

特定目的会社 T S M X 4 2

貸 借 対 照 表

(2021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	115,319,938
1. 流動資産	741,499,480	事業未払金	8,861,107
信託預金	741,499,480	未払法人税等	950,000
2. 固定資産	12,533,297,723	未払金	37,855,895
(1)有形固定資産	12,500,253,463	未払特定社債利息	14,010,564
信託建物及び附属設備	3,751,075,767	前受収益	53,642,372
信託構築物	10,565,227	2. 固定負債	8,465,757,925
信託器具及び備品	6,221,241	特定社債	8,000,000,000
信託土地	8,732,391,228	信託預り敷金	465,757,925
(2)投資その他の資産	33,044,260	負債の部合計	8,581,077,863
匿名組合出資金	33,044,260		
特定資産の部合計	13,274,797,203	(純資産の部)	
II その他の資産の部		1. 社員資本	4,912,831,332
1. 流動資産	219,111,992	特定資本金	711,080,952
現金及び預金	169,514,153	優先資本金	4,136,400,000
事業未収入金	3,187,833	第2号優先出資	36,000,000
前払費用	697,361	第3号優先出資	4,100,400,000
未収還付法人税等	1,307	剰余金	65,350,380
未収還付消費税等	45,711,338	当期末処分利益	65,350,380
その他の資産の部合計	219,111,992	純資産の部合計	4,912,831,332
資産の部合計	13,493,909,195	負債及び純資産の部合計	13,493,909,195

特定目的会社 T S M X 4 2

損 益 計 算 書

(2021年1月1日から2021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	624,755,900	
匿名組合投資損益	△ 1,511,375	623,244,525
営業費用		
金融費用	79,903,999	
売上原価		
不動産賃貸原価	399,684,164	
販売費及び一般管理費	58,126,334	537,714,497
営業利益		85,530,028
営業外収益		
受取利息	8,554	
雑収入	162,800	171,354
経常利益		85,701,382
税引前当期純利益		85,701,382
法人税、住民税及び事業税		950,000
当期純利益		84,751,382
前期繰越損失(△)		△ 19,401,002
当期末処分利益		65,350,380

金融費用

(単位：円)

科 目	金 額
特定社債利息	79,903,999
合 計	79,903,999

不動産賃貸原価

(単位：円)

科 目	金 額
建物管理費	23,964,401
PM報酬	3,373,453
信託報酬	1,500,000
CM報酬	3,041,060
仲介斡旋手数料	8,245,876
修繕費	9,560,900
水道光熱費	33,400,323
保険料	917,212
広告宣伝費	12,459,790
租税公課	44,461,900
減価償却費	257,240,029
その他	1,519,220
合 計	399,684,164

販売費及び一般管理費

(単位：円)

科 目	金 額
租税公課.	38,552
会計税務報酬	6,254,134
AM報酬	44,607,479
弁護士報酬	4,041,196
専門家報酬	2,990,000
銀行手数料	194,973
合 計	58,126,334

特定目的会社 T S M X 4 2

社員資本等変動計算書

(2021年1月1日から2021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	3,906,400,000	△ 19,401,002	4,598,079,950	4,598,079,950
当期変動額					
優先出資の発行	-	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000
優先出資の消却	-	△ 170,000,000	-	△ 170,000,000	△ 170,000,000
当期純利益	-	-	84,751,382	84,751,382	84,751,382
当期変動額合計	-	230,000,000	84,751,382	314,751,382	314,751,382
当期末残高	711,080,952	4,136,400,000	65,350,380	4,912,831,332	4,912,831,332

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

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期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) 信託建物及び附属設備、信託構築物、信託器具及び備品、信託土地

(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13,493,909,195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

信託建物及び附属設備	714,893,003	円
信託構築物	1,934,495	円
信託器具及び備品	8,791,877	円
計	725,619,375	円

(3) 特定資産の価格につき調査した結果

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	サカイ・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

3号優先出資 4,100,400,000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

2021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。

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
(1)信託預金	741,499,480	741,499,480	—
(2)現金及び預金	169,514,153	169,514,153	—
(3)特定社債	-8,000,000,000	-7,502,533,775	(△497,466,225)

(*) 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	(465,757,925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	
12,273,600,971	226,652,492	12,500,253,463	16,400,000,000

(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483,892,521円によるものであり、主な減少額は減価償却費257,240,029円によるものである。

(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 624,755,900
不動産賃貸原価 399,684,164
不動産賃貸利益 225,071,736

(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号優先出資の引受	196,000,000	※1
				第3号優先出資の消却	83,300,361	※2
PREPII合同会社	(被所有) 51.0%	該当なし	優先出資社員	第3号優先出資の引受	204,000,000	※3
				第3号優先出資の消却	86,699,639	※4

取引条件及び取引条件の決定方針

※1 第3号優先出資の引受

取締役の決定に基づき、当社の優先出資を一口1円にて196,000,000口で引き受けたものである。

※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83,300,361口で消却したものである。

※3 第3号優先出資の引受

取締役の決定に基づき、当社の優先出資を一口1円にて204,000,000口で引き受けたものである。

※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86,699,639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	11,569円13銭
一口当たり当期純損失金額(△)	△5,471円59銭
優先出資	
一口当たり純資産額(第2号優先出資)	59,536円30銭
一口当たり当期純利益金額(第2号優先出資)	2,250円
一口当たり純資産額(第3号優先出資)	1円13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)

優先資本金の額の減少

当社は2022年2月4日開催の臨時社員総会において、優先資本金の額の減少及び第3号優先出資消却の件について決議した。

①資本金の額の減少の目的：資産流動化計画の定めに基づき、余剰資金を優先出資社員に返還するため優先資本を減少するものである。

②減少すべき優先資本金の額：130,000,000円

③効力発生日：2022年3月11日

④優先資本金の額の減少の方法：優先出資の有償消却

⑤消却すべき優先出資の種類及び口数：優先出資130,000,000口

⑥優先出資の消却に要する金額：130,000,000円