

# K U D O N E W S

第39期 報告書 自平成21年7月1日 至平成22年6月30日

第27号

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。

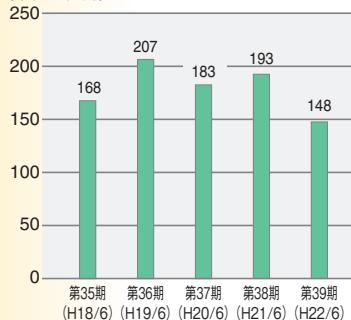


工藤建設株式会社

	第35期 (H18/6)	第36期 (H19/6)	第37期 (H20/6)	第38期 (H21/6)	第39期 (H22/6)
	(単位：億円)				
売上高	168	207	183	193	148
経常利益	0.3	0.8	0.2	3.4	4.3
当期純利益 (△当期純損失)	△8.8	0.1	△2.9	1.7	2.4
総資産	177.3	166.9	151.2	146.0	133.9
株主資本	20.6	20.2	16.9	17.9	19.7
	(単位：円)				
1株当たり					
純資産額	170.27	166.50	137.35	141.12	153.13
当期純利益 (△当期純損失)	△68.50	1.51	△22.99	13.40	18.77
配当金	5	5	5	5	5

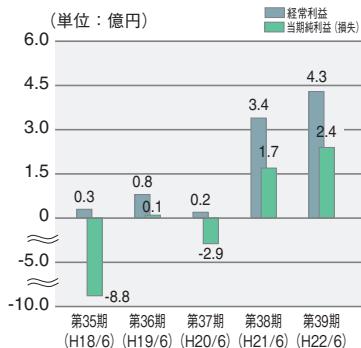
### ■ 売上高

(単位：億円)



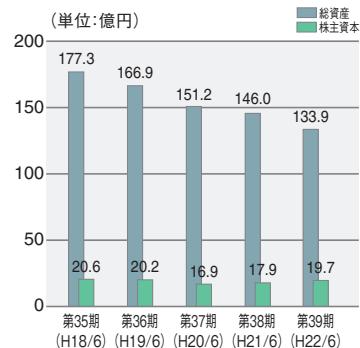
### ■ 経常利益/当期純利益 (損失)

(単位：億円)



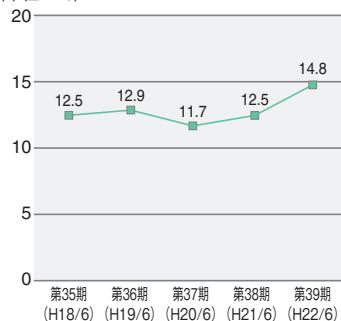
### ■ 総資産 / 株主資本

(単位：億円)



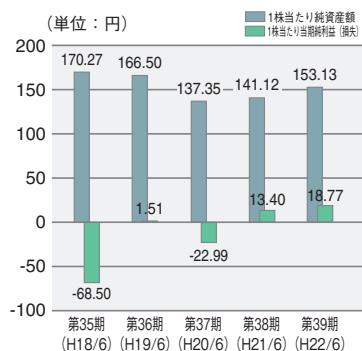
### ■ 自己資本比率

(単位：%)



### ■ 1株当たり純資産額 / 1株当たり当期純利益 (損失)

(単位：円)





代表取締役 工藤 英司

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当事業年度における我が国経済は、政府による大規模な経済対策等により、景気の悪化に底打ちの兆しが見られたものの、厳しい雇用情勢や個人所得の減少などを背景に全体としては低調に推移しました。

当社が属します建設・不動産業界におきましても、住宅ローン減税の延長や住宅版エコポイント制度が導入されましたが、厳しい経済環境や伸び悩む個人所得の影響を受け、業界を取り巻く先行きに対する不透明感は払拭できない状況にあります。また、介護業界におきましては、介護報酬の引き上げ等により介護従事者の処遇改善が強化されているものの、安定的なスタッフの確保と人材育成については、業界全体の重要な課題となっております。

このような情勢のなか、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すべ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」ことを実現するために事業展開をはかってまいりました。さらに、一般経費の削減等、「中期経営計画」に基づく経営改善策に取り組んでまいりました。

その結果、売上高14,817百万円（前事業年度比23.4%増）、営業利益663百万円（前事業年度比14.7%増）、経常利益431百万円（前事業年度比25.2%増）、当期純利益243百万円（前事業年度比40.1%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あります。

建設事業におきましては、地域密着の営業を行いながら、受注した案件に対する徹底した原価管理によって、安定した利益を確保いたしました。大型案件が翌事業年度にずれ込んだ影

響が大きく大幅に売上高が減少しました。

建設事業の当事業年度における売上高は7,600百万円（前事業年度比40.4%減）、営業利益は386百万円（前事業年度比7.2%減）となり、売上高全体に占める割合は51.3%であります。

不動産事業等につきましては、戸建分譲事業では、横浜市都筑区の「中川戸建分譲」と、「港北ニュータウン都筑の丘」、横浜市港北区の「ヒルタウン横浜小机」を分譲いたしました。

また、賃貸事業では、既存管理物件による安定した収益確保に加え、新規管理物件獲得の効果もあり、不動産事業等の当事業年度における売上高は4,267百万円（前事業年度比7.2%増）、営業利益は87百万円（前事業年度比511.2%増）となり、売上高全体に占める割合は28.8%であります。

介護事業につきましては、当事業年度新たに開設した施設はございませんが、9施設14事業所を運営しております。全施設とも、ご入居者の方々に「こころ（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・サービスの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98.0%と高水準を維持することができました。介護事業の当事業年度における売上高は2,948百万円（前事業年度比12.9%増）、営業利益は190百万円（前事業年度比6.1%増）となり、売上高全体に占める割合は19.9%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方針としております。

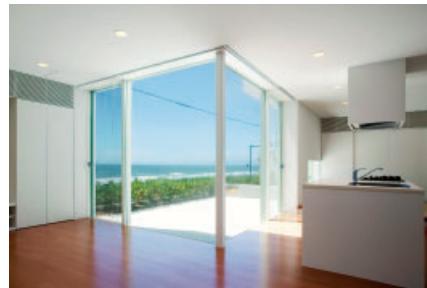
当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり5円の配当を実施することを決定いたしました。

建設・不動産・介護、いずれの事業も取り巻く環境は厳しい状況にありますが、当社は、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22年9月

## 「スーパーリニューアル」 すべての人にとって魅力ある建物でありますように… 今ある建物をまるごとリニューアルいたします。

スーパーリニューアルは建物をそっくり新しくしたように、また現在のライフスタイルに合わせた機能および美的感覚を取り入れた工事です。住む人にとって快適であり、オーナーにとっても安定した高い収益をもたらす建物へと生まれ変わらせる工事は大変好評です。



## 「不動産事業」 不動産+有効活用+注文住宅 すべてのノウハウを集積し、 多用なライフスタイルに受け入れられる“生活環境”を ご提供いたします。



いわゆる“建売”でなく、工藤建設の事業ノウハウを集積した、“完成された建物”を目指し企画・開発事業化しています。現在、横浜市都筑区では全31区画“港北ニュータウン都筑の丘”を開発中です。規模の大きな事業においても、注文住宅や有効活用で培った創意工夫、情熱をもってお客様へお届けさせていただきます。

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  
リノベーション営業課 電話番号：045-911-5438

「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。

### ショールームリニューアルオープン

平成21年10月、本社1Fにサンプルルームの大規模改装を行い、ショールームをリニューアルオープンいたしました。  
 装いも新たに、シアタールームやモジュール体感コーナー、お料理教室コーナーなど、来て見て納得の内容となっております。



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)

## 24時間365日体制でお客様に安心を提供する リリーフ24監視センター

昼夜を問わずに発せられる様々なSOSに対し、私たちは豊富なマンパワーと作業機器を駆使し、迅速な緊急対応を実現しています。



## 多種多様な専門車輛を 自社保有

- 高圧洗浄車
- 塵芥処理車
- 緊急対応車
- 建物巡回対応車
- 荷物搬送車

## お客様のご希望にそったプランで 賃貸管理をもっと効率的に

空室対策や入居対策、入金管理等に翻弄されずに、賃貸経営の安定化をはかり、資産運用のお手伝いをいたします。

- 借上げ保証プラン
- 家賃保証プラン
- 家賃管理プラン



お問い合わせは

工藤建設株式会社 建物管理事業部 ホームページ：<http://www.kudo.co.jp/>  
電話番号：045-415-8001

## フローレンスケア 介護サービス課品質管理室の取り組み 顧客満足度100%を目指し、更なるサービスの質の向上に努めます



### 【品質管理室とは】

フローレンスケアは、現在9施設14事業所におきましてサービスをご提供させていただいております。

フローレンスケアでは、各事業所の自律性を重んじた事業運営を行っておりますが、サービスの品質を保証するためには、フローレンスケアとしての統一性をはかる必要があります、また各事業所別の課題もあります。

品質管理室では、各事業所の現場に入り、具体的に現場職員に対してアドバイスしたり、各専門職を中心にフローレンスケア全体の委員会を組織し、そのスーパーバイザーとして活動しております。

## 「思いやりの心と確かな介護技術」の確立のため、 人材育成に力を注ぎ、人間味豊かな職員を育てていきます

品質管理室では、各施設をまわりご入居者・ご利用者の生の声を聴かせていただき、顧客満足度100%を目指します。そのためにはご入居者・ご利用者の生の声をしっかりと受け止め、課題解決・更なるサービスの質の向上のため、会議や委員会にて意見を出し合い、全スタッフと取り組むことが重要だと思っています。『お客様第一主義』の精神でご入居者・ご家族の方からは「ありがとう」の言葉を・・・、スタッフからは「フローレンスケアで仕事ができてよかった」との言葉を引き出していきたいと考えています。



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

## ■ 単体貸借対照表 (要旨) (平成22年6月30日現在)

科目	当期 第39期	前期(参考) 第38期
(単位: 百万円)		
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	5,327	6,212
固定資産	8,068	8,391
有形固定資産	3,298	3,653
無形固定資産	50	88
投資その他の資産	4,719	4,649
<b>資産合計</b>	<b>13,395</b>	<b>14,604</b>
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	5,836	8,112
固定負債	5,572	4,660
<b>負債合計</b>	<b>11,408</b>	<b>12,773</b>
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	1,977	1,798
資本金	867	867
資本剰余金	549	549
利益剰余金	647	468
自己株式	△86	△86
評価・換算差額等	9	32
その他有価証券評価差額金	9	32
<b>純資産合計</b>	<b>1,987</b>	<b>1,831</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>13,395</b>	<b>14,604</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21年7月1日 至平成22年6月30日)

科目	当期 第39期	前期(参考) 第38期
(単位: 百万円)		
<b>売上高</b>	<b>14,817</b>	<b>19,350</b>
売上原価	12,588	17,153
<b>売上総利益</b>	<b>2,229</b>	<b>2,197</b>
販売費及び一般管理費	1,565	1,618
<b>営業利益</b>	<b>663</b>	<b>578</b>
営業外収益	43	46
営業外費用	275	279
<b>経常利益</b>	<b>431</b>	<b>344</b>
特別利益	6	—
特別損失	227	216
<b>税引前当期純利益</b>	<b>210</b>	<b>128</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
<b>法人税等還付税額</b>	<b>△11</b>	<b>—</b>
<b>法人税等調整額</b>	<b>△30</b>	<b>△67</b>
<b>当期純利益</b>	<b>243</b>	<b>173</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21年7月1日 至平成22年6月30日)

科目	当期 第39期
(単位: 百万円)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>753</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△251</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△151</b>
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>351</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>567</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>918</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21年7月1日 至 平成22年6月30日)

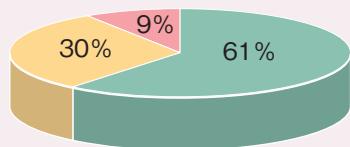
(単位：百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本 合計	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			利益剰余金 合計				
		資本 準備金	利益 準備金	その他利益剰余金 別途積立金	繰越利益剰余金						
平成21年6月30日 残高	867	549	149	1,200	△880	468	△86	1,798	32	1,831	
事業年度中の変動額											
剰余金の配当	—	—	—	—	△64	△64	—	△64	—	△64	
当期純利益	—	—	—	—	243	243	—	243	—	243	
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	△22	△22	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	178	178	△0	178	△22	155	
平成22年6月30日 残高	867	549	149	1,200	△701	647	△86	1,977	9	1,987	

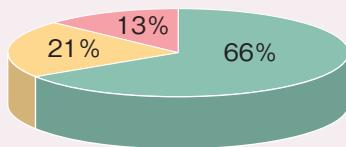
※記載金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

## ■ 単体売上高構成比

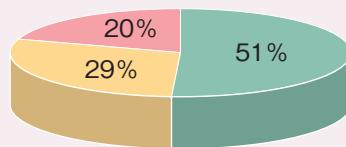
第37期売上割合



第38期売上割合



第39期売上割合



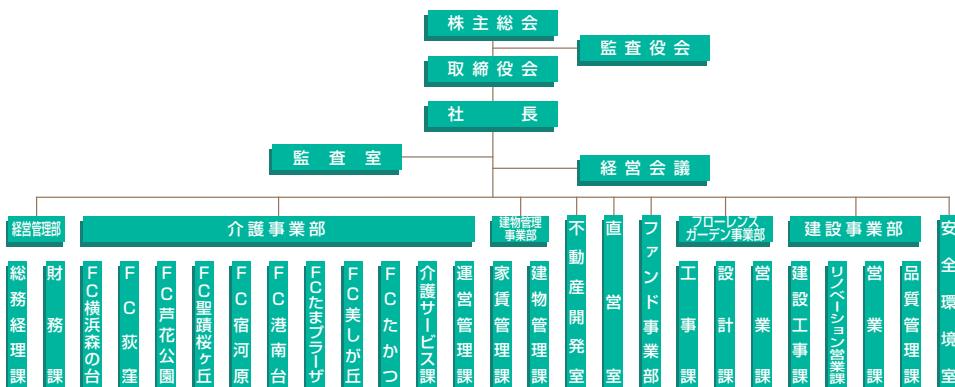
### ■ 会社概要 (平成22年7月1日現在)

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	438名 (男子208名、女子230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

### ■ 役員及び執行役員 (平成22年9月24日現在)

取締役相談役	工藤 五三
取締役会長	工藤 次郎
代表取締役	工藤 英司
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 隆司 (フローレンスガーデン事業部長)
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	田崎 功 (建設事業部長)
執行役員	秋澤 滋 (経営管理部長)

### ■ 組織図 (平成22年7月1日現在)



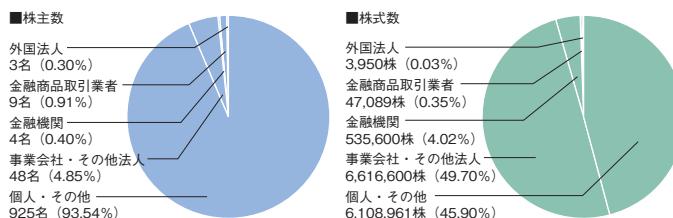
### ■ 株式の状況

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	989 名

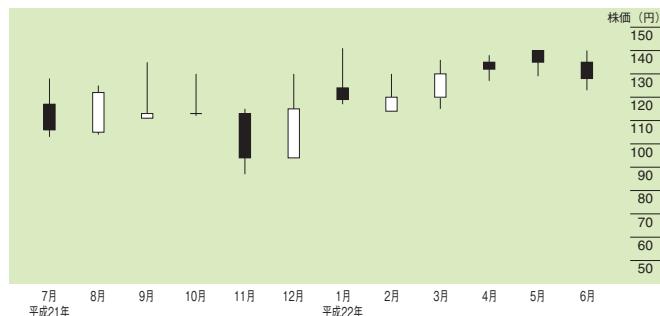
### ■ 大株主

株主名	持株数 (千株)	出資比率 (%)
株式会社トップ	5,720	42.96
工藤 五三	1,080	8.11
工藤 英司	559	4.20
工藤 隆司	558	4.19
株式会社横浜銀行	391	2.93
工藤 次郎	370	2.78
工藤建設株式会社	334	2.51
八重沢 知正	236	1.77
西田 要	170	1.27
株式会社三井住友銀行	114	0.85

### ■ 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。



この冊子に関するお問い合わせ先：工藤建設株式会社 経営管理部  
〒225-0003 横浜市青葉区新石川 4-33-10 TEL 045-911-5300