

第 15 期

計算書類及び附属明細書

自：2023年 1月 1日

至：2023年12月31日

貸借対照表

損益計算書

社員資本等変動計算書

注記表

附属明細書

特定目的会社Sharma

I 貸借対照表

特定目的会社Sharma

貸借対照表

(2023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	49,130,341
1. 流動資産	273,845,108	前受収益	23,231,756
信託預金	273,845,108	事業未払金	13,317,150
2. 固定資産	4,477,295,190	未払金	6,040,421
(1) 有形固定資産	4,477,295,190	未払法人税等	656,700
信託土地	3,504,090,062	未払消費税等	1,404,400
信託建物及び附属設備	953,812,377	未払特定社債利息	4,479,914
信託構築物	1,799,939		
信託器具及び備品	2,447,587	2. 固定負債	2,865,165,944
信託機械及び装置	9,304,167	特定社債	2,699,968,932
土地	4,076,076	信託預り敷金	165,140,012
建物	1,764,982	預り敷金	57,000
特定資産の部 合計	4,751,140,298	負債の部 合計	2,914,296,285
II. その他の資産の部		(純資産の部)	
1. 流動資産	86,576,815	1. 社員資本	1,923,420,828
現金及び預金	83,351,668	特定資本金	288,100,000
事業未収入金	2,056,965	優先資本金	1,561,500,000
前払費用	1,168,182	剰余金	73,820,828
		当期未処分利益	73,820,828
その他の資産の部 合計	86,576,815	純資産の部 合計	1,923,420,828
資産の部 合計	4,837,717,113	負債及び純資産の部 合計	4,837,717,113

Ⅱ 損益計算書

特定目的会社Sharma
損益計算書

(2023年1月1日から2023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	279,779,431	279,779,431
営業費用		
金融費用	32,062,128	
売上原価		
不動産賃貸原価	150,632,536	
販売費及び一般管理費	21,929,462	204,624,126
営業利益		75,155,305
営業外収益		
受取利息	4,038	
雑収入	26,700	30,738
経常利益		75,186,043
税引前当期純利益		75,186,043
法人税、住民税及び事業税		1,365,215
当期純利益		73,820,828
当期未処分利益		73,820,828

Ⅲ 社員資本等変動計算書

特定目的会社Sharma
社員資本等変動計算書
(2023年1月1日から2023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(△)	剰余金合計		
当期末首残高		288,100,000	1,561,500,000	83,932,013	83,932,013	1,933,532,013	1,933,532,013
当期変動額	利益の配当	-	-	△ 83,932,013	△ 83,932,013	△ 83,932,013	△ 83,932,013
	当期純利益	-	-	73,820,828	73,820,828	73,820,828	73,820,828
	当期変動額合計	-	-	△ 10,111,185	△ 10,111,185	△ 10,111,185	△ 10,111,185
当期末末残高		288,100,000	1,561,500,000	73,820,828	73,820,828	1,923,420,828	1,923,420,828

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、信託構築物・・・定額法により減価償却している。
信託器具及び備品、信託機械及び装置・・・定率法により減価償却している。

(2) 収益及び費用の計上基準

① 収益等の会計処理

当特定目的会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。

a. 不動産等の売却

不動産売上高については、不動産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っている。

b. 不動産賃貸収入（水道光熱費収入）

不動産賃貸収入のうち、水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っている。

水道光熱費収入のうち、当特定目的会社が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識している。

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
- (二)信託構築物
- (ホ)信託器具及び備品
- (ヘ)信託機械及び装置
- (ト)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4,837,717,113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	107,017,729	円
信託構築物	111,499	円
信託器具及び備品	1,727,998	円
信託機械及び装置	320,833	円
建物	822,965	円
計	<u>110,001,024</u>	<u>円</u>

(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
ルーシッドスクエア新川	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 1,561,500,000口
 (2) 当該事業年度中に行った金銭の分配の総額 83,932,013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、信託不動産を担保とした金融機関への特定社債の発行によって信託不動産を取得しており、短期的な資金運用は行っていない。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023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、以下のとおりである。なお、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似する金融商品については、注記を省略している。

また、重要性が乏しいと判断される金融商品については、注記を省略している。

(単位：円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
(1) 特定社債	(2,699,968,932)	(2,692,259,416)	7,709,516

(*) 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) 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。

(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。）を所有している。

(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	
4,466,754,750	10,540,440	4,477,295,190	5,526,800,000

(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57,584,360円は、資本的支出によるものである。当期の減少額は、減価償却費（47,043,920円）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	279,779,431
不動産賃貸原価	150,631,787
不動産賃貸利益	129,147,644

(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86銭
一口当たり当期純利益金額	0円02銭
優先出資	
一口当たり純資産額	1円05銭
一口当たり当期純利益金額	0円04銭

(収益認識に関する注記)

(1) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりである。なお、当社における顧客との契約から生じる収益は、不動産賃貸収入（279,779,431円）のうち水道光熱費収入（27,065,255円）である。

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5回一般担保付特定社債	2,765,200,000	2,699,968,932	-	-	2,699,968,932 (-)
計	2,765,200,000	2,699,968,932	-	-	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 オファードレート(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	40,593,136	2,628,930,944

(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
建物	1,858,148	-	-	93,166	1,764,982	822,965	2,587,947
土地	4,076,076	-	-	-	4,076,076	-	4,076,076
信託土地	3,504,090,062	-	-	-	3,504,090,062	-	3,504,090,062
信託建物及び附属設備	951,839,080	47,959,360	-	45,986,063	953,812,377	107,017,729	1,060,830,106
信託構築物	1,895,510	-	-	95,571	1,799,939	111,499	1,911,438
信託器具及び備品	2,995,874	-	-	548,287	2,447,587	1,727,998	4,175,585
信託機械及び装置	-	9,625,000	-	320,833	9,304,167	320,833	9,625,000
有形固定資産計	4,466,754,750	57,584,360	-	47,043,920	4,477,295,190	110,001,024	4,587,296,214
計	4,466,754,750	57,584,360	-	47,043,920	4,477,295,190	110,001,024	4,587,296,214

(注) 当期増加額57,584,360円は、資本的支出によるものである。

(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	201,295,049
		共益費	28,084,111
		駐車料金	16,742,736
		水道光熱費収入	27,065,255
		その他	6,592,280
		計	279,779,431
営業費用	金融費用	特定社債利息	32,062,128
		計	32,062,128
	不動産賃貸原価	仲介斡旋手数料	1,454,320
		減価償却費	47,043,920
		建物管理費	19,157,352
		PM報酬	10,472,517
		CM報酬	530,700
		信託報酬	1,600,016
		保険料	1,789,484
		水道光熱費	31,179,850
		修繕費	9,894,120
		租税公課	25,355,924
		広告宣伝費	141,940
		その他	2,012,393
		計	150,632,536
	販売費及び一般管理費	AM報酬	9,153,241
		租税公課	11,551
		銀行手数料	239,486
		会計税務報酬	7,907,616
		弁護士報酬	328,570
		専門家報酬	4,271,000
		その他	17,998
		計	21,929,462
	合 計		204,624,126