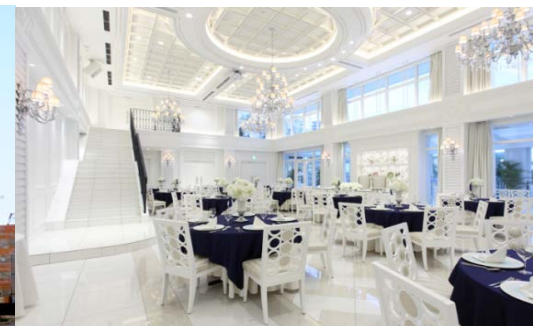




2017年3月期 決算説明会資料

2017年6月5日

株式会社 **イチケン**



	page
I. 会社概要	3
II. 当社の特徴	9
III. 2017年3月期 業績概要	19
IV. 中期経営計画	30

I

会社概要

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

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	605名（2017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）
営業種目	総合建設業 ・ 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

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

福岡支店

〒812-0024
福岡市博多区綱場町1番1号
福岡第一生命館
TEL (092) 291-8521

沖縄営業所

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

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

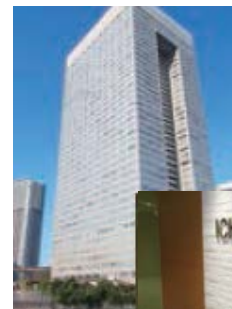
〒981-1104
仙台市太白区中田5丁目3番21号
南仙台広瀬ビル
TEL (022) 306-6810

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

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



1930	大阪に第一相互住宅株式会社設立
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
1982	福岡営業所を開設(現福岡支店)
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
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



本社(創業当時)



ダイエー 西神中央店



マルハン千葉みなと店

○ 過去業績推移

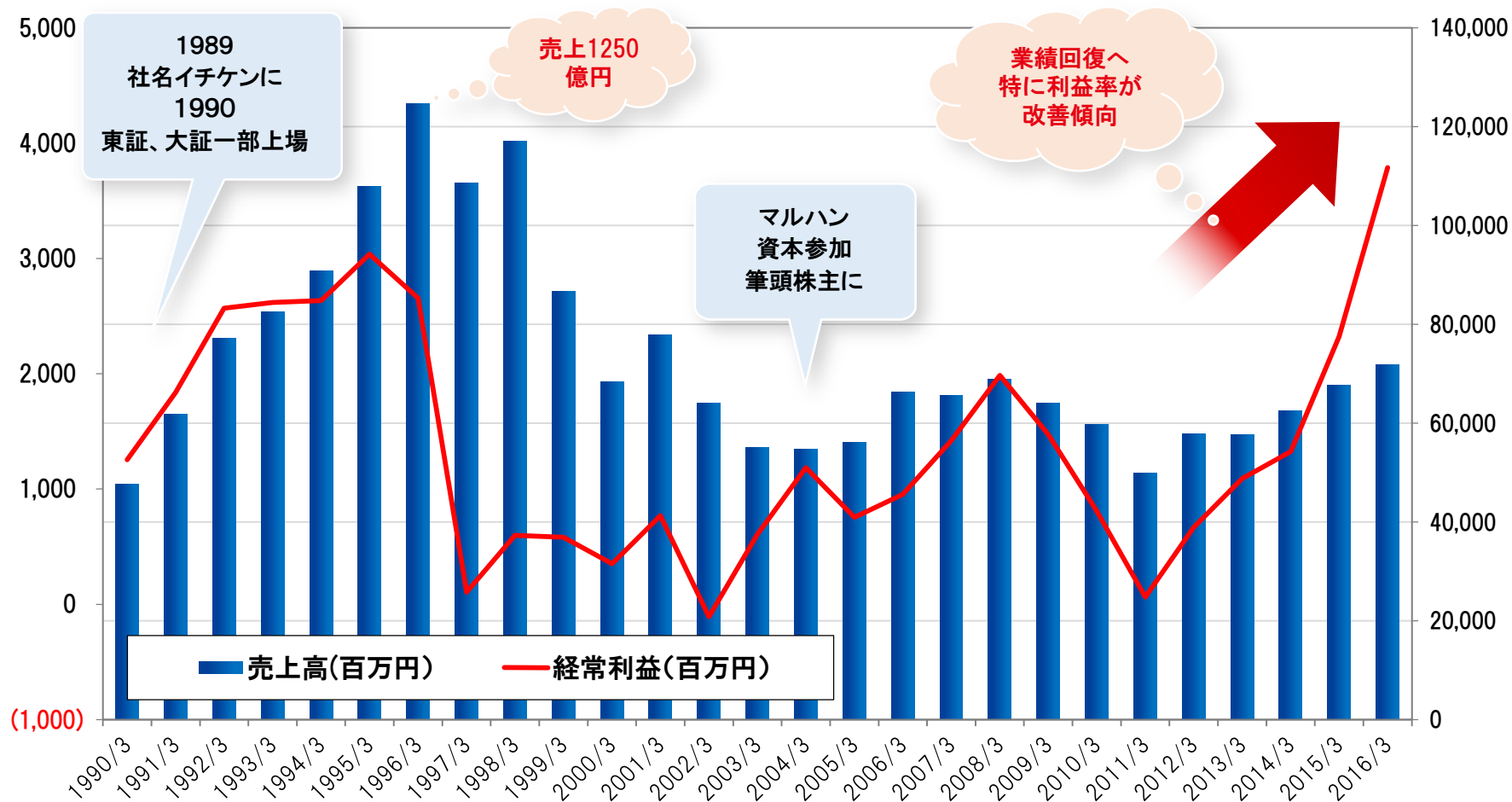
ダイエー 傘下(1979~2004)

マルハン 傘下(2004~)

売上高・経常利益推移

経常利益(百万円)

売上高(百万円)



○ 代表的案件

1979年から約四半世紀に亘るダイエー傘下の時代に質・量ともに圧倒的な商業施設建築の経験を積んだことで、

① 他社を圧倒するノウハウを蓄積すると同時に、② 豊富な経験値を持つ人材が育ち、かつ

③ 商業建設に係る全国規模のリモデルや内・改装業者との揺るぎないネットワークを構築

近年は、ノウハウを生かし、娯楽施設やビジネスホテル、病院・介護施設、スポーツ施設などへ案件を拡大中

アパホテル&リゾート 東京ベイ幕張 イーストウィング



BMW GROUP Tokyo Bay



カインズモール千葉ニュータウン

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

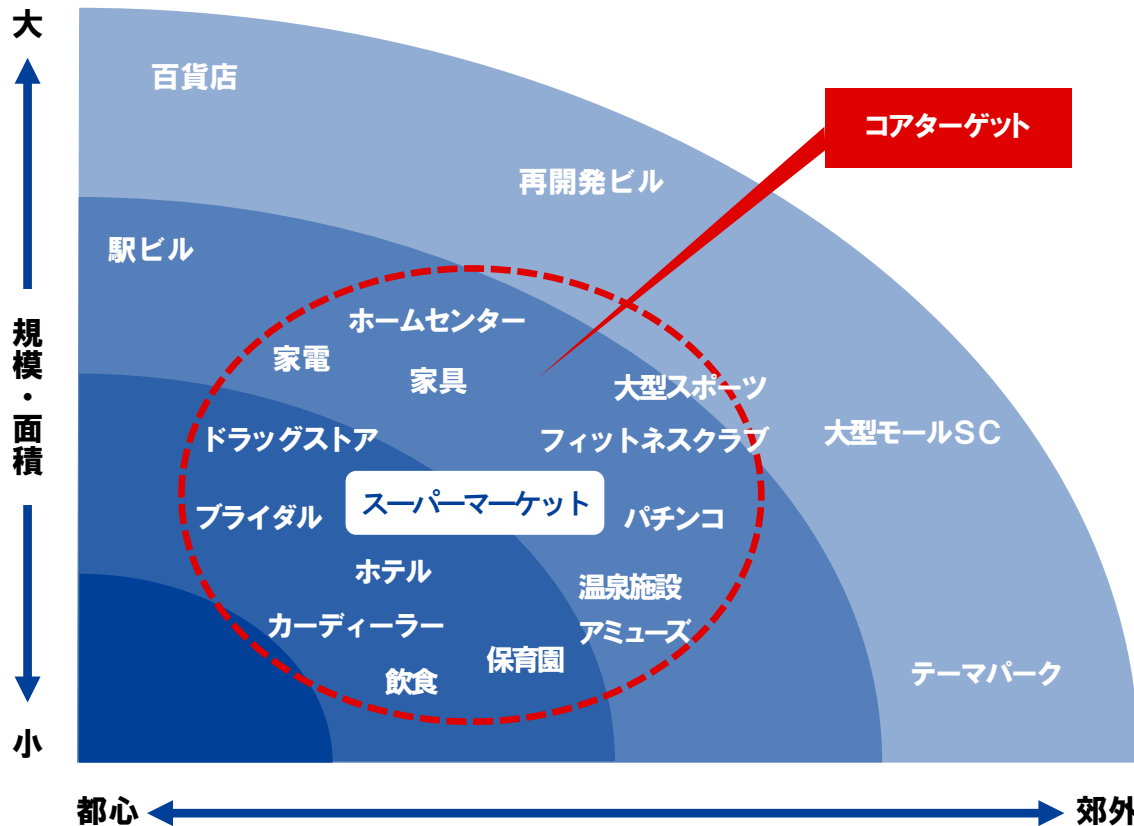
4

**小売事業者からの深い信頼と幅広い
業種の顧客を保有**

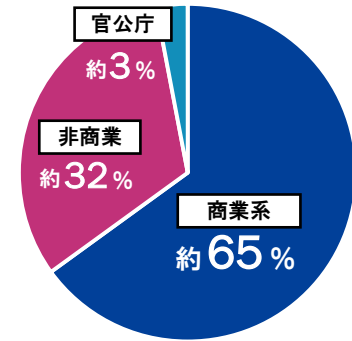
○ 1. 商業施設建築のエキスパート

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	48%
	宿泊施設	12%
	娯楽施設	5%
	計	65%
非商業	住宅施設	23%
	事務所	2%
	工場・倉庫	2%
	医療・福祉施設	3%
	教育・文化施設	2%
	その他	0%
	計	32%
	官公庁	3%

○ 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 ※事例あり)

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)

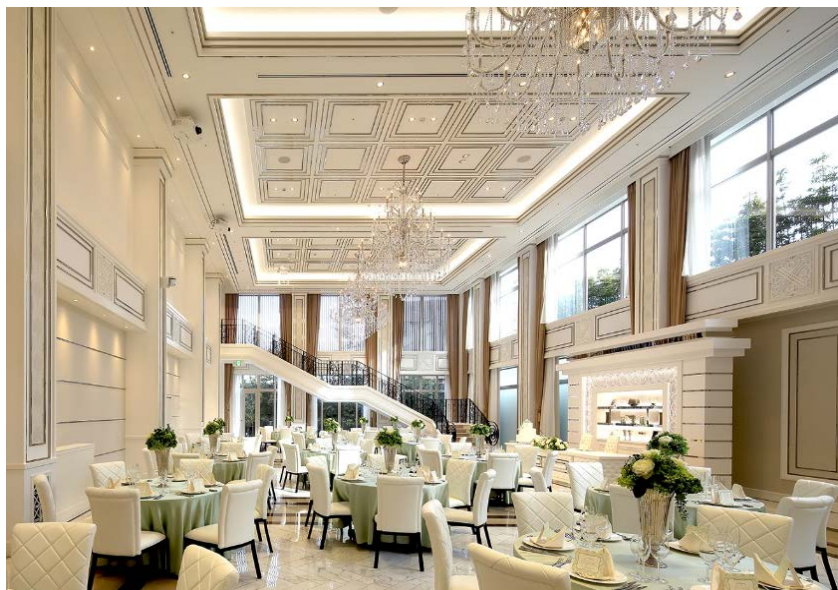
C工事



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



イオンスタイル板橋前野町店 <全館改修工事>



○ 事例紹介 アイテラス落合南長崎①

地域に貢献できる用地活用の提案を求めている事業主に、物販・飲食・サービス・子育て支援・医療など様々な日常生活を詰め込んだ商業施設を提案
テナントの紹介などトータルなプロデュース能力を発揮したほか、環境にも優しい建物を建設
イチケンの複合的な提案力が発揮された事例



目通り側ファサード

施設概要

施設名称	ITerace 落合南長崎
所在地	東京都豊島区南長崎4丁目
敷地面積	5,546㎡
建築面積	4,367㎡
延べ床面積	21,511㎡
リース面積	9,122㎡
駐車場(140台)	6,753㎡
駐輪場(250台)	433㎡
共用部	5,203㎡
オープン日	2012年3月30日



インモール



オープンモール
/テラス

事業主

- 株式会社イテラス
- ・事業計画策定
- ・施設コンセプト策定
- 株式会社21世紀
- ・テナントリーシング
- ・プロパティマネジメント (PM)
- ・ビルマネジメント (BM)

企画・設計・施工

- 株式会社イチケン
- ・企画・マスタープラン
- ・施設環境デザイン
- ・ロゴデザイン
- ・設計 (基本・実施・監理)
- ・大規模小規模建築立地法
- ・内装監理



○ 事例紹介 アイテラス落合南長崎②

アイテラス落合南長崎に導入した主な環境配慮ポイント



○ 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

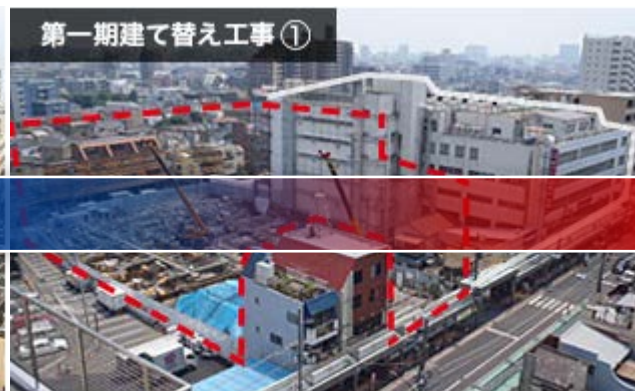
○ 事例紹介 営業を続けながらの新築建て替え事例

毎日買物に来ていたお客様とお客様に不便をかけたくないオーナーの意向を繋いで、
営業を続けながら新築建て替えを行った事例

施工前



第一期建て替え工事①



第一期建て替え工事②



第二期建て替え工事



グランドオープン



左側店舗を建て替え（施工中）

店内風景



屋上緑化と足湯



竣工した左側店舗の営業を開始し、右側店舗を建て替え



○ 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



アパホテル <巣鴨駅前>



スポーツクラブ&スパ ルネサンス 稲毛



国立病院機構和歌山病院



SPA+HERBS 大宮



レストヴィラ中村橋有料老人ホーム

Ⅲ

2017年3月期 決算概要

○ 中期経営計画（2016年3月期～2020年3月期）

創業85周年にあたる2015年より5カ年の中期経営計画をスタート
2017年3月期で2020年3月期の目標である売上高800億円、営業利益28億円、
経常利益27億円を達成

単位：億円、率は利益率

	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	
	見込	率	目標	率	目標	率	目標	率	目標	率
売上高	710		720		730		750		800	
営業利益	34.0	4.8	25.0	3.5	25.5	3.5	26.0	3.5	28.0	3.5
経常利益	33.0	4.6	24.0	3.3	24.5	3.4	25.0	3.3	27.0	3.4

※ ROE(自己資本利益率) は 10 % 以上を目標

※ 配当は安定配当を継続

目標達成

事業環境

1. 政府の経済政策や日銀の金融緩和などにより、景気は引き続き緩やかな回復基調で推移
2. 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増加
3. 引き続き技能労働者不足は深刻な課題。労務費、資材・運搬費の上昇懸念あり

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待機児童対策の保育園、医療・介護施設建設などに幅広い取り組み

総括

- 1.【増収】 商業施設を中心とした手持工事が順調に進捗、完成工事高が増加
- 2.【増益】 完成工事高の増加及び低採算工事の減少により完成工事利益率が改善

(単位：百万円)

科 目	2016年3月期	2017年3月期		
	金 額	金 額	前年増減	増減率
売上高	71,778	81,495	9,716	+ 13.5 %
売上総利益	6,257	6,827	569	+ 9.1 %
販売費及び一般管理費	2,367	2,471	104	+ 4.4 %
営業利益	3,890	4,355	465	+ 12.0 %
経常利益	3,788	4,276	487	+ 12.9 %
当期純利益	2,311	3,048	736	+ 31.9 %
1 株当たり期末配当金	8円	9円	1円	-

(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	48,848	58.0 %	54,942	67.9 %	24,041	46.7 %
	物販店舗	42,219	50.2 %	42,664	52.7 %	17,154	33.4 %
	宿泊施設	6,628	7.9 %	12,030	14.9 %	6,886	13.4 %
	娯楽施設	-	-	247	0.3 %	-	-
	住 宅	19,991	23.8 %	17,870	22.1 %	17,963	34.9 %
	その他	15,115	18.0 %	8,021	9.9 %	9,250	18.0 %
計		83,955	99.7 %	80,835	99.9 %	51,255	99.7 %
土木工事計		217	0.3 %	46	0.1 %	180	0.3 %
合 計		84,172	100.0 %	80,882	100.0 %	51,435	100.0 %

○ 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
アパホーム株式会社	(仮称) アパホテル&リゾート<東京ベイ幕張> イーストウィング新築計画	千葉県
ビー・エム・ダブリュ株式会社	BMW GROUP Tokyo Bay	東京都
株式会社サンベルクスホールディングス	浮間舟渡商業施設設計画新築工事	埼玉県
サンヨーホームズ株式会社	(仮称) サンメゾン九大学研都市プロジェクト	福岡県
大和ハウス工業株式会社	(仮称) 王子5丁目SC新築工事 (A工事)	東京都
株式会社ニトリ	(仮称) ニトリ大船店新築工事	神奈川県
柏の葉一ASSET特定目的会社	(仮称) 柏の葉T-SITEプロジェクト新築工事	千葉県



ニトリ大船店



ベルクスモール浮間舟渡

■ 主な受注工事

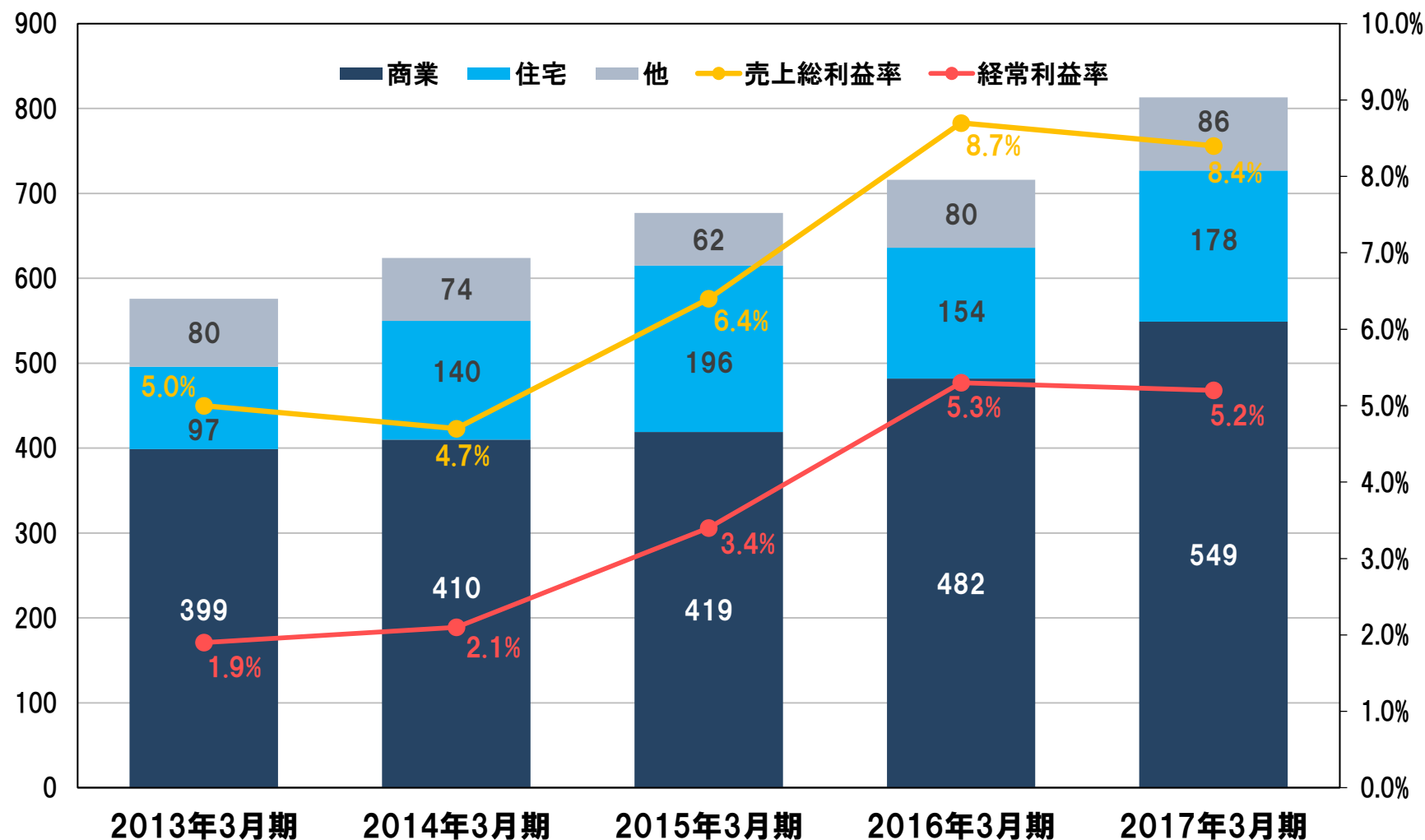
発注者	工事名	場 所
オリックス株式会社	クロスガーデン調布新築工事	東京都
富士メディカル株式会社	(仮称) メリィホスピタル新築工事	広島県
株式会社カインズ	広島西部SCPJカインズ棟新築工事	広島県
学校法人中内学園	流通科学大学 国際交流施設新築工事	兵庫県
海南市	海南市新庁舎整備工事	和歌山県
大和ハウス工業株式会社	ロイジェント東神田新築工事	東京都
三菱地所株式会社	西浅草三丁目ホテル計画	東京都



サンメゾン九大学研都市エド

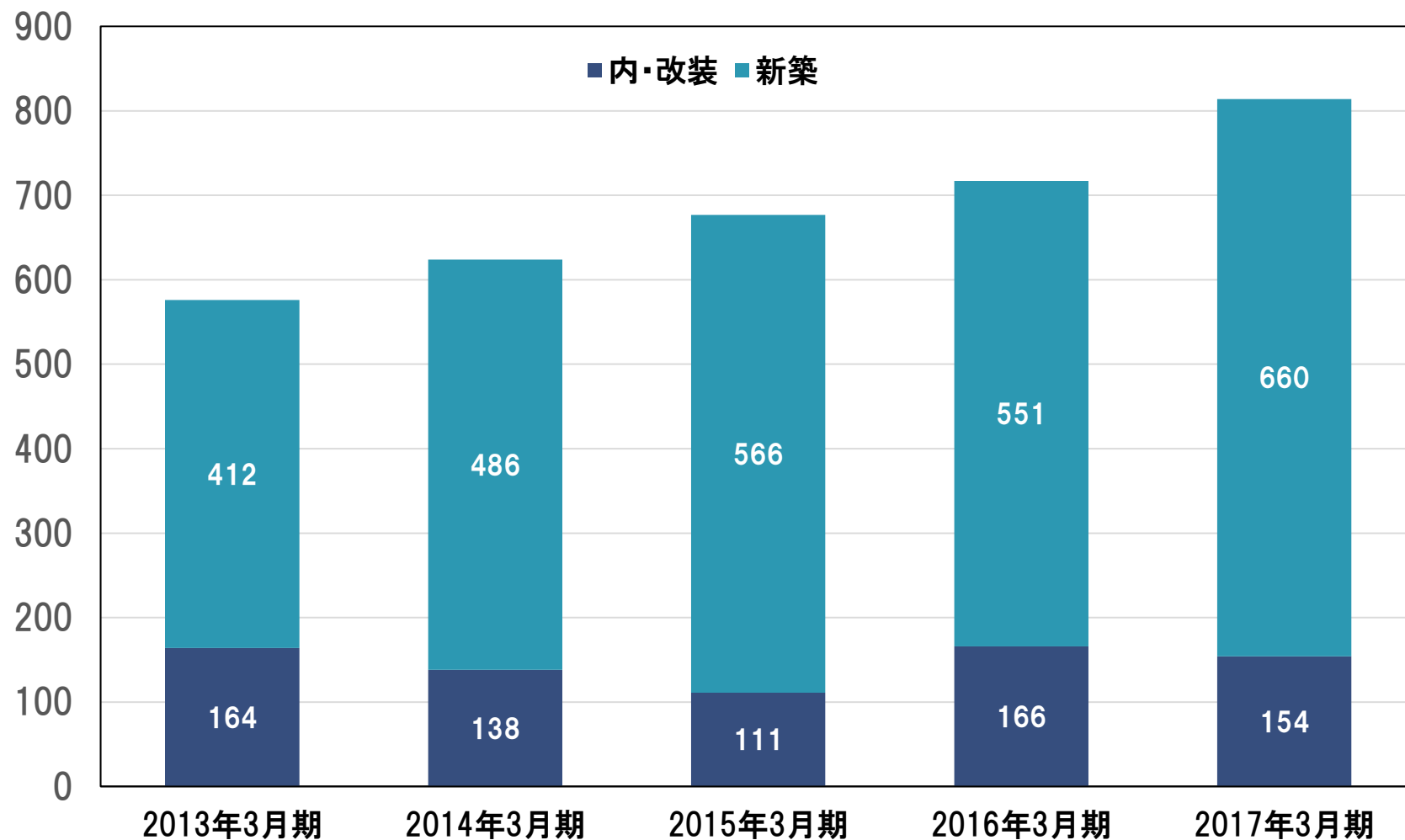
売上推移 過去5期分（業種別）

（単位：億円）



売上推移 過去5期分（新築、内・改装別）

（単位：億円）



○ 比較貸借対照表

(単位：百万円)

	2016年3月期	2017年3月期	前年増減
資産合計	38,680	49,232	10,552
流動資産	34,528	44,874	10,345
固定資産	4,152	4,358	206
負債合計	27,627	35,365	7,738
流動負債	23,971	31,880	7,908
固定負債	3,656	3,485	▲170
純資産合計	11,052	13,866	2,814
自己資本	11,028	13,831	2,802
新株予約権	23	35	11

【資産】

工事代金の回収増加
現金預金 12億9百万円増加
受取手形 19億6千7百万円増加

売上高増加
完成工事未収入金 52億4千2百万円増加

手持工事高増加
未成工事支出金 10億6千9百万円増加

【負債】

工事出来高増加
支払手形 40億6千2百万円増加
工事未払金 36億8千3百万円増加

○ 比較キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2016年 3月期	2017年 3月期	前年増減
営業活動による キャッシュ・フロー	666	1,688	1,022
投資活動による キャッシュ・フロー	65	▲133	▲199
財務活動による キャッシュ・フロー	▲254	▲345	▲90
キャッシュ・フロー計	476	1,209	732
現金及び 現金同等物の期末残高	7,849	9,058	1,209

【営業活動によるCF】

仕入債務の増加 +77億4千5百万円
 売掛債権の増加 ▲72億2千6百万円
 未成工事支出金の増加 ▲10億6千9百万円

【投資活動によるCF】

有形固定資産の売却 +4億6百万円
 投資有価証券の取得 ▲5億1百万円

【財務活動によるCF】

長期借入による収入 +7億2千6百万円
 長期借入金の返済 ▲7億4千9百万円
 配当金の支払い ▲2億8千9百万円

前提（見通し）

- 1.【受注環境】 東京オリンピックや企業業績の改善を背景に受注環境は堅調に推移
- 2.【売上微増】 引き続き手持工事が順調に進捗、完成工事高は横這いから微増を予想
- 3.【減 益】 労務・資材コストの高騰リスクを織り込み、完成工事利益率低下

（単位：百万円）

	2017年3月期	2018年3月期		
	金 額	金 額	前年増減	
売上高	81,495	82,000	504	+0.6%
売上総利益	6,827	—		
販売費及び一般管理費	2,471	—		
営業利益	4,355	3,700	▲655	▲15%
経常利益	4,276	3,600	▲676	▲16%
当期純利益	3,048	2,500	▲548	▲18%
1株当たり期末配当金	9円	※45円（予想）	-	-

※当社は、平成29年10月1日を効力発生日として普通株式5株につき1株の割合をもって株式併合を実施する予定であるため、2018年3月期の1株当たり期末配当金（予想）につきましては、当該株式併合を考慮した金額を記載しております。

なお、株式併合を考慮しない場合の2018年3月期の1株当たり期末配当金（予想）は9円00銭となります。

IV

中期経営計画

○ 中期経営計画の修正について

現状の『中期経営計画』は、
2016年3月期を初年度する2020年3月期までの5ヵ年計画

定量面

2020年3月期に売上高
800億円、経常利益27億
円としていた目標を2年目で
前倒して達成。



持続的な成長を維持していく
ため2018年3月期以降の
3ヵ年を**増収計画に上方修正**
する。

(計画数値の詳細は別紙)

定性面

重点施策は継続するが、
建設事業は採算性ととともに
「生産性」を重視する。

重点施策（詳細は別紙）

- 技術提案力の強化（差別化・優位性）
- 建設事業は採算性と生産性を重視した取り組みを強化
- 不動産事業の活性化
- 新規事業への取り組み
- 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)

(2017年5月時点)

社会・経済の動向

- ・ 国内景気は緩やかながら拡大傾向も先行きの景気動向は不透明。
- ・ 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)や人工知能(AI)の活用等、生産性を高める取り組みがクローズアップ。
- ・ 「働き方改革」が避けては通れない経営課題。
- ・ 担い手確保のための取り組み加速。(待遇格差是正、社会保険の加入促進 等)

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当初に掲げた『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。
- ・ 今後利用の増加が見込まれるBIMの導入を実施。また省エネ設計による建築企画の提案や作業所のCO₂の削減等の取り組みを推進する。

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も推進する。
- ・ 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

- ・ 保有資産の立地や用途等の資産構成の見直しを実施。建設事業の収益を補完するための不動産開発投資による事業計画の検討も継続的に進める。

施策

④

◎ 新規事業への取り組み ～新たな成長基盤を構築～

- ・ 持続的な発展のため、将来の成長基盤となる事業分野を多面的に検討する。当面は建築工事の周辺分野を軸に、M&A等を活用した取り組みを検討する。

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）

- ・ 人材育成のための各種研修やマネジメントツールを導入し管理レベルを向上（環境ISO14000、COHSMS^{（注）}他）
- ・ 「働き方改革」を推進する。（長時間労働の是正、適切な休日の取得等）
- ・ ICT（情報通信技術）導入推進の一環として、会計・原価管理の基幹システムを全面更新。
- ・ 災害時の対応を体系的に整備し、国交省から「建設会社における災害時の事業継続力認定」の交付を受けた。
- ・ 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いていく。

（注）建設業労働安全衛生マネジメントシステムの略称

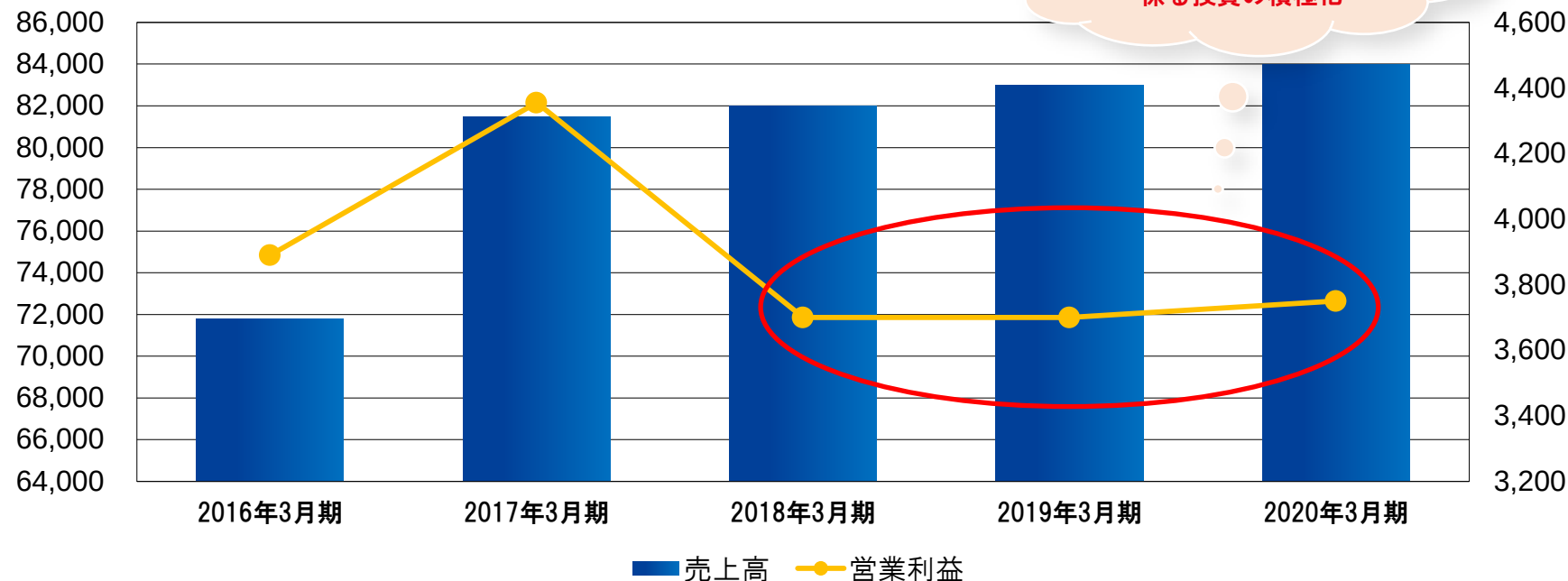
重点施策の進捗（主な内容）

	2016年3月期	2017年3月期	18年～20年3月期（キーワード）	継続課題
施策①	BIM導入準備	担当別教育実施 技術系講習会 商品開発試作	● 技術への投資 ● 環境保全への取り組み ● i-Construction対応	人材育成 採用、人材育成、人事制度、WLB、人材の多様化、人員構成、労務リスク 等
施策②	売上純利益率8%台に増加	最終年の売上・利益目標を前倒し達成	● 経営目標修正 ● 生産性の向上	
施策③	低採算物件の処理（減損、売却）	収益物件取得の取り組み 保有商業施設活性化着手	● 多様なアプローチ（PJファイナンス、SPC等） ● 収益物件の保有	企業風土働き方改革 働きやすい職場環境、若年層定着、CSR、企業ブランド・イメージ 等
施策④	情報収集／事例研究	海外視察 M&A（デューデリ）	● 新規事業の継続検討 ● 具体的案件への投資	
施策⑤	教育研修（営業・技術・コンプライアンス 他）	BCP認定取得 環境ISO全支店導入	● 次世代を担う人材育成 ● マネジメントシステムの定着 ● 連結決算対応	ICT（情報通信技術） 情報系システム、生産性の改善、セキュリティー対策 等
	ICT導入推進（建設クラウド稼働、WF決裁 他）			

中計修正数値目標

BIMなど経営体力増強や
将来対応への事業検討に
係る投資の積極化

(単位：百万円)



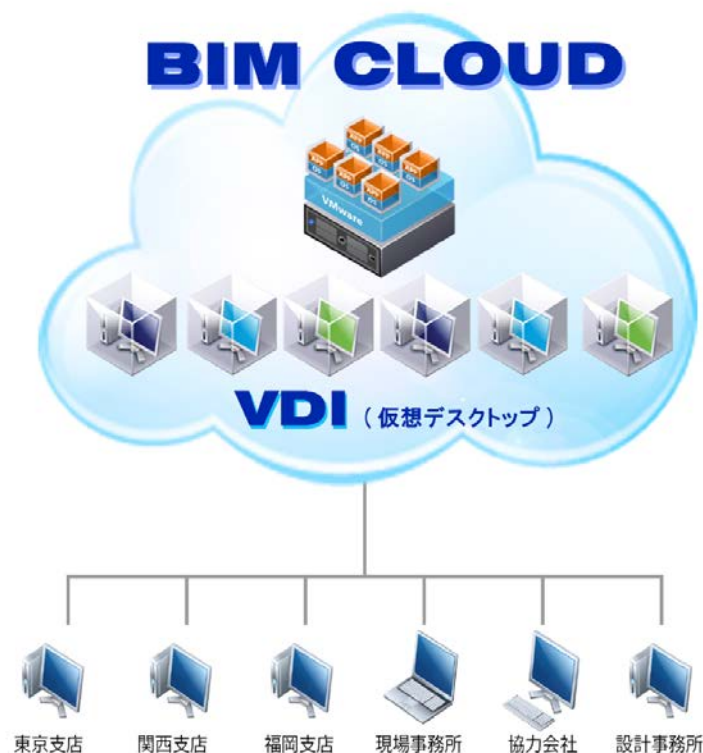
売上高 800 億円の定着、売上高総利益率 8% の安定確保

	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
売上高	71,778	81,495	82,000	83,000	84,000
営業利益	3,890	4,355	3,700	3,700	3,750
経常利益	3,788	4,276	3,600	3,600	3,650

BIM (Building Information Modeling)

コンピューター上に作成した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





2017年3月期

・ BIM導入開始

2018年3月期

・ 東京駐在設計
BIM化

2019年3月期

・ 全国設計BIM化
・ 全国施工BIM化

将来的には協力会社や設計事務所とも
クラウドでデータを共有へ

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

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。



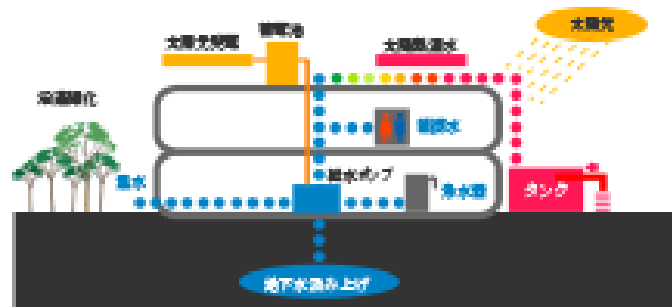
経営ビジョン

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

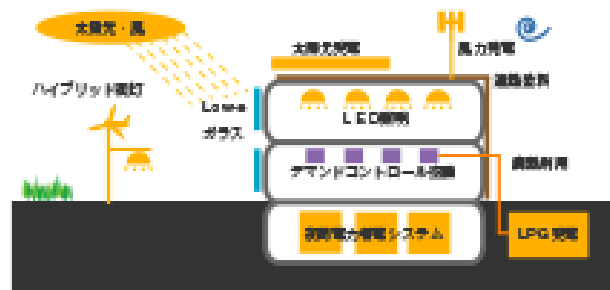
○ 未来のために

社会や顧客が商業施設に求めるものが変化

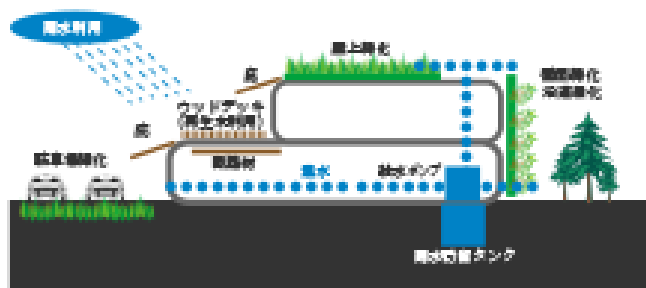
「災害時の避難場所」「環境への配慮」「ランニングコストの削減」「耐震・免震対応」
地球環境や地域貢献、防災対策、などこれら社会ニーズに応える技術向上を目指す。



災害時の地域貢献



ランニングコスト削減計画



環境にやさしい建物



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。