

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	(95,620,541)
1 固定資産	(6,816,992,563)	事業未払金	7,767,400
建物	2,703,913,893	未払法人税等	630,300
土地	4,071,260,336	未払消費税等	1,782,300
建設仮勘定	41,818,334	未払費用	33,454,070
		前受収益	51,936,019
		その他流動資産	50,452
特定資産の部合計	6,816,992,563		
II その他の資産の部		2 固定負債	(7,179,754,940)
1 流動資産	(792,849,373)	特定社債	7,000,000,000
預金	786,804,658	預り保証金	179,754,940
事業未収入金	4,515,440		
前払費用	1,529,275	負債の部合計	7,275,375,481
		(純資産の部)	
2 繰延資産	(52,101,080)	1 社員資本	(386,567,535)
特定社債発行費	52,101,080	特定資本金	1,000,000
		優先資本金	180,000,000
		剰余金	205,567,535
		当期末処分利益	205,567,535
その他の資産の部合計	844,950,453	純資産の部合計	386,567,535
資産の部合計	7,661,943,016	負債及び純資産の部合計	7,661,943,016

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		586,316,413
営業費用		
金融費用	46,512,332	
売上原価		
不動産賃貸原価	247,927,573	
販売費及び一般管理費	65,144,467	359,584,372
営業利益		226,732,041
営業外収益		
受取利息	6,240	
雑収入	300,875	307,115
営業外収益		
特定社債発行費償却	20,840,388	
雑損失	1	20,840,389
経常利益		206,198,767
税引前当期純利益		206,198,767
法人税、住民税及び事業税		631,253
当期純利益		205,567,514
前期繰越利益		21
当期末処分利益		205,567,535

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

建物 …定額法。耐用年数は2年から47年です。

(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 …定額法。償却期間は特定社債の償還期間です。

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)は以下のとおりです。

(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ます。

(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います。

(3) 受取水道光熱費

受取水道光熱費については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃貸人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。受取水道光熱費のうち、当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、水道等の料金として収受する額から当該他の事業者を支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

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

固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

(2) 法人税の処理方法

法人税等については、麻布タワー特定目的会社(以下、「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. 減価償却累計額 580,329,554 円

2. 担保提供資産及び担保に係る債務

当社の保有する全ての資産は、「資産の流動化に関する法律」第128条1項本文の規定に基づき特定社債の一般担保に供しております。担保に係る債務残高は、特定社債7,000,000,000円です。

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

株式会社谷澤総合鑑定所

不動産鑑定士 鈴木 圭

不動産鑑定士 佐竹 格郎

(2) 調査の結果

平成24年12月18日に、特定資産である土地・建物の取得時の価格として、7,810,000,000円が妥当であるとの評価結果を受けております。

【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

180,000 口

2. 当事業年度中に行った金銭の分配の総額

233,396,399 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

(1) 金融商品に対する取組方針

当社の資金運用については預金等に限定し、特定社債の発行により資金を調達しております。特定社債の使途は、主に運転資金及び不動産取得資金であります。

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、次のとおりであります。

(単位:円)

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
(1) 預金	786,804,658	786,804,658	-
(2) 事業未収入金	4,515,440	4,515,440	-
(3) 事業未払金	(7,767,400)	(7,767,400)	-
(4) 未払費用	(33,454,070)	(33,454,070)	-
(5) 特定社債	(7,000,000,000)	(7,018,883,540)	18,883,540

(*) 負債に計上されているものについては、()で示しております。

(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) 事業未払金 (4) 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おります。

(5) 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おります。

(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	179,754,940

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おりません。

【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

当社では、東京都において、賃貸用の共同住宅(土地を含む。)を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位:円)

物件名	貸借対照表計上額	時価
ザ・ベルグレイヴィア麻布	6,775,174,229	12,600,000,000

(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ります。

(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

【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	- 円 - 銭
一口当たり当期純利益金額	- 円 - 銭
優先出資	
一口当たり純資産額	2,147 円 59 銭
一口当たり当期純利益金額	4,671 円 98 銭