

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7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 (リノベーション工事 2022年2月)
【構造】	鉄骨造陸屋根5階建
【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

2024年7月期は大型区画の解約が発生し、稼働率が80%台まで下落しましたが、本区画については当期中に無事成約（2024年9月契約開始）に至ったほか、残る空室についても順調にリースアップが進み、さらなる稼働率の回復が見込まれております。

また、既存テナントに対しても、マーケット賃料水準の上昇傾向に基づく賃料増額交渉を隨時行っており、賃料単価の上昇による収益増も見込まれます。

引き続き安定運用を実現するとともに、さらなる物件価値の向上に努めてまいります。

稼働率推移



分配関連情報

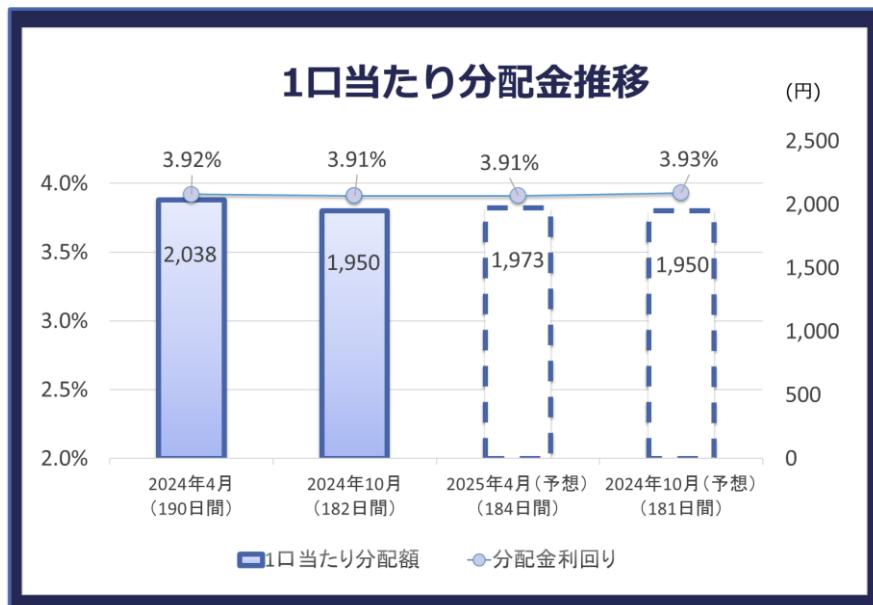
2024年7月期決算における1口当たり分配金は、1,950円、分配金利回りは3.91%（注）となりました。現状、金利が上昇基調にあり、本案件の借入金利息も増加が見込まれますが、引き続き賃料収入の向上に努めることによりカバーし、継続的かつ安定的な分配を実施していく予定です。

2024年7月31日時点の鑑定評価額は4,910,000千円となり、1口当たりNAVは110,071円となりました。銀行借入金残高は3,089,000千円（2024年7月末時点）です。

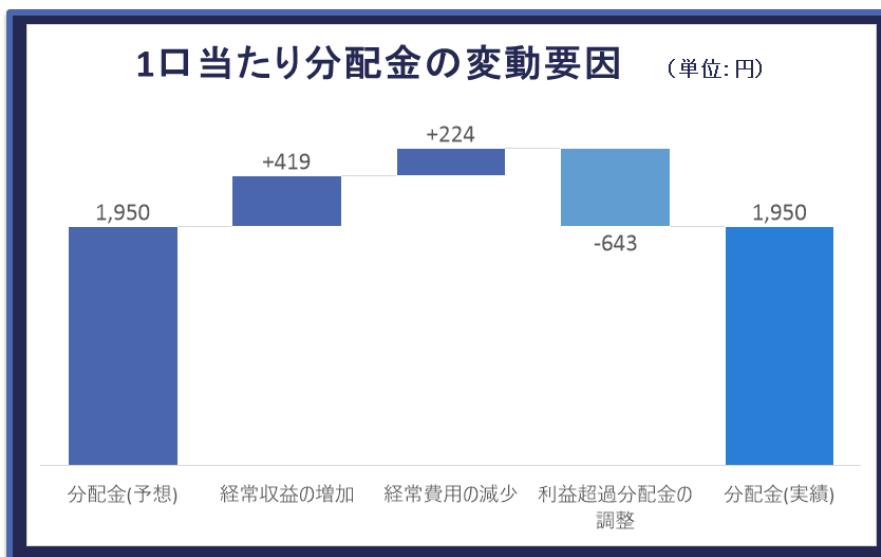
（注）：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（少数点第3位四捨五入）

「1口当たり分配金（税引前）÷1口当たり投資額÷経過日数×年間日数×100%」

なお、1口当たり投資額は当初投資額10万円を基準にしています。



（注）上記予想分配金は一定の前提条件のもと算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕発生等運用環境の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。



決算情報

■貸借対照表

			(単位：千円)
	(2024年1月31日現在)	(2024年7月31日現在)	
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	113,621	92,271	
信託現金及び信託預金	97,503	89,336	
前払費用	269	543	
未収収益	-	1,406	
流動資産合計	211,395	183,559	
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	255,554	255,554	
信託構築物	2,436	2,436	
信託土地	4,460,994	4,460,994	
減価償却累計額	△4,157	△7,656	
有形固定資産合計	4,714,828	4,711,329	
投資その他の資産			
長期前払費用	28,573	26,375	
投資その他の資産合計	28,573	26,375	
固定資産合計	4,743,402	4,737,705	
繰延資産			
創立費	81,099	72,088	
開業費	2,483	2,207	
繰延資産合計	83,583	74,296	
資産合計	5,038,380	4,995,560	
負債の部			
流動負債			
短期借入金	24,800	-	
未払金	1,947	6,937	
未払費用	16,220	16,580	
前受金	2,286	426	
未払消費税等	2,651	2,883	
預り金	3,825	-	
流動負債合計	51,731	26,828	
固定負債			
長期借入金	3,089,000	3,089,000	
信託預り敷金及び保証金	45,655	45,205	
固定負債合計	3,134,655	3,134,205	
負債合計	3,186,386	3,161,033	
純資産の部			
匿名組合出資金	1,815,000	1,815,000	
剰余金			
中間（当期）未処分利益	36,993	19,527	
剰余金合計	36,993	19,527	
純資産合計	1,851,993	1,834,527	
負債純資産合計	5,038,380	4,995,560	

■損益計算書

		(単位:千円)	
	(自 2023年7月26日 至 2024年1月31日)	(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	
営業収益			
賃貸事業収入	91,428	84,601	
駐車場収入	686	450	
その他の収入	12,105	10,662	
営業収益合計	104,220	95,714	
営業費用			
管理業務費	9,645	8,692	
水道光熱費	4,051	5,103	
損害保険料	274	271	
修繕費	2,080	1,589	
減価償却費	4,157	3,498	
租税公課	608	8,183	
信託報酬	504	500	
その他賃貸事業費用	25	-	
ファンド・マネジメント報酬	6,959	6,846	
支払報酬	4,332	6,262	
支払手数料	542	660	
広告宣伝費	145	1,918	
通信費	50	8	
諸会費	307	-	
雑費	51	156	
営業費用合計	33,735	43,693	
営業利益	70,484	52,020	
営業外収益			
受取利息	0	0	
その他営業外収益	55	0	
営業外収益合計	55	1	
営業外費用			
支払利息	20,043	20,913	
長期前払費用償却	2,564	2,197	
創立費償却	10,512	9,011	
開業費償却	321	275	
営業者報酬	104	100	
営業外費用合計	33,546	32,498	
経常利益	36,993	19,523	
税引前(中間)純利益	36,993	19,523	
当期(中間)純利益	36,993	19,523	

運用会社：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況等に関する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。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャー分析・判断等については、アセット・マネージャーの現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。