

I 貸借対照表

特定目的会社 T S M X 4 2

貸 借 対 照 表

(2020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	131,566,697
1. 流動資産	656,288,856	事業未払金	16,894,935
信託預金	656,288,856	未払法人税等	950,000
2. 固定資産	12,308,156,606	未払金	56,587,320
(1)有形固定資産	12,273,600,971	未払特定社債利息	13,791,649
信託建物	2,896,852,923	前受収益	43,342,793
信託建物附属設備	192,302,906	2. 固定負債	8,409,686,268
信託構築物	4,272,389	特定社債	8,000,000,000
信託器具及び備品	4,424,595	信託預り敷金	409,686,268
信託土地	8,732,391,228	負債の部合計	8,541,252,965
信託建設仮勘定	443,356,930		
(2)投資その他の資産	34,555,635	(純資産の部)	
匿名組合出資金	34,555,635	1. 社員資本	4,598,079,950
特定資産の部合計	12,964,445,462	特定資本金	711,080,952
II その他の資産の部		優先資本金	3,906,400,000
1. 流動資産	174,887,453	第2号優先出資	36,000,000
現金及び預金	133,329,942	第3号優先出資	3,870,400,000
事業未収入金	3,014,870	剰余金	△ 19,401,002
前払費用	688,384	当期末処理損失 (△)	△ 19,401,002
未収還付法人税等	1,905		
未収還付消費税等	37,852,352	純資産の部合計	4,598,079,950
その他の資産の部合計	174,887,453		
資産の部合計	13,139,332,915	負債及び純資産の部合計	13,139,332,915

Ⅱ 損益計算書

特定目的会社 T S M X 4 2

損 益 計 算 書

(2020年1月1日から2020年12月31日まで)

(単位：円)

科 目	金 額	
営業収益		
売上高		
不動産賃貸収入	533,574,543	
匿名組合投資損益	△ 338,331	533,236,212
営業費用		
金融費用	80,122,914	
売上原価		
不動産賃貸原価	343,981,433	
販売費及び一般管理費	64,958,441	489,062,788
営業利益		44,173,424
営業外収益		
受取利息	12,452	12,452
経常利益		44,185,876
税引前当期純利益		44,185,876
法人税、住民税及び事業税		950,000
当期純利益		43,235,876
前期繰越損失(△)		△ 62,636,878
当期末処理損失(△)		△ 19,401,002

Ⅲ 社員資本等変動計算書

特定目的会社 T S M X 4 2
社員資本等変動計算書

(2020年1月1日から2020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	4,173,000,000	△ 62,636,878	4,821,444,074	4,821,444,074
当期変動額					
優先出資の消却		△ 266,600,000		△ 266,600,000	△ 266,600,000
当期純利益			43,235,876	43,235,876	43,235,876
当期変動額合計	-	△ 266,600,000	43,235,876	△ 223,364,124	△ 223,364,124
当期末残高	711,080,952	3,906,400,000	△ 19,401,002	4,598,079,950	4,598,079,950

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、信託建物附属設備及び信託構築物

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

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 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上している。

なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記科目については、貸借対照表において区分掲記することとしている。

(1) 信託預金

(2) 信託建物、信託建物附属設備、信託構築物、信託器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定

(3) 信託預り敷金

③ 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。

(貸借対照表に関する注記)

(特定資産の部に係るもの)

(1) 担保提供資産及び担保に係る債務

当社の全ての資産13,139,332,915円は、責任財産対象外財産を除き、特定社債8,000,000,000円に対して、資産の流動化に関する法律第128条の規定による一般担保として供されている。

(2) 減価償却累計額

信託建物	302,281,225	円
信託建物附属設備	160,455,515	円
信託構築物	1,082,290	円
信託器具及び備品	4,560,316	円
計	<u>468,379,346</u>	<u>円</u>

(3) 特定資産の価格につき調査した結果

(単位：円)

物件名	鑑定評価を行った者	特定資産の価格
ルーシッドスクエア梅田	サウス・ジャパン株式会社 不動産鑑定士 本庄 太朗	12,300,000,000
計		12,300,000,000

不動産鑑定士が特定資産に係る信託不動産の鑑定評価を行い、かかる鑑定評価に基づき、2018年7月31日時点の特定資産の価格調査を行った。

(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	720口
第3号優先出資	3,870,400,000口

(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

2020年12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、以下のとおりである。なお、重要性の乏しいものは、次表に含めていない。

(単位：円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
(1). 信託預金	656,288,856	656,288,856	—
(2). 現金及び預金	133,329,942	133,329,942	—
(3). 特定社債	(8,000,000,000)	(8,085,242,244)	(85,242,244)

(*) 負債に計上されているものについては、()で表示している。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 信託預金、(2) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっている。

(3) 特定社債

特定社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定している。

(注2) 時価を把握することが極めて困難であると認められる金融商品

信託預り敷金は、返還時期を見積もることが困難であると認められるため、時価開示の対象とはしていない。

	貸借対照表計上額
信託預り敷金	(409,686,268円)

(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）を保有している。

(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	
11,735,500,519	538,100,452	12,273,600,971	15,900,000,000

(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る。

(注2) 当期末の時価は、利害関係のない第三者の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく価額としている。

(注3) 期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出755,173,420円によるものであり、主な減少額は減価償却費217,072,968によるものである。

- (3) 賃貸等不動産に関する損益
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	533,574,543
不動産賃貸原価	343,981,433
不動産賃貸利益	<u>189,593,110</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)	
		役員の兼務	事業上の関係			
PREPII2PTE.LTD.	(被所有) 49.0%	該当なし	特定社員 優先出資社員	第3号優先出資 の消却	130,634,625	※1
PREPII合同会社	(被所有) 51.0%	該当なし	優先出資社員	第3号優先出資 の消却	135,965,375	※2

取引条件及び取引条件の決定方針

※1 第3号優先出資の消却

臨時社員総会の決議に基づき、一口1円にて130,634,625口で買入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、一口1円にて135,965,375口で買入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	16,080円14銭
一口当たり当期純損失金額(△)	△7,354円80銭
優先出資	
一口当たり純資産額(第2号優先出資)	57,286円30銭
一口当たり当期純利益金額(第2号優先出資)	2,256円16銭
一口当たり純資産額(第3号優先出資)	1円10銭
一口当たり当期純利益金額(第3号優先出資)	0円04銭

(重要な後発事象に関する注記)

1. 優先出資の増資

2021年2月15日の取締役決定事項に基づき、優先出資を発行している。

第4回優先出資

- | | |
|------------|--|
| (1) 募集方法 | 少人数私募 |
| (2) 払込金額 | 1口につき金1円 |
| (3) 払込金額総額 | 400,000,000円 |
| (4) 払込期日 | 2021年2月18日 |
| (5) 資金の使途 | 本件信託受益権の信託財産である本件建物の改装費用、その他優先出資発行費用、特定目的会社維持に関する費用等 |