



工藤建設株式会社



KUDO NEWS

第43期 報告書

自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日



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43期(平成25年7月1日から平成26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。

全ライフステージにわたっ

国内経済および建設・不動産業界、 介護業界について

当事業年度におけるわが国経済は、政府による経済・金融政策などの効果もあり円高の是正を背景に企業収益が改善し、個人消費も持ち直しの傾向にあるなど景気は緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら消費税増税による影響や新興国経済の成長鈍化等の懸念材料もあり、依然として先行き不透明な状況が続いております。

建設・不動産業界におきましては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあり新設住宅着工戸数は前年同期比5か月連続して減少いたしました。また、建設労働者不足に伴う労務賃金の高騰や資材価格の上昇等、取り巻く環境は依然厳しい状況が続いております。

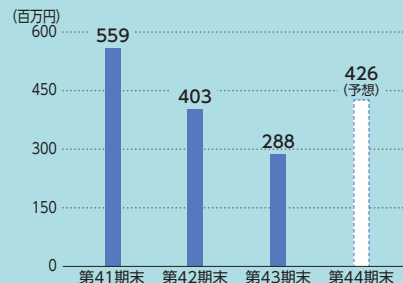
介護業界におきましては、政府の社会保障制度改革会議において、現行一律1割負担からの介護保険自己負担割合の見直し、特別養護老人ホームの入居要件の厳格化、介護

財務ハイライト

●売上高



●営業利益



て居住し続けられる“住まい”を提案してまいります。

度が軽い「要支援者」に対する予防給付の地域支援事業への移行など業界全体に影響が予想される提言がなされ、平成27年度以降の実施に向け検討が進められています。

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・東京を中心とした営業エリアにおいて、お客様の感動を創造し、人生のさまざまなステージを支える生活舞台創造企業を目指して事業展開を図ってまいりました。

この結果、当事業年度における業績は、売上高186億47百万円、営業利益2億88百万円、経常利益1億55百万円、当期純利益は1億22百万円となりました。

今後の見通しにつきましては、平成26年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要への反動の影響が懸念されるものの、基調的には緩やかな回復が続くものと予想され

ます。

このような環境の中、建設・不動産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、価格競争の激化や資材・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。

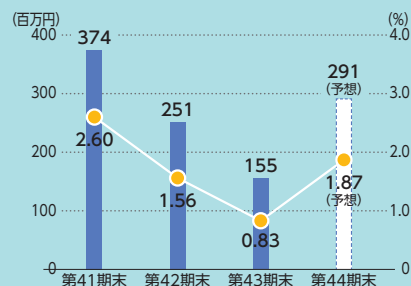
また、介護部門につきましては、既存施設の入居促進に努めるとともに、平成27年度の次回介護保険制度改正につきましては、その動向に注視するとともに制度改正に柔軟に対応できるよう準備を進めてまいります。

以上により、平成27年6月期の業績に関しましては、売上高155億57百万円、営業利益4億26百万円、経常利益2億91百万円、当期純利益1億60百万円を予定しております。

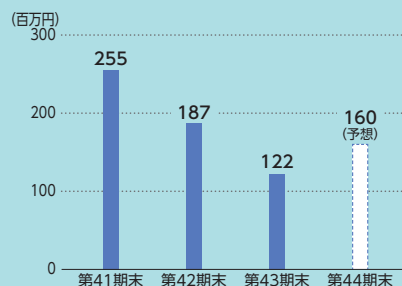
当社を取り巻く環境は厳しい状況にありますが、株主の皆様におかれましては、今後とも、なお一層のご支援、ご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

平成26年9月

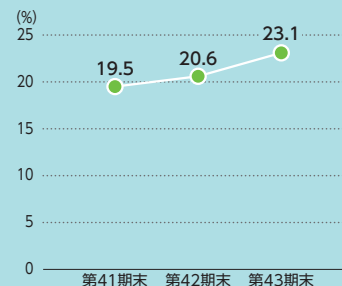
● 経常利益／売上高経常利益率



● 当期純利益



● 自己資本比率



～公共工事の完成物件紹介～

建設部門では平成18年度以来8年ぶりとなる、3校の公立学校の新築工事に携わることが出来ました。今後も地域の発展に貢献できるよう一層の努力を重ねてまいります。



横浜市立大学理学系研究棟新築工事

発注者：横浜市
 施工場所：神奈川県横浜市金沢区
 工期：平成24年9月～平成26年2月
 工事内容：大学研究棟の新築工事
 構造：RC造 地上5階建て
 延床面積：6,502㎡

向の岡工業高校教室棟他新築工事

発注者：神奈川県
 施工場所：神奈川県川崎市多摩区
 工期：平成24年10月～平成26年2月
 工事内容：高等学校校舎の新築工事
 構造：RC造 地上4階建て
 延床面積：5,597㎡



藤沢西高校特別教室棟新築工事

発注者：神奈川県
 施工場所：神奈川県藤沢市
 工期：平成24年12月～平成26年2月
 工事内容：高等学校校舎の新築工事
 構造：RC造 地上4階建て
 延床面積：6,119㎡

特集

語るキーマンが

Vol.4

執行役員
建物管理事業部長
白坂 義道

オーナー様と入居者様のご満足を第一に考え、より高度な「資産管理」を提供していきます。

●Profile 白坂 義道 (しらかさ・よしみち)

1961年生まれ。2013年3月工藤建設(株)に入社。建物管理部門に従事し、2013年7月より執行役員・建物管理事業部長に就任。



365日・24時間体制で現場に急行 当社スタッフの直接対応でニーズを把握

建物管理事業部は、オーナー様から管理を委託された賃貸物件の点検・保守や修繕工事、大規模改修工事等を手掛ける建物管理課と、家賃の収納代行および物件の一括借上げ(サブリース)を行う家賃管理課に分かれ、事業を展開しています。

管理物件数は年々拡大し、当期末現在399棟・7,484戸となっています。その中心は建設事業部が建設したマンション等ですが、オーナー様からのご紹介や住宅供給会社からの委託等により管理している物件もあり、現状は、そうした外部案件の獲得にも力を入れています。

当社の建物管理業務の特色として、365日・24時間・社員常勤体制でオーナー様・入居者様からのご要請に対応し、当社スタッフが現地へ急行して一次対応することで、ニーズを的確に捉えたサービスを提供するとともに、入居者様の暮らしの安心をお約束しています。

家賃管理業務においては、滞納発生時の督促も含むトータルかつ万全なサポートにより

トラブルを防ぎ、オーナー様の資産運用の健全化に寄与しています。

入居者様の満足度を高める取り組みを強化 そして管理戸数10,000戸の達成へ

不動産業界では、賃貸住宅の空室率上昇が懸念となっていますが、当社のサブリース物件においては前期の12%から、当期は8%に低減しました。これは昨年実施した入居促進キャンペーンの奏功によるものです。今後は、初期コスト等を無料にするゼロ賃貸、入居者様に室内装飾を決めていただく「カスタマイズ賃貸」等を試行し、空室率の上昇傾向に対応していきます。

また当社管理物件では、退去工事完了後の不備チェックの厳正化により、入居者様の満足度を高め、入居率の維持・向上につなげてきましたが、来期から、入居者様向け優待サービスの提供も開始し、さらなる満足度向上をはかってまいります。これらの取り組みを通じて、オーナー様からの評価を高めつつ、さらに物件の劣化防止にかかわる提案を強化し、「建物管理」から「資産管理」へ、管理レベルの高度化を目指す考えです。

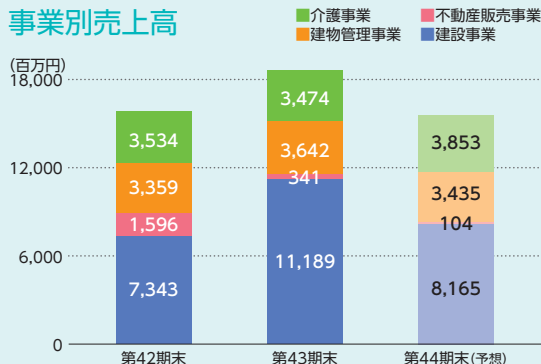
建物管理事業部は、当面の成長目標として管理戸数10,000戸を実現し、ストックビジネスによる安定収益を拡大してまいります。



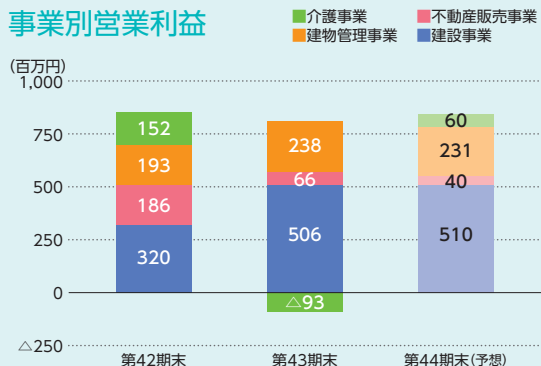
事業内容

企画・提案・建設を一貫したサービスで提供している建設事業、24時間365日住まいの安心を提供している建物管理事業、「地下室付住宅」をはじめ理想の住まいづくりを行う戸建住宅事業、安心と質の高いサービスを行う介護事業まで、人生すべてのライフステージに関わる「すまい」を提供している「生活舞台創造企業」です。

事業別売上高

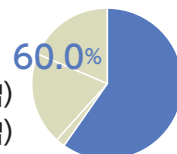


事業別営業利益



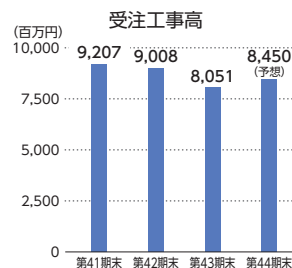
建設事業

売上高 **11,189**百万円(52.4%増)
営業利益 **506**百万円(58.3%増)



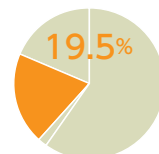
建設部門では、大型の公共施設を含め、工事の受注・消化が順調に進捗したことから完成工事高が計画を大幅に上回りました。

戸建住宅部門では、消費税率引き上げ前の受注案件において年度末に工事が集中し、職人不足等の課題があったものの予定棟数のすべてをお引き渡しできました。また資材高騰や、労務費の上昇はあったものの、利益率は若干改善しました。



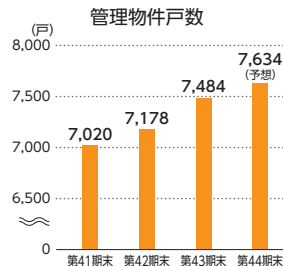
建物管理事業

売上高 **3,642**百万円(8.4%増)
営業利益 **238**百万円(23.6%増)



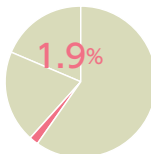
建物管理部門においては、大規模修繕工事の受注が好調に推移したこと、ならびに大型の設備工事の受注を獲得したことを主因として、工事関係の売上が好調に推移、また、家賃管理部門においても、入居促進キャンペーン実

施にともなう一括借上げ物件の空室率改善効果を主因に、賃貸事業の収支が大幅に改善されたことにより、全体として、売上・営業利益ともに、計画を大幅に上回る結果となりました。



不動産販売事業

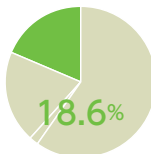
売上高 341百万円(78.6%減)
営業利益 66百万円(64.6%減)



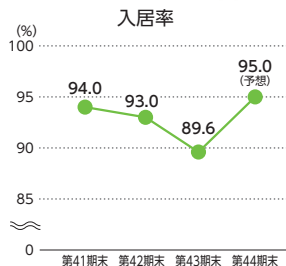
マンション分譲事業である「フローレンスシティ横浜生麦公園」の6戸を引き渡し売却しました。また、戸建分譲事業では「ヒルタウン横浜小机」の8区画を販売しました。その他として、東京都西多摩郡の事業用固定資産を売却しました。

介護事業

売上高 3,474百万円(1.7%減)
営業損失 93百万円



介護部門では、昨年11月に新規施設「フローレンスケア溝の口/80室」を開設しました。開設時は住宅型有料老人ホームとしてスタートしましたが、行政の認可を受け本年4月から介護付き有料老人ホームに変更されております。



売上につきましては、当事業年度から入居一時金の初期償却時期を『入居時』から『入居日から90日経過後』に改定したことや、「フローレンスケア溝の口」の本年3月までの販売が計画を下回ったこと等により減少しました。なお、同施設もようやく軌道に乗り始め、8か月で62%の稼働率となりました。

一方、既存の10施設を含めた全体の稼働率は、溝の口近隣の一部施設でその反動を受け86%に低下しました。

損益につきましては、昨年開所した障がい者雇用事業所「フローレンスケア・リンクス」の体制を拡充していることや、「フローレンスケア溝の口」の新規開設費用が先行して生じたことにより、7年ぶりとなる営業損失を計上しました。

オープンハウス「はないえ」をリニューアルしました。

今年5月「陽があたり、風が通る地下室」のある暮らしを体感できるオープンハウス「はないえ」をリニューアルオープンしました。



無垢の杉材や漆喰などの体にやさしい自然素材をふんだんに用いています。



モデルハウスとしてご見学いただく以外、「はないえ」の地下室にも、カルチャー教室やセミナー会場としても活用し、多くの方にご来場いただいています。

第8回全国ガーデンエクステリアコンテストで金賞を受賞しました。

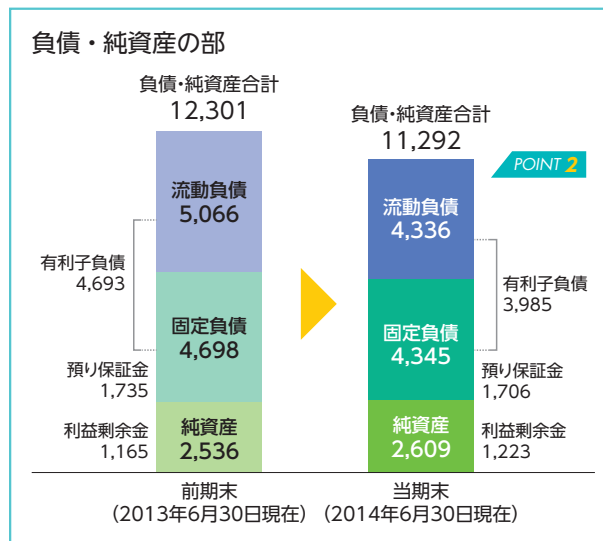
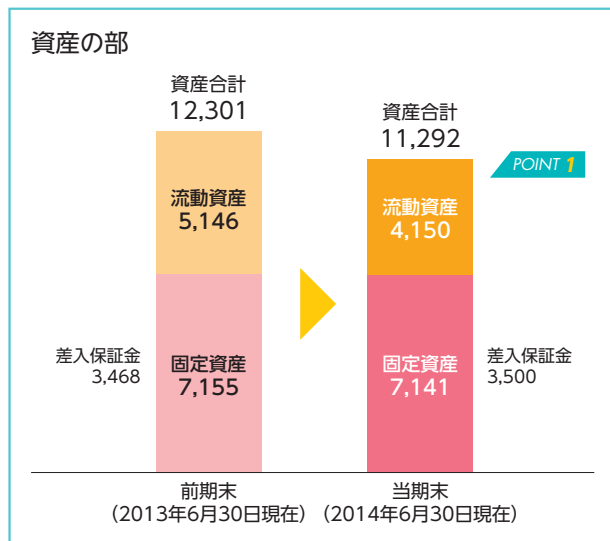
8月に開催された全国ガーデンエクステリアコンテストにおいてエスティナ横浜青葉の施工例が金賞を受賞しました。昨年の銀賞に続き2年連続受賞です。これからも素敵なお庭のある豊かな暮らしを提案していきます。



財務データ

● 貸借対照表

(単位:百万円)



POINT 1

流動資産は未成工事支出金が4億18百万円減少し、立替金が3億49百万円減少したことで9億95百万円減少しました。

固定資産は、差入保証金が32百万円増加し、長期貸付金が99百万円減少したことにより14百万円減少しました。

POINT 2

流動負債は、短期借入金が3億60百万円、工事未払金が1億50百万円減少したことで、7億29百万円減少しました。

固定負債は、長期借入金が2億33百万円減少し、社債が56百万円減少したことで、3億53百万円減少しました。

POINT 3

大型の公共施設を含め、工事の受注・消化が順調に進捗したことから完成工事高が計画を大幅に上回り、売上高は大きく増加しました。一方介護部門において、営業損失が発生した為、営業利益は減少しました。

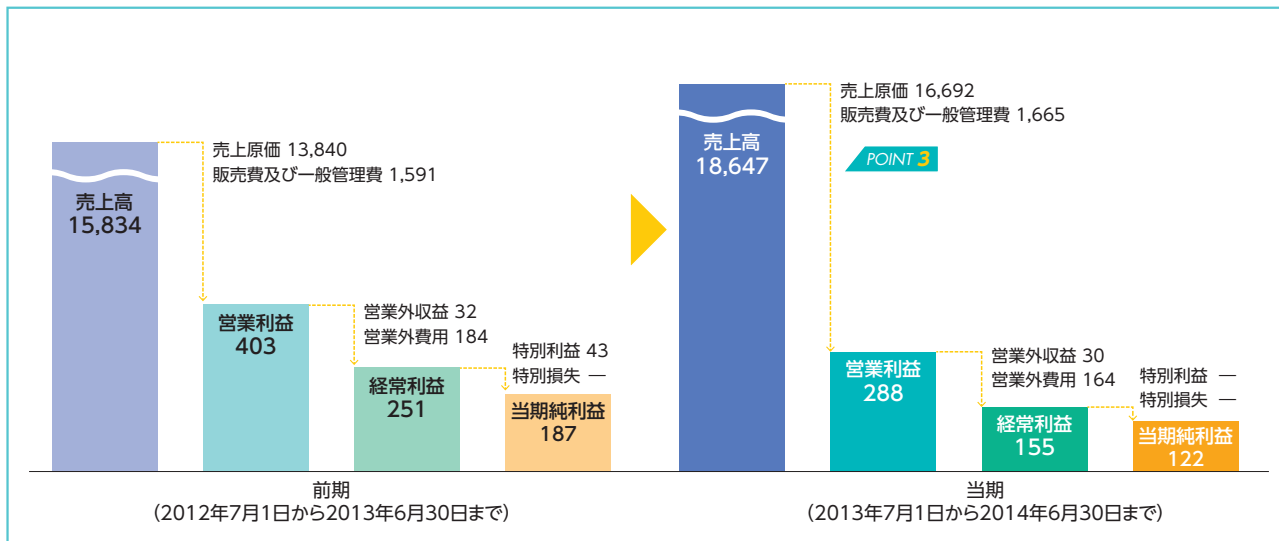
POINT 4

キャッシュ・フローの状況は、未成工事支出金が4億18百万円の減少及び不動産事業支出金が1億73百万円の減少により営業活動によるキャッシュ・フローは増加しました。また長期借入金の返済により、財務活動によるキャッシュ・フローは7億72百万円減少しました。この結果現金及び現金同等物は7億8百万円となりました。



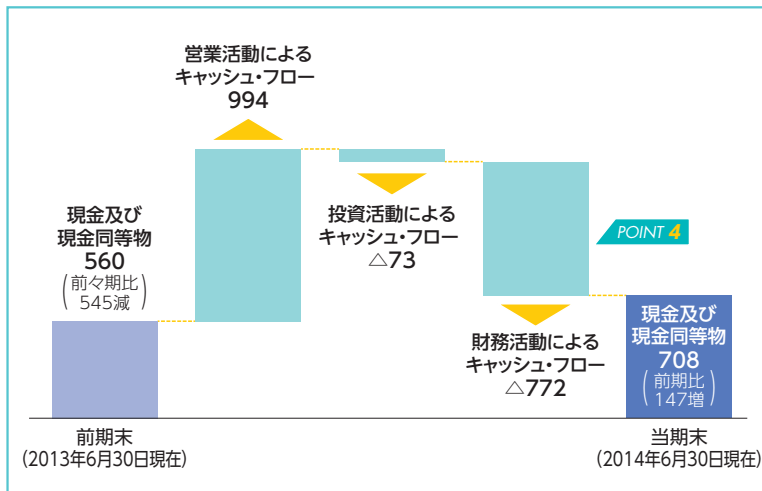
● 損益計算書

(単位:百万円)



● キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)



当社ホームページのご案内

財務の詳しい内容やIR情報は、
当社ホームページからご確認いただけます。



工藤建設

検索

会社概要

会社概要 (平成26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 514名(男子245名、女子269名)

事業所

①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

②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

③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

④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

⑤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

⑥フローレンスケアたかつ

川崎市高津区久末1744-2

⑦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

⑧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

⑨フローレンスケア港南台

横浜市港南区港南台6-5-13

⑩フローレンスケア宿河原

川崎市多摩区宿河原6-12-29

⑪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

⑫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

⑬フローレンスケア荻窪

東京都杉並区荻窪2-4-29

⑭フローレンスケア横浜森の台

横浜市緑区森の台12-12

⑮フローレンスケア宮前平

川崎市宮前区宮前平2-9-2

⑯フローレンスケア溝の口

川崎市高津区下作延3-6-2

役員 (平成26年9月30日現在)

取締役会長 工藤 次郎
代表取締役 工藤 英司
取締役常務執行役員 工藤 隆晃
取締役執行役員 藤井 研児 (介護事業部長)
取締役 工藤 隆司
取締役 太田 嘉雄
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 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)
執行役員 白坂 義道 (建物管理事業部長)



株式情報

株式の状況 (平成26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	1,030 名

大株主 (平成26年6月30日現在)

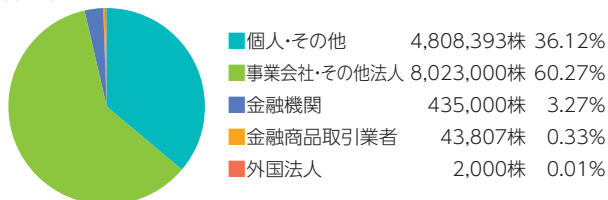
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社トップ	7,121,000	53.49
工藤 英司	398,190	2.99
工藤 隆司	397,153	2.98
株式会社横浜銀行	391,000	2.93
工藤 次郎	370,132	2.78
工藤建設株式会社	340,107	2.55
八重沢 知正	278,154	2.08
九島 健二	179,000	1.34
川本工業株式会社	144,600	1.08
株式会社吉永商店	128,000	0.96

所有者区分別株式分布状況

株主数



株式数



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

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

今年も横浜開港祭を大いに盛り上げました! ～横浜ドラゴンボートレースで工藤建設チームが優勝～

当社では、横浜開港祭のイベントとして、1994年から始まった横浜ドラゴンボートレースに毎年参加しています。

会社として協賛するだけでなく、大会の企画運営にも大きく携わっています。また、それぞれの事業部から若手社員を中心にしたチームがレースに参加しイベントを盛り上げています。

6月1日に行われた「横浜市長杯サンデーチャレンジカップ」では、工藤建設チームが優勝しました。社員だけではなく選手の家族も応援に駆け付け、力を合わせて一生懸命競技する姿に熱い声援が送られました。



配当金を配当金領収書でお受け取りの株主様

配当金は、銀行口座等でお受け取りできます。

配当金領収書により配当金を受け取っている株主様は、お受け取り方法を銀行口座等でお受け取りに変更することをお勧めいたします。銀行口座等への振込は、お受け取りの手間を省くことができ、确实、かつ迅速に配当金を受け取ることができます。

詳細は、口座を開設されている証券会社等までお問い合わせください。

上場株式等の配当等に係る10% (所得税7%、住民税3%) 軽減税率の廃止について

2014年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率 (所得税7%、住民税3%) は廃止され、本来の税率である20% (所得税15%、住民税5%) となりました。

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。そのため、株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について

配当等の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場株式等の配当等の税率	20.315% [内訳] 所得税(15%)・住民税(5%) ※復興特別所得税(0.315%)	20% [内訳] 所得税(15%)・住民税(5%)

※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

●上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項

- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+※復興特別所得税0.42%)となります。
※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
- なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。

●「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- 配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。



工藤建設株式会社

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



見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。