

# K U D O N E W S

第38期 報告書 自平成20年7月1日 至平成21年6月30日

第25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。

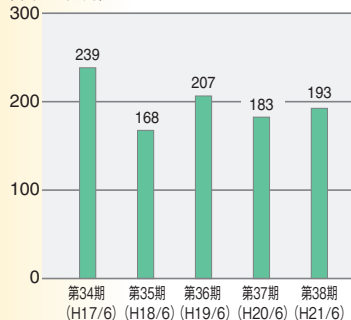


工藤建設株式会社

	第34期 (H17/6)	第35期 (H18/6)	第36期 (H19/6)	第37期 (H20/6)	第38期 (H21/6)
	(単位：億円)				
売上高	239	168	207	183	193
経常利益	6.3	0.3	0.8	0.2	3.4
当期純利益 (△当期純損失)	0.6	△8.8	0.1	△2.9	1.7
総資産	159.6	177.3	166.9	151.2	146.2
株主資本	31.3	20.6	20.2	16.9	17.9
	(単位：円)				
1株当たり					
純資産額	241.14	170.27	166.50	137.35	141.12
当期純利益 (△当期純損失)	4.38	△68.50	1.51	△22.99	13.40
配当金	10	5	5	5	5

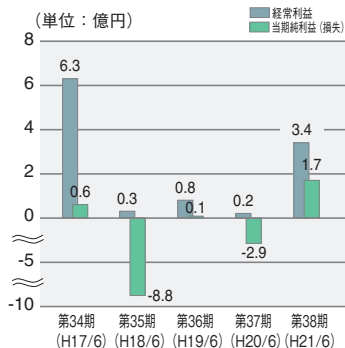
### ■ 売上高

(単位：億円)



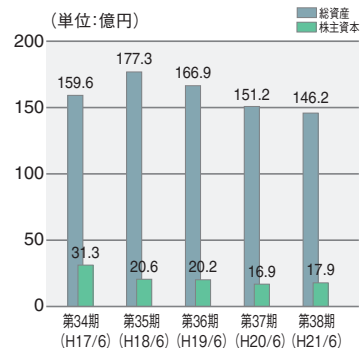
### ■ 経常利益/当期純利益 (損失)

(単位：億円)



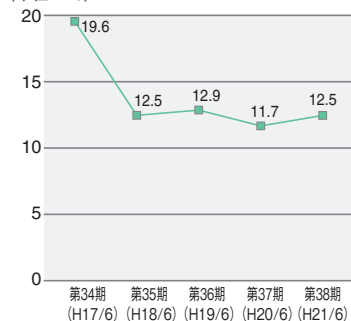
### ■ 総資産 / 株主資本

(単位：億円)



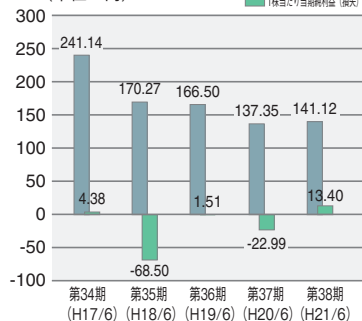
### ■ 自己資本比率

(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)





代表取締役社長 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。

当会計年度における我が国経済は、米国に端を發した世界的な金融危機の影響を受け、株価の下落、円高が進行し深刻な景気後退の局面に入りました。また企業収益の大幅な悪化により、設備投資の中止・延期などが相次ぎ、非常に厳しい状況となりました。各国政府の経済対策や金融対策及

び生産や輸出の持ち直しを受けて、实体经济は一時の最悪期を脱したものの、雇用情勢が悪化するなかで、依然厳しい状況は続いており、未だ景気の回復には至っておらず、先行きに対する不透明感は存在しております。

当社が属します建設業界におきましても、公共工事は、補正予算の執行などから若干増加傾向にあるものの、民間工事については、住宅・不動産市場の低迷・設備投資計画への慎重な姿勢、企業の投資意欲の冷え込みから、大幅な減少傾向が続き、依然として厳しい経営環境となりました。

また、介護業界におきましては、本年4月の介護保険改定に伴い、スタッフの待遇に若干改善が見られるものの、安定的なスタッフの確保については、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・東京を営業エリアとし、「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。」ことを実現するために事業展開をはかってまいりました。

建設事業における民間工事部門では、賃貸マンションのオーナー様による「賃貸経営オーナー会」との定期的な親交を継続し、地域密着の営業を行いました。さらに不動産事業における建物管理部門との連携により、オーナー様の資産価値を長期的に維持・向上するために、運営から管理に至る、総合的なアフターフォローを強みとして、他社との差別化をはかり、管理物件の新規獲得により、事業の安定的な利益を確保してまいりました。

大型地下室付き住宅を中心とする住宅部門におきましては、資産価値の下がらない街づくりを目指し取組んだ、100年定借事業「ガーデンヒル」が、国交省の長期優良住宅先導的モデル事業「まちなみ・住環境分野に係る提案部門」に採択されました。また「フローレンスガーデン」のお客様をご招待した「フローレンスガーデン感謝祭」を本年度も行い「フローレンスガーデン」ブランドの更なる確立に向け事業の拡大をはかってまいりました。

介護事業につきましては、平21年5月に「フローレンスケア横浜森の台」が新規にオープンし、昨年7月に開所した「フローレンスケア芦花公園」「フローレンスケア荻窪」とあわせ、合計9施設14事業所451床を運営しており、全施設、ご入居者の方々に「ここち（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。

以上の結果、当会計年度の売上高は、193億50百万円（前会計年度比5.4%増）、経常利益は、3億44百万円（前会計年度比1,221.7%増）、当期純利益は1億73百万円（前会計年度純損失2億98百万円）となりました。

当会計年度の業績を部門別に見ますと、建築工事部門の売上高は118億64百万円（前会計年度比11.0%増）で売上高全体に占める割合は61.3%、土木工事部門の売上高は8億96百万円（前会計年度比60.4%増）で売上高全体に占める割合は4.6%、不動産事業部門の売上高は39億78百万円（前会計年度比26.5%減）で売上高全体に占める割合は20.6%、介護事業部門の売上高は26億10百万円（前会計年度比53.5%増）で売上高全体に占める割合は13.5%となりました。

当社は、利益配分につきましては、企業体質の強化・充実並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。

建設業を取りまく環境は、依然として厳しい状況にあります。当社は、事業競争力、収益力の一層の向上に向け、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21年9月

# 造りたいのは「住みがい」です。

住みがいをいつまでも



品質の高い住まいを提供するだけでなく、住まいを持続・成熟させていくためのサポートやさまざまなサービスを提供し、オーナー様に「住みがい」を持ち続けていただくこと。それがフローレンスガーデンの目指す家づくりです。



CRAFTSMAN



Classic Line シリーズ



PROVENCE



BRICK



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)

## 100years Leasehold Garden Hill



神奈川初の100年定期借地権住宅として誕生したガーデンヒルは、「地主」・「住宅所有者」・「維持管理者」三位一体の持続可能な街づくりが評価され、国土交通省が定める長期優良住宅先導的モデル事業の「まちなみ・住環境部門」に採択されました。フローレンスガーデンはこれからも資産価値の下がらない住宅づくりを進めてまいります。

### フローレンスガーデン感謝祭

平成20年9月14日に工藤建設本社社屋及び駐車場にて「第三回フローレンスガーデン感謝祭」を開催いたしました。当日は、過去最多の520名のオーナー様にご来場いただきました。フローレンスガーデンは感謝祭を通じてお客様とのつながりを年々深めています。



### ●練馬営業所

平成19年9月にオープンした練馬営業所も3年目を迎え、多くのお客様の支えにより順調に成長しています。これからも地域密着のサービスを推進してまいります。

## 神奈川県に9番目の施設がオープンしました。



### フローレンスケア 横浜森の台

平成21年5月、JR横浜線・横浜市営地下鉄「中山駅」の近くに9番目の施設「フローレンスケア横浜森の台」をオープンいたしました。横浜市住宅供給公社とも連携し、高齢者向けの複数の介護機能を集約した、全国的にもめずらしい施設となります。

屋上には隣接する小学校の生徒の作品をそのまま形にしたビオトープ（屋上緑化）もあり、近隣児童との地域交流も行っています。これからも、ご入居者様の「心地よさ」を求め、スタッフ一同がんばってまいります。

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

## 「生活舞台創造業」として 多種多様な工事にチャレンジします。

平成21年6月に完成したガーデンブロッサムあざみ野は、老朽化した横浜市認可保育園を建て替えるうえで、分譲マンション38世帯を併設することで事業化されました。竣工した建物は横浜市「地域子育て応援マンション認定制度」の第1号認定を受け、子育てにやさしい住まいと地域より必要とされている保育園の建て替えが同時に実現できました。



## 「生活舞台創造業」として オーナー様の資産形成をフォローいたします。



### キ・サラ 《街の灯り》

豊かな暮らしを創造する  
新発想のテラスハウス

#### ご入居者様がキ・サラを選んだ理由

全体の雰囲気良かった。  
庭も広くて水場も気が利いている。  
ペットと一緒に住めるのが嬉しい。  
メゾネットでロフトもあり、収納も多い。  
内装の高級感が良い。

賃貸事業に不安が多いといわれる近年、ご入居者様に選ばれる賃貸を企画し、数多くご提供させていただきました。

堅実で安定した賃貸事業を営んでいただくための“方法”を工藤建設はご提案させていただきます。

お客様の大切な事業を、創意工夫、情熱とこれまでの多種多様な賃貸事業実績で確実にサポートいたします。

お問い合わせは

工藤建設株式会社 建設事業部 ホームページ：<http://www.kudo.co.jp/>  
電話番号：045-911-5993

## ■ 単体貸借対照表（要旨）（平成21年6月30日現在）

科目	当期 第38期	前期（参考） 第37期
(単位：百万円)		
<b>(資産の部)</b>		
流動資産	6,212	7,184
固定資産	8,413	7,941
有形固定資産	3,653	3,601
無形固定資産	88	110
投資その他の資産	4,671	4,229
<b>資産合計</b>	<b>14,626</b>	<b>15,125</b>
<b>(負債の部)</b>		
流動負債	8,112	8,036
固定負債	4,682	5,306
<b>負債合計</b>	<b>12,795</b>	<b>13,342</b>
<b>(純資産の部)</b>		
株主資本	1,798	1,690
資本金	867	867
資本剰余金	549	549
利益剰余金	468	359
自己株式	△86	△86
評価・換算差額等	32	92
その他有価証券評価差額金	32	92
<b>純資産合計</b>	<b>1,831</b>	<b>1,782</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>14,626</b>	<b>15,125</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20年7月1日 至平成21年6月30日）

科目	当期 第38期	前期（参考） 第37期
(単位：百万円)		
<b>売上高</b>	<b>19,350</b>	<b>18,357</b>
売上原価	17,153	16,553
<b>売上総利益</b>	<b>2,197</b>	<b>1,804</b>
販売費及び一般管理費	1,618	1,582
<b>営業利益</b>	<b>578</b>	<b>221</b>
営業外収益	46	73
営業外費用	279	268
<b>経常利益</b>	<b>344</b>	<b>26</b>
特別利益	—	217
特別損失	216	447
<b>税引前当期純利益（△損失）</b>	<b>128</b>	<b>△204</b>
法人税、住民税及び事業税	22	7
法人税等調整額	△67	86
<b>当期純利益（△損失）</b>	<b>173</b>	<b>△298</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20年7月1日 至平成21年6月30日）

科目	当期 第38期
(単位：百万円)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>199</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△883</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△35</b>
<b>現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>△719</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>1,286</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>567</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

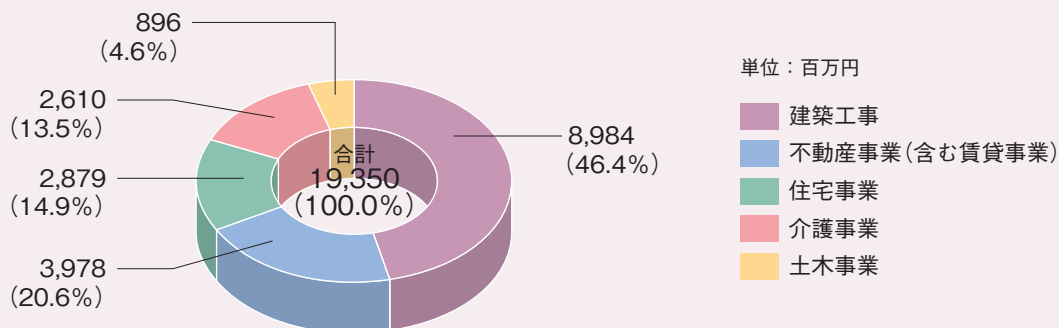
当期 (自平成20年7月1日 至 平成21年6月30日)

(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	別途積立金	繰越利益剰余金	その他利益剰余金					
平成20年6月30日 残高	867	549	149	1,200	△989	359	△86	1,690	92	1,782	
事業年度中の変動額											
剰余金の配当	—	—	—	—	△64	△64	—	△64	—	△64	
当期純利益	—	—	—	—	173	173	—	173	—	173	
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	△60	△60	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	109	109	△0	108	△60	48	
平成21年6月30日 残高	867	549	149	1,200	△880	468	△86	1,798	32	1,831	

※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



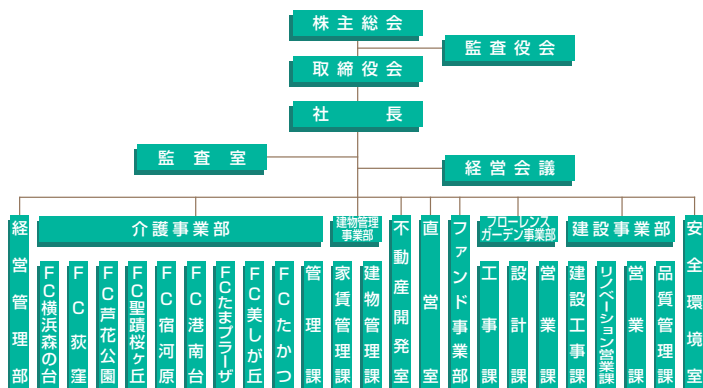
### ■ 会社概要 (平成21年7月1日現在)

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	411名 (男子206名、女子205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21年9月25日現在)

取締役相談役	工藤 五三
取締役会長	工藤 次郎
代表取締役社長	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 (経営管理部長)
執行役員	藤井 研児 (介護事業部長)
執行役員	秋澤 滋 (建物管理事業部長)
執行役員	田崎 功 (建設事業部長)

### ■ 組織図 (平成21年7月1日現在)



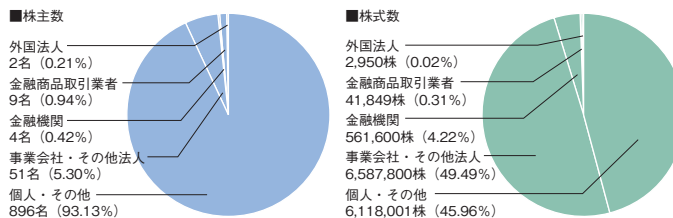
### ■ 株式の状況

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	962 名

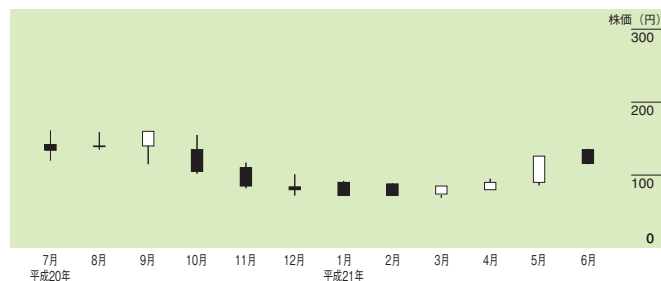
### ■ 大株主

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	2.50
八重沢 知正	223	1.67
今 タミ	155	1.16
西田 要	141	1.05

### ■ 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出来ない事故、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合せください。株主名簿管理人（三菱UFJ信託銀行）ではお取り扱い出来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）にお問合せください。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。