

I 貸借対照表

特定目的会社 T S M X 4 2

貸借対照表

(2022年12月31日現在)

(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
I 特定資産の部		1. 流動負債	214,018,884
1. 固定資産	32,420,158	事業未払金	69,965,518
匿名組合出資金	32,420,158	未払法人税等	290,000
		未払消費税等	119,170,200
		未払金	24,593,166
		負債の部合計	214,018,884
特定資産の部合計	32,420,158	(純資産の部)	
II その他の資産の部		1. 社員資本	7,987,120,547
1. 流動資産	8,168,719,273	特定資本金	711,080,952
現金及び預金	7,936,238,861	剰余金	7,276,039,595
事業未収入金	230,929,264	当期未処分利益	7,276,039,595
前払費用	1,551,148		
その他の資産の部合計	8,168,719,273	純資産の部合計	7,987,120,547
資産の部合計	8,201,139,431	負債及び純資産の部合計	8,201,139,431

II 損益計算書

特定目的会社 T S M X 4 2

損 益 計 算 書

(2022年1月1日から2022年12月31日まで)

(単位：円)

科 目	金 額	
営業収益		
売上高		
不動産売上高	20,000,000,000	
不動産賃貸収入	671,789,667	
匿名組合投資損益	△ 624,102	
	20,671,165,565	
営業費用		
金融費用	86,382,467	
売上原価		
不動産売上原価	12,839,119,703	
不動産賃貸原価	360,886,632	
販売費及び一般管理費	108,462,634	
	13,394,851,436	
営業利益		7,276,314,129
営業外収益		
受取利息	9,048	
雑収入	7,800	
	16,848	
経常利益		7,276,330,977
税引前当期純利益		7,276,330,977
法人税、住民税及び事業税		291,382
当期純利益		7,276,039,595
当期末処分利益		7,276,039,595

Ⅲ 社員資本等変動計算書

特定目的会社TSMX42

社員資本等変動計算書

(2022年1月1日から2022年12月31日まで)

(単位：円)

	社員資本				純資産合計
	特定資本金	優先資本金	剰余金	社員資本合計	
			当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		
当期首残高	711,080,952	4,136,400,000	65,350,380	4,912,831,332	4,912,831,332
当期変動額					
優先出資の消却	-	△ 4,136,400,000	-	△ 4,136,400,000	△ 4,136,400,000
利益の配当			△ 65,350,380	△ 65,350,380	△ 65,350,380
当期純利益	-	-	7,276,039,595	7,276,039,595	7,276,039,595
当期変動額合計	-	△ 4,136,400,000	7,210,689,215	3,074,289,215	3,074,289,215
当期末残高	711,080,952	-	7,276,039,595	7,987,120,547	7,987,120,547

IV 注記表

(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 特定資産の評価基準及び評価方法

a. 匿名組合出資金の評価基準及び評価方法

匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用している。

b. 固定資産の減価償却の方法

信託建物及び附属設備、信託構築物

定額法により償却している。

信託器具及び備品

定率法により減価償却している。

(2) 収益及び費用の計上基準

① 収益等の会計処理

当特定目的会社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を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る。

a. 不動産等の売却

不動産売上高については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っている。

b. 不動産賃貸収入（水道光熱費収入）

不動産賃貸収入のうち、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っている。

水道光熱費収入のうち、当特定目的会社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識している。

② 固定資産税等の会計処理

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用している。

不動産等の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税等相当額については、当該不動産信託受益権の取得原価に算入している。

(3) 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 消費税及び地方消費税の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっている。

② 法人税、住民税及び事業税の会計処理

法人税、住民税及び事業税については、当特定目的会社が租税特別措置法の規定に基づき利益の配当の額について損金算入することができる適格要件を満たしており、かつ利益処分案が社員総会で承認されることを前提として計算されている。

(会計方針の変更に関する注記)

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとした。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微である。

(2) 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」（企業会計等30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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している。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微である。

(社員資本等変動計算書に関する注記)

(1) 当該事業年度の末日における発行済優先出資の総口数

第2号優先出資	-口
第3号優先出資	-口

(2) 当該事業年度中に行った金銭の分配の総額 65,350,380円

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、信託不動産を担保とした金融機関への特定社債の発行によって信託不動産を取得しており、短期的な資金運用は行っていない。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2022年12月31日における金融商品は、現金である又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、注記を省略している。
また、重要性が乏しいと判断される金融商品については、注記を省略する。

(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

当社は大阪府にある事務所用の建物（土地を含む）を所有しておりましたが、2022年12月20日に売却しております。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：円)

貸借対照表計上額			時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
12,500,253,463	Δ12,500,253,463	-	-

(注)期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(7,903,000円)によるものであり、主な減少額はルーシッドスクエア梅田の売却(12,294,019,703円)及び減価償却費(214,136,760円)によるものである。

(3) 賃貸等不動産に関する損益

① 不動産賃貸事業損益の内訳

賃貸不動産に関する損益は以下のとおりである。

(単位：円)

不動産賃貸収入	671,789,667
不動産賃貸原価	<u>360,886,632</u>
不動産賃貸利益	<u>310,903,035</u>

② 不動産売却損益の内訳

売却不動産に関する損益は以下のとおりである。

(単位：円)

不動産売上高	20,000,000,000
不動産売上原価	<u>12,839,119,703</u>
不動産売上利益	<u>7,160,880,297</u>

(関係当事者との取引に関する注記)

支配社員及び主要社員

会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引内容	取引金額 (円)	科目	期末残高	
		役員の兼務	事業上の関係					
PREPII2PTE. LTD.	100.0%	-	特定社員 優先出資社員	第2号優先出資の消却	17,650,000	-	-	※1
				第3号優先出資の消却	2,009,194,794	-	-	※2
PREPII 合同会社	-	-	優先出資社員	第2号優先出資の消却	18,350,000	-	-	※3
				第3号優先出資の消却	2,091,205,206	-	-	※4

取引条件及び取引条件の決定方針

※1 第2号優先出資の消却

臨時社員総会の決議に基づき、当社の優先出資を一口50,000円にて353口で消却したものである。

※2 第3号優先出資の消却

臨時社員総会の決議に基づき、当社の優先出資を一口1円にて2,009,194,794口で消却したものである。

※3 第2号優先出資の消却

臨時社員総会の決議に基づき、当社の優先出資を一口50,000円にて367口で消却したものである。

※4 第3号優先出資の消却

臨時社員総会の決議に基づき、当社の優先出資を一口1円にて2,091,205,206口で消却したものである。

(一口当たり情報に関する注記)

特定出資	
一口当たり純資産額	441,570 円 13 銭
一口当たり当期純利益金額	402,257 円 82 銭

(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

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりである。なお、当社における顧客との契約から生じる収益は、不動産賃貸収入（671,789,667円）のうち水道光熱費収入（44,494,299円）、及び不動産売上高（20,000,000,000円）である。

附属明細書

第17期（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

1. 特定社債の増減

(単位：円)

銘柄	発行総額	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高 (うち1年以内償還予定額)
第4回一般担保付特定社債	8,000,000,000	8,000,000,000	—	8,000,000,000	— (—)
計	8,000,000,000	8,000,000,000	—	8,000,000,000	— (—)

(注) 第4回一般担保付特定社債は、不動産信託受益権の売却に伴い、2022年12月20日に全額償還している。

2. 特定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(1) 有形固定資産

(単位：円)

特定資産の種類	期首 帳簿価額	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	期末 帳簿価額	減価償却 累計額	期末 取得原価
信託建物及び附属設備	3,751,075,767	7,678,000	3,547,953,206	210,800,561	—	—	—
信託構築物	10,565,227	—	9,677,920	887,307	—	—	—
信託器具及び備品	6,221,241	225,000	3,997,349	2,448,892	—	—	—
信託土地	8,732,391,228	—	8,732,391,228	—	—	—	—
計	12,500,253,463	7,903,000	12,294,019,703	214,136,760	—	—	—

期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出(7,903,000円)によるものであり、主な減少額はルーシッドスクエア梅田の売却(12,294,019,703円)によるものである。

(2) 匿名組合出資

(単位：円)

特定資産の種類	期首	当期増加額		当期減少額		期末
	帳簿価額	追加出資	利益分配	現金分配	損失分配	帳簿価額
匿名組合出資金	33,044,260	—	251,129	—	875,231	32,420,158
計	33,044,260	—	251,129	—	875,231	32,420,158

3. 営業収益及び営業費用の明細

(単位：円)

区分	科目		内訳	金額
営業収益	売上高	不動産売上高	不動産売上高	20,000,000,000
			小計	20,000,000,000
		不動産賃貸収入	家賃収入	519,354,192
			共益費	57,984,846
			駐車料金	35,674,839
			水道光熱費収入	44,494,299
			その他	14,281,491
	小計	671,789,667		
	匿名組合投資損益		—	△ 624,102
	小計		—	△ 624,102
計		—	20,671,165,565	
営業費用	金融費用		特定社債利息	86,382,467
	小計		小計	86,382,467
	売上原価	不動産売上原価	不動産売上原価	12,839,119,703
			小計	12,839,119,703
		不動産賃貸原価	建物管理費	24,625,577
			PM報酬	3,662,287
			信託報酬	2,953,767
			CM報酬	330,164
			仲介斡旋手数料	11,210,737
			修繕費	5,821,000
			水道光熱費	43,770,060
			保険料	1,496,754
			広告宣伝費	3,237,590
			租税公課	48,121,927
			減価償却費	214,136,760
			その他	1,520,009
	小計	360,886,632		
	販売費及び一般管理費		租税公課	56,175,376
	会計税務報酬		会計税務報酬	6,241,524
	AM報酬		AM報酬	38,113,620
	弁護士報酬		弁護士報酬	3,575,622
	専門家報酬		専門家報酬	4,160,000
	銀行手数料		銀行手数料	196,492
小計		小計	108,462,634	
計		—	13,394,851,436	