

# KUDO NEWS

第29号

## 第40期 報告書

自平成22年7月1日 至平成23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。

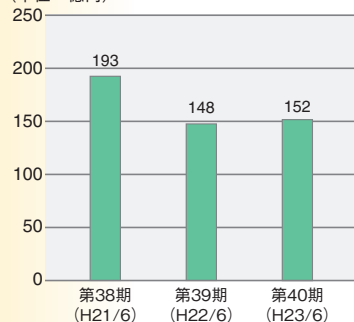


工藤建設株式会社

	第38期 (H21/6)	第39期 (H22/6)	第40期 (H23/6)
			(単位：億円)
売上高	193	148	152
経常利益	3.4	4.3	5.4
当期純利益	1.7	2.4	2.7
総資産	146.0	133.9	120.6
株主資本	17.9	19.7	21.8
			(単位：円)
1株当たり			
純資産額	141.12	153.13	168.90
当期純利益	13.40	18.77	20.83
配当金	5	5	5

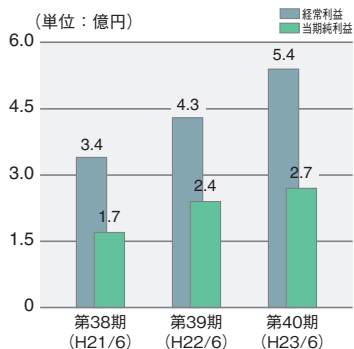
### ■ 売上高

(単位：億円)



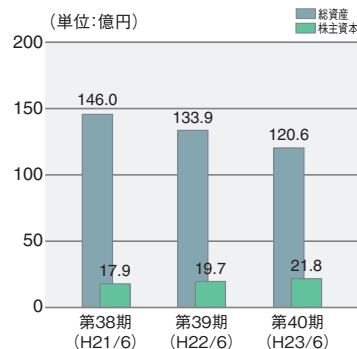
### ■ 経常利益/当期純利益

(単位：億円)



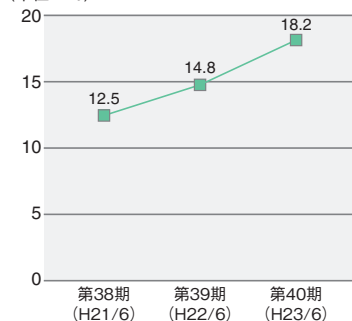
### ■ 総資産 / 株主資本

(単位：億円)



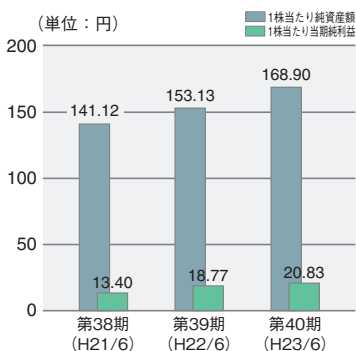
### ■ 自己資本比率

(単位：%)



### ■ 1株当たり純資産額 / 1株当たり当期純利益

(単位：円)





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。また、東日本大震災で被災された皆様に心よりお見舞い申し上げますとともに、被災地域の日も早い復興をお祈り申し上げます。

当事業年度におけるわが国経済は、急激な為替相場の変動等、輸出企業を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続きましたが、政府の経済対策や、アジアを中心とした新興国の需要拡大を背景に、景気の持ち直し感が広がりました。

しかしながら、本年3月11日に発生した東日本大震災により、サプライチェーンの寸断や、原子力発電所の操業停止による電力不足、放射能汚染など、わが国経済は極めて先行きの不透明な状況で推移しました。

当社が属します建設・不動産業界におきましては、住宅ローン減税の拡充や住宅版エコポイント制度の導入等、住宅需要を喚起する施策により、住宅着工戸数に下げ止まりの兆しが見られましたが、厳しい経済環境や伸び悩み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年の介護保険制度改正に向けて、高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を営めるよう、「地域包括ケアシステム」構築の取り組みが検討されております。ご入居者へのサービス向上ならびに、安定的なスタッフの確保、人材育成の両立が課題となっております。

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ての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。

その結果、売上高152億48百万円（前事業年度比2.9%増）、営業利益7億24百万円（前事業年度比9.2%増）、経常利益5億41百万円（前事業年度比25.5%増）、当期純利益2億70百万円（前事業年度比10.9%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。

建設事業につきましては、厳しい受注環境が続きましたが、賃貸マンションの他、教育関連施設など大型案件が完工いたしました。また、リノベーション事業が順調に推移し、大きな柱に成長

してきております。

戸建住宅部門では、新たな企画商品として、3階建て鉄筋コンクリート住宅と木軸金物工法を採用した低価格商品（エルディ）を投入いたしました。さらに、「現場見学会」を積極的に開催し、需要の掘り起こしにも努めてまいりました結果、ほぼ計画通りの完工となりました。

以上の結果、当事業の売上高は72億32百万円（前事業年度比4.3%増）、営業利益は4億21百万円（前事業年度比13.0%増）、売上高全体に占める割合は47%であります。

建物管理事業では、管理物件数が増加したものの、賃貸管理部門で景気の低迷から法人向け店舗の空室率が上昇したため売上、利益ともに減少しました。

以上の結果、当事業の売上高は34億84百万円（前事業年度比2.2%減）、営業利益は1億90百万円（前事業年度比27.3%減）、売上高全体に占める割合は23%であります。

介護事業では、昨年12月に介護付き有料老人ホーム「フロレンスケア宮前平」を開設いたしました。これにより10施設15事業所を運営しております。ご入居者の方々に「ここ（心地）よさ」を提供するため、専門職による指導・支援により、更なるスタッフの資質・サービス向上を追求し運営してまいりました。その結果、施設入居率は90%台を維持し、引き続き高位安定的に推移いたしました。なお、フロレンスケア宮前平の施設は140床の大型施設のため、初期投資の負担が増加しました。

以上の結果、当事業の売上高は32億12百万円（前事業年度比9.0%増）、営業利益は2億64百万円（前事業年度比6.6%減）、売上高全体に占める割合は21%であります。

不動産販売事業では、2月から横浜市都筑区の「港北ニュータウン都筑の丘」において、RC構造、W発電（太陽光発電・エネファーム）、電気自動車（日産リーフ）を標準装備した創エネ住宅の第1期販売を開始いたしました。東日本大震災後、各方面からの反響も大きく、販売実績は6棟中5棟となりました。現在、第2期10棟を販売中であり、今後とも環境配慮型住宅の販売に積極的に取り組んでまいります。

以上の結果、当事業の売上高は13億19百万円（前事業年度比3.9%減）、営業利益は2億90百万円（前事業年度比51.6%増）、売上高全体に占める割合は9%であります。

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、心よりお願い申し上げます。

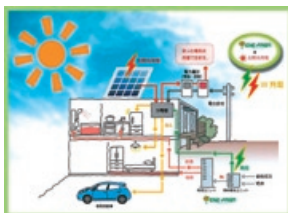
平成23年9月

## 省エネ+創エネを実現した環境配慮型住宅を発売いたしました。

東日本大震災の影響により、電気・ガス・水道のライフラインが停止、ガソリン不足、計画停電の実施などが発生し、特に夏場の電力不足が非常に懸念される状況となっています。

工藤建設が提案する「Selfeev：セルフイーヴ」は、本格的な省エネ住宅をベースに、RC構造、W発電、電気自動車を標準装備。

これからの時代の「EV（電気自動車）付・創エネRC住宅」として、大きな注目を集めています。



家庭用燃料電池エネファームで発電&給湯。太陽光とのW発電で、さらにおトクに。

東京ガスの家庭用燃料電池「エネファーム」は、電気とお湯を一緒につくりだすシステムです。都市ガスから水素を取り出し、空気中の酸素と化学反応させ、水の電気分解の逆の原理で発電します。電気は、家中の照明や家電製品に。お湯はキッチンやお風呂、発電時の排熱でお湯をつくり床暖房も。太陽光とのW発電で、より快適な暮らしを実現します。

業界初！電気自動車「日産リーフ（Xグレード）」を1棟に1台、標準装備。

「日産リーフ」は、日産が開発した電気自動車です。ガソリンをまったく使わず、走行中にCO<sub>2</sub>をまったく排出しない、100%電気によって動く、これからの環境型社会に不可欠なクルマです。「Selfeev：セルフイーヴ」では、この日産リーフを1棟に1台、業界で初めて標準装備。全棟のカーポート横に、専用の充電スタンドも設置しています。



## 新しい暮らしがここから始まるー。 新築戸建分譲住宅 港北ニュータウン「都筑の丘」Selfeev：セルフイーヴ



これからの環境型社会へ向けて、住まいにも新しい取り組みが始まろうとしています。それに対する工藤建設からのひとつの回答、それがEV付・創エネRC住宅「Selfeev：セルフイーヴ」です。高気密・高断熱の鉄筋コンクリート構造に、太陽光発電とエネファームのW発電を採用。さらに業界で初めて、EV（電気自動車）の「日産リーフ」を標準装備しました。環境に配慮しながら、もっと快適な暮らしを追求していく。住まいの新しい理想形です。

お問い合わせは

工藤建設株式会社 建設事業部 電話番号：045-911-5993

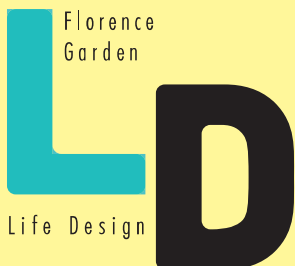
「住みがい」のある家。

フローレンスガーデン  
**Florence Garden** 

フローレンスガーデンは常に新しい発想で、ワンランク上の「住みがい」を追求し続けています。

単に品質や性能の高い住宅を提供するだけでなく、維持・成熟させていくためのサポートや様々なサービスを提供し、心のゆとりを育む「住みがい」のある家づくり。それが「フローレンスガーデン」の使命だと考えています。

## 地下室付規格住宅 LD(エルディ) デビュー



家建てるのがゴールではなく家を建ててからがスタート。  
 家建てることにより主体性と創造性をもって積極的に実現していく。  
 LD(エルディ) = ライフデザイン ⇒ 人生設計  
 そんな思いからつくられた提案です。



オープンな空間と生活



ドライエリア付きの大型地下室を標準装備



本社ショールーム  **0120-045910**  
ヨコハマクドール  
 練馬ショールーム  **0120-514910**  
イツモイヨクドール

<http://www.florence-garden.com> (輸入住宅サイト)  
<http://www.ground-room.com> (地下室サイト)



## フローレンスケア宿河原 神奈川県特定施設研究大会 最優秀賞受賞！



平成23年2月25日、かながわ福祉サービス振興会主催の第4回神奈川県特定施設研究大会では、6演題中フローレンスケア宿河原とフローレンスケア横浜森の台の2演題が選ばれました。

### 【最優秀賞受賞演題】

「K様の帰宅願望などを通じて、  
施設職員としてのあり方を考える」  
～心穏やかに安定した生活を送っていただくために～

全スタッフで取り組んだ結果、最優秀賞を受賞することができました。スタッフ一人ひとりにとっても、多くのことを考え、学ぶことができた良い機会となりました。



## フローレンスケア宮前平 新規施設オープン

平成22年12月、10施設目となるフローレンスケア宮前平がオープンいたしました。看護師が24時間常駐し、ご入居者一人ひとりの健康管理から夜間帯の医療行為まで幅広く対応しております。また、人員配置基準を上回るスタッフの配置や個別の機能訓練などサービスも充実。介護と看護の両面からいつでもスタッフがお世話をさせていただく本当の安心がここにあります。

## フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘 新規フロアオープン

平成23年2月、フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘に新しく全18室のフロアが加わりました。中庭を囲む回廊式の館内にはいつも明るい日差しがふりそそぎます。専用リビングの前にはサービスステーションを設置。スタッフが24時間ご入居者の安心と安全をサポートしております。フローレンスケア聖蹟桜ヶ丘ならではのゆったりとした雰囲気の中、その方らしい生活のお手伝いをさせていただいております。



お問い合わせは

工藤建設株式会社 介護事業部 ホームページ：<http://www.good-care.jp/>  
フローレンスケア入居相談室：☎0120-050-910



工藤建設では本社屋の周りに計60苗の  
ゴーヤを植えて節電対策を行ないました。



簾や通常のカーテンのように直射日光を遮光するだけでなくゴーヤの葉から水分を蒸発させ葉の周りの温度上昇を防ぎ、室温上昇を防ぎます。実ったゴーヤはお客様にお渡しするなど致しました。



## ■ 単体貸借対照表 (要旨) (平成23年6月30日現在)

科目	当期 第40期	前期(参考) 第39期
(単位: 百万円)		
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	4,589	5,327
固定資産	7,472	8,068
有形固定資産	2,561	3,298
無形固定資産	260	50
投資その他の資産	4,649	4,719
<b>資産合計</b>	<b>12,061</b>	<b>13,395</b>
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	4,805	5,836
固定負債	5,065	5,572
<b>負債合計</b>	<b>9,870</b>	<b>11,408</b>
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	2,182	1,977
資本金	867	867
資本剰余金	549	549
利益剰余金	852	647
自己株式	△87	△86
評価・換算差額等	8	9
その他有価証券評価差額金	8	9
<b>純資産合計</b>	<b>2,191</b>	<b>1,987</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>12,061</b>	<b>13,395</b>

※記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

## ■ 単体損益計算書 (要旨) (自平成22年7月1日 至平成23年6月30日)

科目	当期 第40期	前期(参考) 第39期
(単位: 百万円)		
<b>売上高</b>	<b>15,248</b>	<b>14,817</b>
売上原価	12,999	12,588
<b>売上総利益</b>	<b>2,248</b>	<b>2,229</b>
販売費及び一般管理費	1,524	1,565
<b>営業利益</b>	<b>724</b>	<b>663</b>
営業外収益	52	43
営業外費用	234	275
<b>経常利益</b>	<b>541</b>	<b>431</b>
特別利益	68	6
特別損失	342	227
<b>税引前当期純利益</b>	<b>268</b>	<b>210</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>13</b>	<b>9</b>
<b>法人税等還付税額</b>	<b>—</b>	<b>△11</b>
<b>法人税等調整額</b>	<b>△15</b>	<b>△30</b>
<b>当期純利益</b>	<b>270</b>	<b>243</b>

※記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

## ■ 単体キャッシュ・フロー計算書 (要旨) (自平成22年7月1日 至平成23年6月30日)

科目	当期 第40期
(単位: 百万円)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,135</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>93</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,228</b>
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>1</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>918</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>919</b>

※記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。



## ■ 単体株主資本等変動計算書

当期 (自平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

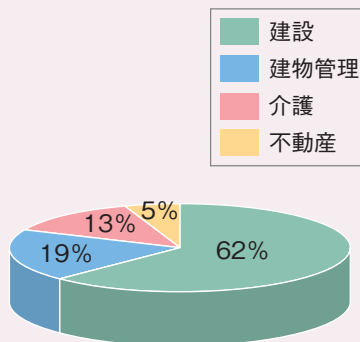
(単位：百万円)

	株主資本							評価・換算差額等 その他有価証券 評価差額金	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
		資本 準備金	利益 準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	利益剰余金 合計				
平成22年6月30日 残高	867	549	149	1,200	△701	647	△86	1,977	9	1,987
事業年度中の変動額										
別途積立金の取崩	—	—	—	△1,200	1,200	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	△64	△64	—	△64	—	△64
当期純利益	—	—	—	—	270	270	—	270	—	270
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△0	△0	—	△0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	△0	△0
事業年度中の変動額合計	—	—	—	△1,200	1,405	205	△0	205	△0	204
平成23年6月30日 残高	867	549	149	—	703	852	△87	2,182	8	2,191

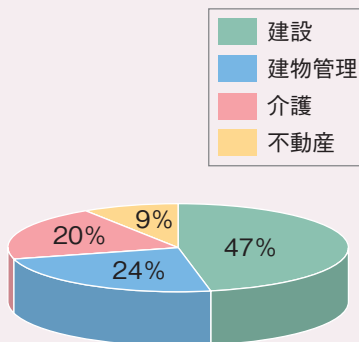
※記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

## ■ 単体売上高構成比

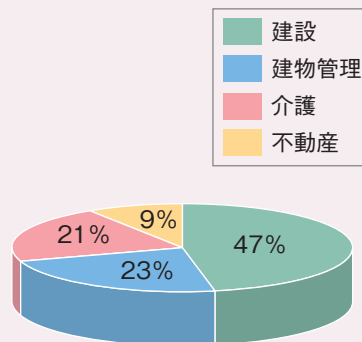
第38期売上割合



第39期売上割合



第40期売上割合



### ■ 会社概要 (平成23年7月1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	475名 (男子216名、女子259名)
事業所	
本社	横浜市青葉区新石川4-33-10
東京支店	東京都港区浜松町2-10-4 (イマス浜松町ビル7階)
多摩営業所	東京都町田市南大谷1327-153
フローレンスガーデン横浜新	東京都練馬区下石神井1-2-27
建物管理事業部	横浜市都筑区茅ヶ崎中央56-12
介護事業部	川崎市高津区久本3-5-7 (新溝ノ口ビル5階)
フローレンスケアたかつ	川崎市高津区久未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2-9-1

### ■ 役員及び執行役員 (平成23年9月22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	小板橋 洋之 (フローレンスガーデン事業部長)

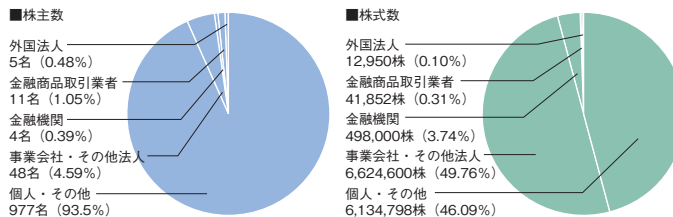
### ■ 株式の状況

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	724 名

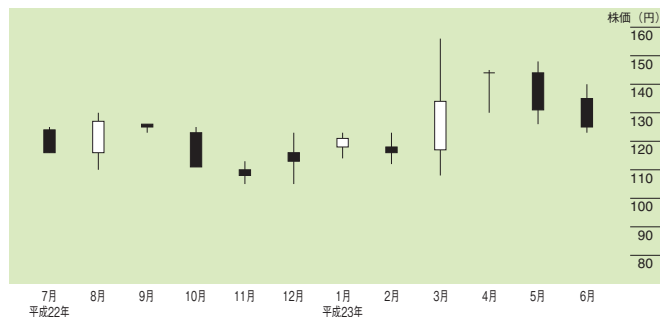
### ■ 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
株式会社トップ	5,720	44.08
工藤 五三	1,080	8.33
工藤 英司	559	4.31
工藤 隆司	558	4.30
株式会社横浜銀行	391	3.01
工藤 次郎	370	2.85
工藤建設株式会社	336	2.52
八重沢 知正	247	1.91
西田 要	180	1.39
川本工業株式会社	119	0.92

### ■ 所有者区別別株式分布状況



### ■ 株価チャート



ホームページへのアクセスを  
お待ちしております。

工藤建設のWEBサイトは、お客様とのコミュニケーションのコアとして、  
充実した情報を提供。物件の紹介・販売にも大きな役割を果たしています。

<http://www.kudo.co.jp/>

情報満載!



## 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
同連絡先	〒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)
上場証券取引所	東京証券取引所 電子公告により行う
公告の方法	公告掲載URL <a href="http://www.kudo.co.jp/">http://www.kudo.co.jp/</a> (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。)

### (ご注意)

1. 株主様の住所変更、買取請求その他各種お手続きにつきましては、原則、口座を開設されている口座管理機関（証券会社等）で承ることとなっておりますので、口座を開設されている証券会社等にお問い合わせください。株主名簿管理人（三菱UFJ信託銀行）ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
2. 特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、三菱UFJ信託銀行が口座管理機関となっておりますので、上記特別口座の口座管理機関（三菱UFJ信託銀行）にお問い合わせください。なお、三菱UFJ信託銀行全国各支店にてもお取次ぎいたします。
3. 未受領の配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行本支店でお支払いいたします。

