

2024年3月期 決算補足資料

2024年5月

(証券コード : 3294)

<https://e-grand.co.jp>

1. 2024年3月期 決算概要

2. 参考資料

- 1. 市場動向
- 2. 会社概要

当社の状況

- 売上273.2億円（予算比+0.2%）経常利益18.4億円（同▲3.1%）
※2024年1月に通期業績予想を下方修正
- 平均販売単価2,425万円→2,546万円（前期比+5.0%）
- 販売件数868件（同+0.3%）、仕入件数828件（同▲12.1%）
- 収益用物件は期初計画通り進捗、売上高46.7億円（前期比+8.4%）

首都圏中古マンション市場の動向

- 成約件数は2023年の4,5月は低調だったものの、6月より10ヶ月連続で前年同月を上回った
- 成約㎡価格は47カ月連続、成約価格は46ヶ月連続で前年同月を超え、成約価格に関しては2024年1月に最高値を更新（4,859万円）

2024/3月期 決算の概要（増収・減益）



- 平均販売単価の上昇等により売上高は前期比+6.0%の増収
- 販売価格見直しによる利益率低下の影響で各段階利益は対前期減少

(単位：百万円、%)

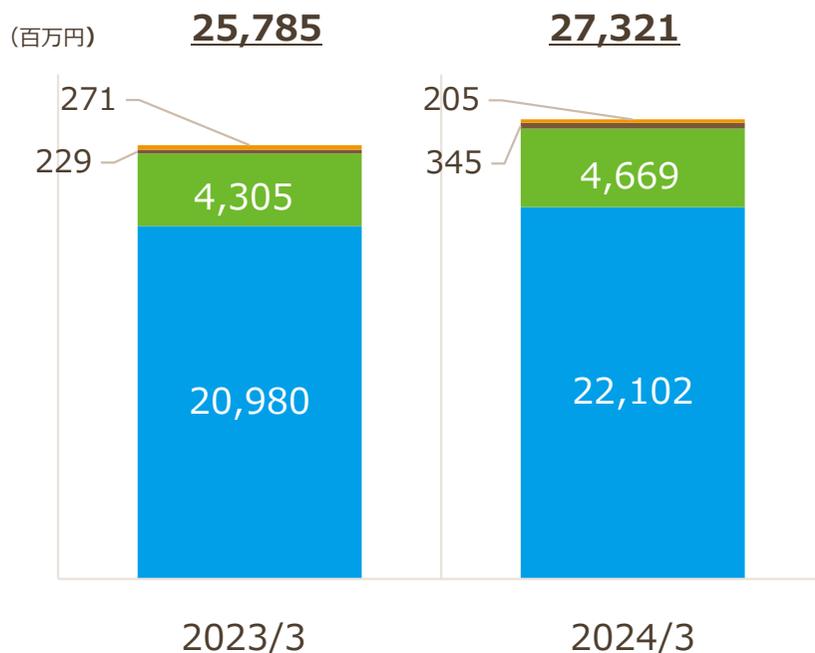
科目	2023/3期 実績		2024/3期 実績			2024/3期予算 (24/1/31修正)	
	金額	構成比	金額	構成比	前期比	金額	進捗率
売上高	25,785	-	27,321	-	+6.0%	27,278	100.2%
売上総利益	5,055	19.6%	4,470	16.4%	▲11.6%	4,609	97.0%
営業利益	2,644	10.3%	2,013	7.4%	▲23.9%	2,080	96.8%
経常利益	2,455	9.5%	1,845	6.8%	▲24.9%	1,903	96.9%
当期純利益	1,744	6.8%	1,264	4.6%	▲27.5%	1,297	97.5%

売上高構成



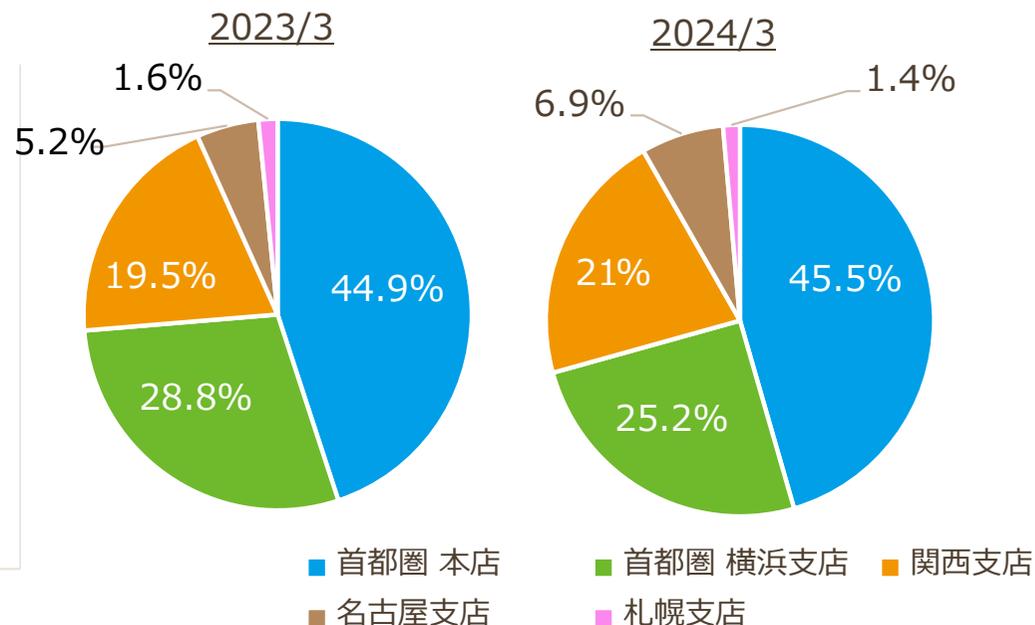
- 居住用物件の売上高は前期比+5.3%の221億円、件数は横ばいの868件
- 平均販売単価は2,546万円（前期比+5.0%）に上昇
- 収益用物件は1棟マンション6棟販売、売上高46.7億円（同+8.4%）

売上高（内訳）



- 中古住宅事業（居住用）
- 中古住宅事業（収益用）
- 賃貸等事業
- その他不動産事業

中古住宅事業（販売額）内訳



	2023/3期	2024/3期	前期比
販売件数	865件	868件	+0.3%
平均販売価格	2,425万円	2,546万円	+5.0%

※収益用物件を除く（販売件数、価格ともに）

エリア別 販売状況



- 首都圏（本店・横浜）は件数が伸び悩んだが単価上昇により金額微増
- 関西支店・名古屋支店は件数/金額とも大幅に増加
- 収益用物件は一棟マンション6件を売却

(単位：百万円、%、件)

エリア		2023/3期		2024/3期		
		件数	金額	件数	金額	前期比%
首都圏	本店	374	9,429	376	10,063	+6.7%
	横浜支店	259	6,032	230	5,570	▲7.7%
	関西支店	168	4,098	181	4,633	+13.0%
	名古屋支店	49	1,086	64	1,517	+39.6%
	札幌支店	15	334	17	318	▲4.8%
	合計	865	20,980	868	22,102	+5.3%
	収益用	10 (一棟 5件)	4,305	8 (一棟 6件)	4,669	+8.4%

エリア別 仕入状況



- 物件価格の上昇に対して慎重に仕入を行った結果、
全体仕入額は137.5億円（前期比▲13.6%）
- 収益用物件は一棟マンション2棟、全体仕入額14.4億円（同▲63.9%）

（単位：百万円、%、件）

エリア		2023/3期		2024/3期		
		件数	金額	件数	金額	前期比%
首都圏	本店	420	7,579	349	5,820	▲23.2%
	横浜支店	281	4,365	230	3,664	▲16.1%
	関西支店	170	2,907	159	2,735	▲6.9%
	名古屋支店	48	775	84	1,460	+88.4%
	札幌支店	23	279	6	69	▲75.3%
	合計	942	15,908	828	13,748	▲13.6%
	収益用	11 (一棟 10件)	3,999	6 (一棟 2件)	1,446	▲63.9%

※収益用は固定資産を含む

価格帯別・地域別販売実績（居住用物件）

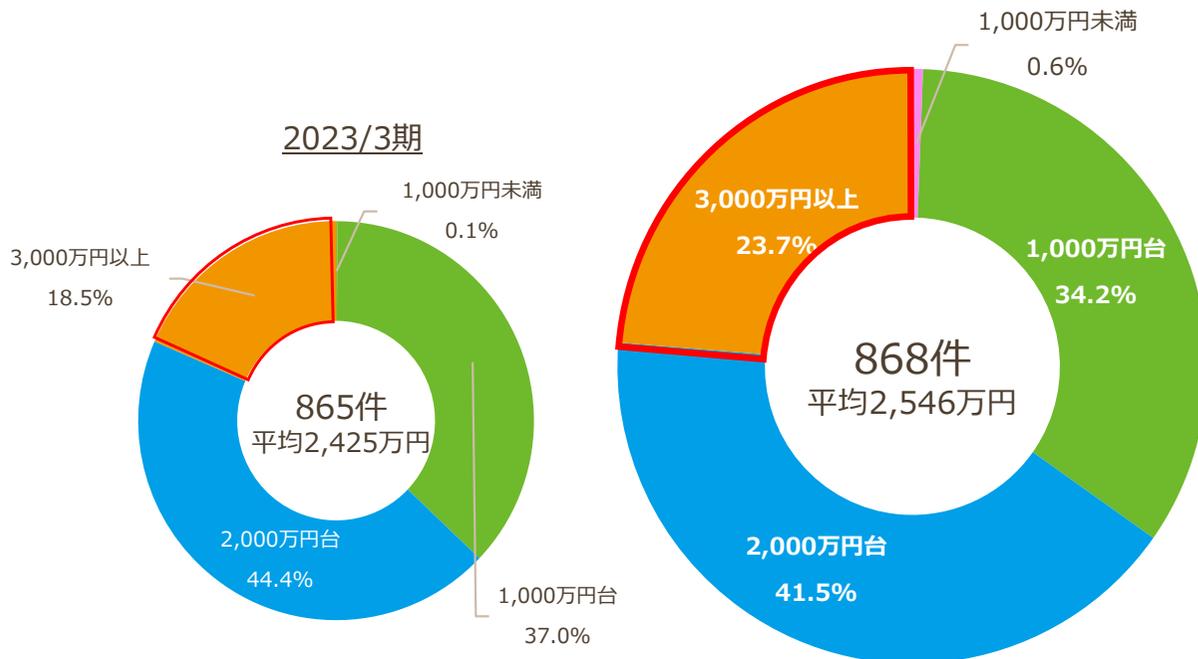


- 販売価格が上昇、3,000万円以上の物件が増加(18.5%→23.7%)
- 地域別件数割合では神奈川県が30.9%で最多

取扱物件

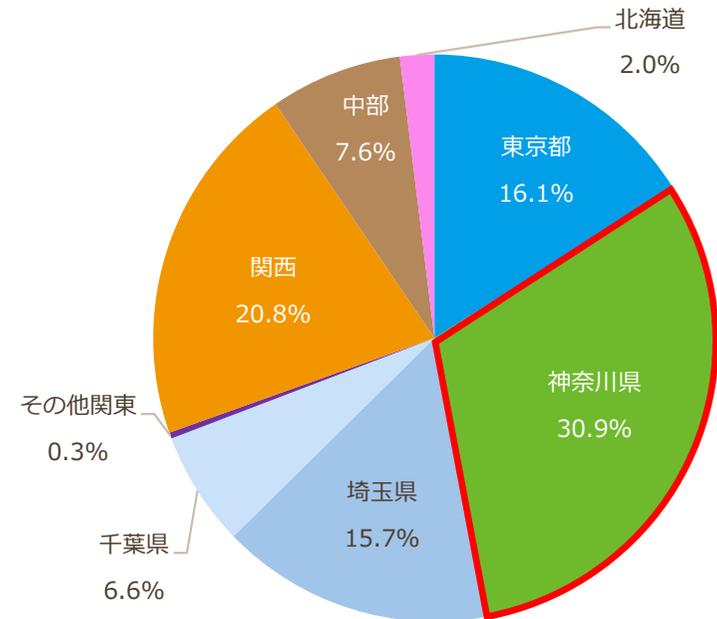
- 若年ファミリー等、一次取得層に訴求する低価格帯の居住用が中心
- 多彩な住宅種類、エリア、立地（駅近・駅遠など）等のバリエーション

価格帯別販売実績
(2024/3期)



※収益用物件を除く

地域別販売件数実績
(2024/3期)

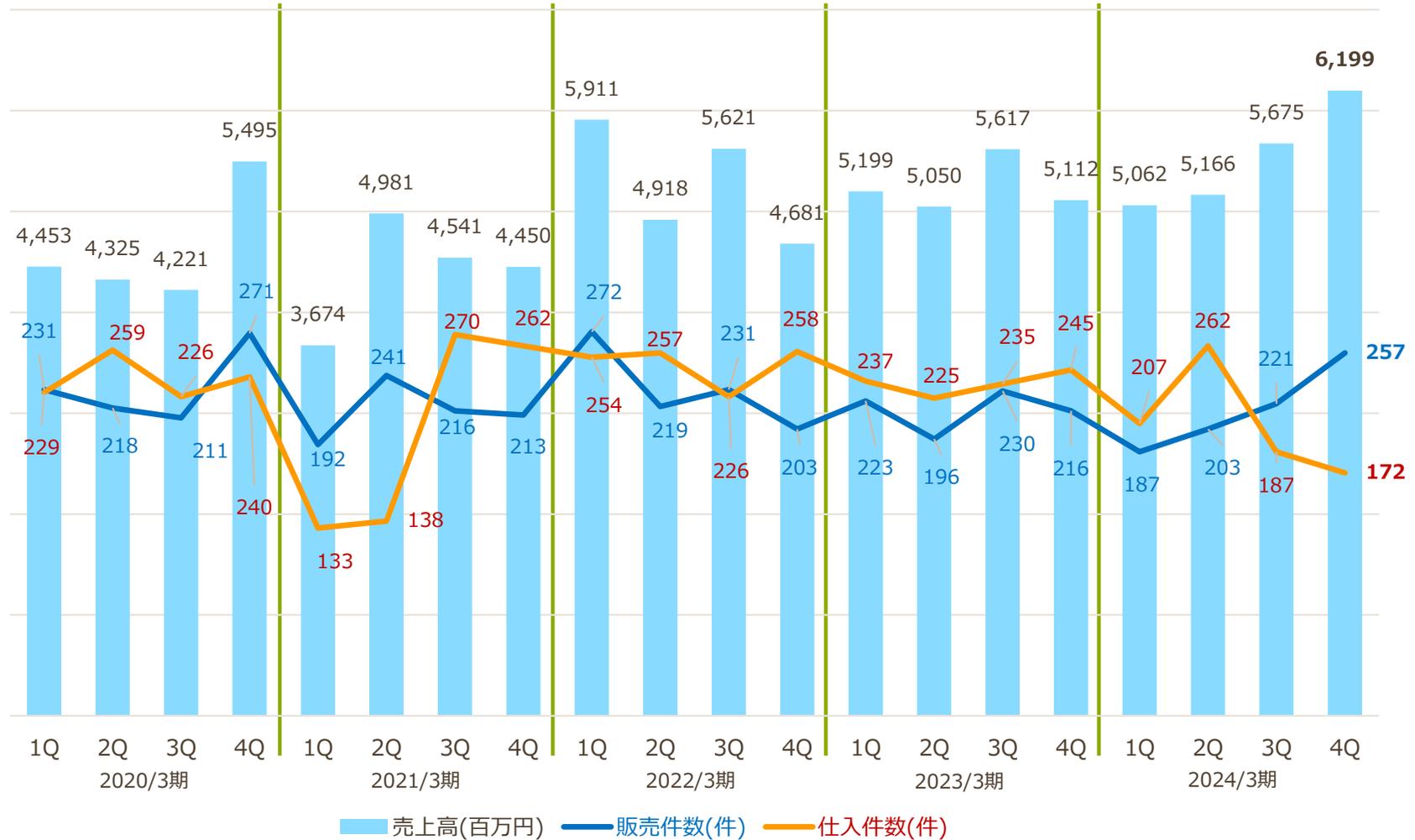


※収益用物件を除く

四半期実績推移（売上高・販売件数・仕入件数）



- 販売件数は前期比+0.3%増、仕入件数は前期比▲12.1%減
- 長期在庫が増加したため、3Q以降は販売を優先、仕入は慎重

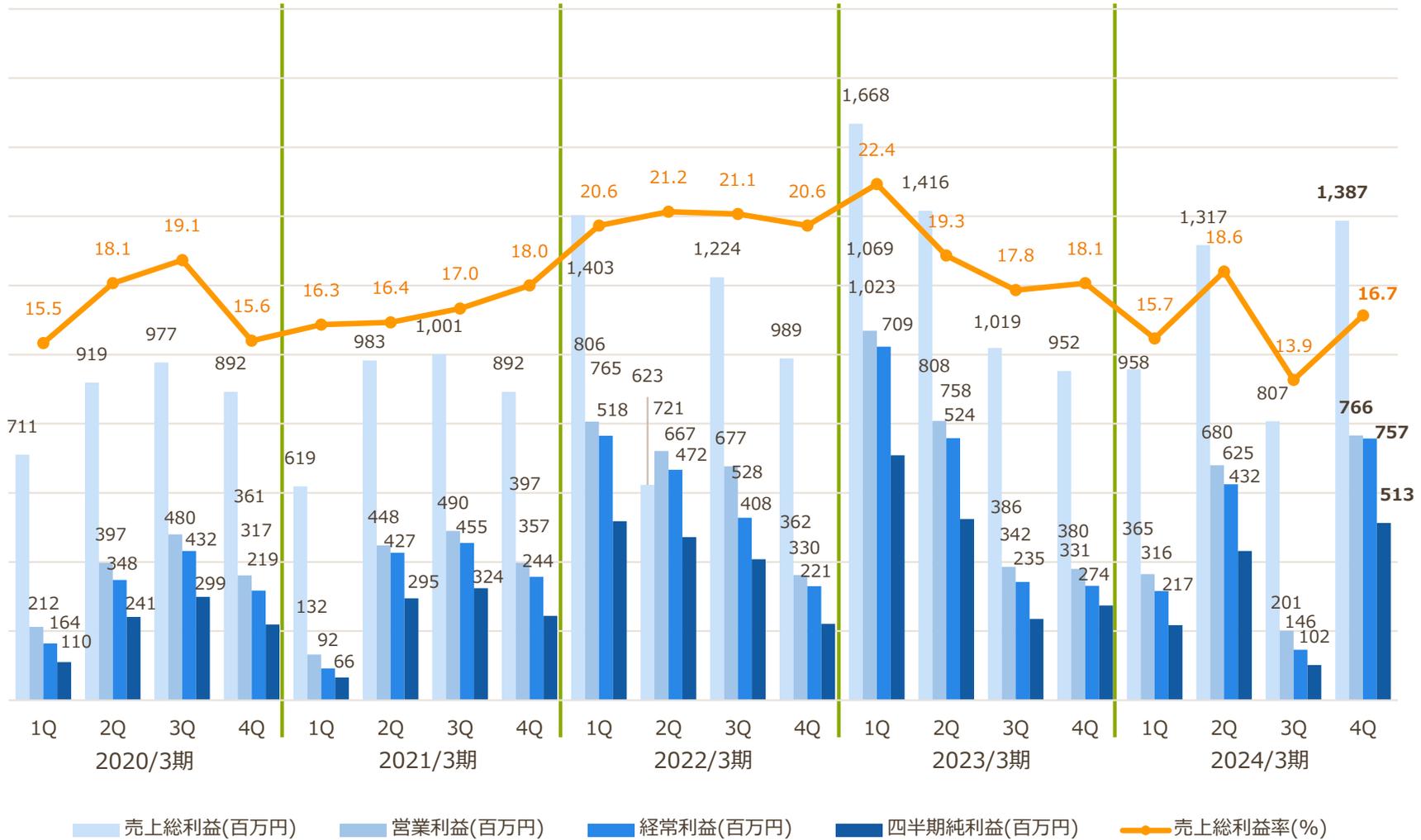


※収益用物件を除く（売上高、販売件数、仕入件数ともに）

四半期実績推移（利益）



- 仕入価格・リフォーム費用上昇に加え、長期物件の価格見直しにより粗利益率が低下傾向（前期19.6%→16.4%）
- 4Qには収益用物件の販売が寄与して利益は持ち直し



営業利益 増減要因



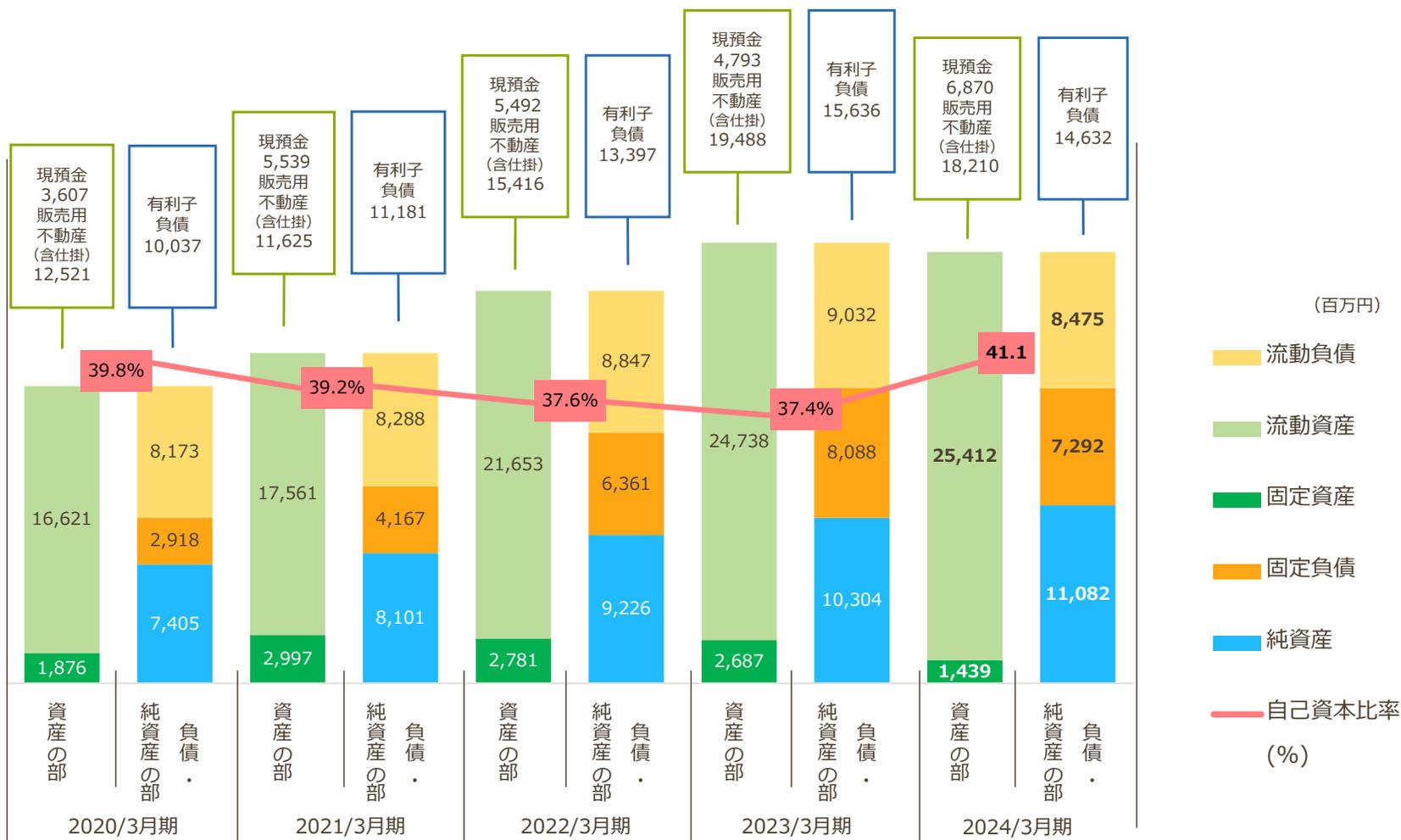
- 営業利益は、前期の26.4億円から粗利5.9億円減少の影響により、20.1億円（▲23.9%）に減少



B/Sおよび自己資本比率の推移



- 販売用不動産は、居住用が128.3億円（前期末比▲6.5%）
収益用が53.7億円（同▲6.8%）



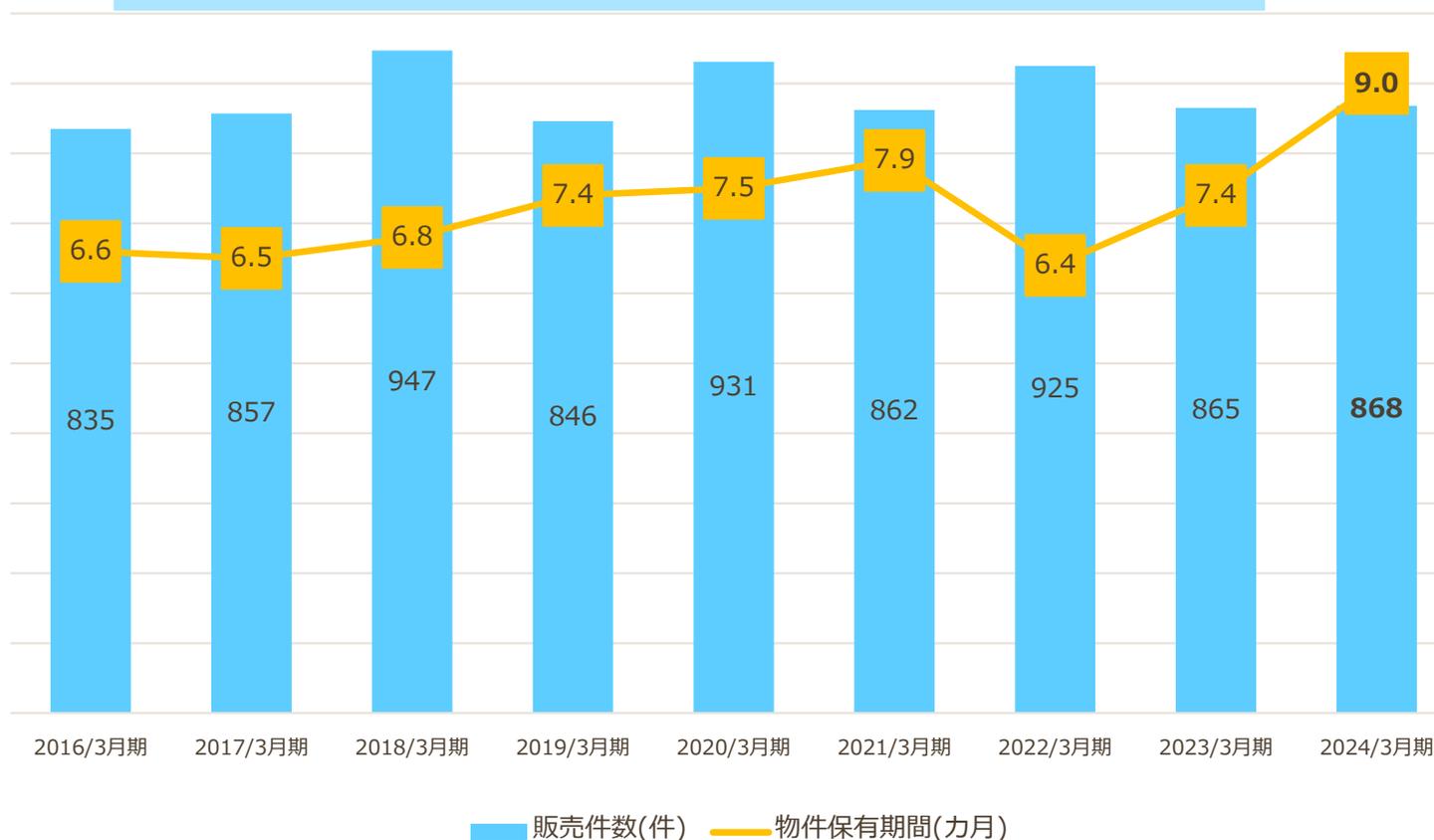
在庫コントロール状況（居住用物件）



物件仕入～売却の期間管理

長期物件の売却、工事期間の長期化が影響
平均保有期間**9.0ヶ月**

居住用物件販売件数と平均保有期間推移



※収益用物件を除く

1. 2024年3月期 決算概要

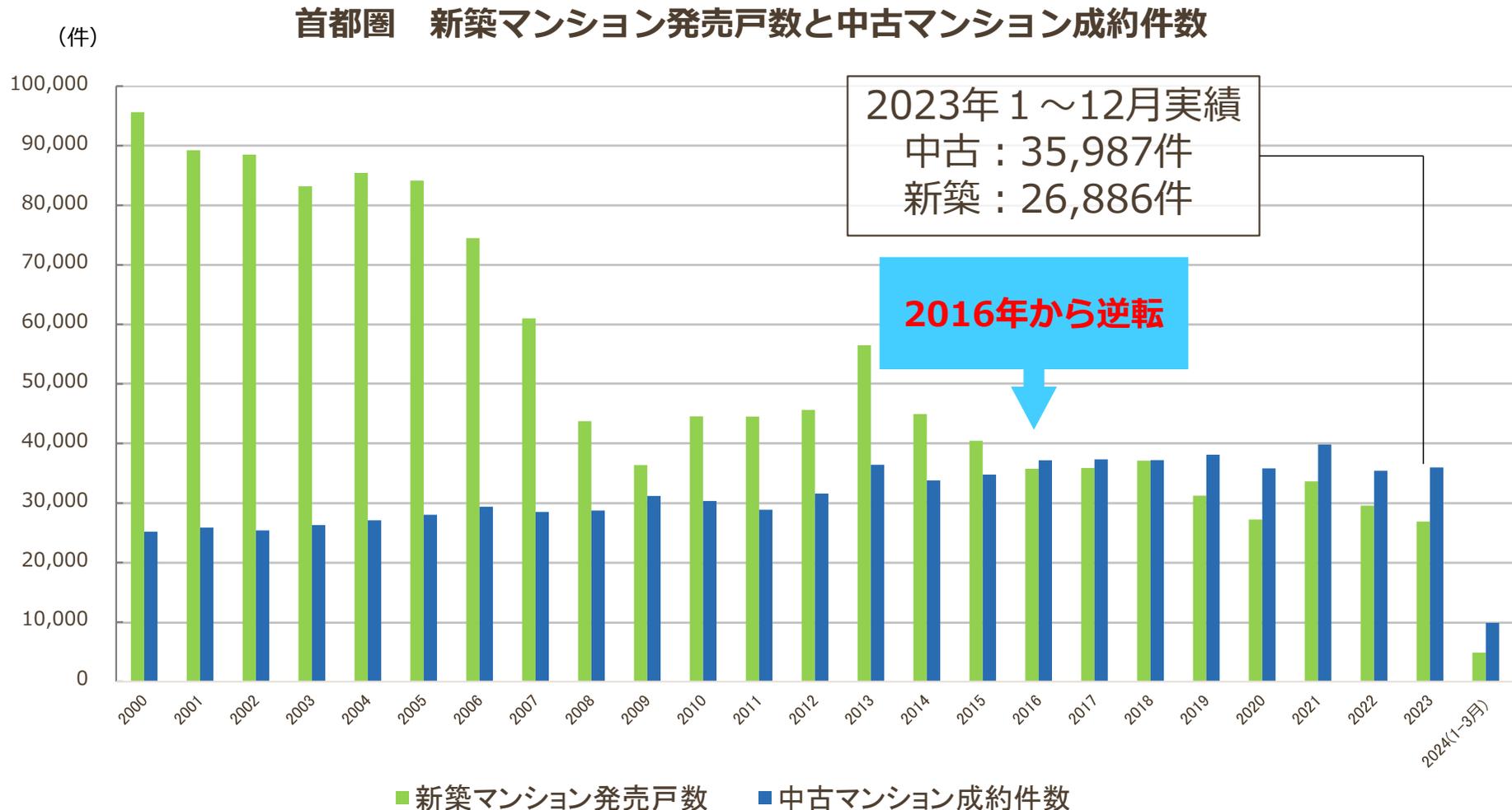
2. 参考資料

- 1. 市場動向
- 2. 会社概要

(首都圏) 新築・中古マンションの流通量推移



- 2016年に中古マンション成約件数が新築マンション発売戸数を上回る
2019年以降その傾向はさらに顕著で、2023年は差が拡大

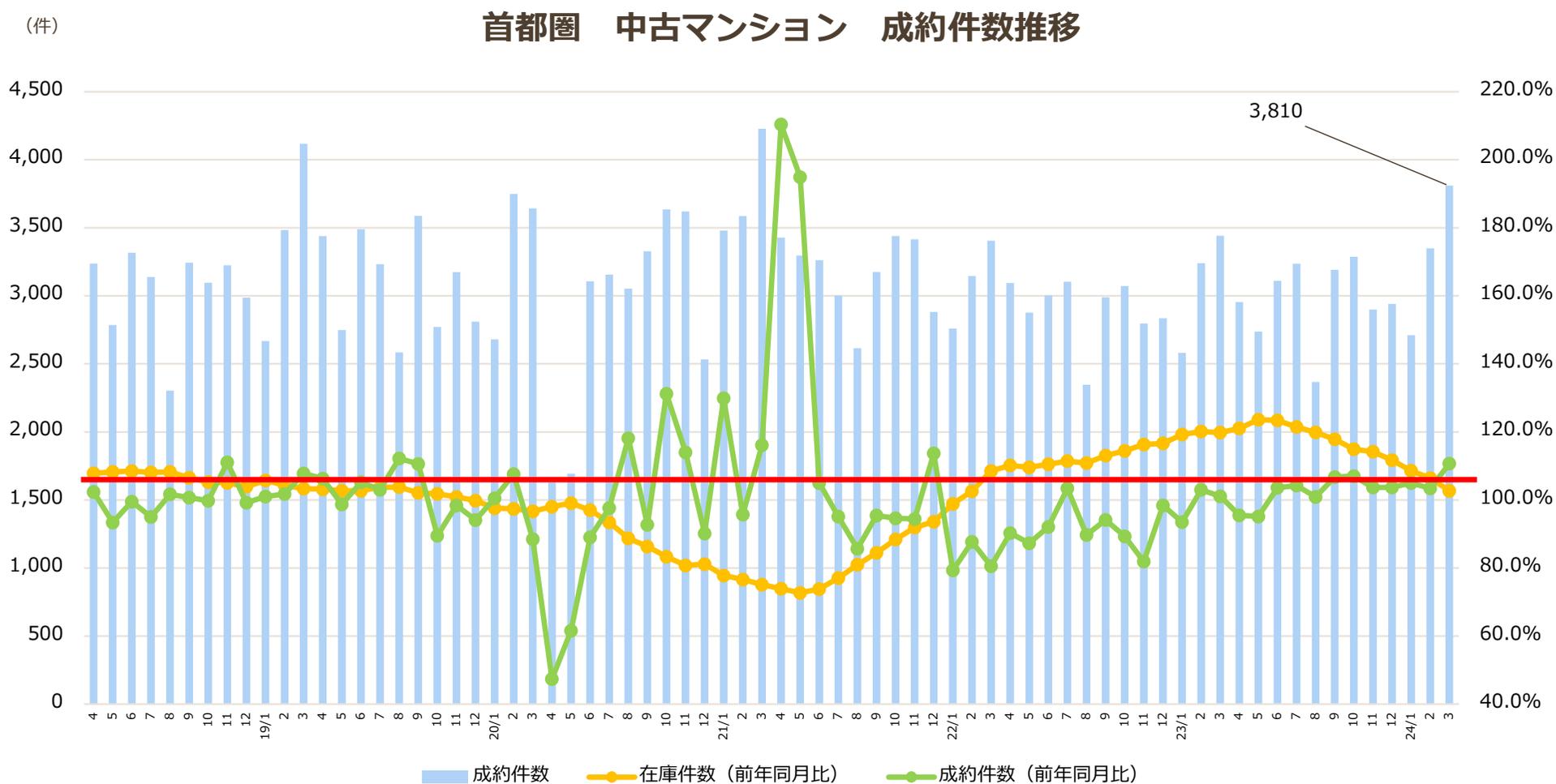


出所：不動産経済研究所、REINS Market Watch より作成

(首都圏) 中古マンションの成約件数



- 成約件数は2023/6月より前年同月を上回るようになり、増加傾向
 (3月成約件数 3,810件)
 在庫件数は減少傾向



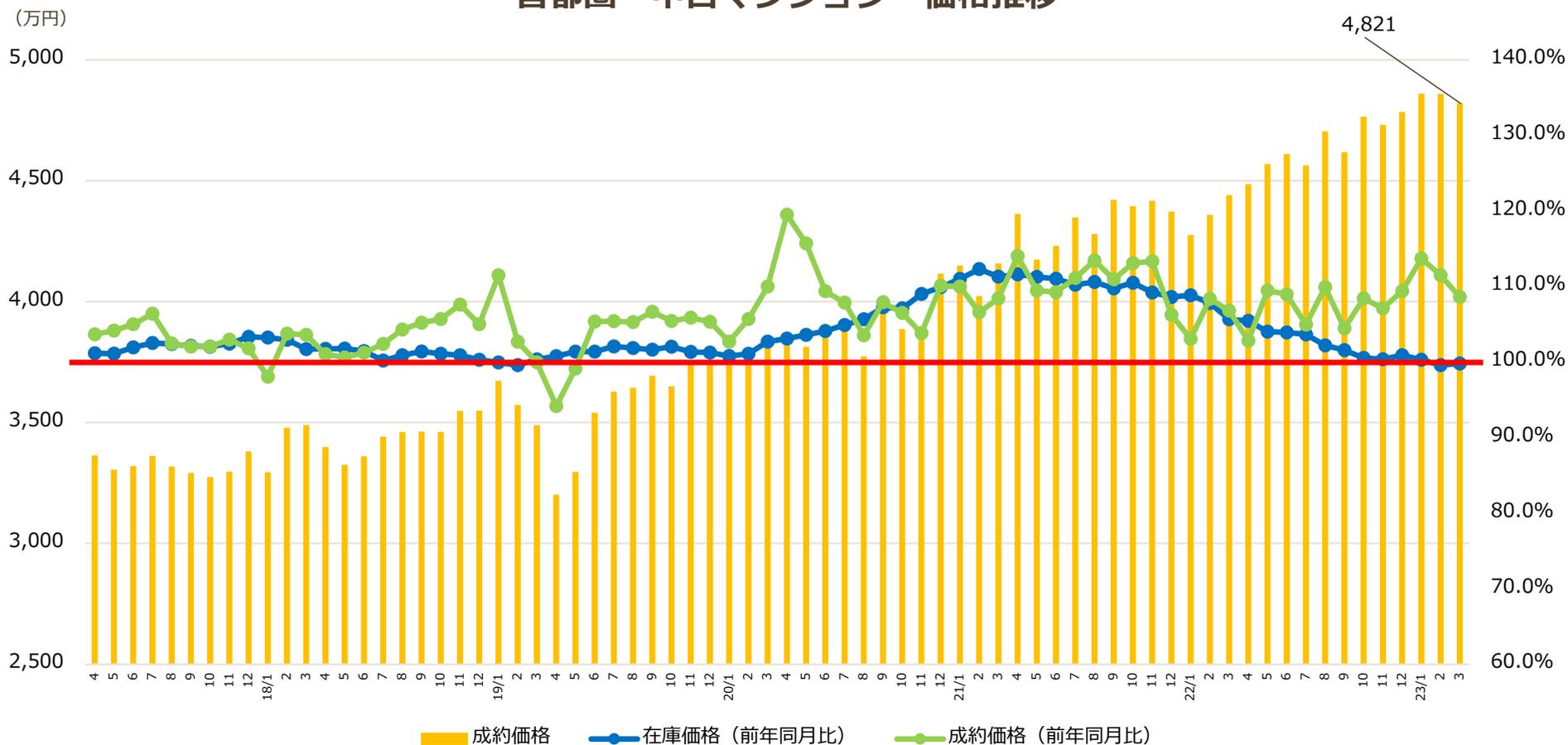
出所: REINS Market Watch より作成

(首都圏) 中古マンションの成約価格



- 成約価格は上昇が続き1月に最高値を更新 (3月成約価格 4,821万円)
在庫価格は前年比ほぼ横ばい

首都圏 中古マンション 価格推移

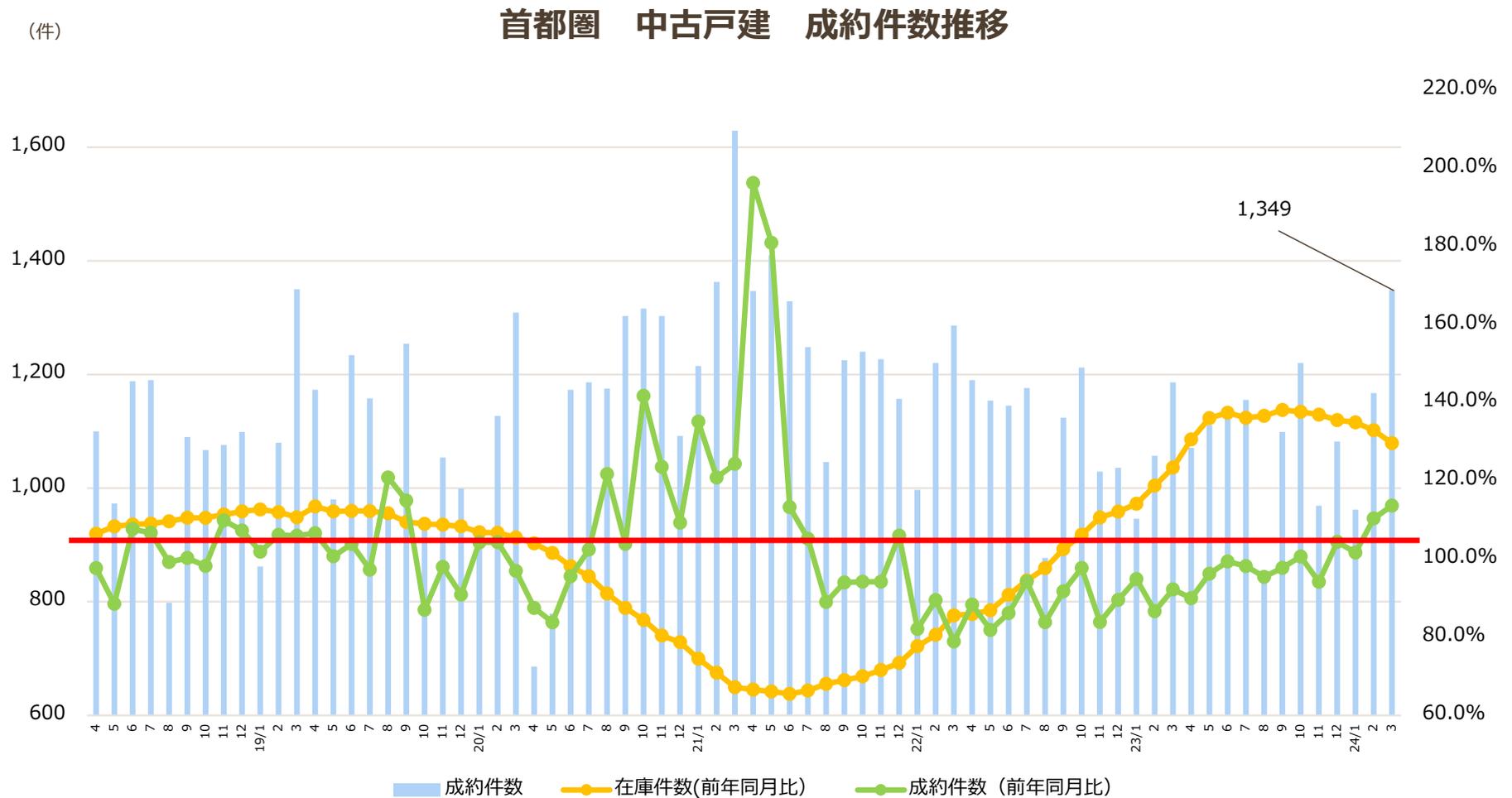


出所: REINS Market Watch より作成

(首都圏) 中古戸建住宅の成約件数



- 成約件数は前年同月を下回って推移してたが、11月より上昇
 (3月成約件数 1,349件)
 在庫件数は徐々に増加しており、12月に20,000件超

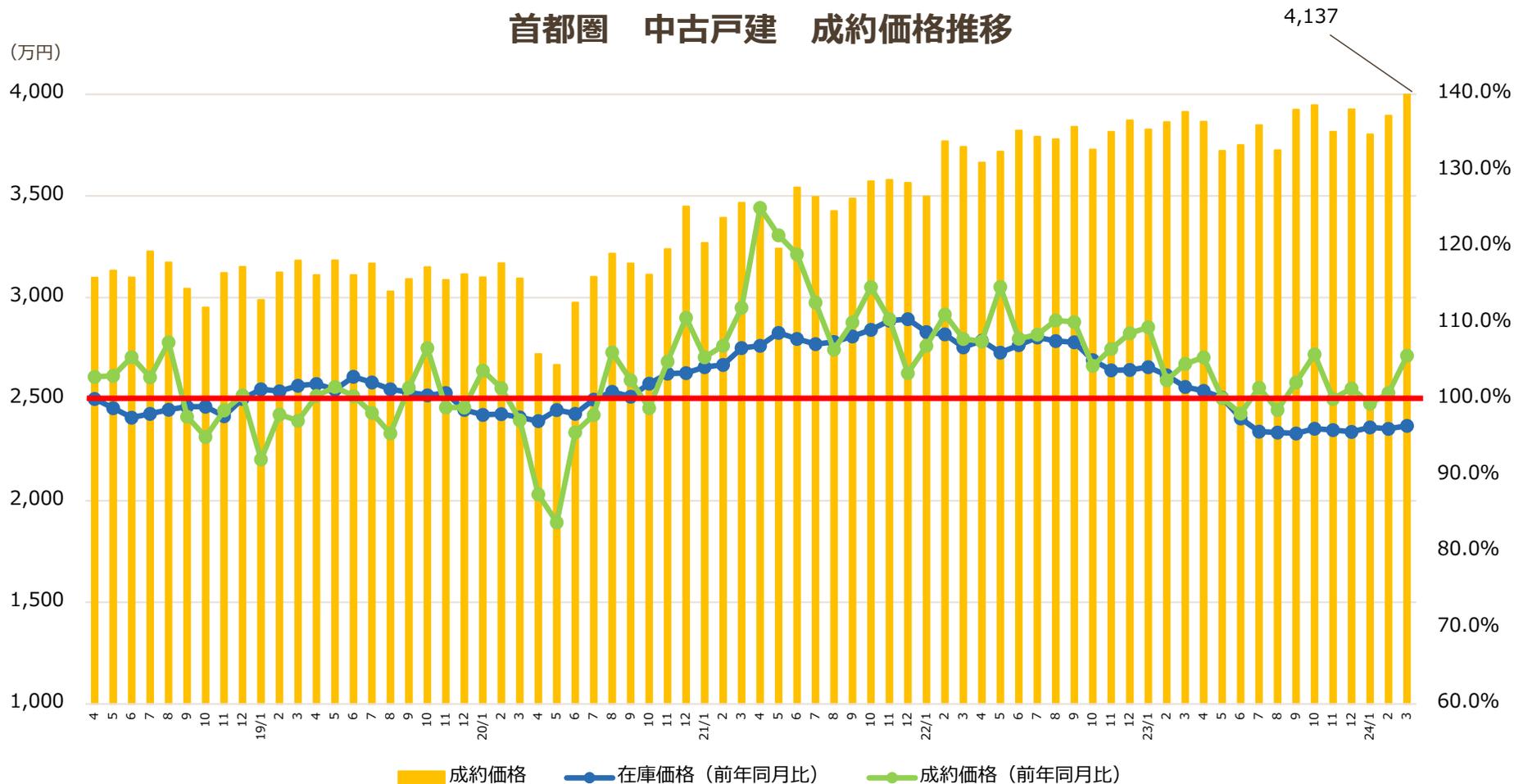


出所: REINS Market Watch より作成

(首都圏) 中古戸建住宅の成約価格



- 成約価格は上昇傾向、3月には4,000万円台突破
 (3月成約価格 4,137万円)
 在庫価格は2023年3月期前半から前年割れが続いている

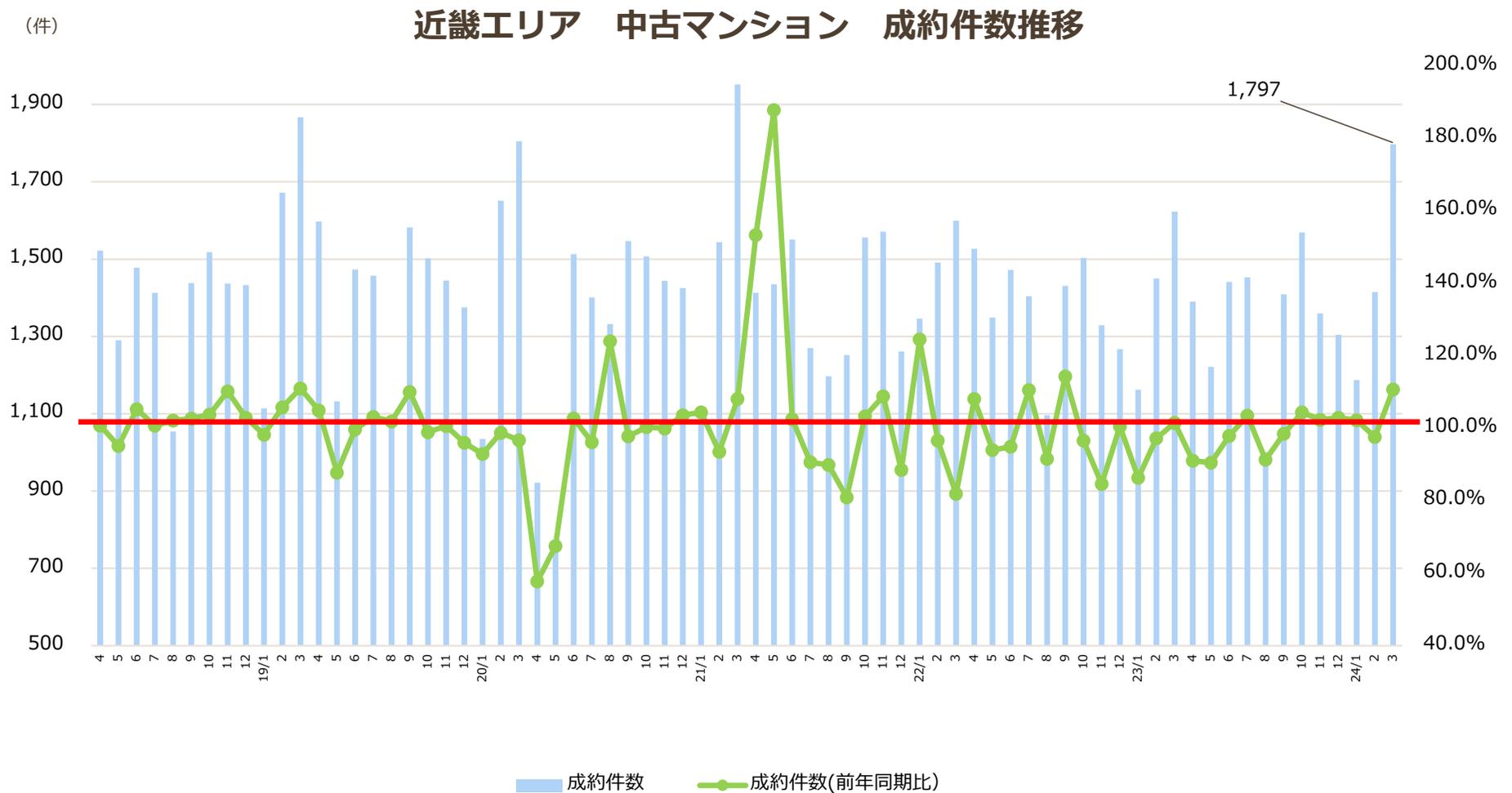


出所: REINS Market Watch より作成

(近畿圏) 中古マンションの成約件数



■ 成約件数は前年割れの傾向が続いたが、3月に急上昇
(3月成約件数 1,797件)

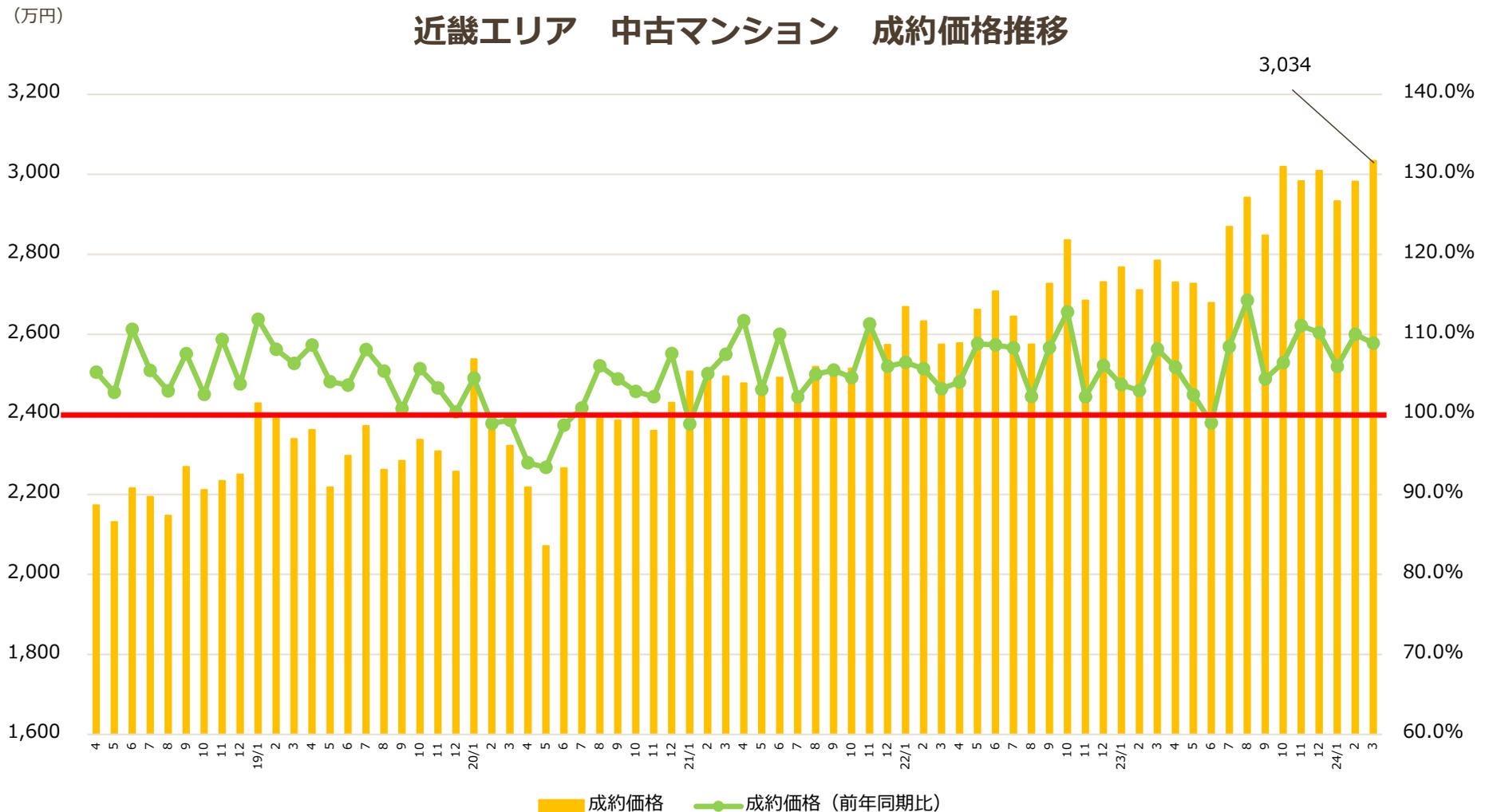


出所: REINS Market Watch より作成

(近畿圏) 中古マンションの成約価格



- 成約価格は上昇傾向、前年同月比を上回って推移
(3月成約価格 3,034万円)



1. 2024年3月期 決算概要

2. 参考資料

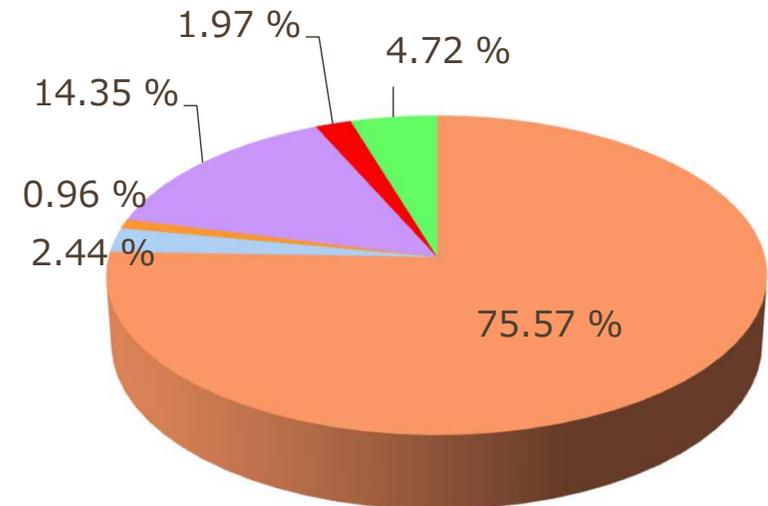
- 1. 市場動向
- 2. 会社概要

会社概要 (2024年3月31日現在)



商号	株式会社イーグランド
本店所在地	東京都 千代田区 神田美土代町1番地 WORK VILLA MITOSHIRO 4階
代表者	代表取締役社長 江口 久
設立年	1989年 (平成元年)
資本金	8億3,652万円
上場市場	東証 スタandard市場
決算日	3月31日
事業内容	中古住宅再生事業 その他不動産事業 (不動産賃貸、リフォーム工事請負)
従業員数	126名
支店	札幌・関西・横浜・名古屋
子会社	株式会社イードア (https://www.edoor.co.jp/)

株主構成 (株主数 : 7,917名)



- 個人・その他
- 金融機関
- 金融商品取引業者
- その他法人
- 外国法人等
- 自己株式

■本資料の注意点

- 本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。投資に関する決定は、ご自身のご判断において行われるようお願いいたします。
- 本資料に掲載されている業績見通し、中期計画、その他今後の予測・戦略等に関わる情報は、現時点で入手可能な情報と合理的であると判断する一定の前提に基づき当社が予測したものです。実際の業績は、様々なリスク要因や不確実な要素により、業績見通しと大きく異なる可能性があります。
- 本資料中の情報によって生じた影響や損害について、当社は一切責任を負いません。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。



【お問い合わせ先】
株式会社イーグランド 経営企画室
E-mail : ir@e-grand.co.jp
TEL: 03-3518-9779
ホームページ : <https://e-grand.co.jp>

