

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）

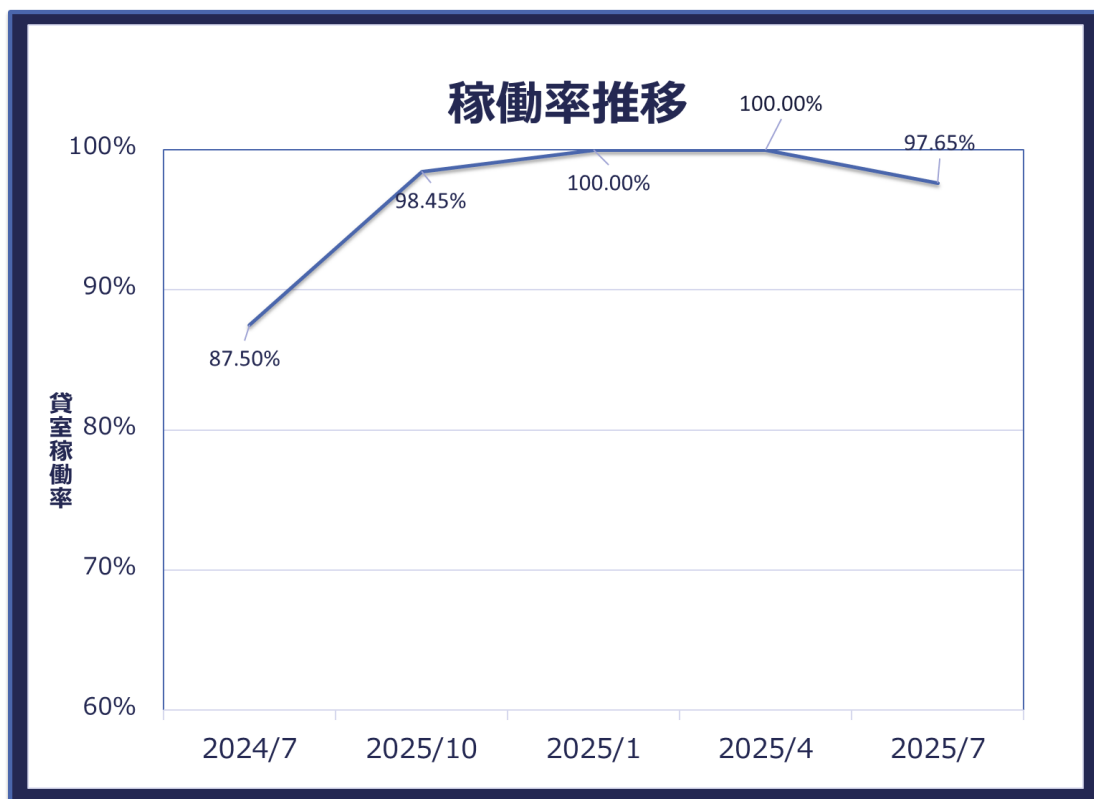
物件概要

【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

2025年7月期は一部解約は発生したものの、引き続き高稼働水準を維持しております。

引き続き安定運用を実現するとともに、今後もテナントの満足度を維持し入居継続頂くため、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

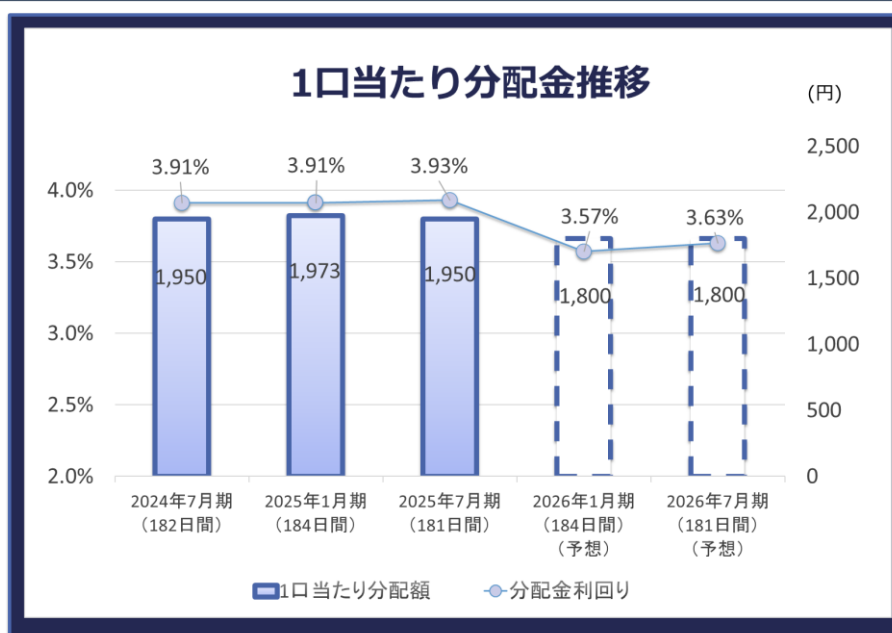
本物件の賃料単価は運用開始時より3.0%（事務所区画では4.0%）上昇し、賃料収入はファンド組成時の計画よりも上回る見込みです。一方で、昨今の市場金利の上昇により、本ファンドの支払利息も組成時の計画より上回っており、将来的には支払利息の増加分を賃料収入の増加のみでは相殺しきれない状況が想定されています。左記状況を勘案した結果、2026年1月期の予想分配金は前期比より150円減の1,800円（前回公表時1,700円）、2026年7月期の予想分配金も同様に1,800円といたしました。

2025年7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109,013円となりました。銀行借入金残高は3,089,000千円（2025年7月末時点）です。

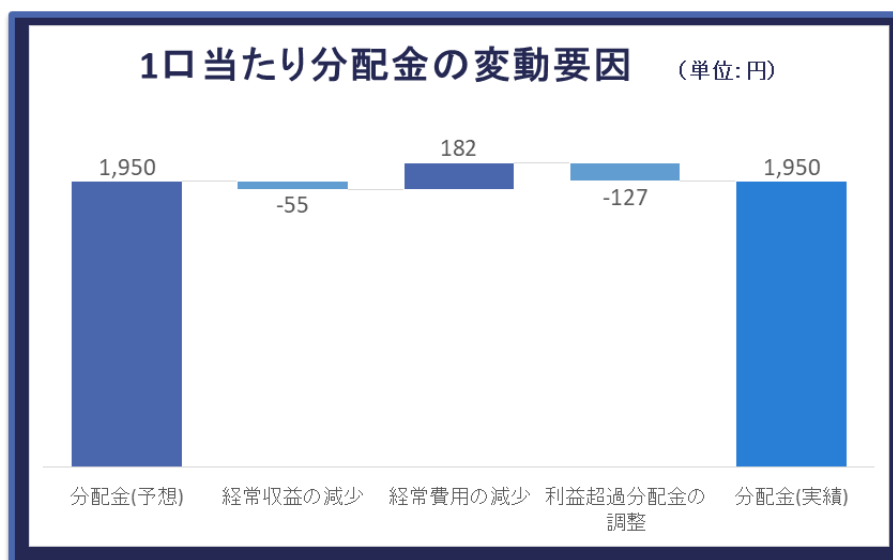
（注）：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（少数点第3位四捨五入）

「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)	
	(2025年 1月31日現在)	(2025年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	85,131	84,505
信託現金及び信託預金	96,314	98,261
前払費用	269	797
未収収益	1,599	624
流動資産合計	183,314	184,189
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	△ 11,155	△ 14,653
有形固定資産合計	4,707,830	4,704,331
投資その他の資産		
長期前払費用	24,177	21,979
投資その他の資産合計	24,177	21,979
固定資産合計	4,732,008	4,726,311
繰延資産		
創立費	63,077	54,066
開業費	1,931	1,655
繰延資産合計	65,009	55,722
資産合計	4,980,332	4,966,223
負債の部		
流動負債		
未払金	7,787	6,473
未払費用	18,444	19,290
未払消費税等	2,986	3,803
前受金	49	22
流動負債合計	29,267	29,590
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	50,648	49,312
固定負債合計	3,139,648	3,138,312
負債合計	3,168,915	3,167,902
純資産の部		
匿名組合出資金	1,799,118	1,775,596
剰余金		
未処分利益	12,298	22,724
剰余金合計	12,298	22,724
純資産合計	1,811,416	1,798,321
負債純資産合計	4,980,332	4,966,223

■ 損益計算書

		(単位：千円)
	(自 2024年 8月1日 至 2025年 1月31日)	(自 2025年 2月1日 至 2025年 7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	80,777	95,667
駐車場収入	495	720
その他の収入	11,257	9,572
営業収益合計	92,529	105,959
営業費用		
管理業務費	8,943	9,352
水道光熱費	6,241	5,333
損害保険料	274	271
修繕費	4,326	1,244
減価償却費	3,498	3,498
租税公課	8,187	8,415
信託報酬	500	500
その他賃貸事業費用	452	484
ファンド・マネジメント報酬	6,921	6,808
支払報酬	5,129	5,288
支払手数料	42	42
広告宣伝費	0	632
通信費	14	6
営業費用合計	44,532	41,879
営業利益	47,996	64,080
営業外収益		
受取利息	15	82
受取保険金	1,699	-
雑収入	0	0
営業外収益合計	1,715	83
営業外費用		
支払利息	25,844	29,864
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
その他	0	0
営業外費用合計	37,429	41,449
経常利益	12,282	22,714
当期純利益	12,282	22,714

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。

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。