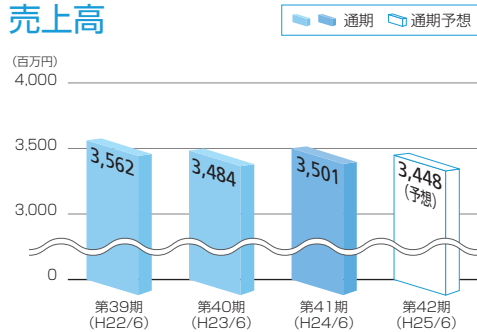
次期は3.9%減少の88億44百万円を計画しております。引き続き営業力の強化を図ってまいります。



建物管理事業

セグメント別売上比率 **24.3%**

売上高

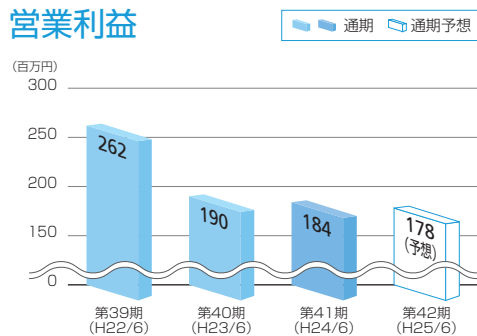


前期比 **0.5%増**

前期比0.5%増加の35億1百万円となりました。管理物件数は順調に増加したものの、空室率の上昇もあり、横ばいに止まりました。

次期につきましても、厳しい経済環境や伸び悩む個人所得の影響を受けることを想定し、1.5%減少の34億48百万円を計画しております。

営業利益

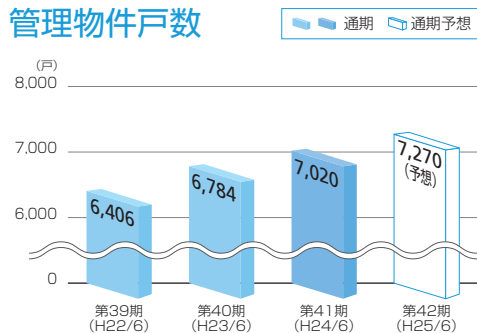


前期比 **2.9%減**

前期比2.9%減少の1億84百万円となりました。

次期につきましても、主要地域であります横浜市北部においても賃料水準の低下と空室率の高止まり基調は続くものと見込まれることから、3.2%減少の1億78百万円を見込んでおります。

管理物件戸数



前期比 **3.4%増**

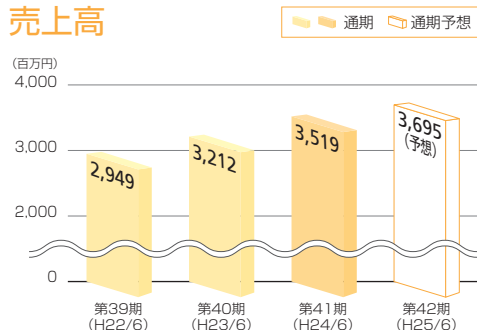
前期比3.4%増加の7,020戸となりました。主要マーケットが子育て世帯に適した環境にあり入居ニーズは堅調なため、室内のリニューアル提案を積極的に行い、空室率の改善を目指してまいります。

次期につきましても、3.5%増加の7,270戸を見込んでおります。

介護事業

セグメント別売上比率 **24.4%**

売上高

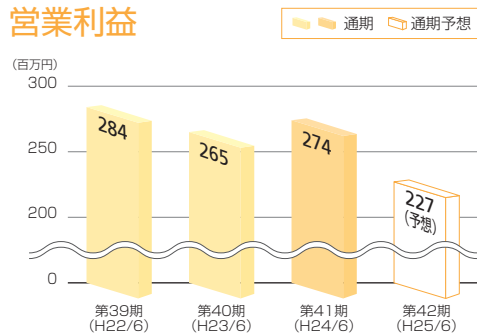


前期比 **9.6%増**

前期比9.6%増加の35億19百万円となりました。今期は新規施設の開設はなく、通所介護サービス1箇所を閉鎖しましたが、前期の増床が大きく寄与いたしました。

次期は5.0%増加の36億95百万円を計画しております。

営業利益

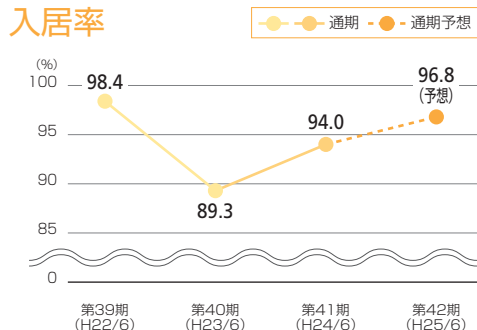


前期比 **3.5%増**

前期比3.5%増加の2億74百万円となりました。

次期につきましては、入居一時金の取扱い規制強化や価格競争の激化を計画に加味して、17.1%減少の2億27百万円を見込んでおります。

入居率



前期比 **4.7ポイント増**

前期比4.7ポイント増加の94%となりました。前期に事業譲渡を受けたフローレンスケア宮前平が70%台で推移したものの、その他の施設は大手メディア誌による外部評価の効果もあり、ほぼ満室の状況となっております。

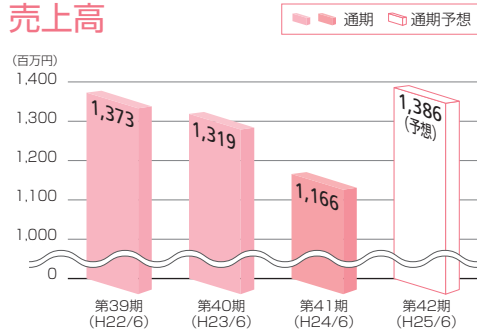
次期につきましては、大型施設である宮前平の入居率改善により、2.8ポイント増加の96.8%を計画しております。



不動産販売事業

セグメント別売上比率 **8.1%**

売上高

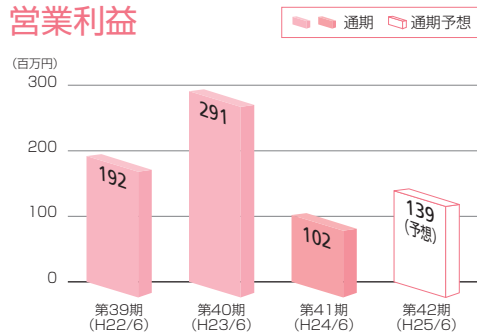


前期比 **11.6%減**

前期比11.6%減少の11億66百万円となりました。RC構造、W発電(太陽光&エネファーム)、電気自動車を標準装備した創エネ住宅「EVハウス」全16棟は好評のうちに完売いたしました。

次期につきましては、生麦マンションプロジェクトの販売もあり、18.6%増加の13億86百万円を計画しております。

営業利益



前期比 **64.8%減**

前期比64.8%減少の1億2百万円となりました。予定販売戸数に満たない物件による減収が減少の要因です。

次期につきましては、消費税引き上げ前の需要を加味して、36.2%増加の1億39百万円を見込んでおります。

トピックス

現在販売中の分譲物件につきましては、京急線生麦駅徒歩5分の「フローレンスシティ横浜生麦公園(47戸)」、「港北ニュータウン都筑の丘(3戸)」、「ヒルタウン横浜小机Ⅲ期(14戸)」、「美しが丘西分譲(3戸)」となっております。

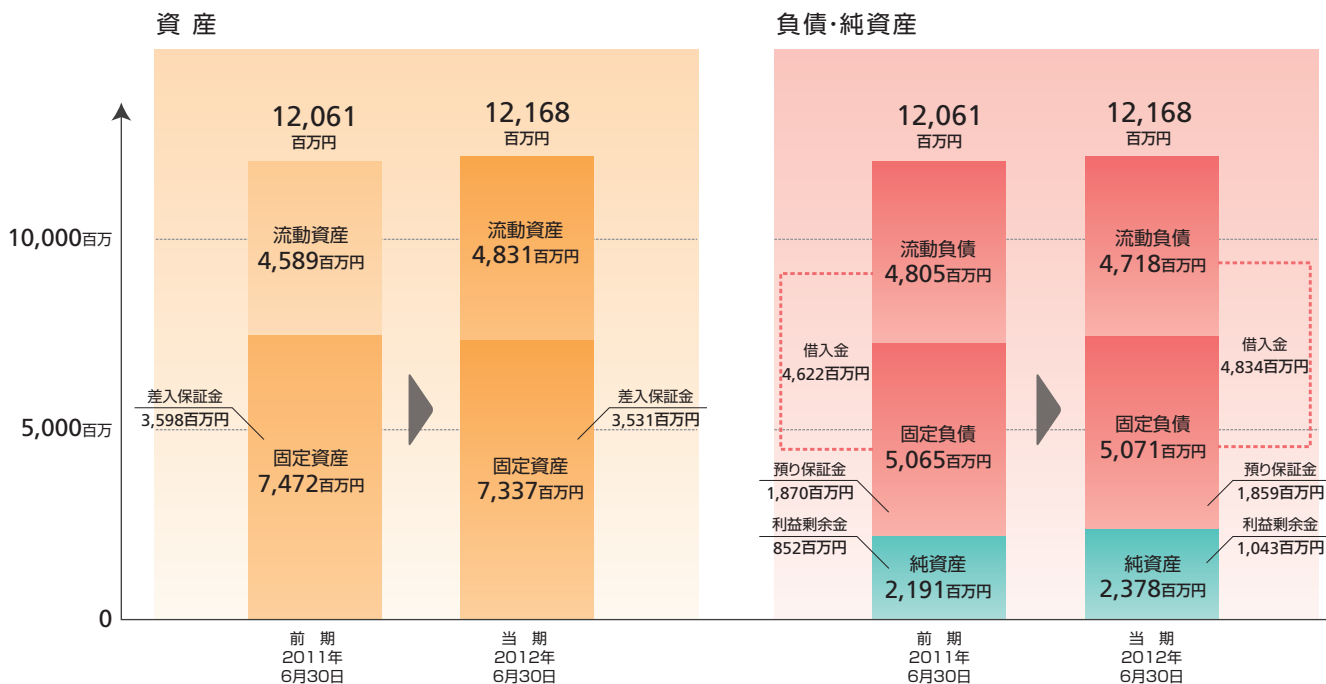


FLORENCE CITY
YOKOHAMA NAMAMUGIKOEN
フローレンスシティ 横浜生麦公園

好評分譲中

財務状態の概要

貸借対照表



資産の部

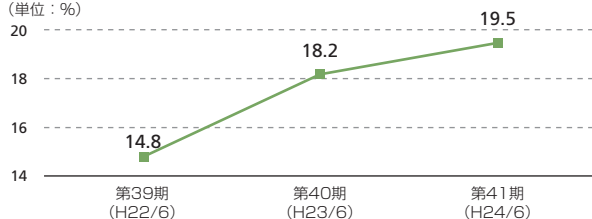
資産の残高は、前期末に比べ2億41百万円増加し、121億68百万円となりました。主な増加要因は、現金及び預金が4億39百万円増加した事にあります。

純資産の部

純資産の残高は、前期末に比べ1億86百万円増加し、23億78百万円となりました。

自己資本比率

(単位：%)



自己資本比率

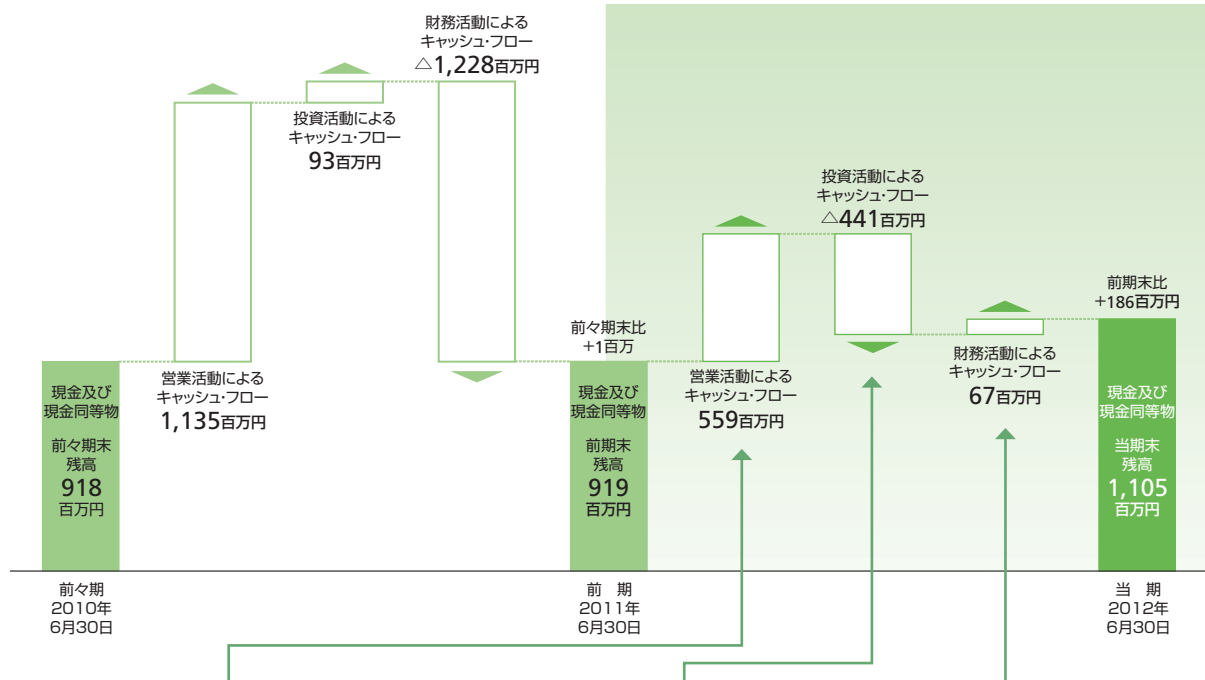
純資産の残高が順調に増加し、総資産の伸びを上回ることができました。この結果、第37期以降、自己資本比率は改善傾向が続いており、当期は19.5%となりました。



■ キャッシュ・フロー

前 期 2010年7月1日～2011年6月30日

当 期 2011年7月1日～2012年6月30日



営業活動によるキャッシュ・フロー

当期純利益を計上したことや、不動産事業支出金の回収が順調に進んだことなどにより、5億59百万円の資金を得ることができました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

2億61百万円支出して有形固定資産を取得したことなどにより、4億41百万円の使用となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

借入金が2億11百万円増加したことなどにより、67百万円の資金を得ることができました。



会社概要 (平成24年6月30日現在)

商号	工藤建設株式会社
設立	昭和46年7月1日
代表者の氏名	工藤 英司
事業年度	毎年7月1日から翌年6月30日まで
従業員数	496名 (男子234名、女子262名)

事業所

本社

神奈川県横浜市青葉区新石川4-33-10
TEL.045-911-5300 (代表) / FAX.045-911-3960

東京支店 (建設事業部)

東京都港区芝5-5-2 原野ビル3F
TEL.03-5419-1792 / FAX.03-5419-1793

多摩営業所 (建設事業部)

東京都町田市南大谷1327-153
TEL.042-723-1449

練馬営業所 (フローレンスガーデン事業部)

東京都練馬区下石神井1-2-27
TEL.03-5923-0255 / FAX.03-5923-0267

港北ニュータウン営業所 (建物管理事業部)

横浜市都筑区茅ヶ崎中央56-12
TEL.045-415-8001 / FAX.045-415-8033

溝ノ口事務所 (介護事業部)

川崎市高津区久本3-5-7 新溝ノ口ビル5F
TEL.044-712-0951 / FAX.044-712-0952

フローレンスケアたかつ

川崎市高津区久末1744-2

フローレンスケア美しが丘

横浜市青葉区美しが丘4-43-4

フローレンスケアたまプラーザ

川崎市宮前区犬蔵2-17-65

フローレンスケア港南台

横浜市港南区港南台6-5-13

フローレンスケア宿河原

川崎市多摩区宿河原6-12-29

フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘

東京都府中市日新町5-53-1

フローレンスケア芦花公園

東京都世田谷区南烏山2-32-28

フローレンスケア荻窪

東京都杉並区荻窪2-4-29

フローレンスケア横浜森の台

横浜市緑区森の台12-12

フローレンスケア宮前平

川崎市宮前区宮前平2-9-2

役員 (平成24年6月30日現在)

取締役会長	工藤 次郎
代表取締役	工藤 英司
取締役	工藤 隆司
取締役	高橋 浩
常勤監査役	石田 米治
監査役	八重沢 知正
監査役	奥原 章男
執行役員	工藤 隆晃 (建物管理事業部長)
執行役員	藤井 研児 (介護事業部長)
執行役員	秋澤 滋 (経営管理部長)
執行役員	田崎 功 (建設事業部長)
執行役員	小坂橋 洋之 (フローレンスガーデン事業部長)



株式の状況 (平成24年6月30日現在)

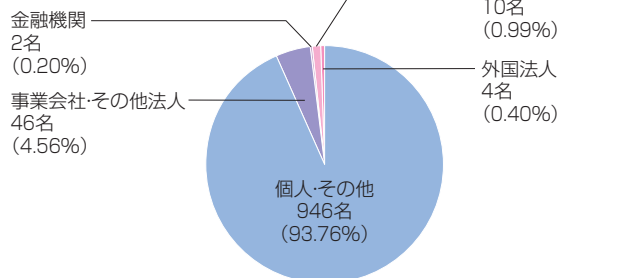
発行可能株式総数	44,000,000 株
発行済株式の総数	13,312,200 株
株主数	1,009 名

大株主

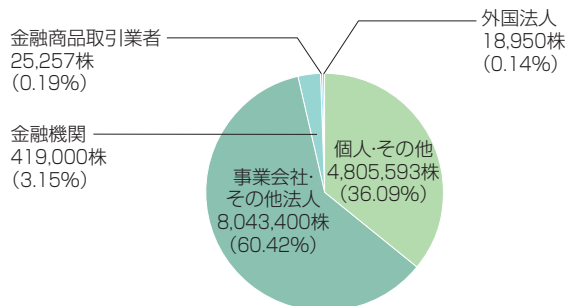
株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社トップ	7,121	53.49
工藤 英司	398	2.99
工藤 隆司	397	2.98
株式会社横浜銀行	391	2.94
工藤 次郎	370	2.78
工藤建設株式会社	337	2.53
八重沢 知正	258	1.94
西田 要	180	1.35
川本工業株式会社	129	0.97
株式会社吉永商店	112	0.84

所有者区別株式分布状況

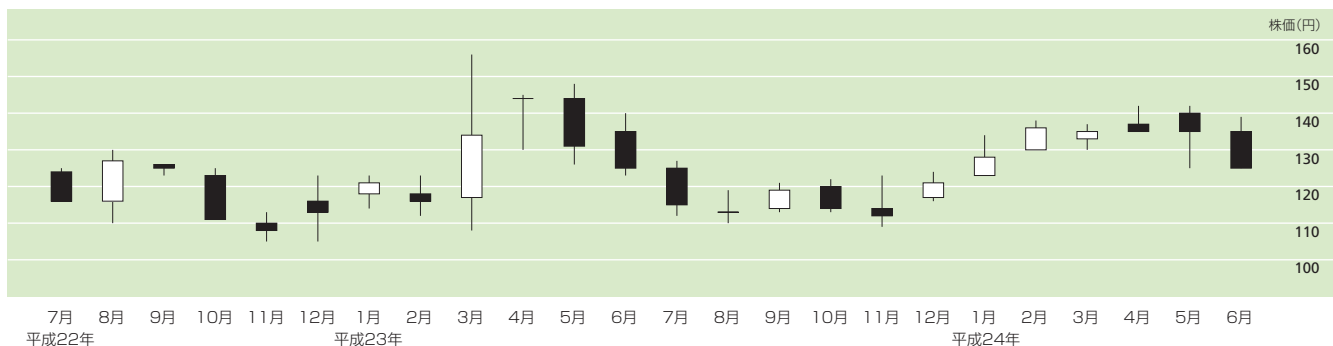
株主数



株式数



株価チャート



株主メモ

事業年度	7月1日～翌年6月30日
期末配当金受領株主 確定日	6月30日
中間配当金受領株主 確定日	12月31日
定時株主総会	毎年9月
株主名簿管理人 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
同連絡先	
上場証券取引所	東京証券取引所

公告の方法

電子公告により行う

公告掲載URL <http://www.kudo.co.jp/>

(ただし、電子公告によることができない事故、その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に公告いたします。)

株式に関するお手続きのお問い合わせ先

証券会社を
ご利用の株主様

口座を開設されている
証券会社等

特別口座に記録
された株式を
ご所有の株主様

三菱UFJ信託銀行 証券代行部
〒137-8081
東京都江東区東砂七丁目10番11号

 **0120-232-711**

受付時間/土・日・祝日を除く 9:00～17:00

単元未満株式の買増・買取のご案内

◆ 買増請求

1単元(1,000株)にするため、不足する株式数を買増して、ご所有の単元未満株式と合わせて、単元株式にする手続きです。
単元株式にすることで、株主総会で議決権を行使できるようになります。

◆ 買取請求

ご所有の単元未満株式を当社へ売却する手続きです。
単元未満株式は市場で売却することはできませんが、買取請求により、株式を売却することができます。

◆ お手続きの窓口

証券会社をご利用の株主様



口座を開設されている証券会社等

特別口座に記録された
株式をご所有の株主様



三菱UFJ信託銀行 証券代行部
 **0120-232-711**