

第36期定時株主総会資料
その他電子提供措置事項（交付書面省略事項）

個 別 注 記 表

第36期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）

株式会社イーグランド

上記事項につきましては、法令及び当社定款第17条の規定に基づき、書面
交付請求をいただいた株主様に交付する書面には記載しておりません。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

② 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

主として定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～37年

工具、器具及び備品 3年～15年

② 無形固定資産

自社利用のソフトウェア

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 完成工事補償引当金

販売済不動産に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、過去の実績率に基づいた支出見込額を計上しております。

③ 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社は、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売しております。顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っており、居住用物件及び一棟マンションをはじめとする収益用物件の販売については、顧客に物件が引き渡される一時点で当該履行義務が充足されるため物件を引き渡した時点で収益を認識しております。なお、収益用物件の保有期間中の賃料収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる事項

控除対象外消費税額等の会計処理

固定資産の取得に係る控除対象外消費税については、投資その他の資産に計上し、5年で均等償却しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

貸借対照表価額

販売用不動産15,998,931千円、仕掛販売用不動産5,233,058千円

当事業年度における簿価切り下げ額

販売用不動産84,265千円（注）、仕掛販売用不動産 ― 千円

（注）売上原価に含まれている洗替後の棚卸資産評価損は27,499千円となります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は取得原価をもって貸借対照表価額とし、当事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているものと考え、当該正味売却価額まで帳簿価額を切り下げた価額を貸借対照表価額としております。

② 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

正味売却価額は、社内で稟議決裁された最新の販売価格を基礎としておりますが、仕入当初の販売計画より販売時期が遅延し、事業年度末時点における保有期間が一定期間を超えている場合は、外部の評価額（不動産鑑定士による鑑定評価額又は鑑定評価会社の査定システムを利用した評価額）と最新の販売価格との比較を行い、いずれか低い方を正味売却価額としております。

販売用不動産等の販売価格は、販売計画や不動産の価格形成要因（物件の立地、規模、商品性、周辺の賃貸取引事例及び売買取引事例等）や過去の経験に基づく想定金額等を踏まえて決定されます。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売可能見込額の見積りは、不動産の価格形成要因の変動により帳簿価額以上での販売価格での販売が困難となることもあり、期末における正味売却価額が実際の販売価格と異なった場合、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

関係会社投融資の評価

(1) 当年度の計算書類に計上した金額

貸借対照表価額

株式会社イードアに係る関係会社株式87,555千円、関係会社短期貸付金（その他の流動資産）50,000千円、関係会社長期貸付金50,000千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

関係会社株式は純資産額に超過収益力を反映させた実質価額で計上しております。関係会社株式の実質価額が著しく低下した場合、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理することとしております。また、関係会社貸付金については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額に対して貸倒引当金を計上することとしております。

株式会社イードアの株式の取得価額は設立時の純資産額に超過収益力を反映させた実質価額で計上しております。同社の株式実質価額は、取得価額と比べると著しく低下しておりますが、回復可能性が認められるため、相当の減額は行っておりません。また、同社に対する貸付金についても回収可能性が認められるため貸倒引当金は計上しておりません。

② 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

関係会社株式の回復可能性の判断については、会社の経営者によって承認された予算を基礎とした事業計画により判定しております。事業計画に含まれる主要な仮定は同社の取引種別の売上高の件数、単価、売上総利益率であります。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

事業計画に含まれる主要な仮定である同社の取引種別の売上高の件数、単価、売上総利益率は、主要な仮定の前提条件の変化による影響を受ける可能性があります。前提条件に変更が生じた場合、翌事業年度の計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	10,224,147千円
仕掛販売用不動産	3,907,958千円
建物	742,473千円
土地	713,136千円
計	15,587,714千円

② 担保に係る債務

短期借入金	5,639,498千円
1年内返済予定の長期借入金	320,028千円
長期借入金	7,077,581千円
計	13,037,107千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 89,906千円

(3) 保証債務

関係会社の取引先に対して以下の内容で債務保証を行っております。

商品売買代金	20,103千円
リース債務	2,885千円
計	22,988千円

(4) 関係会社に対する金銭債権、債務

短期金銭債権	50,000千円
長期金銭債権	50,000千円

(追加情報)

有形固定資産から仕掛販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち864,815千円を、仕掛販売用不動産に振替いたしました。

4. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

営業取引による取引高	
仕入高	69,924千円
販売費及び一般管理費	1,871千円
営業取引以外の取引による取引高	1,116千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 の株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末の 株式数
普通株式	6,379,100株	－株	－株	6,379,100株

(2) 自己株式の株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 の株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末の 株式数
普通株式	300,824株	36株	15,200株	285,660株

(3) 当事業年度末における新株予約権に関する事項

	目的となる株式の種類	目的となる株式の数
ストック・オプションとしての第5回新株予約権	普通株式	24,000株
ストック・オプションとしての第6回新株予約権	普通株式	19,400株
ストック・オプションとしての第7回新株予約権	普通株式	38,100株

(4) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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
2024年6月26日 定 時 株 主 総 会	普通株式	243,131	40	2024年3月31日	2024年6月27日
2024年10月31日 取 締 役 会	普通株式	249,831	41	2024年9月30日	2024年11月29日

② 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

決 議 予 定	株式の種類	配当の原資	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
2025年6月26日 定 時 株 主 総 会	普通株式	利益剰余金	249,831	41	2025年3月31日	2025年6月27日

6. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社は、営業活動に必要な資金を主に銀行等の金融機関からの借入によって調達しており、一時的な余資は安全性の高い預金等の金融資産で運用しております。

なお、デリバティブ取引は利用しておらず、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク

関係会社長期貸付金は、当社が関係会社に対し行っているものであり、貸付先の信用リスクに晒されております。

借入金は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、その一部は、変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。

③ 金融商品に係るリスク管理体制

・信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

債権管理規程等の社内規程に従い、取引先ごとに期日及び残高を確認するとともに、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

・市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

担当部署が借入先ごとに金利変動を管理し、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

・資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

担当部署が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

④ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動する場合があります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、現金は注記を省略しており、預金、短期貸付金、買掛金、短期借入金、未払法人税等、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 関係会社長期貸付金	50,000千円	49,959千円	△41千円
資産計	50,000千円	49,959千円	△41千円
(2) 長期借入金（※1）	10,597,637千円	10,563,223千円	△34,413千円
負債計	10,597,637千円	10,563,223千円	△34,413千円

（※1）1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

当事業年度において、市場価格のない株式等は上表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表計上額
市場価格のない株式	87,555千円
出資金	42,070千円

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

① 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：活発な市場における同一の資産又は負債に関する相場価格を使用して算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能な相場価格を使用して算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

関係会社長期貸付金

元利金の合計額を新規に同様の貸付を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております

長期借入金

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております

7. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京その他の地域において、賃貸用マンション等を所有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸 借 対 照 表 計 上 額			当事業年度末の時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
959,758千円	617,100千円	1,576,859千円	2,298,250千円

(注) 1. 貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 賃貸等不動産の当事業年度増減額のうち、主な増加額は賃貸等不動産の新規取得（1,507,520千円）であり、主な減少額は棚卸資産への振替（864,815千円）、減価償却（25,603千円）であります。

3. 当事業年度末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づく外部機関による算定額、その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額によっております。

8. 税効果会計に関する注記

(1)繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

未払事業税	7,616千円
未払法定福利費	7,875千円
未払賞与	53,216千円
完成工事補償引当金	4,359千円
役員退職慰労引当金	18,202千円
株式報酬費用	11,918千円
その他	24,487千円
小計	127,677千円
評価性引当額	△30,121千円

繰延税金資産合計

97,556千円

繰延税金負債

固定資産圧縮積立金	△7,072千円
その他	△551千円

繰延税金負債合計

△7,623千円

繰延税金資産の純額

89,932千円

(2)法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、改正後の税率を基礎とした法定実効税率により計算しております。この変更による当事業年度の計算書類に与える影響は軽微です。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の 名 称	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株主(個人)の近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社 ヴェルディッシモ(注1)	被所有 直接10.1%	無	販売用不動産の販売 (注2)	84,087	売上高	-

- (注) 1. 株式会社ヴェルディッシモは、当社の主要株主(法人)であり、かつ、当社役員及び主要株主 江口久の近親者が、議決権の100%を所有しております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
価格その他の取引条件は、市場価格を参考に決定しております。

10. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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	24,549,534	5,468,735	30,018,269	1,969	30,020,238
一定の期間にわたり移転される財	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じる収益	24,549,534	5,468,735	30,018,269	1,969	30,020,238
その他の収益	54,664	347,434	402,098	80,376	482,474
外部顧客への売上高	24,604,198	5,816,169	30,420,367	82,345	30,502,712

(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。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4)収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約負債の残高等

	当事業年度
契約負債(期首残高)	64,078千円
契約負債(期末残高)	107,614千円

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、63,653千円であります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額もありません。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たりの純資産額

1,880円06銭

(2) 1株当たりの当期純利益

144円56銭