

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	60,376,128
1. 流動資産	78,657,452	事業未払金	5,309,787
信託預金	78,657,452	未払金	5,559,052
2. 固定資産	1,761,366,922	未払法人税等	144,228
信託建物及び附属設備	349,169,248	未払特定社債利息	2,789,638
信託土地	1,406,077,118	前受収益	12,553,423
建物	2,044,480	一年以内償還予定特定社債	34,020,000
土地	4,076,076	2. 固定負債	1,155,931,200
特定資産の部合計	1,840,024,374	特定社債	1,099,980,000
II その他の資産の部		信託預り敷金	55,894,200
1. 流動資産	134,351,945	預り敷金	57,000
現金及び預金	89,350,524	負債の部合計	1,216,307,328
事業未収入金	3,820,087	(純資産の部)	
未収還付消費税等	40,811,992	1. 社員資本	758,068,991
前払費用	369,342	特定資本金	138,100,000
		優先資本金	640,000,000
		剰余金	△ 20,031,009
		当期未処理損失 (△)	△ 20,031,009
その他の資産の部合計	134,351,945	純資産の部合計	758,068,991
資産の部合計	1,974,376,319	負債及び純資産の部合計	1,974,376,319

損 益 計 算 書

(2020年6月18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	27,016,529	27,016,529
営業費用		
金融費用	20,956,317	
売上原価		
不動産賃貸原価	8,922,273	
販売費及び一般管理費	17,217,152	47,095,742
営業損失(△)		△ 20,079,213
営業外収益		
受取利息	5,051	
雑収入	188,153	193,204
経常損失(△)		△ 19,886,009
税引前当期純損失(△)		△ 19,886,009
法人税、住民税及び事業税		145,000
当期純損失(△)		△ 20,031,009
当期末処理損失(△)		△ 20,031,009

金融費用

(単位：円)

科 目	金 額
特定社債利息	2,789,638
優先出資発行費償却	1,073,492
特定社債発行費償却	17,093,187
合 計	20,956,317

不動産賃貸原価

(単位：円)

科 目	金 額
建物管理費	2,108,945
PM報酬	366,514
租税公課	13,200
消耗品費	163,822
修繕費	609,900
水道光熱費	1,869,264
保険料	100,207
信託報酬	160,000
減価償却費	3,530,421
合 計	8,922,273

販売費及び一般管理費

(単位：円)

科 目	金 額
租税公課	251,360
会計税務報酬	4,759,121
その他支払報酬	400,000
通信費	12,719
AM報酬	2,666,762
弁護士報酬	8,827,079
銀行手数料	147,707
雑費	152,404
合 計	17,217,152

社員資本等変動計算書

(2020年6月18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	138, 100, 000	769, 000, 000	3, 377, 792, 604	4, 284, 892, 604	4, 284, 892, 604
優先出資の発行		640, 000, 000		640, 000, 000	640, 000, 000
優先出資の消却		△ 769, 000, 000		△ 769, 000, 000	△ 769, 000, 000
利益の配当			△ 3, 377, 792, 604	△ 3, 377, 792, 604	△ 3, 377, 792, 604
当期純損失(△)			△ 20, 031, 009	△ 20, 031, 009	△ 20, 031, 009
当期変動額合計	—	△ 129, 000, 000	△ 3, 397, 823, 613	△ 3, 526, 823, 613	△ 3, 526, 823, 613
当期末残高	138, 100, 000	640, 000, 000	△ 20, 031, 009	758, 068, 991	758, 068, 991

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

信託建物及び建物・・・定額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) 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 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、不動産又は不動産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 不動産等を信託財産とする信託受益権の会計処理

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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全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、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性の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

(ニ)信託預り敷金

④ 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1,974,376,319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1,134,000,000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

① ルーシッドスクエア新横浜

信託建物及び附属設備 3,476,075

計 3,476,075

② ソアール豊島園111号室

建物 543,467

計 543,467

(3) 特定資産の価格につき調査した結果

① 2015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ります。

単位：円

特定資産	鑑定評価を行った者	鑑定評価額
日総第17ビル	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

(2) 担保提供資産及び担保に係る債務
責任財産対象外財産以外の発行会社の財産について、他の債権者に対する先取特権が付されている。

【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 640,000,000口
2. 当該事業年度中に行った金銭の分配の総額 3,377,792,604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

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、次のとおりであります。

単位：円

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差 額
(1) 信託預金	78,657,452	78,657,452	-
(2) 現金及び預金	89,350,524	89,350,524	-
(3) 一年以内償還予定特定社債	(34,020,000)	(34,020,000)	-
(4) 特定社債	(1,099,980,000)	(1,102,606,347)	(2,626,347)

(*) 負債に計上されているものについては、()で示している。

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(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) 一年以内償還予定特定社債

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。

(4) 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	55,894,200

預か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。）及び神奈川県において事務所用の建物（土地を含む。）を所有している。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

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	
6,174,902	1,755,192,020	1,761,366,922	2,486,800,000

(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ります。

(注2) 当期末の時価は主に、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金額であります。

(注3) 当期増加額の、信託建物及び附属設備(352,645,323円)と信託土地(1,406,077,118円)は特定資産である日総第17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

賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

(単位：円)

不動産賃貸収入	27,016,529
不動産賃貸原価	<u>8,922,273</u>
不動産賃貸利益	<u>18,094,256</u>

【関係当事者との取引に関する注記】

1. 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 合同会社	(被所有) 0.0%	該当なし	優先出資社員	優先出資の消却	392,172,204	※1
PREP3 PTE LTD	(被所有) 0.0%	該当なし	特定社員及び優先出資社員	優先出資の消却	376,827,796	※2
PREPⅡ 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	326,400,000	※3
CC LETO TRUST PTE LTD	(被所有) 49.0%	該当なし	特定社員及び優先出資社員	優先出資の引受	313,600,000	※4

(1) 取引条件及び取引条件の決定方針

※1 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392,172,204口で消却したものである。

※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376,827,796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326,400,000口で引き受けたものである。

※4 優先出資の引受

取締役の決定に基づき、一口1円にて313,600,000口で引き受けたものである。

特定出資	
一口当たり純資産額	40,519円 35銭
一口当たり当期純損失金額(△)	△9,480円 64銭
優先出資	
一口当たり純資産額	1円 0銭
一口当たり当期純利益金額	0円 2銭