

第25回定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

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

(2019年1月1日から2019年12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条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.es-conjapan.co.jp/investor/library.php>) に掲載することにより、株主の皆様提供しております。

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

（ 2019年1月1日から
2019年12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	6,259	1,988	20,310	△1,207	27,352
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	15	15			30
剰 余 金 の 配 当			△2,209		△2,209
親会社株主に帰属する当期純利益			8,155		8,155
自 己 株 式 の 取 得				△40	△40
自 己 株 式 の 処 分				0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当 期 変 動 額 合 計	15	15	5,945	△40	5,936
当 期 末 残 高	6,275	2,004	26,256	△1,247	33,288

(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 持 分	純資産合計
	その他有価 証券 評価差額金	為 替 換 算 勘 定 調 整	その他の包 括利益累 計 額			
当 期 首 残 高	6	-	6	1	-	27,359
当 期 変 動 額						
新 株 の 発 行						30
剰 余 金 の 配 当						△2,209
親会社株主に帰属する当期純利益						8,155
自 己 株 式 の 取 得						△40
自 己 株 式 の 処 分						0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	250	△0	250	△0	0	250
当 期 変 動 額 合 計	250	△0	250	△0	0	6,187
当 期 末 残 高	256	△0	256	1	0	33,546

(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主要な連結子会社の名称

連結子会社の数	7社
連結子会社の名称	株式会社エスコプロパティ 株式会社エスコアセットマネジメント 株式会社エスコリビングサービス ワンズOWNハウス株式会社 ライズホーム株式会社 ESCON JAPAN(THAILAND)CO., LTD.

当連結会計年度において新たに設立した ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD.、全株式を取得し子会社化したワンズOWNハウス株式会社及びライズホーム株式会社をそれぞれ連結の範囲に含めております。

② 主要な非連結子会社の名称等

ESCON USA 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、いずれも連結財務諸表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主要な会社等の名称

持分法を適用した関連会社の数	2社
主要な会社等の名称	ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO.,LTD. GCBメザニン合同会社

当連結会計年度において株式取得した ORIGIN KNIGHTSBRIDGE THEPHARAK CO.,LTD. 及び匿名組合出資した GCBメザニン合同会社をそれぞれ持分法適用の範囲に含めております。

前連結会計年度において持分法適用関連会社でありましたNBN S 投資事業有限責任組合は清算終了したため、連結の範囲から除いております。

② 持分法を適用しない非連結子会社のうち主要な会社等の名称

ESCON USA LLC

(持分法を適用しない理由)

持分法を適用しない会社は、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財務諸表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) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち ESCON JAPAN (THAILAND) CO.,LTD. の決算日は、11月30日であります。
連結計算書類の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、12月1日から連結決算日12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。

(4) 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

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法
(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法
ただし、匿名組合及び投資事業有限責任組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び投資事業有限責任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. たな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

社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法

商標権

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定期的に償却しております。

⑥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

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

4. 追加情報

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当連結会計年度において、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物及び構築物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

5. 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	20百万円
販売用不動産	23,025百万円
仕掛販売用不動産	56,177百万円
建物及び構築物	2,033百万円
土地	10,621百万円
計	91,877百万円

上記に対応する債務	短期借入金	4,042百万円
	1年内返済予定の長期借入金	31,642百万円
	長期借入金	46,340百万円
	計	82,025百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 699百万円

(3) 追加出資義務等

以下の会社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、当該会社の借入残高は次のとおりであり、()は当社の匿名組合契約に係る出資未実行残高の金額であります。

MERCURIA SPV3 CO.,LTD.	308百万円 (490百万円)
------------------------	--------------------

6. 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	71,649,387	192,500	-	71,841,887

(注) 普通株式の発行済株式総数の増加192,500株は、第5回新株予約権の行使によるものであります。

(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	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700

(注) 普通株式の自己株式の株式増加61,000株は、取締役会決議による自己株式の取得によるもの、減少1,200株は、株式給付型E S O P信託から対象者への株式の給付によるものであります。

(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24回定時株主総会 (2019年3月26日開催)	普通株式	2,209	32	2018年12月31日	2019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15百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金7百万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、配当の効力発生が翌連結会計年度となるもの

2020年3月26日開催の第25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	2,490百万円
配当金の原資	利益剰余金

1株当たり配当金額 36円
基準日 2019年12月31日
効力発生日 2020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17百万円及び株式給付型E S O P信託が所有する当社株式に対する配当金8百万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 120,000株

7. 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及び売掛金は、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。

借入金及び社債のうち、短期借入金及び社債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

2019年12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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注）2を参照ください。

	連結貸借対照表計上額（百万円）	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 現金及び預金	22,511	22,511	—
(2) 受取手形及び売掛金	598	598	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	1,543	1,543	—
資産計	24,654	24,654	—
(1) 未払金	2,097	2,097	—
(2) 預り金	4,733	4,733	—
(3) 短期借入金	4,580	4,580	—
(4) 長期借入金(※1)	80,135	80,164	29
(5) 社債(※2)	270	270	0
負債計	91,816	91,845	29

※1 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。

※2 社債は、1年内償還予定の社債を含んでおります。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、並びに(2)受取手形及び売掛金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 投資有価証券
投資有価証券の時価について、取引所の価格によっております。

負債

- (1) 未払金、(2)預り金及び(3)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (4) 長期借入金及び(5)社債
これらの時価については、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で割り引いて算定する方法によっております。

(注) 2 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
①非上場株式	417
②匿名組合出資金等	749

これらについては、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

8. 賃貸等不動産に関する注記

当社において、商業施設、医療施設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578百万円（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	
1,526	11,130	12,657	13,270

- (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の取得(2,823百万円)、保有目的の変更による仕掛販売用不動産からの振替額(8,410百万円)であり、主な減少額は減価償却費(104百万円)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。

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 (注) 1 490円08銭

(2) 1株当たり当期純利益 (注) 2 119円17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720,300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721,142株含めております。

株主資本等変動計算書

（ 2019年1月1日から
2019年12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	
		資 本 準 備 金	資 本 剰 余 金 合 計	そ の 他 利 益 剰 余 金 繰 越 剰 余 金	利 益 剰 余 金 合 計
当 期 首 残 高	6,259	1,988	1,988	20,272	20,272
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	15	15	15		
剰 余 金 の 配 当				△2,209	△2,209
当 期 純 利 益				8,060	8,060
自 己 株 式 の 取 得					
自 己 株 式 の 処 分					
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)					
当 期 変 動 額 合 計	15	15	15	5,851	5,851
当 期 末 残 高	6,275	2,004	2,004	26,123	26,123

(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	△1,207	27,314	6	6	1	27,321
当 期 変 動 額						
新 株 の 発 行		30				30
剰 余 金 の 配 当		△2,209				△2,209
当 期 純 利 益		8,060				8,060
自 己 株 式 の 取 得	△40	△40				△40
自 己 株 式 の 処 分	0	0				0
株 主 資 本 以 外 の 項 目 の 当 期 変 動 額 (純 額)			245	245	△0	245
当 期 変 動 額 合 計	△40	5,841	245	245	△0	6,086
当 期 末 残 高	△1,247	33,155	251	251	1	33,408

(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 移動平均法による原価法

その他有価証券
時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法
(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法
ただし、匿名組合及び投資事業有限責任組合等への出資持分については個別法によっており、匿名組合及び投資事業有限責任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たな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。
- ③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) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっており、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. 表示方法の変更に関する注記

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号平成30年年2月16日)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

4. 追加情報

(保有目的の変更)

保有目的の変更により、当事業年度において、仕掛販売用不動産の一部8,410百万円を建物504百万円と土地7,905百万円に振替えております。

5. 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	22,627百万円
	仕掛販売用不動産	55,613百万円
	建物	2,033百万円
	土地	10,621百万円
	計	90,895百万円
上記に対応する債務	短期借入金	3,222百万円
	1年内返済予定の長期借入金	31,642百万円
	長期借入金	46,340百万円
	計	81,204百万円

- (2) 有形固定資産の減価償却累計額 668百万円

- (3) 追加出資義務等

以下の会社の金融機関からの借入に関連し、共同事業者と出資比率に応じた追加出資義務等を負っております。なお、当該会社の借入残高は次のとおりであり、()は当社の匿名組合契約に係る出資未実行残高の金額であります。

MERCURIA SPV3 CO.,LTD.	308百万円 (490百万円)
------------------------	--------------------

(4) 関係会社に対する金銭債権・債務	
短期金銭債権	160百万円
短期金銭債務	516百万円

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
売上高	74百万円
売上原価	418百万円
販売費及び一般管理費	104百万円
営業取引以外の取引高	10百万円

7. 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	3,334,900	61,000	1,200	3,394,700

(注) 普通株式の自己株式の株式増加61,000株は、取締役会決議による自己株式の取得によるもの、減少1,200株は、株式給付型E S O P 信託から対象者への株式の給付によるものであります。

8. 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	
たな卸資産評価損	591百万円
減損損失	33百万円
資産除去債務	73百万円
投資有価証券評価損	23百万円
貸倒引当金	11百万円
その他	273百万円
繰延税金資産小計	1,008百万円
評価性引当額	△195百万円
繰延税金資産合計	812百万円
繰延税金負債	
資産除去費用	△56百万円
その他有価証券評価差額金	△107百万円
繰延税金負債合計	△164百万円
繰延税金資産の純額	648百万円

9. 関連当事者との取引に関する注記

計算書類提出会社のその他の関係会社の子会社

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) 2
その他の 関係会社の子会社	中電不動産(株)	—	不動産の 譲渡	販売用不動産の 譲渡(注) 2	9,515	前受金	475

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 商業施設、商業底地を売却したものであり、取引価額については、不動産鑑定評価額を勘案して合理的に決定しております。支払条件は契約時5%相当額、残金取引実行時払であります。なお、取引実行(引渡)予定日は、2020年2月4日であります。

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 (注) 1 488円07銭
(2) 1株当たり当期純利益 (注) 2 117円78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720,300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721,142株含めております。