



工藤建設株式会社



For SMILE

笑顔のためにできること

KUDO NEWS

第42期 報告書

自 平成24年7月1日 至 平成25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42期(平成24年7月1日から平成25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

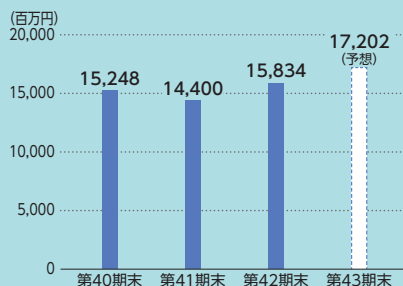
当事業年度におけるわが国経済は、復興需要を背景として、企業収益に一部回復の兆しが見え、政権交代以降はデフレ脱却への期待感が高まる中、経済活動は徐々に回復しつつあります。しかしながら、雇用・所得環境は改善の見通しが掴みにくい状況で、今後においては、消費税増税政策などもあり消費の先行きに不透明感が残る状況のまま推移いたしました。

当社が属します建設・不動産業界につきましては、新設住宅着工戸数も3年連続の増加となり、地価の下落傾向も底打ち感が現れるなど回復の兆しが見えてまいりました。また、平成25年度税制改正大綱では、住宅ローン減税政策の延長・拡充の方針が打ち出され市況の活性化が期待されますが、個人の所得改善が進まないと景気回復への期待が冷え込む可能性も残っております。

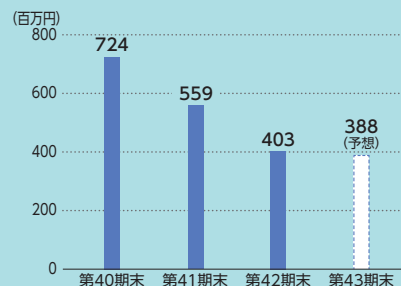
また、介護業界におきましては、総人口が長期的に減少する見通しの中でいわゆる団塊の世代が後期高齢者とな

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。

り高齢化率が30%を超えると予測される平成37年を見据え、改正介護保険法が施行されました。国が推進する地域包括ケアシステムの実現を目指して、介護保険給付の対象となる介護サービスの範囲の適正化を図るとともに、低所得者等の保険料負担の増大を抑制しつつ必要な介護サービスの確保を目指すなど、介護保険制度改革への動きが進められております。

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、関係会社株式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、当事業年度における業績は、売上高158億

34百万円、営業利益4億3百万円、経常利益2億51百万円、当期純利益1億87百万円となりました。

今後の見通しにつきましては、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。

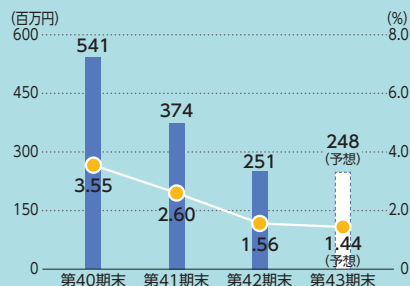
また、介護業界につきましては、「地域包括ケアシステム構築の推進」という介護保険法の改正趣旨を踏まえつつ、価格競争力の強化と市場の動向を見据えた対応能力の向上が求められていくものと考えられます。

以上により、平成26年6月期の業績に関しましては、売上高172億2百万円、営業利益3億88百万円、経常利益2億48百万円、当期純利益2億14百万円を見込んでおります。

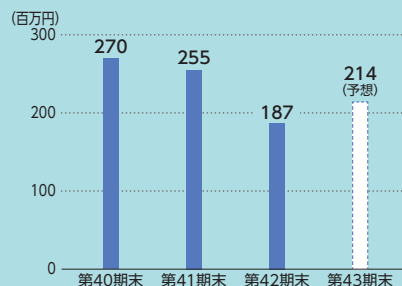
当社を取り巻く環境は厳しい状況にありますが、株主の皆様におかれましては、今後とも、なお一層のご支援、ご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

平成25年9月

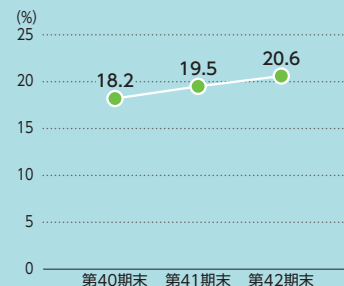
● 経常利益／売上高経常利益率



● 当期純利益



● 自己資本比率



全てはお客様の笑顔のために

「暮らし方見学会」の定期開催

先輩オーナー様の住まいを見学する「暮らし方見学会」を定期開催。失敗しない家づくりのために、オーナー様の満足度を見て、聞いて、体感していただけます。



「感動塾」の実施

毎月1回開催される協力業者との勉強会では、一人一人がよりよい現場について真剣に考え、意見交換をします。



着工式

お施主様の家づくりへの想いをしっかり受け止め、感動のお引渡をお約束します。



感謝祭

毎年開催しているオーナー様感謝祭。昨年は総勢732名のオーナー様の笑顔にお会いできました。

横浜市で一番になりました！
～自衛消防隊 平成24年度
横浜市消防操法技術訓練会優勝～

昨年10月に行われた「横浜市消防操法技術訓練会」屋内消火栓操法の部で、区の代表として出場した「建物管理事業部」が、悲願の優勝を果たしました。横浜市の大会には、各区で優勝した18の自衛消防隊が出場し、競い合いました。

「自衛消防隊」として、地域の安全・安心を目指しているこの大会は、操作の速さはもちろんのこと、早い判断による正確な所作が求められます。当社は、ここ数年区大会では連覇し、市の大会へも出場はしていましたが、横浜市の大会はレベルも高く毎年残念な結果となっていました。地域で一番を目指す!!という思いで練習を重ねた結果、優勝という「栄冠」を手に入れました。

これからも「地域で一番頼りになる企業」「地域で一番必要とされる企業」を目指し、より一層堅実で迅速なサービスを目指してまいります!

特集

語る キーマンが

Vol.2

執行役員
建設事業部長
田崎 功

資産活用提案と 技術力に磨きをかけ、 お客様との長期的な関係を 築いていきます。

●Profile 田崎 功 (たさき・いさお)

1962年生まれ。1983年工藤建設(株)に入社。
建設工事部門に従事し、2009年より執行役員・建設事業部長に就任。



総合的な対応力を発揮する資産活用提案 最新技術で物件価値を維持・向上

建設事業部では、土地のオーナー様への資産活用提案による新築と、既存の建物に対するリノベーション(改修)を営業展開し、建設工事の請負を行っています。社内には、設計から施工、アフターメンテナンスまで一貫した業務体制を備えています。

約1,400物件の実績を持つ新築工事は、マンション等の賃貸住宅や、より安定的な収益をオーナー様にもたらす介護施設が中心です。建物づくりにとどまらず、建物管理事業部が行う賃貸物件の管理やグループ会社を通じた入居斡旋、「フローレンスケア」ブランドの介護施設運営など、他部門との連携によるサービスをご提案。資産活用に求めら

れる総合的な対応力を有しています。

一方、リノベーション工事は約350棟の実績を持ち、さらなる拡大に向けて注力中です。赤外線による建物の劣化診断、補強・補修効果に優れ

たモルタル吹付工法、健康に配慮した免疫加工、太陽光発電システムやLED照明の導入など、最新技術を駆使した物件価値の維持・向上が、競合他社との差別化につながっています。

多様なニーズに応じて技術力を強化 新築からリノベーションへ事業の幅を拡大

リノベーション工事では、建物をまるごと改修し、用途・機能を大きく変える「スーパーリニューアル」が高い評価を得ており、企業の社員寮を介護施設や学校として生まれ変わらせた実績もあります。また東日本大震災以降は、助成金制度を背景に耐震補強の需要が増加し、リノベーション工事の拡大を牽引しています。

建設事業部は、こうした多様なニーズに応じて設計・施工における技術力を強化し、新築からリノベーションへ事業の幅を広げながら、収益性を高めていく考えです。

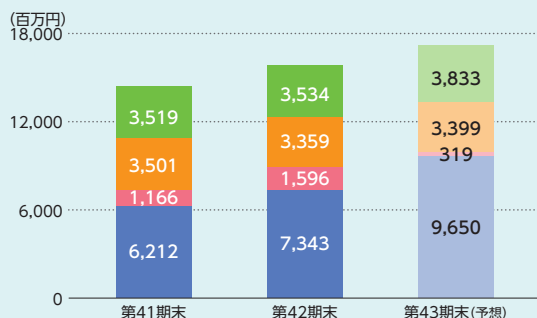
「すべてのライフステージにわたって地域の皆様から必要とされる会社」を目指す当社において、建設事業はお客様との長いおつきあいの入口となります。その認識のもと、常に「お客様の資産価値向上に対して何ができるか」を考え、信頼を裏切らない高品質なサービスを提供し続けてまいります。



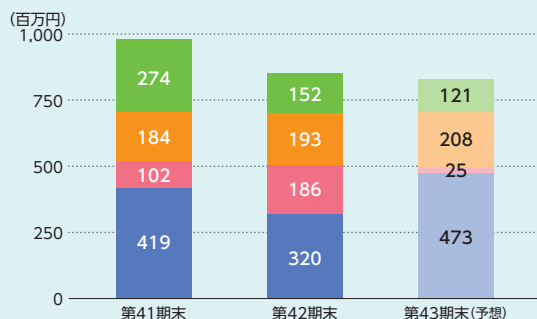
事業内容

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



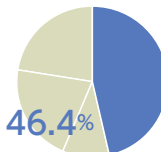
事業別営業利益



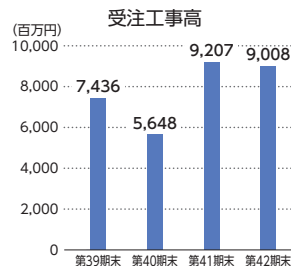
建設事業

売上高 7,343百万円(18.2%増)

営業利益 320百万円(23.7%減) **46.4%**



民間工事、公共工事、注文住宅ともに、受注については好調を維持しています。建設部門では、厳しい受注競争と大型案件の引き渡し時期のずれ込みもあり売上高目標は未達となりました。また、想定を上回る資材価格・労務費の上昇等により、利益目標は未達に終わりました。



戸建住宅部門では、本社周辺のエリアを中心に、お客様の施工現場を活用した「住いの構造見学会」や「暮らし方見学会」、さらには各種セミナーの開催により、紹介受注率は30%を超えております。

FOCUS

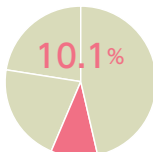
「第7回全国ガーデンエクステリアコンテスト」で銀賞受賞

フローレンスガーデンでは、その名前の由来の通り暮らしを楽しむための素敵な庭造りをご提案しています。それは、お客様にハウス（家）ではなくホーム（家庭）を創って頂きたいからです。フローレンスガーデンは、「No Garden No Home」を合言葉に「エスティナ横浜青葉」・「エスティナ練馬」として、入居当初から活き活きとした暮らしを実現して頂けるよう、ガーデンエクステリアのエキスパートとして、時間と空間を創造します。2013年8月に開催された「第7回全国ガーデンエクステリアコンテスト」(ESTINAガーデンアワード2013)におきまして、「エスティナ横浜青葉」が銀賞を受賞いたしました。



不動産事業

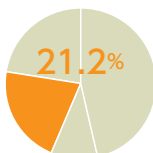
売上高 1,596百万円(36.9%増)
営業利益 186百万円(81.9%増)



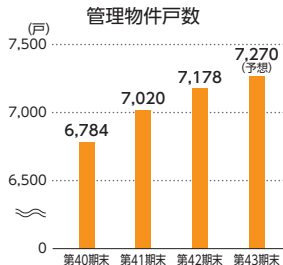
マンション分譲事業である、横浜市鶴見区の「フローレンスシティ横浜生麦公園」では、47戸中41戸の引き渡し完了いたしました(8月に完売)。戸建分譲部門では、横浜市港北区の「ヒルタウン横浜小机」においては、建売6戸と宅地4区画の販売が完了いたしました。

建物管理事業

売上高 3,359百万円(4.1%減)
営業利益 193百万円(4.5%増)

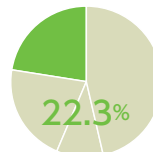


建物管理部門と家賃管理部門におきまして、空室率の高止まりや家賃相場環境悪化により、特に賃貸事業で大幅な減益となりましたが、管理棟数が順調に伸びたことによる、保守・修繕工事の増加、家賃管理手数料の増加、さらには工事原価率低減の実現により、全体としては、堅調に推移いたしました。

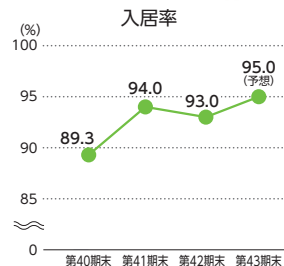


介護事業

売上高 3,534百万円(0.4%増)
営業利益 152百万円(44.5%減)



介護部門では、今期新規施設の開設はなく、10施設13事業所で事業展開しております。今期末の居室稼働率は、93%で安定的に推移しております。しかしながら、競争の激化もあり介護職員処遇改善交付金を除く介護保険収入は



微減となりました。また、入居一時金の初期償却収入が減少したこと、さらには、デイサービスにおける法改正の影響等もあり、収益減少に大きく影響いたしました。

FOCUS 住宅型有料老人ホーム

フローレンスケア 溝の口

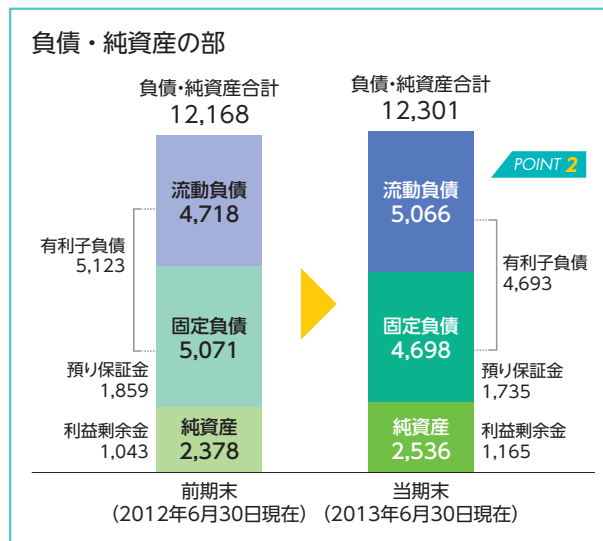
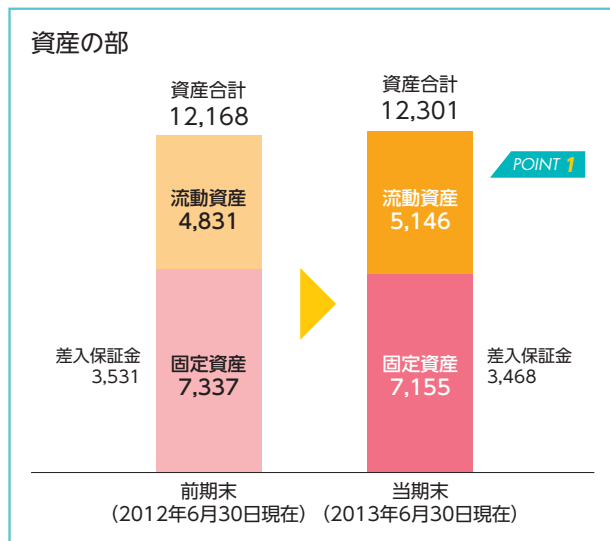
2013年11月1日新規オープン予定!!
「自分の思い」カタチにしましょ! それがかこち(心地)よさ。

フローレンスケア
■問い合わせ フローレンスケア入居相談室
☎ **0120-050-910** 受付時間 9:00~18:00(日・祝日を除く)

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9億49百万円増加する一方、不動産事業支出金が6億51百万円減少したことにより、3億14百万円増加しました。

固定資産は、差入保証金が62百万円、のれんが53百万円それぞれ減少したことにより、1億81百万円減少しました。

POINT 2

流動負債は、未成工事受入金が3億44百万円増加したことにより、3億47百万円増加しました。

固定負債は、長期借入金が2億6百万円、長期預り保証金が1億23百万円それぞれ減少したことにより、3億72百万円減少しました。

POINT 3

想定を上回る資材価格・労務費の上昇等により売上原価が大幅に増加したため、営業利益率は1.3ポイント低下しました。

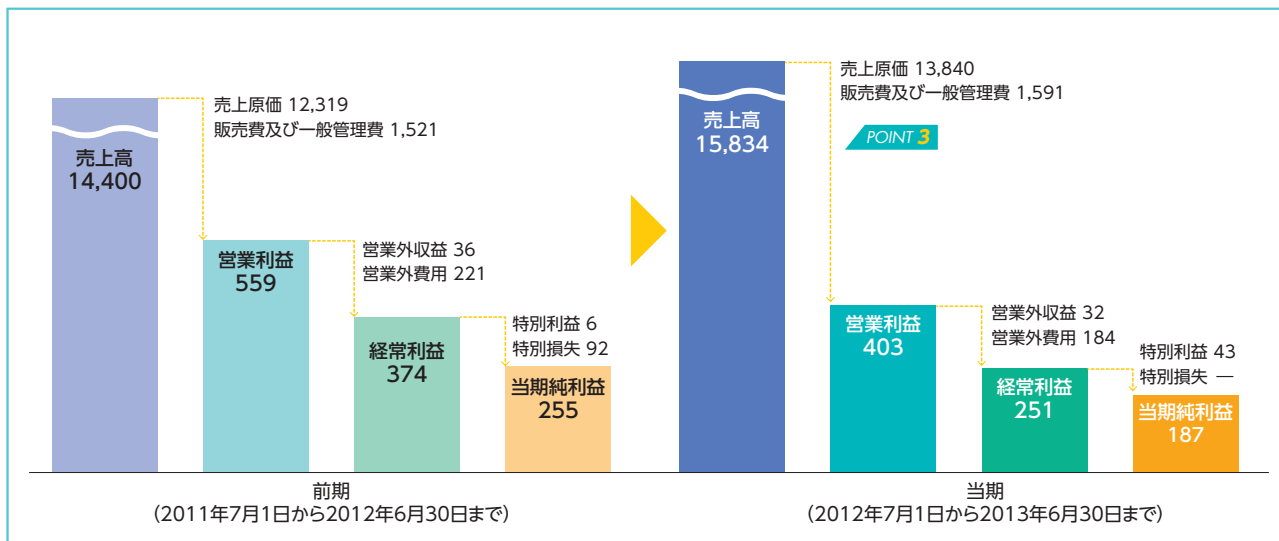
POINT 4

キャッシュ・フローの状況は、未成工事支出金が9億49百万円増加したことにより、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスに転じました。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4億96百万円減少しました。この結果、現金及び現金同等物は5億60百万円となりました。



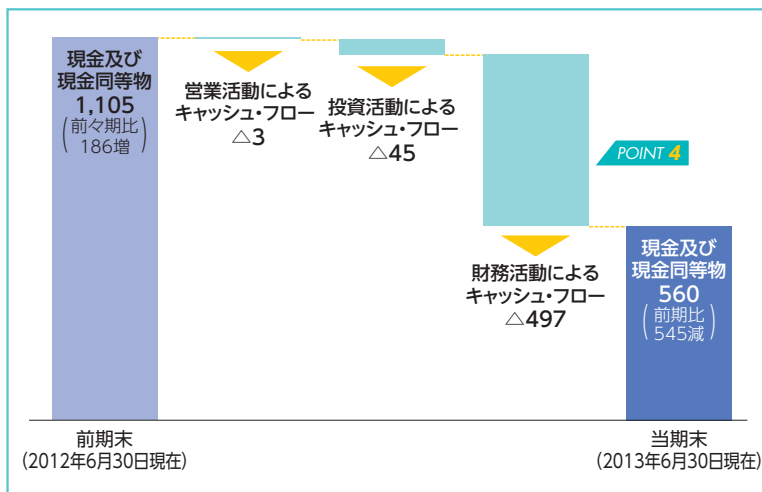
● 損益計算書

(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25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 502名(男子242名、女子260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

④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

⑤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

⑥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

⑦フローレンスケアたかつ

川崎市高津区久末1744-2

⑧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

⑨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

⑩フローレンスケア港南台

横浜市港南区港南台6-5-13

⑪フローレンスケア宿河原

川崎市多摩区宿河原6-12-29

⑫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

⑬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

⑭フローレンスケア荻窪

東京都杉並区荻窪2-4-29

⑮フローレンスケア横浜森の台

横浜市緑区森の台12-12

⑯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25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 小坂橋 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25年6月30日現在)

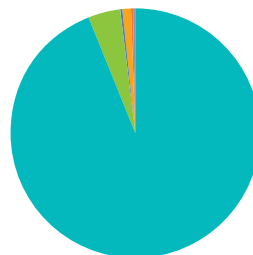
発行可能株式総数	44,000,000 株
発行済株式の総数	13,312,200 株
株主数	1,022 名

大株主 (平成25年6月30日現在)

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	2.93
工藤 次郎	370	2.78
工藤建設株式会社	338	2.54
八重沢 知正	269	2.02
丸島 健二	148	1.11
西田 要	141	1.05
川本工業株式会社	137	1.03

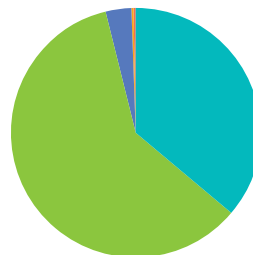
所有者区別株式分布状況

株主数



個人・その他	962名	94.13%
事業会社・その他法人	42名	4.11%
金融機関	2名	0.20%
金融商品取引業者	11名	1.08%
外国法人	4名	0.39%
自己株式	1名	0.09%

株式数



個人・その他	4,834,533株	36.31%
事業会社・その他法人	7,995,000株	60.06%
金融機関	419,000株	3.15%
金融商品取引業者	50,717株	0.38%
外国法人	12,950株	0.10%

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

就労困難なスタッフ採用の取り組み ～フローレンスドリームプロジェクト～

当社では、2007年6月より様々な事情により就労が難しい方々の採用活動をスタートしました。開始してから6年が経過した2013年7月現在、合計13名のスタッフが働くまでに拡大しました。13名のメンバーは当社の企業ポリシーでもある「強く必要とされる社員」になるため、お客さまにそして、地域の皆様に感動して頂けるようなサービスを提供するため、日々汗を流しています。

スタッフは、当社が運営する介護施設での洗濯業務、本社の事務部門では、PC入力、洗車、事務作業などを行っています。また、本年4月には介護事業部の一業務として、障がい者雇用の安定的運営を目的とした「フローレンスケア・リンクス」を新設しました。

フローレンスケア・リンクスは、介護事業所内外の清掃を職務とし、1日1か所、1週間で5か所の事業所を自動車で巡回訪問し、清掃を行っています。スタッフ1人1人が強みを発揮し、チームで介護事業所の美化に努めています。

今後も様々な障がいにより就労が難しい方々を私たちのスタッフとして迎え入れ、安心して長く働ける環境を提供し、強く必要とされるスタッフに成長して頂くことを目的とした取り組みを継続してまいります。



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
同連絡先	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



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。