

総合街づくり企業・
生活カンパニー企業

第**52**期 株主通信

2019年4月1日 ▶ 2020年3月31日



ごあいさつ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。ここに、第52期（2019年4月1日から2020年3月31日まで）の事業の概況をご報告申し上げます。

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。

2020年6月



代表取締役社長

吉田 尚洋

● 当期の概況

当社グループが属する不動産業界では、基本的には企業の設備投資意欲は比較的安定した状況で推移いたしました。このような環境下において、当社グループの不動産事業分野では、流動性の高い不動産を確保し企業誘致や宅地造成などの提案や在庫分譲マンションの早期完売など積極的な営業活動を推進してまいりましたが、消費税増

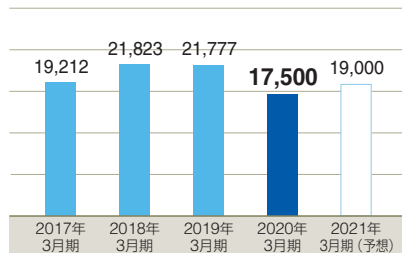
税や人件費の上昇に加え、特に新型コロナウイルス感染症拡大の影響により設備投資需要に急激な減速が見られました。また、前連結会計年度の不動産投資法人の資産運用会社の設立を機に不動産証券化事業への取組みを一層強化してまいりました。

建設土木業界に属するマテリアル事業分野では、工場やラインの集約化及び製品群を絞り込み受注活動を強化推進してまいりました。

● 連結業績ハイライト

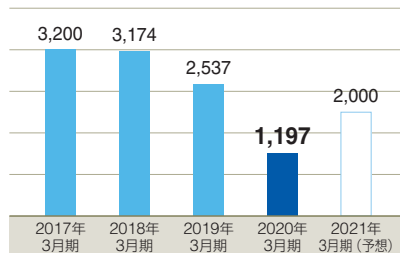
売上高

(単位：百万円)



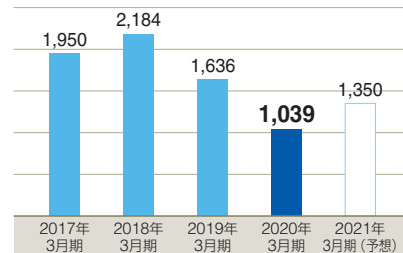
経常利益

(単位：百万円)



親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：百万円)



この結果、当連結会計年度の売上高は175億円（前連結会計年度比19.6%減）、営業利益は7億28百万円（前連結会計年度比69.0%減）、経常利益は11億97百万円（前連結会計年度比52.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は10億39百万円（前連結会計年度比36.5%減）となりました。

● 次期の見通し

今後の経営環境につきましては、米中貿易摩擦の影響や新型コロナウイルス感染症拡大の影響により国内外経済のさらなる下振れが懸念されており景気の先行きは極めて厳しい状況が続くと見込まれます。

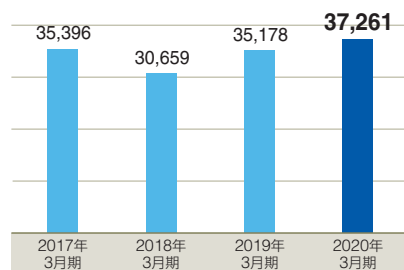
このような状況下、当社グループは、複合開発、市街地再開発事業、不動産証券化事業などの新しい事業に取り組むとともに、新型コロナウイルス感染症収束後の社会情勢を見据え、常識や慣習に囚われない新機軸の発想力と実行力で、未来型企业としての総合街づくり企業「ヨシコン」を目指してまいります。

具体的には、レジデンス事業においては、在庫分譲マンション及び新規一棟売りマンションの提供を引き続き行い、不動産開発事業においても、分譲宅地や商業・工業・物流施設などの高付加価値不動産の販売を推進するとともに、業務領域や営業エリアの拡大などの取組みや、投資法人の運用に必要な許認可取得、収益物件の獲得にも邁進してまいります。また、賃貸・管理等事業においては、リーシング活動の強化や既存賃貸物件の稼働率の向上及び新規賃貸管理物件の取得を目指すことに加え、商業施設や物流倉庫などの建物請負工事の引渡しを予定しております。さらに、マテリアル事業では、工場集約化及び製品群の絞り込みの成果として生産性向上、原価低減を目指しております。

株主の皆様におかれましては今後とも一層のご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

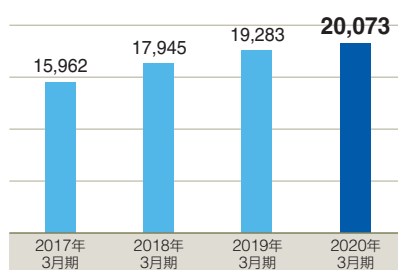
総資産

(単位：百万円)

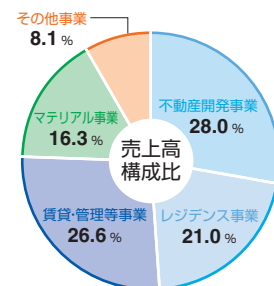


純資産

(単位：百万円)



セグメント別売上高構成比

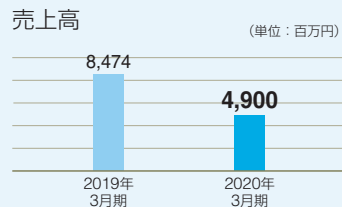


● セグメント別概況

不動産開発事業

売上高 4,900百万円 前期比42.2%減 ▼
 セグメント利益 861百万円 前期比65.4%減 ▼

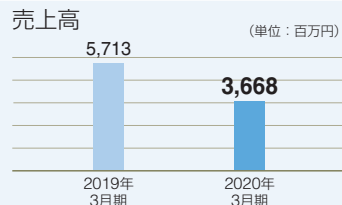
不動産開発事業におきましては、静岡県内外の大型商業施設用地の引渡しが一先延ばしされたことなどにより大幅な減収減益となりました。



レジデンス事業

売上高 3,668百万円 前期比35.8%減 ▼
 セグメント利益 190百万円 前期比59.9%減 ▼

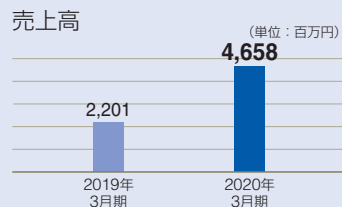
レジデンス事業におきましては、新規一棟売りマンションや在庫分譲マンションの引渡しが行われましたが、減収減益となりました。



賃貸・管理等事業

売上高 4,658百万円 前期比111.5%増 ▲
 セグメント利益 457百万円 前期比62.3%増 ▲

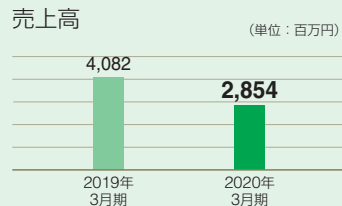
賃貸・管理等事業におきましては、大手食品メーカー工場の請負工事の引渡しなどもあり、増収増益となりました。



マテリアル事業

売上高 2,854百万円 前期比30.1%減 ▼
 セグメント損失 237百万円 前期502百万円のセグメント損失

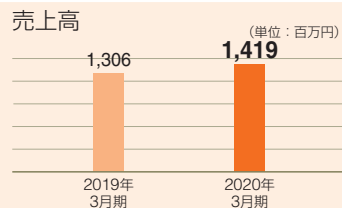
マテリアル事業におきましては、工場やラインの集約化及び製品群の絞り込みや原価低減努力などもあり減収増益（セグメント損失）となりました。生産性向上のために遠州工場を閉鎖し焼津工場（旧大井川工場）に工場を集約いたしました。



その他事業

売上高 1,419百万円 前期比8.6%増 ▲
 セグメント利益 73百万円 前期比36.9%減 ▼

その他事業におきましては、飲料製造事業において新規顧客開拓を進めたことに伴い売上高が増加したものの、設備投資費用などが増加したため、増収減益となりました。



不動産開発事業

街づくりの仕掛け役として、流動性の高い不動産の確保や提案力の高い営業活動を展開し、商業・工業・物流施設誘致、分譲宅地の企画・開発・販売などを行い、高付加価値不動産の創造を目指してまいります。加えて、業務領域や営業エリアの拡大といった取組みも実施してまいります。また、不動産証券化事業への取組みとして、不動産投資法人の資産運用会社の設立等を機に今後、投資法人の運用に必要な許認可の取得を進めるとともに、より一層収益不動産物件の獲得を強化してまいります。



開発中（静岡県田方郡函南町）



エンプラタウン清水港南町
（静岡県静岡市清水区）

レジデンス事業

設計から販売、販売後のマンション管理までのトータルサービスに強みがあり、その強みを活かし、機能性、デザイン性を兼ね備えた高品質の分譲マンションや一棟売りマンションの供給をしてまいります。また、様々な土地情報及び中長期の事業用地の取得に注力し、自社開発案件を積極的に進めてまいります。



（仮称）レーベン藤枝Project
（弊社施工物件 2021年1月竣工予定）



サンクレイドル菊川（弊社施工物件）

少数精鋭の集団を支える資格者達

| | |
|-----------------|-----|
| 一級建築士 | 4名 |
| 二級建築士 | 5名 |
| 1級建築施工管理技士 | 3名 |
| 2級建築施工管理技士 | 1名 |
| 1級土木施工管理技士 | 2名 |
| マンション管理士 | 4名 |
| マンション維持修繕技術者 | 1名 |
| 宅地建物取引士 | 35名 |
| 管理業務主任者 | 23名 |
| 不動産コンサルティングマスター | 3名 |
| 不動産証券化協会認定マスター | 13名 |
| ビル経営管理士 | 3名 |
| 技術士 | 1名 |
| コンクリート技士 | 5名 |
| コンクリート主任技士 | 1名 |
| 税理士 | 1名 |
| 中小企業診断士 | 1名 |
| 他 | |

ヨシコンでは、高収益を生み出す少数精鋭集団の一員として、資格取得を奨励しています。

賃貸・管理等事業

賃貸事業におきましては、商業・工業・物流施設や居住用施設のリーシング活動の強化と、既存賃貸物件の稼働率向上、土地活用の提案により新規賃貸物件の取得に注力してまいります。

管理事業におきましては、分譲マンション・商業施設の管理体制の確立に加え、長期修繕計画を見直すことによる資産価値向上やさらなるサービスの提供を企画提案してまいります。また、設計・工事部門におきましては不動産開発事業との連携強化により建物請負工事受注を目指してまいります。



Aile草薙（静岡県静岡市駿河区）



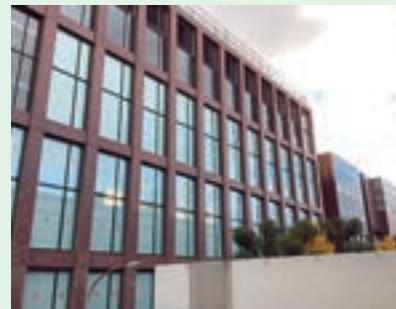
施工事例・食品メーカー工場（静岡県焼津市）

マテリアル事業

工場やラインの集約化及び建築の大規模開発物件や継続出荷が見込める建築部材へ製品群を絞り込むことで、生産性の向上、原価低減を目指すべく取り組んでまいります。また、建築事務所やゼネコン等との連携強化に努め、製品や建材等の受注につなげる営業を強力に実施してまいります。



施工事例（兵庫県西宮市）①



施工事例（兵庫県西宮市）②

その他事業

食を通して心と体の「健康」を実現するためのサービスを提供し、飲料事業におきましては、飲料製造工場の高稼働率を維持し原価低減に取り組むことに加え、高付加価値製品の開発を進め、安定的な経営基盤の構築を目指してまいります。

●2021年3月期（第53期）以降の主な物件状況について

●袋井市袋井IC前（約53,000坪）

立地を活かし、工場倉庫・商業施設などの誘致を予定しており、造成工事が進行中です。なお、うち約25,000坪は契約済で、第53期下半期（2021年3月）までの引渡しを予定しております。



2020年5月撮影

●静岡市清水区鳥坂（約4,700坪）

分譲宅地開発、商業施設建設工事が進行中です。なお、分譲宅地用地については一部区画が引渡し、契約済みであり、商業施設は第53期上半期（2020年7月）の竣工、引渡しを予定しております。



2020年5月撮影

会社概要

| | |
|------|--|
| 商号 | ヨシコン株式会社 |
| 設立 | 1969年1月13日 |
| 資本金 | 1億円 |
| 本所 | 静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12 |
| 事業所 | 本社、焼津工場（大井川） |
| 従業員数 | 132名（連結） |
| 関係会社 | 株式会社ワイシーシー 株式会社YCF 株式会社YCL 東海道リート・マネジメント株式会社 株式会社YCA |

役員 (2020年6月26日現在)

| | |
|---------|-------|
| 代表取締役会長 | 吉田 立志 |
| 代表取締役社長 | 吉田 尚洋 |
| 専務取締役 | 大塚 達郎 |
| 専務取締役 | 笠原 弘道 |
| 常務取締役 | 秋野 徹 |
| 取締役 | 高田 辰男 |
| 取締役 | 杉本 貞章 |
| 取締役（社外） | 赤堀 一通 |
| 常勤監査役 | 池田 寛 |
| 監査役（社外） | 影山 孝之 |
| 監査役（社外） | 渡辺 隆之 |

株式の状況

| | |
|----------|-------------|
| 発行可能株式総数 | 14,540,000株 |
| 発行済株式の総数 | 8,030,248株 |
| 株主数 | 1,541名 |

ホームページのご案内

当社ホームページでは、IR情報をはじめ最新の会社情報を掲載しておりますので、どうぞご覧下さい。

🔗 <https://www.yoshicon.co.jp>



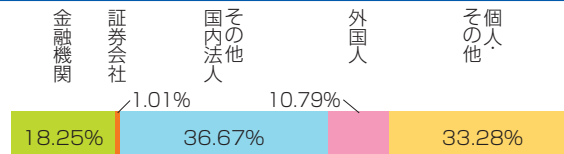
静岡県静岡市葵区常磐町一丁目4番地の12

大株主

| 株主名 | 持株数 千株 | 持株比率 % |
|--|-----------|-----------|
| ワイズ株式会社 | 2,019 | 27.66 |
| KBL EPB S.A. 107704 | 402 | 5.51 |
| BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) | 346 | 4.74 |
| 太平洋セメント株式会社 | 320 | 4.38 |
| ヨシコン取引先持株会 | 253 | 3.47 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 252 | 3.46 |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 248 | 3.40 |
| 株式会社静岡銀行 | 248 | 3.40 |
| 株式会社みずほ銀行 | 248 | 3.40 |
| 株式会社商工組合中央金庫 | 218 | 2.99 |

(注) 持株比率は、自己株式(732,407株)を控除して算定しております。

所有者別株式分布状況



株主メモ

| | |
|------------|---|
| 決算期 | 3月31日 |
| 定時株主総会 | 6月 |
| 配当金受領株主確定日 | 3月31日 なお、中間配当を行う場合の確定日は、9月30日 |
| 基準日 | 定時株主総会については、3月31日 その他必要があるときは、あらかじめ公告する一定の日 |
| 上場証券取引所 | 東京証券取引所 JASDAQ（スタンダード） |
| 公告掲載 | 当社ホームページに掲載いたします。 https://www.yoshicon.co.jp ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは日本経済新聞に掲載いたします。 |
| 株主名簿管理人 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 |
| 郵便物送付先 | 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 |
| 電話お問合せ | ☎0120-288-324 |