

# 第29回定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項

連結株主資本等変動計算書

連 結 注 記 表

株主資本等変動計算書

個 別 注 記 表

(2023年1月1日から2024年3月31日まで)

株式会社日本エスコン

以下の事項につきましては、法令および当社定款第17条第2項の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

①連結株主資本等変動計算書、②連結注記表、③株主資本等変動計算書、④個別注記表

## 連結株主資本等変動計算書

（ 2023年1月1日から  
2024年3月31日まで ）

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株主資本合計
当 期 首 残 高	16,519	12,424	38,326	△1,457	65,813
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△3,673		△3,673
親会社株主に帰属する当期純利益			10,050		10,050
自 己 株 式 の 取 得				△0	△0
自 己 株 式 の 処 分		37		74	111
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	－	37	6,376	74	6,488
当 期 末 残 高	16,519	12,461	44,703	△1,383	72,301

(単位：百万円)

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主分 持	純資産合計
	その他有価 証券 評価差額金	為 替 換 勘 定	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額			
当 期 首 残 高	79	13	93	0	△1,761	64,144
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当						△3,673
親会社株主に帰属する当期純利益						10,050
自 己 株 式 の 取 得						△0
自 己 株 式 の 処 分						111
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	70	38	109	△0	△39	69
当 期 変 動 額 合 計	70	38	109	△0	△39	6,557
当 期 末 残 高	149	52	202	0	△1,801	70,702

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### (1) 連結の範囲に関する事項

##### ① 連結子会社の数及び連結子会社の名称

連結子会社の数

12社

連結子会社の名称

株式会社エスコンプロパティ  
株式会社エスコンアセットマネジメント  
株式会社エスコンリビングサービス  
株式会社エスコンホーム  
株式会社エスコンクラフト  
株式会社ピカソ  
優木産業株式会社  
株式会社四条大宮ビル  
FUEL株式会社  
株式会社了聞  
株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント  
ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD.

当連結会計年度において株式を取得し子会社化した株式会社四条大宮ビル、新たに設立した株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメントを連結の範囲に含めております。また、株式会社エスコングローバルワークスは清算終了により連結子会社でなくなっております。

##### ② 非連結子会社の名称等

ESCON USA LLC

ESCON USA II LLC

ESCON USA III LLC

ESCON USA IV LLC

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないためであります。

#### (2) 持分法の適用に関する事項

##### ① 持分法を適用した関連会社の数及び会社等の名称

持分法を適用した関連会社の数

2社

会社等の名称

BRITANIA BANGNA KM.39 CO.,LTD.  
合同会社TSUNAGU Community Farm

##### ② 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社の会社等の名称

ESCON USA LLC

ESCON USA II LLC

ESCON USA III LLC

ESCON USA IV LLC  
西口ビル管理株式会社  
(持分法を適用しない理由)

当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 連結決算日の変更に関する事項

当社の連結決算日は、12月31日としておりましたが、当社の親会社である中部電力株式会社(以下「中部電力」といいます。)と連結会計期間を一致させ、中部電力グループ全体として経営管理等における効率的な業務運営を推進するため、2023年11月29日開催の臨時株主総会の決議により、連結決算日を3月31日に変更いたしました。

この変更に伴い、当連結会計年度の期間は、2023年1月1日から2024年3月31日の15ヶ月間となっております。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

当連結会計年度において、ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD.以外の連結子会社は、決算日を3月末日に変更し、連結決算日と一致しております。

連結子会社のうち、株式会社四条大宮ビルについては、変更前の決算日である2023年5月31日をみなし取得日としており、当連結会計年度における会計期間は10ヶ月となっております。また、株式会社エスコスポーツ&エンターテイメントにつきましては、2023年12月1日に設立しており、当連結会計年度における会計期間は4ヶ月となっております。それら以外の連結子会社については、当連結会計年度における会計期間は15ヶ月間となっております。

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD. の決算日は、2月29日であります。

連結計算書類の作成に当たっては、同決算日現在の計算書類を使用しております。ただし、3月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

(5) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合等の損益の取込みについては投資有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。

- ロ. 棚卸資産の評価基準及び評価方法  
販売用不動産
- 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
- 仕掛販売用不動産
- 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
- ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法  
イ. 有形固定資産(リース資産を除く)
- 定率法  
ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法
- ロ. 無形固定資産(リース資産を除く)  
自社利用のソフトウェア  
商標権
- 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法  
定額法（10年）
- ハ. リース資産  
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
- リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法
- ③ 重要な引当金の計上基準  
イ. 貸倒引当金
- 売上債権、貸付金等の債権の貸倒れ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。
- ロ. 役員株式給付引当金
- 役員株式給付規程に基づく役員に対する当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。
- ハ. 株式給付引当金
- 株式給付規程に基づく従業員に対する当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。
- ④ 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準  
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。
- ⑤ のれんの償却方法及び償却期間  
のれんの償却については、その効果の発現する期間を個別に見積り、20年以内の合理的な期間で規則的に償却しております。

⑥ 収益及び費用の計上基準  
イ. 収益認識に関する計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

ロ. 広告宣伝費等の計上基準

不動産販売において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に発生した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

⑦ その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

イ. 株式交付費

定額法（3年）により償却しております。

ロ. 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として処理しております。

### 3. 会計方針の変更に関する注記

#### 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当連結会計年度の連結計算書類に与える影響はありません。

#### 4. 収益認識に関する注記

##### (1) 収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産企画仲介 コンサル事業	
売上高				
顧客との契約から生じる収益	99,606	1,573	929	102,109
その他の収益 (注)	—	16,751	—	16,751
外部顧客への売上高	99,606	18,325	929	118,861

(注) 「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

##### (2) 収益を理解するための基礎となる情報

「2. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記 (5) 会計方針に関する事項 ⑥ 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

##### (3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	353	47
契約負債	4,795	5,261

(注) 契約負債は、主に分譲マンションの売買契約に基づき顧客から受領した手付金等であり、連結貸借対照表上、前受金に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていたものは、4,333百万円であります。

## 5. 追加情報

### (1) 役員向け株式給付信託

#### ① 取引の概要

イ、当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び役付執行役員（委任型）（以下「取締役等」といい、断りがない限り同様とします。）の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役等に対する業績連動型株式報酬の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役等に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、経営成績達成度等に応じて当社の取締役等に当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付するインセンティブ制度であります。なお、当社の取締役等が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2024年3月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

#### ロ、取締役等に給付する予定の株式の総数

- ・ 2015年3月20日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度）240百万円
- ・ 2020年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・ 2021年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・ 2023年11月29日開催の臨時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2021年12月期から2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円

#### ハ、本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

#### ② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しており、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、347百万円、851,000株であります。



## (2) 株式給付型E S O P信託

### ① 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。また2022年6月30日開催の取締役会において従業員に対する株式給付型E S O P信託の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、2022年12月期から2028年12月期の7事業年度及び当該期間経過後の7事業年度を新たな期間として、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

### ② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しており、当連結会計年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、339百万円、542,000株であります。

## 6. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 棚卸資産の評価

#### ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	3,408百万円
仕掛販売用不動産	227,887百万円

#### 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

販売用不動産等の評価は、個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しており、販売計画等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除したものであります。

正味売却価額の算定における重要な仮定は、分譲マンションプロジェクトにおいては、販売価格、完成原価及び販売直接経費の見積りであり、収益不動産プロジェクトにおいては、NOI（Net Operating Income）、キャップレート（還元利回り）及び開発原価の見積りであります。

なお、将来の景気動向や金利動向、不動産市況の悪化等により販売用不動産等の正味売却価額が著しく低下した場合には、棚卸資産評価損の追加計上により翌連結会計年度以降の連結計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(2) 納骨堂販売事業に関連する資産の評価

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額	
投資その他の資産・その他(長期前払費用)	1,374百万円
減損損失	788百万円
長期貸付金	2,400百万円
貸倒引当金	1,774百万円
貸倒引当金繰入額	291百万円

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

連結子会社である株式会社了聞における納骨堂の永代使用権の販売事業については、事業損益が継続してマイナスとなっており、固定資産については減損の兆候が、長期貸付金については回収遅延が生じております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画による将来キャッシュ・フローに基づき、長期前払費用の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。回収可能価額には使用価値を用いており、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。また、当該事業計画に基づき、長期貸付金の回収可能性を検討した結果、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、減損損失の追加計上や貸倒引当金の追加計上により翌連結会計年度以降の連結計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 7. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び対応債務

担保に供している資産	現金及び預金	40百万円
	販売用不動産	1,597百万円
	仕掛販売用不動産	186,440百万円
	建物及び構築物	18,625百万円
	機械装置及び運搬具	6百万円
	土地	31,483百万円
	建設仮勘定	38百万円
	有形固定資産(その他)	31百万円
	消去されている連結子会社株式	28,158百万円
	計	266,422百万円
上記に対応する債務	短期借入金	38,041百万円
	1年内返済予定の長期借入金	33,788百万円
	長期借入金	169,177百万円
	計	241,006百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,540百万円

(3) 保証債務

会社名	保証債務額 (百万円)
合同会社TSUNAGU Community Farm	4,582

当社は、合同会社TSUNAGU Community Farmの金融機関からの借入及びリース債務に対して債務保証を行っております。なお、保証料は受領していません。

8. 連結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	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 期末株式数(株)
普通株式	98,580,887	—	—	98,580,887

(2) 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 期末株式数(株)
普通株式	3,322,800	50	196,900	3,125,950

- (注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加50株は、単元未満株式買取請求に対する買取取得によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の減少196,900株は、第6回ストックオプション行使によるもの165,500株、株式給付型E S O P信託から当社従業員への株式給付によるもの31,400株であります。

(3) 配当に関する事項

① 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の 総額(百万円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
第28回定時株主総会 (2023年3月24日開催)	普通株式	3,673	38	2022年12月31日	2023年3月27日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金32百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金21百万円が含まれております。

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの  
2024年6月25日開催の第29回定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

配当金の総額	4,648百万円
配当金の原資	利益剰余金
1株当たり配当金額	48円
基準日	2024年3月31日
効力発生日	2024年6月26日

(注) 配当金の総額には、役員向け株式給付信託が所有する当社株式に対する配当金40百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金26百万円が含まれております。

(4) 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の種類及び数  
普通株式 540,600株

## 9. 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

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、資金調達については主に、銀行等金融機関からの借入により行っております。

#### ② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、その一部については預り保証金を収受することによりリスクを回避しております。また、当該リスクに関しましては、当社グループの社内ルールに従い、取引先ごとの与信管理及び残高管理を行うとともに、取引先の財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、主に取引先企業と関係強化を目的として中長期的に保有する株式並びに匿名組合等への出資であります。上場株式等は市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価の把握を行っております。非上場株式及び匿名組合等への出資については、発行体企業及び匿名組合等の財務状況等の悪化等によるリスクを有しておりますが、定期的に決算書等により財務状況等を把握しております。

営業債務である未払金は、すべて1年以内の支払期日であります。預り金は、主に収益不動産のテナントから預り保証金、及び一部の不動産開発プロジェクトにおける共同事業者からの預り資金であります。

借入金のうち、短期借入金は主に運転資金に係る資金調達であり、長期借入金は主に不動産開発プロジェクトに係る資金調達であります。また、借入金については、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、月次で資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における連結貸借対照表計上額、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、市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等は、次表には含めておりません。また、「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「未払金」、「預り金」及び「短期借入金」については、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。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
投資有価証券			
その他有価証券	2,157	2,157	—
資産計	2,157	2,157	—
長期借入金(※)	242,257	240,408	△ 1,848
負債計	242,257	240,408	△ 1,848

※ 長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 市場価格のない株式等及び匿名組合出資金等の連結貸借対照表計上額

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式等	2,881
②匿名組合出資金等	2,911

- ①非上場株式等は「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。  
 ②匿名組合出資金等は、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価 観察できない時価の算定に係る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。

①時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	2,157	—	—	2,157

②時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	—	240,408	—	240,408

※ 長期借入金は、1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式等は取引所の価格によっています。上場株式等は活発な市場で取引されているため、その時

価をレベル1の時価に分類しております。

#### 長期借入金

元利金の合計額を同様の新規借入又は、社債発行を行った場合に想定される利率を用いて割引現在価値法により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

### 10. 賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社において、商業施設、賃貸マンション等を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,801百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額（百万円）			当連結会計年度末の時価 （百万円）
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
51,445	23,027	74,472	76,820

- (注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
- 2 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は賃貸不動産を保有する子会社の取得（24,629百万円）であり、主な減少額は減価償却費（1,797百万円）であります。
- 3 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等を参考に、「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額であります。

### 11. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 (注) 1 759円56銭
- (2) 1株当たり当期純利益 (注) 2 105円44銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に1,393,000株含めております。
- 2 1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に1,398,306株含めております。

### 12. その他の注記

#### (1) 減損損失に関する注記

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失（百万円）
東京都港区	納骨堂販売事業関連資産	長期前払費用	788
東京都港区	クラウドファンディング 事業関連資産	ソフトウェアその他	25

(注) 当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている納骨堂販売事業関連資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（788百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、長期前払費用788百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを3.38%で割引いて算定しております。

また、当連結会計年度において、クラウドファンディング事業の縮小により収益性が低下し投資額の回収が見込めなくなったことから、当事業関連資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（25百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、ソフトウェア16百万円、その他無形固定資産8百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため零としております。



## 株主資本等変動計算書

( 2023年1月1日から  
2024年3月31日まで )

(単位：百万円)

	株 主 資 本						
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		利 益 剰 余 金 合 計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	そ の 他 剰 余 金 投資積立金	繰越利益剰余金	
当 期 首 残 高	16,519	12,248	175	12,424	199	38,372	38,572
当 期 変 動 額							
剰 余 金 の 配 当						△3,673	△3,673
当 期 純 利 益						8,409	8,409
自 己 株 式 の 取 得							
自 己 株 式 の 処 分			37	37			
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当 期 変 動 額 合 計	—	—	37	37	—	4,735	4,735
当 期 末 残 高	16,519	12,248	213	12,461	199	43,108	43,308

(単位：百万円)

	株 主 資 本		評 価 ・ 換 算 差 額 等		新 株 予 約 権	純 資 産 合 計
	自 己 株 式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計		
当 期 首 残 高	△1,457	66,058	75	75	0	66,135
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当		△3,673				△3,673
当 期 純 利 益		8,409				8,409
自 己 株 式 の 取 得	△0	△0				△0
自 己 株 式 の 処 分	74	111				111
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			69	69	△0	69
当 期 変 動 額 合 計	74	4,847	69	69	△0	4,916
当 期 末 残 高	△1,383	70,906	145	145	0	71,052

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 個別注記表

### 1. 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

### 2. 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 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

移動平均法による原価法

時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

ただし、匿名組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合等の損益の取込みについては投資有価証券及びその他の関係会社有価証券を相手勘定として、損益の純額に対する持分相当額が利益の場合は売上高とし、損失の場合は売上原価として処理しております。

##### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

#### (2) 固定資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法

##### ② 無形固定資産(リース資産を除く)

自社利用のソフトウェア

商標権

社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法  
定額法（10年）

##### ③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・

リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

### (3) 引当金の計上基準

#### ① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の債権の貸倒れ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 債務保証損失引当金

債務保証等による損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案して、損失見込額を計上しております。

#### ③ 役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく役員に対する当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

#### ④ 株式給付引当金

株式給付規程に基づく従業員に対する当社株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

### (4) 収益及び費用の計上基準

#### ① 収益認識に関する計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務の充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

##### 不動産販売事業

不動産販売事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

##### 不動産賃貸事業

不動産の賃貸収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。また、プロパティマネジメント業務等、賃貸借契約に付帯した役務提供等の履行義務については、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点又は契約期間にわたり収益を認識しております。

##### 不動産企画仲介コンサル事業

不動産企画仲介コンサル事業のうち、不動産の仲介事業は顧客との媒介契約に基づき当該物件の契約成立及び引渡しに関する義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を認識しております。

#### ② 広告宣伝費等の計上基準

不動産販売において費用収益を適切に対応させるため、顧客への引渡し前に発生した広告宣伝費等の販売費については前払費用に計上し、引渡し時に一括して費用処理をしております。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- ① 株式交付費 定額法（3年）により償却しております。
- ② 消費税等の会計処理 控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。
- ③ 決算日の変更に関する事項 当社の決算期（事業年度の末日）は、12月31日としておりましたが、当社の親会社である中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）と事業年度を一致させ、中部電力グループ全体として経営管理等における効率的な業務運営を推進するため、決算期（事業年度の末日）を3月31日に変更いたしました。  
この変更に伴い、当事業年度の期間は、2023年1月1日から2024年3月31日の15ヶ月間となっております。

### 3. 会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当事業年度の計算書類に与える影響はありません。

### 4. 収益認識に関する注記

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、連結計算書類「連結注記表 4. 収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

### 5. 追加情報

(1) 役員向け株式給付信託

① 取引の概要

イ. 当社は、当社の取締役（監査等委員である取締役、社外取締役及び非業務執行取締役を除きます。）及び役付執行役員（委任型）（以下「取締役等」といい、断りがない限り同様とします。）の報酬と当社の経営成績及び株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落によるリスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な経営成績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、2015年3月20日開催の定時株主総会において、業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「役員向け株式給付信託」といいます。）を導入することを決議しました。また2020年3月26日開催の定時株主総会及び2021年3月26日開催の定時株主総会において、取締役等に対する業績連動型株式報酬の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社の取締役等に対して、当社が定める役員株式給付規程に従って、経営成績達成度等に応じて当社の取締役等に当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を給付するインセンティブ制度であります。なお、当社の取締役等が当社株式の給付を受ける時期は、原則として取締

役等全ての役職からの退任時となります。

2021年12月期から2024年3月期までの3ヶ年及び当該期間経過後の3ヶ年毎を期間として1事業年度当たり110百万円を対象期間で乗じた330百万円を上限とした金銭を当社が信託に対して拠出します。

ロ. 取締役等に給付する予定の株式の総数

- ・ 2015年3月20日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2015年12月期から2019年12月期までの5事業年度）240百万円
- ・ 2020年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2020年12月期から2022年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・ 2021年3月26日開催の定時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2021年12月期から2023年12月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円
- ・ 2023年11月29日開催の臨時株主総会決議  
株式取得資金の上限（2021年12月期から2024年3月期までの3事業年度及び当該期間経過後に開始する3事業年度毎の期間）330百万円

ハ. 本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員株式給付規程に基づき株式給付を受ける権利を取得した当社の取締役等

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しており、当事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、347百万円、851,000株であります。

(2) 株式給付型E S O P信託

① 取引の概要

当社は2015年3月20日開催の取締役会において、従業員への福利厚生サービスをより一層充実させるとともに、株価及び経営成績向上への従業員の意欲や士気を高めることを目的として、「株式給付型E S O P」（以下「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「株式給付型E S O P信託」といいます。）を導入することを決議しております。また2022年6月30日開催の取締役会において従業員に対する株式給付型E S O P信託の継続及び一部改定を決議しました。

改定後の本制度は、2022年12月期から2028年12月期の7事業年度及び当該期間経過後の7事業年度を新たな期間として、当社が信託に対して金銭を拠出し、当該信託が当該金銭を原資として当社株式を取得し、当該信託を通じて当社グループの従業員に対して当社が定める株式給付規程に従って、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を給付する仕組みであります。

② 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用の金額を除く。）により、純資産の部に自己株式として計上しており、当事業年度末における当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、339百万円、542,000株であります。

## 6. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 棚卸資産の評価

#### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	1,925百万円
仕掛販売用不動産	185,539百万円

#### 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の金額の算出方法は、連結計算書類「連結注記表 6. 会計上の見積りに関する注記 (1) 棚卸資産の評価 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」に記載のとおりであります。

### (2) 子会社である株式会社了聞への投融資の評価

#### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社長期貸付金	1,560百万円
貸倒引当金	1,560百万円
貸倒引当金繰入額	375百万円
債務保証損失引当金	2,379百万円
債務保証損失引当金繰入額	1,598百万円

#### 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

子会社である株式会社了聞における納骨堂の永代使用权の販売事業については、事業損益が継続してマイナスとなっており、また同社において固定資産の減損損失及び長期貸付金に対する貸倒引当金を計上した結果、当期純損失が1,444百万円発生し、6,224百万円の債務超過となっております。

当該経営環境を前提に策定した事業計画に基づき、同社に対する長期貸付金の回収不能見込額を貸倒引当金として計上するとともに、当社が同社の借入金に対して債務保証を行っていることによる当社の損失負担見込額を債務保証損失引当金として計上しております。

なお、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りは不確実性が高く、将来の景気動向や金利動向、経営環境の変化等により見直しが必要となった場合、貸倒引当金、債務保証損失引当金の追加計上により翌事業年度以降の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 関係会社株式（株）エスコンアセットマネジメントに対する投資）の評価

#### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式	1,041百万円
--------	----------

#### 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

関係会社株式等、市場価格のない株式等については、当該株式の発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときには、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いて、評価損の認識が必要となります。

当事業年度末において、当社の子会社である株式会社エスコンアセットマネジメントに対する投資について実質価額が著しく低下していますが、同社の将来の事業計画に基づき実質価額の回復が十分に裏付けられていると判断し、評価損は認識しておりません。

実質価額の回復可能性の評価に使用した事業計画における重要な仮定は、当社が資産運用を受託する不動産投資法人における運用資産残高の見積りであります。

なお、事業計画の予測は不確実性が高く、将来の景気動向や経営環境の変化等により事業計画の見直しが必要となった場合、関係会社株式評価損の計上により翌事業年度以降の計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があります。

## 7. 貸借対照表等に関する注記

### (1) 担保に供している資産及び対応債務

担保に供している資産	販売用不動産	847百万円
	仕掛販売用不動産	162,005百万円
	建物	3,939百万円
	構築物	28百万円
	器具及び備品	22百万円
	土地	13,857百万円
	建設仮勘定	29百万円
	関係会社株式	28,158百万円
	計	208,888百万円

(注) 上記のほか、子会社の仕掛販売用不動産23,676百万円、建物14,653百万円、構築物3百万円、土地17,625百万円、機械装置6百万円、器具備品9百万円、その他の有形固定資産9百万円を担保に供しております。

上記に対応する債務	短期借入金	37,300百万円
	1年内返済予定の長期借入金	33,170百万円
	長期借入金	168,896百万円
	計	239,367百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 2,421百万円

### (3) 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務及びリース債務に対し、保証を行っております。

会社名	保証債務額 (百万円)
①株式会社了聞 (注)	1,082
②合同会社TSUNAGU Community Farm	4,582

(注) 債務保証額から債務保証損失引当金設定額2,379百万円を控除した金額を記載しております。上記のほか、子会社の一部の賃貸借契約に対する連帯保証を行っております。

### (4) 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	448百万円
短期金銭債務	5,063百万円
長期金銭債権	0百万円



## 8. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

売上高	60百万円
売上原価	1,803百万円
販売費及び一般管理費	137百万円
営業取引以外の取引高	2,521百万円

## 9. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度 期末株式数 (株)
普通株式	3,322,800	50	196,900	3,125,950

- (注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加50株は、単元未満株式買取請求に対する買取取得によるものであります。
- 2 普通株式の自己株式の株式数の減少196,900株は、第6回ストックオプション行使によるもの165,500株、株式給付型E S O P 信託から当社従業員への株式給付によるもの31,400株であります。

## 10. 税効果会計に関する注記

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

棚卸資産評価損	107百万円
未払事業税	23百万円
減損損失	14百万円
資産除去債務	81百万円
投資有価証券評価損	26百万円
貸倒引当金	493百万円
債務保証損失引当金	728百万円
その他	475百万円
繰延税金資産小計	1,951百万円
評価性引当額	△1,451百万円
繰延税金資産合計	499百万円

繰延税金負債

資産除去費用	△44百万円
その他有価証券評価差額金	△61百万円
その他	△355百万円
繰延税金負債合計	△460百万円
繰延税金資産の純額	39百万円



## 11. 関連当事者との取引に関する注記

### (1) 子会社及び関連会社等

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	取引の内容	取引金額(百万円)(注) 1	科目	期末残高(百万円)(注) 1
子会社	(株)了聞	所有 直接 51.0	債務保証 役員の兼務	債務保証 (注) 2、4	3,461	—	—
子会社	(株)ピカソ	所有 直接 100.0	資金の貸付 役員の兼務	貸付の回収 利息の受取 (注) 3	960 233	関係会社長期貸付金 前受収益	11,832 44
子会社	優木産業(株)	所有 直接 100.0	資金の貸付 役員の兼務	貸付の回収 利息の受取 (注) 3	610 222	関係会社長期貸付金 前受収益	11,444 42
子会社	(株)四条大宮ビル	所有 直接 100.0	資金の貸付 役員の兼務	資金の貸付 利息の受取 (注) 3	13,000 124	関係会社長期貸付金 前受収益	13,000 48
関連会社	合同会社 TSUNAGU Community Farm	所有 直接 48.0	債務保証	債務保証 (注) 5	4,582	—	—

#### 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 当社は、株式会社了聞の金融機関からの借入のうち、当社の持分相当額に債務保証を行っております。なお、保証料は受領しておりません。
- 3 資金の貸付については、市場金利を勘案し利率を合理的に決定しております。なお、担保は受け入れておりません。
- 4 債務保証の期末残高に対し、2,379百万円の債務保証損失引当金を計上しております。
- 5 当社は、合同会社TSUNAGU Community Farmの金融機関からの借入及びリース契約債務のうち、当社の持分相当額に債務保証を行っております。

### (2) 兄弟会社等

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	取引の内容	取引金額(百万円)(注) 1	科目	期末残高(百万円)
親会社の子会社	中電ビジネスサポート(株)	—	資金の借入	資金の借入 利息の支払 (注) 2	5,000 2	短期借入金 未払費用	5,000 2

#### 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 取引金額及び期末残高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 資金の借入については、市場金利を勘案し利率を合理的に決定しております。返済条件は2024年10月31日の期日一括返済としております。なお、担保は提供しておりません。

## 12. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	(注) 1	744円35銭
(2) 1株当たり当期純利益	(注) 2	88円22銭

- (注) 1 1株当たり純資産額の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期末発行済株式総数から控除する自己株式に1,393,000株含めております。
- 2 1株当たり当期純利益の算定上、役員向け株式給付信託及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式を、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に1,398,306株含めております。