

I 貸借対照表

特定目的会社Sharma 貸借対照表 (2022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	56,982,015
1. 流動資産	259,768,912	前受収益	23,644,054
信託預金	259,768,912	事業未払金	15,831,691
2. 固定資産	4,466,754,750	未払金	11,601,788
(1)有形固定資産	4,466,754,750	未払法人税等	1,416,400
信託土地	3,504,090,062	未払特定社債利息	4,479,914
信託建物及び附属設備	951,839,080	預り金	8,168
信託構築物	1,895,510		
信託器具及び備品	2,995,874	2. 固定負債	2,850,208,032
土地	4,076,076	特定社債	2,699,968,932
建物	1,858,148	信託預り敷金	150,182,100
		預り敷金	57,000
特定資産の部 合計	4,726,523,662	負債の部 合計	2,907,190,047
II. その他の資産の部		(純資産の部)	
1. 流動資産	114,198,398	1. 社員資本	1,933,532,013
現金及び預金	85,933,606	特定資本金	288,100,000
事業未収入金	2,953,753	優先資本金	1,561,500,000
前払費用	1,164,956	剰余金	83,932,013
未収還付消費税等	24,146,083	当期末処分利益	83,932,013
その他の資産の部 合計	114,198,398	純資産の部 合計	1,933,532,013
資産の部 合計	4,840,722,060	負債及び純資産の部 合計	4,840,722,060

II 損益計算書

特定目的会社Sharma
損益計算書
(2022年1月1日から2022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	272,002,335	272,002,335
営業費用		
金融費用	32,062,128	
売上原価		
不動産賃貸原価	127,010,875	
販売費及び一般管理費	27,586,294	186,659,297
営業利益		85,343,038
営業外収益		
受取利息	6,344	6,344
経常利益		85,349,382
税引前当期純利益		85,349,382
法人税、住民税及び事業税		1,417,369
当期純利益		83,932,013
当期未処分利益		83,932,013

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
(2022年1月1日から2022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		
当期首残高		288,100,000	1,686,500,000	45,051,247	45,051,247	2,019,651,247	2,019,651,247
当期変動額	優先出資 の消却	-	△ 125,000,000	-	-	△ 125,000,000	△ 125,000,000
	利益の配当	-	-	△ 45,051,247	△ 45,051,247	△ 45,051,247	△ 45,051,247
	当期純利益	-	-	83,932,013	83,932,013	83,932,013	83,932,013
	当期変動額合計	-	△ 125,000,000	38,880,766	38,880,766	△ 86,119,234	△ 86,119,234
当期末残高		288,100,000	1,561,500,000	83,932,013	83,932,013	1,933,532,013	1,933,532,013

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・・・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。

(会計方針の変更に関する注記)

(1) 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとした。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微である。

(2) 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計等30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしている。これによる当期の計算書類に与える影響は軽微である。

(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4,840,722,060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	61,031,666	円
信託構築物	15,928	円
信託器具及び備品	1,179,711	円
建物	729,799	円
計	<u>62,957,104</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 45,051,247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

2022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)	(2,679,325,357)	20,643,575

- (*) 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	
4,185,921,113	280,833,637	4,466,754,750	5,486,800,000

(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313,645,000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（32,811,363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	272,002,335
不動産賃貸原価	127,010,875
不動産賃貸利益	144,991,460

(関係当事者との取引に関する注記)

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 II 合同会社	51%	-	優先出資社員	優先出資の消却	63,750,000	※1
CC LETO TRUST PTE LTD	49%	-	特定社員及び優先 出資社員	優先出資の消却	61,250,000	※2

(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63,750,000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61,250,000口で消却したものである。

(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	1円84銭
一口当たり当期純利益金額	0円09銭
優先出資	
一口当たり純資産額	1円06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（272,002,335円）のうち水道光熱費収入（30,185,017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 オフアードレート(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) 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	1,951,314	-	-	93,166	1,858,148	729,799	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	673,389,284	310,603,571	-	32,153,775	951,839,080	61,031,666	1,012,870,746
信託構築物	-	1,911,438	-	15,928	1,895,510	15,928	1,911,438
信託器具及び備品	2,414,377	1,129,991	-	548,494	2,995,874	1,179,711	4,175,585
有形固定資産計	4,185,921,113	313,645,000	-	32,811,363	4,466,754,750	62,957,104	4,529,711,854
計	4,185,921,113	313,645,000	-	32,811,363	4,466,754,750	62,957,104	4,529,711,854

(注) 当期増加額313,645,000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	185,177,660
		共益費	33,586,931
		駐車料金	16,148,462
		水道光熱費収入	30,185,017
		更新料	57,000
		その他	6,847,265
		計	272,002,335
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	減価償却費	32,811,363
		建物管理費	20,049,449
		PM報酬	7,641,182
		CM報酬	2,789,100
		信託報酬	1,600,016
		保険料	1,320,173
		水道光熱費	31,328,178
		修繕費	2,768,892
		租税公課	24,267,058
		広告宣伝費	5,200
		その他	2,430,264
		計	127,010,875
	販売費及び一般管理費	AM報酬	16,042,519
		租税公課	169,944
		銀行手数料	253,477
		会計税務報酬	7,910,016
		弁護士報酬	674,008
		専門家報酬	2,481,000
		その他	55,330
		計	27,586,294
	合 計		186,659,297