

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 運用レポート（2024年1月期）

物件概要

【物件名】 the Folks（旧名称 the Folks BY IOQ）
【所在地】 東京都渋谷区神宮前2丁目18番19号
【築年】 2000年3月竣工（築4年）
【用途】 事務所、物販店舗、飲食店（26オフィス+4店舗）

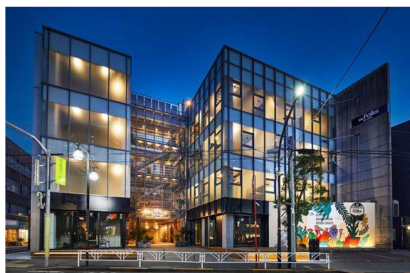
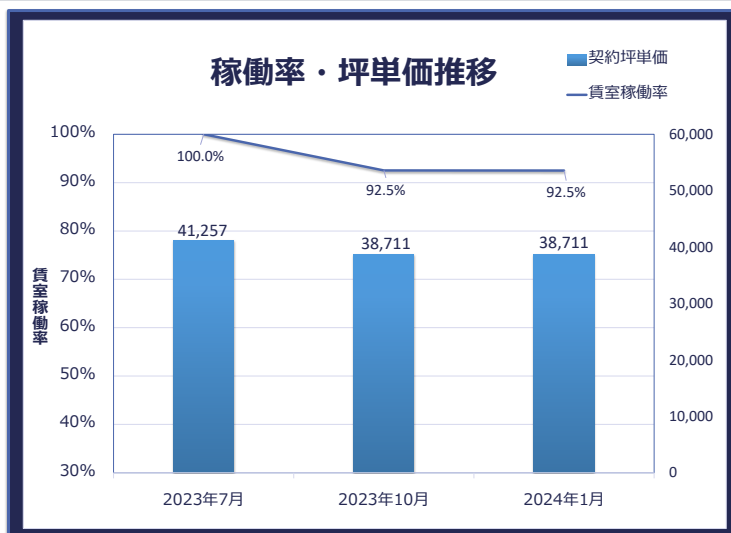
物件関連 運用状況

【運用コメント】

稼働率の向上を図るため、各種情報サイトへの掲載、Instagram広告、リスティング（インターネット上での検索時に本物件HPを上位に表示させる施策）、入居検討者向けの物件パンフレット作製、プロパティマネージャーによる仲介業者営業を行いました。新規契約時には仲介業者への報酬条件をテナントへのフリーレントに振替可能とすることで、条件の柔軟性を高めております。

既存テナントにおいては、館内の増床ニーズを積極的に収集しました。また今後発生する再契約に向けて、渋谷区のマーケット賃料が上昇傾向にあることを踏まえた増額交渉を随時行っております。

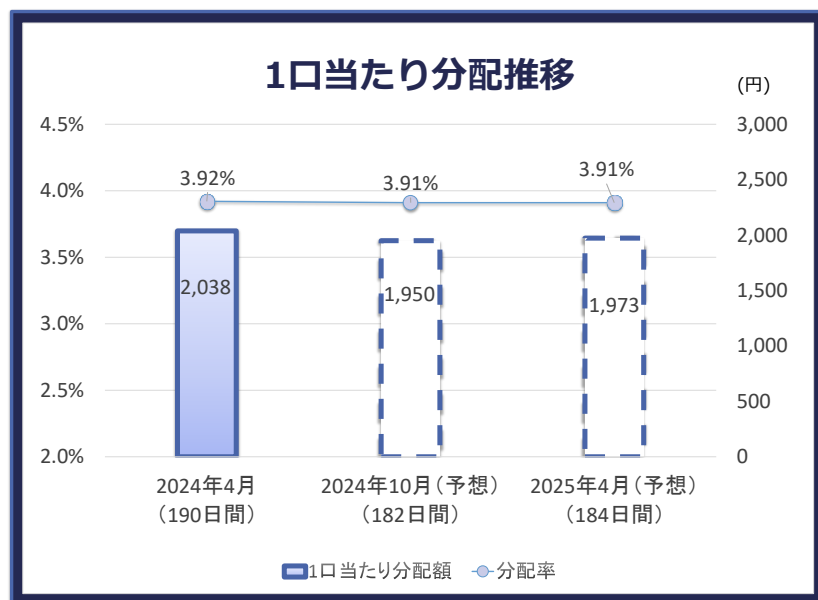
上記施策により、各種情報サイト・仲介業者から新規入居ニーズ、既存テナントの増床ニーズが一定数出ております。稼働率向上を目標に、今後も施策を講じて参ります。



分配関連情報

2024年1月期決算における1口当たり分配金は、2,038円（予想比+9.4%）となりました。税引前分配率は、3.92%（計算期間日数：190日間）です。

2024年1月31日時点の鑑定評価額は4,890,000千円となり、1口当たりNAVは109,647円となります。銀行借入金残高は3,113,800千円（2024年1月末時点）です。



決算情報

期別	第1期
決算年月	2024年1月
営業収益	104,220,270円
経常利益	36,993,762円
当期純利益	36,993,762円
出資持分総額	1,815,000,000円
発行済出資持分の総数	18,150口
1口当たり純資産額	102,038円
1口当たり当期純利益	2,038円
分配総額	36,989,700円
1口当たり分配総額	2,038円
うち出資の払戻し	0円

資産の種類	保有総額	比率
信託土地・信託建物	4,714,828,450円	93.6%
信託現金及び信託預金	97,503,599円	1.9%
その他の資産	226,048,704円	4.5%
資産総額	5,038,380,753円	100.0%
負債総額	3,186,386,991円	63.2%
純資産総額	1,851,993,762円	36.8%
負債純資産総額	5,038,380,753円	100.0%

運用会社：
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

本資料は、本ファンドの運用状況等に関して一般に公表するための資料であり、本匿名組合の投資対象不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。