

2023年11月29日

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

## 監査済年次財務諸表及び監査報告書のお知らせ

### 発行体および発行済みトークンの詳細

発 行 体 : トーケン・ツー合同会社

発行済トークン名称: トーセイ・プロパティ・ファンド (シリーズ2)

トークンのティッカー: TP02

提 出 者 : 井手 義則

役 職 : トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役

### お知らせの詳細

詳 細 : 本日付けてトーケン・ツー合同会社の第 1 期有価証券報告書を EDINET にて開示いたしました。有価証券報告書のうち、財務諸表等及び独立監査人の監査報告書について以下の通りお知らせいたします。

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年11月29日

【事業年度】 第1期（自2023年2月14日 至2023年8月31日）

【発行者名】 トーケン・ツー合同会社

【代表者の役職氏名】 代表社員 一般社団法人トーケン・ツー  
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  
取締役管理本部長兼業務推進部長 井手 義則

【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 【財務諸表】

### (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

		当事業年度 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		23,740
信託現金及び信託預金		※1 52,228
前払費用		121
未収消費税等		30,448
流動資産合計		<u>106,538</u>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		※1 283,094
信託構築物		※1 1,379
信託土地		※1 776,571
減価償却累計額		△10,533
有形固定資産合計		<u>1,050,512</u>
投資その他の資産		
長期前払費用		8,852
投資その他の資産合計		<u>8,852</u>
固定資産合計		<u>1,059,364</u>
繰延資産		
創立費		27,567
開業費		2,165
繰延資産合計		<u>29,733</u>
資産合計		<u>1,195,636</u>
負債の部		
流動負債		
未払金		865
未払費用		4,716
前受金		4,998
流動負債合計		<u>10,579</u>
固定負債		
長期借入金		※1 580,000
信託預り敷金及び保証金		33,657
固定負債合計		<u>613,657</u>
負債合計		<u>624,237</u>
純資産の部		
匿名組合出資金		570,000
剰余金		
当期末処分利益		1,398
剰余金合計		<u>1,398</u>
純資産合計		<u>571,398</u>
負債純資産合計		<u>1,195,636</u>

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

当事業年度 (自 2023年2月14日 至 2023年8月31日)	
<b>営業収益</b>	
賃貸事業収入	27,587
駐車場収入	1,240
その他の収入	3,329
<b>営業収益合計</b>	<b>32,157</b>
<b>営業費用</b>	
管理業務費	2,135
水道光熱費	2,358
損害保険料	141
修繕費	123
減価償却費	10,533
信託報酬	320
その他賃貸事業費用	26
ファンド・マネジメント報酬	2,335
支払報酬	2,124
支払手数料	324
租税公課	208
雜費	62
<b>営業費用合計</b>	<b>20,693</b>
<b>営業利益</b>	<b>11,464</b>
<b>営業外収益</b>	
受取利息	0
雜収入	3
<b>営業外収益合計</b>	<b>3</b>
<b>営業外費用</b>	
支払利息	4,957
長期前払費用償却	1,147
創立費償却	3,573
開業費償却	280
営業者報酬	109
<b>営業外費用合計</b>	<b>10,068</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,398</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,398</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,398</b>

## 2 【その他】

### (1) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当事業年度 (自 2023年2月14日 至 2023年8月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前当期純利益	1,398
長期前払費用償却	1,147
創立費償却	3,573
開業費償却	280
減価償却費	10,533
受取利息及び受取配当金	△0
支払利息	4,957
未収消費税等の増減額（△は増加）	△30,448
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△121
その他の流動負債の増減額（△は減少）	9,003
小計	325
利息及び配当金の受取額	0
利息の支払額	△3,381
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,055</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有形固定資産の取得による支出	△1,061,045
繰延資産の取得による支出	△33,588
長期前払費用の取得による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	33,657
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,070,975</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	
匿名組合出資の受入による収入	570,000
長期借入れによる収入	580,000
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,150,000</b>
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）	75,969
現金及び現金同等物の期首残高	-
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>75,969</b>

## (2) 【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		
2023年2月14日 元本出資金	570,000	-	-	-	-	-	-	570,000	-
2023年8月31日 損益分配	-	1,398	-	1,398	-	-	-	570,000	1,398
累計	570,000	1,398	-	1,398	-	-	-	570,000	1,398

## 独立監査人の監査報告書

2023年11月28日

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2）匿名組合

営業者 トーケン・ツー合同会社

代表社員 一般社団法人トーケン・ツー

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 坂下貴之

指定社員  
業務執行社員

公認会計士 飯島淳

### 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ケン・ツー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2）匿名組合の2023年2月14日から2023年8月31日までの第1期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2）匿名組合の2023年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「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、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。

### 他の記載内容

他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、他の記載内容を作成し開示することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象には他の記載内容は含まれておらず、当監査法人は他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、他の記載内容を通読し、通読の過程において、他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外に他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 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企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に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財務諸表を作成し適正に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。

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企業会計の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。

### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から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、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監査の基準に従って、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した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、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。
- ・ 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監査手続を立案するために、監査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の適切性、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、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、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、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいていが、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。
- ・ 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企業会計の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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に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) 上記の監査報告書の原本は営業者（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

(注2) XBRLデータは監査の対象に含まれておりません。