

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年1月30日
【事業年度】	第4期中（自2024年5月1日 至2024年10月31日）
【発行者名】	トークン合同会社
【代表者の役職氏名】	代表社員 一般社団法人トーセイ・トークン 職務執行者 村上 達洋
【主たる事務所の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役常務執行役員 私募ファンド運用本部長 神谷 栄次
【電話番号】	03-5439-8711
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

1【組合等の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ1）（以下「本匿名組合」といいます。）の事業年度は、初回を発行者が各投資家との間で締結した匿名組合契約（以下「本匿名組合契約」といいます。）の締結日である2021年11月22日から2022年4月30日までの期間とし、その後、2022年5月1日以降毎暦年の5月1日から翌暦年の4月30日までの12か月の各期間をいいます。

期別	第2期中	第3期中	第4期中
決算年月	2022年10月	2023年10月	2024年10月
営業収益	24,992,813円	23,665,687円	17,470,918円
経常利益	18,483,457円	17,458,345円	11,764,035円
中間純利益	18,483,457円	17,458,345円	11,764,035円
出資持分総額	867,781,152円	861,900,822円	854,262,483円
発行済出資持分の総数	87口	87口	87口
純資産額	886,264,620円	879,359,243円	866,026,591円
総資産額	906,521,334円	900,362,527円	887,125,061円
1口当たり純資産額	10,186,949円	10,107,577円	9,954,328円
1口当たり中間純利益	212,453円	200,670円	135,218円
分配総額	19,604,580円	21,085,320円	21,155,442円
自己資本比率（注1）	97.8%	97.7%	97.6%
自己資本利益率（注2）	2.1%	2.0%	1.4%

期別	第2期	第3期
決算年月	2023年4月	2024年4月
営業収益	47,939,118円	46,607,079円
経常利益	34,382,639円	34,360,821円
当期純利益	34,382,639円	34,360,821円
出資持分総額	866,659,983円	858,273,879円
発行済出資持分の総数	87口	87口
純資産額	882,559,222円	875,176,399円
総資産額	903,128,980円	895,815,491円
1口当たり純資産額	10,144,358円	10,059,498円
1口当たり当期純利益	395,202円	394,951円
分配総額	40,262,904円	41,999,163円
自己資本比率（注1）	97.7%	97.7%
自己資本利益率（注2）	3.9%	3.9%

（注1） 自己資本比率＝（中間）期末純資産額／（中間）期末総資産額（小数点第2位四捨五入）

（注2） 自己資本利益率＝当期（中間）純利益／期首期末の純資産額の平均（小数点第2位四捨五入）

（２）【組合等の出資総額】

2024年10月31日現在の組合等の出資総額、組合等が発行する出資持分総数及び発行済出資持分の総数は以下のとおりです。

出資総額	854,262,483円
出資持分総数	上限の定めなし（注）
発行済出資持分の総数	87口

（注） 本匿名組合員は、本匿名組合の営業者である発行者が要求し、発行者と別途合意することを条件に追加出資を行うことができます。
 なお、本匿名組合員は追加出資の権利が付与されているわけではなく、また、いかなる場合であっても追加出資義務を負うわけではありません。

また、最近5年における発行済出資持分の総数及び出資持分総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済出資持分の総数（口）		出資持分総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月22日	匿名組合出資	87	87	870,000,000	870,000,000	（注）
2022年7月29日	現金分配	-	87	2,218,848	867,781,152	
2023年1月31日	現金分配	-	87	1,121,169	866,659,983	
2023年7月31日	現金分配	-	87	4,759,161	861,900,822	
2024年1月31日	現金分配	-	87	3,626,943	858,273,879	
2024年7月31日	現金分配	-	87	4,011,396	854,262,483	

（注） 1口当たり発行価格10,000,000円にて、本匿名組合が成立しました。

（３）【その他】

半期報告書提出前６月以内において、訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実
 該当事項はありません。

契約又は規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

イ 契約又は規約の変更

該当事項はありません。

ロ 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

ハ 出資の状況その他の重要事項

前記「（２）組合等の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他組合等に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2【組合等の運用状況】

（１）【投資状況】

本匿名組合の当中間会計期間末における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	保有総額（円）	対総資産比率（％）
匿名組合出資持分(注)	838,357,159	94.5%
現金及び預金	40,308,449	4.5%
その他の資産	8,459,453	1.0%
資産総額	887,125,061	100%
負債総額	21,098,470	2.4%
純資産総額	866,026,591	97.6%
負債純資産総額	887,125,061	100%

(注) トークン・ブリッジ合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（本投資対象匿名組合出資持分）です。なおトークン・ブリッジ合同会社は、当該匿名組合出資持分に係る出資金及び借入金を原資として、本信託受益権（以下に定義します。）を取得しています。

トークン・ブリッジ合同会社は、本投資対象匿名組合契約に基づいて発行者より受領した出資金及び借入金を原資として、下表記載の不動産（以下「本不動産」といいます。）に係る信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を取得しています。

IWASAKI BLDG.			分類	オフィス、商業施設、住宅	
運用資産の概要					
取得年月日（注1）		2021年11月26日	運用資産の種類		信託受益権
取得価格（注2）		1,800百万円	信託受益権の概要	信託受託者（注4）	株式会社SMBC信託銀行
鑑定評価額（注3）		1,890百万円		信託設定日（注4）	2021年11月26日
（価格時点）		（2024年8月31日）		信託期間満了日（注4）	2031年11月30日
所在地（住居表示）		未実施			
土地（注5）	地番	横浜市中区宮川町三丁目75番1他	建物（注6）	建築時期	1993年3月
	建ぺい率	100%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根
	容積率	600%		階数	10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	敷地面積	766.03㎡		延床面積	4,204.00㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積（注7）		3,115.25㎡	稼働率（注7）		99.23%
賃貸借残存期間（注7）		1.20年	賃料総額（月額）（注7）		9,310,381円
PM会社（注8）		トーセイ・コミュニティ株式会社	ML会社（注8）（注9）		トークン・ブリッジ合同会社
短期修繕費（注10）		11,495千円	長期修繕費（注10）		131,670千円
新耐震／旧耐震の別		新耐震基準	PML（注11）		11.60%
鑑定NOI（注12）		82,928,793円	鑑定NOI利回り（注13）		4.61%

物件の特徴

- ・ 横浜市は人口376万人の政令指定都市であり、東京23区に次ぐ人口日本2位の大都市です。
- ・ また、横浜市は国際都市戦略を掲げ、海外諸都市との連携・協力関係を活かして国際都市としてのプレゼンスを高めています。
- ・ 本不動産は、京急本線「日ノ出町」駅からは徒歩2分に位置します。また、JR根岸線・横浜市営地下鉄横浜ブルーライン「桜木町駅」徒歩5～7分にあり、横浜エリアの大ターミナル駅である「横浜駅」まで1駅（3分）、「品川駅」（36分）、「羽田空港第1・第2ターミナル駅」（33分）のマルチアクセスに位置し、有数のビジネスエリアに近接で、利便性に優れる立地です。
- ・ 「桜木町駅」は、横浜中心部の繁華街に位置しながら、閑静な野毛山高級住宅街にも最寄りの立地でもあります。
- ・ 上階住戸は1R～コンパクトの間取りでまとめられ、内廊下形式とプライバシー性が高い居住空間となっています。
- ・ ガラスウォールを中心にまとめられたシャープな外観であり、築31年ながら、トーセイ株式会社（以下「トーセイ」といいます。）による内外装リニューアル工事がなされ、スポンサーであるトーセイの指示に基づき、PM会社（プロパティ・マネジメント会社をいいます。以下同じです。）/BM会社（ビル・マネジメント会社をいいます。）であるトーセイ・コミュニティ株式会社が、日々の建物の維持管理、清掃及びリーシング活動を行い、建物の価値向上に努めています。

特記事項

- ・ 本不動産については以下の越境及び被越境が存在します。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
本土地从本土地の北東側隣地へコンクリート擁壁の一部及びブロックフェンスの一部が越境しています。
本土地の南側隣地から本土地向テイルの一部及び雨樋の一部が越境しています。
本土地の北側隣地から本土地向フェンスの一部が越境しています。
- ・ 本不動産は高さ4mを超える袖看板が設置されていますが、当該設置に係る検査済証の交付が確認されていません。もっとも、株式会社都市建築確認センター作成の2019年6月26日付「日ノ出町レジ（IWASAKI BLDG.）袖看板建築基準法適合状況調査報告書」において、建築基準関係規定に係る適合性が確保されているとの報告がされています。
- ・ 本土地の南東側道路は、都市計画道路（3・4・01 桜木東戸塚線、1989年11月14日計画決定）に指定されており、本土地の南東側の一部（面積約27.07㎡）が当該都市計画道路の区域内に存しています。当該都市計画の事業実施の時期は未定ですが、実施された場合には該当部分の面積が減少する予定です。

（注1） 「取得年月日」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき記載しています。

（注2） 「取得価格」は、不動産信託受益権売買契約書に基づき、売買媒介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しています。

（注3） 「鑑定評価額」は、2024年8月31日を価格時点とする日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注4） 「信託受託者」は、本信託受益権の信託受託者を記載し、「信託設定日」及び「信託期間満了日」は、本書の日付現在効力を有する信託契約書に基づき記載しています。

（注5） 「土地」について、「地番」及び「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「建ぺい率」及び「容積率」は、建築基準法、都市計画法等の関係法令に従って定められた数値を記載し（ただし、建ぺい率については、防火地域内の耐火建築物のため、建ぺい率の制限は100%となります。）、「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注6） 「建物」について、「建築時期」、「構造」、「階数」及び「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載し、「用途」は、不動産登記簿上の建物種類のうち主要なものを記載し、「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注7） 本不動産については、2021年11月26日付で信託受託者及びトークン・ブリッジ合同会社との間でパススルー型ML契約（マスターリース契約（賃貸人とテナントとの間に別に賃借人（マスターレシー（以下「ML会社」といいます。））を介させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。以下同じです。）のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。）を締結しました。なお、「賃貸可能面積」は、2024年8月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の建物の建物賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積の合計を記載し、「賃貸借残存期間」は、2024年8月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の建物の建物賃貸借契約に基づき、2024年8月31日から本不動産に係る各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を月額賃料で加重平均した上で算出した数値を記載し、「稼働率」は、2024年8月31日現在における本不動産に係る賃貸可能面積に対して総賃貸面積（2024年8月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の各建物賃貸借契約に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計）が占める割合を記載し、「賃料総額」は、2024年8月31日現在における本不動産に係るテナントとの間の各賃貸借契約に基づく月額賃料の合計を記載しています。

（注8） 「PM会社」及び「ML会社」は、本不動産について本書の日付現在において有効なPM契約及びML契約を締結している会社を記載しています。

（注9） スポンサーであるトーセイは、ML会社としてのトークン・ブリッジ合同会社との間で、本不動産の商業区画における特定のテナント（賃貸面積：563.11㎡）が退去通知（賃貸借を更新しない旨の申入れ又は期間内解約の申入れを意味します。）を行った場合、トークン・ブリッジ合同会社の要求に応じて、直ちに、本不動産の1階部分（426.18㎡）について、本不動産のML会社としてのトークン・ブリッジ合同会社との間で、当該テナントの退去日の翌日から取得日の78か月後の日までを賃貸借期間とする賃料固定型のサブML契約（ML会社を賃貸人として締結されるML契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態でML会社を賃貸人として締結されるML契約をいいます。）を締結する予定です。

（注10） 「短期修繕費」とは、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるもの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、今後1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

「長期修繕費」とは、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕又は更新が推奨される費用であり、今後12年間に生じるものの合計をいいます。

- （注11）地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。）を記載しています。
- （注12）「鑑定NOI」とは、2024年8月31日を価格時点とする日本ヴァリュアーズ株式会社作成の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。なお、不動産鑑定評価書に記載された運営純収益は、運営収益から運営費用を控除したものをいい、減価償却費を控除する前の収益であり、運営純収益に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。
- （注13）「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を記載しています。鑑定NOI利回りは、トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（２）【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額	純資産額		1口当たりの純資産額	
		（分配落）	（分配付）	（分配落）	（分配付）
2024年4月30日 （第3期末）	895,815,491円	858,273,879円	875,176,399円	9,865,217円	10,059,498円
2024年10月31日 （第4期中）	887,125,061円	854,262,483円	866,026,591円	9,819,109円	9,954,328円

（注1）1口当たりの純資産額は、小数点第1位を切り捨てています。

（注2）総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

事業年度	分配総額	1口当たりの分配金額
第3期 （2023年5月1日 ～2024年4月30日）	41,999,163円	482,749円
第4期中 （2024年5月1日 ～2024年10月31日）	21,155,442円	243,166円

【自己資本利益率（収益率）の推移】

事業年度	自己資本利益率（収益率）（％）
第3期 （2023年5月1日 ～2024年4月30日）	3.9%
第4期中 （2024年5月1日 ～2024年10月31日）	1.4%

（３）【販売及び払戻しの実績】

事業年度	販売数量	買戻数量
第3期 （2023年5月1日 ～2024年4月30日）	0口	0口
第4期中 （2024年5月1日 ～2024年10月31日）	0口	0口

3【資産運用会社の概況】

（１）【資本金の額】

名称

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

資本金の額

本書の日付現在 100百万円

事業の内容

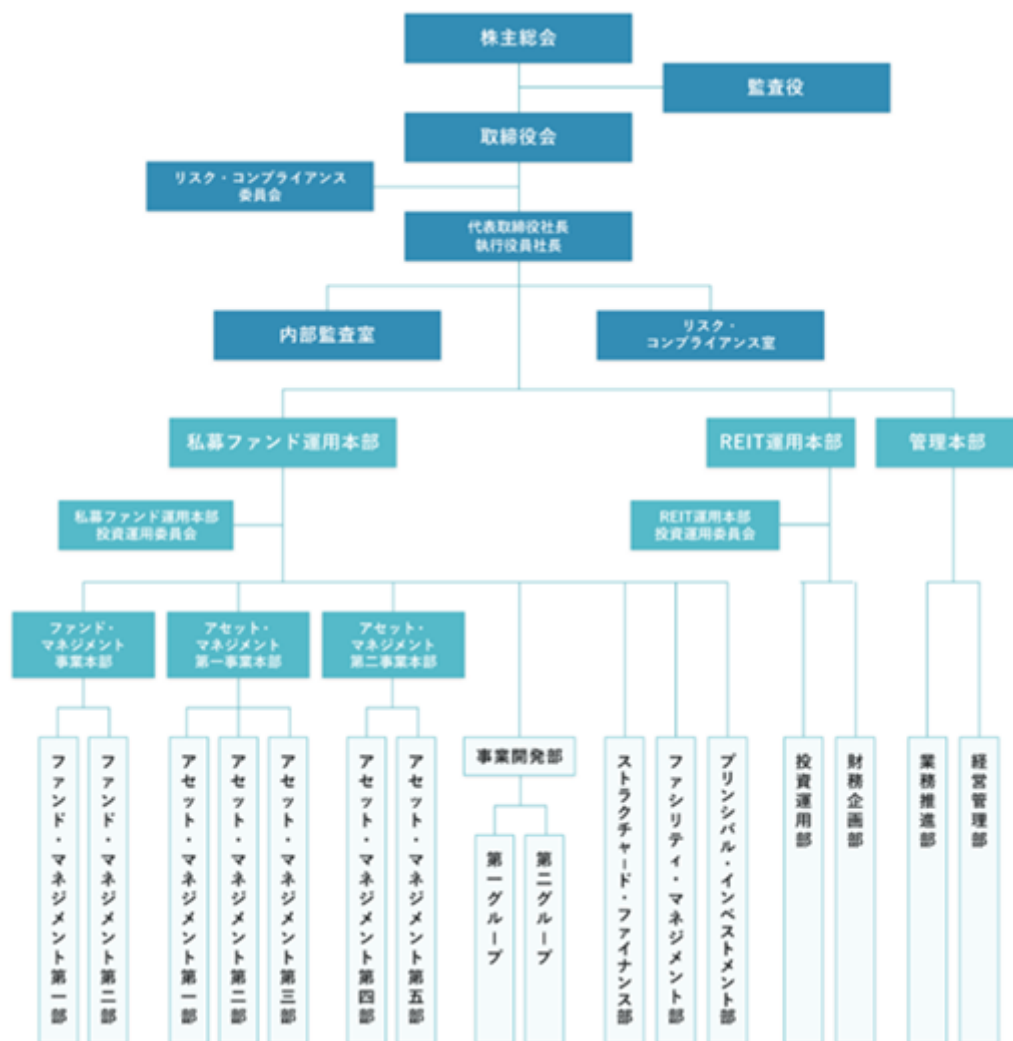
金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。

（２）【運用体制】

発行者及びトークン・ブリッジ合同会社は、その運用権限の全てを本資産運用会社に委託しています。

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、前記組織のもと、発行者及びトークン・ブリッジ合同会社それぞれとの間で締結したファンド・マネジメント契約又はアセット・マネジメント契約に基づき、その運用権限の全てを受託した上で、発行者及びトークン・ブリッジ合同会社の資産の運用を行います。かかる資産運用に係る業務は、私募ファンド運用本部（ファンド・マネジメント事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、アセット・マネジメント第一事業本部（アセット・マネジメント第三部））、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室において担当します。

(a) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本資産運用会社において、発行者及びトークン・ブリッジ合同会社より委託を受けた資産の運用に係る業務を行う私募ファンド運用本部（ファンド・マネジメント事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、アセット・マネジメント第一事業本部（アセット・マネジメント第三部））、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は以下のとおりです。

部署名		分掌業務
	アセット・マネジメント第一事業本部	・ アセット・マネジメント（第一事業本部）各部の業務の統括に関する事項
	アセット・マネジメント第三部	・ 投資一任契約の締結に関する事項 ・ ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 ・ 個別ファンドの運用方針の策定に関する事項 ・ ファンド運用計画書及び変更計画書の立案 ・ ファンド運用資産の管理会社の監理、監督及び指導に関する事項 ・ 投資助言・代理契約の締結に関する事項 ・ ファンド運用資産の取得、処分、管理その他の運用に係る業務 ・ その他ファンド運用、資産管理に付随する業務に関する事項 ・ ファンド組入れ資産の取得、処分、管理に係る助言業務に関する事項 ・ その他ファンドへの投資助言業務に付随する業務に関する事項 ・ 運用資産等のデューデリジェンスに関する事項 ・ その他不動産関連特定投資運用業務に係る事項 ・ 受託資産の月次レポートニングに関する事項 ・ 会計事務所等との折衝に関する事項 ・ 月次、四半期、年次運用報告書の作成に関する事項 ・ 受託資産管理に係る指図に関する事項 ・ 法定帳簿の作成に関する事項 ・ 第二種金融商品取引業業務に関する事項 ・ 宅地建物取引業務に関する事項（不動産の売買等） ・ 事業計画書の立案に関する事項 ・ 特例事業者の業務委託内容の検討及び契約締結に関する事項 ・ 顧客の勧誘（第四号事業に該当するものを除く。）に関する事項 ・ 特例事業者による対象不動産の取得・売却に関する事項 ・ 対象不動産の賃貸等の業務受託会社との窓口を含む賃貸管理に関する事項 ・ 各匿名組合員への収益の分配に関する事項 ・ 運営する匿名組合事業の管理に関する事項 ・ 委託先の選定及び管理に関する事項 ・ マスターレッシェン変更時における契約条項の精査等、特例事業者の期中管理以外の特殊事項に係る検討・実施に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
リスク・コンプライアンス室		・ 全社業務全般に係るリスク管理体制の整備、検証に係る事項 ・ リスク・コンプライアンス委員会の運営に係る事項 ・ 全社コンプライアンス体制の整備、管理に関する事項 ・ 全社コンプライアンス推進に係る事項（教育） ・ 訴訟及び企業法務に関する事項 ・ 情報セキュリティ管理に関する事項 ・ 個人情報保護に関する事項 ・ 稟議案件、契約行為、規程運用等に係る審査に関する事項 ・ 広告物等の適法性審査に係る事項 ・ 法人関係情報の管理に関する事項 ・ 顧客情報の統括管理に関する事項 ・ 苦情、クレーム等の処理に関する事項 ・ 「疑わしい取引」の管理、届出等に関する業務 ・ 取引先の与信管理に係る統括管理に関する事項 ・ 法定帳簿に係る統括管理に関する事項 ・ 監督官庁との折衝および業界団体等の対応に関する業務 ・ 金融商品取引業登録に関する事項 ・ 不動産特定共同事業に関する関係当局への届出に関する事項 ・ 不動産特定共同事業に関する経理・決算・税務に関する事項
内部監査室		・ 内部監査計画の立案・実施・報告に関する事項 ・ 是正勧告・改善指示の管理に関する事項

(b) 委員会の概要

発行者及びトークン・ブリッジ合同会社より委託を受けた資産の運用に係る業務に関連する委員会の概要は、以下のとおりです。

リスク・コンプライアンス委員会

委員	委員長（リスク・コンプライアンス室長）、執行役員社長、管理本部長及び1名以上の外部委員(注) (ただし、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、執行役員社長と協議のうえ、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる弁護士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます。)
審議内容	・ リスク・コンプライアンスに関連する規程等の制定及び改廃に関する事項 ・ 利害関係人との取引に関する事項 ・ 運用方針（個別運用案件、全社の中長期的な運用方針に関する事項） ・ 資産運用に関するリスク及びリスク管理に関する事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他執行役員社長が必要と認めた事項
審議要件等	・ リスク・コンプライアンス委員会における審議は社内規程に基づいて行われますが、原則として、外部委員及びリスク・コンプライアンス室長の出席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとします。 ・ 審議事項に係るリスク・コンプライアンス委員会としての承認は、出席した議決権を有するリスク・コンプライアンス委員会委員の全員一致をもって行います。

(注) 外部委員は、委員長（リスク・コンプライアンス室長）が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

私募ファンド運用本部投資運用委員会

委員	委員長（私募ファンド運用本部長）、執行役員社長、管理本部長たる委員（1名）及び外部委員（2名）(注)
審議内容	・ 個別投資ファンドの運用方針の策定及び改定に関する事項 ・ 資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項 ・ 運用資産の取得、処分、管理に関する事項 ・ 個別投資ファンドの資金調達に関する事項 ・ 個別投資ファンドの剰余金処分に関する事項 ・ デット調達に係る契約代理行為 ・ ファンド決算に関する事項 ・ 信託受益権媒介契約の締結に関する事項 ・ その他投資運用に係る重要な事項 ・ その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・ その他私募ファンド投資運用本部長、私募ファンド運用本部副本部長、アセット・マネジメント各部長、ファンド・マネジメント各部長、事業開発各部長、プリンシパル・インベストメント部長又はストラクチャード・ファイナンス部長が必要と認めた事項
審議要件等	・ 私募ファンド運用本部投資運用委員会は、議決に加わることができる構成員の3分の2以上の者の出席がない場合又は外部委員の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合には、成立しません。ただし、委員長又は執行役員社長、管理本部長及びいずれかの外部委員の合計3名が意思決定決議に加わることができない場合若しくは委員長又は執行役員社長及びいずれかの外部委員の合計2名が意思決定決議に加わることができない場合には、私募ファンド運用本部投資運用委員会は、残りの構成員全員が出席し、かつ、リスク・コンプライアンス室長の陪席がある場合には、有効に成立するものとします。また、外部委員については、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合には、当該外部委員は当該委員会に出席したものと看做します。 ・ 審議事項に係る委員会としての議案の意思決定機構は、全員一致をもってこれを行います。

(注) 外部委員は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、取締役が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とします。
 なお、外部委員を3名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、不動産鑑定士2名が外部委員に選任されています。

c. 投資運用の意思決定機構

発行者が、本投資対象匿名組合出資持分を取得する際には、本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、本投資対象匿名組合出資持分の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施しています。かかる投資価値の評価を行うに際しては、本投資対象匿名組合契約の精査に加え、本投資対象匿名組合出資持分の発行者であるトークン・ブリッジ合同会社が保有する本信託受益権の信託財産である本不動産に関連するキャッシュ・フロー表、不動産鑑定評価書等を検証し、出資金額の適正性の確認を行っています。本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、かかる投資価値の評価を行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において発行者による本投資対象匿名組合出資持分の取得について、発行者の投資方針との整合性や採算性等の観点から検討を行い、当該資産の取得の可否について審議し、決議しています。トークン・ブリッジ合同会社が本信託受益権を取得するに際しても、上記と同様のプロセスにより、その取得の可否を決定しています。なお、本信託受益権の売主はトーセイであり、利害関係人との取引に該当するため、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議しています。

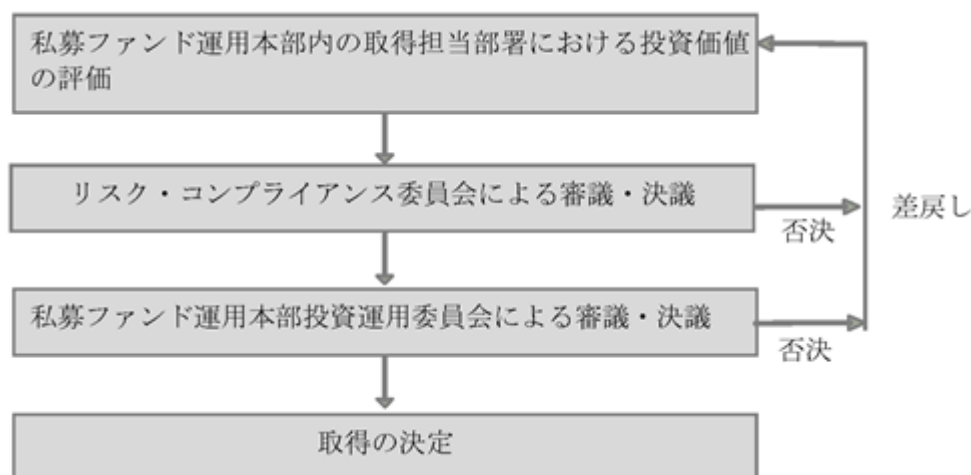
また、発行者が、本投資対象匿名組合出資持分を売却するに際しては、売却価格の検討（売却希望価格、最低売却価格）及び売却方式（売却先候補の探索のための仲介業者等の選定等）を決定し、売却先候補に対する売却価格の交渉及びデューデリジェンスを行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において売却の可否について審議し、決議しています。

なお、本投資対象匿名組合出資持分の買主が利害関係人に該当する場合には、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議しています。

トークン・ブリッジ合同会社が本信託受益権を売却するに際しても、上記と同様のプロセスにより、売却の可否を決定しています。なお、本信託受益権の買主が利害関係人に該当する場合には、リスク・コンプライアンス委員会において審議し、決議しています。

本不動産のリーシングにおいては、マーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、本不動産のPM会社であるトーセイ・コミュニティ株式会社のノウハウを最大限活用し、優良なテナントを選定しています。なお、当該選定にあたっては、本資産運用会社の社内規程に従い、テナントが所定のテナント選定基準を満たしていることを確認のうえ、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定しています。

< トークン・ブリッジ合同会社が本信託受益権を取得する際の意思決定フロー >



(3) 【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
トーセイ株式会社	東京都港区芝浦四丁目5番4号	10,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 社長 執行役員社長 (常勤)	塚田 良之	1987年 4月	三井不動産販売株式会社（現 三井不動産リアルティ株式会社）入社 1999年 5月 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社 2006年12月 同社 アセットソリューション事業2部長 2008年12月 同社 アセットソリューション事業5部長 2011年12月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社出向 取締役投資運用二部長 2012年 2月 同社 常務取締役投資運用二部長 2012年 8月 同社 常務取締役投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 2013年12月 同社 常務取締役アセット・マネジメント部長 2014年 9月 同社 常務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年 2月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 2017年12月 同社 専務取締役私募ファンド運用本部長 2024年 2月 同社 代表取締役社長 執行役員社長（現任）	-
取締役 常務執行役員 私募ファンド 運用本部長 兼 事業開発 第一部長 (常勤)	神谷 栄次	1992年 4月	株式会社泉郷（現 株式会社セラヴィリゾート泉郷）入社 1997年10月 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 1999年12月 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 2002年 4月 株式会社新日本建物 入社 2003年 5月 U F J つばさ証券株式会社 （現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）入社 2007年 5月 トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長 2007年10月 トーセイ・アセットマネジメント株式会社出向 取締役 2008年 3月 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 （現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）出向 2008年 4月 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役ストラクチャード営業部長 2012年 8月 同社 取締役投資運用本部投資開発部長 2014年 9月 同社 取締役私募ファンド運用本部投資開発部長 2016年 3月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 2018年 2月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 事業開発部長 2018年 6月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 2020年 4月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長 2020年12月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 2021年12月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 兼 プリンシパル・インベストメント部長 兼 ストラクチャード・ファイナンス部長 2022年 3月 同社 取締役私募ファンド運用本部副本部長 2024年 2月 同社 取締役私募ファンド運用本部長 2024年 3月 同社 取締役常務執行役員私募ファンド運用本部長 兼 事業開発第一部長（現任）	-

（本書の日付現在）

役職名	氏 名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	平野 昇	1982年 4月 1991年 4月 1995年 5月 2001年 3月 2002年10月 2005年 3月 2005年 4月 2005年 9月 2006年 2月 2007年12月 2013年 1月 2013年 2月 2016年 2月 2017年 4月 2017年12月 2020年 2月 2023年 3月 2024年 2月	国分株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 同社 取締役 東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社 トーセイ株式会社 常務取締役 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 監査役 トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 （現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社）代表取締役 トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 代表取締役 同社 取締役 トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) （現任） トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当人事部長 同社 取締役専務執行役員管理部門統括（兼人事部担当） トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社（現 トーセイ・ロジ・マネジメント株式会社） 代表取締役（現任） トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括（現任） トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社取締役（現任）	-
監査役 (常勤)	松崎 洋一	1986年 4月 1998年 7月 2002年 7月 2003年 3月 2005年 6月 2009年 6月 2012年 4月 2015年 4月 2017年 6月 2019年 4月 2023年 2月 2023年 2月	株式会社協和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行 株式会社あさひ銀行（現 株式会社りそな銀行）市場統括部主任調査役 株式会社大和銀ホールディングス（現 株式会社りそなホールディングス）市場企画部次長 株式会社りそなホールディングス 事業企画部次長 りそな総合研究所株式会社 事業開発部長 株式会社りそな銀行 総合資金部部長 同行 信託業務管理部部長 りそなキャピタル株式会社 監査役 同社 取締役執行役員 同社 取締役常務執行役員 トーセイ株式会社 入社 内部監査部シニアアドバイザー トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤） トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役（常勤） （現任）	-
社外取締役 (非常勤)	小西 隆文	2011年12月 2012年 1月 2020年 4月 2021年 1月 2024年 8月	弁護士登録 第二東京弁護士会 入会 田宮合同法律事務所 入所 小西法律事務所 設立 山越総合法律事務所 入所 弁護士（現任） トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 社外取締役 （現任）	-

（５）【事業の内容及び営業の概況】

金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。なお、本資産運用会社は、本書の日付現在、以下の組合等の資産の運用を受託しています。

組合等の名称	基本的性格	設立 年月日	純資産額	
			総額 (千円)	内国有限証券投資事業権利 等1口当たりの額(円)
MALD合同会社	不動産信託受益権 への投資	2020年 9月 3日	54,023,289	-
東京オフィス2合同会社	不動産信託受益権 への投資	2021年12月24日	12,011,054	-
オニクス合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年 3月16日	51,279,250	-
ルビー合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年 5月 8日	19,600,312	-
カシオペア1白金高輪合同会社	不動産信託受益権 への投資	2019年 9月13日	11,097,122	-
パライバ合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年10月11日	11,174,469	-
フロックス合同会社	不動産信託受益権 への投資	2023年 1月19日	2,887,862	-
ルビー 合同会社	不動産信託受益権 への投資	2024年 1月26日	12,217,000	-
LS1合同会社	不動産信託受益権 への投資	2024年 2月 8日	12,470,000	-

4【組合等の経理状況】

（i）中間財務諸表の作成方法について

本匿名組合の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しています。

（ii）監査証明について

本匿名組合は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間会計期間（2024年5月1日から2024年10月31日まで）の中間財務諸表について、新創監査法人の中間監査を受けています。

（１）【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 (2024年4月30日)	当中間会計期間 (2024年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,427	40,308
営業者預け金	9,495	3,567
流動資産合計	43,922	43,876
固定資産		
投資その他の資産		
出資金	1,845,777	1,838,357
投資その他の資産合計	845,777	838,357
固定資産合計	845,777	838,357
繰延資産		
創立費	5,482	4,385
開業費	632	506
繰延資産合計	6,114	4,891
資産合計	895,815	887,125
負債の部		
流動負債		
営業者預り金	273	193
未払費用	1,365	1,905
流動負債合計	1,639	2,098
固定負債		
長期預り金	19,000	19,000
固定負債合計	19,000	19,000
負債合計	20,639	21,098
純資産の部		
匿名組合出資金	858,273	854,262
剰余金		
当期末処分利益	16,902	11,764
剰余金合計	16,902	11,764
純資産合計	875,176	866,026
負債純資産合計	895,815	887,125

（２）【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	当中間会計期間 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）
営業収益	23,665	17,470
営業費用		
ファンド・マネジメント報酬	660	660
支払報酬	4,183	3,683
支払手数料	40	43
営業費用合計	4,884	4,386
営業利益	18,781	13,084
営業外収益		
受取利息	0	2
営業外収益合計	0	2
営業外費用		
創立費償却	1,096	1,096
開業費償却	126	126
営業者報酬	100	100
営業外費用合計	1,322	1,322
経常利益	17,458	11,764
税引前中間純利益	17,458	11,764
中間純利益	17,458	11,764

【注記事項】

（重要な会計方針）

(1) 繰延資産の処理方法

創立費

定額法（5年）を採用しております。

開業費

定額法（5年）を採用しております。

(2) 出資金の会計処理

匿名組合に対する出資については、匿名組合の財産の持分相当額を投資その他の資産の「出資金」として計上しております。

(3) その他中間財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税込方式によっております。

（中間貸借対照表関係）

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年4月30日）	当中間会計期間 （2024年10月31日）
出資金	845,777	838,357

上記の出資金は、トークン・ブリッジ合同会社の長期借入金1,100,000千円の担保に供しております。
なお、ノンリコースローンであります。

（金融商品関係）

1. 金融商品の時価に関する事項

中間貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の中間貸借対照表計上額の合計額は838,357千円（前期末残高845,777千円）であります。また、現金及び預金並びに営業者預け金等については、主に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。さらに、重要性の乏しいものについても注記を省略しております。

（セグメント情報等）

本匿名組合は、投資運用業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（1口当たり情報）

1口当たり純資産額並びに1口当たり中間純利益及び算定上の基礎

（単位：円）

	前事業年度 （2024年4月30日）	当中間会計期間 （2024年10月31日）
1口当たり純資産額	10,059,498	9,954,328

	前中間会計期間 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	当中間会計期間 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）
1口当たり中間純利益（円）	200,670	135,218
中間純利益（千円）	17,458	11,764
匿名組合員に帰属しない金額（千円）	-	-
匿名組合員に係る中間純利益（千円）	17,458	11,764
期中平均投資口数（口）	87	87

（注1）1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

5 【その他】

【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	当中間会計期間 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	17,458	11,764
繰延資産償却額	1,222	1,222
受取利息	0	2
その他の流動資産の増減額（ は増加）	4,878	5,928
その他の流動負債の増減額（ は減少）	433	459
小計	23,993	19,372
利息の受取額	0	2
営業活動によるキャッシュ・フロー	23,993	19,374
投資活動によるキャッシュ・フロー		
出資金の返還による収入	-	7,420
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	7,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
匿名組合出資の返還による支出	4,759	4,011
配当金の支払額	15,899	16,902
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,658	20,913
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	3,335	5,881
現金及び現金同等物の期首残高	31,167	34,427
現金及び現金同等物の中間期末残高	34,503	40,308

【匿名組合出資金元本残高・未分配利益の金額の明細】

(単位：千円)

項 目	匿名組合 出資金 元本出資額	損益分配	損益分配内訳		現金分配	現金分配内訳		匿名組合 出資金残高	未払分配 利益残高
			匿名組合 出資金	未分配利益		匿名組合 出資金	未分配利益		
2021年11月24日 元本出資金	870,000	-	-	-	-	-	-	870,000	-
2022年4月30日 損益分配	-	8,023	-	8,023	-	-	-	870,000	8,023
2022年7月29日 現金分配	-	-	-	-	10,242	2,218	8,023	867,781	0
2022年10月31日 損益分配	-	18,483	-	18,483	-	-	-	867,781	18,483
2023年1月31日 現金分配	-	-	-	-	19,604	1,121	18,483	866,659	0
2023年4月30日 損益分配	-	15,899	-	15,899	-	-	-	866,659	15,899
2023年7月31日 現金分配	-	-	-	-	20,658	4,759	15,899	861,900	0
2023年10月31日 損益分配	-	17,458	-	17,458	-	-	-	861,900	17,458
2024年1月31日 現金分配	-	-	-	-	21,085	3,626	17,458	858,273	0
2024年4月30日 損益分配	-	16,902	-	16,902	-	-	-	858,273	16,902
2024年7月31日 現金分配	-	-	-	-	20,913	4,011	16,902	854,262	0
2024年10月31日 損益分配	-	11,764	-	11,764	-	-	-	854,262	11,764
累計	870,000	88,531	-	88,531	92,504	15,737	76,767	854,262	11,764

独立監査人の中間監査報告書

2025年1月29日

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ1）匿名組合

営業者 トークン合同会社

代表社員 一般社団法人トーセイ・トークン

職務執行者 村上 達洋 殿

新創監査法人

東京都中央区

指定社員

業務執行社員

公認会計士

坂下 貴之

指定社員

業務執行社員

公認会計士

飯島 淳

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「組合等の経理状況」に掲げられているトークン合同会社を営業者とするトーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ1）匿名組合の2024年5月1日から2025年4月30日までの第4期事業年度の中間会計期間（2024年5月1日から2024年10月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ1）匿名組合の2024年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（2024年5月1日から2024年10月31日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、営業者から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として中間財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、匿名組合は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

利害関係

営業者と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注1）上記の中間監査報告書の原本は営業者（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

（注2）XBRLデータは中間監査の対象に含まれておりません。