



株式会社 **イチケン**

証券コード：1847

2024年3月期 第2四半期 決算説明会資料

2023年12月6日

人と未来に寄り添う「くらし空間」を。

ICHIKEN For Your Living Space

page

I. 2024年3月期 第2四半期 決算概要	3
II. イチケンが目指す長期経営計画	17

I.

2024年3月期 第2四半期 決算概要

事業環境

1. 社会経済活動の正常化を背景に緩やかに回復しているものの、世界的な金融引締め等が続くなか、海外景気の下振れによる景気の下押しリスクや、物価上昇、金融資本市場の変動等による影響など、依然として不透明な状況
2. 建設業界においては、政府建設投資は堅調に推移しており、民間設備投資については、個人消費の回復や、インバウンド需要の増加などから、商業施設やホテルの建築などに持ち直しの動きがみられるものの、慢性的な技能労働者不足に加え、労務費や資材価格の高騰による建設コストの増加など、引き続き厳しい状況

当社の取り組み

1. コア事業である「商業施設」建築のノウハウや企画・提案力を生かし、店舗等の新築・内装・リニューアル工事の建設需要に対して積極的な受注活動を行い、マンション、物流施設、医療・福祉施設等、幅広い民間事業者の建設需要にも取り組みを実施
2. 2024年4月から適用される時間外労働の上限規制への対応のため、業務のデジタル化を推進。IT機器の導入と業務フローの見直しにより作業効率を改善し、DX(デジタルトランスフォーメーション)を目指し、更なる生産性の向上を追求して、「働き方改革」の実現に向けた取り組みを実施

<2023年10月31日に第2四半期の業績予想の修正を公表>

- 1.【受注高増】大型物流施設の受注など
- 2.【増収】受注高の増加や手持工事が順調に進捗及び販売用不動産の売却
- 3.【増益】販売用不動産の売却

(単位:百万円)

	2022年9月期	2023年9月期			(修正前公表値)	修正後公表値	修正前後の 公表値増減率	
	金 額	金 額	前年増減	増減率	金 額	金 額		
受注高	39,520	51,316	11,795	29.8%	-	-	-	
次期繰越高	79,382	81,311	1,929	2.4%	-	-	-	
売上高	44,534	49,487	4,952	11.1%	45,000	49,400	9.8%	
内 訳	完成工事	44,307	46,529	2,221	5.0%	-	-	-
	不動産事業	226	2,957	2,730	1206.1%	-	-	-
売上総利益	3,060	3,420	359	11.7%	-	-	-	
内 訳	完成工事	2,956	2,786	▲ 169	▲ 5.7%	-	-	-
	不動産事業	104	633	528	505.3%	-	-	-
販売費及び 一般管理費	1,393	1,483	89	6.4%	-	-	-	
営業利益	1,666	1,937	270	16.2%	1,350	1,930	43.0%	
経常利益	1,642	1,894	251	15.3%	1,300	1,890	45.4%	
特別損益	-	▲ 2	-	-	-	-	-	
四半期純利益	1,106	1,393	286	25.9%	900	1,390	54.4%	

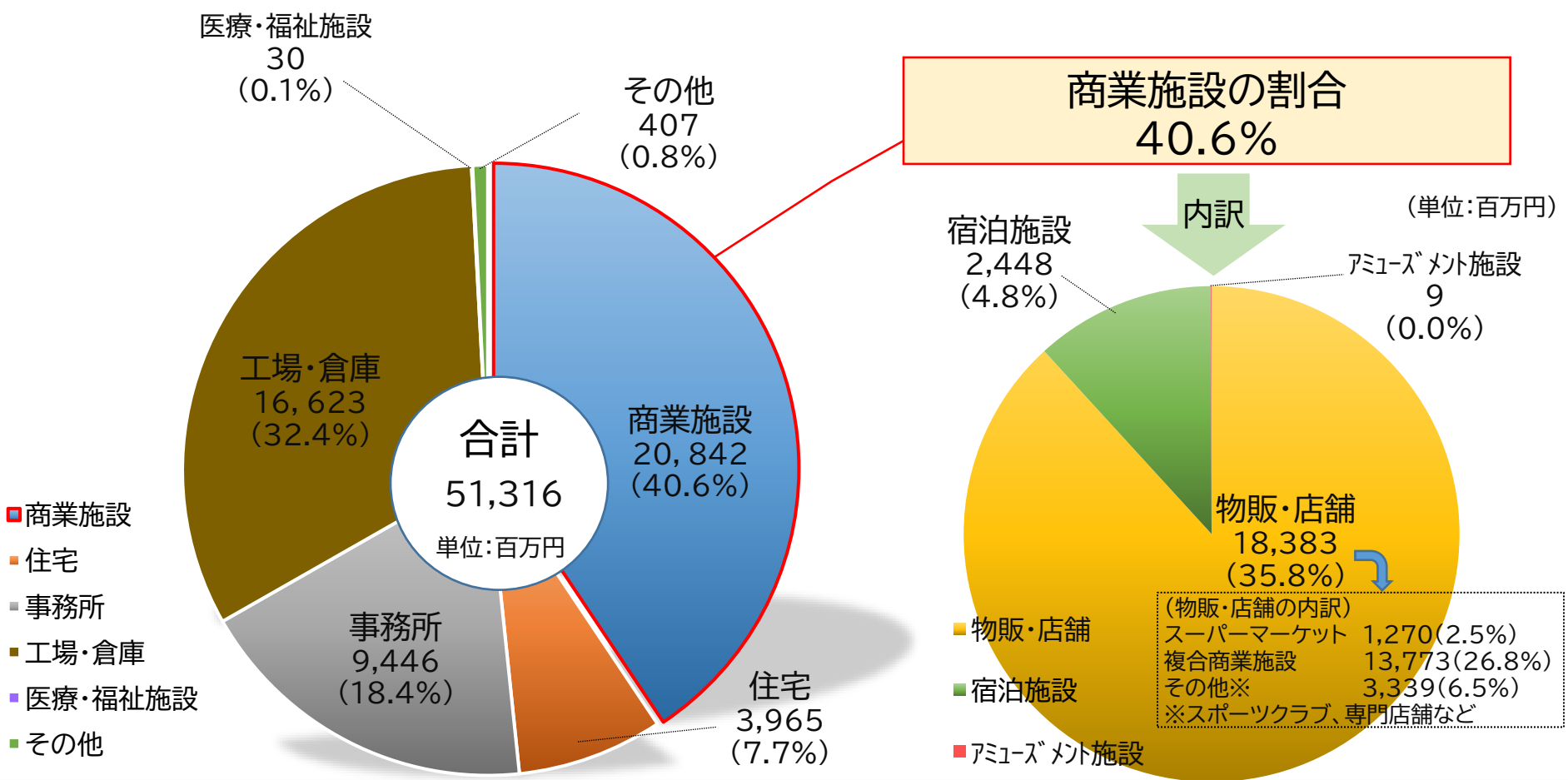
種類別内訳①

(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	20,842	40.6%	28,900	62.2%	33,531	41.2%	
	内 訳	物販・店舗	18,383	35.8%	25,009	53.8%	25,734	31.6%
		宿泊施設	2,448	4.8%	3,871	8.3%	6,196	7.6%
		アミューズメント施設	9	0.0%	19	0.1%	1,600	2.0%
		住宅	3,965	7.7%	13,262	28.5%	19,480	24.0%
	事務所	9,446	18.4%	2,245	4.8%	10,509	12.9%	
	工場・倉庫	16,623	32.4%	1,446	3.1%	17,216	21.2%	
	医療・福祉施設	30	0.1%	469	1.0%	-	-	
	その他	407	0.8%	202	0.4%	564	0.7%	
	計	51,316	100.0%	46,527	100.0%	81,302	100.0%	
土木工事計		-	-	2	0.0%	9	0.0%	
合 計		51,316	100.0%	46,529	100.0%	81,311	100.0%	

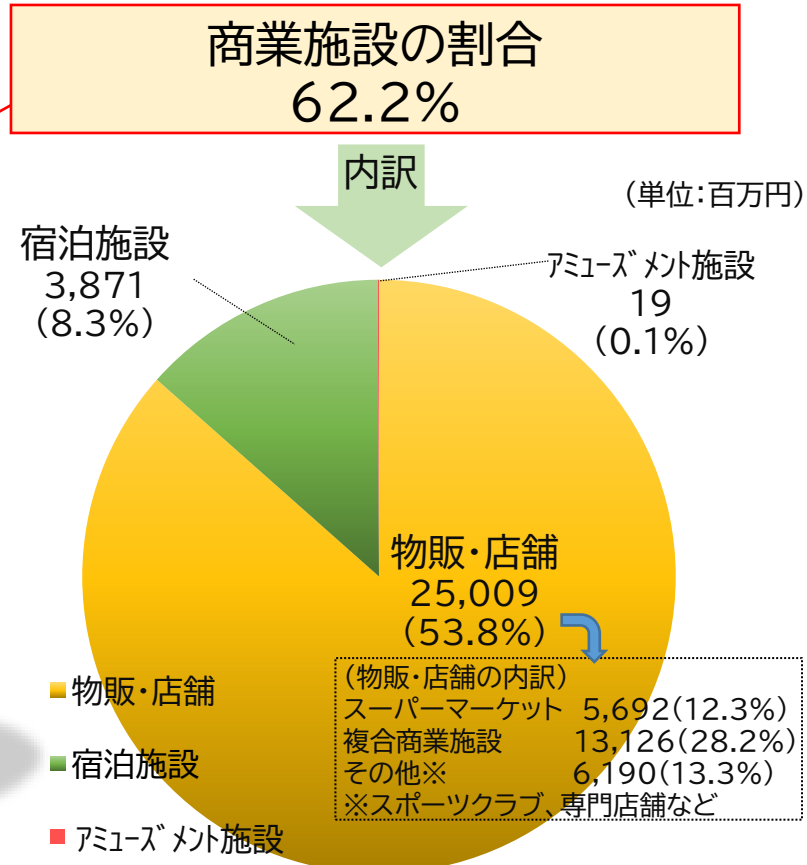
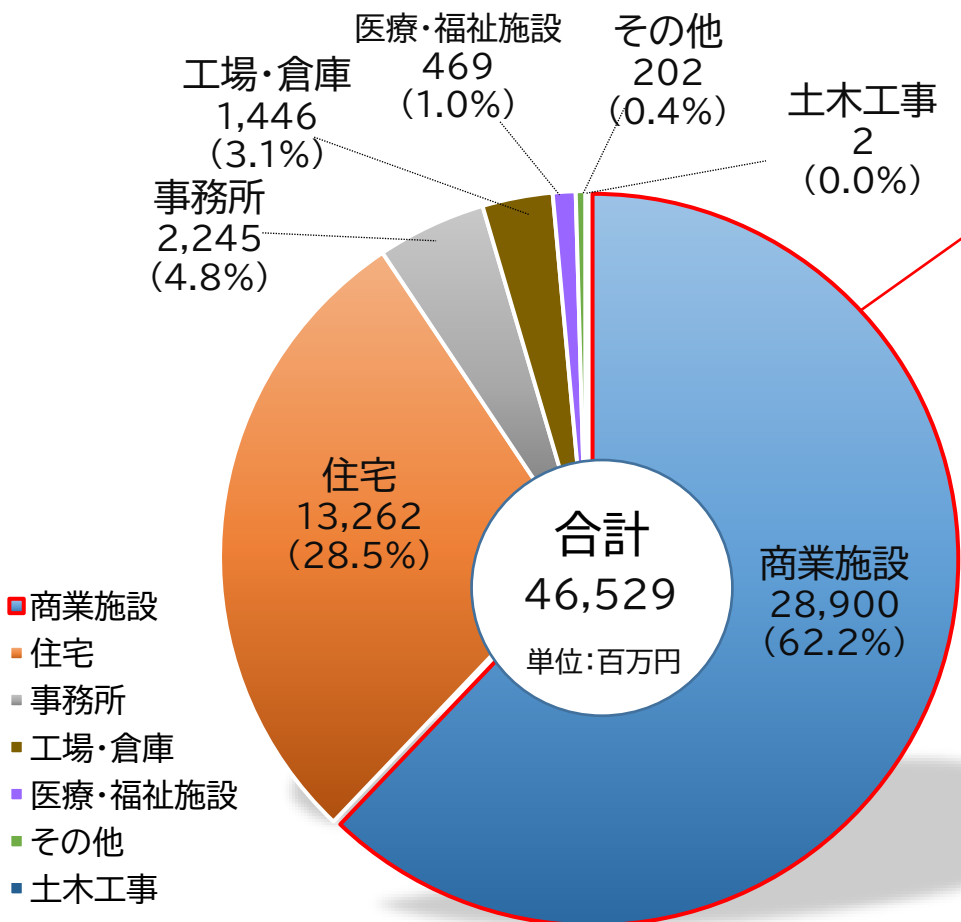
種類別内訳② 受注高

- 商業施設の受注高は減少(前年同期:28,860百万円／28%減)
- 小売業の販売形態が変化し、小売業に付帯した物流施設建築のニーズに対応



種類別内訳③ 完成工事高

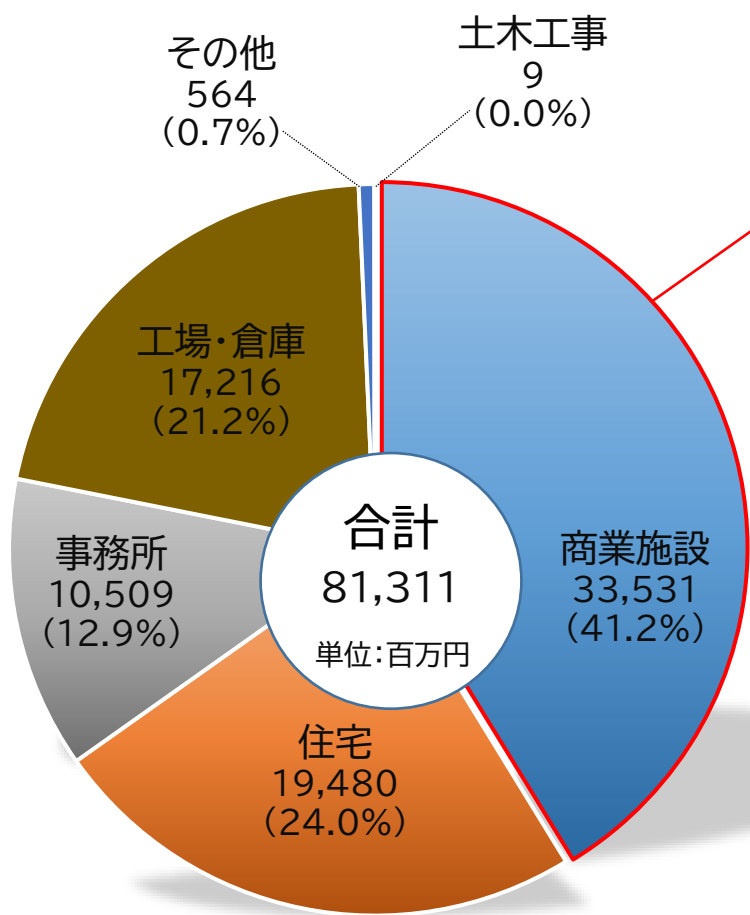
- 商業施設の完成工事高は増加(前年同期:21,145百万円／37%増)
- 完成工事高の構成として、70%以上を商業施設とする目標



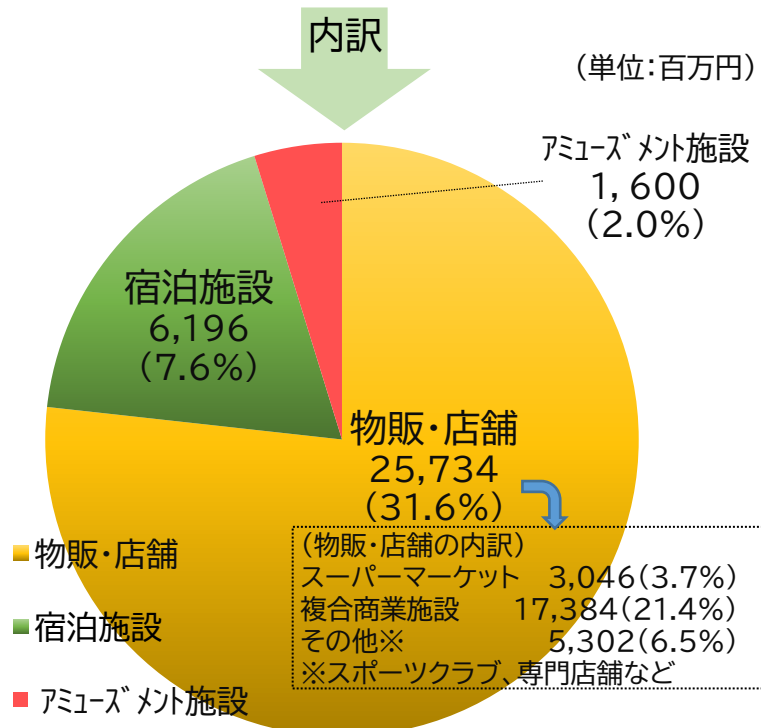
種類別内訳④ 次期繰越高

■商業施設の次期繰越高は減少(前年42,462百万円／21%減)

■商業施設を中心に更なる積み上げを目指す



商業施設の割合
41.2%



主な完成工事、主な受注工事

■ 主な完成工事

工 事 名	主 な 建 物 用 途	場 所
イオンスタイル赤羽 (イオンスタイル赤羽北本通り新築工事)	複合商業施設 (スーパーマーケット他)	東京都
グランドパレス大淀河畔 (グランドパレス大淀河畔新築工事)	マンション(分譲)	宮崎県
ロワジールホテル 京都東寺 (京都西九条ホテル計画新築工事)	宿泊施設	京都府
アイテラス落合南長崎 ANNEX (アイテラスANNEX計画)	複合商業施設 (スポーツジム他)	東京都
花園温泉 sauna kukka (「ベニス」 温浴施設計画)	温浴施設	大阪府
ニトリ新山下店 (ニトリ新山下店新築工事)	大型専門店舗	神奈川県

■ 主な受注工事

工 事 名	主 な 建 物 用 途	場 所
(仮称)ニトリ福岡DC新築工事	大型物流施設	福岡県
(仮称)オーケー高井田店新築工事	複合商業施設	大阪府
(仮称)エコリング新本社屋新築工事	事務所	兵庫県
(仮称)アパホテル〈赤羽岩淵駅前〉新築工事	宿泊施設	東京都
(仮称)港南五丁目PJ新築工事	事務所	東京都
(仮称)イオンスタイル高田西 新築工事	複合商業施設	神奈川県

完成物件写真

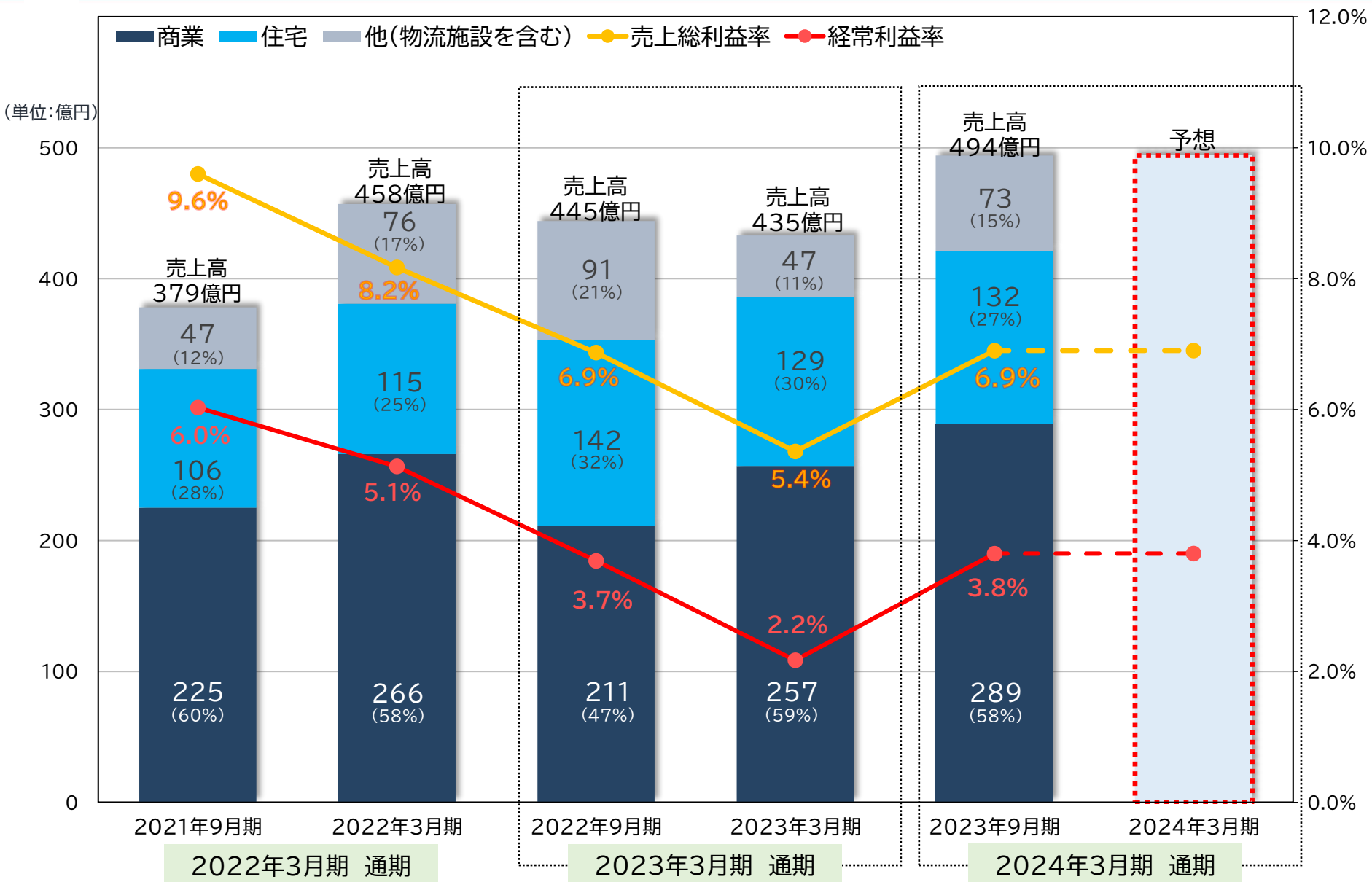


アイテラス落合南長崎 ANNEX



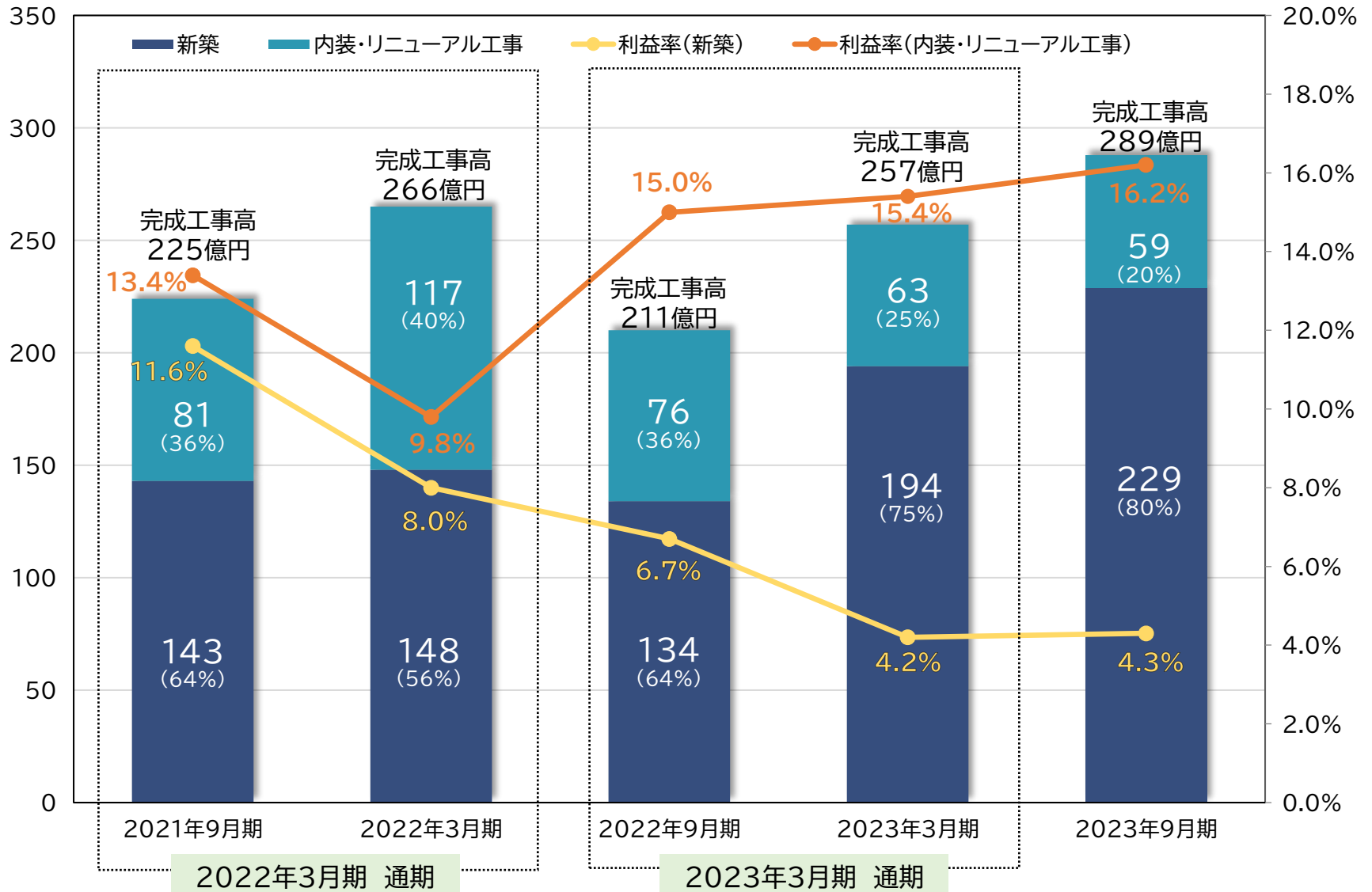
花園温泉 sauna kukka

[種類別] 売上高推移 半期毎累計(2021年9月期～2024年3月期)



[商業施設／新築、内装・リニューアル工事別]完成工事高推移 半期毎累計 (2021年9月期～2023年9月期)

(単位:億円)



比較貸借対照表

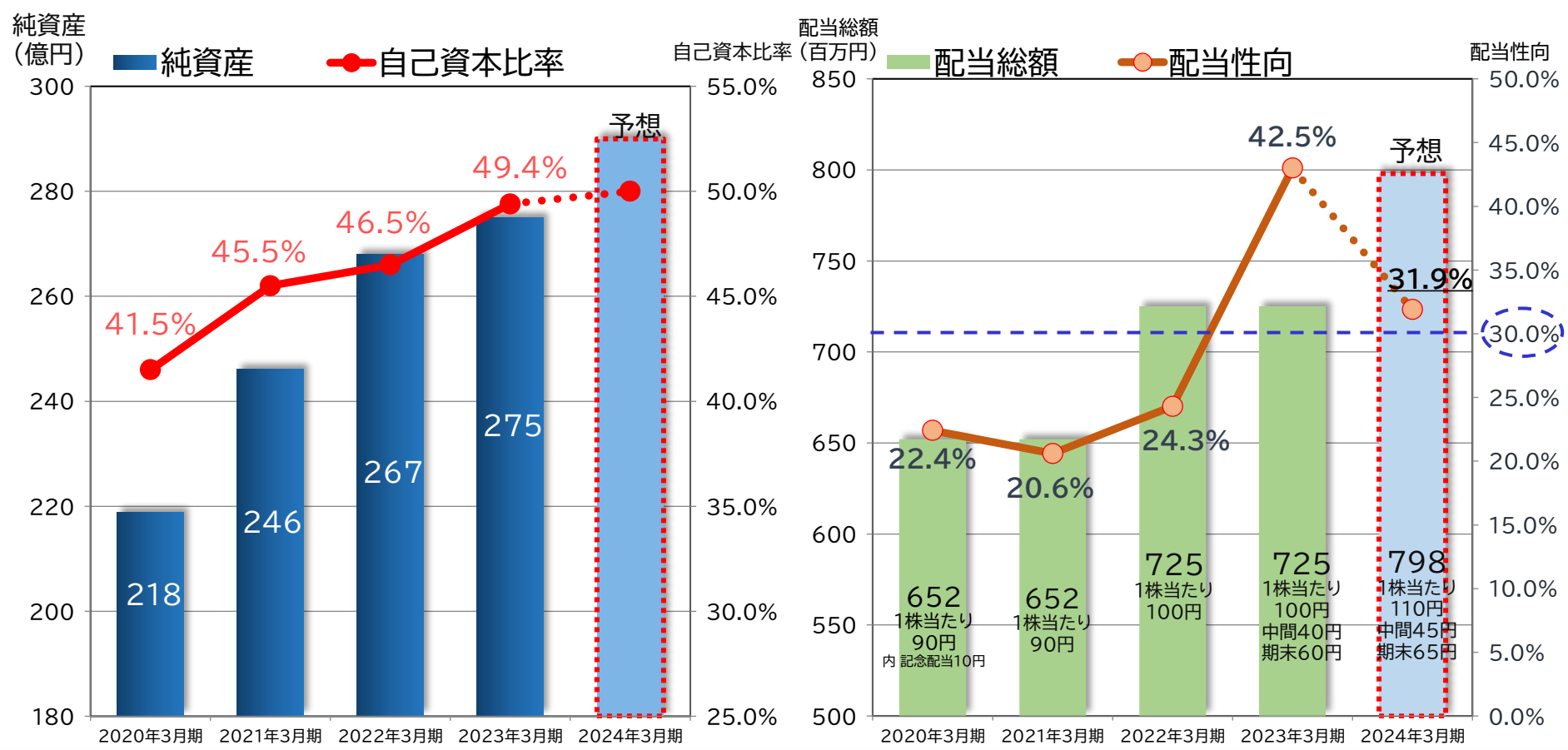
(単位:百万円)

	2023年3月期	2023年9月期	前年増減	
資産合計	55,714	63,737	8,022	【資産】 80億2千2百万円増加 (主な増加) ・完成工事未収入金等 + 26億5千3百万円 ・仕掛販売用不動産 + 20億7千9百万円 ・現金預金 + 18億4千7百万円 (主な減少) ・販売用不動産 ▲ 21億8千1百万円
流動資産	46,360	54,205	7,844	
固定資産	9,353	9,532	178	
負債合計	28,183	35,065	6,881	【負債】 68億8千1百万円増加 (主な増加) ・工事未払金 + 36億1千1百万円 ・短期借入金 + 23億8千6百万円 ・電子記録債務 + 11億8千6百万円 (主な減少) ・長期借入金 ▲ 4億5千6百万円 ・未成工事受入金 ▲ 3億4千6百万円 ・未払消費税等 ▲ 1億5千5百万円
流動負債	22,248	29,558	7,310	
固定負債	5,935	5,506	▲429	
純資産合計	27,531	28,672	1,141	【純資産】 11億4千1百万円増加 (主な増加) ・四半期純利益 + 13億9千3百万円 ・評価・換算差額等 + 1億8千3百万円 (主な減少) ・剰余金の配当 ▲ 4億3千5百万円
自己資本	27,508	28,650	1,141	
新株予約権	22	22	-	

純資産、自己資本比率、配当の推移

<2023年10月31日に配当予想の修正(増配)を公表>

■純資産額300億円超を目安に、配当性向30%程度を目標



キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2022年 9月期	2023年 9月期	
営業活動による キャッシュ・フロー	35	382	【営業活動によるCF】 3億8千2百万円 資金の増加 ・税引前四半期純利益 + 18億9千1百万円 ・仕入債務の増加 + 48億3千5百万円 ・販売用不動産の減少 + 21億8千1百万円 ・売上債権等の増加 ▲ 46億2百万円 ・仕掛販売用不動産の増加 ▲ 20億7千9百万円 ・未収消費税等の増加 ▲ 5億1千2百万円
投資活動による キャッシュ・フロー	▲98	▲18	【投資活動によるCF】 1千8百万円 資金の減少 ・有形固定資産の取得による支出 ▲ 1千7百万円 ・無形固定資産の取得による支出 ▲ 1千2百万円
財務活動による キャッシュ・フロー	▲799	1,483	【財務活動によるCF】 14億8千3百万円 資金の増加 ・短期借入金の純増減額 + 24億9千5百万円 ・長期借入金の返済による支出 ▲ 5億6千5百万円 ・配当金の支払額 ▲ 4億3千3百万円
キャッシュ・フロー計	▲861	1,847	
現金及び現金同等物の 期末残高	10,796	13,500	

<2023年10月31日に通期の業績予想の修正を公表>

■2024年3月期は増収増益の予想

(単位:百万円)

	2023年3月期 実績	(修正前 予想)	2024年3月期 予想		
	金 額	金 額	金 額	前年増減	増減率
売上高	88,059	90,000	92,000	3,940	4.5%
(売上総利益率)	(6.1%)	—	—	—	—
営業利益	2,667	3,000	3,500	832	31.2%
経常利益	2,585	2,900	3,400	814	31.5%
当期純利益	1,708	2,000	2,500	791	46.4%
1株当たり配当金	100円 (中間40円 期末60円)	100円 (中間40円 期末60円)	110円 (中間45円 期末65円)	10円 (中間5円 期末5円)	—

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

Ⅱ.

イチケンが目指す長期経営計画

パーパス

品質・価格ともに顧客満足度の高い建物を提供できる対応力とサステナブルな社会のために、地球環境に配慮した建設事業者であること。

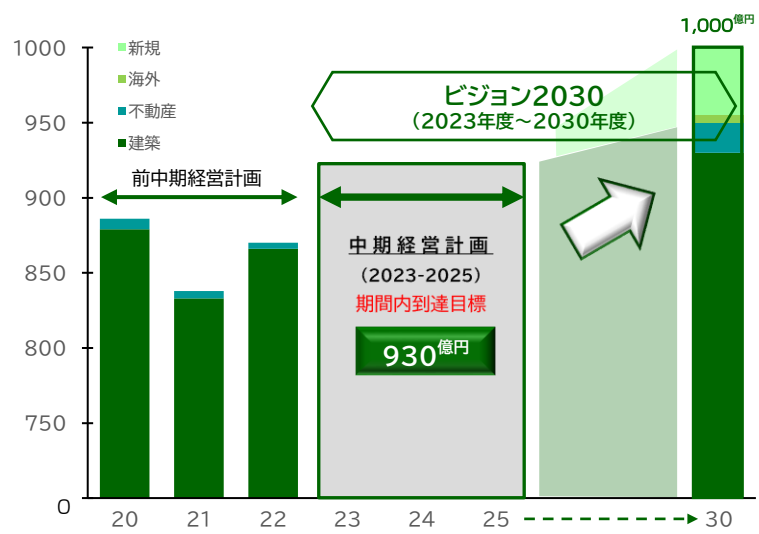
2030年の企業像

安定した成長を続けていくとともに社会の持続的発展に貢献する企業

基本方針

- | | |
|-----|---|
| (1) | 基幹の建築事業を安定・充実させ、不動産・海外事業を戦略事業として拡充を行い、新規事業を含めた業容の拡大を目指す |
| (2) | 商業空間の建設事業を中核に確実な成長を遂げる |
| (3) | 技術者集団として品質・安全・環境・原価・生産性を追求する |
| (4) | 財務基盤の充実と安定を図る |
| (5) | 働きやすい職場を追求し、従業員一人ひとりの能力と働きがい向上させる |
| (6) | 社会のニーズに常に対応し、環境の変化に負けない会社となる |

売上高目標 (単位:億円)



戦略事業・新規事業の施策

不動産事業

- 収益物件の確保(不動産賃貸事業の増加)
- 不動産開発や売買を併用した工事受注の創出

海外事業

- 海外事業(ベトナム事業)の推進

新規事業

- 既存事業の強化を含む建設事業周辺分野への取り組みを検討

基幹事業の安定・充実

産学連携での
継続した開発



～柱-杭工法～

技術開発

BIM

企画・開発力

お客様のニーズの
変化を機敏に捉え
理想の対応を追求
基幹事業の安定・充実
を目指します

～ヒエラ蒔田～



商業施設での
ZEB対応



ZEB対応

DX推進

変化への順応

倉庫需要の増加・大型化

基本構想から事業主様に寄り
添う企画・開発



～アイテラスANNEX～
何年にもわたって基本構想を事業主様とともに練り上げました。



～ニトリ神戸DC～
求められる建築ニーズ
の変化に柔軟に対応。
大型施設建築ノウハウ
の蓄積にも繋がって
います。

不動産事業の推移

2015～2019年度 中期経営計画

- ◎地方に点在する事業に活用できない遊休地や低採算マンション保有が課題となっていた
- 低採算不動産の処分を実施

2020～2022年度 中期経営計画

- ◎不動産事業を「第二の柱」とすることを目指す
- 不動産を絡めた営業手法についての社内教育実施
- 循環投資を視野にしたホテル2件を取得(当社施工)
- 老朽化したショッピングセンター(WaoCity三郷)の次期事業計画の推進・実行

2023～2025年度 (現)中期経営計画

- ◎建設事業の収益補完
- ◎工事受注に関与可能な取引拡大
- 循環投資の実行
 - (売却)ホテル・アンドルームス新大阪
 - (購入)土地・建物(ホテルへのリノベーションを予定)
 - 所在地:神奈川県足柄下郡箱根町強羅
 - ※ 運営については大手オペレーターと協議中
- 赤とんぼ広場跡地の売却
- 次期事業計画の建築物受注に向けた取り組み中



2030年度までに総額100億円の投資を計画

- ・継続的な循環投資の実行
- ・安定した優良収益物件の確保
- ・不動産開発事業への取り組み
- ・不動産売買を併用した受注創出

⇒不動産事業売上高20億円の安定計上を実現する

海外事業（ベトナム）の推移



2018年10月 ハノイ事務所開設
1名でのスタート

市場調査を開始

- ・現地建設会社AZB社とMOUを締結、交流



- ・Fujimart(住友商事系列)との関係強化

2022年4月 現地法人事業開始
3名体制での推進

ICHIKEN Vietnam Construction Co., Ltd
(略称IKVC)

- ・工事監理業務受託
- ・BIM業務受託
- ・工事請負及びこれらに付帯する業務

2030年度までに
30億円の投資を計画
海外事業の
独立採算実現
を目指す

2023年9月末時点 **8名体制**で推進中

- ・当社からのBIM入力業務受託を開始。
今後、積算・見積業務の受託についても行う予定。
当社とIKVCの協業関係を強化。
- ・日系企業からの発注を受け、現地での完成工事高も
順調に増加中。



2023年度施工事例

Fujimart4号店設計・施工

- ・施 主：Fujimart Vietnam Retail LLC
- ・工 期：2023年2月2日～4月28日
- ・施 工：IKVC

新規事業への取り組み推進

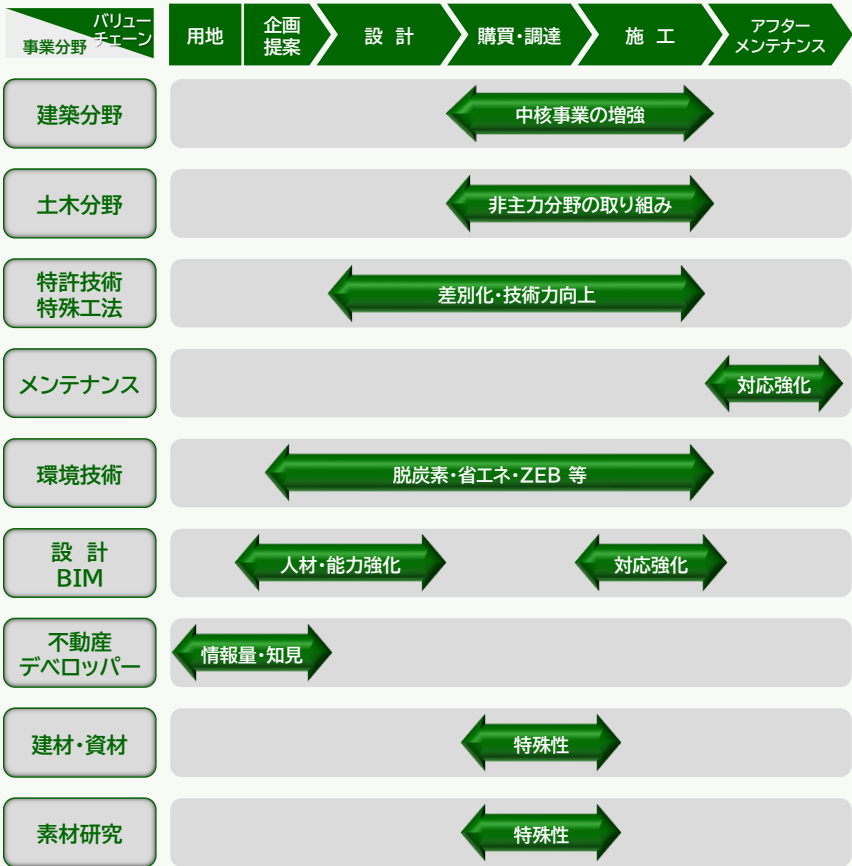
投資計画

■ 2030年度までに総額300億円を投資

成長投資	M & A等の活用 ■ 事業領域拡大、機能強化、人員増強 ■ 特殊技術の獲得 ■ 工法研究、習得	100億円
不動産事業	建設事業の収益補完 ■ 収益物件の確保 ■ 不動産開発事業への取り組み ■ 不動産売買を併用した受注創出	100億円
海外事業	ベトナム事業展開促進 ■ 事業基盤の拡充(取引先 等) ■ 現地企業とのパートナーシップ拡大 ■ 人材獲得・育成	30億円
人材開発	人的資本の拡充 ■ 人材採用 ■ 次世代の担い手育成 ■ 教育研修	40億円
デジタル化	デジタル化社会への対応 ■ デジタルトランスフォーメーション推進 ■ デジタル人材育成 ■ セキュリティ対策、IT機器更新	30億円

既存事業の強化を含む建設事業 周辺分野への取り組みを検討

● M&Aやアライアンス等により、業容の拡充や事業領域の拡大を図る。



企業像の実現に向けて ～スタンダード市場の選択～

企業像 安定した成長を続けていくとともに社会の持続的発展に貢献する企業



建築事業の
安定・充実



不動産事業
の拡大



海外事業
の定着



新規事業
推進



社会課題への
対応

- 本年10月20日付でスタンダード市場に移行
- 中長期的な目線でビジョン2030・中期経営計画に経営資源を投下
- 中核である建築事業を安定・充実、戦略事業・新規事業の施策を推進
- 長期経営計画の目標達成・企業像の実現を目指す

人と未来に寄り添う「暮らし空間」を。 For Your Living Space

お客様・取引先・地域に暮らす人々・社員とその家族 全てのステークホルダーに対して、快適で豊かな社会の実現と社員の働きがい向上を目指し、「暮らし空間」事業を通じて未来を創造・提案していく企業姿勢をこのメッセージに込めています。

動画でわかる!

イチケン

イチケンのこれまでの歩みや、
事業などのさまざまな動画を
ご覧いただけます



「イチケン【公式】YouTube チャンネル」
チャンネル登録をお願いします。

株式会社 **イチケン**

宣伝部長

ケン
イチ犬くん

ヘルメットのイチケンがトレードマークのイヌの男のコ。

明るく元気で、がんばり屋さんな性格。

宣伝部長として、みんなにイチケンのことを
知ってもらうために、毎日がんばっています。

誕生日 6月15日(ふたご座)

好きな言葉 安全第一

建設が好きで、
イチケンの工事現場には
僕がいるから探してみてね。



- ・ 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。

株式会社イチケン
財務経理部 高垣・渡邊
TEL 03(5931)5642