

決 算 報 告 書

第 4 期

自 平成20年6月 1日
至 平成21年5月31日

京町家証券化特定目的会社

京都市下京区東洞院通高辻上る高橋町6-1-9番地

優先出資社員の皆様へ

謹啓 盛夏の候、皆様におかれましてはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素は何かとご理解とご協力を賜わり、ありがたく厚くお礼申し上げます。

さて、当会社の第4期（平成20年6月1日から平成21年5月31日まで、事業は実質3年目です）の決算報告書をお届け申し上げます。

当会社は会計監査人設置会社でありますので「資産の流動化に関する法律」（第102条第5項）により、計算書類等（貸借対照表・損益計算書他）については監査役及び会計監査人の、事業報告等については監査役の監査を要することと定められている為、会計監査人については平成21年6月18日に監査役については平成21年6月27日に監査を受け、それぞれ監査報告書を入力しております。

追って平成21年6月30日に京都ガーデンパレスホテルにおいて定時社員総会を開催し、計算書類等及び事業報告等の承認を受けました。

なお、当会社は第2種特定目的会社であるため社員総会における決算議案は優先出資社員の無議決権事項となり、特定社員（実質1人）によって議決されることとなりますが、本事業の特性をふまえ、社員総会にはオリジネーターをはじめ特定出資者のメンバーにも多数参加していただきました。このほか、機会をとらえて本事業のサポーター各位にも決算報告を行いご理解を得ました。

皆様に対する配当は同封の配当金計算書の通り、当社から7月31日にご指定の預金口座に振込送金させていただきます。近時におきまして連絡のとれない方が出てまいりました。転居等の場合お手数ですが、取扱窓口の株式会社だいら証券ビジネスにご通知をお願い申し上げます。

皆様のご健勝を祈念申し上げ、併せて今後のご支援とご鞭撻をお願い申し上げます。

敬具

平成21年7月30日

京町家証券化特定目的会社
代表取締役 井上 誠二

事業報告 目次

1. 当会社の現況に関する事項	1
2. 当会社の役員に関する事項	8
3. 当会社の特定出資及び優先出資に関する事項	8
4. 当会社の新優先出資引受権等に関する事項	10
5. 会計監査人設置会社の特則	10
貸借対照表	11
損益計算書	12
販売費及び一般管理費	13
社員資本等変動計算書	13
個別注記表	14
附属明細書	15
利益処分計算書	15
監査報告書	16
独立監査人の監査報告書	17

事業報告

1. 当会社の現況に関する事項

(1) 定款及び資産流動化計画の概要、その他資産の流動化の基本的仕組み

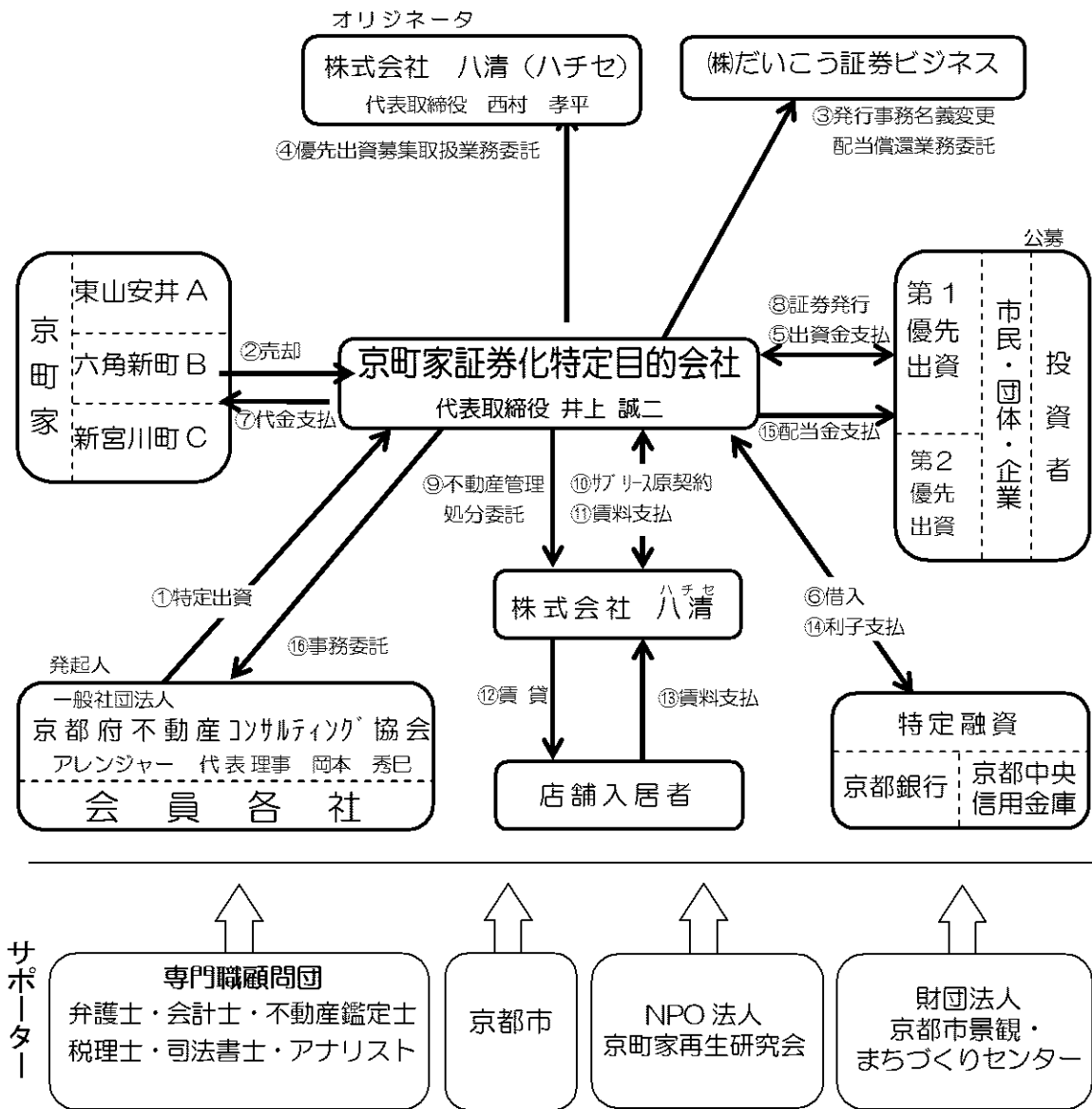
① 定款の概要

- イ) 当会社は京町家証券化特定目的会社と称する（第1条）
- ロ) 当会社は次の事業を営むことを目的とする（第2条）
 - 1. 資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に基づく資産流動化計画に従った特定資産である不動産（京町家等）の譲り受け、並びにその管理及び処分に係る業務
 - 2. 前号に附帯関連する一切の業務
- ハ) 当会社の定時社員総会は、各営業年度終了の日の翌日より3ヶ月以内に開催し、臨時社員総会は、随時必要に応じて開催するものとする（第9条）
- ニ) 当会社には、取締役2名以上5名以内、監査役3名及び会計監査人2名を置く（第18条）
- ホ) 当会社の営業年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする（第24条）
- ヘ) 当会社は、資産流動化計画の定めによる特定資産の管理及び処分が終了し、かつ、社員総会の承認を受けた場合に解散する。但し、資産流動化法第159条1項及び2項に規定する手続きを経た場合は、新たな資産流動化計画に基づく資産の流動化に係る業務を行うことができる（第27条）

② 資産流動化計画の概要

- イ) 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会（旧名称、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会）は発起人となり、資産流動化法に基づき京町家証券化特定目的会社（以下「当会社」という）を平成18年4月24日に設立しました。
- ロ) 当会社は株式会社八清（ハチセ）との間で平成18年5月30日に京町家3戸（以下「管理資産」という）の停止条件付不動産売買契約書を締結しました。
- ハ) 当会社は管理資産から得られる賃料収入を裏づけとして、京町家証券化第一優先出資及び同第二優先出資の2種類の優先出資を発行し、同時に京都銀行並びに京都中央信用金庫から各20,000千円の特定期借入をしました。
- ニ) 当会社は2種類の優先出資と2行庫からの特定期借入により調達した資金を、管理資産の取得代金の支払い及び取得に係る費用の支払いに充当しました。管理資産の所有権は平成18年6月28日に当会社へ移転しました。
- ホ) 建物賃貸借契約については、原保有者である（株）八清（ハチセ）と平成18年6月28日から平成23年6月27日を賃貸借期間とするサブリース原賃貸借契約を締結しました。これにより原保有者とテナントとの間に締結した賃貸借契約は転貸借契約として維持されることとなりました。
- ヘ) 当会社は平成18年6月5日付の管理及び処分委託契約書に基づき、平成18年6月28日より特定資産の管理及び処分に係る業務を（株）八清（ハチセ）に委託しています。
- ト) 第一優先出資及び第二優先出資の所有者に対しては、賃料収入を原資として利益の配当が行われると共に、特定期借入の2行庫に対しては毎月利息の支払いが行われます。なお、特定資産の売却時には特定期借入は全額返済することとなり、当会社が解散した際には優先出資並びに特定資産の保有者に残余財産の分配を行うこととなります。

京町家証券化 スキーム図



③資産流動化計画の計画期間、及び当該計画期間に関する事項

イ) 当社は平成 18 年 4 月 24 日に設立され、平成 18 年 5 月 1 日付会社法の成立、及び資産流動化法の改正等に対応して平成 18 年 5 月 9 日会社定款を変更し、平成 18 年 6 月 15 日に資産流動化法に基づく業務開始届出書及び資産流動化計画を近畿財務局に提出しております。(近畿財務局(会)第 17 号)

資産流動化計画期間は平成 18 年 6 月 16 日から平成 23 年 6 月 15 日までの 5 年間です。

ロ) 現状、計画期間の変更はしておりません。又、今後も変更する予定はありません。

④資産対応証券に関する事項

イ) 資産対応証券として第一と第二の 2 種類の優先出資を発行しています。また、優先出資については、平成 18 年 6 月 15 日に資産流動化法に基づく資産対応証券の募集等取扱業務開始届出(近畿財務局(譲)第 22 号)を行った(株)八清(ハチセ)がその募集の取扱いを行いました。

ロ) 発行口数は 650 口 (2 種類とも 1 口 100,000 円) で内訳は第一優先 550 口、第二優先 100 口です。

ハ) 優先出資の内容および募集の方法は、2 種類とも公募の方法により国内の投資者を相手として平成 18 年 6 月 28 日に同時に発行しました。なお、当社は平成 18 年 6 月 16 日に特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令に基づき、有価証券通知書を関東財務局に提出し受理されました。

ニ) 第二優先出資については、当社の発起人であります一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会(旧名称、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会)の社員等が所有者となっており、発起人の責任と事業のリスクに備えています。

ホ) 第一優先出資の所有者に対する利益の配当は、優先出資 1 口(額面金額 100,000 円)につき、第二優先出資に優先して、各決算期における利益の配当として上限 3,000 円までの配当を受ける権利を有します。また、第二優先出資の所有者に対する配当は優先出資 1 口(額面金額 100,000 円)につき、各決算期における利益の配当の上限は定められておりません。なお、特定出資に対する配当は行いません。

これら 2 種類の優先出資に対する配当は全て非累積、非参加型とします。(非累積型とは、ある決算期における配当可能利益がそれぞれの優先出資の配当を行うに充分でない場合においても、それぞれの配当不足額は次期以降の決算期に累積されず、また次期以降の決算期における配当可能利益から支払われることは無いことをいいます。)

ヘ) 残余財産の分配は、非参加型の分配とし、第一優先出資に対しては 1 口(額面金額 100,000 円)につき、5,000 円までの範囲で第二優先出資の所有者に対する残余財産の分配に優先して行われます。(非参加型とは、第一優先出資に対する残余財産の分配後にさらに残余財産に余剰がある場合であっても、その余剰分の分配に参加できないことをいいます。) また第二優先出資は 1 口(額面金額 100,000 円)につき、5,000 円までの範囲で分配されます。なお、第二優先出資に対する分配後にもさらに残余財産に余剰がある場合は、特定出資の所有者に分配されます。特定出資の所有者に対する分配の上限はありません。

ト) 優先出資により調達した資金の使途

上記 2 種類の優先出資を発行して調達した資金は管理資産である京町家 3 戸の購入資金及び購入に係る費用、当社の設立費用、証券発行費用等に充当しています。

⑤特定資産の内容、取得の時期及び譲渡人その他の特定資産に関する事項

イ) 特定資産の京町家3戸の明細は次の通りです。

A. 東山安井店舗 (YACHIBE)

土地	所在地	京都市東山区大和大路通四条下る四丁目小松町 560 番 25		
	地目	宅地	地積	36.28 m ²
土地	所在地	京都市東山区大和大路通四条下る四丁目小松町 561 番 7		
	地目	宅地	地積	7.00 m ²
建物	所在地	京都市東山区建仁寺町四条下る四丁目小松町 560 番地 25、561 番地 7		
	家屋番号	560 番 25	種類	店舗・居宅
	構造	木造かわらぶき 2 階建	床面積	1 階 29.92 m ² 2 階 25.93 m ²
	賃料月額	141,750 円 (消費税込)	保証金	500,000 円
購入価格		19,390,000 円 (内消費税額 197,000 円)		

B. 六角新町店舗 (ガスパール zinzin)

土地	所在地	京都市中京区六角通新町西入西六角町 108 番		
	地目	宅地	地積	85.95 m ²
建物	所在地	京都市中京区六角通新町西入西六角町 108 番地		
	家屋番号	108 番	種類	店舗
	構造	木造かわらぶき 2 階建	床面積	1 階 70.11 m ² 2 階 41.58 m ²
	賃料月額	189,000 円 (消費税込)	保証金	1,200,000 円
購入価格		45,170,000 円 (内消費税額 255,000 円)		

C. 新宮川町店舗 (SINPI)

土地	所在地	京都市東山区新宮川町通松原下る西御門町 464 番 1		
	地目	宅地	地積	68.26 m ²
建物	所在地	京都市東山区新宮川町通松原下る西御門町 464 番地 1		
	家屋番号	464 番 1	種類	店舗
	構造	木造かわらぶき 2 階建	床面積	1 階 58.66 m ² 2 階 49.84 m ²
	賃料月額	189,000 円 (消費税込)	保証金	1,200,000 円
購入価格		34,080,000 円 (内消費税額 271,000 円)		

ロ) 当会社は、平成 18 年 5 月 30 日に原保有者(株)八清(ハチセ)と特定資産購入の為に停止条件付不動産売買契約書を締結し、同年 6 月 28 日に購入しました。所有権は当会社に移転しています。

購入価格は 3 戸併せて 98,640,000 円(消費税込)です。この価格は平成 18 年 6 月 8 日付(株)都市不動産鑑定所の鑑定評価額の合計額 98,860,000 円を参考にしたものです。

ハ) 当社は特定資産である京町家3戸の全ての土地建物を共同担保とし、京都銀行と京都中央信用金庫を同順位とする抵当権を設定して、2行庫から合計40,000千円の特定目的借入を行いました。借入元金は両行庫とも各20,000千円で、利息は融資時から事業終了時まで両行庫とも年利2%となっています。

⑥特定資産の管理及び処分に係る業務の受託者その他の特定資産の管理及び処分に関する事項

イ) 当社は、資産流動化計画の計画期間中(5年)に第一優先出資及び第二優先出資に対する利益の配当を実施するために、特定資産を構成する京町家3戸の全てを一括して賃貸しています。3戸の賃貸料は前記⑤のとおりであり、決算日現在賃貸料の延滞はありません。

ロ) 当社は第一優先出資及び第二優先出資の各所有者に対する残余財産の分配(元本の償還)を実施するため、資産流動化計画に従って、平成22年6月16日から平成23年6月15日(資産流動化計画終了期日の1年前から終了日)までの間に特定資産を売却処分することにしています。なお、当該売却については、平成18年6月5日付の管理及び処分委託契約書に基づき(株)八清(ハチセ)が担当します。処分の是非、価格、時期その他の条件についてはその都度、取締役会で決定いたします。

⑦その他「資産の流動化に関する法律施行規則」で定めるもの

イ) 当社は特定社債及び特定目的約束手形を発行しておらず、また、その予定もありません。

ロ) 当社は前記⑤ハ)に記載する特定目的借入以外の資金の借入はしておらず、また、その予定もありません。

ハ) 当社は、優先出資証券に関する名義書換業務等の証券事務を株式会社だいこう証券ビジネスに優先出資社員名簿管理人として選任のうえ委託しています。

ニ) 前項以外の会社事務は一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会(旧名称、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会)に委託しています。

(2) 当事業年度の末日における主要な営業所及び使用人の状況

①営業所

本社所在地 京都市下京区東洞院通高辻上ル高橋町619番地

②使用人

該当事項はありません。

(3) 当事業年度の末日において主要な借入先があるときは、その借入先及び借入額

京都銀行(取扱店 本店営業部) 2,000万円

京都中央信用金庫(取扱店 本店営業部) 2,000万円

(4) 当事業年度における事業の経過及びその成果

①事業の経過及び成果

当社は資産流動化法に基づき平成18年4月24日に設立された特定目的会社で、資産流動化計画に基づき(株)八清(ハチセ)より平成18年6月28日付で取得した、京町家3戸を特定資産として賃貸業を営んでいます。

当社は特定出資者の一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会(旧名称、有限責任

中間法人京都不動産投資顧問業協会)のメンバー(会員)がNPO法人京町家再生研究会、財団法人京都市景観・まちづくりセンターと連携し、京都市のサポートにより京町家の保存・活用の方策として事業化する為に設立されました。この事業の安定をはかる為に当会社による特定資産購入と同時に、原保有者の(株)八清(ハチセ)を借主(転貸主)とするサブリース原賃貸借契約を締結しています。

具体的な営業成果としては、当事業年度では不動産賃貸収益として6,237,000円の売上高を計上するとともに、営業利益は3,955,474円、当期純利益は2,407,658円となりました。

本事業の特徴は特定資産である京町家3戸のいずれもが昭和初期以前に建てられた建物と見られ、当然に建築基準法上既存不適格建築物であり火災・地震・防犯上のリスク等の災害リスクが存在しています。したがって万一これらの災害によって建物が滅失したような場合には、京町家として再建築することは不可能となり、この結果、事業上のキャッシュフローに大きな影響を与えるリスクを有しています。一方、京町家は文化的な価値を有し、今日では社会的経済的にも重要な存在であります。

企業経営の観点からは上記のような性質を有する京町家たる建物については、企業会計基準に従った減価償却を当然実施すべきとの考えもありましようが、建物帳簿価格が相対的に低額であること、京町家が通常の減価償却期間をはるかに超えて存在し、今後とも存在し続けるであろう建築物であること、並びに改装工事はテナントの費用負担により実施されていることに加えて(この分はテナントにより減価償却される)本事業が歴史的資産である京町家の保存再生を目的としており、その文化的価値を併せて見たところ、京町家建物はおよそ減価償却になじまない存在と言わざるを得ません。従いまして当会社は事業期間中これらの京町家の建物には減価償却を実施しないこととしました。

他方、平成19年夏頃より米国のサブプライムローンの破綻にはじまった経済不況により、不動産価格の値下りが現出しました。よって当会社は当事業年度末現在における京町家3戸の流通価格について、管理及び処分委託先である(株)八清(ハチセ)に対し昨年に続き再度調査を依頼したところ、同社からは京町家3戸の流通価格の合計は決算書記載の特定資産の金額を下まわることはないとの回答を得ましたので、これをご報告申し上げます。

②特定資産の管理及び処分の概況

当会社は特定資産購入と同時に平成18年5月30日付にて締結した(株)八清(ハチセ)を借主(転貸主)とする「サブリース原賃貸借契約」並びに、同社を受託者とする平成18年6月5日付締結の「管理及び処分委託契約」に基づき特定資産の運用と管理並びに処分の全てについて(株)八清(ハチセ)に賃貸すると共に委託しています。なお管理報酬は無償となっています。

尚、特定資産の貸付けは、京町家3戸の全てを一括して(株)八清(ハチセ)に対し、月額519,750円で賃貸しています。特定資産の明細は前掲1.(1)⑤イ)の通りです。(4ページ参照)

また、担保に関する説明は前掲1.(1)⑤ハ)(5ページ参照)の通りであり、借入金の全額を特定資産の取得代価として使用しました。

(5)当事業年度における資金調達及び設備投資の状況

①資金の調達の状況

該当事項はありません。

②設備投資の状況

該当事項はありません。

(6) 特定譲渡人との関係

当社は、(株)八清(ハチセ)との間の平成18年5月30日付不動産売買契約に基づき、平成18年6月28日に、京町家3ヶ所の土地及び建物から構成される特定資産を(株)八清(ハチセ)から取得しました。

この他、当社は、特定譲渡人である(株)八清(ハチセ)と以下の契約を締結し、本事業の開始から終了まで同社の関与を得ることとしています。

- ①当社の発行する資産対応証券の募集等取扱業務委託契約
- ②特定資産の建物部分を一括して賃貸するサブリース原賃貸借契約
- ③特定資産の管理及び処分委託契約

また同社は第二優先出資の一部を引受けし、当事業年度末においてこれを所有しています。

(7) 支配社員との関係その他の重要な企業結合の状況

該当事項はありません。

(8) 直前3営業年度の財産及び損益の状況

(単位：円)

区 分	第2期	第3期	第4期(当期)
	平成18年6月1日から 平成19年5月31日まで	平成19年6月1日から 平成20年5月31日まで	平成20年6月1日から 平成21年5月31日まで
営業利益	3,598,694	3,977,597	3,955,474
経常利益	2,112,936	2,422,121	2,407,658
当期純利益	1,980,536	2,287,021	2,278,858
総資産	110,626,986	111,202,907	111,225,465
特定資産	100,680,840	100,680,840	100,680,840
特定資本金	100,000	100,000	100,000
優先資本金	65,000,000	65,000,000	65,000,000

※特定資産の取得日は平成18年6月28日です。

(9) 当事業年度の末日後に生じた特定目的会社の状況に関する重要な事実

該当事項はありません。

(10) 対処すべき課題

特記すべき課題はありません。

(11)その他、当会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 当会社の役員に関する事項

(1)当会社の役員の氏名、地位及び担当並びに所属する団体の名称・地位

役職	氏名	担当業務	所属団体の名称	地位
代表取締役	井上 誠二	経営全般の執行	建都住宅販売㈱	代表取締役
取締役	佐々木 照	経営の執行	(有)名神不動産	取締役
取締役	今安 博和	経営の執行	(有)イマヤスハウジング	代表取締役
監査役	大谷 孝彦	監査業務	NPO 法人京町家再生研究会	理事長
監査役	堀江 眞造	監査業務		元、京都市職員
監査役	吉田 泰雄	監査業務	丸吉住宅	代表者

(2)当営業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の総額

該当事項はありません。

(3)その他当会社の役員に関する重要な事実

兼職の状況 井上 誠二 京都中小企業家同友会 代表理事
大谷 孝彦 武庫川女子大学生生活環境学部 教授
この他に特記する事項はありません。

3. 当会社の特定出資及び優先出資に関する事項

(1)当営業年度の末日において特定出資又は優先出資の総口数の十分の一以上の口数を有する特定社員又は優先出資社員の氏名又は名称及び当該社員の有する当会社の特定出資及び優先出資の口数

特定社員の氏名 有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会から一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会に名称変更

優先出資社員に関する該当事項はありません。

(2)法第33条の規定による特定出資信託の設定の状況

該当事項はありません。

(3) 定款の定めによる優先出資社員の議決権の状況

- ①有議決権事項については、社員は特定出資又は優先出資（当該事項について議決権のあるものに限ります）1口につき1個の議決権を有します。
- ②社員総会に出席しない優先出資社員は、有議決権事項については書面によって議決権を行使することができます。
- ③優先出資社員が社員総会に出席せず、かつ議決権を行使しない場合においては、優先決議事項について賛成したものとみなします。
- ④前3項の場合、優先出資社員の有する議決権の数は、出席した議決権の数に算入します。

(4) 資産流動化法第47条第2項、同第109条、同第110条又は同第159条の規定による優先出資の消却の状況

該当事項はありません。

(5) 資産流動化法第34条第1項に規定する場合において取得した自己の特定出資又は同第46条第1項に掲げる場合において取得した自己の優先出資につき、その営業年度中に取得したものの種類、口数及び取得価額の総額、その営業年度中に処分又は失効の手続きをしたものの種類、口数及び処分価額の総額並びに当該営業年度の末日において保有するものの種類及び口数

該当事項はありません。

(6) その他当会社の特定出資及び優先出資に関する重要な事項

特定出資に関する該当事項は以下の通りです。

特定出資社員の有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会が「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」の施行に伴いその名称を変更することとなり、同時に住所等も変更しました。（この変更に対し、当会社は平成21年5月18日付にて優先出資社員及び利害関係者全員に対し「資産流動化計画」変更のご通知を出状すると共に、平成21年5月25日に資産流動化法第151条4項の定めにより、近畿財務局に対しこの特定出資社員の名称等変更について資産流動化計画変更届出書を提出し受理されています。）

変更後の内容

名称 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会

代表 理事長 岡本 秀巳

住所 京都市上京区烏丸通三条上る場之町599番地 CUBE OIKE 4F

連絡 TEL 075-251-1145 FAX 075-251-1144

ホームページ <http://krca.main.jp> メール krca@xp.main.jp

優先出資に関する該当事項はありません。

4. 当社の新優先出資引受権等に関する事項

該当事項はありません。

5. 会計監査人設置会社の特則

(1) 会計監査人の氏名又は名称

独立監査人 公認会計士 長谷川 佐喜男
独立監査人 公認会計士 吉井 英雄

(2) 当社の当営業年度に係る会計監査人の報酬等の額

公認会計士法（昭和 23 年法律第 103 号）第 2 条第 1 項の業務に係る報酬等の額	50,250 円 × 2	100,500 円
公認会計士法第 2 条第 1 項の業務以外の業務に係る報酬等の額		0 円
		<u>合計 100,500 円</u>

(3) 会計監査人に対して公認会計士法第 2 条第 1 項の業務以外の業務（「非監査業務」という。）の対価を支払っているときは、その非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

該当事項はありません。

(5) 会計監査人が現に業務の停止の処分を受け、その停止の期間を経過しない者であるときは、当該処分に係る事項

該当事項はありません。

(6) 会計監査人が過去 2 年間に業務の停止の処分を受けた者である場合における当該処分に係る事項のうち、当社が事業報告の内容とすることが適切であるものと判断した事項

該当事項はありません。

(7) 当営業年度中に辞任した会計監査人又は解任された会計監査人に関する事項

該当事項はありません。

貸 借 対 照 表

平成 21 年 5 月 31 日現在

京町家証券化特定目的会社

(単位:円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【 特 定 資 産 】	【 100,680,840 】	【 流 動 負 債 】	【 900,550 】
(有 形 固 定 資 産)	(100,680,840)	前受金	519,750
建物	15,448,529	未払金	252,000
土地	85,232,311	未払法人税等	128,800
		【 固 定 負 債 】	【 42,900,000 】
【 そ の 他 の 資 産 】	【 10,544,625 】	特定目的借入れ	40,000,000
(流 動 資 産)	(9,017,841)	預り保証金	2,900,000
現金及び預金	9,017,841		
		負債の部計	43,800,550
		純 資 産 の 部	
(固 定 資 産)	< 10,000 >	【 社 員 資 本 】	【 67,424,915 】
< 投資その他の資産 >	< 10,000 >	【 特 定 資 本 金 】	【 100,000 】
出資金	10,000		
(繰 延 資 産)	(1,516,784)	【 優 先 資 本 金 】	【 65,000,000 】
開業費	1,516,784	第一優先出資	55,000,000
		第二優先出資	10,000,000
		【 剰 余 金 】	【 2,324,915 】
		当期未処分利益	2,324,915
		(内当期純利益金額)	(2,278,858)
		純資産の部計	67,424,915
資産の部計	111,225,465	負債・純資産の部計	111,225,465

損 益 計 算 書

自 平成 20 年 6 月 1 日

至 平成 21 年 5 月 31 日

京町家証券化特定目的会社

(単位:円)

科 目	金 額	
【 経 常 損 益 金 額 】		
(営 業 損 益 金 額)		
[売 上 高]		
不動産賃貸料収入	6,237,000	6,237,000
売上総利益		6,237,000
[販 売 費 及 び 一 般 管 理 費]		2,281,526
営業利益金額		3,955,474
(営 業 外 損 益)		
[営 業 外 利 益]		
受取利息	7,868	
受取配当金	500	8,368
[営 業 外 費 用]		
支払利息及び割引料	797,792	
開業費償却	758,392	1,556,184
經常利益金額		2,407,658
税引前当期純利益		2,407,658
法人税等充当額		128,800
当期純利益金額		2,278,858
前期繰越利益		46,057
当期未処分利益		2,324,915

販 売 費 及 び 一 般 管 理 費

自 平成 20 年 6 月 1 日

至 平成 21 年 5 月 31 日

京町家証券化特定目的会社

(単位:円)

科 目	金 額	
業務委託料	895,080	
事務委託料	378,000	
保険料	372,120	
租税公課	302,970	
通信費	49,736	
支払手数料	267,225	
雑費	16,395	
合 計		2,281,526

社 員 資 本 等 変 動 計 算 書

自 平成 20 年 6 月 1 日

至 平成 21 年 5 月 31 日

京町家証券化特定目的会社

(単位:円)

	社員資本				社員資本合計	純資産合計
	特定資本金	優先資本金	剰余金			
			当期末処分利益	剰余金合計		
前期末残高	100,000	65,000,000	2,296,057	2,296,057	67,396,057	67,396,057
当期変動額						
剰余金の配当			▲ 2,250,000	▲ 2,250,000	▲ 2,250,000	▲ 2,250,000
当期純利益			2,278,858	2,278,858	2,278,858	2,278,858
当期変動額合計	0	0	28,858	28,858	28,858	28,858
当期末残高	100,000	65,000,000	2,324,915	2,324,915	67,424,915	67,424,915

注 記 表

自 平成 20 年 6 月 1 日

至 平成 21 年 5 月 31 日

京町家証券化特定目的会社

I 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 繰延資産の償却の方法

5 年均等償却しております。

II 貸借対照表に関する注記

1. 担保に供されている資産

以下の資産については特定目的借入れの担保に供されています。

建物 15,448,529 円

土地 85,232,311 円

III 社員資本等変動計算書に関する注記

1. 当事業年度の末日における発行済優先出資の総口数 650 口

2. 当事業年度の末日における発行済特定出資の総口数 1 口

IV 関係当事者との取引に関する注記

1. 特定社員:京都不動産投資顧問業協会(一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会に平成 21 年 4 月 7 日名称変更)

事務委託手数料 378,000 円

2. 優先出資社員:株式会社 八清との取引

不動産賃貸料収入 6,237,000 円

3. 優先出資社員:株式会社 八清との取引により発生した債務

前受金 519,750 円

預り保証金 2,900,000 円

V 一口当たり情報に関する注記

1. 優先出資一口当たり純資産額 103,731 円

2. 優先出資一口当たり当期純利益金額 3,506 円

3. 特定出資一口当たり純資産額 67,424,915 円

4. 特定出資一口当たり当期純利益金額 2,278,858 円

附属明細書

一 特定目的借入れの増減

(単位:円)

	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高 (内1年以内返済予定額)
特定目的借入れ	40,000,000	0	0	40,000,000 (0)

二 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)

区分	資産の種類	期首帳簿価格	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価格	減価償却累計額	償却累計率
有形固定資産	建物	15,448,529	0	0	0	15,448,529	0	0%
	土地	85,232,311	0	0	/	85,232,311	/	/
	合計	100,680,840	0	0	0	100,680,840	0	0%

三 繰延資産の取得及び処分並びに償却費の明細

(単位:円)

区分	資産の種類	期首帳簿価格	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価格	償却累計額	償却累計率
繰延資産	開業費	2,275,176	0	0	758,392	1,516,784	2,275,176	60%
	合計	2,275,176	0	0	758,392	1,516,784	2,275,176	60%

利益処分計算書

(単位:円)

科目	金額
当期末処分利益	2,324,915
これを次の通り処分する	
利益処分数額	
第一優先出資配当金(1口につき3,000円) 3%	1,650,000
第二優先出資配当金(1口につき6,000円) 6%	600,000
	2,250,000
次期繰越利益	74,915

第4期監査報告書

平成20年6月1日から平成21年5月31日までの第4期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告致します。

1. 監査の方法の概要

私共監査役は、取締役会その他の本事業に係る各種の会議に出席するほか、取締役及び業務委託先からその職務の執行状況について報告を聴取し、業務及び財産の状況を調査いたしました。また、平成21年6月27日に代表取締役及び関係者から報告及び説明を受け、当該年度に係る計算書類及び附属明細書につき検討を加えました。

2. 監査の結果

- (1) 会計監査人の長谷川佐喜男並びに吉井英雄の両公認会計士の監査の方法及び結果は相当であることを認めます。
- (2) 事業報告書は、法令、資産流動化計画及び定款に従い、特定目的会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- (3) 利益処分に関する議案は、特定目的会社の財産の状況その他の事情に照らして指摘すべき事項は認められません。
- (4) 附属明細書は、記載すべき事項を正しく示しており、指摘すべき事項は認められません。
- (5) 取締役の職務執行に関しては、不正の行為又は法令、資産流動化計画若しくは定款に違反する重大な事実はありません。


なお、取締役の競業取引、取締役と特定目的会社間の利益相反取引、特定目的会社が無償でした財産上の利益の供与、特定目的会社がした特定社員又は優先社員との通例的でない取引、並びに、自己の特定持分若しくは自己の優先出資の取得及び処分又は当該優先出資の執行の手續等についても取締役の業務違反は認められません。

- (6) 減価償却資産である建物に対する減価償却の未計上に関しては、当該建物が昭和初期以前の建築と見られることと、本事業の主旨が京町家の保全・利活用にあることから減価償却になじまないものとして、これを実施しないことを相当と認めます。


平成21年6月30日

京町家証券化特定目的会社

監査役

大谷孝彦 

監査役

堀江真造 

監査役


吉田泰雄 

独立監査人の監査報告書


平成 21 年 6 月 18 日

京町家証券化特定目的会社
代表取締役 井上 誠二殿

公認会計士

長谷川 佐喜男 

公認会計士

吉井 英太郎 

私たちは、資産の流動化に関する法律第 102 条第 5 項の規定に基づき、京町家証券化特定目的会社の平成 20 年 6 月 1 日から平成 21 年 5 月 31 日までの第 4 期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、社員資本等変動計算書および個別注記表ならびにその附属明細書について監査を行った。この計算書類ならびにその附属明細書の作成責任は経営者にあり、私達の責任は独立の立場から計算書類ならびにその附属明細書に対する意見を表明することにある。

私たちは、我が国で一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私たちに計算書類ならびにその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針およびその適用方法ならびに経営者によって行われた見積もりの評価も含め、全体としての計算書類およびその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

記

会社は、事業報告書に記載のとおり、特定資産の京町家たる建物について、その特殊性に鑑み、減価償却費の計上を行っていない。我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従えば、通常これら建物については減価償却費の計上を行うことが望ましいものとも思われる。もし減価償却費を計上したとしてもその金額は軽微であると思われるが、当期純利益に与える影響額については不明である。

私たちは、上記の計算書類ならびにその附属明細書が、上記の除外事項を除き、法令および資産流動化計画ならびに定款に準拠して、京町家証券化特定目的会社の当該計算書類ならびにその附属明細書に係る期間の財産および損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

事業報告書に記載のとおり、特定資産の京町家たる建物は建築基準法上既存不適格建築物であり、万一災害等で建物が滅失した場合には、京町家としての再建築は不可能となり、この結果、事業上のキャッシュフローに大きな影響を与えるリスクを有している。

会社と私たちとの間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。