

# 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（2025年1月期）

## 物件概要

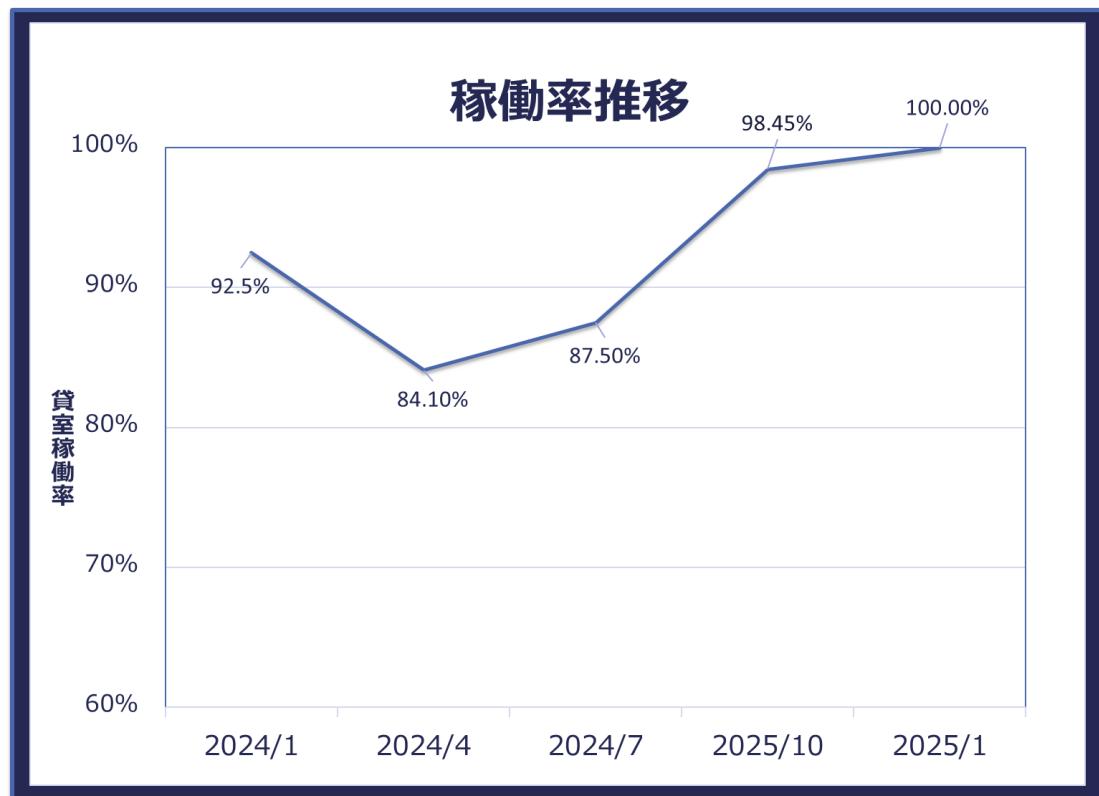
【物件名】	the Folks (旧名称 the Folks BY IOQ)
【所在地】	東京都渋谷区神宮前2丁目18番19号
【築 年】	2000年3月竣工 (リノベーション工事 2022年2月)
【構 造】	鉄骨造陸屋根5階建
【用 途】	事務所、物販店舗、飲食店 (26オフィス+4店舗)

## 物件関連 運用状況

2025年1月期は順調にリースアップが進み、期末時点では100.0%まで回復しました。

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。



## 分配関連情報

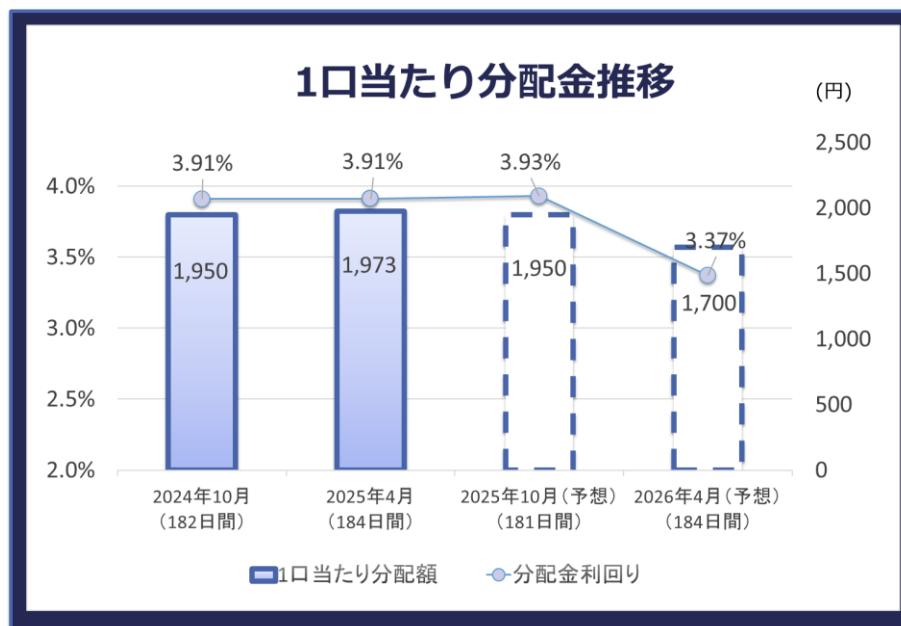
本物件の賃料単価は運用開始時より2.5%（事務所区画では3.4%）上昇し、また、2025年7月期以降は5階区画のフリーレント期間も終了することから、賃料収入はファンド組成時の計画よりも上回る見込みです。一方で、昨今の市場金利の上昇により、支払利息もファンド組成時の計画より上回っており、将来的には支払利息の増加分を、賃料収入の増加のみでは相殺しきれない状況が見込まれています。左記状況を勘案した結果、2026年4月期の予想分配金は前期比より250円減の1,700円といたしました。

2025年1月31日時点の鑑定評価額は4,920,000千円となり、1口当たりNAVは109,519円となりました。銀行借入金残高は3,089,000千円（2025年1月末時点）です。

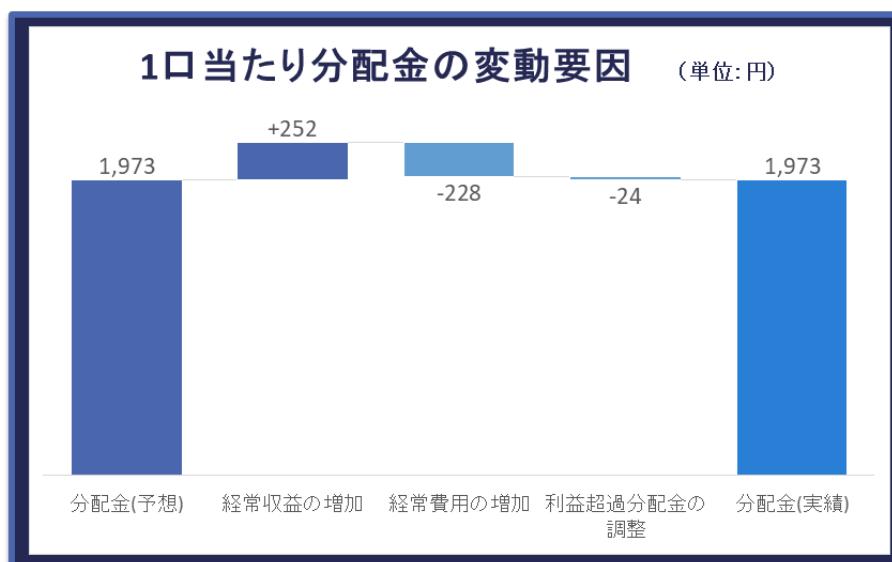
（注）：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（少数点第3位四捨五入）

「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7月31日現在)	(2025年 1月31日現在)
<b>資産の部</b>			
流動資産			
現金及び預金		92,271	85,131
信託現金及び信託預金		89,336	96,314
前払費用		543	269
未収収益		1,406	1,599
流動資産合計		183,559	183,314
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		△ 7,656	△ 11,155
有形固定資産合計		4,711,329	4,707,830
投資その他の資産			
長期前払費用		26,375	24,177
投資その他の資産合計		26,375	24,177
固定資産合計		4,737,705	4,732,008
繰延資産			
創立費		72,088	63,077
開業費		2,207	1,931
繰延資産合計		74,296	65,009
資産合計		4,995,560	4,980,332
<b>負債の部</b>			
流動負債			
未払金		6,937	7,787
未払費用		16,580	18,444
未払消費税等		2,883	2,986
前受金		426	49
預り金		-	-
流動負債合計		26,828	29,267
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		45,205	50,648
固定負債合計		3,134,205	3,139,648
負債合計		3,161,033	3,168,915
<b>純資産の部</b>			
匿名組合出資金		1,815,000	1,799,118
剰余金			
未処分利益		19,527	12,298
剰余金合計		19,527	12,298
純資産合計		1,834,527	1,811,416
負債純資産合計		4,995,560	4,980,332

## ■損益計算書

			(単位：千円)
	(自 2024年 2月 1日 至 2024年7月31日)	(自 2024年 8月1日 至 2025年 1月31日)	
<b>営業収益</b>			
賃貸事業収入	84,601	80,777	
駐車場収入	450	495	
その他の収入	10,662	11,257	
<b>営業収益合計</b>	<b>95,714</b>	<b>92,529</b>	
<b>営業費用</b>			
管理業務費	8,692	8,943	
水道光熱費	5,103	6,241	
損害保険料	271	274	
修繕費	1,589	4,326	
減価償却費	3,498	3,498	
租税公課	8,183	8,187	
信託報酬	500	500	
その他賃貸事業費用	156	452	
ファンド・マネジメント報酬	6,846	6,921	
支払報酬	6,262	5,129	
支払手数料	660	42	
広告宣伝費	1,918	-	
通信費	8	14	
<b>営業費用合計</b>	<b>43,693</b>	<b>44,532</b>	
<b>営業利益</b>	<b>52,020</b>	<b>47,996</b>	
<b>営業外収益</b>			
受取利息	0	15	
受取保険金	-	1,699	
雑収入	0	0	
<b>営業外収益合計</b>	<b>1</b>	<b>1,715</b>	
<b>営業外費用</b>			
支払利息	20,913	25,844	
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	
<b>営業外費用合計</b>	<b>32,498</b>	<b>37,429</b>	
<b>経常利益</b>	<b>19,523</b>	<b>12,282</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>19,523</b>	<b>12,282</b>	

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。