

ヨシコン株式会社 会社説明会

平成29年2月20日

(証券コード:5280)



目次

- 会社概要
- 事業紹介
- 業績概要
- 中期経営計画
- 配当政策

会社概要

会社名	ヨシコン株式会社
代表者	代表取締役社長 吉田立志
上場市場	JASDAQ
資本金	1億円
従業員数(連結)	149名(平成28年9月末)
事業内容	不動産事業・マテリアル事業
所在地	(本社)静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12 (東京事務所)東京都千代田区丸の内1-6-2 新丸の内センタービルディング21階 (大井川工場)静岡県焼津市利右衛門2622番地 (西島工場)静岡県焼津市西島342番59 (遠州工場)静岡県菊川市嶺田5100番地

会社概要 —沿革—

- 1949年(昭和24年)
3月 吉田茂が吉田コンクリート工業所 創業
- 1969年(昭和44年)
1月 静岡県志太郡大井川町(現、焼津市)に吉田コンクリート工業株式会社 設立
- 1986年(昭和61年)
6月 遠州レミコン工業株式会社と合併、同時にヨシコン株式会社と商号変更
- 1990年(平成2年)
4月 工事・不動産業務を開始
- 1993年(平成5年)
11月 日本証券業協会(現、JASDAQ)に株式を店頭登録
- 2005年(平成17年)
6月 現社長の吉田立志が代表取締役社長に就任
- 2006年(平成18年)
4月 本社を静岡市葵区へ移転
- 2010年(平成22年)
9月 東京事務所(東京都千代田区丸の内)開設
- 2013年(平成25年)
7月 東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場
- 2014年(平成26年)
7月 本社を第一ヨシコン常磐町ビルへ移転(現、本社)
- 2016年(平成28年)
11月 新中期経営計画『Next Door_2019』を発表

2019年(平成31年)
3月

創業 **70** 周年、設立 **50** 周年



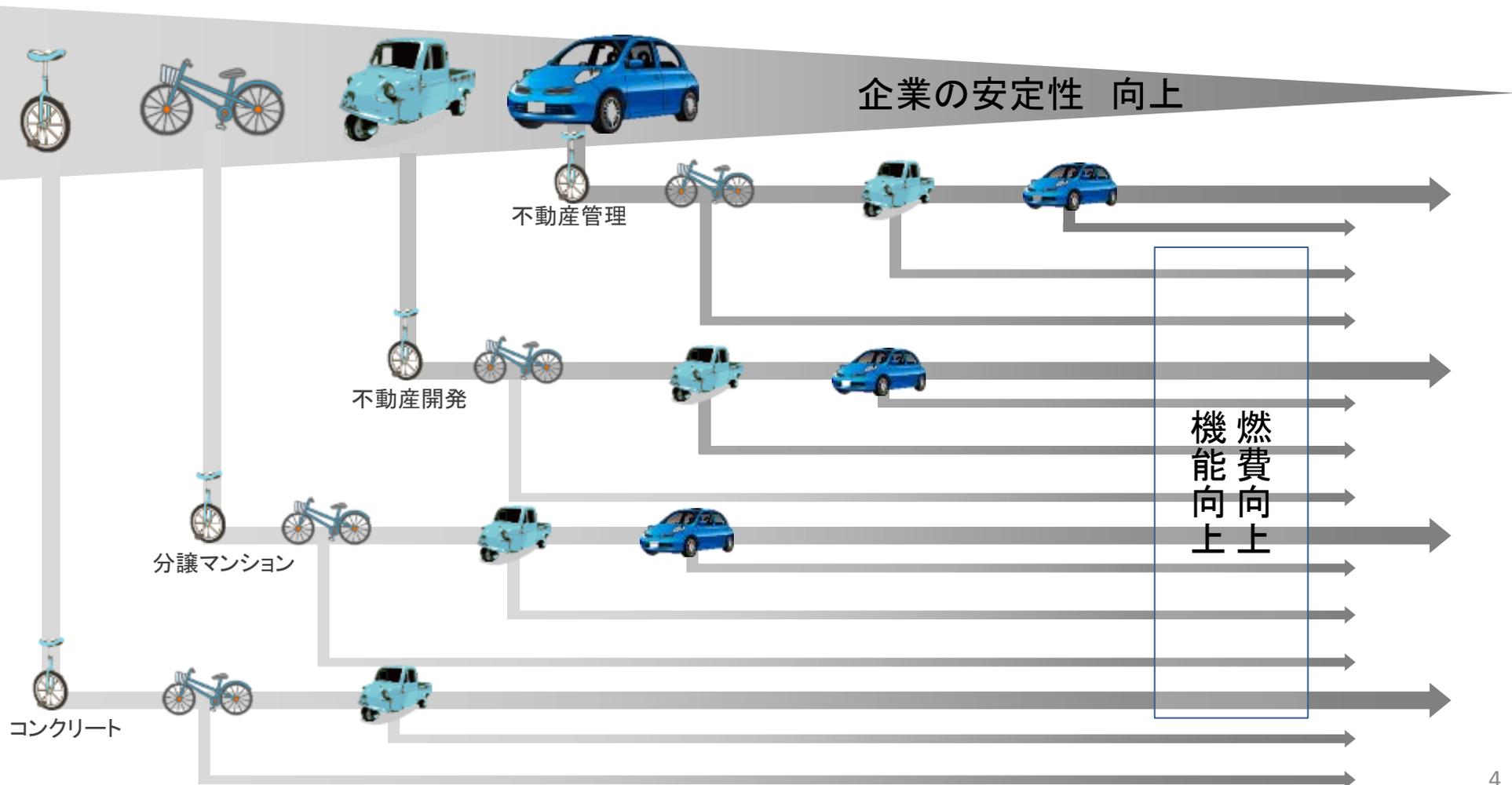
会社概要 — 当社の考え方 —

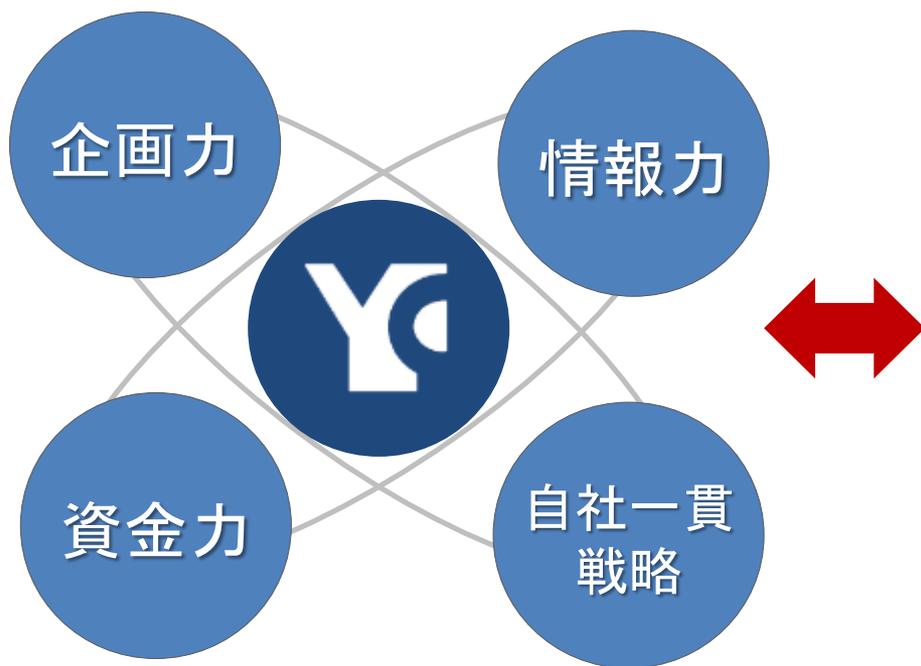
基本方針(ヨシコグループの企業理念)

わが社は無限の可能性を探求し、
わが社に関連ある人々の幸せと利益を提供し
併せてその職業を通じ地域社会に貢献することにより

経営方針(全社員とお客様・地域社会と共有するもの)

1. わが社は、常に業界のパイオニアたること。
2. わが社は、常に相手の身になって対処すること。
3. わが社は、人の和の集まりである。
4. わが社は、少数精鋭の集団である。
5. わが社は、常に地域社会の一団である。





総合街づくり企業(ドメイン)

マルチデベロッパー・自社一貫戦略

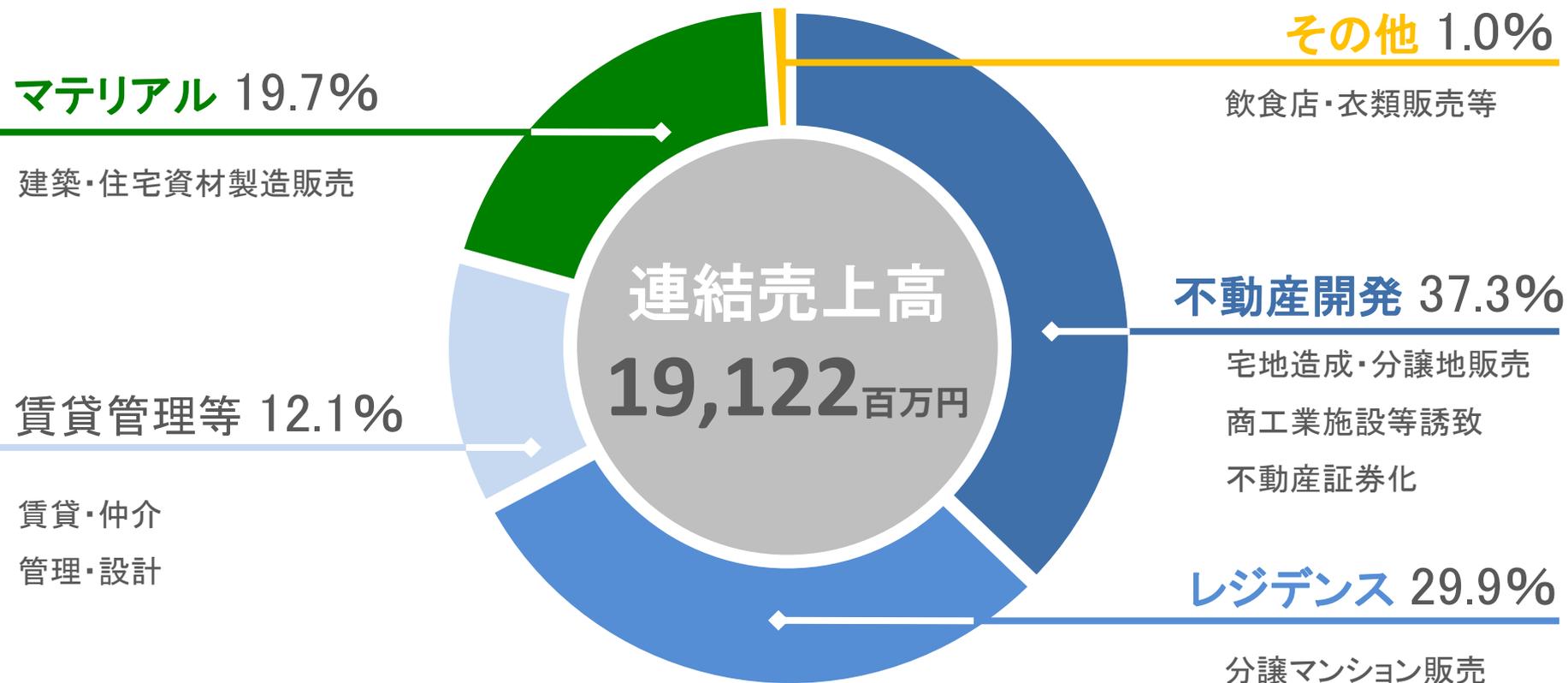
安全安心な企業(B/S面)

自己資本比率50%程度を維持

安定成長企業(P/L面)

事業紹介 —セグメント別売上構成—

48期連結(2016年3月期)



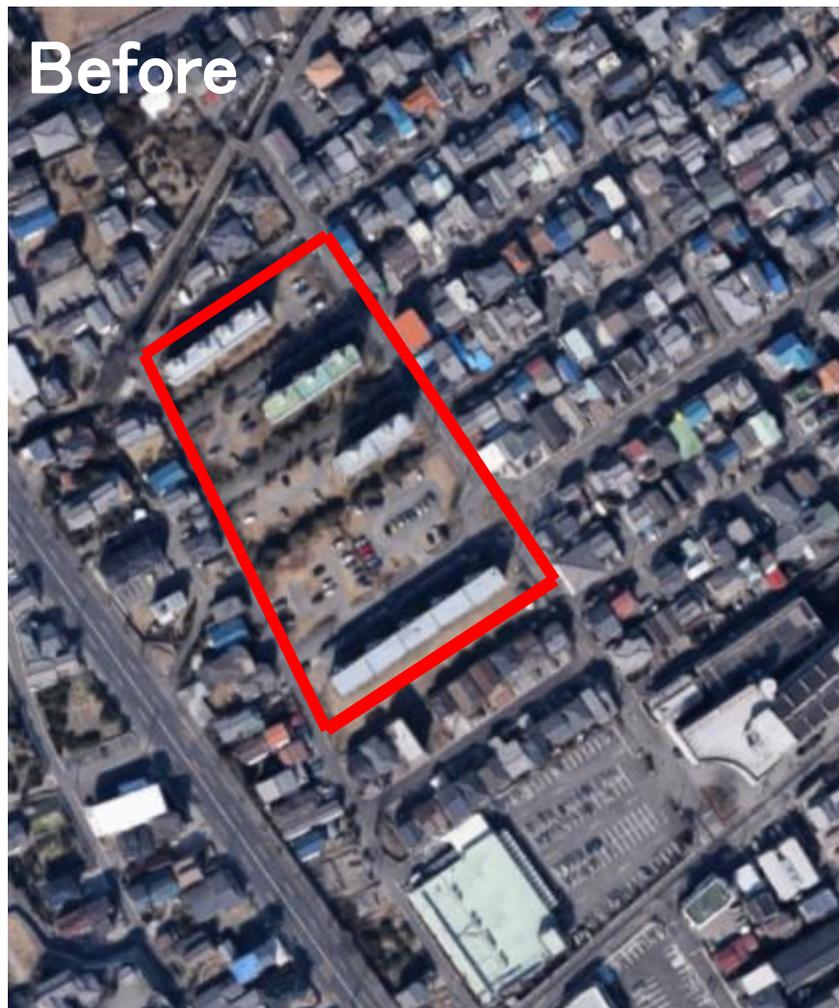
事業紹介 — 不動産開発事業 —

宅地造成・分譲地販売事業

エンブルタウン清水日立町(静岡市清水区)

58区画 約3,300坪(10,984.26㎡)

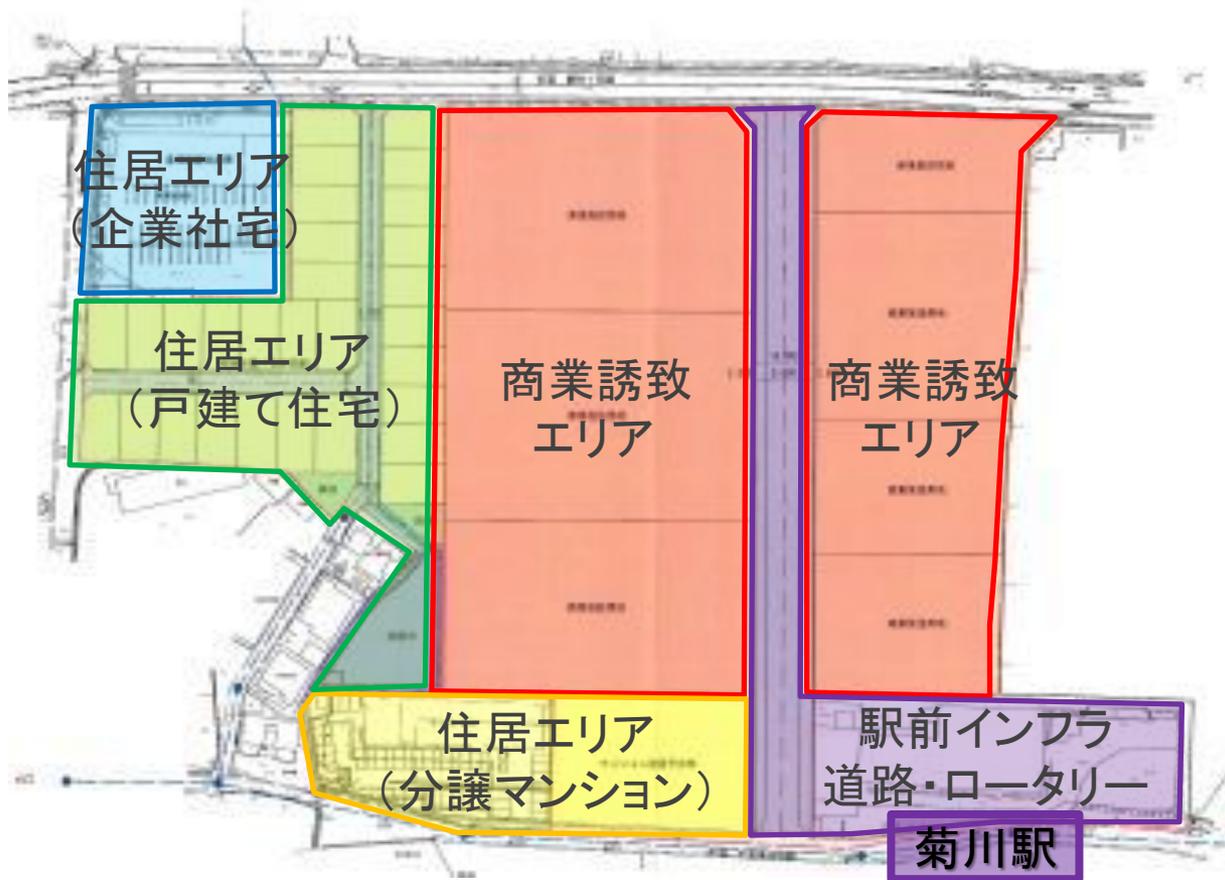
各ハウスメーカー契約済 平成29年3月末引渡予定



事業紹介 — 不動産開発事業 —

複合開発事業

菊川駅前再開発プロジェクト 12,128坪
旧旭テック社 工場跡地



分譲マンション最上階から戸建て・社宅を望む



分譲マンション最上階から商業エリアを望む

商工業施設等誘致事業



工場倉庫誘致プロジェクト
(焼津市) 2,137坪

大井川焼津藤枝スマートIC至近
某企業物流・製造業施設



工場施設誘致プロジェクト
(焼津市) 4,958坪

タイコエレクトロニクス工場跡地



物流倉庫誘致プロジェクト
(焼津市) 3,525坪

大井川焼津藤枝スマートIC至近
某企業物流倉庫施設



投資家向不動産活用 賃貸マンション
(静岡市葵区)

不動産投資をお考えのオーナー様に売却後、
入居者募集から管理、建物のメンテナンスまで

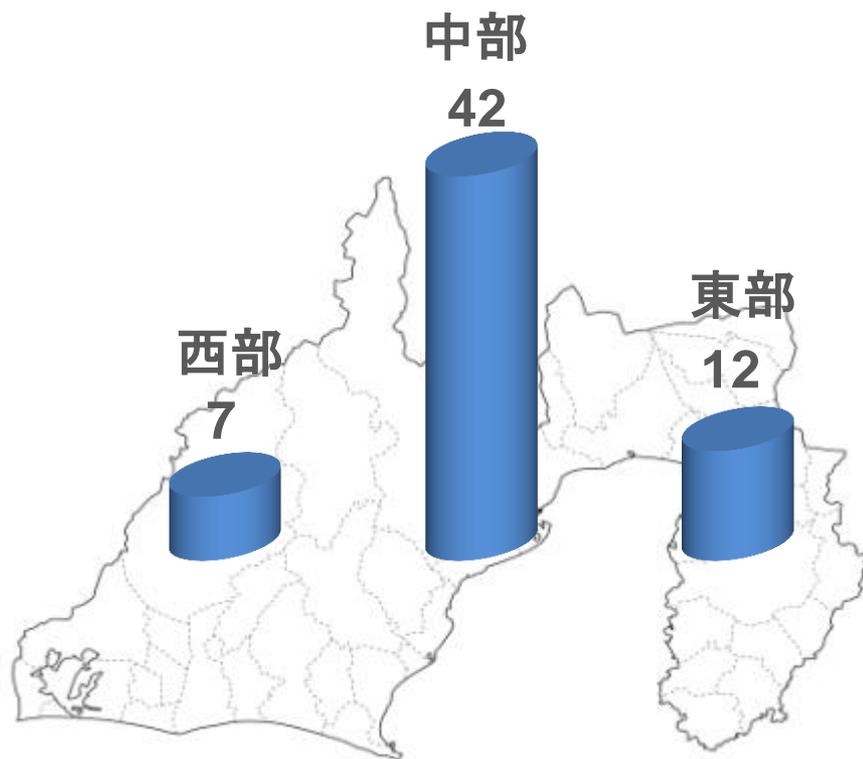
分譲マンション販売事業

61棟 3,024戸

※今期完成予定数を含む

2016年度供給戸数369戸、静岡県内No.1

※当社調べに基づく



エンブルタワー焼津(全49戸)
平成29年2月竣工予定



エンブルタワー清水駅前(全58戸)
平成29年2月竣工予定



エンブルタワー島田本通(全45戸)
平成29年2月竣工予定



エンブルステーション菊川(全45戸)
平成29年3月竣工予定



エンブルガーデン浜名湖(全46戸)
平成29年3月竣工予定



エンブルタワー掛川城西(全42戸)
平成29年3月竣工予定

■ 自社一貫体制

ヨシコンマンション『エンブル』シリーズの強みに、企画・設計・販売・管理の一貫体制があります。商品企画から設計監理までの「製造」、売主自ら直接販売を行う「販売」、そしてマンション管理業務まで行う「管理」。これら全てを一貫した体制で提供するの、『エンブル』シリーズのこだわりです。

■ 企画力(商品力)

- ・ワイド間口、平置き駐車場へのこだわり
- ・太陽光マンション、MEMS
- ・防犯マンション、耐震性能向上(耐震基準1.25倍)

■ 企画力(提案力)

- ・顧客に応じた税制、節税、融資、オーナー売却時の仲介

■ 情報力

- ・素地不動産の幅広い入手可
(→金融・不動産・債権・M&A等)
- ・完成不動産の幅広い販売可
(→税理士・富裕層顧客)

■ 資金力

- ・複数の大型物件企画が可能
- ・息の長い「再開発」にも対応可

設計監理事業



企業本社社屋
(静岡市駿河区)



デンタルクリニック
(焼津市)



某保育園施設
(静岡市葵区)

賃貸・管理等事業(中古・賃貸マンション・商業ビル管理・オフィスビル管理・駐車場施設・太陽光施設等)



静岡七間町エンブルコート



静岡常磐町エンブルコート



パーククラブ常磐町第2



引佐太陽光設備



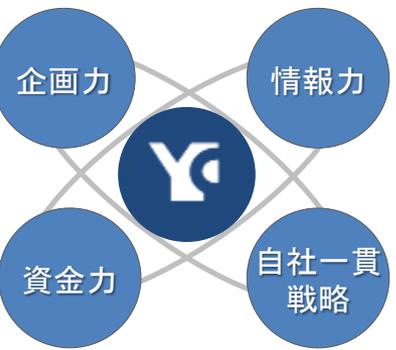
第一ヨシコン常磐町ビル



パーククラブ七間町

有人無人
約470台
運営管理

事業紹介 - 不動産セグメント総括 -



ヨシコンが持つ、不動産情報とニーズ情報とのマッチング

当社の持つ情報

静岡県内の情報では他に負けない仕組みづくり

不動産
情報

ニーズ
情報

金融機関
大手不動産
債権回収(サービサー)
M&A会社
投資家
不動産所有者
弁護士 他

金融機関
大手不動産
分譲マンション顧客
投資家
商業施設
工場・倉庫事業者
医療介護施設
賃貸顧客
官公庁
マンションデベロッパ
ハウスメーカー 他

あらゆる不動産情報やニーズが集まる仕組み
企画力 + 強い資本力(購入できる・所有できる) + 自社一貫(非専業性)

分譲マンション・収益マンション・宅地・商業施設・工場施設・流通施設・医療施設・オフィスビル・冠婚葬祭施設・駐車場

個人顧客

投資家
(個人・法人)

マンションデベロッパ
ハウスメーカー

工場・倉庫事業者
商業事業者

その他
事業者

建築業界・住宅業界のPCa(プレキャスト)化事業

建築業界・住宅業界のPCa化のパイオニアとしての地位確立をめざす

◎静岡七間町地区優良建築物等整備事業(建設組合事務局 ヨシコン株式会社)

建築中のマンションでは、工場製品化(PCa化)した柱・梁・壁・バルコニーを採用

建築単価の上昇の原因

- ・資材価格上昇
- ・円安
- ・人手不足
- ・オリンピック、復興需要に伴う需給ギャップ拡大

→着工床面積が減少しても、深刻な人手不足なため

受注残解消につながらず、建築プライス下がらない。

→オリンピック、復興需要など、緊急性が伴う工事が多い

→短期的に価格が下落することは考えづらい

★PCa化でのメリット

→型枠工・鉄筋工等人員に左右されない施工

→工場生産による品質向上

→短工期化

→省力化

→現場が清潔



建築業界・住宅業界のPCa(プレキャスト)化事業 実績例

◎ダイワロイネットホテル名古屋太閤口新築工事

PCaカーテンウォールを納品(419枚)



◎東京オリンピック関連新築工事

PCaバルコニー、PCa部材柱等納品予定



オリンピック選手村モデルプラン(東京・晴海)

※週刊ダイヤモンドより引用

事業紹介 — その他事業 —

◎株式会社YCF

飲食業・衣料品販売事業等

割烹 月花見

アイワンビル10F TEL.054-275-2287

鉄板焼 春団治

アイワンビル2F TEL.054-205-1280

鉄板焼 春団治 藤枝店 **H28.3.1new open**

オーレ藤枝2F TEL.054-634-3666

蕎麦処 利右工門 **H28.10.27new open**

オーレ藤枝2F TEL.054-634-0255

◎株式会社ワイシーシー

賃貸管理等事業・広告事業・保険代理店事業等

◎株式会社ワイシーエム

倉庫業・砕石採取事業等

◎山中缶詰株式会社

清涼飲料水の製造販売、食品等の開発・企画提案



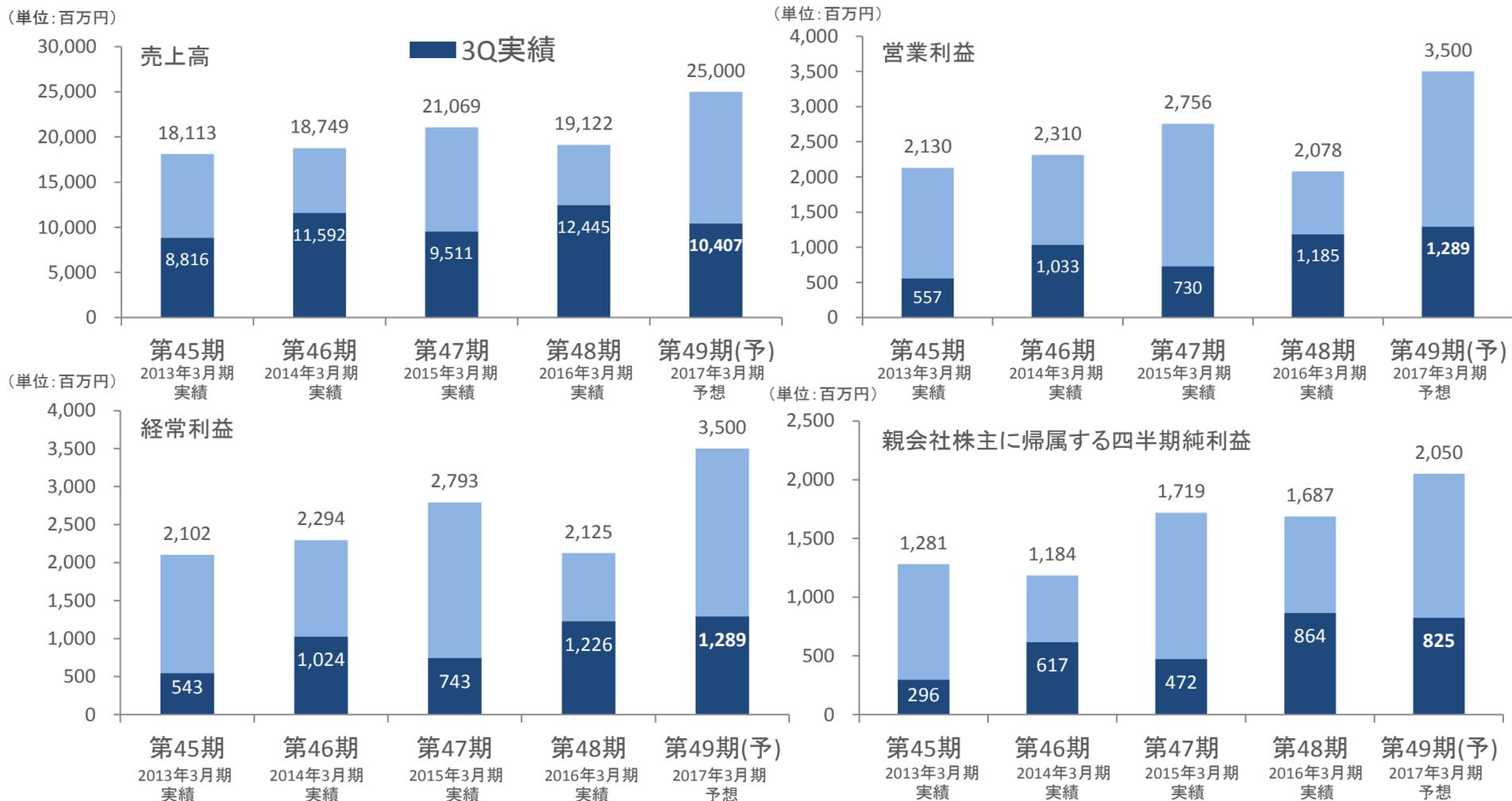
蕎麦処 利右工門

業績概要(P/L)

第49期(2017年3月期)第3四半期

売上高 10,407百万円、経常利益 1,289百万円

営業利益 1,289百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益 825百万円



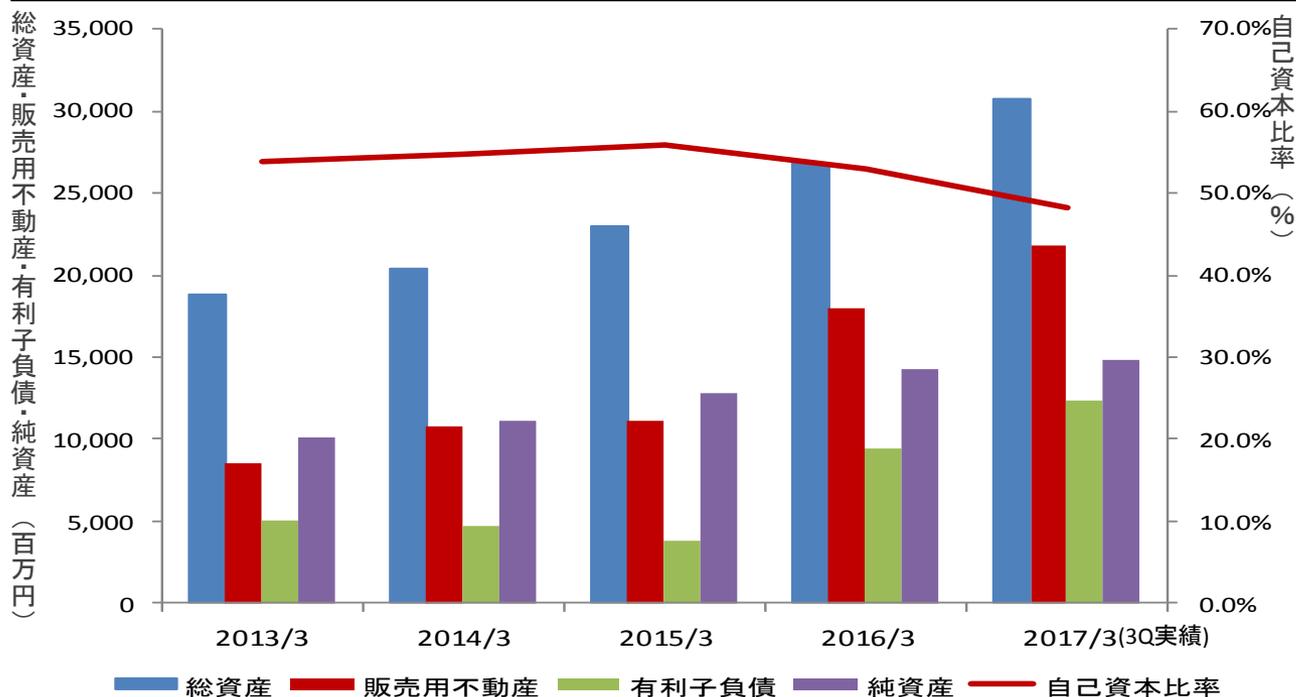
業績概要(B/S)



■ 下半期及び来期以降の売上原資確保のため販売用不動産の増加

(単位:百万円)

連結	第45期 (2013年3月期)	第46期 (2014年3月期)	第47期 (2015年3月期)	第48期 (2016年3月期)	第49期3Q (2017年3月期)
総資産 ■	18,771	20,370	23,008	26,810	30,751
販売用不動産 ■	8,572	10,769	11,138	17,982	21,768
有利子負債 ■	5,053	4,662	3,772	9,417	12,377
純資産 ■	10,124	11,164	12,857	14,216	14,819
自己資本比率	53.9%	54.8%	55.9%	53.0%	48.2%



主な大型販売用不動産の進捗状況について

- 開発中** 1. 静岡県 袋井IC前 約53,000坪 開発用地(平成27年6月11日既報)
工場倉庫誘致(物流・製造業) 商業施設誘致等 地元自治体と調整のうえ推進
- 開発中** 2. 静岡県 焼津市(大井川焼津藤枝スマートIC至近) 約5,500坪 開発用地
工場倉庫(物流・製造業)等 誘致**決定** ※土地引渡済
- 開発中** 3. 静岡県 静岡市清水区(JR草薙駅前立地) 約1,700坪 開発用地
共同住宅・商業施設誘致等 駅前再開発を推進
- 開発中** 4. 静岡県 静岡市葵区 約2,167坪 開発用地
エンブルタウン葵区新間(宅地開発)32区画 開発を推進 ※**一部売却先契約済**
- 開発中** 5. 静岡県 静岡市葵区 約3,464坪 開発用地
リハビリ施設 誘致**決定**
- 開発中** 6. 静岡県 静岡市清水区(JR清水駅前立地) 約1,400坪 開発用地
(既報 JR清水駅前西友跡地)
共同住宅・商業施設誘致等 開発を推進 ※宿泊施設『東横イン』**契約済**
- 開発中** 7. 静岡県 静岡市清水区 約3,300坪 開発用地
エンブルタウン清水日立町(宅地開発)58区画 **売却先契約済**
- 開発中** 8. 静岡県 焼津市 約5,990坪 開発用地
工場倉庫誘致(物流・製造業)等 誘致活動展開
- 開発中** 9. 静岡県 田方郡函南 約12,377坪
宅地開発・商業施設誘致・分譲マンション 開発を推進
- 開発中** 10. 静岡県 焼津市 約2,773坪
工場倉庫(物流) 誘致**決定**

※このほかにも多数プロジェクト進行中。正式に公表できる段階になりましたら適宜リリースを行ってまいります。

ND2019
Next Door_ 2019

第49期
(2017年3月期)

3カ年

第51期
(2019年3月期)

創業70周年
設立50周年

1. グループビジョン

『総合街づくり企業 ヨシコン』

2. 定量目標

第51期(2019年3月期)における目標を以下の通りといたします

売上 **320** 億円、経常利益 **45** 億円、自己資本比率 **60** %

3. 定性目標

I. 企画・プロ集団、総合組織力集団・やる気集団

II. 「不動産3セグメント」「マテリアルセグメント」の両コアビジネスの更なる成長

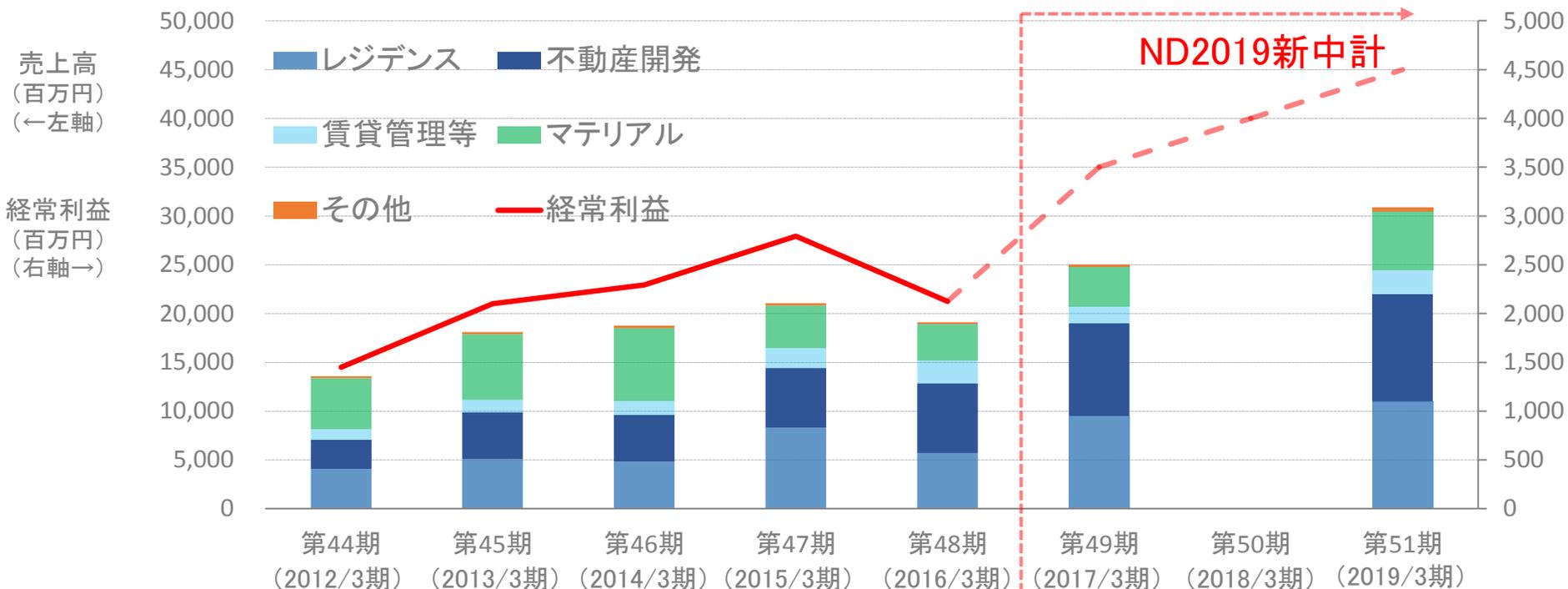
「各周辺市場の開拓と深耕」「ハード、ソフト両面で街づくりを支える企業への変化」

III. 安定収益源「不動産ストック」ビジネスの拡大

IV. 将来の成長エンジンである、新コアビジネスの発掘

V. 異業種・同業他社・各エリアでの提携・M&A戦略の加速

中期経営計画“NEXT DOOR_2019”



連結売上 13,580 18,114 18,750 21,069 19,122 25,000 32,000

レジデンス 4,072 5,075 4,821 8,284 5,714 9,500 11,000

不動産開発 3,005 4,816 4,787 6,130 7,128 9,500 11,000

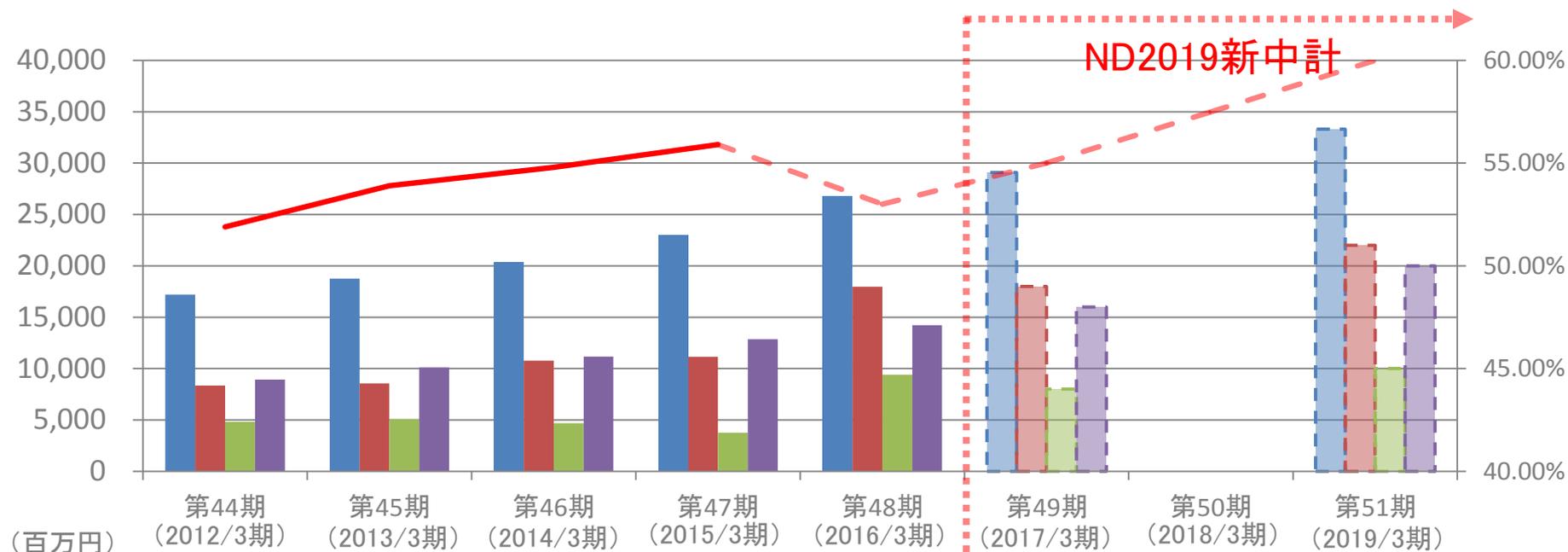
賃貸管理 1,074 1,280 1,425 2,029 2,324 1,750 2,450

マテリアル 5,244 6,711 7,475 4,378 3,767 4,000 6,000

その他 186 232 242 248 186 250 350

経常利益 1,451 2,102 2,294 2,793 2,125 3,500 4,500

中期経営計画“NEXT DOOR_2019”



総資産	17,193	18,771	20,370	23,008	26,810	29,229		33,300
販売用不動産	8,353	8,571	10,769	11,139	17,982			22,000
有利子負債	4,809	5,092	4,692	3,773	9,417			10,000
純資産	8,921	10,125	11,165	12,858	14,216	16,076		20,000
自己資本比率	51.9%	53.9%	54.8%	55.9%	53.0%	55.0%		60.0%
正社員(連結)	146人	143人	137人	134人	121人			150人
一人当經常利	9.9	14.7	16.7	20.8	17.6			30.0
資本回転率	0.79	0.96	0.92	0.92	0.71			0.96
ROE	8.9%	13.5%	11.1%	14.3%	12.5%	13.5%		17.5%



静岡七間町地区優良建築物等整備事業

(建設組合事務局 ヨシコン株式会社)

※優良建築物等整備事業とは、市街地の環境改善に貢献する民間等の任意再開発事業に対して市が補助をする制度です。

タワープロジェクト概要

ザ・エンブル七間町

階数/地下1階 地上27階

全170邸

延床面積/約19,500㎡

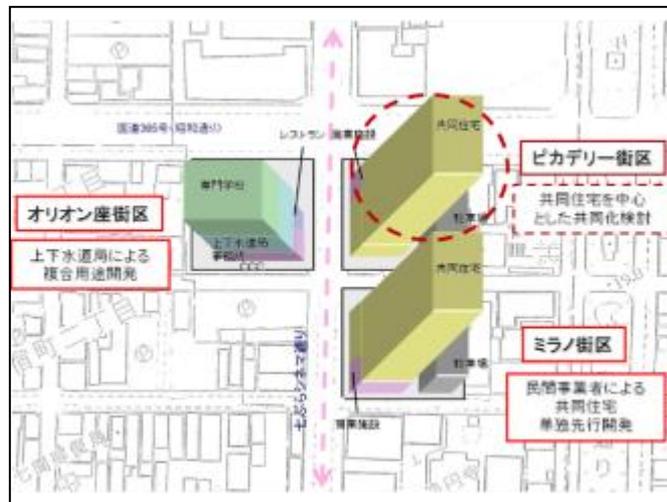
竣工予定/平成29年7月

用途/駐車場(地下1階)

商業施設(地上1階)

認可保育園・交流室(地上2階)

住宅(地上3～27階)



第一三共袋井研究所開発プロジェクト（平成27年6月11日リリース情報）

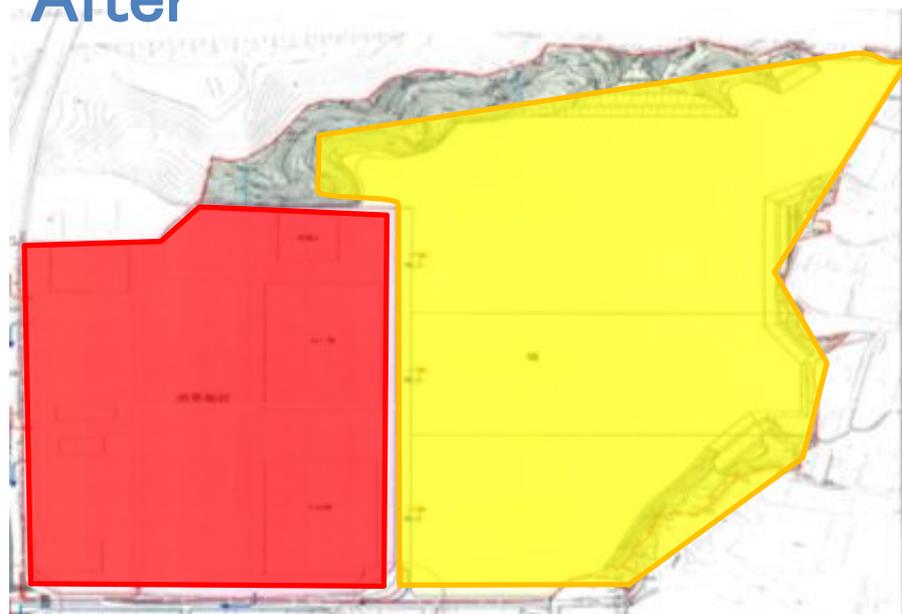
袋井IC前/53,474坪

工場倉庫誘致(物流・製造業)・商業施設誘致等
地元自治体と調整のうえ推進中

Before



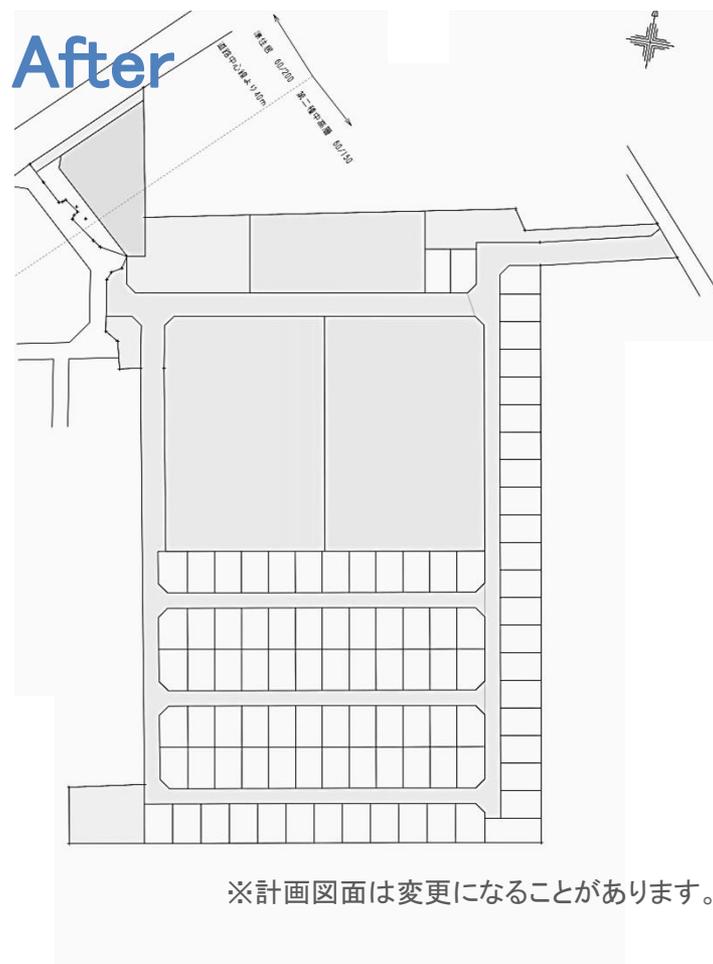
After



田方郡函南町 (NTT) 新規大型案件

函南町平井/12,377坪

宅地開発・商業施設誘致、企画1棟売分譲マンション等
検討中



中期経営計画 ー取組みー

西友跡地再開発プロジェクト

清水駅前/1,375坪

共同住宅・商業施設・宿泊施設等

再開発を絡め開発を推進中 ※宿泊施設『東横イン』 契約済

Before



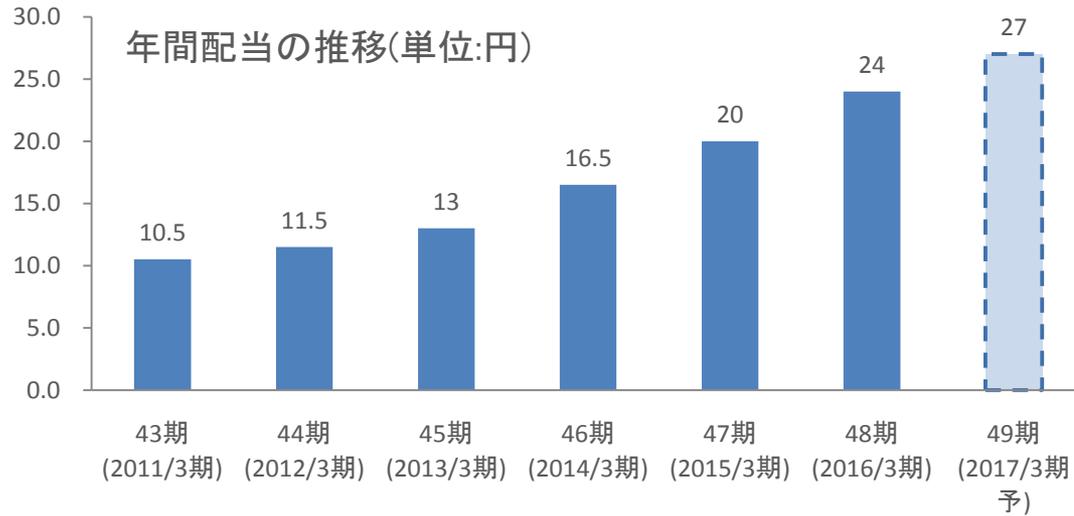
After



配当政策

経営基盤確保のために必要な内部留保の充実にも配慮しつつ、安定的な配当を行っていく方針です。

2017年度の一株当たり配当は、年間**27**円を予定しております。



VISION

「総合街づくり企業 ヨシコン」

私たちは常に夢を持ち、改革を怠ることなく挑戦し、新たな企業価値を創造します。



ヨシコン株式会社 経営管理本部

〒420-0034 静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12 第一ヨシコン常磐町ビル

TEL:054-205-6363 FAX:054-205-6364

URL:<http://www.yoshicon.co.jp>

本資料は、IR説明会に関する情報の提供を目的としたものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘することを目的としたものではありません。また、本資料は2017年2月現在の情報に基づいて作成されております。本資料および引き続き行われる質疑応答の際の回答、計画、予測等は、資料作成時点の当社の判断であり、その実現・達成を保証・約束するものではなく、またその情報の正確性、完全性を保証し又は約束するものではありません。本資料に記載された内容は、予告なしに変更されることがあります。