



株式会社 イーグランド

証券コード：**3294**



個人投資家向け
IRセミナー資料
2021年2月27日

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



1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

1-1. 会社概要（2020年9月30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 神田錦町 1 丁目 2 番地 1 NEWNO神田錦町（旧：ヒューリック錦町ビル） 7 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	東証一部
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（不動産賃貸等）
従業員数	114名（前期末比+17名）
支店	札幌・関西・横浜・名古屋（2020年4月開設）

1-2. 事業構成

「中古住宅再生事業」に集中

1.2%

その他不動産事業（不動産賃貸等）

2020/3期
売上高 **204億**

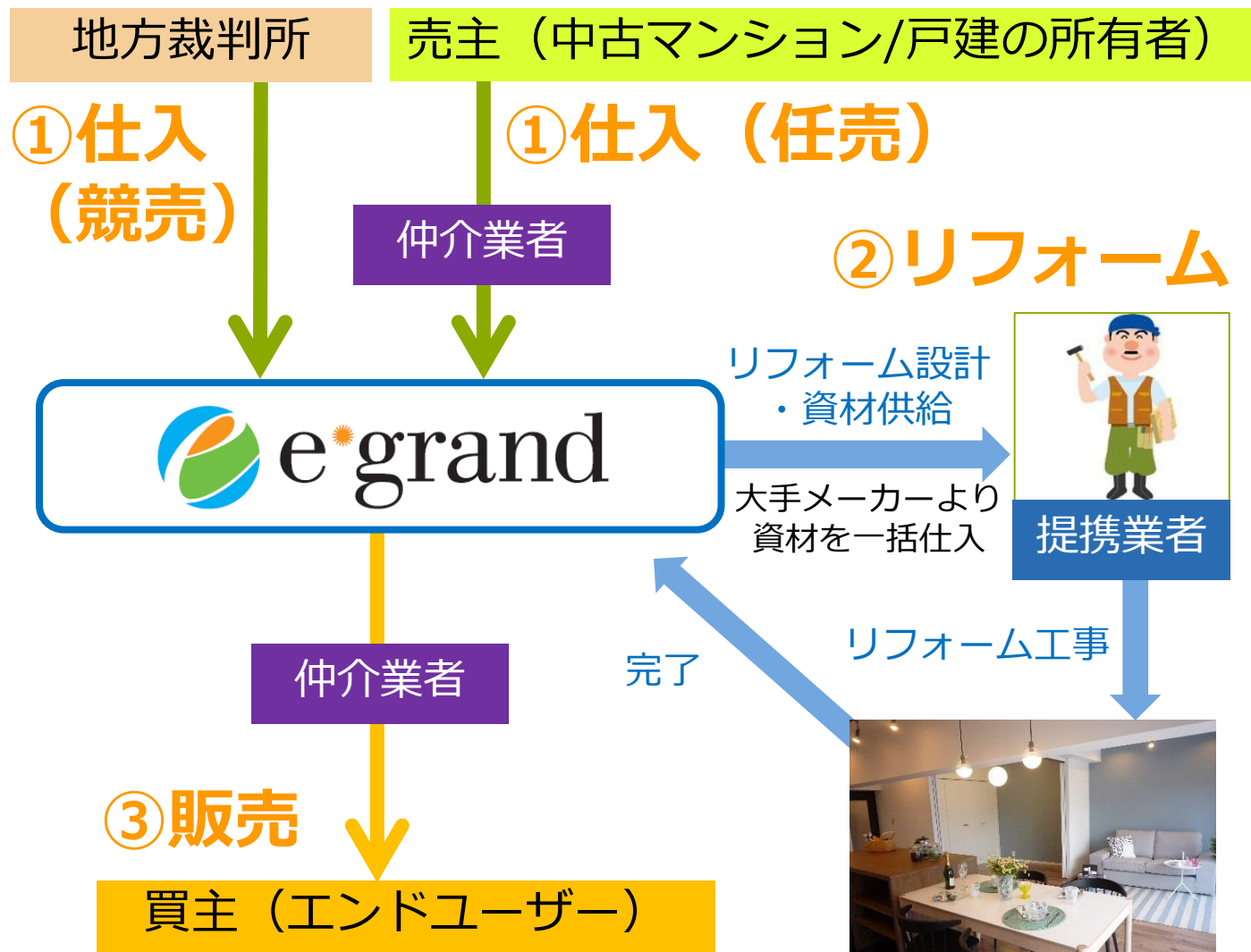
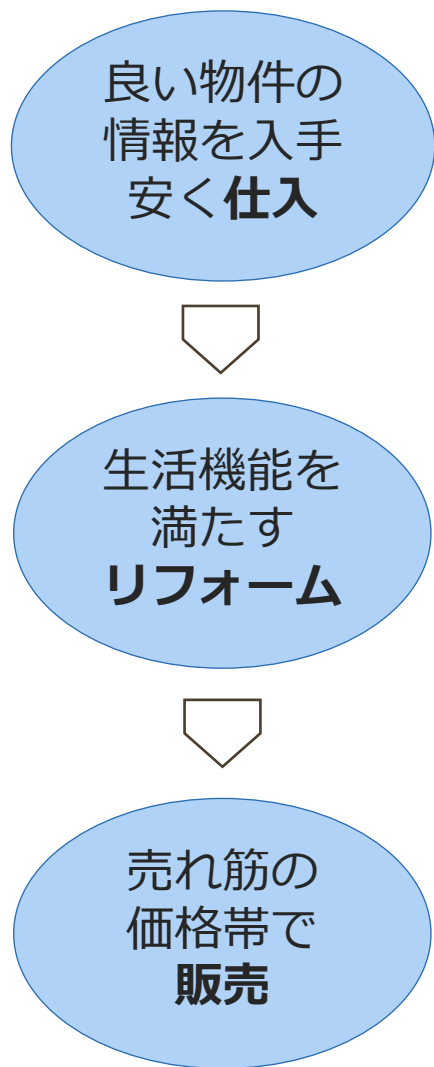
98.8%

中古住宅再生事業

中古住宅を仕入れ、リフォームして再販する



1-3. 事業内容（中古住宅再生事業とは）



1-4. 中古住宅 販売事例



👉 ゆとりの 80.27㎡ (3LDK)
10階・南向きの角部屋

所在：神奈川県相模原市中央区
交通：JR相模線「南橋本」駅 徒歩5分
築年：1992年

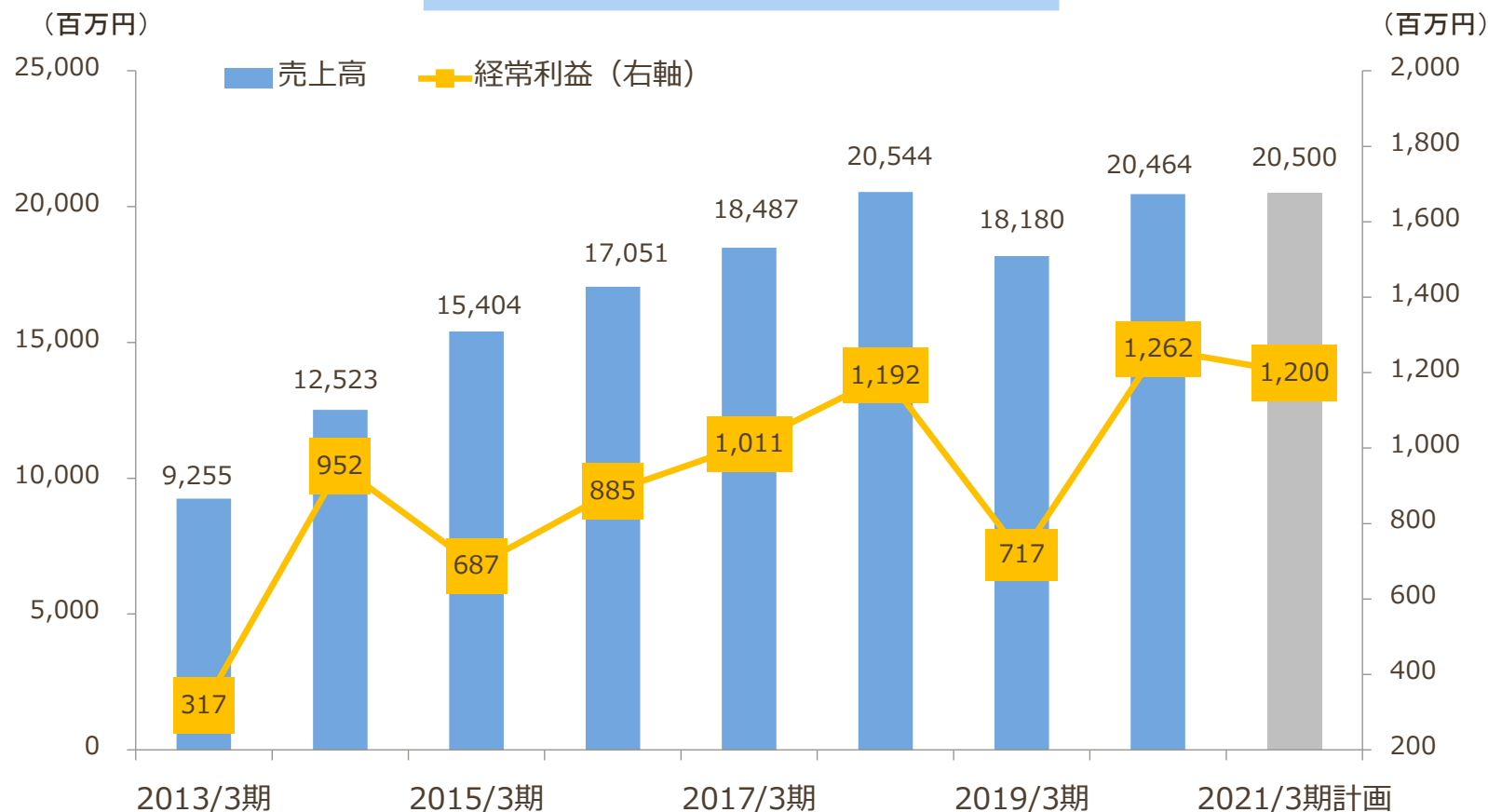
価格：**2,230万円**

(2020年2月お引渡し)

1-5. 業績の推移・上場市場の変遷



売上高・経常利益の推移



2013年12月
JASDAQ 上場

2015年11月
東証二部 上場

2017年12月
東証一部 上場

1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

2-1. 中古住宅市場の活性化・拡大

■ 『住生活基本計画』（国交省2016年）

2013年



2025年



■ 賃貸世帯が購入を希望する「今後の住まい」に変化

2003年

新築住宅がいい

69.3%

中古住宅がいい

6.2%

こだわらない

24.4%



2018年

49.1%

33.6%

17.2%

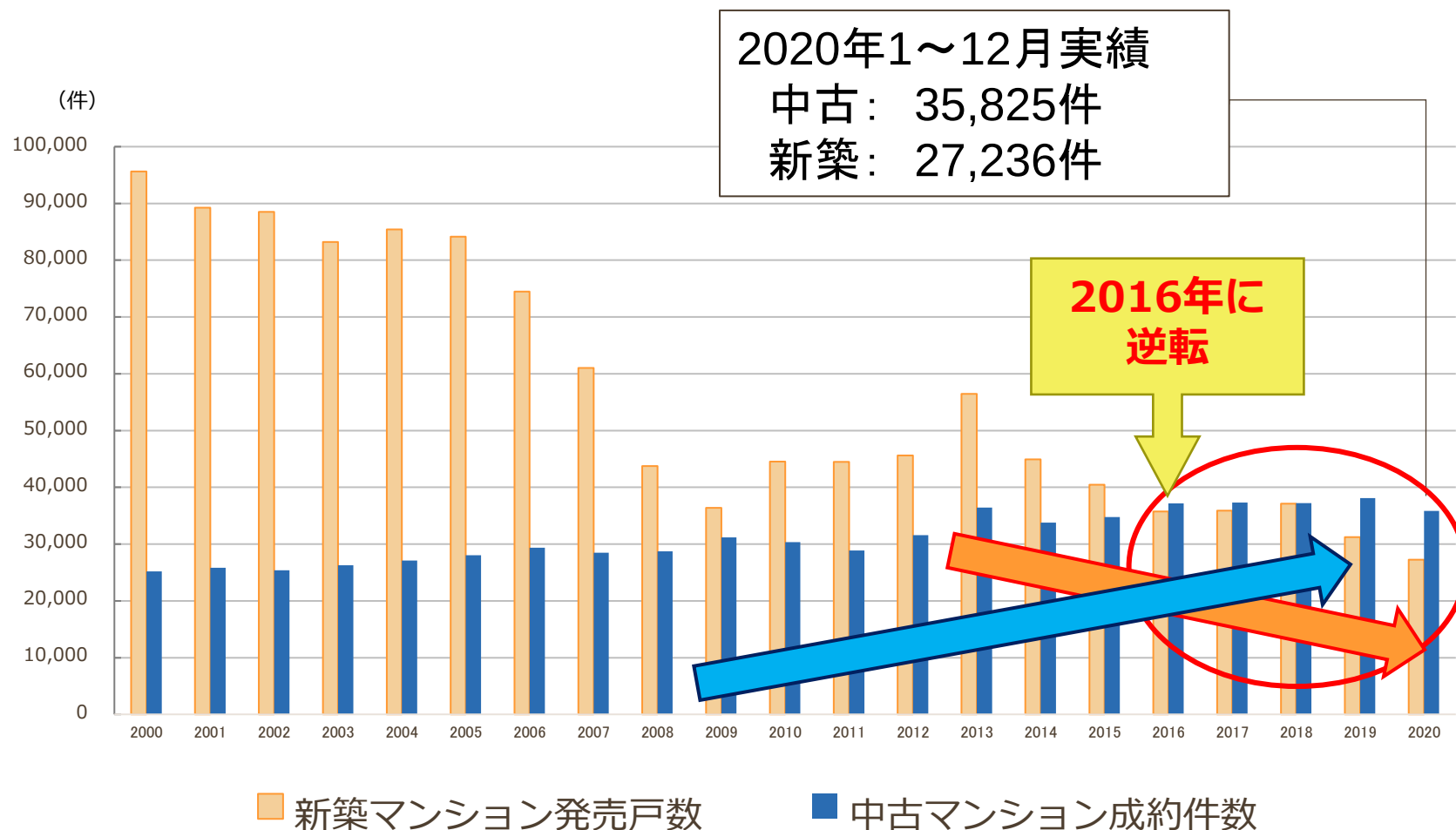


過半数に
(50.8%)

出所：国土交通省「住生活総合調査」より

2-2. 新築と中古の流通量推移

(首都圏) 新築マンション発売戸数と中古マンション成約件数

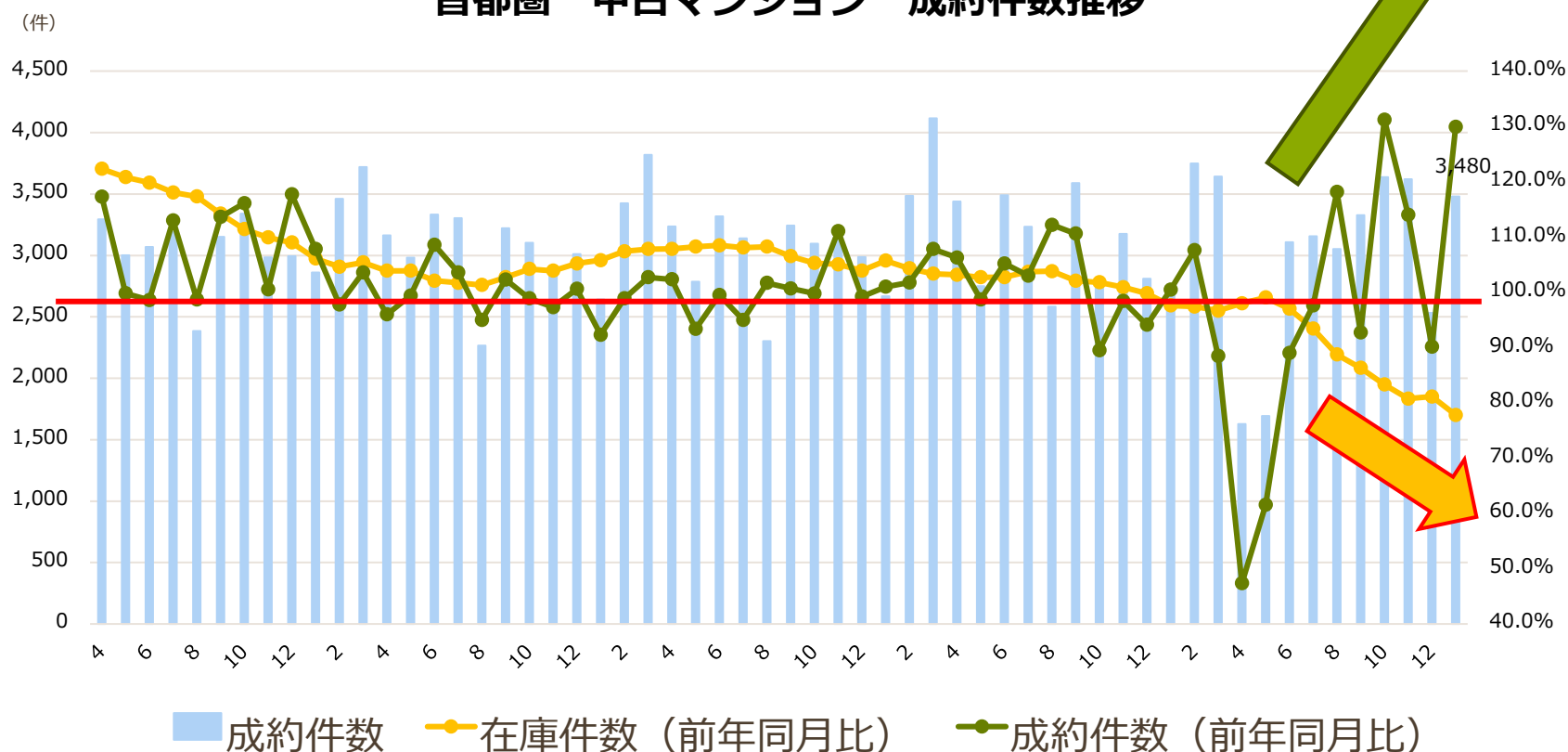


出所：不動産経済研究所、REINS Market Watch より作成

2-3. 中古マンションの成約件数

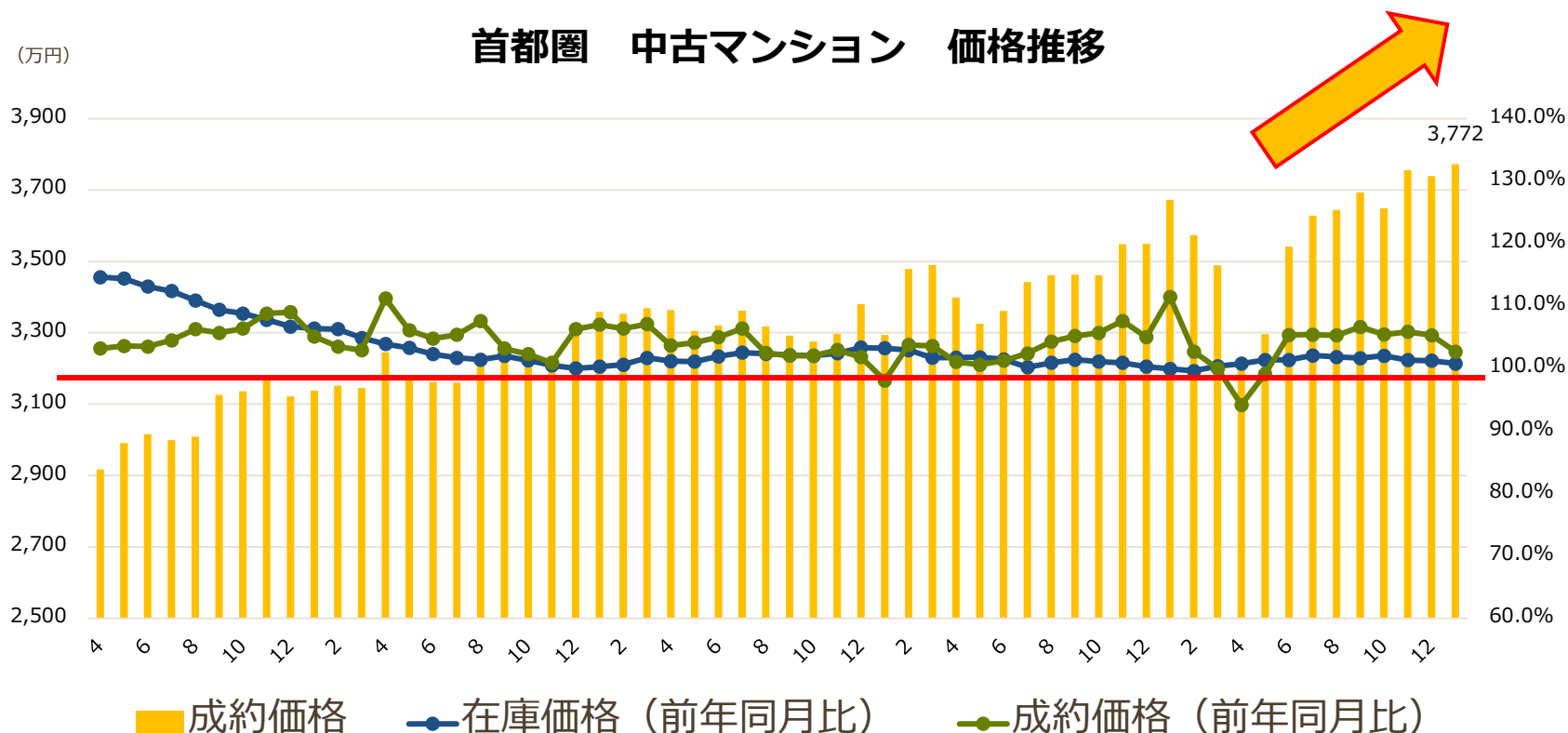
- コロナ禍により、4 - 5月は前年同月比で半減したものの、6月より回復。
8月～1月の累計は、前年同期間比+11.6%と**売れ行きは好調**。
在庫数は大幅に減少中。（1月成約件数 3,480件）

首都圏 中古マンション 成約件数推移



2-4. 中古マンションの成約価格

- 昨年の緊急事態宣言中をのぞき、中古マンションの成約価格は上昇傾向。
6月以降回復し、11月に最高値を記録、1月にはさらに高値更新。
(1月成約平均価格 3,772万円)



出所：REINS Market Watch より作成

1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

3-1. 当社の立ち位置： 業界 7 位



中古住宅の買取再販戸数ランキング

順位	企業	年間販売戸数	平均販売価格	マンション 比率
1位	K 社	4,305戸	1,420万円	7%
2位	F 社	1,707戸	2,250万円	84%
3位	D 社	1,511戸	2,550万円	99%
4位	R 社	1,496戸	1,900万円	26%
5位	B 社	1,463戸	1,448万円	98%
6位	I 社	1,352戸	2,320万円	99%
7位	イーグランド	931戸	1,986万円	77%

出所：2020.7.27発行リフォーム産業新聞より作成

3-2. 当社の強み



①競売による仕入に強み

長年の不動産競売取引で培った価格算定力
権利調整ノウハウにもとづく問題解決力

②良質で安価な物件 ⇒ 近隣競合物件との差別化

低価格帯の取扱物件

2,000万円前後の居住用物件が中心

適材適所のリフォーム

個々の物件の状況に相応しいリフォーム企画

一層の付加価値向上

当社独自のアフターサービス保証

③リスク低減の取り組み（収益販売用不動産を除く）

在庫コントロール

仕入から販売までの期間を適切に管理

仕入手法

原則 1 戸単位での仕入。任売仕入を拡大中

3-3. 強み① 競売による仕入



- 首都圏 1 都 3 県の全てで、**トップの落札件数、他社を圧倒するシェア**
- 高い査定能力により適正価格（乖離率）での落札を継続

首都圏の競売落札件数・シェア

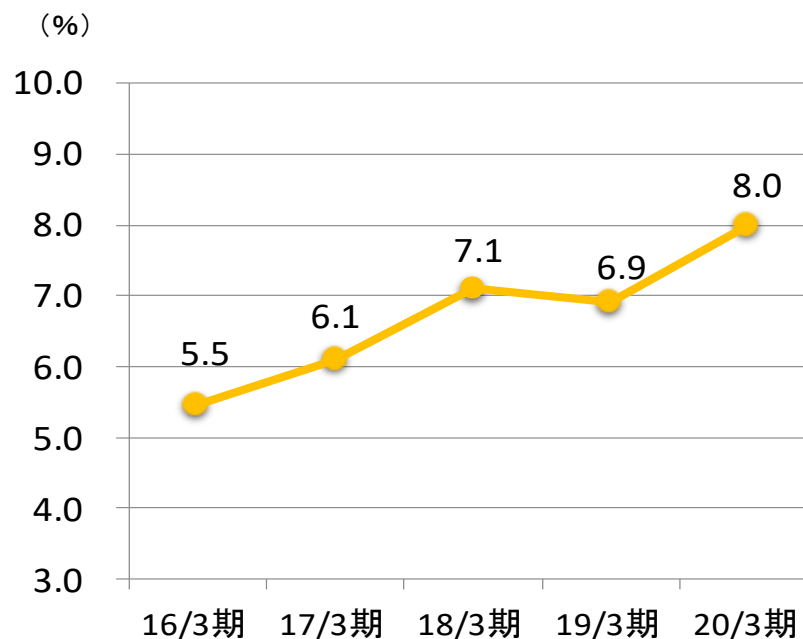
順位	企業	2020/3期の落札内容		
		件数	シェア	平均乖離率
1位	当 社	286	8.0%	159.1%
2位	A 社	67	1.9%	165.8%
3位	B 社	66	1.8%	149.1%
4位	C 社	61	1.7%	163.2%
5位	D 社	56	1.6%	193.9%
全体平均				206.8%

(注) 首都圏（一都三県）での落札件数

出所：裁判所 不動産競売物件情報サイト「B I T」より作成

平均乖離率：落札価格を買受可能額で除した値

首都圏の当社落札シェアの推移



3-4. 強み② 良質で廉価な物件

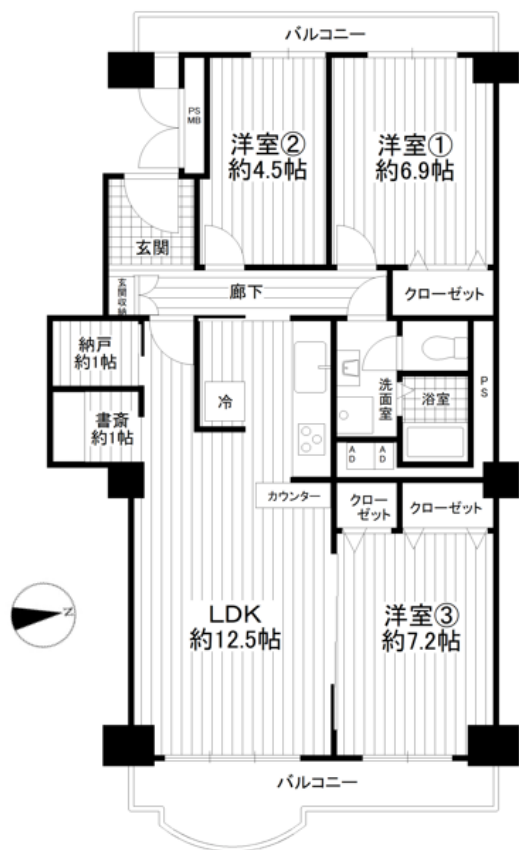
■ 個々の物件に応じた、適材適所のリフォーム

Before



3-5. 強み② 良質で廉価な物件

平均販売価格 2,000万円 ➡ 住宅ローン月額 58,000円



※借入2,000万円、金利1.14%、35年返済の場合
(月額返済額: 57,771円、ボーナス返済ゼロ)



👉 テレワーク用の書斎付き
広々82.82㎡、3LDKのお部屋

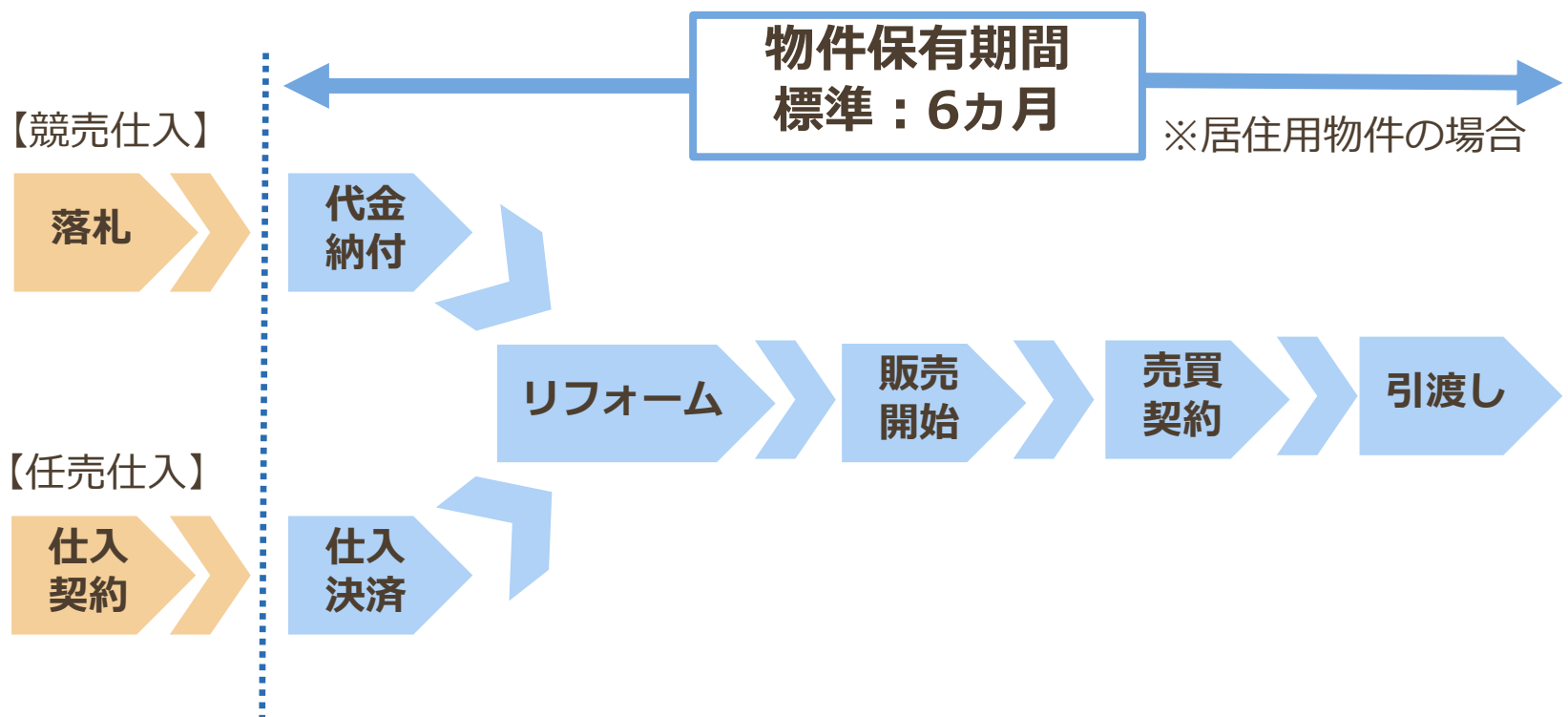
所在: 千葉県松戸市
交通: JR常磐緩行線・武蔵野線
「新松戸」駅 徒歩10分
築年: 1978年

価格: **2,080万円**

(2020年12月お引渡し)

3-6. 強み③ リスク低減の取組み

- 在庫コントロール
- 代金納付（競売）や仕入決済（任売）から引渡しまでの期間を適切に管理し、長期化を抑制



1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

4-1. 今後の展開【基本方針】

① 事業エリアの拡大

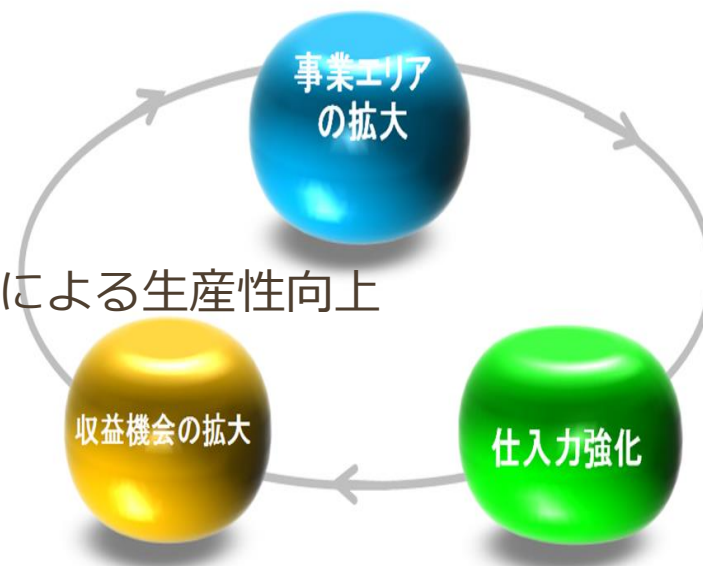
- ・首都圏、札幌、関西圏に加え、名古屋にも展開

② 仕入力の強化

- ・効率的・機動的な仕入体制を拡充
- ・人員体制の強化、業務のシステム化による生産性向上

③ 収益機会の拡大

- ・ストック収益である賃貸収益の拡大



④ 株主価値向上に向けた財務・資本政策

- ・財務健全性と資本効率の向上
- ・配当と自社株買による株主総還元性向の向上

4-2. 基本方針① 事業エリアの拡大

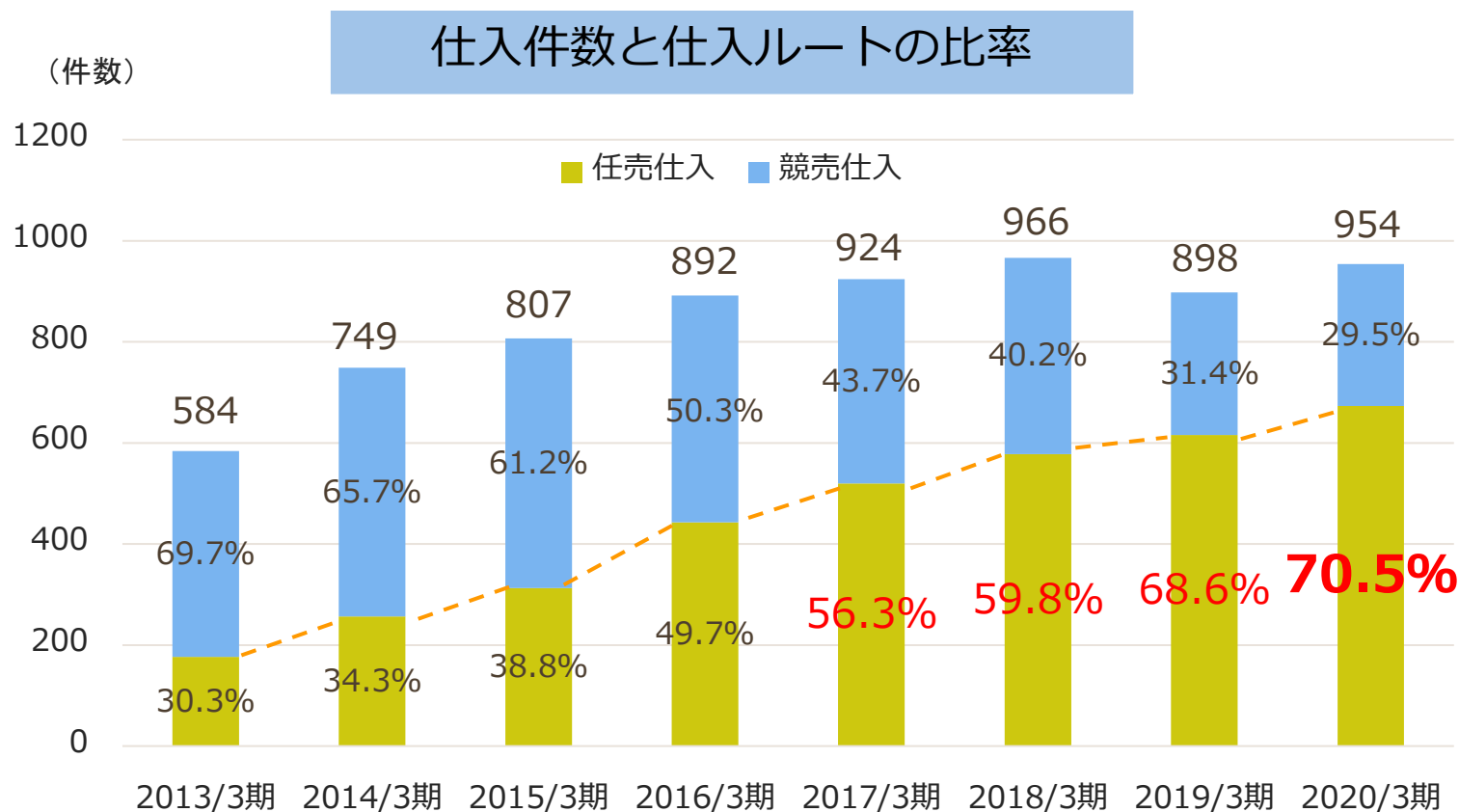
■ 首都圏、札幌、関西圏に加え、名古屋にも支店展開

2010年 3月	札幌支店を開設 エリア拡大開始
2014年 5月	関西支店を開設
2017年 4月	横浜支店を開設
2020年 4月	名古屋支店を開設



4-3. 基本方針② 仕入力の強化

- 任売仕入が柱として成長
- 2017/3期より、任売仕入が競売仕入を上回るようになり、今や完全に逆転

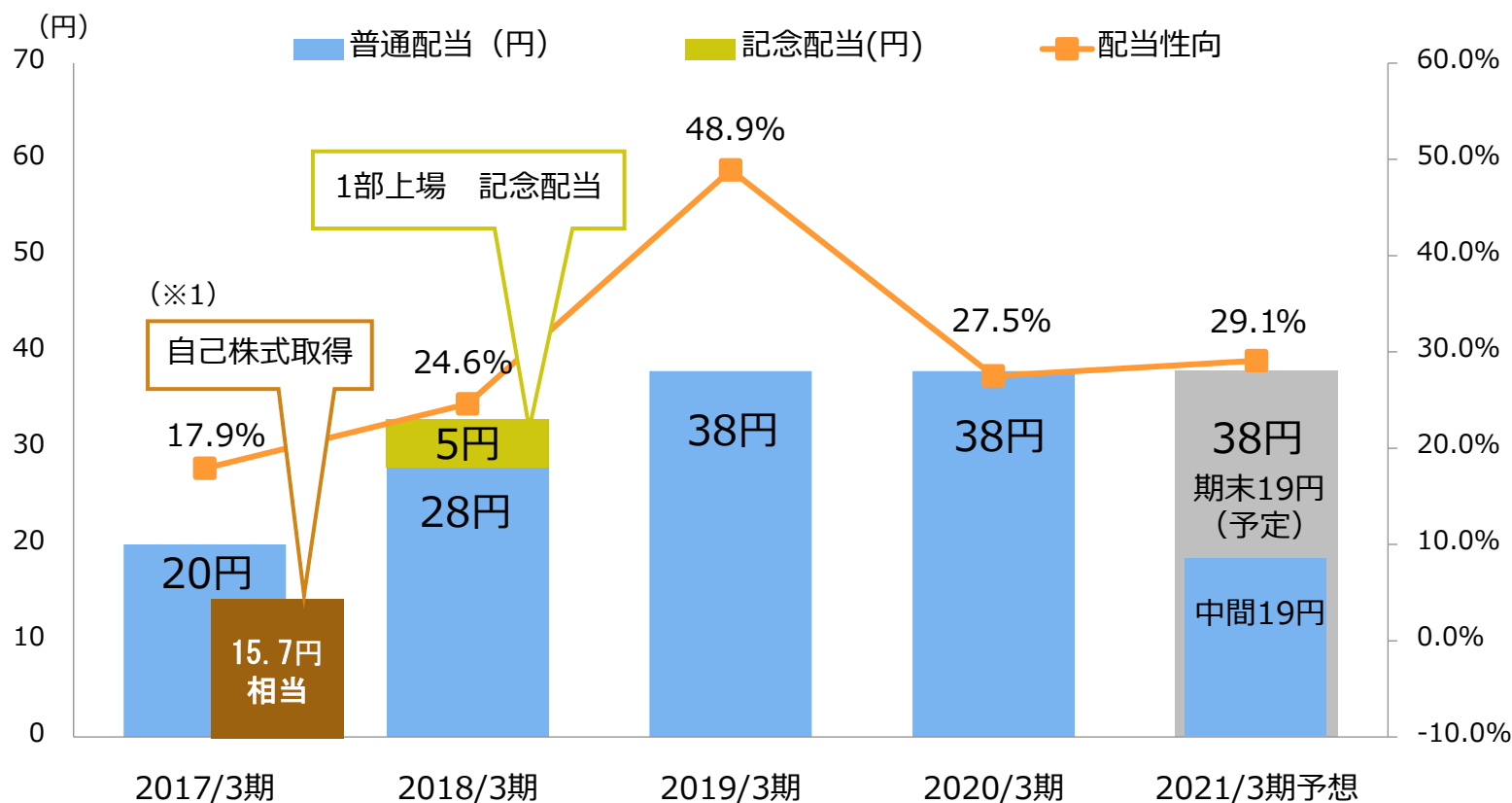


※収益販売用不動産を除く

4-4. 基本方針④ 株主価値向上

- 2020/3期は、配当38円を実施（配当性向27.5%）
- 2021/3期も、同様の**配当38円**を予定

配当金額の推移



(※1) 2017/3期の自己株式取得実施額は、一株当たりの自己株式取得金額

1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

5-1. 働き方改革・ESGへの取り組み

■ 働き方改革

- ・ 残業の削減 …15.6h/月
- ・ 育児休暇 …男性も2名取得
- ・ 有休取得 …取得率72.7%
- ・ **くるみん認定** …子育てサポート企業として
- ・ **健康経営優良法人** …3年連続で取得



■ ESGへの取り組み

- ・ スクラップ＆ビルドの新築志向から、**持続可能な中古再生へ**



5-2. CSR（地域貢献）



私たちは、Jリーグの掲げる「百年構想：スポーツでもっと幸せな国へ」に共感し、地元・東京で活躍する**東京ヴェルディ**と**日テレ・ベレーザ**を応援することで地域貢献を目指しています。

TOKYO VERDY



©TOKYO VERDY



©TOKYO VERDY

日テレBELEZA

写真提供：東京ヴェルディ株式会社

1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

6-1. 2021/3期 3Q決算の概要



- 売上高は2Q以降順調に推移し、前年同期比+1.6%
- 支払利息等の減少により、経常利益は前年同期比+3.0%の974百万円

(単位：百万円、%)

科目	2020/3期 3Q 実績		2021/3期 3Q 実績		
	金額	構成比	金額	構成比	前期比
売上高	14,762	—	15,309	—	+1.6%
売上総利益	2,607	17.7%	2,603	17.0%	▲0.2%
営業利益	1,089	7.4%	1,070	7.0%	▲1.7%
経常利益	945	6.4%	974	6.4%	+3.0%
当期純利益	650	4.4%	685	4.5%	+5.3%

6-2. 2021/3期 業績予想に対する進捗



- 3Q業績を背景に、**通期業績予想を2度目の上方修正**（1月29日 リリース）

（単位：百万円、％）

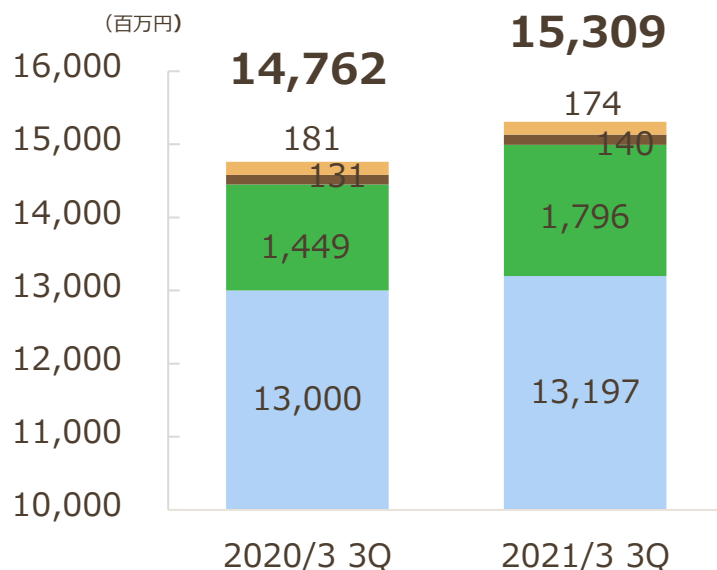
科目	2021/3期 3Q 実績			2021/3期 通期予想 (1/29上方修正)	進捗率 ％
	金額	構成比	前期比		
売上高	15,309	—	+1.6%	20,500	74.7%
売上総利益	2,603	17.0%	▲0.2%	3,400	76.6%
営業利益	1,070	7.0%	▲1.7%	1,350	79.3%
経常利益	974	6.4%	+3.0%	1,200	81.2%
当期純利益	685	4.5%	+5.3%	825	83.0%

6-3. 2021/3期 3Q 売上高構成



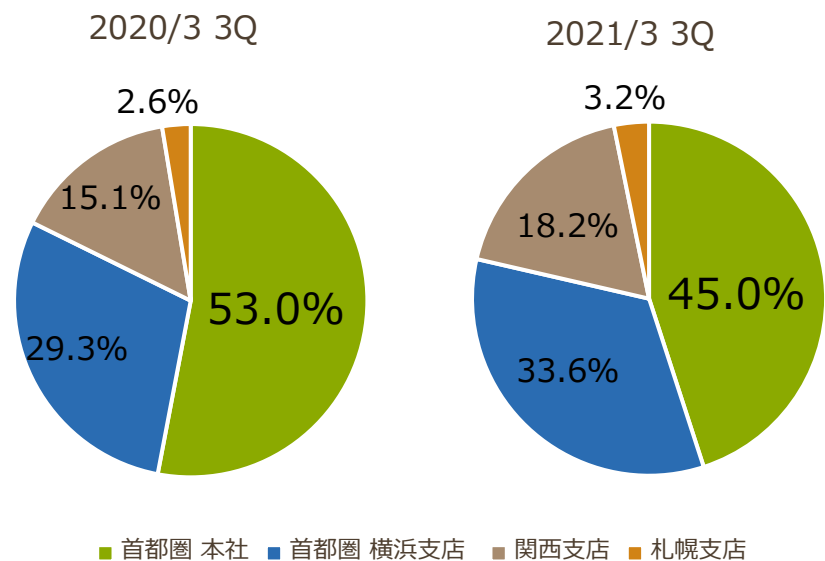
- 一棟マンション4棟を売却、収益用物件の売上が前年同期比+23.9%と増
- 横浜・関西・札幌の各支店が増収となり、全体売上におけるシェアを高めた

売上高 内訳



- 中古再生事業（その他収入）
- 賃貸等事業
- 中古再生事業（収益用）
- 中古再生事業（居住用）

中古再生事業（居住用）販売額 内訳



■ 首都圏 本社 ■ 首都圏 横浜支店 ■ 関西支店 ■ 札幌支店

※名古屋支店は関西支店に含める

	2020/3期 3Q	2021/3期 3Q	前年同期比
販売件数	660件	649件	▲1.7%
平均販売価格	1,969万円	2,033万円	+3.3%

※収益用物件を除く（販売件数、価格ともに）

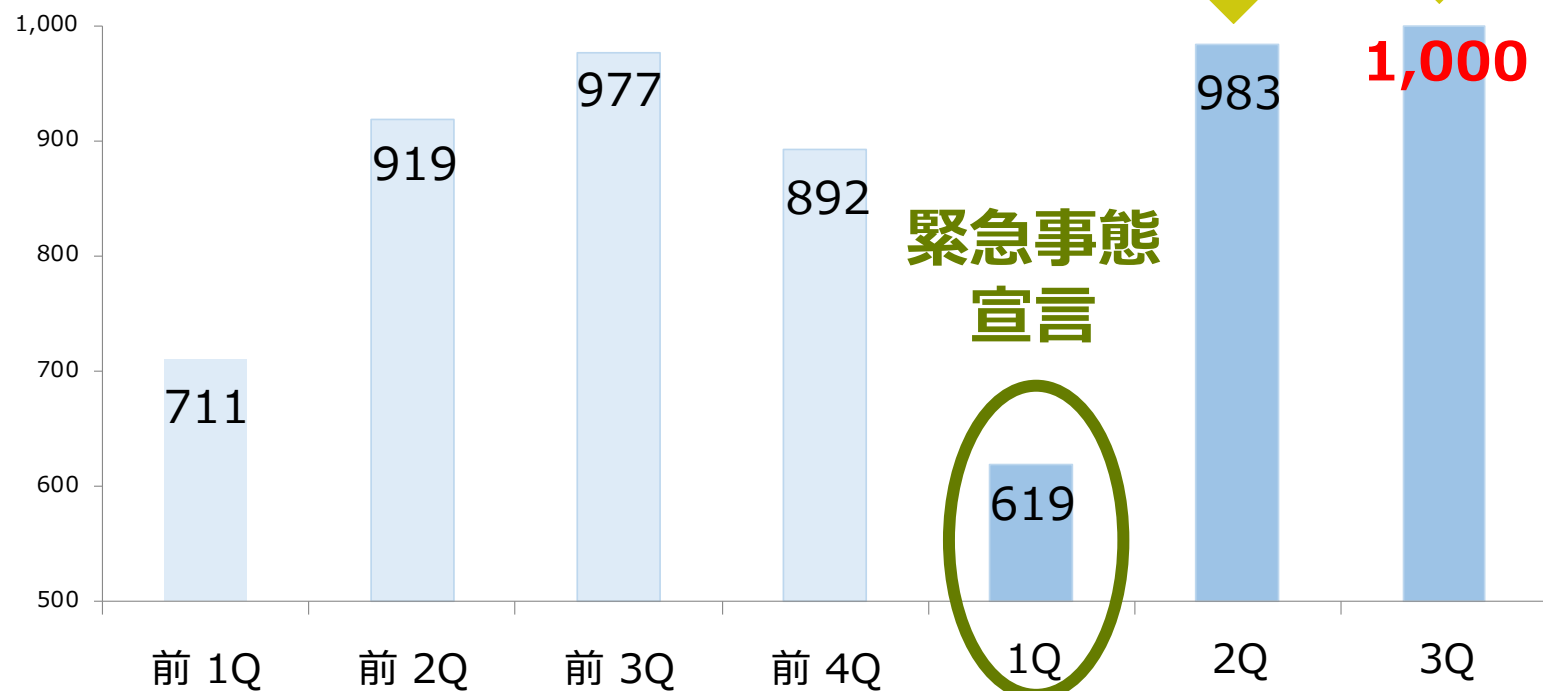
6-4. 業績の推移

四半期実績推移（売上総利益）

3Q（単体） **過去最高の10億円**に到達

（百万円）

2Q（単体）として **過去最高益**を記録



1. 当社の概要

2. 中古住宅の市場環境

3. 当社の立ち位置と強み

4. 今後の展開・株主還元

5. 働き方改革、ESGおよびCSR

6. 直近の業績

7. 参考資料

7-1. (参考) 株価チャート



株式会社イーグランド (証券コード : 3294)



出所 : Kabutanデータより

7-2. (参考) 当社ホームページ



当社ホームページでは、販売中の物件情報やIR情報、決算説明資料など当社の最新情報をご確認いただけます。

ぜひご覧ください。

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



The screenshot shows the e-grand homepage with the following elements:

- Header:** e-grand 株式会社イーグランド. Navigation links: お問い合わせ | 個人情報の取扱いについて | SITEMAP.
- Menu:** 会社案内, 事業内容, IR情報, 採用情報, 販売物件.
- Main Banner:** 価値ある住まいの創造、住宅再生のイーグランド. Subtext: ー良質廉価な住まいを通じて社会に貢献ー. Background image of a cityscape.
- Video Thumbnails:** イーグランドの販売物件情報, 不動産業者様へ (買取査定・内見等の各種問合せ).
- Section:** イーグランドからのお知らせ (News List).

What's new	決算・適時開示	IR資料	IRお知らせ	トピックス
2020/08/07	お知らせ	2020年8月20日(木) 個人投資家向けオンラインセミナー(東京IPO主催) 出演のお知らせ		
2020/08/07	お知らせ	IRカレンダーを更新しました。		
2020/08/05	有報	2021年3月期 第1四半期報告書 (81KB)		

■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。



証券コード : **3294**

【お問い合わせ先】
株式会社イーグランド 管理部

E-mail : ir@e-grand.co.jp

TEL: 03-3518-9779

ホームページ : <http://e-grand.co.jp>



今後とも、イーグランドをよろしくお願い申し上げます。
本日は、ご清聴ありがとうございました。