

# ヨシコン株式会社 会社説明会

---

2018年12月11日

(証券コード:5280)



# 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
正社員数	連結 152名 単体 123名 (2018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 (焼津工場 旧大井川工場)静岡県焼津市利右衛門2622番地 (焼津工場 旧西島工場)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)
- 2019年(平成31年)  
3月 創業 **70** 周年、設立 **50** 周年



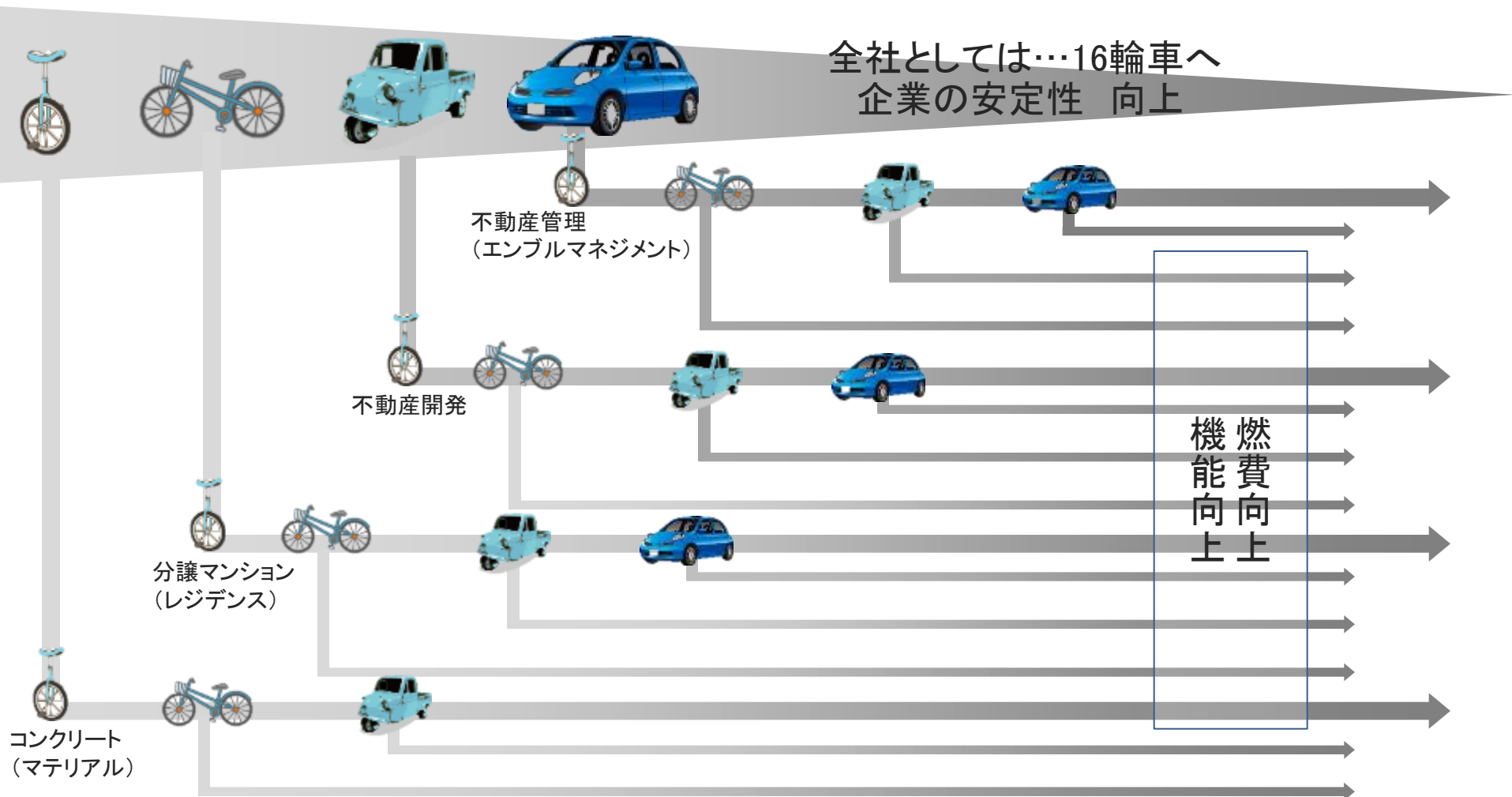
# 4輪車から16輪車へ

## 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)

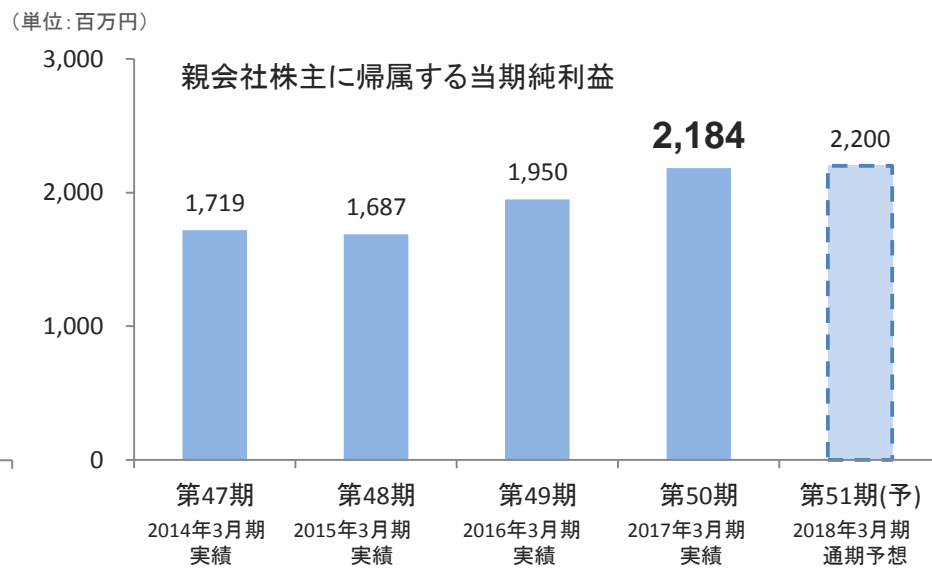
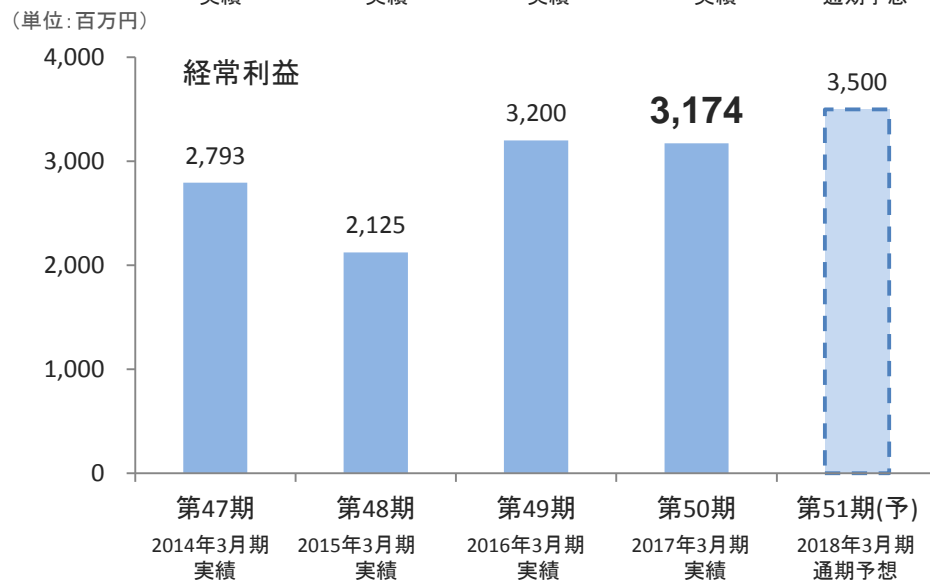
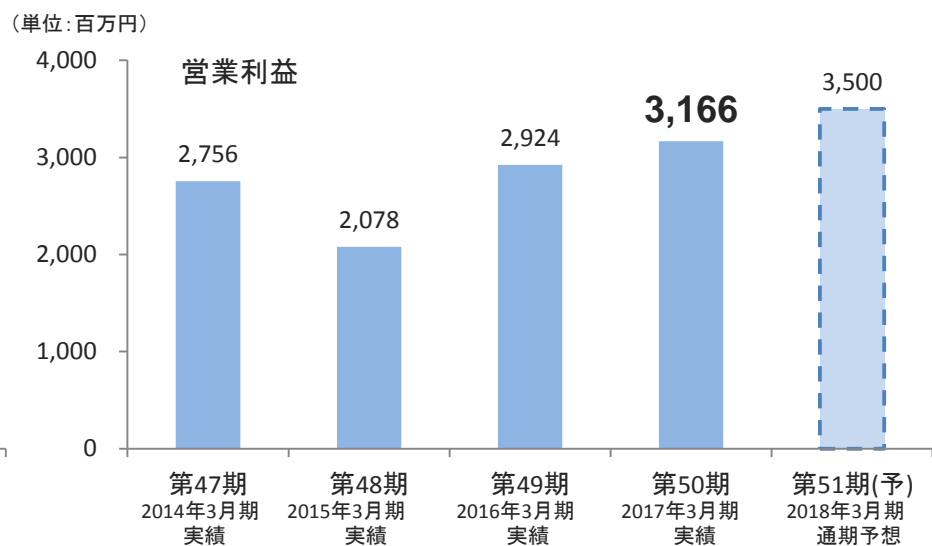
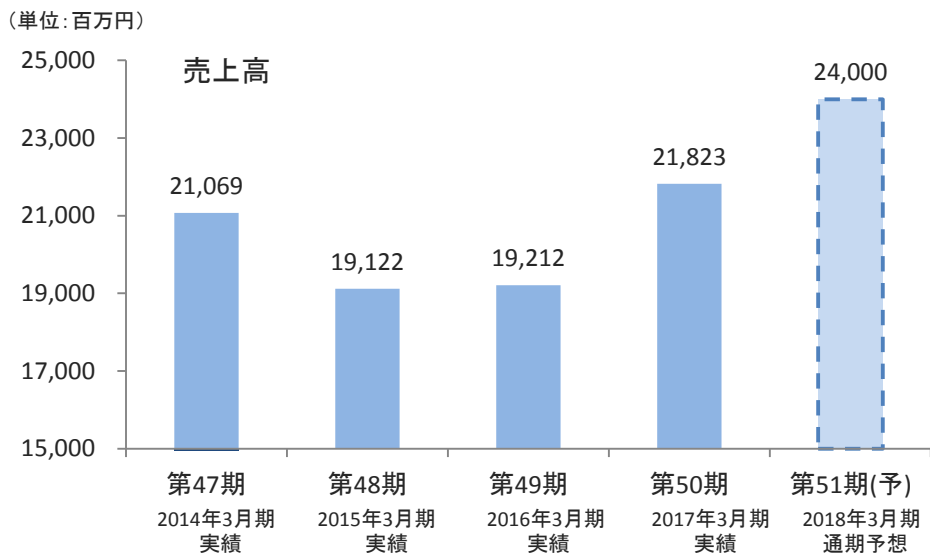
1. わが社は、常に業界のパイオニアたること。
2. わが社は、常に相手の身になって対処すること。
3. わが社は、人の和の集まりである。
4. わが社は、少数精鋭の集団である。
5. わが社は、常に地域社会の一団である。



# 業績概要(P/L) 第50期(2018年3月期) 期末決算

前期末(第50期3月決算) 営業利益 及び 親会社株主に帰属する当期純利益は、過去最高益を更新

売上高 21,823百万円、営業利益 3,166百万円、経常利益 3,174百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 2,184百万円



# 業績概要 第50期(2018年3月期)セグメント別売上構成

第50期(2018年3月期)連結

## 不動産企業への変革

**マテリアル 12.5%**

建築・住宅資材製造販売

**賃貸・管理等 13.5%**

賃貸・仲介  
管理・設計

**その他 3.1%**

飲食店・衣類販売等

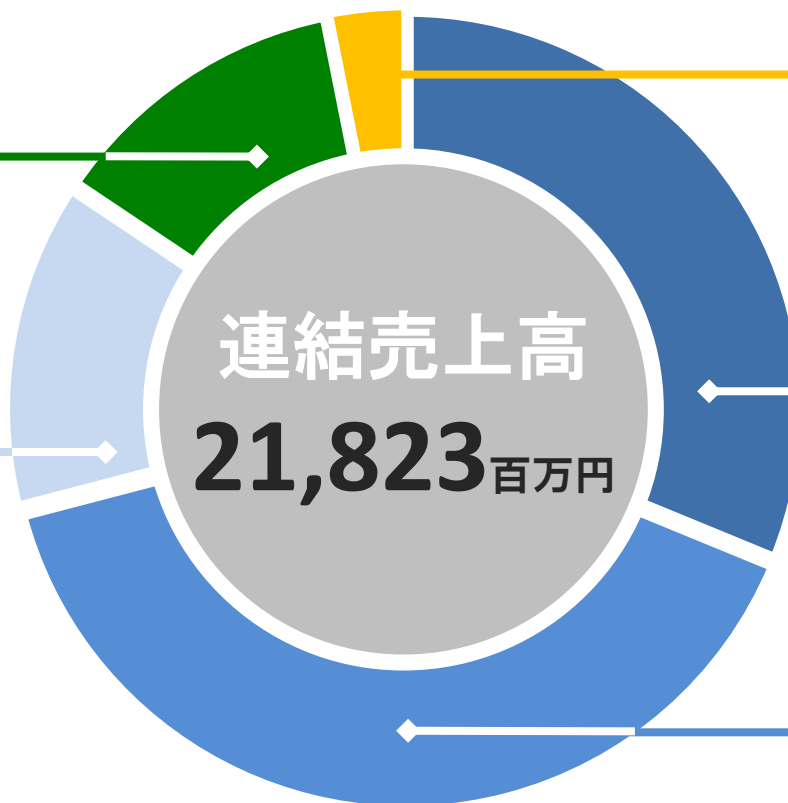
**不動産開発 31.2%**

宅地造成・分譲地販売  
商工業施設等誘致  
不動産証券化

**レジデンス 39.7%**

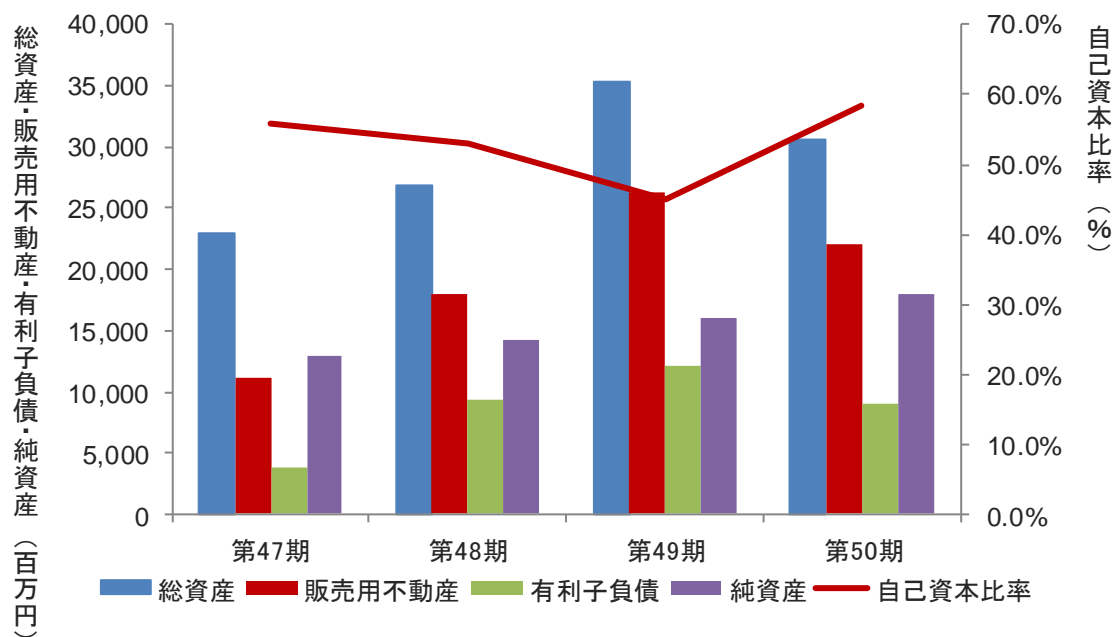
分譲マンション企画・  
販売

連結売上高  
**21,823**百万円



## 売上原資の確保

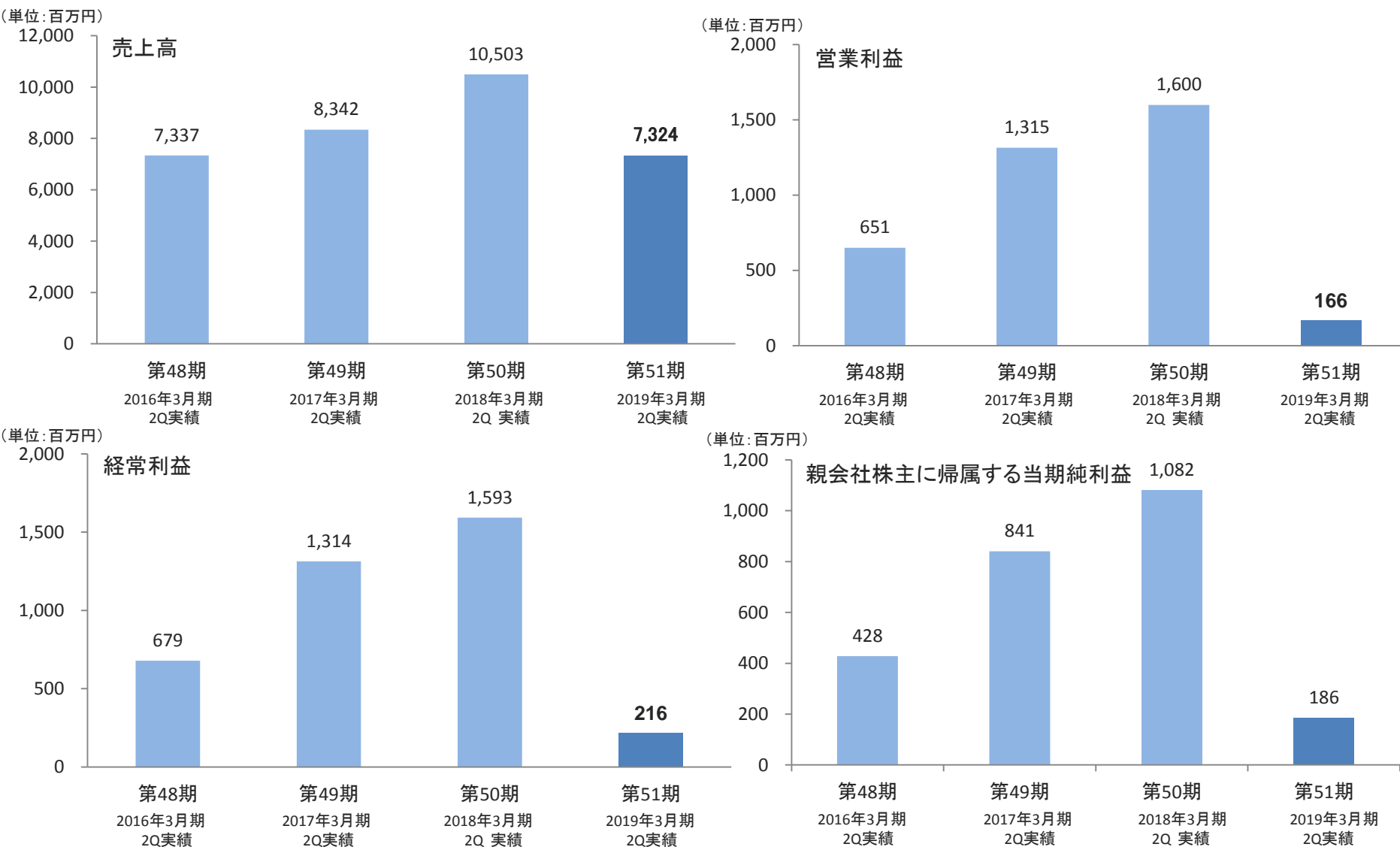
連結 (単位:百万円)	第47期 (2015年3月期)	第48期 (2016年3月期)	第49期 (2017年3月期)	第50期 (2018年3月期)
総資産	23,008	26,810	35,396	<b>30,659</b>
販売用不動産	11,138	17,982	26,287	<b>22,085</b>
有利子負債	3,772	9,417	12,098	<b>9,101</b>
純資産	12,857	14,216	15,962	<b>17,945</b>
自己資本比率	55.9%	53.0%	45.1%	<b>58.5%</b>



# 業績概要(P/L) 第51期(2019年3月期) 第2四半期決算(2018年4月～9月)

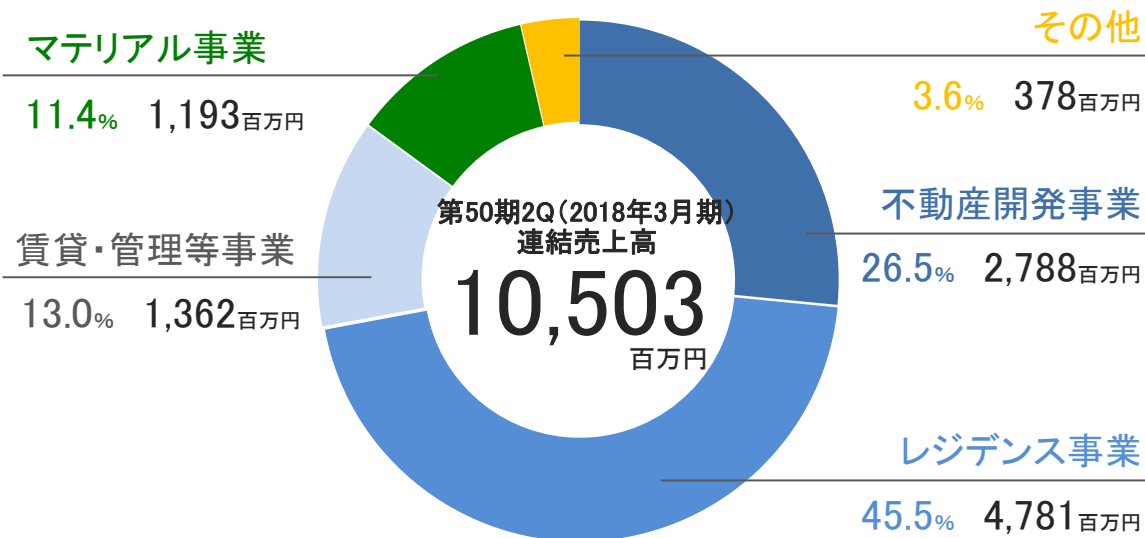
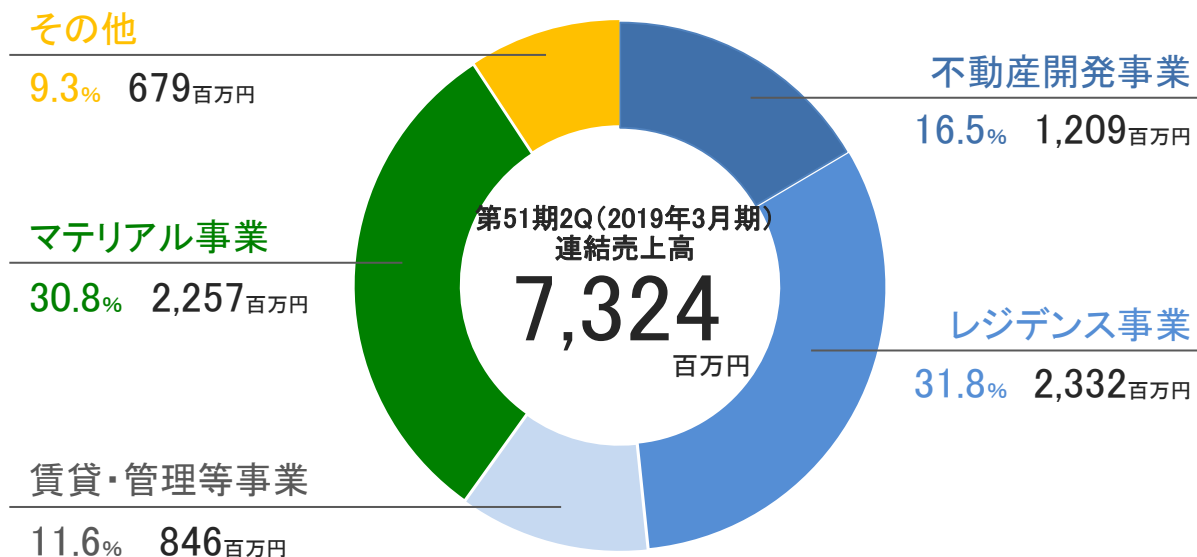
不動産開発事業の物件引渡が下期にずれ込み。通期連結業績予想は据え置き。

売上高 7,324百万円、営業利益 166百万円、経常利益 216百万円、親会社株主に帰属する当期純利益 186百万円





各セグメント別売上高、構成比率



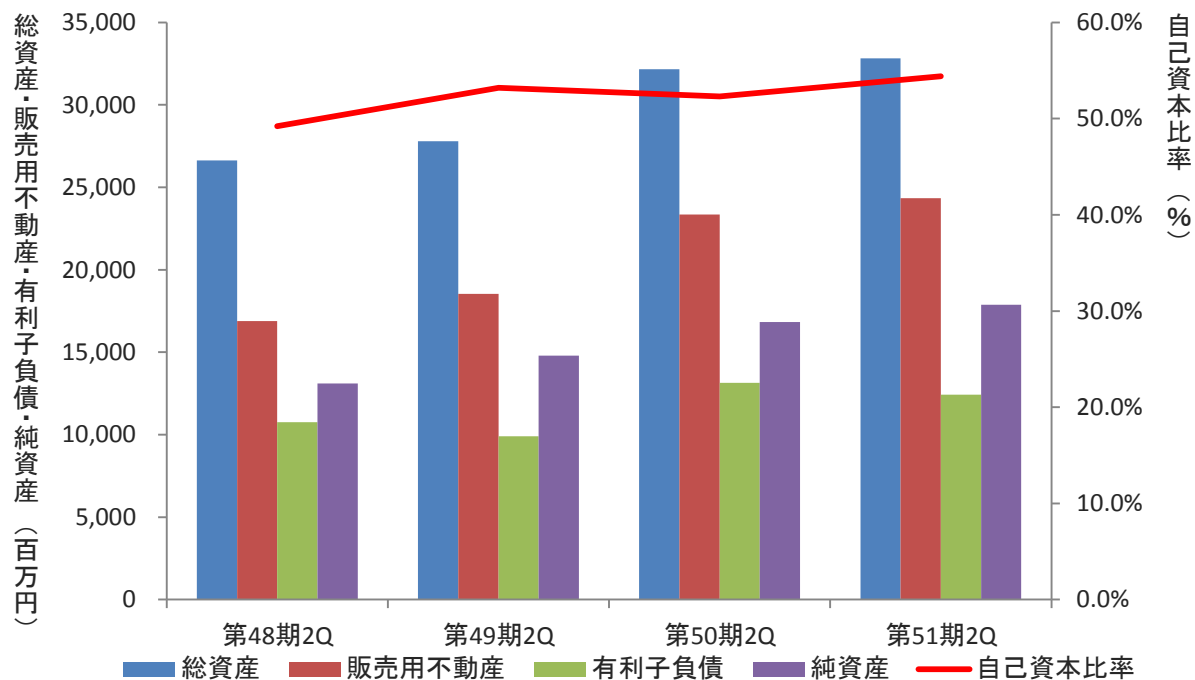
各セグメント別 売上

- 不動産開発事業
- レジデンス事業
- 賃貸・管理等事業
- マテリアル事業
- その他

# 業績概要( B/S ) 2018年3月期 第2四半期(2017年4月～9月)

## 販売用不動産の増加 下半期に向けた売上原資の確保

連結 (単位:百万円)	第48期 (2016年3月期2Q)	第49期 (2017年3月期2Q)	第50期 (2018年3月期2Q)	第51期 (2019年3月期2Q)
総資産	26,624	27,792	32,172	<b>32,831</b>
販売用不動産	16,890	18,539	23,350	<b>24,340</b>
有利子負債	10,767	9,913	13,139	<b>12,424</b>
純資産	13,113	14,791	16,831	<b>17,875</b>
自己資本比率	49.2%	53.2%	52.3%	<b>54.4%</b>



# 16輪車とは？

	一輪車 	二輪車 	三輪車 	四輪車 
レジデンス事業	分譲マンション 1	投資用マンション 2	一棟卸 分譲マンション 3	市街化再開発 4
不動産開発事業	宅地造成 5	不動産仲介 商業施設誘致 6	工業・物流倉庫 誘致 7	不動産証券化 8
エンブルマネジメント事業	不動産管理 9	設計監理 10	建築施工 11	生活関連サービス 12
マテリアル事業	土木・住宅用 コンクリート製造 販売 13	建築用 コンクリート製造 販売 14	建材販売 (鉄筋・生コン等) 15	新素材商品 企画製造販売 16

# 16輪車とは？

## 1. 子会社設立の目的

本子会社では、今後、不動産投資法人の資産運用会社としての事業展開を行っていく予定です。  
ヨシコン株式会社は、本子会社の事業を通して東海エリアの「しごと」「ひと」の好循環とそれを支える「まち」の活性化を図ることにより、地方創生に貢献することを企図するものであります。

## 2. 設立する子会社の概要

(会社名) 東海道リート・マネジメント株式会社

(所在) 東京都千代田区丸の内1丁目6番2号 新丸の内センタービルディング21階

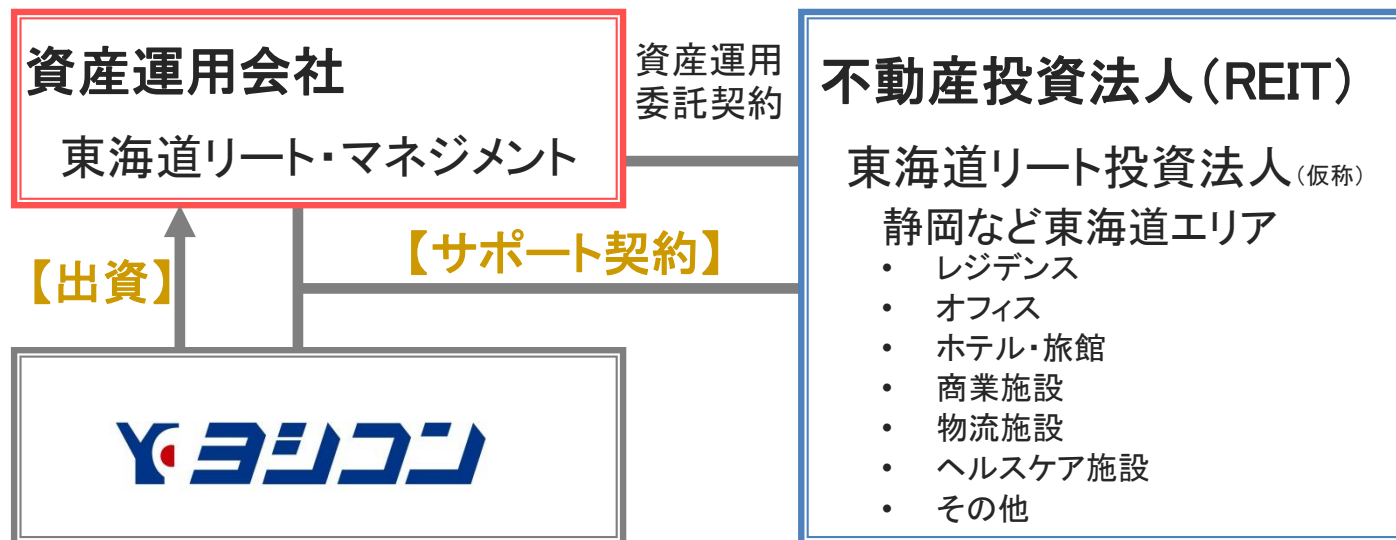
(代表者) 大塚達郎

(事業) 不動産投資法人の資産運用会社としての業務

(資本金) 100百万円

(設立日) 平成30年4月27日

(株主) ヨシコン株式会社100%



## 2019年3月期(第51期)以降の主な大型販売用不動産の進捗状況について

1. 静岡県 袋井市袋井IC前 約53,000坪 開発用地【リリース済】  
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
2. 静岡県 田方郡函南町 約12,377坪  
宅地開発・商業施設誘致等 造成工事中 一部契約済み <<第51期下半期(2019年2月)一部引渡予定>>
3. 静岡県 静岡市駿河区  
新規一棟分譲マンション 55戸 契約済み <<第51期下半期(2019年3月)供給予定>>
4. 静岡県 富士市御幸町  
新規一棟分譲マンション 63戸 契約済み <<第51期下半期(2019年3月)供給予定>>
5. 静岡県 静岡市清水区(JR清水駅前立地)  
東横インホテル 全246室 契約済み <<第51期下半期(2019年2月)竣工予定>>
6. 静岡県 駿東郡清水町 約2,700坪  
分譲宅地開発 造成工事着手済み <<第51期下半期完成予定>>
7. 静岡県 静岡市葵区七間町 約320坪  
賃貸用収益物件取得済 地上11階建 契約済み
8. 静岡県 静岡市清水区西久保 約3,000坪  
商業施設・工業施設・倉庫誘致等 用地取得済み
9. 静岡県 静岡市清水区鳥坂 約5,800坪  
宅地開発・商業施設誘致等 <<2018年9月一部引渡済み>>
10. 静岡県 焼津市中島 約15,300坪  
契約済み <<第51期下半期(2019年2月)引渡予定>> 来期建築工事受注見込み
11. 静岡県 静岡市清水区(JR草薙駅前) 約1,700坪 開発用地  
共同住宅・商業施設誘致等 再開発を絡め開発を推進

## 顧客の囲い込みと拡大

~社内ストックの有効利用~

~新たな顧客の開拓~

## 事業範囲拡大

~生活関連サービス分野~

~金融×不動産~

~新素材~

## エリア拡大

~**GO EAST**~

~東海道エリア~

人口減時代での新たな成長エンジンの獲得

# 不動産セグメント総括

企画力

情報力

資金力

自社一貫  
戦略



## 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ー  
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ー  
ハウスメーカー

工場・倉庫事業者  
商業事業者

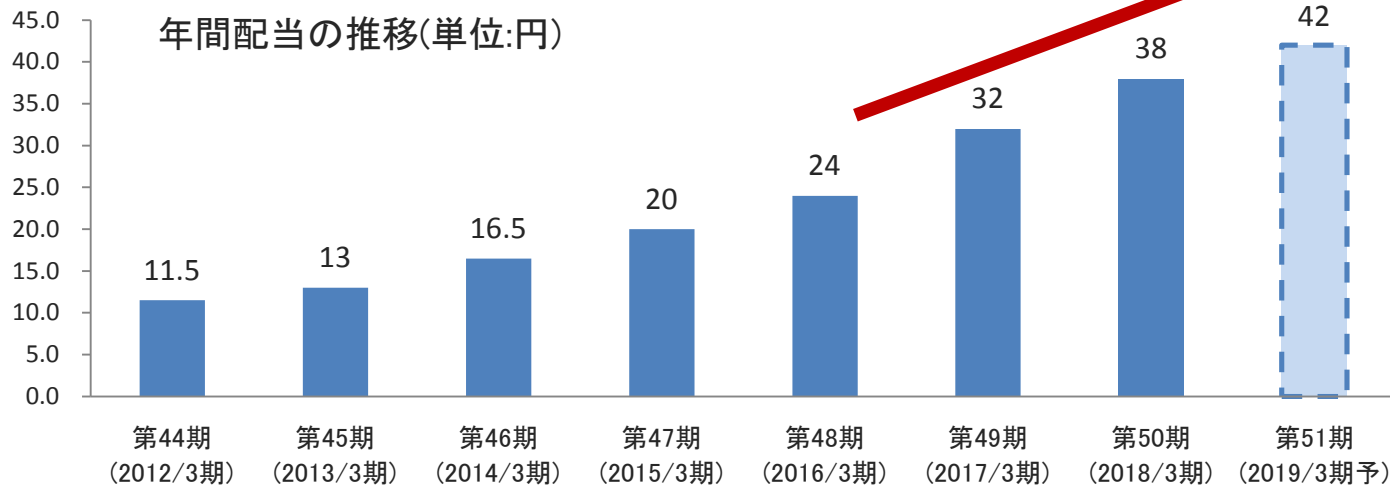
その他  
事業者

# 配当政策

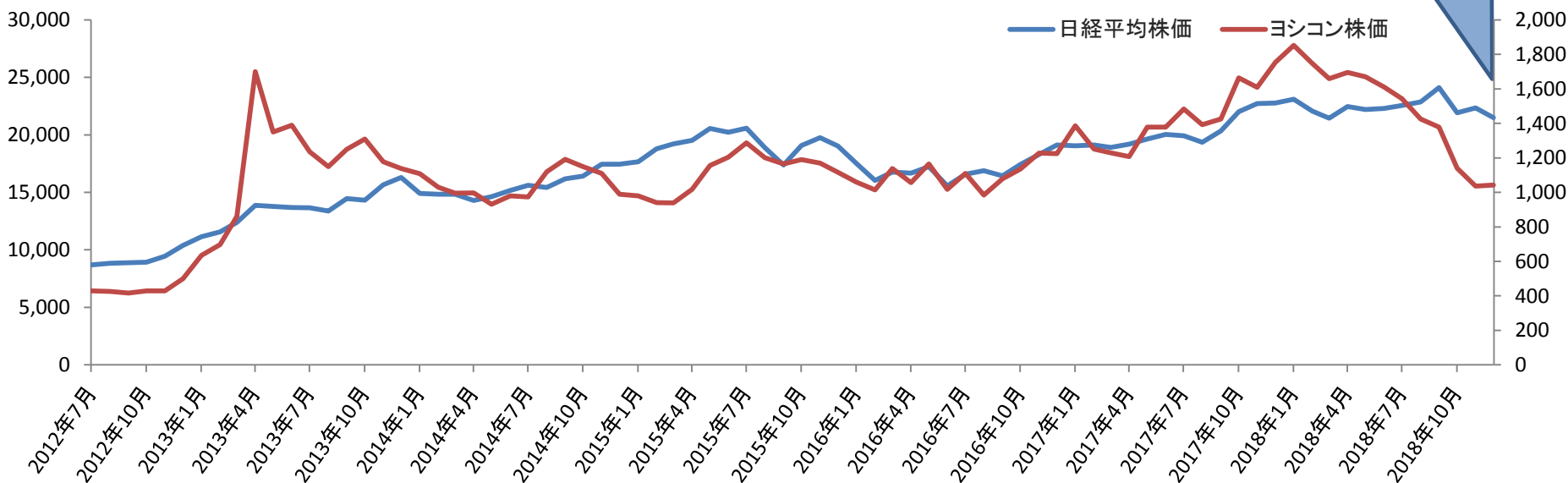
経営基盤確保のために必要な内部留保の充実にも配慮しつつ、安定的な配当を行っていく方針です。

2019年度の一株当たり配当は、年間**42**円を予定しております。

## 7年連続増配を 継続中



12/6 株価終値  
ヨシコン 1,042円  
日経平均 21,501円





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2018年10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。