



株式会社 **イチケン**

証券コード：1847

2024年3月期 決算説明会資料

2024年6月5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 決算概要	3
II. 中期経営計画(2023-2025) 進捗状況	19

I.

2024年3月期 決算概要

事業環境

1. 雇用・所得環境に改善の動きがみられるなか、各種政策の効果もあり、緩やかに回復しているものの、世界的な金融引締めに伴う影響など、海外景気の下振れによる景気を下押しするリスクや、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、オフィス需要の回復や運送業の時間外労働の上限規制適用等を背景とした倉庫スペースの拡張や物流施設の増強など、持ち直しの動きがみられるものの、労働力不足や資材価格の高騰など、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、商業施設を運営する事業者からの要請による大型物流施設の受注が増加しており、施工力の幅が広がる
2. 2024年4月1日より適用を受ける時間外労働の上限規制への対応に向けては、作業所をはじめ営業やバックオフィスでの生産性を高めるため、デジタル技術を活用した業務変革や新しい働き方に向けた環境整備を継続

【受注高増】物流施設を中心に受注が堅調に推移
【増収】受注高の増加や手持工事が順調に進捗。販売用不動産の売却も増収に寄与
【増益】増収及び利益率の改善により増益

(単位:百万円)

	2023年3月期	2024年3月期			公表値※	達成率
	金額	金額	前年増減	増減率	金額	
受注高	80,002	98,164	18,162	22.7%		
次期繰越高	76,525	81,425	4,900	6.4%		
売上高	88,059	96,373	8,314	9.4%	92,000	104.8%
内訳	完成工事	87,646	93,264	5,617	6.4%	
	不動産事業	412	3,109	2,696	653.4%	
売上総利益	5,395	7,021	1,625	30.1%		
内訳	完成工事	5,210	6,360	1,149	22.1%	
	不動産事業	185	660	475	256.7%	
販売費及び一般管理費	2,728	2,920	192	7.0%		
営業利益	2,667	4,100	1,433	53.7%	3,500	117.1%
経常利益	2,585	4,020	1,434	55.5%	3,400	118.2%
特別損益	▲ 1	36	-	-		
当期純利益	1,708	2,938	1,230	72.0%	2,500	117.5%

※2023年10月31日に業績予想の修正を公表

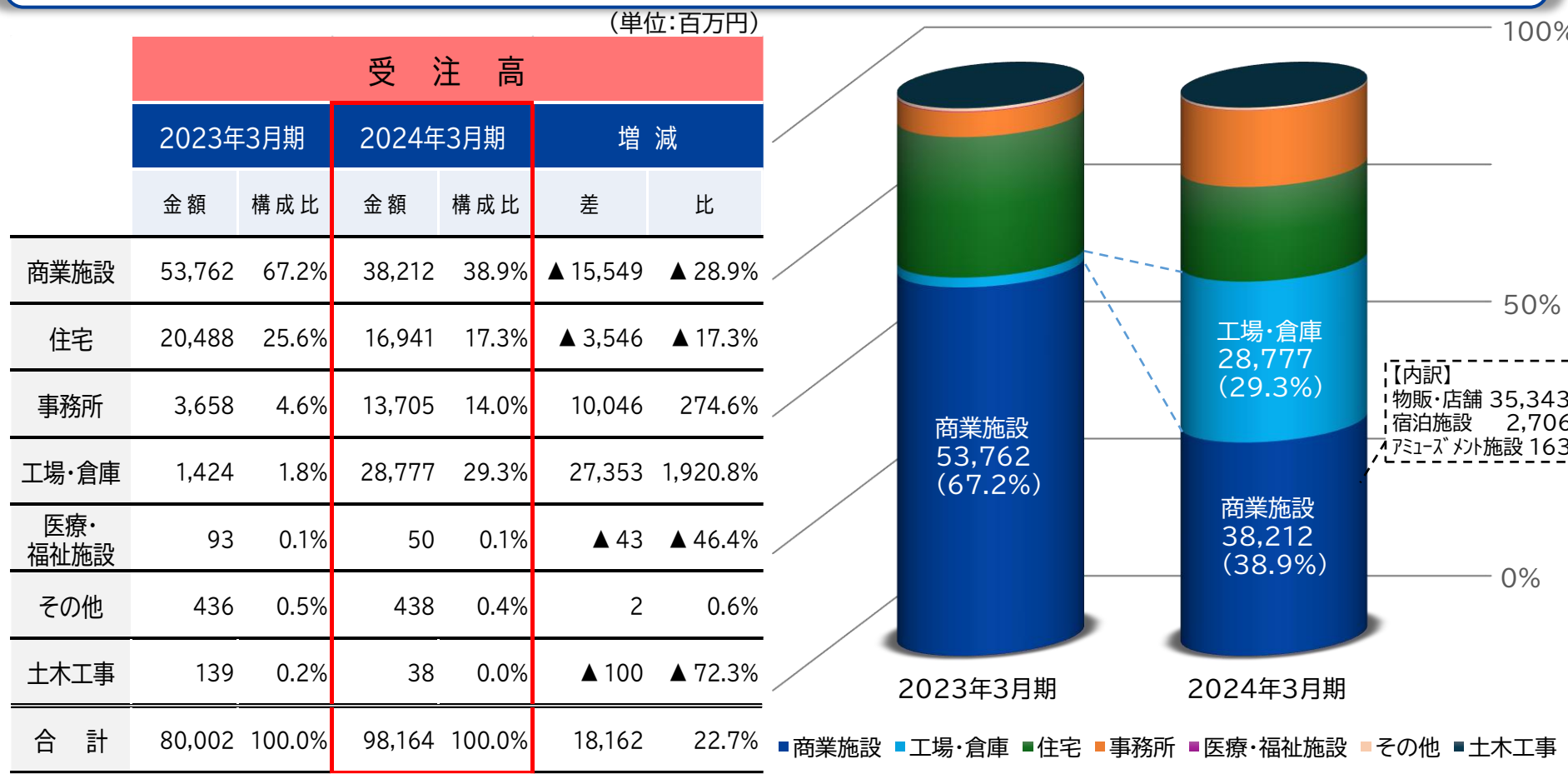
種類別内訳①

(単位:百万円)

		受 注 高			完 成 工 事 高			次 期 繰 越 高		
		前 期	当 期	増 減	前 期	当 期	増 減	前 期	当 期	増 減
建 築 工 事	商 業 施 設	53,762	38,212	▲ 15,549	46,921	54,124	7,203	41,588	25,677	▲ 15,911
	内 訳	物販・店舗	46,271	35,343	▲ 10,928	42,673	47,725	5,052	32,359	▲ 12,382
		宿泊施設	5,248	2,706	▲ 2,542	3,512	6,114	2,601	7,619	▲ 3,408
		アミューズメント施設	2,241	163	▲ 2,078	735	284	▲ 451	1,609	▲ 120
	住 宅	20,488	16,941	▲ 3,546	27,229	25,188	▲ 2,041	28,777	20,530	▲ 8,246
	事 務 所	3,658	13,705	10,046	1,044	5,133	4,089	3,308	11,880	8,571
	工場・倉庫	1,424	28,777	27,353	9,312	7,834	▲ 1,478	2,038	22,982	20,943
	医療・福祉施設	93	50	▲ 43	2,903	486	▲ 2,417	439	2	▲ 436
	そ の 他	436	438	2	107	490	383	359	307	▲ 52
	計	79,862	98,125	18,263	87,518	93,258	5,739	76,513	81,381	4,867
土 木 工 事 計		139	38	▲ 100	127	5	▲ 121	11	44	32
合 計		80,002	98,164	18,162	87,646	93,264	5,617	76,525	81,425	4,900

種類別内訳② 受注高

- 商業施設の受注高は38,212百万円(前年同期比:▲28.9%)
- 商業施設を運営する事業者から大型物流施設を受注したことなどにより工場・倉庫が大幅な伸び

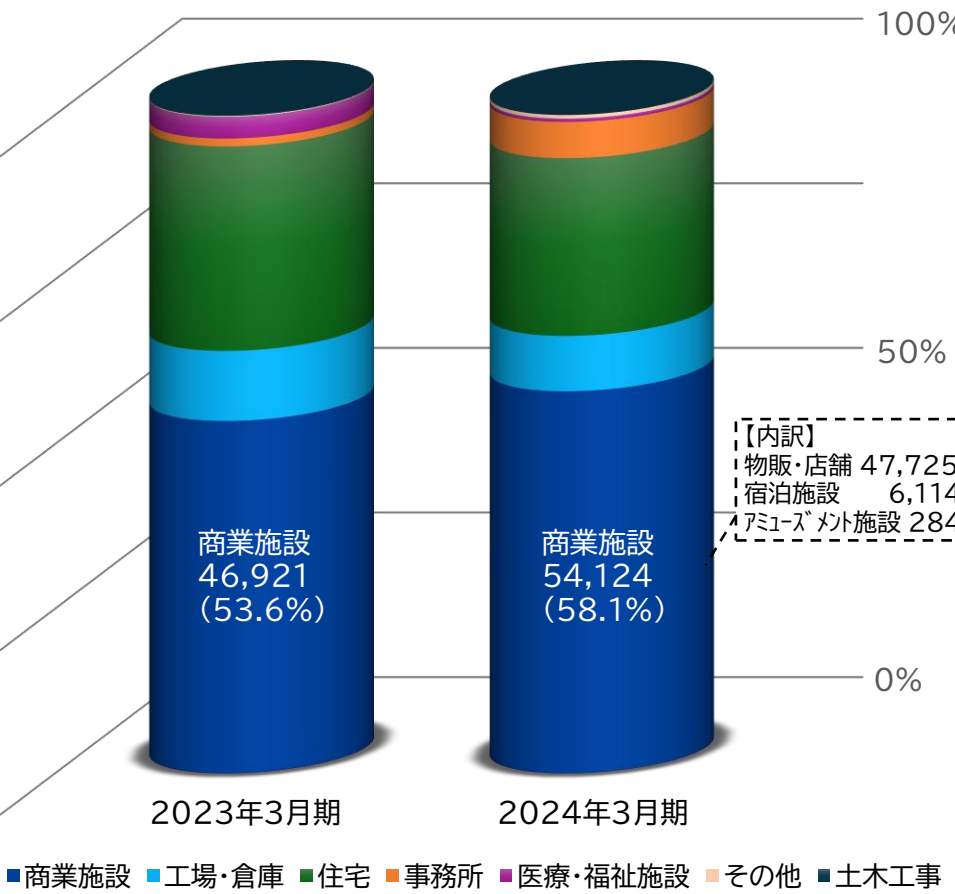


種類別内訳③ 完成工事高

- 商業施設の完成工事高は54,124百万円(前年同期比: +15.4%)
- 完成工事高の構成として、70%以上を商業施設とする目標

(単位:百万円)

完 成 工 事 高						
	2023年3月期		2024年3月期		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	差	比
商業施設	46,921	53.6%	54,124	58.1%	7,203	15.4%
住宅	27,229	31.1%	25,188	27.0%	▲ 2,041	▲ 7.5%
事務所	1,044	1.2%	5,133	5.5%	4,089	391.5%
工場・倉庫	9,312	10.6%	7,834	8.4%	▲ 1,478	▲ 15.9%
医療・福祉施設	2,903	3.3%	486	0.5%	▲ 2,417	▲ 83.2%
その他	107	0.1%	490	0.5%	383	357.2%
土木工事	127	0.1%	5	0.0%	▲ 121	▲ 95.3%
合 計	87,646	100.0%	93,264	100.0%	5,617	6.4%



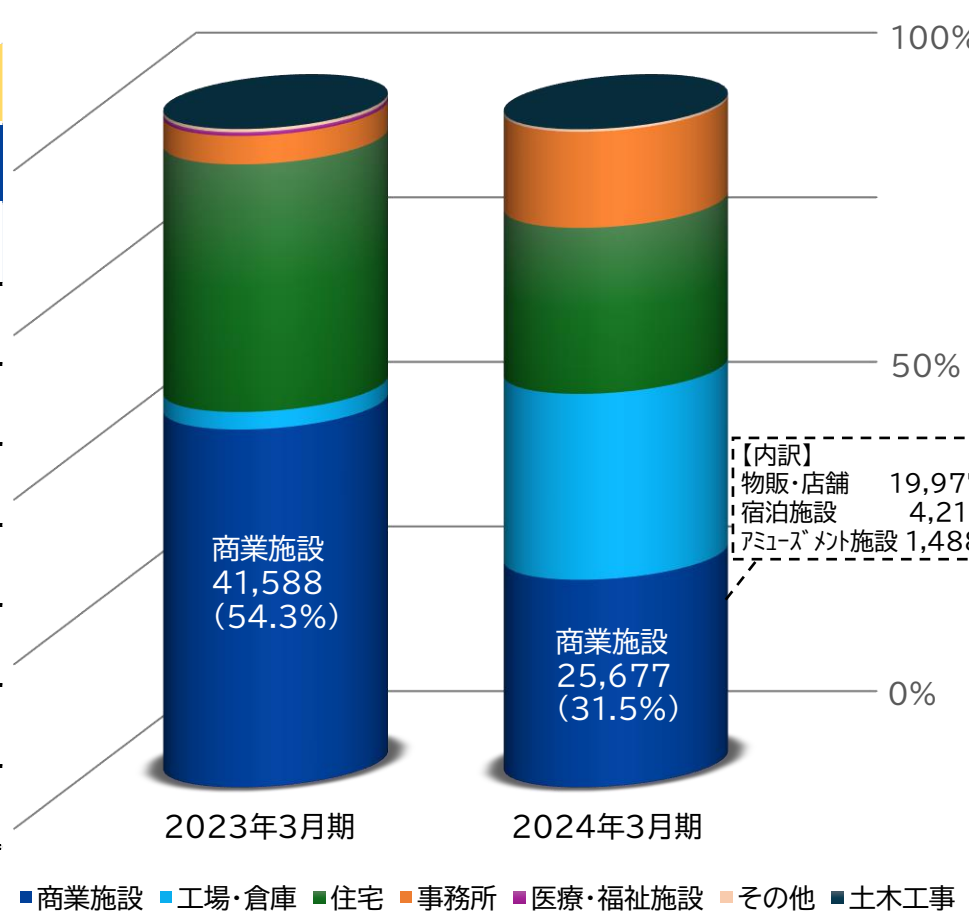
種類別内訳④ 次期繰越高

■商業施設の次期繰越高は25,677百万円(前年同期比:▲38.3%)

■商業施設を中心に更なる積み上げを目指す

(単位:百万円)

	次 期 繰 越 高					
	2023年3月期		2024年3月期		増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	差	比
商業施設	41,588	54.3%	25,677	31.5%	▲ 15,911	▲ 38.3%
住宅	28,777	37.6%	20,530	25.2%	▲ 8,246	▲ 28.7%
事務所	3,308	4.3%	11,880	14.6%	8,571	259.0%
工場・倉庫	2,038	2.7%	22,982	28.2%	20,943	1,027.1%
医療・福祉施設	439	0.6%	2	0.0%	▲ 436	▲ 99.4%
その他	359	0.5%	307	0.4%	▲ 52	▲ 14.5%
土木工事	11	0.0%	44	0.1%	32	278.3%
合 計	76,525	100.0%	81,425	100.0%	4,900	6.4%



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
JIYUGAOKA de aone(デュ アオーネ) (自由が丘2丁目計画新築工事)	複合商業施設 (スーパーマーケット他)	東京都
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
そよら武蔵狭山 (イオンスタイル武蔵狭山新築工事)	複合商業施設 (スーパーマーケット他)	埼玉県
クロス向ヶ丘 (向ヶ丘遊園(商業棟)新築工事)	複合商業施設 (スーパーマーケット他)	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)九州センター 株式会社鳥栖物流センター新築工事	大型物流施設	佐賀県
LOGIPORTAL大正新築工事	大型物流施設	大阪府
青梅駅前地区第一種市街地再開発事業に係る建設工事	分譲マンション	東京都
(仮称)オーケー高井田店新築工事	大型専門店舗	大阪府
コープかすかべ東店(仮称)新築工事	複合商業施設	埼玉県

完成物件



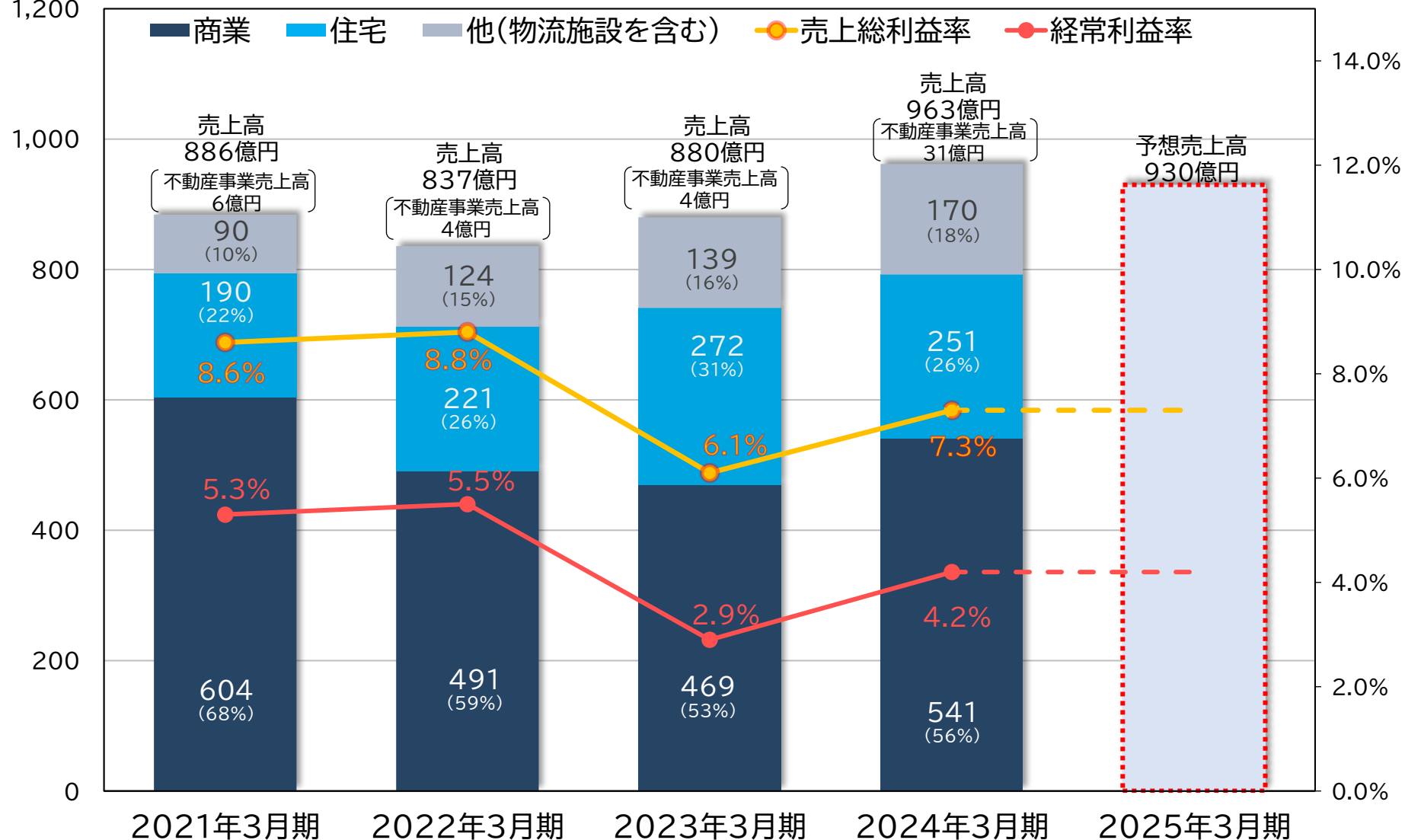
ロワジールホテル 京都東寺



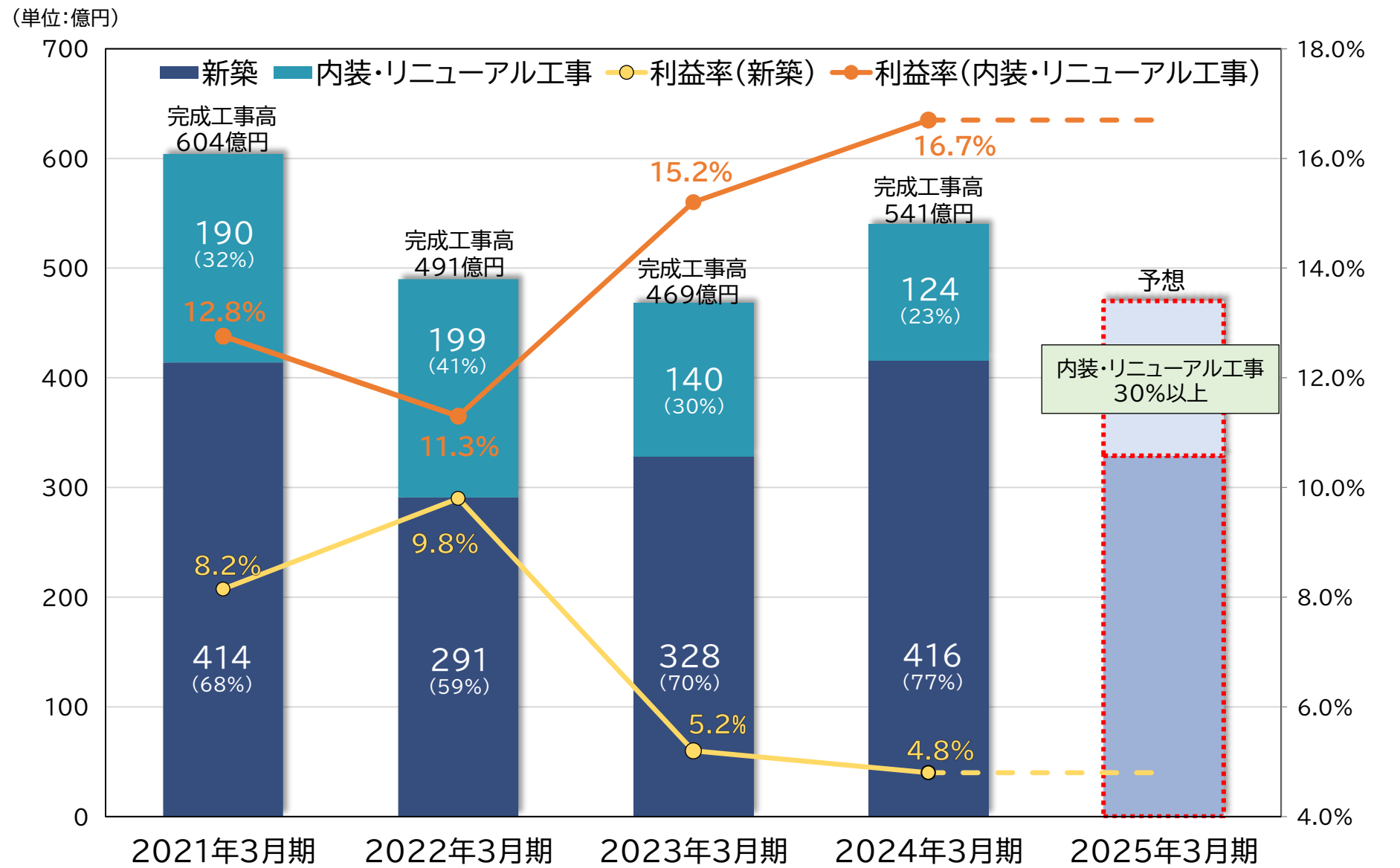
クロス向ヶ丘

〔種類別〕売上高推移(2021年3月期～2025年3月期)

(単位:億円)
1,200



[商業施設／新築、内装・リニューアル工事別]完成工事高推移 (2021年3月期～2025年3月期)



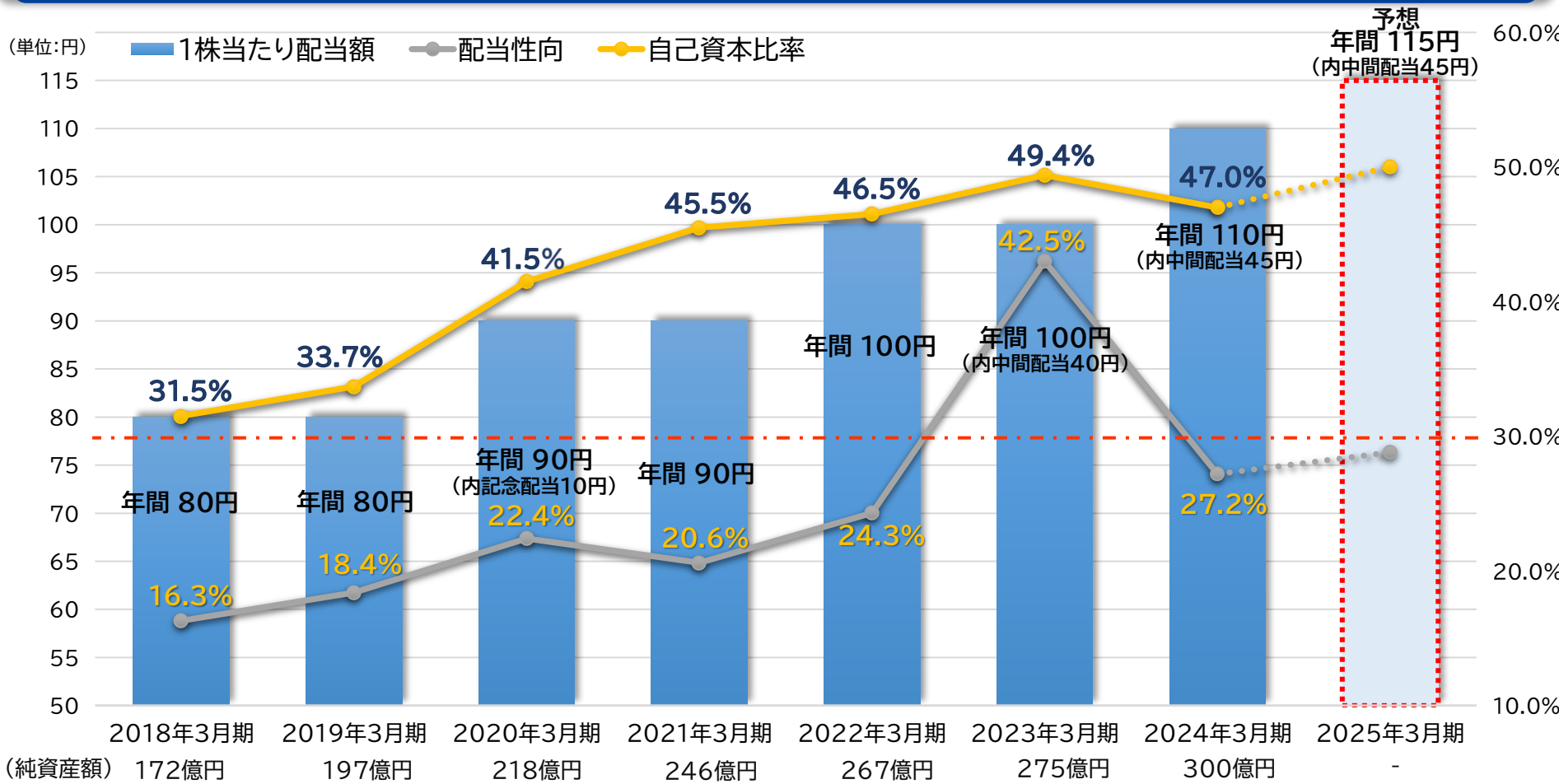
比較貸借対照表

(単位:百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前年増減	
資産合計	55,714	63,920	8,206	【資産】 82億6百万円増加 (主な増加) ・販売用不動産 + 32億3千9百万円 ・受取手形 + 24億6千1百万円 ・仕掛販売用不動産 + 21億3千万円 (主な減少) ・土地 ▲ 45億6百万円 ・建物・構築物 ▲ 11億5千4百万円
流動資産	46,360	60,011	13,650	
固定資産	9,353	3,909	▲5,444	
負債合計	28,183	33,840	5,656	【負債】 56億5千6百万円増加 (主な増加) ・工事未払金 + 44億6千7百万円 ・短期借入金 + 20億4千1百万円 ・電子記録債務 + 9億3千5百万円 (主な減少) ・長期借入金 ▲ 21億8千1百万円 ・工事損失引当金 ▲ 2億6千8百万円 ・未払消費税等 ▲ 1億5千5百万円
流動負債	22,248	30,139	7,890	
固定負債	5,935	3,701	▲2,233	
純資産合計	27,531	30,080	2,549	【純資産】 25億4千9百万円増加 (主な増加) ・当期純利益 + 29億3千8百万円 ・評価・換算差額等 + 3億7千3百万円 (主な減少) ・剰余金の配当 ▲ 7億6千2百万円
自己資本	27,508	30,057	2,549	
新株予約権	22	22	-	

1株当たりの配当額の推移(2018年3月期～2025年3月期)

■成長への投資と安定した株主還元の両立を図る
■2025年3月期の配当予想額は1株当たり115円(内中間配当45円)の予想
(業績予想からの配当性向は28.8%)



重要評価指標の推移(2021年3月期～2025年3月期)

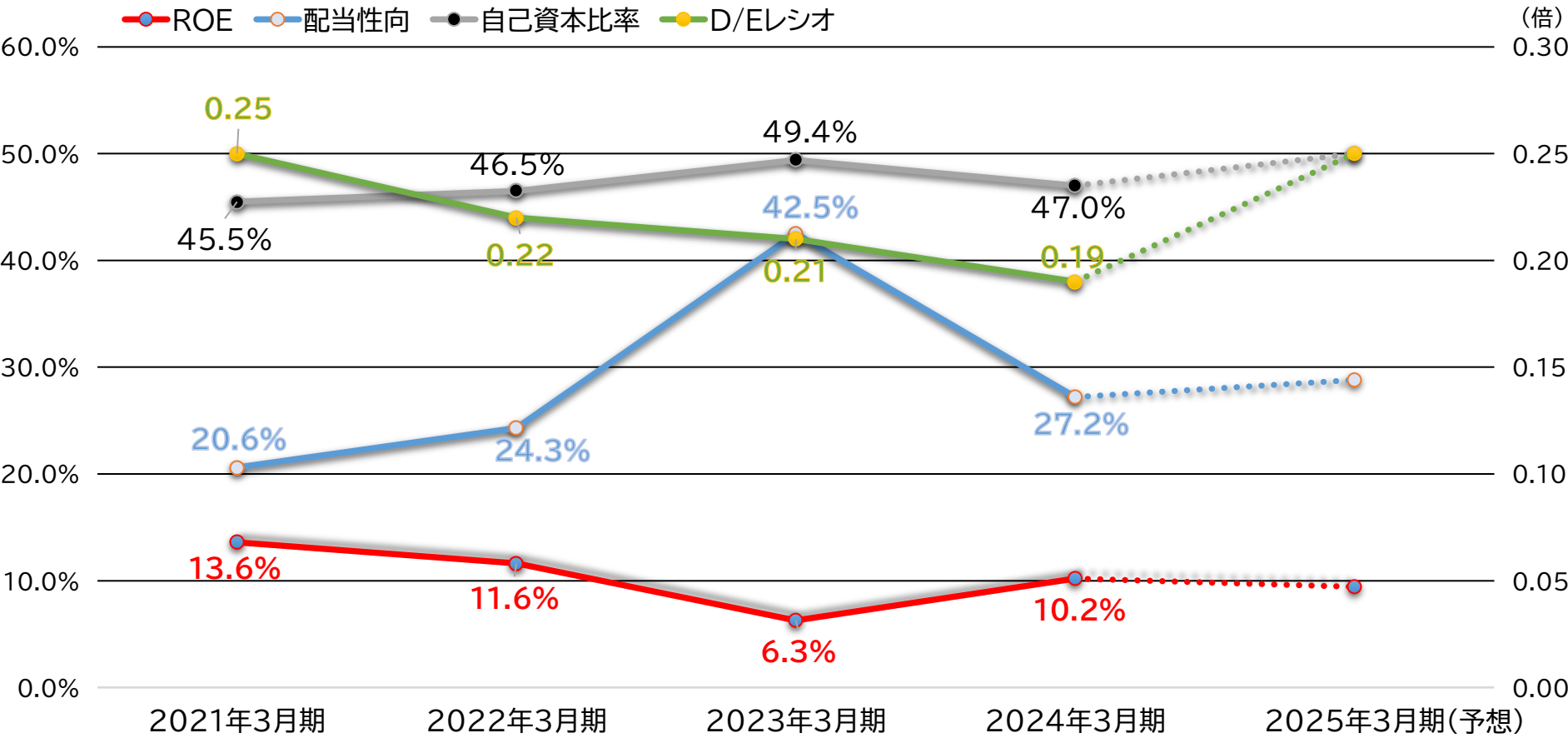
<ROE>
8%以上
(当期純利益÷自己資本)

<自己資本比率>
50%以上
(自己資本÷総資産)

<配当性向>
30%程度
(1株当たり配当額÷1株当たり当期純利益)

<D/エレシオ>
0.3倍程度
(有利子負債÷自己資本)

重要評価指標



当社の株価の推移(2020年3月期～2024年3月期)

- 株価は期初より上昇基調
- PBR1倍超に向けて中長期経営計画の数値目標の達成を目指す



キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2023年 3月期	2024年 3月期	
営業活動による キャッシュ・フロー	1,276	1,882	【営業活動によるCF】 18億8千2百万円 資金の増加 ・税引前当期純利益 + 40億5千6百万円 ・仕入債務の増加 + 52億7千7百万円 ・売上債権等の増加 ▲ 55億3千8百万円 ・仕掛販売用不動産の増加 ▲ 21億3千万円
投資活動による キャッシュ・フロー	▲116	417	【投資活動によるCF】 4億1千7百万円 資金の増加 ・有形固定資産の売却による収入 + 5億7百万円 ・無形固定資産の取得による支出 ▲ 5千3百万円 ・有形固定資産の取得による支出 ▲ 3千2百万円
財務活動による キャッシュ・フロー	▲1,164	▲929	【財務活動によるCF】 9億2千9百万円 資金の減少 ・長期借入れによる収入 + 10億3千3百万円 ・長期借入金の返済による支出 ▲ 11億2千4百万円 ・短期借入金の純増減額 ▲ 4千8百万円 ・配当金の支払額 ▲ 7億5千9百万円
キャッシュ・フロー計	▲4	1,370	
現金及び現金同等物の 期末残高	11,653	13,023	

- 2025年3月期の業績予想には販売用不動産の売却を織り込まず
- 手持工事は高い水準にあり、物価高の影響を少しずつ工事価格に転嫁できていることから、利益率は改善に向うと予想

(単位:百万円)

	2024年3月期 実績	2025年3月期 予想		
	金 額	金 額	前年増減	増減率
売上高	96,373	93,000	▲3,373	▲3.5%
(売上総利益率)	(7.3%)			
営業利益	4,100	4,100	▲0	▲0.0%
経常利益	4,020	4,000	▲20	▲0.5%
当期純利益	2,938	2,900	▲38	▲1.3%
1株当たり配当金	110円 (中間45円 期末65円)	115円 (中間45円 期末70円)	+5円 (中間-円 期末+5円)	

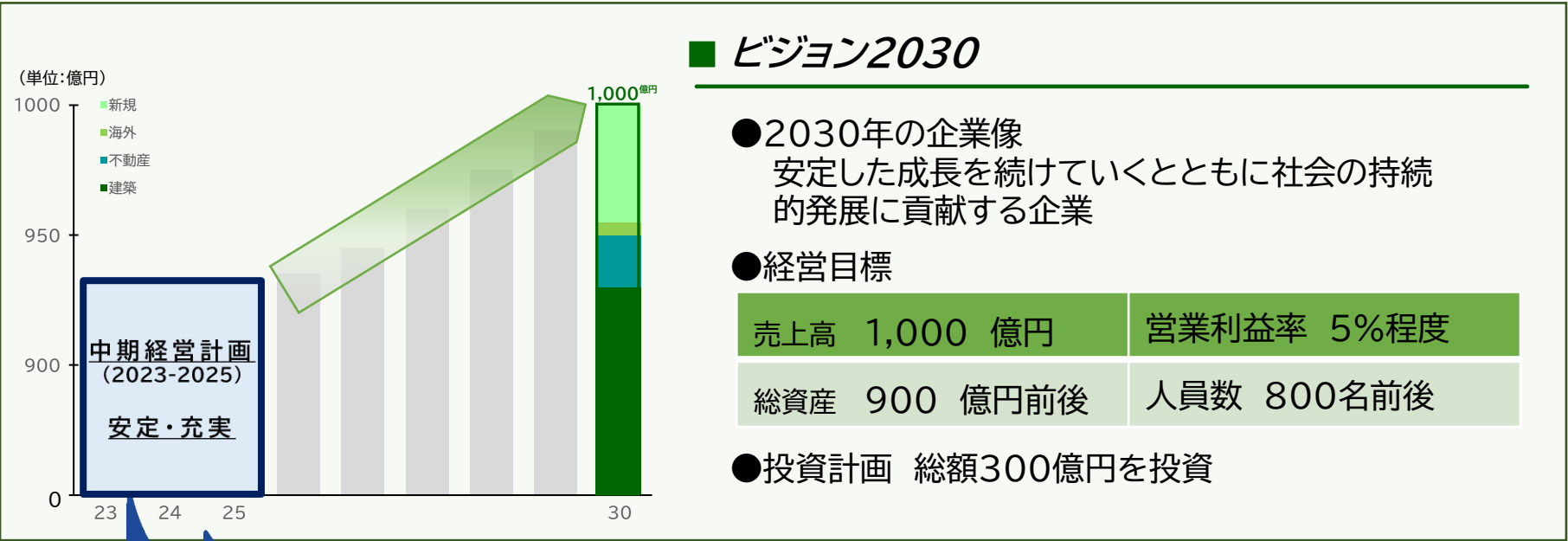
(将来に関する記述等についてのご注意)

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.

中期経営計画(2023-2025) 進捗状況

ビジョン2030・中期経営計画(2023-2025)の概要



中期経営計画(2023-2025)

基本方針

建設事業の安定と事業領域の拡大・充実を図る

- ①事業の中核となる建設事業の安定
- ②持続的な成長に向けた事業領域の拡大
- ③ESG(環境・社会・ガバナンス)経営の実践

期間内到達目標

売上高	930億円
営業利益率	5%程度
ROE	8%以上
配当性向	30%程度



持続的な成長へ向けた投資活動

2030年度までに総額300億円を投資。この内 当中期経営計画では100億円の投資を計画
⇒ 2023年度・2024年度合わせ現状85億円ほどの持続的な成長を目指した投資を見込む

投資計画

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	

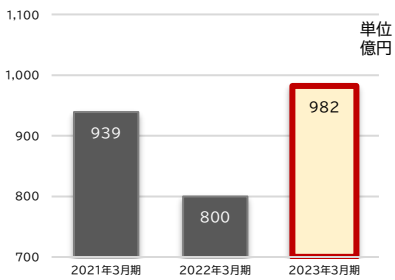
当中期経営計画2年間での投資見込

M & Aの実行を意思決定 ※詳細は別紙で紹介 ■ 土木を主体とした会社取得により事業領域拡大へ ■ 産学連携による継続した技術開発への投資を実行中 ■ ドローン資格取得・活用推進	概算 30億円
施設のバリューアップ、工事受注創出へ向けた取り組みを実施 ■ 神奈川県箱根町強羅で土地・建物を購入 ■ 上記土地建物への高い付加価値付与へ向け当社による施工を計画 ■ 赤とんぼ広場SC跡地次期事業への取り組み推進中	概算 50億円
IKVC※体制整備推進 ■ BIMオペレーティング業務稼働のための体制整備 ■ ベトナム人技術者育成 ※ IKVC: ICHIKEN Vietnam Co., Ltd イチケン ベトナム コンストラクション	概算 1億円
働き方改革を推進 ■ 時間外労働上限規制へ向けた体制整備・業務効率化への投資を実施 ■ インターンシップでのBIM説明会企画・開催 ■ 技能研修等の充実(施工図研修、BIM研修、ドローン講習、建築士資格取得奨励他)	概算 2億円
DX推進プロジェクトによる取り組み ■ 作業効率向上へ向けたデジタル商材への投資実施 ■ 社内デジタル人材育成へ向けた教育を計画 ■ 来期は選任組織を新設し継続的・計画的な投資を加速する	概算 3億円

2024年3月期 建設事業(概況)

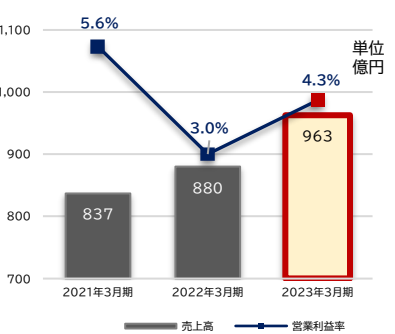
2023年3月期から業績回復傾向へ。

【1-①】受注高推移



● 受注高は大幅に増加。
大型の物流倉庫が牽引。
利益重視の取り組みを
推進。

【1-②】売上高・営業利益率推移



● 売上高は2期連続で増収。
960億円台へ。
● 営業利益率は不動産事業
での売却益も貢献し、前
期から1.3ポイント上昇。
回復傾向に。

【1-③】次期繰越高の前期比較

	23年3月期	24年3月期	増減額	前年比
次期繰越高	765億円	814億円	+49億円	106%

● 手持工事814億円のうち750億円が25年3月期完工予定。

建設事業の収益力強化へ向けて

- ◆ 主要都市(経済圏含む)での事業拡大。
「名古屋営業所」から『名古屋支店』に名称を変更。
名古屋を中心とした中京地域での事業拡大。
- ◆ 「BIM推進部」を新設。
BIM利用を普及・促進・進展する。
運用管理や社内教育を含む利用者支援を実施。
- ◆ 事業参画型の営業や産学連携の技術開発へ継続した
取り組みを進める。

働き方改革
(建設業界への時間外労働の上限規制への対応)

- ◆ 適正な工期を確保し、4週8閉所に取り組む。
- ◆ 業務のデジタル化を推進。
作業所・営業・バックオフィスの3分野での業務効率化
を同時並行で推進中。
- ◆ 働きがい向上に向け社内制度や規定の見直し、IT環境
整備を推進。今後も働きやすい職場環境作りを継続。

持続的な成長に向けた事業領域の拡大 ①

■ 不動産事業

● 循環投資を実行

(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

● WaoCity三郷跡地開発 (埼玉県三郷市)



商業施設とマンションの
大型複合施設への再開発

・商業棟竣工予定

2024年6月30日

・住宅棟竣工予定

2024年7月30日

● 赤とんぼSC跡地開発 (兵庫県たつの市)

赤とんぼ広場SCは解体、土地を売却

次期事業建築への参画へ向け取り組み中



施設解体前



施設解体後

■ 海外事業

● ベトナム子会社(IKVC)2023年事業概要

● IKVC(会計期間2023年1月1日~12月31日)

黒字決算達成

● 日系スーパーマーケットFujimartのプロジェクト
マネージメント業務を継続



施
工
事
例



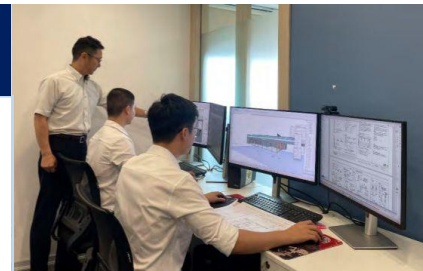
Fujimart5号店設計・施工

・施 主 : Fujimart Vietnam Retail LLC
・工 期 : 2023年9月6日~12月5日
・施 工 : IKVC

● イチケン・IKVC連携 BIMへの取り組み

BIMオペレーティング
業務をスタート

イチケンからIKVCへの
BIMオペレーティング業務
委託を開始。今後更に連携
を強化していく。



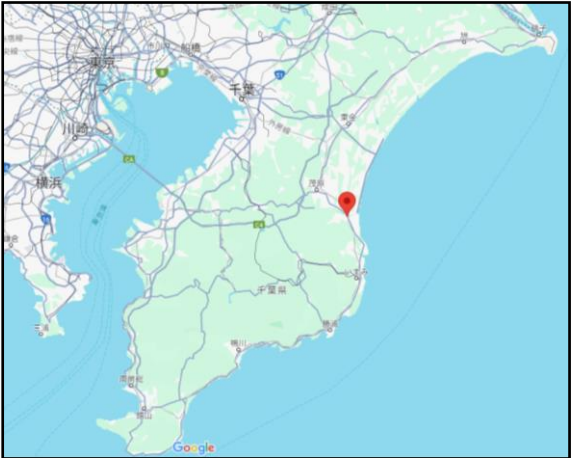
持続的な成長に向けた事業領域の拡大 ②

M&Aの実施

● 片岡工業株式会社の全株式取得

当社は創業100周年となる2030年度までの長期経営計画「ビジョン2030」の目標達成に向けた1つとして、既存事業の強化を含めた業容の拡充や事業領域の拡大に取り組んでおります。
この取り組みの一環として、2024年5月27日開催の取締役会において、片岡工業株式会社の全株式を取得し、子会社化することについて決議いたしました。

名 称	片岡工業株式会社	代 表 者	代表取締役 片岡 暉雄
所 在 地	千葉県長生郡一宮町一宮3178	事 業 内 容	総合建設業・土木工事業
資 本 金	20百万円	設 立	1948年8月17日 (創業は明治19年)
直近売上高 (2023年5月期)	2,502百万円	営 業 利 益 (2023年5月期)	479百万円
従 業 員 数 (2024年2月1日時点)	35名		



片岡工業株式会社は、創業が明治と非常に歴史ある企業で、公共の土木・建築工事を主体とし、インフラ整備を通じた地域の発展に貢献してきた実績を持ち、創業以来確固たる信用を築いております。
当社は、片岡工業株式会社の子会社化により、同社の持つ土木工事・舗装事業を始めとしたノウハウの取得することで、グループシナジーを追求し、企業価値の向上を目指してまいります。

■ ESG経営の実践

サステナビリティの実現に向けて、ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する当社の方針を「ESGマテリアリティ」として設定し取り組みを推進。ESG経営の一環として当期実施した事例を3件ほどご紹介します。

● 当期の取り組み事例①

「SDGs未来会議」へZEBの取り組みを紹介



左記QRコードから「SDGs未来の授業」の動画を是非ご覧ください。

「SDGs未来会議」の書籍と動画を通じ、ESGマテリアリティに定める「環境へ配慮した建築物ZEB」の取り組みを紹介しました。
学校の教材としても使用されていることから、将来の担い手たちに、当社のSDGsの取り組みを認知してもらいました。

● 当期の取り組み事例②

被災者支援、復旧・復興支援への寄付

CSRの一環として、能登半島地震により被災された方々の支援や被災地の復旧・復興に役立てていただく支援金として、金1,000万円を石川県へ寄付しました。

● 当期の取り組み事例③

「日本視覚障害者柔道連盟」への協賛

「日本視覚障害者柔道連盟」の運営理念に賛同し、オフィシャルトップパートナー になりました。



WELCOME | イチケンからの取材招待状



省エネ、節電だけじゃない！環境にやさしい
商業施設を最新技術で作っているよ。

Q イチケンさんは何をしている会社なの？

スーパーマーケット、ショッピングセンター、スポーツクラブなどの建物を作っている会社だよ。設計やデザインから工事までを自社チームで取り組んで、まちで愛される建物を環境に配慮した技術で作っているんだ。



Q イチケンのSDGsアクションは？

省エネをしながら、発電もする建物！
建物のZEB*化に取り組んでいます！

地球温暖化による異常気象を引き起こすCO₂は、日本では人工的に排出される量の約30%が住宅や商業施設などの建物から出されている。私たちは、断熱性の高い材料や省エネ効果のある設備機器を使ってエネルギー使用量を減らし、さらに建物で使う電気を太陽光発電などで補うことで、エネルギー使用量を±ゼロにするチャレンジをしているんだ。こうした建物はZEBと呼ばれているよ。

*ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）



取材の感想

ひとつの建物の中で使用するエネルギーを減らしたり、エネルギーを創り出すことで発生するCO₂を減らし、SDGsに大きな貢献をしているんだね！イチケンの皆さんは、CO₂をさらに削減できる方法を研究中なんだって。ほくも家にいるときは無駄な電気を消して、環境にやさしくしていきたいな。



コーポレート メッセージ

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。



当社ホームページ

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



- ・ 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