

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年2月6日
【四半期会計期間】	第35期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）
【会社名】	株式会社イーグランド
【英訳名】	e'grand Co.,Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 江口 久
【本店の所在の場所】	東京都千代田区美土代町1番地
【電話番号】	03 - 3518 - 9779
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 白惣 考史
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区美土代町1番地
【電話番号】	03 - 3518 - 9779
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 白惣 考史
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第34期 第3四半期累計期間	第35期 第3四半期累計期間	第34期
会計期間	自2022年4月1日 至2022年12月31日	自2023年4月1日 至2023年12月31日	自2022年4月1日 至2023年3月31日
売上高 (千円)	20,527,989	18,995,864	25,785,745
経常利益 (千円)	2,123,642	1,087,926	2,455,721
四半期(当期)純利益 (千円)	1,468,801	751,246	1,744,114
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	836,528	836,528	836,528
発行済株式総数 (株)	6,379,100	6,379,100	6,379,100
純資産額 (千円)	10,029,405	10,569,615	10,304,718
総資産額 (千円)	26,182,930	27,905,011	27,425,820
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	240.45	123.59	285.87
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	237.29	121.96	282.11
1株当たり配当額 (円)	39.00	40.00	79.00
自己資本比率 (%)	38.2	37.7	37.4

回次	第34期 第3四半期会計期間	第35期 第3四半期会計期間
会計期間	自2022年10月1日 至2022年12月31日	自2023年10月1日 至2023年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	38.72	16.71

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がありませんので記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期累計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1)業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、海外経済の下振れリスクが薄らいでいることに加え、雇用や所得環境の改善が続いていることから、国内景気は緩やかな回復基調が続いております。その一方で、不安定な国際情勢や、国内での物価上昇による消費者マインドの冷え込みが懸念されるほか、幅広い業種で人手不足が深刻化しつつあり、景気の先行きは不透明な状況となっております。

公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、2023年12月度の首都圏中古マンションの成約件数は2,941件（前年同月比3.7%増）となり、7ヶ月連続で前年同月を上回り、成約価格は4,784万円（同9.4%増）で44ヶ月連続で前年同月を上回りました。また、在庫件数も23ヶ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の下、当社の仕入活動につきましては、物件価格が上昇する中、慎重に仕入を行った結果、当第3四半期累計期間における居住用物件の仕入件数は656件（前年同四半期比5.9%減）となりました。

販売活動につきましては、当第2四半期から引き続き長期保有物件を中心に販促に努めた結果、当第3四半期累計期間における居住用物件の販売件数は611件（前年同四半期比5.9%減）、平均販売価格が2,603万円（同6.5%増）となり、当第3四半期累計期間における居住用物件の売上高は15,903百万円（同0.2%増）となりました。収益用物件の販売については、当第3四半期累計期間までに一棟マンションを5棟売却いたしました。

利益面につきましては、住宅需要が強かった前事業年度の利益率は下回りましたが、当第3四半期累計期間における売上総利益率は16.2%と一定の水準を維持しております。

以上の結果、当第3四半期累計期間における売上高は18,995百万円（前年同四半期比7.5%減）、営業利益は1,246百万円（同44.9%減）、経常利益は1,087百万円（同48.8%減）、四半期純利益は751百万円（同48.9%減）となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

<中古住宅再生事業>

中古住宅再生事業におきましては、物件販売による売上は、居住用物件が15,903百万円、収益用物件が2,686百万円、計18,589百万円となりました。また、収益用物件の保有期間中の賃貸収入は222百万円となりました。その結果、当第3四半期累計期間における中古住宅再生事業の売上高は18,843百万円（前年同四半期比7.3%減）となりました。

<その他不動産事業>

その他不動産事業におきましては、賃貸用不動産の賃貸収入によって、当第3四半期累計期間における売上高は152百万円（前年同四半期比21.3%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

流動資産

当第3四半期会計期間末における流動資産は、24,339百万円となり、前事業年度末の24,738百万円から398百万円の減少となりました。これは主に、販売用不動産が3,744百万円増加した一方、仕掛販売用不動産が4,281百万円減少したことによります。

固定資産

当第3四半期会計期間末における固定資産は、3,565百万円となり、前事業年度末の2,687百万円から877百万円の増加となりました。これは主に、有形固定資産が885百万円増加したことによります。

流動負債

当第3四半期会計期間末における流動負債は、9,110百万円となり、前事業年度末の9,032百万円から77百万円の増加となりました。これは主に、短期借入金が356百万円増加した一方、未払法人税等が393百万円減少したことによります。

固定負債

当第3四半期会計期間末における固定負債は、8,224百万円となり、前事業年度末の8,088百万円から136百万円の増加となりました。これは主に、長期借入金が149百万円増加したことによります。

純資産

当第3四半期会計期間末における純資産は、10,569百万円となり、前事業年度末の10,304百万円から264百万円の増加となりました。これは主に、利益剰余金が264百万円増加したことによります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第3四半期累計期間において、当社が定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期累計期間において、当社が対処すべき課題について重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年2月6日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	6,379,100	6,379,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数100株
計	6,379,100	6,379,100	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高(千円)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	-	6,379,100	-	836,528	-	811,528

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2023年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2023年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 300,700	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 6,063,200	60,632	-
単元未満株式	普通株式 15,200	-	-
発行済株式総数	6,379,100	-	-
総株主の議決権	-	60,632	-

【自己株式等】

2023年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
株式会社イーグランド	東京都千代田区神田 錦町1丁目2-1	300,700	-	300,700	4.71
計	-	300,700	-	300,700	4.71

- (注) 1. 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。
2. 当社は2024年1月15日付で東京都千代田区美土代町1番地に本社を移転しました。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3．四半期連結財務諸表について

四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（平成19年内閣府令第64号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、四半期連結財務諸表は作成しておりません。

1【四半期財務諸表】

(1)【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,793,074	4,808,977
販売用不動産	12,334,264	16,078,392
仕掛販売用不動産	7,154,560	2,873,152
貯蔵品	1,973	5,294
その他	454,807	574,384
貸倒引当金	308	302
流動資産合計	24,738,371	24,339,898
固定資産		
有形固定資産		
その他(純額)	2,302,956	3,188,540
有形固定資産合計	2,302,956	3,188,540
無形固定資産		
投資その他の資産	492	255
その他	384,389	376,706
貸倒引当金	389	389
投資その他の資産合計	383,999	376,317
固定資産合計	2,687,449	3,565,112
資産合計	27,425,820	27,905,011
負債の部		
流動負債		
買掛金	555,718	473,741
短期借入金	6,925,780	7,282,710
1年内返済予定の長期借入金	758,898	863,778
未払法人税等	393,646	-
賞与引当金	-	137,996
完成工事補償引当金	14,193	13,304
その他	384,720	339,318
流動負債合計	9,032,955	9,110,849
固定負債		
長期借入金	7,951,764	8,101,132
役員退職慰労引当金	57,749	57,749
その他	78,633	65,665
固定負債合計	8,088,146	8,224,546
負債合計	17,121,102	17,335,395

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2023年12月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	836,528	836,528
資本剰余金	832,990	832,990
利益剰余金	9,010,389	9,275,370
自己株式	413,003	413,087
株主資本合計	10,266,905	10,531,802
新株予約権	37,812	37,812
純資産合計	10,304,718	10,569,615
負債純資産合計	27,425,820	27,905,011

(2)【四半期損益計算書】

【第3四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	20,527,989	18,995,864
売上原価	16,424,711	15,912,886
売上総利益	4,103,277	3,082,977
販売費及び一般管理費	1,839,689	1,836,310
営業利益	2,263,588	1,246,667
営業外収益		
受取利息	602	399
受取配当金	1,151	761
契約収入	1,500	7,090
受取保険金	1,712	13,807
助成金収入	1,445	1,121
その他	1,074	473
営業外収益合計	7,485	23,654
営業外費用		
支払利息	128,188	154,434
支払手数料	16,318	26,369
その他	2,925	1,590
営業外費用合計	147,432	182,394
経常利益	2,123,642	1,087,926
税引前四半期純利益	2,123,642	1,087,926
法人税、住民税及び事業税	622,967	318,070
法人税等調整額	31,873	18,609
法人税等合計	654,840	336,680
四半期純利益	1,468,801	751,246

【注記事項】

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
減価償却費	48,263千円	34,344千円

(株主資本等関係)

前第3四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	230,141	37	2022年3月31日	2022年6月29日	利益剰余金
2022年10月31日 取締役会	普通株式	237,054	39	2022年9月30日	2022年11月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

株主資本の金額は、前事業年度の末日と比較して著しい変動はありません。

当第3四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

1. 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	243,133	40	2023年3月31日	2023年6月28日	利益剰余金
2023年10月31日 取締役会	普通株式	243,132	40	2023年9月30日	2023年11月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

3. 株主資本の金額の著しい変動

株主資本の金額は、前事業年度の末日と比較して著しい変動はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

当社は不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当第3四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

当社は不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前第3四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

	中古住宅再生事業			その他 不動産事業 (注)	合計
	居住用物件	収益用物件	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移転 される財	15,867,654 -	4,305,684 -	20,173,338 -	34 -	20,173,373 -
顧客との契約から生じる 収益	15,867,654	4,305,684	20,173,338	34	20,173,373
その他の収益	28,644	132,652	161,296	193,318	354,615
外部顧客への売上高	15,896,299	4,438,336	20,334,635	193,353	20,527,989

(注) その他不動産事業としては、不動産賃貸等の不動産関連事業を行っております。

当第3四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

	中古住宅再生事業			その他 不動産事業 (注)	合計
	居住用物件	収益用物件	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移転 される財	15,903,561 -	2,686,122 -	18,589,683 -	66 -	18,589,750 -
顧客との契約から生じる 収益	15,903,561	2,686,122	18,589,683	66	18,589,750
その他の収益	26,696	227,235	253,932	152,181	406,114
外部顧客への売上高	15,930,258	2,913,357	18,843,615	152,248	18,995,864

(注) その他不動産事業としては、不動産賃貸等の不動産関連事業を行っております。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第 3 四半期累計期間 (自 2022年 4 月 1 日 至 2022年12月31日)	当第 3 四半期累計期間 (自 2023年 4 月 1 日 至 2023年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	240円45銭	123円59銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	1,468,801	751,246
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額 (千円)	1,468,801	751,246
普通株式の期中平均株式数 (株)	6,108,430	6,078,315
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	237円29銭	121円96銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	81,458	81,446
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【その他】

2023年10月31日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- | | |
|-------------------------|-------------|
| (1) 配当金の総額 | 243,132千円 |
| (2) 1 株当たりの金額 | 40円00銭 |
| (3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 | 2023年11月30日 |

(注) 2023年 9 月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年2月6日

株式会社イーグランド
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
原賀 恒一郎

指定有限責任社員
業務執行社員
公認会計士
林 美岐

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社イーグランドの2023年4月1日から2024年3月31日までの第35期事業年度の第3四半期会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期累計期間（2023年4月1日から2023年12月31日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社イーグランドの2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・四半期財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。