【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月30日
【事業年度】	第4期中（自2026年2月1日　至2026年7月31日）
【発行者名】	合同会社渋谷神宮前I0
【代表者の役職氏名】	代表社員　一般社団法人渋谷神宮前I0 職務執行者　鄭　武壽
【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 専務執行役員 私募ファンド運用本部長 神谷　栄次
【電話番号】	03-5439-8711（代表）
【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】

不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス（以下「本匿名組合」といいます。）の事業年度は、初年度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2023年7月26日から2024年1月31日までの期間とし、次年度以降は毎年2月1日から翌年1月末日まで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		2024年7月	2025年7月	2026年7月
営業収益	（千円）	95,714	105,959	106,822
経常利益	（千円）	19,523	22,714	18,617
中間純利益	（千円）	19,523	22,714	18,617
出資持分総額	（千円）	1,815,000	1,775,596	1,751,965
発行済出資持分の総数	（口）	18,150	18,150	18,150
純資産額	（千円）	1,834,527	1,798,321	1,770,594
総資産額	（千円）	4,995,560	4,966,223	4,941,918
1口当たり純資産額	（円）	101,075	99,081	97,553
1口当たり中間純利益	（円）	1,075	1,251	1,025
分配総額	（千円）	35,392	35,392	29,040
自己資本比率（注1）	（%）	36.7	36.2	35.8
自己資本利益率（注2）	（%）	1.1	1.3	1.0

期　　別		第2期	第3期
決算年月		2025年1月	2026年1月
営業収益	（千円）	188,243	212,139
経常利益	（千円）	31,805	44,432
当期純利益	（千円）	31,805	44,432
出資持分総額	（千円）	1,799,118	1,762,927
発行済出資持分の総数	（口）	18,150	18,150
純資産額	（千円）	1,811,416	1,784,646
総資産額	（千円）	4,980,332	4,952,632
1口当たり純資産額	（円）	99,802	98,327
1口当たり当期純利益	（円）	1,752	2,448
分配総額	（千円）	71,202	68,062
1口当たり分配総額	（円）	3,923	3,750
うち剰余金の分配	（円）	1,752	2,448
うち出資の払戻し	（円）	2,171	1,302
自己資本比率（注1）	（%）	36.4	36.0
自己資本利益率（注2）	（%）	1.7	2.5

（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】

2026年7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額及び発行済み出資持分の総数は以下のとおりです。

出資総額	1,815,000千円
出資持分総数	上限の定めなし（注）
発行済出資持分の総数	18,150口

（注）本匿名組合員は、当初の匿名組合出資金の出資後は、出資金、費用、損失の分担、その他名目の如何を問わず、追加の金員を出資する義務を一切負いません。ただし、本匿名組合にかかる秘密保持事項の漏洩による損害など、本匿名組合員の本匿名組合契約の違反について支払うべき損害賠償については、この限りではありません。

また、最近5年間における出資持分総額及び発行済出資持分の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済出資持分総額（口）		出資持分総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年 7月26日	匿名組合出資	18,150	18,150	1,815,000	1,815,000	（注）
2024年10月28日	現金分配	-	18,150	△15,881	1,799,118	-
2025年 4月28日	現金分配	-	18,150	△23,522	1,775,596	-
2025年10月28日	現金分配	-	18,150	△12,668	1,762,927	-
2026年 4月28日	現金分配	-	18,150	△10,962	1,751,965	-
2026年10月28日	現金分配	-	18,150	△10,418	1,741,546	-

（注） 1口当たり発行価格100,000円にて、本匿名組合が成立しました。

（３）【その他】

① 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

資産の譲渡

営業者は、2026年8月14日付にて「the Folks」の不動産信託受益権の譲渡契約（以下「本譲渡」といいます。）を締結しました。

買　　主　　：　非開示（利害関係人に該当しない先）
譲渡資産　　：　不動産信託受益権（the Folks）
譲渡時期　　：　未定（注1）
譲渡価格　　：　5,150百万円（注2）

（注1）本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、直ちに終了します。本譲渡の実行により、本匿名組合の主要資産である不動産信託受益権を譲渡するため、同日付で本匿名組合契約は終了する予定です。なお、本譲渡の契約上の譲渡時期は2026年10月30日とされていますが、買主からの要請を踏まえ協議した結果、譲渡時期を変更して未定としています。

（注2）譲渡価格は、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

② 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。

③ 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決算期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（千円）	対総資産比率（%）
信託土地・信託建物・信託構築物	4,697,470	95.1
信託現金及び信託預金	99,636	2.0
その他の資産	144,811	2.9
資産総額	4,941,918	100.0
負債総額	3,171,324	64.2
純資産総額	1,770,594	35.8
負債純資産総額	4,941,918	100.0

発行者は、各出資者からの本匿名組合契約に基づく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。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名</td><td>the Folks
（旧名称　the Folks BY IOQ）</td><td>用途</td><td colspan="2">事務所（スモールオフィス・シェアオフィス）、店舗</td></tr>
<tr><td colspan="6">投資対象資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">運用資産の種類</td><td>信託受益権</td><td colspan="2">不動産管理処分信託設定年月日</td><td>2021年5月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日(注1)</td><td>2023年7月31日</td><td rowspan="3">不動産管理処分信託契約の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格(注2)</td><td>4,576,680,350円</td><td rowspan="2">信託期間満了日</td><td rowspan="2">2033年6月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）(注3)</td><td>4,920,000,000円
（2026年1月31日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">東京メトロ千代田線・副都心線明治神宮前駅</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都渋谷区神宮前2丁目18番19号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地
(注4)</td><td>地番</td><td>東京都渋谷区神宮前2丁目18番6</td><td rowspan="5">建物
(注5)</td><td>建築時期
（注6）</td><td>（新築）2000年3月21日
（用途変更）2021年10月12日、（リノベーション工事）2022年2月16日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>①80%/②60%</td><td>構造</td><td>鉄骨造陸屋根5階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①300%/②300%</td><td>用途（注7）</td><td>事務所、店舗</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①近隣商業地域/②第一種住居地域</td><td>テナント数
（注8）</td><td>30（2026年7月末時点）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>864.03㎡</td><td>延床面積</td><td>1,903.41㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
</table>

(注1)「取得年月日」は、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、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、2026年8月14日付で本件不動産信託受益権の譲渡契約を締結しているため、2026年1月31日を価格時点とする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)「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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関係法令に従って定められた数値を記載し、「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5)「建物」について、「建築時期」、「構造」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別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6)本建物は、株式会社田谷本社として建設され、1階事務所部分を物販店舗と飲食店に用途変更されました。
(注7)店舗4区画、事務所26区画、デスクスペース、トランクルーム、会議室（時間貸し）。
(注8)事務所及び店舗区画にかかるエンドテナント数を記載しています。

建物状況調査報告書					
再調達価格	調査時点における修繕費（注1）			PML値（注2）	調査年月
	緊急	短期	中・長期修繕更新費用		
726,730,000円	0円	30,000円	22,810,000円	10.4%	2023年3月
(注1)「緊急」は、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示しています。「短期」は、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示しています。「中・長期修繕更新費用」は、調査会社が作成した長期修繕計画表に基づいて調査会社が試算した調査時点である築年数23年目以降12年間の修繕更新費用の総額を記載しています。 (注2)「地震PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）」は建物の地震リスクを表す指標ですが、ここでは、地震PMLの定義はPML1とし、想定した予定使用期間中（50年＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。					
特記事項	建物状況調査報告書の指摘事項について 建物状況調査報告書では、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）若しくは消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他の法令又は条例との関係での指摘事項はありません。 耐震性について 建物状況調査報告書によると、現行の新耐震設計法に準拠した設計・施工がなされ、耐震性について特段の疑念を生じる点はありません。 境界について 雨樋・コンクリート塀等の越境物について、越境者が建物の改築等を行う場合には当該越境状態を解消する旨の覚書がありますが、越境の程度は軽微であり、本書の提出日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。				

（２）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）(注1)	純資産額（千円）(注1)	1口当たりの純資産額（円）
2026年1月31日 （第3期末）	4,952,632 (4,919,962)	1,784,646 (1,751,976)	98,327 (96,527)
2026年7月31日 （第4期中）	4,941,918 (4,912,878)	1,770,594 (1,741,554)	97,553 (95,953)

（注1）「総資産額」及び「純資産額」は、各計算期末時点の帳簿価額を記載しています。
（注2）金額は表示未満を切捨てて記載しています。
（注3）各計算期末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。
（注4）「総資産額」「純資産額」及び「1口当たり純資産額」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。

②【分配の推移】

事業年度	分配総額（千円）	1口当たりの分配金額（円）
第3期 （2025年2月1日～2026年1月31日）	68,062	3,750
第4期中 （2026年2月1日～2026年7月31日）	29,040	1,600

③【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 （2025年2月1日～2026年1月31日）	2.5
第4期中 （2026年2月1日～2026年7月31日）	1.0

（３）【販売及び払戻しの実績】

事業年度	販売数量	買戻数量	発行済口数
第3期 （2025年2月1日～2026年1月31日）	－口	－口	18,150口
第4期中 （2026年2月1日～2026年7月31日）	－口	－口	18,150口

3【資産運用会社の概況】

（1）【資本金の額】

①名称

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

②資本金の額

本書の日付現在　100百万円

③事業の内容

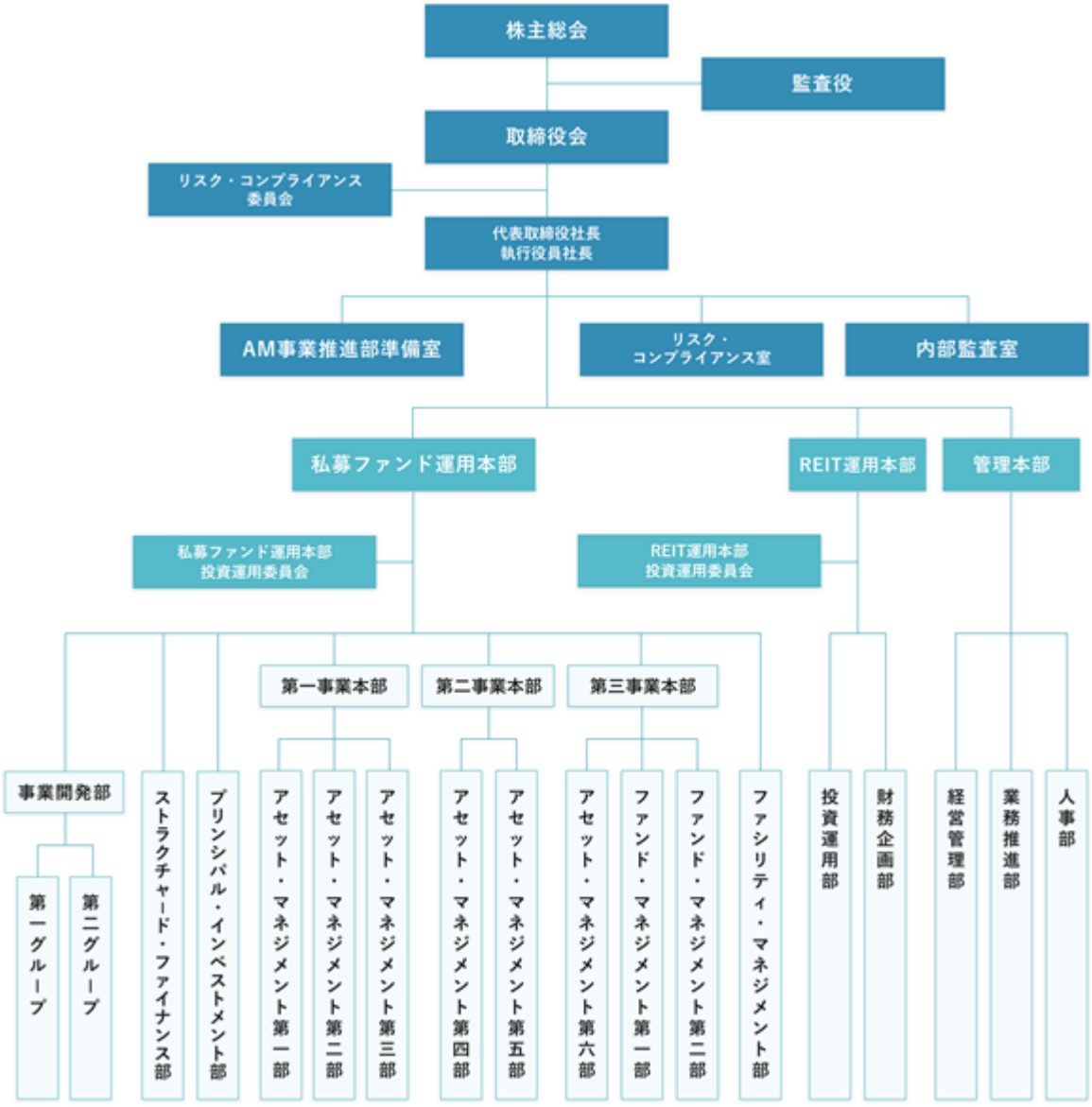
金融商品取引法に基づく登録を受けて金融商品取引業を営んでいます。

（2）【運用体制】

発行者は、その運用権限の全てを資産運用会社であるトーセイ・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組織体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、前記組織体制のもと、発行者との間で締結した本投資一任契約に基づき、受託資産に係る運用権限の全てを受託した上で、発行者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（第三事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、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。

b. 各組織の業務分掌体制

(a) 本資産運用会社において、発行者より委託を受けた受託資産の運用に係る業務を行う私募ファンド運用本部（第三事業本部（ファンド・マネジメント第二部）、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
私募ファンド運用本部	・ 第一事業本部、第二事業本部、第三事業本部、事業開発部、ストラクチャード・ファイナンス部、プリンシパル・インベストメント部及びファシリティ・マネジメント部の業務の統括に関する事項 ・ 不動産特定共同事業に関する対象不動産の取得価格の適正性の判断に関する事項
第三事業本部	・ 第三事業本部各部の業務の統括に関する事項
ファンド・マネジメント第二部	・ 投資一任契約の締結に関する事項 ・ 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 ・ ファンド事業予算の立案及び執行管理に関する事項 ・ 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 ・ 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（電子記録移転権利に係る公募等支援業務に関する事項を含む。） ・ 投資助言・代理契約の締結に関する事項 ・ ファンド組入資産の取得、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 ・ 受託資産の月次レポーティングに関する事項 ・ 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 ・ 法定帳簿の作成に関する事項 ・ ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る第二種金融商品取引業に関する事項 ・ ファンド・マネジメント第二部が行う投資運用業及び投資助言・代理業に関連する受託資産の取得・売却に係る宅地建物取引業に関する事項 ・ 不動産特定共同事業者等が運営する匿名組合の経理・計算・税務・財務に関する事項 ・ 対象不動産の運用状況のモニタリングに関する事項 ・ 不動産特定共同事業を執行するためのシステム管理に関する事項 ・ 不動産特定共同事業者等及び運営する匿名組合の開示書類の作成に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

部署名	分掌業務
第一事業本部	・　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ティングに関する事項 ・　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 ・　マスターレッシー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経理・決算・税務に関する事項 ・　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
内部監査室	・　内部監査計画の立案・実施・報告に関する業務 ・　是正勧告・改善指示の管理に関する事項

(b) 委員会の概要

発行者より委託を受けた受託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、執行役員副社長、管理本部長及び外部委員(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、執行役員副社長、管理本部長及び外部委員（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、各事業本部長、ストラクチャード・ファイナンス部長、アセット・マネジメント各部長、プリンシパル・インベストメント部長、事業開発部長、ファンド・マネジメント各部長又はファシリティ・マネジメント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、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、取締役会が指名する、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

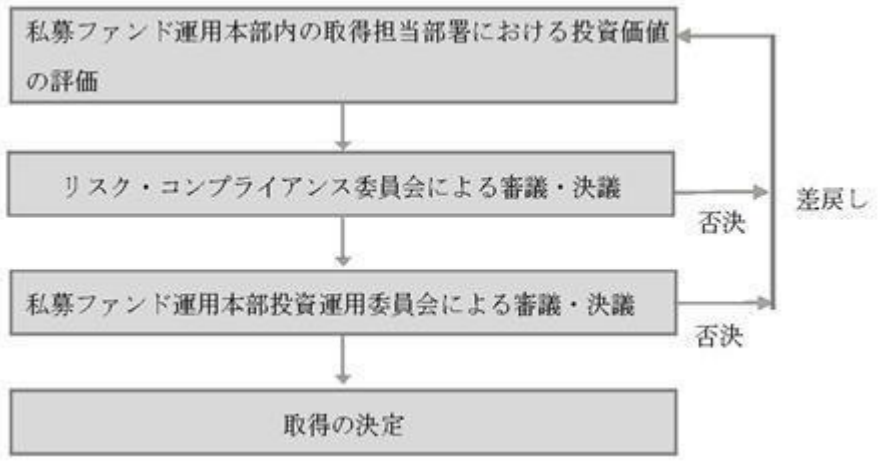
発行者が、本信託受益権を取得する際においては、本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、本信託受益権の投資価値の評価（デューデリジェンス）を実施しています。かかる投資価値の評価を行うに際しては、本信託受益権の信託財産である本不動産に関連するキャッシュフロー表、不動産鑑定評価書、借入れに関連する資料等を検証し、出資金額の適正性の確認を行っています。本資産運用会社の私募ファンド運用本部内の取得担当部署において、かかる投資価値の評価を行った後に、本資産運用会社の私募ファンド運用本部投資運用委員会において発行者による本信託受益権の取得について、発行者の投資方針との整合性や採算性等の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。

また、発行者が、本信託受益権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、本不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社リアルゲイト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。

＜発行者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 執行役員副社長 私募ファンド運用本部長兼第二事業本部長 （常勤）	香山　秀一郎	1984年 4月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行	-
		2013年 4月	株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 執行役員 大企業法人ユニット長付審議役	
			新日鉄興和不動産株式会社（現 日鉄興和不動産株式会社） 常務執行役員　営業推進本部長兼賃貸住宅事業本部長	
		2013年 6月	同社 常務取締役兼常務執行役員 営業推進本部長兼賃貸住宅事業本部長	
		2015年 7月	同社 常務取締役兼常務執行役員　営業推進本部長	
		2018年 4月	同社 常務取締役兼常務執行役員　事業開発本部長	
		2019年 4月	日鉄興和不動産株式会社 常務取締役兼常務執行役員　事業開発本部長	
		2020年 4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　顧問	
		2020年 6月	同社　代表取締役社長 ジャパンエクセレント投資法人　執行役員	
		2025年 1月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社　顧問	
		2025年 2月	同社　取締役	
		2025年 3月	同社　取締役　執行役員副社長	
		2026年 2月	同社 取締役執行役員副社長　私募ファンド運用本部長（第二事業本部担当）	
		2026年 8月	同社 取締役執行役員副社長　私募ファンド運用本部長兼第二事業本部長（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 専務執行役員 私募ファンド運用本部長 （第一事業本部・第三事業本部・ 事業開発部・ストラクチャード・ ファイナンス部・プリンシパル・インベストメント部・ファシリティ・マネジメント部担当） （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	ＵＦＪ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	
		2024年12月	同社 取締役常務執行役員私募ファンド運用本部長	
		2026年 2月	同社 取締役常務執行役員 私募ファンド運用本部長（第一事業本部・第三事業本部・事業開発部・ストラクチャード・ファイナンス部・プリンシパル・インベストメント部・ファシリティ・マネジメント担当）	
		2026年 3月	同社 取締役専務執行役員　私募ファンド運用本部長（第一事業本部・第三事業本部・事業開発部・ストラクチャード・ファイナンス部・プリンシパル・インベストメント部・ファシリティ・マネジメント担当）（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（常勤）	磯田　誠一郎	1983年 4月	株式会社日本債券信用銀行（現株式会社あおぞら銀行）　入行	-
		1997年 5月	同行 シンガポール支店 副支店長	
		1997年11月	同行 シンガポール駐在員事務所長	
		1999年 3月	同行 シンガポール駐在員事務所長	
			兼 Vietnam International Leasing Co Ltd, Director	
		2001年10月	同行 投資銀行部 部長	
		2002年 4月	ジービーアイ株式会社 ヴァイスプレジデント	
		2002年10月	同社 代表取締役	
		2006年 1月	同社 代表取締役 兼 GBI キャピタル株式会社 代表取締役	
		2009年 2月	トーセイ株式会社 監査役	
		2010年 4月	西本貿易株式会社（現 西本 Wismettac ホールディングス株式会社）取締役	
		2012年 2月	西本貿易ホールディングス株式会社（現 西本 Wismettac ホールディングス株式会社）取締役	
			兼 Wismettac Asian Foods Inc.US, President&CEO	
		2015年 6月	西本 Wismettac ホールディングス株式会社 執行役員	
			兼 NTC Wismettac Singapore Pte Ltd, Managing Director	
		2016年 3月	同社 執行役員 東南アジアリージョン CEO	
			兼 NTC Wismettac Singapore Pte Ltd, Managing Director	
		2022年 1月	同社 執行役員 東南アジアリージョン CEO	
			兼 NTC Wismettac Singapore Pte Ltd, Managing Director	
			兼 Ban Choon Marketing Pte Ltd, Managing Director	
		2024年 4月	同社 理事	
		2024年12月	Deerhold Japan 株式会社 社外取締役（現任）	
		2025年 5月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 顧問	
		2025年 7月	同社 取締役 （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	国分株式会社 入社	-
		1991年 4月	東誠商事株式会社 入社	
		1995年 5月	同社 取締役	
		2001年 3月	東誠不動産株式会社（現 トーセイ株式会社）入社	
		2002年10月	トーセイ株式会社 常務取締役	
		2005年 3月	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	
		2005年 4月	トーセイ・コミュニティ株式会社 監査役	
		2005年 9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）代表取締役	
		2006年 2月	トーセイ株式会社 取締役専務執行役員管理部門統括	
		2007年12月	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	
		2013年 1月	同社 取締役	
		2013年 2月	トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役	
		2016年 2月	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）	
		2017年 4月	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	
		2017年12月	同社 取締役専務執行役員管理部門統括人事部担当	
		2020年 2月	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）	
		2023年 3月	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）	
		2024年 4月	トーセイ・ホテル・マネジメント株式会社　取締役（現任）	
取締役（非常勤）	西本　亮司	1986年 4月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社	-
		2015年 4月	同社 執行役員 不動産営業第一部長兼不動産営業第二部長	
		2020年 4月	同社 常務執行役員 不動産事業副統括役員	
		2023年 4月	同社 エグゼクティブアドバイザー	
		2024年 4月	トーセイ株式会社 常務執行役員 アセットソリューション第4本部担当	
		2024年12月	同社 常務執行役員 事業部門副統括アセットソリューション第1本部 兼 アセットソリューション第6本部担当（現任）	
			トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社　取締役（現任）	
		2026年 3月	トーセイ株式会社　専務執行役員 事業部門副統括アセットソリューション第6本部担当（現任）	
社外取締役（非常勤）	小西　隆文	2011年12月	弁護士登録 第二東京弁護士会入会	-
		2012年 1月	田宮合同法律事務所入所	
		2020年 4月	小西法律事務所設立	
		2021年 1月	山越総合法律事務所 弁護士（現任）	
		2024年 8月	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）	
		2026年 4月	白樺総合法律事務所 代表弁護士（現任）	

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役（常勤）	松﨑　洋一	1986年 4月	株式会社協和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行	-
		1998年 7月	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	
		2002年10月	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	
		2003年 3月	株式会社りそなホールディングス 事業企画部次長	
		2005年 6月	りそな総合研究所株式会社 事業開発部長	
		2009年 6月	株式会社りそな銀行 総合資金部部長	
		2012年 4月	同行 信託業務管理部部長	
		2015年 4月	りそなキャピタル株式会社 監査役	
		2017年 6月	同社 取締役執行役員	
		2019年 4月	同社 取締役常務執行役員	
		2023年 2月	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）	
		2024年 2月	同社 監査役（常勤）（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、本資産運用会社が資産の運用を受託している主要な組合等は下記の通りです。

組合等の名称	基本的性格	設立 年月日	純資産額	
			総額 （千円）	内国有価証券投資事業権利等1口当たりの額（円）
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	11,325,315	-
MALD合同会社	不動産信託受益権への投資	2020年 9月 3日	63,680,744	-
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	10,568,138	-
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	32,265,604	-
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	17,188,836	-
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	10,104,202	-
ルビーⅡ合同会社	不動産信託受益権への投資	2024年 1月26日	8,816,497	-

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

本匿名組合の案件では中間財務諸表は、「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（2026年2月1日から2026年7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 （2026年1月31日現在）	当中間会計期間 （2026年7月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	85,656	88,535
信託現金及び信託預金	※1 98,460	※1 99,636
前払費用	395	805
未収収益	1,068	739
流動資産合計	185,582	189,715
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 255,554	※1 255,693
信託構築物	※1 2,436	※1 2,436
信託土地	※1 4,460,994	※1 4,460,994
減価償却累計額	※1 △18,152	※1 △21,654
有形固定資産合計	4,700,832	4,697,470
投資その他の資産		
長期前払費用	19,781	17,583
投資その他の資産合計	19,781	17,583
固定資産合計	4,720,614	4,715,054
繰延資産		
創立費	45,055	36,044
開業費	1,379	1,103
繰延資産合計	46,435	37,148
資産合計	4,952,632	4,941,918
負債の部		
流動負債		
未払金	6,274	6,638
未払費用	19,893	22,031
未払消費税等	3,789	4,078
流動負債合計	29,958	32,749
固定負債		
長期借入金	※1 3,089,000	※1 3,089,000
信託預り敷金及び保証金	49,027	49,575
固定負債合計	3,138,027	3,138,575
負債合計	3,167,985	3,171,324
純資産の部		
匿名組合出資金	1,762,927	1,751,965
剰余金		
中間（当期）未処分利益	21,719	18,629
剰余金合計	21,719	18,629
純資産合計	1,784,646	1,770,594
負債純資産合計	4,952,632	4,941,918

（２）【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2025年 2月 1日 至　2025年 7月31日）	当中間会計期間 （自　2026年 2月 1日 至　2026年 7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	95,667	95,959
駐車場収入	720	810
その他の収入	9,572	10,053
営業収益合計	105,959	106,822
営業費用		
管理業務費	9,352	9,976
水道光熱費	5,333	4,364
損害保険料	271	397
修繕費	1,244	1,034
減価償却費	3,498	3,501
租税公課	8,415	8,431
信託報酬	500	500
その他賃貸事業費用	484	135
ファンド・マネジメント報酬	6,808	6,808
支払報酬	5,288	5,178
支払手数料	42	40
広告宣伝費	632	-
通信費	6	17
営業費用合計	41,879	40,386
営業利益	64,080	66,436
営業外収益		
受取利息	82	186
その他営業外収益	0	-
営業外収益合計	83	186
営業外費用		
支払利息	29,864	36,421
長期前払費用償却	2,197	2,197
創立費償却	9,011	9,011
開業費償却	275	275
営業者報酬	100	100
営業外費用合計	41,449	48,006
経常利益	22,714	18,617
税引前中間純利益	22,714	18,617
中間純利益	22,714	18,617

【注記事項】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針）

(1) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

主な固定資産の減価償却の方法及び耐用年数は次のとおりであります。

信託建物…定額法　　10～46年

信託構築物…定額法　　10年

(2) 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。

(3) 収益及び費用の計上基準

収益に関する計上基準

本匿名組合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ります。

水道光熱費収入

東京都渋谷区に本匿名組合が所有するオフィスビルをエンドユーザー等に賃貸する事業を行っており、顧客との賃貸借契約に基づき、電気・ガス・水道等のサービスを利用可能にする義務を負っております。当該履行義務はサービスが提供される一定期間にわたり充足されるものであり、顧客が使用した電気・ガス・水道等の使用量を測定し、この測定した使用量に請求単価を乗じた金額を収益として認識しております。代金は前月分を当月末に支払いを受けております。

(4) その他中間財務諸表作成のための基礎となる事項

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方法

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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しております。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記しております。

① 信託現金及び信託預金

② 信託建物、信託構築物、信託土地

③ 信託預り敷金及び保証金

（中間貸借対照表関係に関する注記）

※1　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産（帳簿価額）は次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 （2026年1月31日）	当中間会計期間 （2026年7月31日）
信託現金及び信託預金	98,460	99,636
信託建物	238,031	234,791
信託構築物	1,806	1,684
信託土地	4,460,994	4,460,994

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 （2026年1月31日）	当中間会計期間 （2026年7月31日）
長期借入金	3,089,000	3,089,000

（中間損益計算書関係に関する注記）

該当事項はありません。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

解約不能に係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 （2026年1月31日）	当中間会計期間 （2026年7月31日）
1年以内	22,872	22,872
1年超	45,653	36,953
合計	68,525	59,825

（金融商品に関する注記）

1.金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額、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。

なお「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。また、「長期借入金」については、変動金利によるものであり、短期間で市場金利が反映されるため帳簿価額に近似することから注記を省略しております。

前事業年度（2026年1月31日） **（単位：千円）**

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
信託預り敷金及び保証金	△49,027	△47,955	1,071

(*) 負債に計上されているものについては△で表示しております。

当中間会計期間（2026年7月31日） **（単位：千円）**

	中間貸借対照表計上額(*)	時価(*)	差額
信託預り敷金及び保証金	△49,575	△48,319	1,255

(*) 負債に計上されているものについては△で表示しております。

2.金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産または負債に関する相場価格により算定した時価
レベル2の時価：	観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
レベル3の時価：	観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2026年1月31日） **（単位：千円）**

	貸借対照表計上額(*)	時価(*)			差額
		レベル1	レベル2	レベル3	
信託預り敷金及び保証金	△49,027	-	△47,955	-	1,071

(*) 負債に計上されているものについては△で表示しております。

当中間会計期間（2026年7月31日） **（単位：千円）**

	中間貸借対照表計上額(*)	時価(*)			差額
		レベル1	レベル2	レベル3	
信託預り敷金及び保証金	△49,575	-	△48,319	-	1,255

(*) 負債に計上されているものについては△で表示しております。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

信託預り敷金及び保証金については、預託期間の見積りを行い、当該期間に対応する国債の利率に信用リスクを加味した利率を用いて割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

（賃貸等不動産に関する注記）

賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額及び中間貸借対照表日における時価については、2026年8月14日付けにて不動産信託受益権の譲渡契約が締結されたため、（重要な後発事象に関する注記）による譲渡価格をご参照ください。

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間会計期間（自2025年2月1日　至2025年7月31日）　（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益	外部顧客への売上
水道光熱費収入等	8,414	8,414
その他	-	97,545
合計	8,414	105,959

当中間会計期間（自2026年2月1日　至2026年7月31日）　（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益	外部顧客への売上
水道光熱費収入等	8,332	8,332
その他	-	98,490
合計	8,332	106,822

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入等です。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本匿名組合は、不動産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。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 経常収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

前中間会計期間（自2025年2月1日　至2025年7月31日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社リアルゲイト	105,959	不動産業

当中間会計期間（自2026年2月1日　至2026年7月31日）

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社リアルゲイト	106,822	不動産業

（1口当たり情報に関する注記）

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 （2026年1月31日）	当中間会計期間 （2026年7月31日）
1口当たり純資産額	98,327	97,553

	前中間会計期間 （自　2025年2月 1日 至　2025年7月31日）	当中間会計期間 （自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日）
1口当たり中間純利益（円）	1,251	1,025
中間純利益（千円）	22,714	18,617
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）	22,714	18,617
期中平均投資口数（口）	18,150	18,150

（注）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。

（重要な後発事象に関する注記）

資産の譲渡

営業者は、2026年8月14日付にて「the Folks」の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。

買　　主　　：　非開示（利害関係人に該当しない先）
譲渡資産　　：　不動産信託受益権（the Folks）
譲渡時期　　：　未定（注1）
譲渡価格　　：　5,150百万円（注2）

（注1）本匿名組合契約は、発行者が本信託受益権を第三者に売却した場合、直ちに終了します。本譲渡の実行により、本匿名組合の主要資産である不動産信託受益権を譲渡するため、同日付で本匿名組合契約は終了する予定です。なお、本譲渡の契約上の譲渡時期は2026年10月30日とされていますが、買主からの要請を踏まえ協議した結果、譲渡時期を変更して未定としています。

（注2）譲渡価格は、譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

独立監査人の中間監査報告書

2026年10月29日

不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合
営業者 合同会社渋谷神宮前I0
代表社員　一般社団法人渋谷神宮前I0
職務執行者　鄭　武壽　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　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」に掲げられている合同会社渋谷神宮前I0を営業者とする不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合の2026年2月1日から2027年1月31日までの第4期事業年度の中間会計期間（2026年2月1日から2026年7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、不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合の2026年7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（2026年2月1日から2026年7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。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、不動産デジタル証券・渋谷神宮前イノベーションオフィス匿名組合は、本受益証券発行信託の裏付資産である「the Folks」の不動産信託受益権について、2026年8月14日付で不動産信託受益権の譲渡契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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に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。**

監査人は、経営者に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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。