

## I 貸借対照表

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)	
<b>I 特定資産の部</b>		1. 流動負債	50,334,838
1. 流動資産	211,289,574	事業未払金	8,152,635
信託預金	211,289,574	未払金	10,870,652
2. 固定資産	4,185,921,113	未払法人税等	978,600
(1)有形固定資産	4,185,921,113	未払特定社債利息	4,479,914
信託建物及び附属設備	673,389,284	前受収益	24,258,637
信託土地	3,504,090,062	未払消費税等	1,594,400
信託器具及び備品	2,414,377		
建物	1,951,314		
土地	4,076,076		
<b>特定資産の部合計</b>	<b>4,397,210,687</b>	2. 固定負債	2,818,759,863
		特定社債	2,699,968,932
<b>II その他の資産の部</b>		信託預り敷金	118,733,931
1. 流動資産	491,535,261	預り敷金	57,000
現金及び預金	488,600,880		
事業未収入金	2,240,542		
前払費用	693,839	<b>負債の部合計</b>	<b>2,869,094,701</b>
		(純資産の部)	
		1. 社員資本	2,019,651,247
		特定資本金	288,100,000
		優先資本金	1,686,500,000
		剰余金	45,051,247
		当期末処分利益	45,051,247
<b>その他の資産の部合計</b>	<b>491,535,261</b>	<b>純資産の部合計</b>	<b>2,019,651,247</b>
<b>資産の部合計</b>	<b>4,888,745,948</b>	<b>負債及び純資産の部合計</b>	<b>4,888,745,948</b>

II 損益計算書

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	
<b>営業収益</b>		
売上高		
不動産賃貸収入	234,404,165	234,404,165
<b>営業費用</b>		
金融費用	48,197,227	
売上原価		
不動産賃貸原価	85,359,399	
販売費及び一般管理費	34,850,576	168,407,202
<b>営業利益</b>		65,996,963
<b>営業外収益</b>		
受取利息	3,819	
雑収入	60,500	64,319
<b>経常利益</b>		66,061,282
<b>税引前当期純利益</b>		66,061,282
法人税、住民税及び事業税		979,026
<b>当期純利益</b>		65,082,256
<b>前期繰越損失(△)</b>		△ 20,031,009
<b>当期未処分利益</b>		45,051,247

### Ⅲ 社員資本等変動計算書

#### 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	138,100,000	640,000,000	△ 20,031,009	758,068,991	758,068,991
当期変動額					
特定出資の発行	150,000,000	-	-	150,000,000	150,000,000
優先出資の発行	-	1,070,000,000	-	1,070,000,000	1,070,000,000
優先出資の消却	-	△ 23,500,000	-	△ 23,500,000	△ 23,500,000
当期純利益	-	-	65,082,256	65,082,256	65,082,256
当期変動額合計	150,000,000	1,046,500,000	65,082,256	1,261,582,256	1,261,582,256
当期末残高	288,100,000	1,686,500,000	45,051,247	2,019,651,247	2,019,651,247

## 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

有形固定資産の減価償却の方法

信託建物及び附属設備、建物・・・定額法により減価償却している。  
信託器具及び備品・・・定率法により減価償却している。

##### ② その他の資産の評価基準及び評価方法

繰延資産の処理方法

優先出資発行費…支払事業年度において一括償却している。  
特定社債発行費…支払事業年度において一括償却している。

#### (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かかる固定資産税、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費用処理する方法を採用している。

なお、不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等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。

(イ)信託預金

(ロ)信託土地

(ハ)信託建物及び附属設備

(ニ)信託器具及び備品

(ホ)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

当社の財産4,888,745,948円のうち責任財産対象外財産を除く部分には、資産の流動化に関する法律に基づき特定社債2,699,968,932円の全額に関連して先取特権が付されている。

(2) 減価償却累計額

信託建物及び附属設備	28,877,891	円
信託器具及び備品	631,217	円
建物	636,633	円
計	<u>30,145,741</u>	円

(3) 特定資産の価格につき調査した結果

①2015年2月20日時点での特定資産の価格については、下記表に記載の者が鑑定評価を行い、当該鑑定評価による評価額は下記表のとおりである。

単位：円

特定資産	鑑定評価を行った者	鑑定評価額
ソアール豊島園111号室	株式会社立地評価研究所 不動産鑑定士 羽入田 洋司	6,800,000
合計		6,800,000

②2020年8月31日時点での特定資産の価格については、下記表に記載の者が鑑定評価を行い、当該鑑定評価による評価額は下記表のとおりである。

単位：円

特定資産	鑑定評価を行った者	鑑定評価額
ルーシッドスクエア新横浜	JLL森井鑑定株式会社 不動産鑑定士 石原 康彦	2,480,000,000
合計		2,480,000,000

③2021年2月28日時点での特定資産の価格については、下記表に記載の者が鑑定評価を行い、当該鑑定評価による評価額は下記表のとおりである。

単位：円

特定資産	鑑定評価を行った者	鑑定評価額
新川フロンティアビル	JLL森井鑑定株式会社 不動産鑑定士 本田 裕昭	2,570,000,000
合計		2,570,000,000

(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 1,686,500,000口  
(2) 当該事業年度中に行った金銭の分配の総額 -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、特定資産の取得を行うために資産流動化計画に基づいて必要な資金を特定社債の発行により調達している。また、当社は、資産の流動化に関する法律に基づいて、資金運用については短期的な預金等に限定している。

(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、次のとおりである。

(単位：円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
(1) 信託預金	211,289,574	211,289,574	—
(2) 現金及び預金	488,600,880	488,600,880	—
(3) 特定社債	(2,699,968,932)	(2,707,137,424)	(7,168,492)

(\*) 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困難と認められるものの概要、貸借対照表計上額、その理由

(単位：円)

	貸借対照表計上額
預り敷金	57,000
信託預り敷金	118,733,931

預り敷金及び信託預り敷金については、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。

(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、東京都において賃貸用の住宅（土地を含む。）、神奈川県において事務所用の建物（土地を含む。）及び東京都において事務所用の建物（土地を含む。）所有している。

(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	
1,761,366,922	2,424,554,191	4,185,921,113	4,986,800,000

(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) 当期増加額の、信託建物及び附属設備(320,117,446円)と信託土地(2,098,012,944円)は特定資産である新川フロンティアビルの取得によるものである。

(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	234,404,165
不動産賃貸原価	85,359,399
不動産賃貸利益	149,044,766

(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		取引の内容	取引金額(円)
		役員の兼務	事業上の関係		
PREP II 合同会社	(被所有) 51.0%	該当なし	優先出資社員	優先出資の引受	545,700,000 ※1
				優先出資の消却	11,985,000 ※2
CC LETO TRUST PTE LTD	(被所有) 49%	該当なし	特定社員及び 優先出資社員	優先出資の引受	524,300,000 ※3
				優先出資の消却	11,515,000 ※4
				特定出資の引受	150,000,000 ※5

(1) 取引条件及び取引条件の決定方針

- ※1 優先出資の引受  
取締役の決定に基づき、一口1円にて545,700,000口で引き受けたものである。
- ※2 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11,985,000口で消却したものである。
- ※3 優先出資の引受  
取締役の決定に基づき、一口1円にて524,300,000口で引き受けたものである。
- ※4 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11,515,000口で消却したものである。
- ※5 特定出資の引受  
臨時社員総会の決議に基づき、一口1円にて150,000,000口で引き受けたものである。

(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	1円74銭
一口当たり当期純損失金額(△)	0円00銭
優先出資	
一口当たり純資産額	1円04銭
一口当たり当期純利益金額	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 8 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優先出資の消却について決議した。

- 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：60,000,000 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 60,000,000 口
- ⑥ 優先出資の消却に要する金額：60,000,000 円

## V 附属明細書

### (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	1,134,000,000	1,134,000,000	-	1,134,000,000	-
第5回一般担保付特定社債	2,765,200,000	-	2,765,200,000	65,231,068	2,699,968,932
計	3,899,200,000	1,134,000,000	2,765,200,000	1,199,231,068	2,699,968,932

#### (注) 第5回一般担保付特定社債の概要

##### 第5回一般担保付特定社債

発行日： 2021年3月29日  
 発行価格： 特定社債 2,765,200,000円 (額面100円につき金100円)  
 利率(年率)： 指標金利+1.10%  
 (テール期間 指標金利+2.10%)

「指標金利」とは、払込期日の2銀行営業日前の日の東京時間午前11時現在において、Refinitiv Monitor 9154ページ(又は同サービスの後継若しくは代替ページ)にYEN IRSとして期間7年に対応する円スワップレートのオフアドレート(1年365日ベース)として表示される利率をいう。

償還方法及び期限： 2026年3月29日以降に到来する各利息支払日に本特定社債の元金のうち金10,148,284円を償還するものとし、本特定社債予定償還日である2028年3月29日に本特定社債の未償還元金の総額を一括して償還する。

##### 信用補完又は

流動性補完の概要： 特定社債権者は、資産の流動化に関する法律第128条に定める一般担保権を有し、特定目的会社の財産について、本貸付人を除く他の債権者に先立って特定社債に係る債権の弁済を受ける権利を有する。

貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額：

(単位：円)

1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
-	-	-	-	30,444,852

## (2) 特定資産の取得及び処分並びに減価償却費の明細

(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	349,169,248	349,621,852	-	25,401,816	673,389,284	28,877,891	702,267,175
信託器具 備品	-	3,045,594	-	631,217	2,414,377	631,217	3,045,594
信託土地	1,406,077,118	2,098,012,944	-	-	3,504,090,062	-	3,504,090,062
建物	2,044,480	-	-	93,166	1,951,314	636,633	2,587,947
土地	4,076,076	-	-	-	4,076,076	-	4,076,076
計	1,761,366,922	2,450,630,390	-	26,126,199	4,185,921,113	30,145,741	4,216,066,854

(注) 当期増加額の、信託建物及び附属設備(320,117,446円)と信託土地(2,098,012,944円)は特定資産である新川フロンティアビルの取得によるものである。

## (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	不動産賃貸収入	家賃収入	160,387,441
		共益費	31,959,562
		駐車料金	14,195,097
		水道光熱費収入	20,805,685
		その他	7,056,380
	計		234,404,165
営業費用	金融費用	特定社債利息	27,847,045
		優先出資発行費償却	1,143,982
		特定社債発行費償却	19,206,200
		小計	48,197,227
	不動産賃貸原価	建物管理費	19,386,291
		PM報酬	5,129,509
		租税公課	10,279,083
		水道光熱費	18,256,929
		修繕費	2,165,940
		保険料	754,543
		信託報酬	1,403,301
		減価償却費	26,126,199
		消耗品費	411,530
		その他営業費用	572,089
		その他	873,985
		小計	85,359,399
		販売費及び一般管理費	租税公課
	会計税務報酬		7,130,739
	専門家報酬		1,609,368
	AM報酬		15,511,071
	弁護士報酬		9,864,510
	銀行手数料		200,645
	雑費		197,867
	その他		229,953
	小計		34,850,576
	計		168,407,202