

貸借対照表

令和5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	(10,207,382)
1 固定資産	(5,102,077,388)	未払費用	9,257,382
建物	1,789,842,550	未払法人税等	950,000
器具備品	7,619,973		
土地	3,304,614,865	2 固定負債	(3,313,385,000)
		特定社債	3,290,000,000
		預り保証金	23,385,000
特定資産の部合計	5,102,077,388		
II その他の資産の部			
1 流動資産	(235,014,918)	負債の部合計	3,323,592,382
預金	231,255,947		
事業未収入金	46,064	(純資産の部)	
前払費用	3,712,907	1 社員資本	(2,037,160,167)
		特定資本金	100,000
2 繰延資産	(23,660,243)	優先資本金	2,155,000,000
創立費	1,880,287	剰余金	(△ 117,939,833)
出資交付費	183,847	当期末処理損失	△ 117,939,833
特定社債発行費	21,596,109		
その他の資産の部合計	258,675,161	純資産の部合計	2,037,160,167
資産の部合計	5,360,752,549	負債及び純資産の部合計	5,360,752,549

損 益 計 算 書

自 令和5年1月1日 至 令和5年12月31日

(単位：円)

科 目	金 額	
営業収益		
売上高		
不動産賃貸収入		266,685,280
営業費用		
金融費用	15,266,912	
売上原価		
不動産賃貸原価	241,301,247	
販売費及び一般管理費	30,683,072	287,251,231
営業損失		20,565,951
営業外費用		
創立費償却	778,080	
出資交付費償却	441,156	
特定社債発行費償却	8,936,316	10,155,552
経常損失		30,721,503
税引前当期純損失		30,721,503
法人税、住民税及び事業税		950,000
当期純損失		31,671,503
前期繰越損失		86,268,330
当期未処理損失		117,939,833

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

固定資産の減価償却の方法

建物 …定額法。耐用年数は5年から37年。

器具備品 …定額法。耐用年数は5年から8年。

(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

特定社債発行費については、特定社債の償還までの期間にわたり、定額法により償却を行っている。

出資交付費については、3年にわたり、定額法により償却を行っている。

創立費については、5年にわたり、定額法により償却を行っている。

2. 収益及び費用の計上基準

当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。

(1) 不動産等の賃貸収入

不動産等の賃貸収入は、「リース取引に関する会計基準」に基づき計上している。

(2) 不動産等の売却

不動産等の売却収入については、不動産等の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う。

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、税込方式によっている。

(2) 法人税等の会計処理

法人税等については、当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（令和6年3月中旬頃開催予定）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. 減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額

建物

416,988,354 円

器具備品

2,002,030 円

計

418,990,384 円

2. 担保提供資産及び担保に係る債務

特定社債（期末未償還残高3,290,000,000円）の担保として特定目的会社の総財産に資産の流動化に関する法律第128条に基づく先取特権が存在している。

3. 特定資産の価格につき調査した結果

(1) 調査を行った者の名称

大和不動産鑑定株式会社

不動産鑑定士 岡田 雅

(2) 調査の結果

令和3年4月30日に、特定資産である土地・建物の取得時の価格として、5,600,000,000円が妥当であるとの評価結果を受けている。

【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

43,100 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

当社は資産の流動化に関する法律及び資産流動化計画に従い、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行等金融機関への特定社債発行により行っている。特定社債の使途は運転資金（主として短期）及び不動産取得資金（長期）である。

2. 金融商品の時価等に関する事項

令和5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) 預金	231, 255, 947	231, 255, 947	-
(2) 事業未収入金	46, 064	46, 064	-
(3) 未払費用	(9, 257, 382)	(9, 257, 382)	-
(4) 特定社債	(3, 290, 000, 000)	(3, 279, 984, 564)	(10, 015, 436)

(*)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

(1) 預金 (2) 事業未収入金 (3) 未払費用

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。

(4) 特定社債

特定社債の時価については、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と認められる金融商品

(単位：円)

区分	貸借対照表計上額
預り保証金	23, 385, 000

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、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、賃貸用共同住宅（土地を含む）を有している。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：円）

物件名	貸借対照表計上額	時価
パークタワー錦糸町	5,102,077,388	5,820,000,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得価額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、社外の不動産鑑定士が「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定した金額である。

（注3）当該賃貸等不動産に関する損益は、損益計算書及び附属明細書に記載している。

【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

－

一口当たり当期純損失金額

－

優先出資

一口当たり純資産額

47,265円89銭

一口当たり当期純損失金額

725円39銭