



2019年3月期 決算説明会資料

2019年6月5日

株式会社 **イチケン**



上大岡SC計画（イトーヨーカ堂食品館上大岡店）



サングレート平尾山荘



カインズ広島LECT店

	page
I. 会社概要	3
II. 当社の特徴	8
III. 2019年3月期 決算概要	15
IV. 中期経営計画	27

I

会社概要

より豊かで快適な『暮らし空間』を創造する事で 広く社会へ貢献する企業

商号	株式会社イチケン
本店	〒105-0023 東京都港区芝浦1丁目1番1号(浜松町ビルディング) 電話：(03)5931-5610
創業	昭和5年6月
資本金	43億2167万2065円
従業員数	624名(2019年3月時点)
株式上場	東京証券取引所 第一部
決算期	3月(年1回)

総合建設業

営業種目

- 貸ビル賃貸業
- 住宅・商業施設ディベロッパー事業
- 都市環境整備事業
- 複合商業施設企画・設計・施工・監理
- 専門店舗企画・設計・施工・監理





赤とんぼ広場ショッピングセンター

〒679-4129
兵庫県たつの市龍野町堂本260-1
TEL (079) 163-1465
※2018年10月19日リニューアルオープン

広島営業所

〒730-0022
広島市中区銀山町4番17号
広島大同生命ビル
TEL (082) 545-1010

九州支店

〒810-0041
福岡市中央区大名2丁目4番35号
富士火災福岡ビル
TEL (092) 515-1810
※2019年4月1日付名称変更
(福岡支店から九州支店)

沖縄営業所

〒900-0005
沖縄県那覇市宇天久2-1-9
TEL (098) 862-6661



ワオシティ三郷

〒341-0024
埼玉県三郷市三郷1丁目3番地1号
TEL (048) 953-8055

関西支店

〒541-0056
大阪市中央区久太郎町4丁目1番3号
大阪御堂筋ビル
TEL (06) 6253-6200

名古屋営業所

〒460-0008
名古屋市中区栄2丁目9番3号
伏見第一ビル
TEL (052) 202-1900

札幌支店

〒060-0051
札幌市中央区南1条東4丁目7番地
第2渡辺ビル
TEL (011) 218-5511

仙台営業所

〒980-0014
仙台市青葉区本町2丁目1番29号
仙台本町ホンマビルディング
TEL (022) 706-1430

本社・東京支店

〒105-0023
東京都港区芝浦1丁目1番1号
浜松町ビルディング
TEL (03) 5931-5610



【海外】

ハノイ事務所

Room 802, Laboratory Building,
National University of Civil Engineering,
No.55 Giai Phong Str., Hanoi
TEL +84 24 3215 1958
※2018年11月15日付開設



1930	大阪に第一相互住宅株式会社設立	 <p>本社（創業当時）</p>
1956	社名を第一建設工業株式会社に変更	
1963	東京支店を開設 株式を東京、大阪証券取引所第二部市場に上場	
1979	株式会社ダイエーと提携、出資を受け株式会社ダイエー傘下に	 <p>ダイエー 西神中央店</p>
1982	福岡営業所を開設（現九州支店）	
1985	竜野開発株式会社と合併し竜野開発事業所を開設 （現赤とんぼ広場ショッピングセンター）	
1986	沖縄営業所を開設	
1988	札幌営業所を開設（現札幌支店）	
1989	社名を「株式会社イチケン」に変更	 <p>マルハン千葉みなと店</p>
1990	株式を東京、大阪証券取引所第一部市場に上場	
1994	仙台、名古屋に営業所を開設	
1996	本社機能を東京に移転	
2004	株式会社マルハンが出資、筆頭株主に	
2015	本店所在地（登記）を東京都港区に変更	
2017	広島営業所を開設	
2018	ハノイ（ベトナム）事務所を開設	

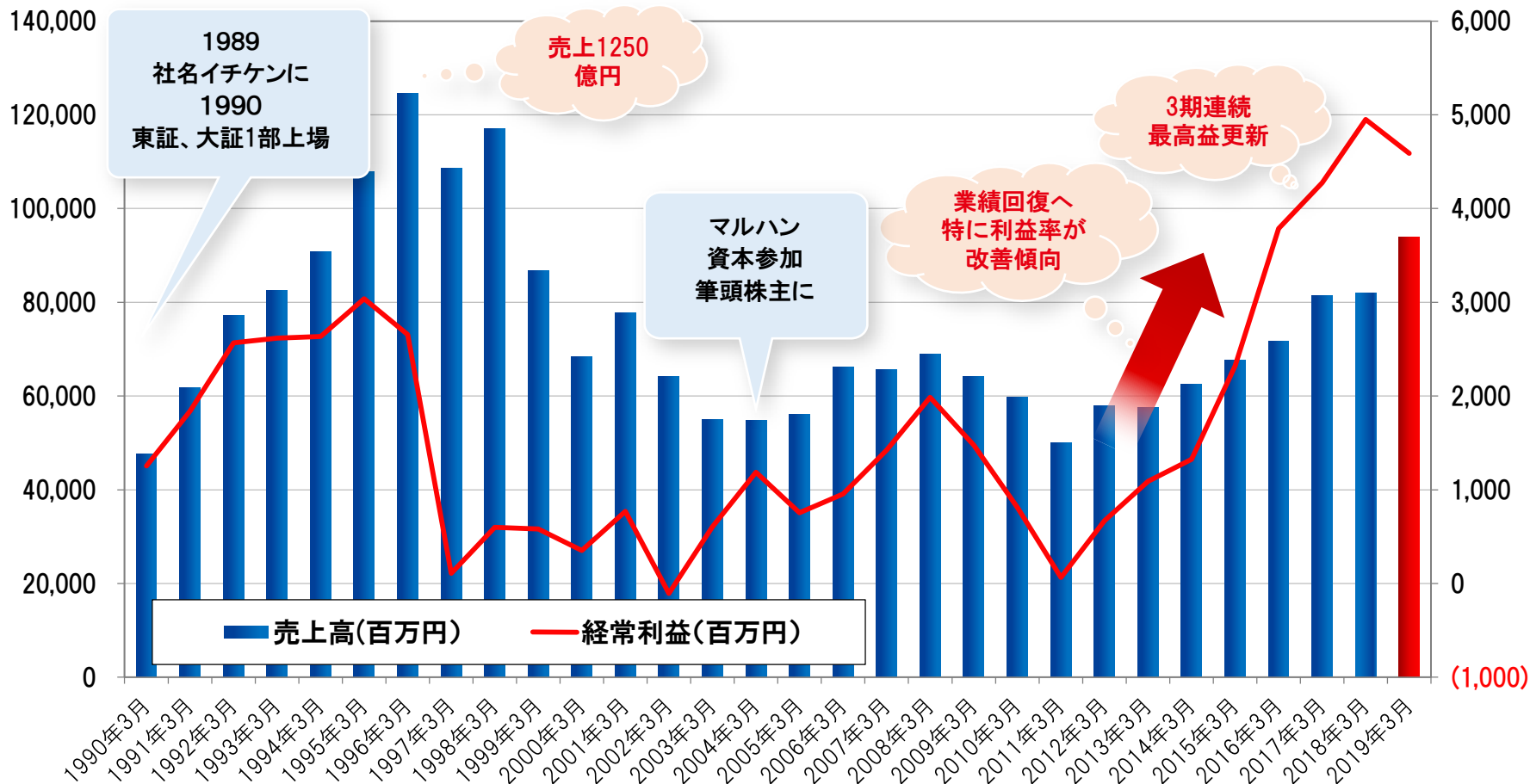
筆頭株主 ダイエー (1979~2003)

筆頭株主 マルハン

売上高・経常利益推移

売上高(百万円)

経常利益(百万円)



II

当社の特徴

1

商業施設建築のエキスパート

2

内・改装まで手掛ける希少なゼネコン

3

付加価値のある提案力、施工力

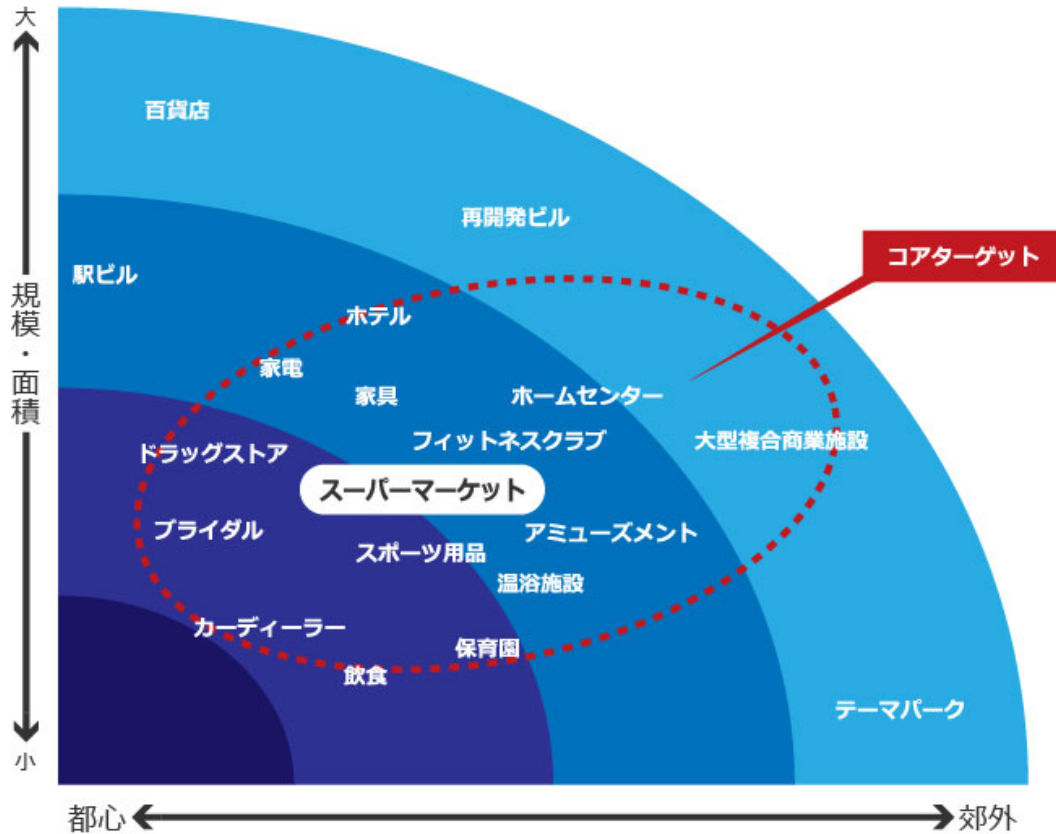
4

小売事業者からの深い信頼と幅広い業種の顧客を保有

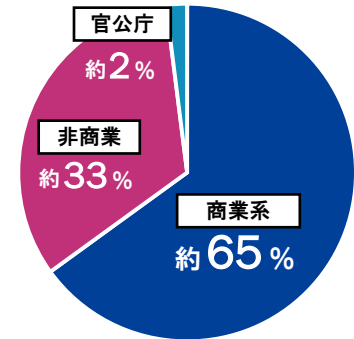
○ 1. 商業施設建築のエキスパート

四半世紀をかけて培われた圧倒的な経験

1. 他社を圧倒するノウハウの蓄積
2. 豊富な経験を有する人材
3. 揺るぎない協力会社のネットワーク



顧客割合 3ヶ年平均



施設内訳 3ヶ年平均

商業系	店舗	51%
	宿泊施設	13%
	アミューズメント施設	1%
	計	65%
非商業	住宅施設	24%
	事務所	1%
	工場・倉庫	3%
	医療・福祉施設	3%
	教育・文化施設	2%
	その他	1%
計	33%	
官公庁	計	2%

○ 2. 内・改装まで手掛ける希少なゼネコン①

テナント決定までのタイムラグの存在など煩雑な対応が要求されるC工事まで一貫して手掛ける能力やノウハウを持つゼネコンは希少。当社はその代表的な存在。
(リーシングまでサポート可能)

A工事



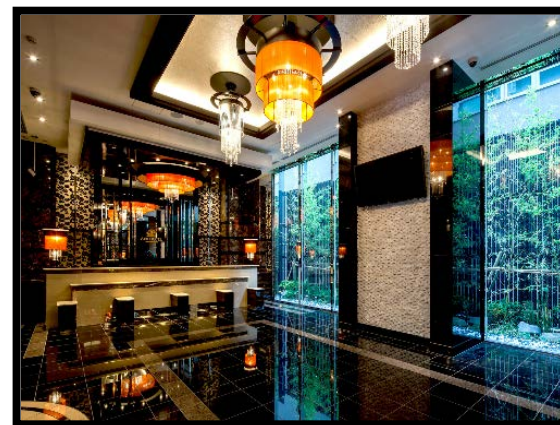
躯体工事
(柱・梁・床・壁)

B工事



付帯工事
(電機・設備工事等)

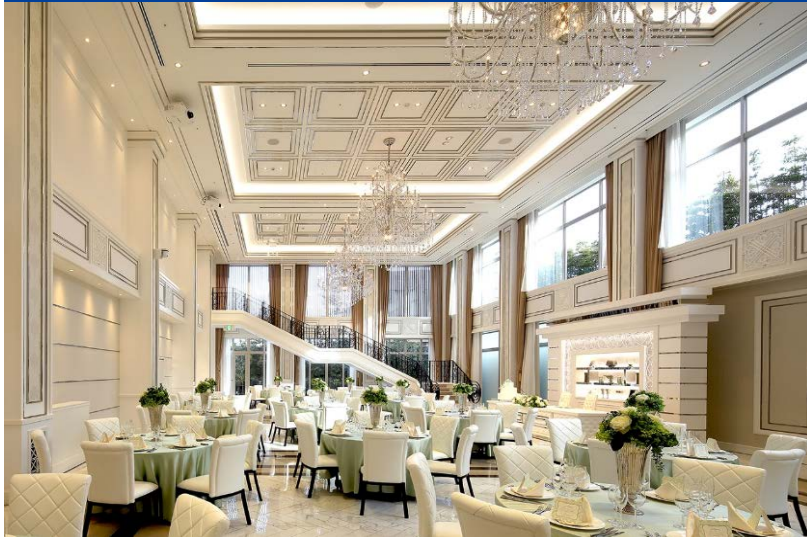
C工事



内装工事
(内装仕上・装飾・什器等)

○ 2. 内・改装まで手掛ける希少なゼネコン② 内装事例

ラグナヴェール金沢



アパホテル国会議事堂前駅前（アパホテルプライド国会議事堂前）



海南市新庁舎



阪急オアシス伊丹鴻池店

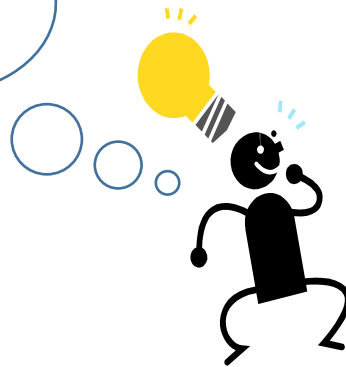


○ 3. 付加価値のある提案力、施工力

付加価値のある提案・施工力の背景

1. 長年の実績と豊富な経験に裏付けられた人材やノウハウの優位性
2. ダイエー時代から築き上げた協力会社との固いネットワーク
3. 納期厳守の強い意志を持ち小回りの利く社風
4. 土地の有効活用提案や施設建設後のメンテナンス、運営管理までをサポート

例) 平面図を見ただけで
VE (Value Engineering)や
CD(Cost down)に繋げる提案が
可能な人材を抱える



Value Engineering

品質や機能を落とさずコスト削減を図る手法

○ 4. 小売事業者からの深い信頼と幅広い業種の顧客を保有

1. 「商業施設建設のイチケン」として長い業歴を通じ、全国各地の小売業者と深い関係を構築
2. インバウンド需要もあり好況続くホテル業者やスポーツ施設、介護施設や病院など近年取引を拡大中



Ⅲ

2019年3月期 決算概要

事業環境

1. 企業収益や雇用環境の改善などを背景に、緩やかな回復基調で推移
2. 一方、米中の貿易摩擦、EU諸国の政治動向などの影響による世界経済の下振れリスク、アジア・中東情勢の地政学リスクなど、景気の先行きは不透明な状況
3. 建設業界においては、東京オリンピックや好調な企業業績を背景に、首都圏を中心に公共投資や民間設備投資は堅調
4. 建設資材の価格上昇。また建設業就業者の減少から処遇改善の他、働き方改革による次世代の担い手育成や生産性向上の取り組みが課題

当社の取り組み

1. コア事業である商業施設建築を中心とした受注活動に注力
2. 店舗の内・改装工事の他、訪日観光客増加によるホテル建築にも積極的な取り組み
3. その他マンション建設や教育関連施設、医療・介護施設の建設など幅広い取り組み
4. 不動産事業の活性化の取り組みとして大阪市に収益物件を取得し、賃貸開始
5. 海外市場開拓の検討として、ベトナムのハノイ市に事務所を開設

総括

- 【増収】 受注高の増加及び手持工事が順調に進捗したことにより、完成工事高が増加
- 【減益】 完成工事高が増加した一方、完成工事総利益が減少し、営業利益、経常利益及び当期純利益が減少

(単位：百万円)

	2018年3月期		2019年3月期	
	金額	金額	前年増減	増減率
受注高	91,548	100,558	9,010	9.8 %
売上高	82,027	93,824	11,797	14.4%
売上総利益	7,342	7,103	▲239	▲3.3%
販売費及び一般管理費	2,415	2,484	69	2.9%
営業利益	4,927	4,618	▲308	▲6.3%
経常利益	4,951	4,590	▲361	▲7.3%
特別損益	▲73	▲19	53	—%
当期純利益	3,555	3,157	▲397	▲11.2%
1株当たり期末配当金	80円	80円	—円	—

○ 種類別内訳

(単位：百万円)

	受注高		完成工事高		次期繰越高		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
建築工事	商業施設	64,580	64.2%	60,660	65.1%	34,126	49.6%
	物販店舗	51,019	50.7%	47,396	50.8%	20,086	29.2%
	宿泊施設	13,108	13.0%	12,810	13.7%	14,039	20.4%
	アミューズメント施設	453	0.5%	453	0.5%	—	—
	住宅	24,999	24.9%	23,718	25.4%	23,120	33.6%
	その他 ※	10,973	10.9%	8,824	9.5%	11,417	16.6%
計	100,554	100.0%	93,203	100.0%	68,664	99.7%	
土木工事計	4	0.0%	39	0.0%	184	0.3%	
合計	100,558	100.0%	93,243	100.0%	68,848	100.0%	

※その他：事務所、工場・倉庫、医療・福祉施設

○ 主な完成工事、主な受注工事

■ 主な完成工事

発注者	工事名	場所
アパマンション株式会社	アパホテル国会議事堂前駅前新築工事	東京都
三井住友ファイナンス&リース株式会社	(仮称) 東久留米スパリゾート新築工事	東京都
株式会社エフ・ジェー・ネクスト	(仮称) ガーラ三鷹新築工事	東京都
株式会社ビック・ライズ	横浜市港北区新羽車両基地施設計画	神奈川県
三菱地所株式会社	(仮称) 西浅草三丁目ホテル計画	東京都
株式会社カインズ	カインズガーデンモール幕張店新築工事	千葉県



アパホテル 国会議事堂前駅前新築工事

■ 主な受注工事

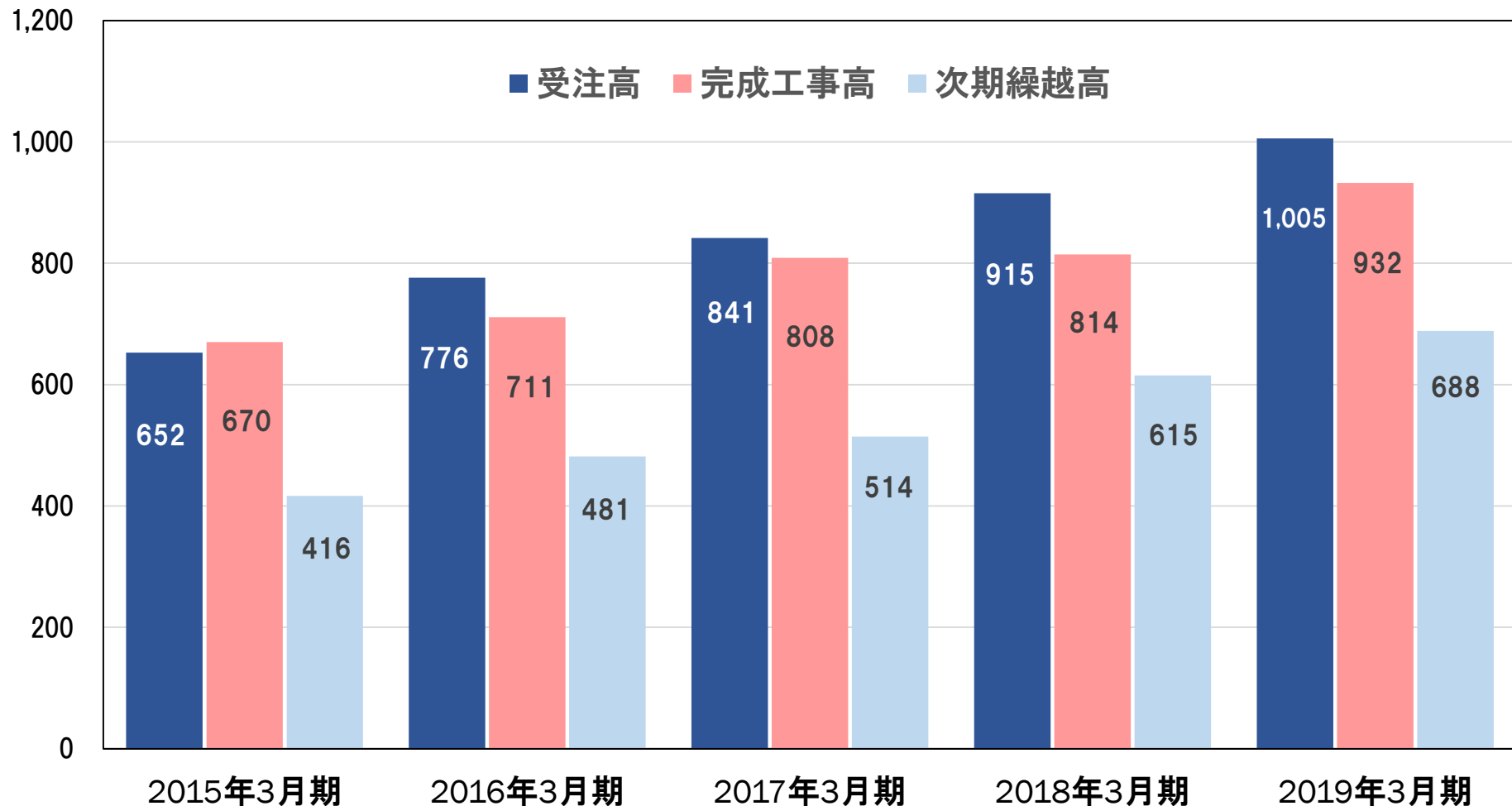
発注者	工事名	場所
株式会社阪急オアシス	(仮称) オアシスタウンキセラ川西新築工事	兵庫県
三菱地所株式会社	(仮称) 京都梅小路ホテル計画新築工事	京都府
東京都港区	芝五丁目複合施設新築工事	東京都
株式会社エイチ・ツ・オーアセットマネジメント	(仮称) カナートモール和泉府中建設工事	大阪府
オーハイバレー有限公司	ショッピングプラザ横須賀リニューアル工事	神奈川県
大和リース株式会社	横浜南部市場にぎわい創出事業	神奈川県
南海不動産株式会社	(仮称) 津久野駅前マンション新築工事	大阪府



東久留米スパリゾート新築工事

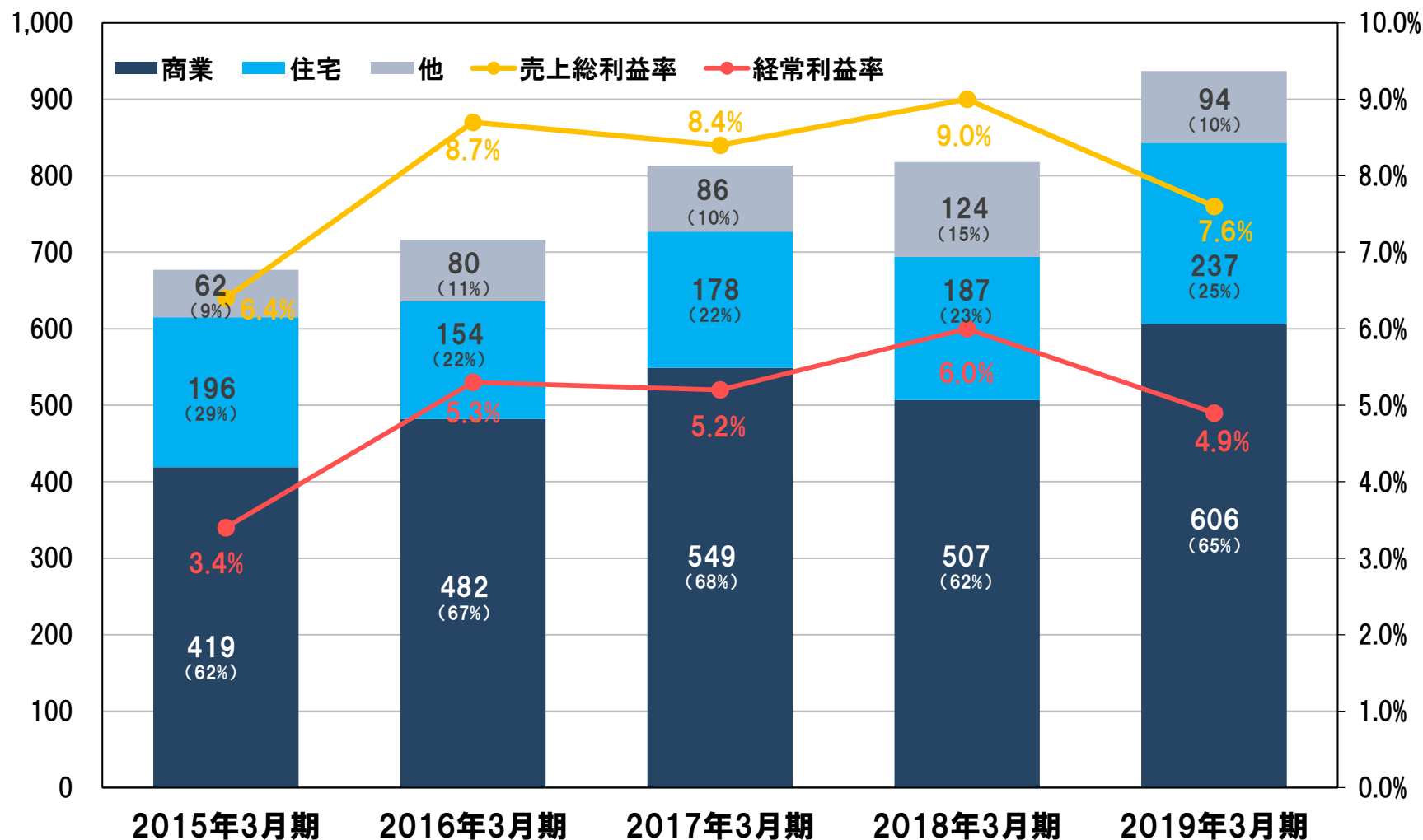
○ 受注高・完成工事高・次期繰越高の推移（過去5期分）

（単位：億円）



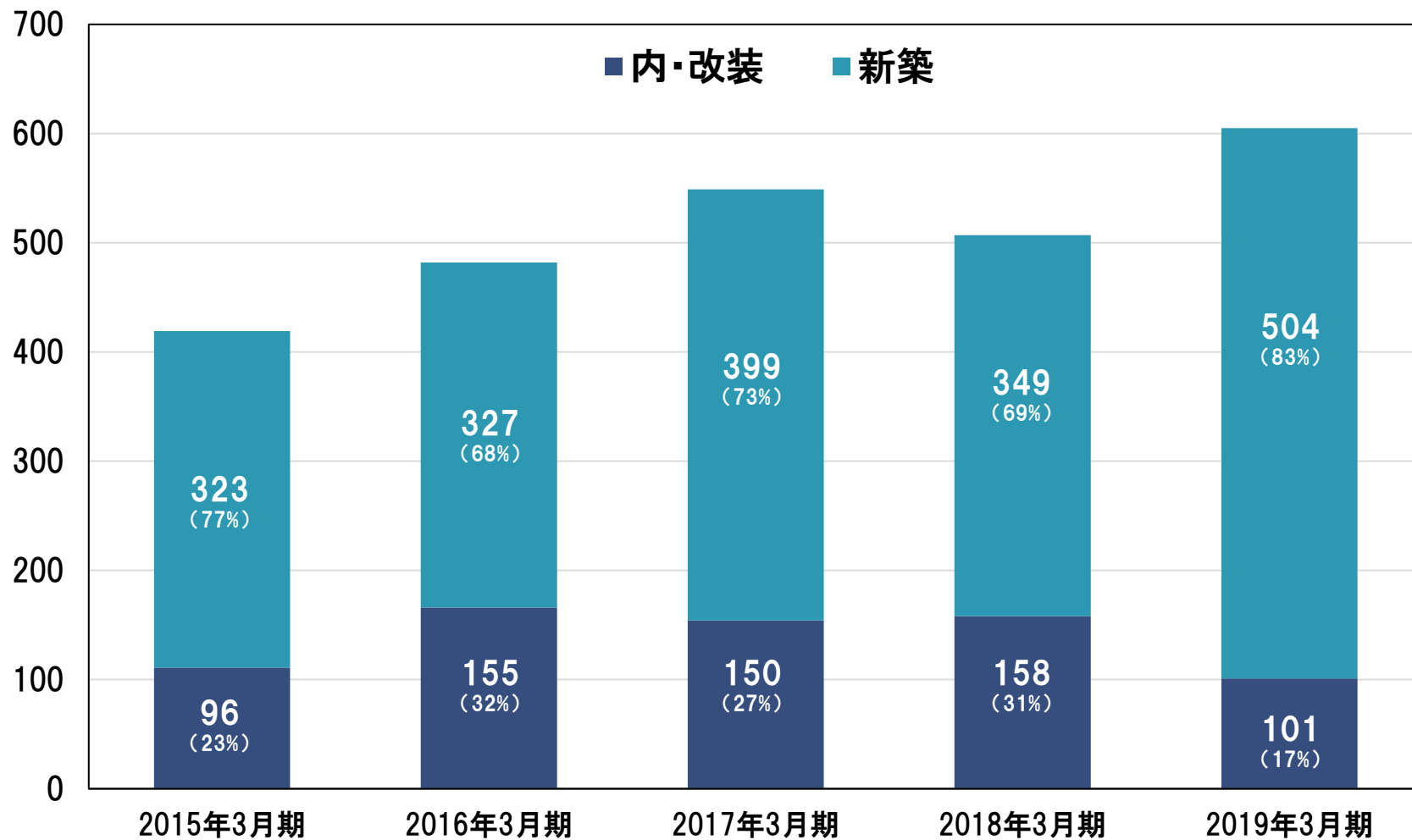
○ [業種別] 売上推移 (過去5期分)

(単位：億円)



〔商業施設／新築、内・改装別〕売上推移（過去5期分）

（単位：億円）



比較貸借対照表

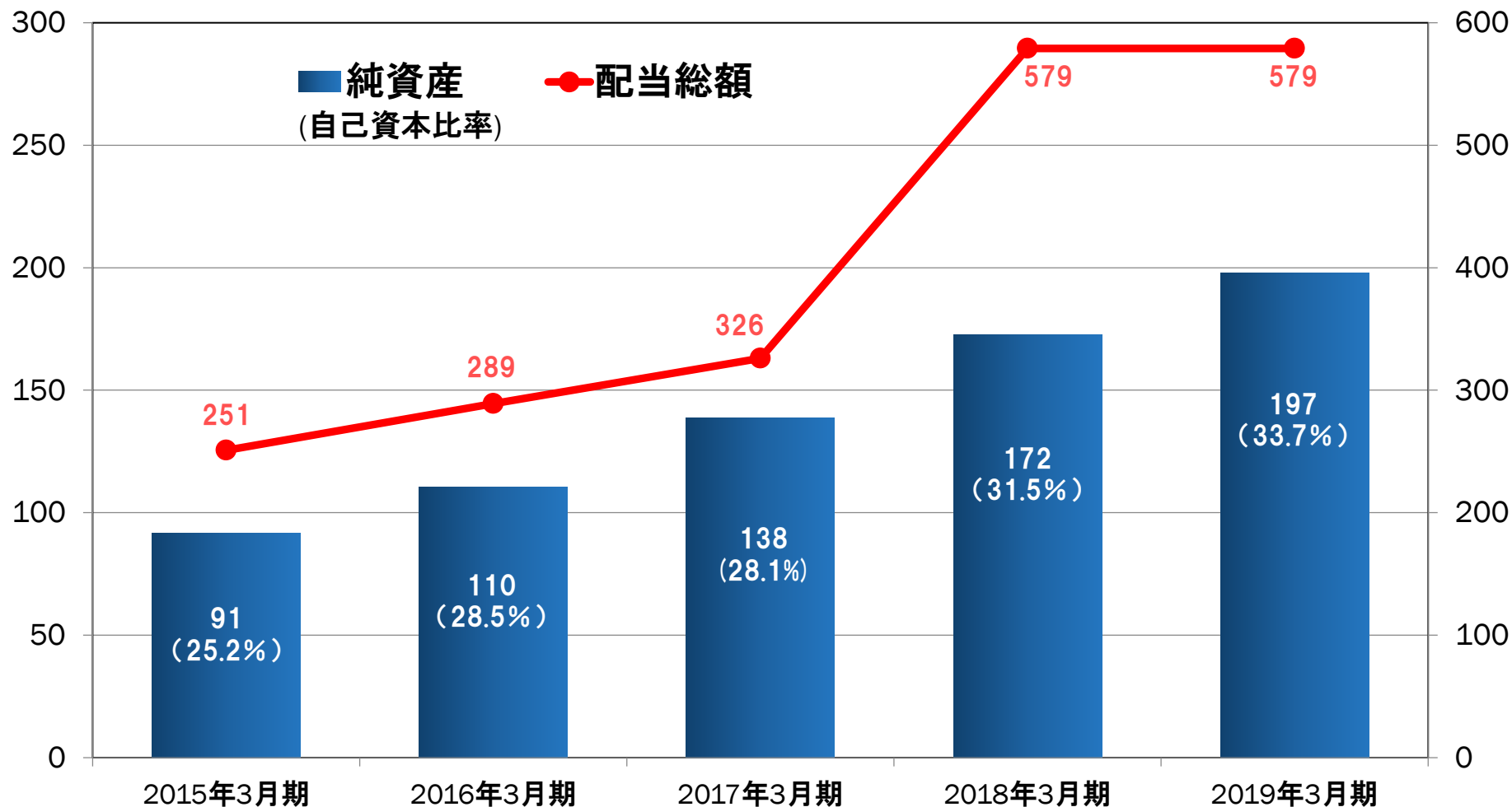
(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期	前年増減	
資産合計	54,637	58,669	4,031	【資産】 40億3千1百万円増加 (増加) ・受取手形 +20億9千1百万円 ・完成工事未収入金 +78億5千2百万円 ・未収消費税等 +16億7千3百万円 ・リース投資資産 +13億5千万円 ・土地 +9億6千9百万円 (減少) ・現金預金 ▲98億3千万円
流動資産	50,338	53,412	3,074	
固定資産	4,299	5,256	956	
負債合計	37,371	38,871	1,500	【負債】 15億円増加 (増加) ・支払手形 +13億5百万円 ・工事未払金 +19億6千万円 (減少) ・未払消費税等 ▲17億2千9百万円 ・未成工事受入金 ▲4億6千6百万円
流動負債	33,859	35,213	1,354	
固定負債	3,512	3,657	145	
純資産合計	17,266	19,797	2,531	【純資産】 25億3千1百万円増加 (増加) ・当期純利益 +31億5千7百万円 (減少) ・期末配当金 ▲5億7千9百万円
自己資本	17,228	19,759	2,531	
新株予約権	38	38	—	

○ 純資産、配当総額の推移（過去5期分）

純資産（億円）

配当総額（百万円）



○ 比較キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2018年 3月期	2019年 3月期	
営業活動による キャッシュ・フロー	12,299	▲8,080	【営業活動によるCF】 ▲80億8千万円 資金の減少 ・税引前当期純利益 +45億7千万円 ・売上債権の増加 ▲99億4千4百万円 ・リース投資資産の増加 +13億5千万円 ・仕入債務の増加 +32億6千6百万円 ・未収消費税等の増加 ▲16億7千3百万円 ・未払消費税等の減少 ▲17億2千9百万円 ・法人税等の支払額 ▲11億4千2百万円
投資活動による キャッシュ・フロー	570	▲1,165	【投資活動によるCF】 ▲11億6千5百万円 資金の減少 ・有形固定資産の取得による支出 ▲12億5百万円
財務活動による キャッシュ・フロー	▲335	▲584	【財務活動によるCF】 ▲5億8千4百万円 資金の減少 ・配当金の支払額 ▲5億7千7百万円 ※長短借入金合計の純増減はゼロ
キャッシュ・フロー計	12,534	▲9,830	
現金及び 現金同等物の期末残高	21,593	11,762	

○ 2020年3月期 業績見通し

前提（見通し）

- 1.【減 収】 手持工事は順調に進捗すると思われるが、東京オリンピック等の需要も一巡し、受注環境には不透明感があり、完成工事高の減少を予想
- 2.【減 益】 完成工事高の減少により、各利益の減少を予想

（単位：百万円）

	2019年3月期 実績	2020年3月期 予想		増減率
	金額	金額	前年増減	
売上高	93,824	88,000	▲5,824	▲6.2%
（売上総利益率）	(7.6%)	(8.1%)	(0.5%)	—
営業利益	4,618	4,100	▲518	▲11.2%
経常利益	4,590	4,000	▲590	▲12.9%
当期純利益	3,157	2,800	▲357	▲11.3%
1株当たり期末配当金	80円	80円	—	—

IV

中期経営計画

建設業界の環境

- 堅調な内需や受注単価増等で建設業界全体が好況も、東京五輪前後を潮目に建設需要の後退局面に入る可能性を危惧する見方が強い。
- 事業領域を拡大し、収益基盤の多角化に着手する企業が増加。
- 人手不足の影響が深刻。労務費や運送費の高騰も懸念材料。ICT^(注1)やAIの活用等、生産性を高める取り組みがクローズアップ。
- 次世代の担い手確保が急務。人材育成、確保への投資加速。

当社を取り巻く環境

- 手持ちの受注残や足元の受注環境は良好で手堅く推移しているが、技能労働者不足から工事の許容能力とを睨み合わせ、採算重視で取り組み。
- 東京五輪前後の建設投資の一巡後に予想される反動減への対策。
- BIM^(注2)を導入。設計や施工提案の強化とともに生産性の改善を企図。
- 長時間労働の是正や適切な休日確保、処遇改善等、労働環境の改善を推進。

計画的な経営体力の増強と将来対応の事業検討や投資を積極的に実施して中期経営計画に掲げた『重点施策』の実現に向けて取り組みを継続する。

(注1) ICT：情報通信技術

(注2) BIM(ビム)：「Building Information Modeling」の略称。コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築すること。

施策①

技術提案力の強化(差別化・優位性)

- ・技術集団として、社会から信頼される品質・安全の提供や環境に配慮し、多様化するニーズに対して差別化・優位性を提案できる営業力を強化する。

施策②

建設事業は採算性と生産性を重視した取り組みを強化

- ・建物用途別の売上構成は商業施設7割、マンション他で3割を基本とする。また潜在需要の見込める内装・改造・リニューアル工事への取り組みを推進する。
- ・耐震建築や建物のライフサイクルコスト等、社会からのニーズへの対応力の向上や環境マネジメントシステムの導入を機として地球環境に配慮した事業活動を推進する。

施策③

不動産事業の活性化

- ・保有不動産の立地や用途等の資産構成の特性を踏まえて、賃料収入の増強、資産の入替え、新規取得等を含めて再検討し、建設事業を補完する収益の柱に育成する。
- ・不動産開発投資による事業計画も取り組みの対象とする。

施策④

新規事業への取り組み ～新たな成長基盤を構築～

- ・建築工事の周辺分野を軸に、M&A等の取り組み。
- ・新たな市場開拓として、海外での建設事業を中長期的視野にて取り組み。

施策⑤

マネジメント力の向上(人材育成、コンプライアンス遵守等)

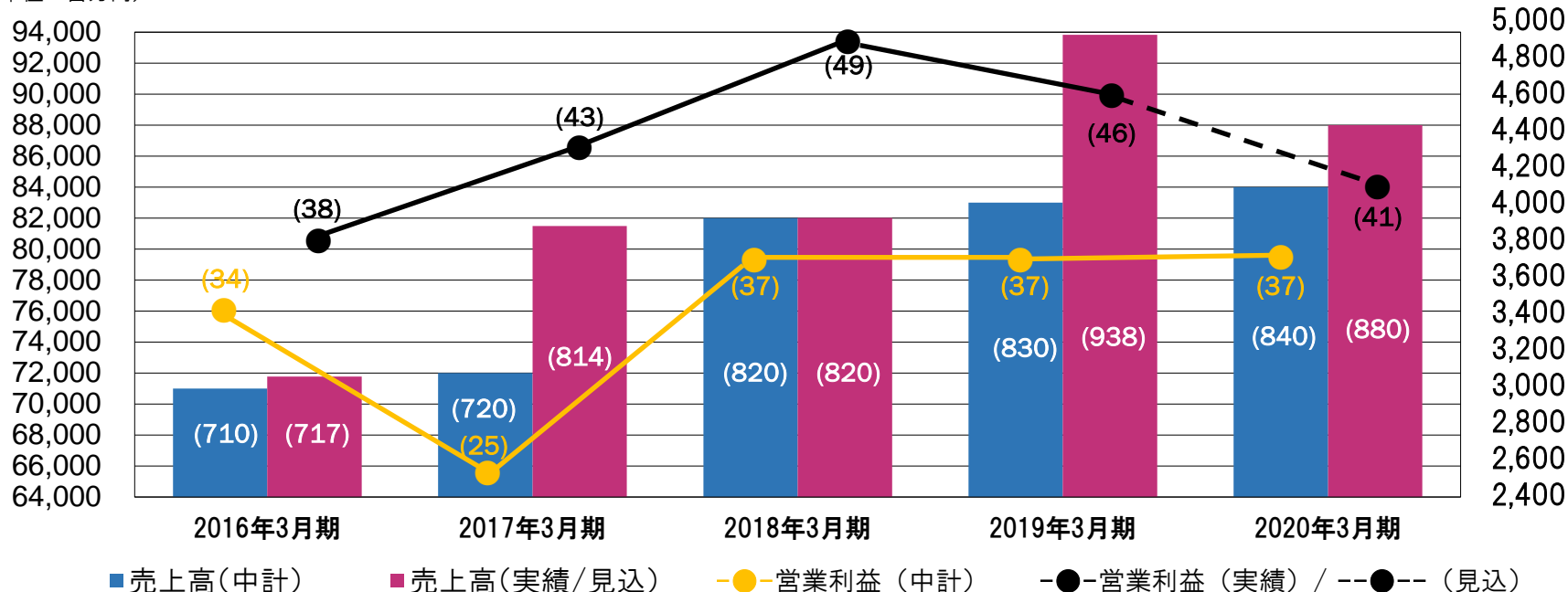
- ・複雑化する経済社会の中での事業活動による予測しがたい事象に対して、的確に判断できる現場力を磨く。
- ・長期労働時間の是正、適切な休日の取得等「働き方改革」を推進。

	重点施策	主なトピックス
施策①	技術提案力の強化 (差別化・優位性)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ BIMの現場導入、企画案件のBIM提案 ▶ 産学連携の取り組み 一柱一杭(掘削面積制限地域等での掘削面積削減) ▶ スリーブスペーサー(床スリーブ廻りの鉄筋との適正配置確保) ▶ 省エネ対応、ZEBプランナー等
施策②	建設事業は採算性と生産性を重視した取り組みを強化	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 売上総利益率は8%確保 ▶ 利益重視の受注方針定着 ▶ 支払手形サイト短縮(協力会社確保、業界指針に足並み)
施策③	不動産事業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 新規収益物件－新大阪ホテル 2018年10月オープン ▶ 赤とんぼ広場SCリニューアルオープン
施策④	新規事業への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 技術・ノウハウ・人材の獲得を目指した情報収集継続 ▶ 新たな市場開拓として海外事業の取り組み ハノイ(ベトナム)事務所開設
施策⑤	マネジメント力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 研修継続(コンプライアンス、営業、技術 他) ▶ ISO、コスモス、グリーンサイト定着と運用改善 等

中計数値目標

(単位：百万円)

(単位：百万円)



売上高 800 億円の定着、売上高総利益率 8% の安定確保

(単位：百万円)

	2016年3月期		2017年3月期		2018年3月期		2019年3月期		2020年3月期	
	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	実績	計画	見込
売上高	71,000	71,778	72,000	81,495	82,000	82,027	83,000	93,824	84,000	88,000
営業利益	3,400	3,890	2,500	4,355	3,700	4,927	3,700	4,618	3,750	4,100
経常利益	3,300	3,788	2,400	4,276	3,600	4,951	3,600	4,590	3,650	4,000

○ 施策事例 不動産事業の活性化（新大阪ホテル取得）

当社保有を目的とした不動産投資と自社施工を紐づけた事業スキーム。計画段階から建設会社の強みを生かした提案で事業化を推進。賃料収益を売上に計上。

【事業スキーム概要】

- 土地所有者(デベロッパー)との請負契約に基づき当社が施工
- 引渡後、売買契約により当社が土地建物を取得(当社保有資産)
- ホテル運営は『ソラーレ ホテル アンド リゾーツ(株)』が実施

【物件概要】

- 施設名:ホテル・アンドルームス新大阪
- 所在地:大阪府大阪市淀川区西宮原1丁目4-30
- 敷地面積:861.35㎡(260.56坪)
- 総客室数:120室
- 総投資額:約25億円
- 開業日:2018年10月1日



中期経営計画の重点施策に掲げる「新規事業への取り組み」のひとつとして、国内建設需要の先細り対策から海外事業を中長期的視野での取り組み。

その第一弾を当社の得意先も積極的に進出しているベトナムに定め、11月15日 ベトナムに「ハノイ事務所」を開設。

【ハノイ事務所概要】 ※2018年11月15日付開設

(住所)

Room 802, Laboratory Building, National University of Civil Engineering,
No.55 Giai Phong Str., Hanoi

TEL +84 24 3215 1958

(駐在者数)

2名



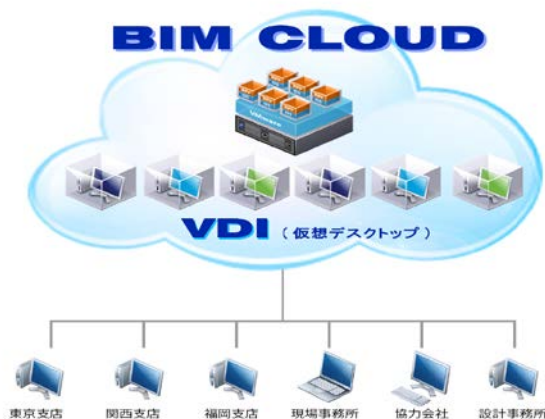
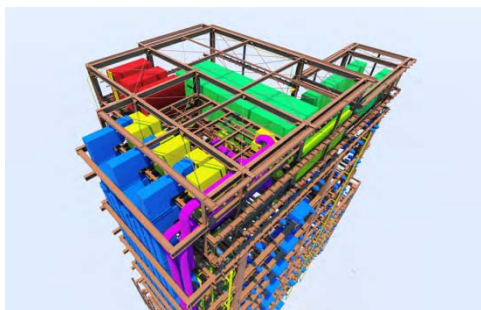
【協力関係の構築】

現地での業務の幅を広げていくための施策として、ベトナム現地の建設会社AZB社 (AZB JOINT STOCK COMPANY) と相互協力を約した『協力関係構築に関する覚書』の合意。



2018年11月19日 AZB社との調印式後の挨拶

○ 施策事例 技術提案力の強化(BIMへの取り組み)



VDI (Virtual Desktop Infrastructure)

仮想環境のためのハードウェアとソフトウェアを含むデスクトップ仮想化のためのサーバーシステム

社会や顧客が商業施設に求めるものが変化

「災害時の避難場所」「環境への配慮」「ランニングコストの削減」「耐震・免震対応」
地球環境や地域貢献、防災対策、などこれら社会ニーズに応える技術向上を目指す。

環境に配慮し将来を見据えたZEB化店舗

〔ZEBの考え方〕

自然エネルギーを有効活用する手法

パッシブデザイン

- ・高断熱
- ・日射遮蔽 (Low-E ガラス・庇)
- ・採光ブラインド
- ・ハイサイド採光
- ・光ダクト



省エネ・創エネを図る手法

アクティブデザイン

- ・高効率照明
- ・高効率空調
- ・全熱交換器
- ・ヒートポンプ + 貯湯ユニット
+ 太陽熱集熱パネル
- ・昇降機 EV 回生制御
- ・太陽光発電パネル

制御システム

エネルギーマネジメント

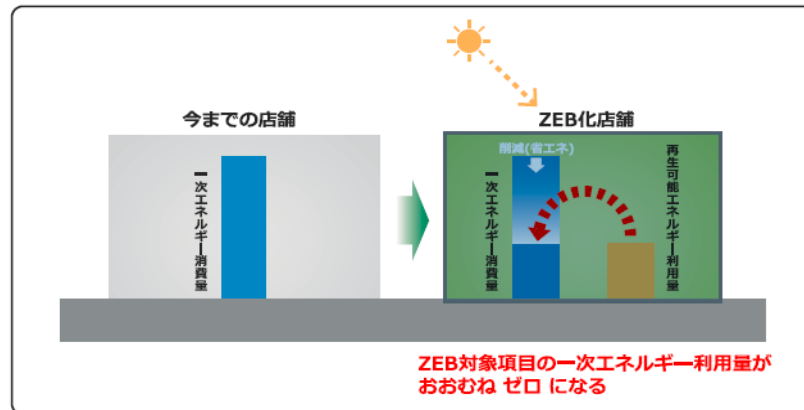
- ・BEMS 管理 (見える化)

ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

商業施設を中心とした設計・施工案件にZEB化技術を取り込み「環境に配慮し将来を見据えたZEB化店舗創り」を提案
※ZEBプランナー登録実施



〔ZEBのイメージ〕



経営理念

品質の向上と安全の徹底に努め、
いかなるときもクリエイティビティを発揮し、
商業空間事業を通じ、
快適で豊かな社会の実現をめざします。



経営ビジョン

より豊かで快適な『くらし空間』を創造する事で
広く社会へ貢献する企業



【J P X日経中小型株指数構成銘柄に選定】

◇当社株式が、「J P X日経中小型株指数」構成銘柄として、昨年度に引き続き2年連続で選定されました。

【2018年8月31日～2019年8月30日】

本資料に関するお問い合わせ先

株式会社イチケン
財務経理部 湯浅・高垣
TEL 03 (5931) 5642

- 本資料は、株式会社イチケン(以下、当社)をご理解いただくため、当社が作成したもので、当社への投資活動勧誘を目的としておりません。
- 本資料を作成するにあたっては正確性を期すために慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の情報によって生じた障害や損害については、当社は一切責任を負いません。
- 本資料中の業績予測ならびに将来予測は、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及または記述されている将来見通しとは大きく異なる結果があります。