

II. 貸借対照表、損益計算書、社員資本等変動計算書及び注記表

1. 貸借対照表

貸借対照表

(2025年3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	1,875,497,155
1. 有形固定資産	2,833,895,829	一年以内償還予定特定社債	100,000,000
信託土地	1,658,013,835	一年以内返済予定特定借入れ	1,750,000,000
信託建物	1,104,305,251	未払金	6,314,082
信託建物附属設備	214,863,958	未払費用	3,245,670
信託工具器具備品	1,624,804	未払法人税等	620,900
減価償却累計額	-144,912,019	未払消費税等	262,800
特定資産の部合計	2,833,895,829	前受金	14,085,306
II その他の資産の部		預り金	968,397
1. 流動資産	200,924,659	2. 固定負債	9,851,000
現金及び預金	200,790,572	預り敷金	9,851,000
前払費用	133,459	負債の部合計	1,885,348,155
未収収益	628	(純資産の部)	
2. 固定資産	35,687,797	1. 社員資本	1,185,893,462
(1) 投資その他の資産	35,687,797	特定資本金	100,000
差入保証金	25,000	優先資本金	1,185,000,000
長期前払費用	35,662,797	剰余金	793,462
3. 繰延資産	733,332	当期末処分利益	793,462
特定社債発行費	733,332	純資産の部合計	1,185,893,462
その他の資産の部合計	237,345,788		
資産の部合計	3,071,241,617	負債及び純資産の部合計	3,071,241,617

2. 損益計算書

損益計算書

(2024 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日まで)

(単位：円)

科目	金 額	
営 業 収 益		177,200,275
不 動 産 賃 貸 収 入	177,200,275	
営 業 費 用		155,522,096
金 融 費 用	4,433,756	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	151,088,340	
営 業 利 益		21,678,179
営 業 外 収 益		100,786
受 取 利 息	100,786	
営 業 外 費 用		13,112,331
支 払 利 息	13,112,331	
経 常 利 益		8,666,634
税 引 前 当 期 純 利 益		8,666,634
法人税、住民税及び事業税		1,338,729
当 期 純 利 益		7,327,905
前 期 繰 越 利 益		101,557
優 先 出 資 中 間 配 当 額		6,636,000
当 期 未 処 分 利 益		793,462

3. 社員資本等変動計算書

社員資本等変動計算書

(2024 年 4 月 1 日から 2025 年 3 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	剰余金合計		
当 期 首 残 高	100,000	1,335,000,000	9,713,557	9,713,557	1,344,813,557	1,344,813,557
当 期 変 動 額						
利 益 の 配 当			△ 16,248,000	△ 16,248,000	△ 16,248,000	△ 16,248,000
当 期 純 利 益			7,327,905	7,327,905	7,327,905	7,327,905
自己優先出資 の消却		△ 150,000,000			△ 150,000,000	△ 150,000,000
当期変動額 合 計	0	△ 150,000,000	△ 8,920,095	△ 8,920,095	△ 158,920,095	△ 158,920,095
当 期 末 残 高	100,000	1,185,000,000	793,462	793,462	1,185,893,462	1,185,893,462

4. 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) 固定資産の減価償却の方法

信託建物、信託建物付属設備	定額法
信託工具器具備品	定率法
一括償却資産	3 年均等償却

② その他の資産の評価基準及び評価方法

(a) 繰延資産の処理方法

(i) 優先出資発行費の処理方法

支出時に全額費用処理しております。

(i) 特定社債発行費の処理方法

繰延資産として計上し、原則として社債償還期間にわたり、定額法により月割償却を行っております。期限前償還があった場合には、期限前償還された元本に対応する金額を一括償却しております。

(2) 収益及び費用の計上基準

当社は保有する物件を、賃貸借契約により賃貸しております。賃貸収入は「リース取引に関する会計基準」に基づき収益を認識しております。

不動産等の売却については、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、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っております。

(3) その他の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、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税等については、法人税法に従い期間費用可能なものは期間費用とし、繰延処理すべきものは5年間で償却しております。

【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

(単位：円)

担 保 に 供 し て い る 資 産		担保権によって担保されている債務	
種 類	期 末 帳 簿 価 額	内 容	期 末 残 高
預 金	200,790,572	特 定 借 入 れ	1,750,000,000
前 払 費 用	133,459	特 定 社 債	100,000,000
未 収 収 益	628		
信 託 土 地	1,658,013,835		
信 託 建 物	1,017,107,767		
信託建物附属設備	157,422,742		
信託工具器具備品	1,351,485		
差 入 保 証 金	25,000		
長 期 前 払 費 用	35,662,797		
特 定 社 債 発 行 費	733,332		
計	3,071,241,617	計	1,850,000,000

(2) 特定資産の価格につき調査した結果

3,212,000,000 円 (2025 年 2 月 28 日現在)

不動産鑑定士が特定資産にかかる不動産の鑑定評価を行っております。

【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 23,700 口

(2) 当該事業年度中に行った金銭の分配の総額 16,248,000 円

【税効果会計に関する注記】

記載すべき事項はありません。

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

記載すべき事項はありません。

【金融商品に関する注記】

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社の金融商品には、預金・特定借入れ・特定社債があります。

(2) 金融商品の時価に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、預金は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しております。

(単位：円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
特 定 借 入 れ	(1,750,000,000)	(1,750,000,000)	—
特 定 社 債	(100,000,000)	(100,000,000)	—

(注1) 負債に計上されているものは、()で示しております。

(注2) 特定借入れ及び特定社債は市場金利を基に利率が決定され貸借対照表計上額を時価としております。

【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

3つの特定資産は、いずれも信託受益権化した住居系の賃貸用マンションであり、個人及び法人の賃借人に賃貸しております。

(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
2,833,895,829	3,212,000,000

(3) 賃貸等不動産の概要

神戸市1棟、名古屋市2棟の鉄筋コンクリート造の賃貸用マンションであります。

(4) 賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び期中における主な変動

記載すべき事項はありません。

(5) 賃貸等不動産の当期末における時価及びその算定方法

当期末の時価は、3,212,000,000 円であり、株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に基づき算定しております。

(単位：円)

	鑑 定 評 価 額
プレジール三ノ宮Ⅲ	1,570,000,000
GRANDUKE 丸田町	813,000,000
GRANDUKE 鶴舞	829,000,000
計	3,212,000,000

(6) 賃貸等不動産に関する損益

営業収益 177,200 千円、営業利益 21,678 千円です。

【関係当事者との取引に関する注記】

1. 支配社員

記載すべき事項はありません。

2. 役員

氏 名	議決権等の 所有割合	関 係 内 容	取 引 の 内 容	取 金 引 額	科 目	期 末 残 高
有限会社 淀屋橋総合会計	0%	当社役員が 議決権の過 半数を保有 する会社	事務管 理業務	2,800,000 円	未払 費用	0 円

(注) 取引金額は、消費税抜金額です。

(1) 取引条件及び取引条件の決定方針

市場価格を基に決定しております。

(2) 取引条件の変更があったときは、その旨、変更の内容及び当該変更が計算書類に与えている影響の内容

記載すべき事項はありません。

【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	50,000 円	00 銭
一口当たり当期純利益金額	0 円	00 銭
優 先 出 資		
一口当たり純資産額	50,033 円	48 銭
一口当たり当期純利益金額	300 円	04 銭

【重要な後発事象に関する注記】

重要な後発事象

記載すべき事項はありません。

【その他の注記】

記載すべき事項はありません。