

2024年11月20日

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

運用報告書(2024年8月期)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 : トークン・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 : 神谷 栄次

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 : トークン・ツー合同会社の運用報告書を掲載いたします。
各計算期間終了3ヶ月後(5月、11月)に開示いたします。

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2） 運用レポート（2024年8月期）

物件概要

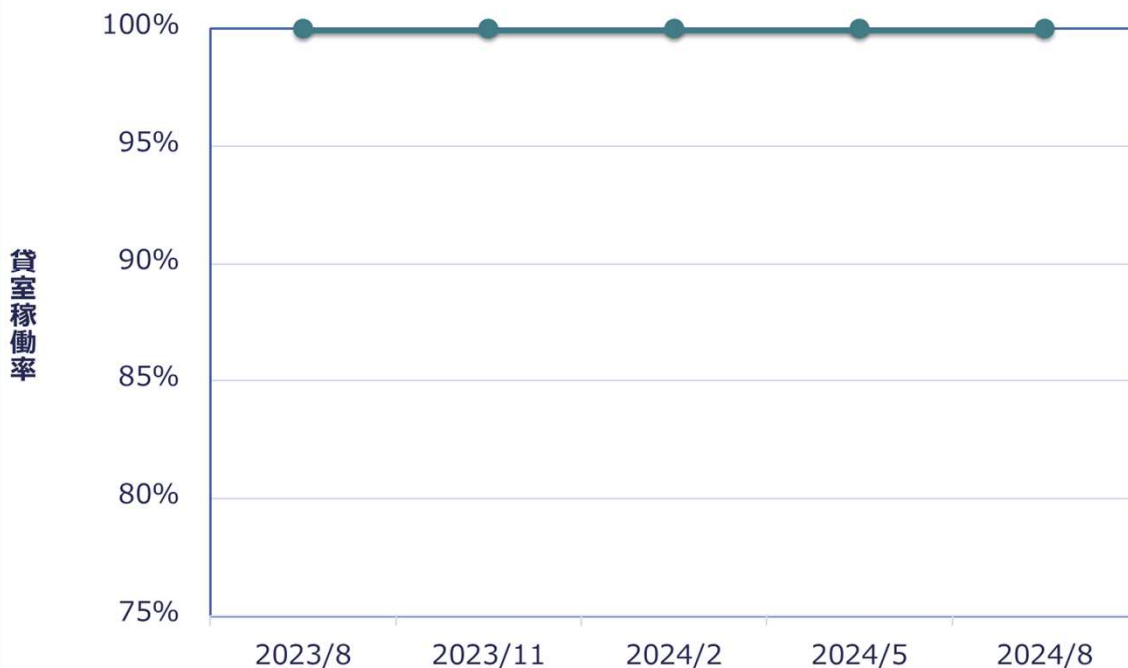
【建物名】 富ヶ谷小川ビル
【地番】 渋谷区富ヶ谷二丁目41番12号
【築年】 1991年9月（新耐震基準）
【構造】 鉄筋コンクリート造地下1階付4階建
【用途】 事務所（5区画）
【最寄り駅】 小田急線「代々木八幡」駅「代々木上原」駅
東京メトロ千代田線「代々木公園」各徒歩7分

物件関連 運用状況

2024年8月末時点の稼働率は、前期に引き続き100.0%と運用開始以来安定的な稼働を維持しています。

今後もテナントの満足度を維持し入居継続頂くため、引き続き日常的な物件管理や修繕など協力会社と共にタイムリーに実施して参ります。

稼働率推移

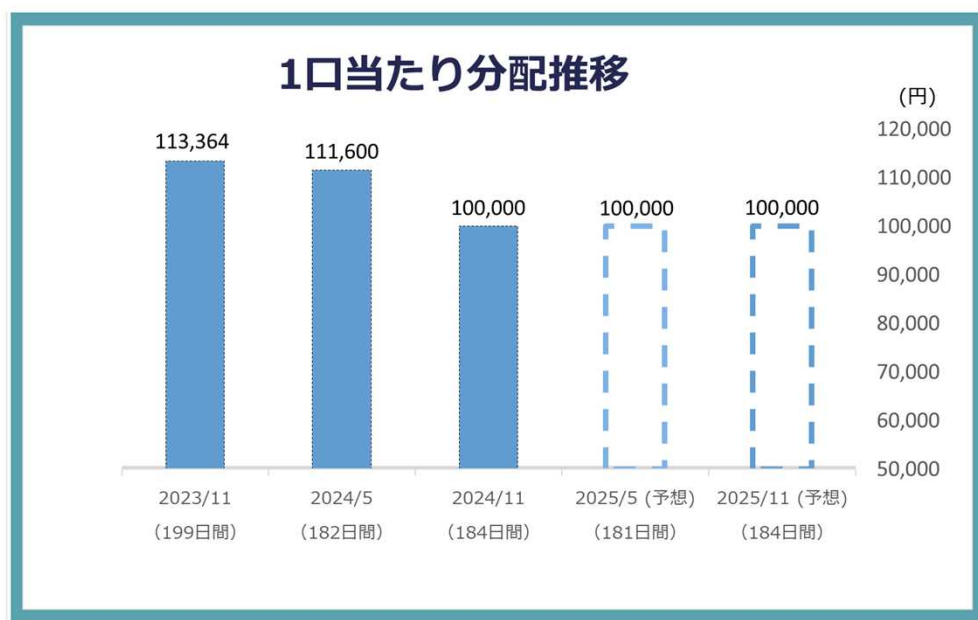


分配関連情報

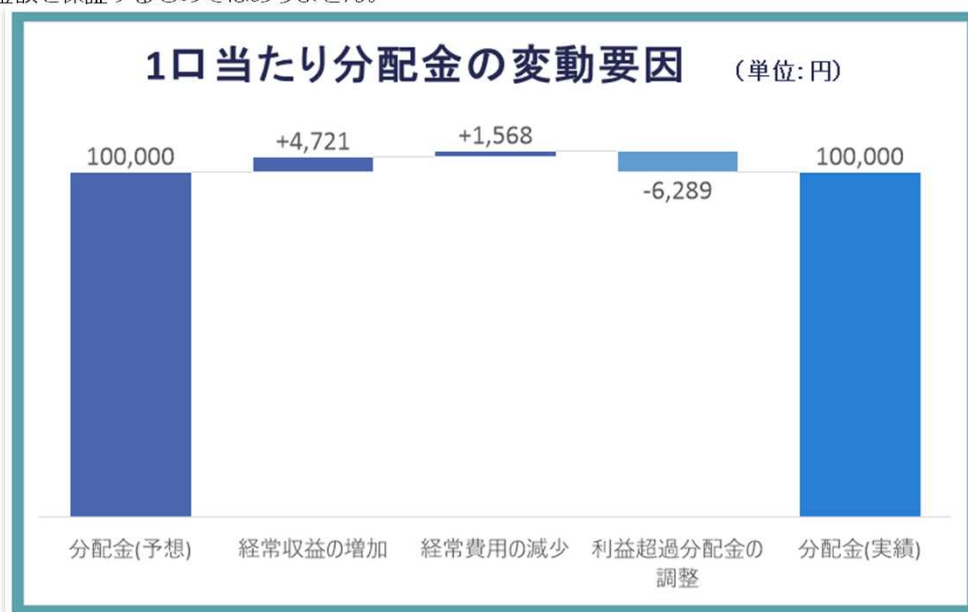
2024年8期決算における1口当たり分配金は、100,000円（予想比+0.0%）分配金利回りは3.967%（注）となりました。当期より固定資産税の費用計上が開始されたこと等の要因により、前期比減となりましたが、引き続き安定的な分配を維持していく予定です。

2024年8月末日時点の鑑定評価額は1,200百万円となり、1口当たりNAVは6,234,032円となります。銀行借入金残高は58百万円（2024年8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4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×365日×100%」
なお、1口当たり投資額は当初投資額5百万円を基準にしています。



（注）上記予想分配額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ます。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 2月29日現在)	(2024年 8月31日現在)
流動資産		
現金及び預金	24,120	55,593
信託現金及び信託預金	53,745	53,712
前払費用	262	131
未収消費税等	30,448	-
流動資産合計	108,575	109,437
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	283,094	283,094
信託構築物	1,379	1,379
信託土地	776,571	776,571
減価償却累計額	△ 19,553	△ 28,573
有形固定資産合計	1,041,492	1,032,471
投資その他の資産		
長期前払費用	7,868	6,885
投資その他の資産合計	7,868	6,885
固定資産合計	1,049,360	1,039,357
繰延資産		
創立費	24,504	21,441
開業費	1,925	1,684
繰延資産合計	26,429	23,126
資産合計	1,184,366	1,171,920
負債の部		
流動負債		
未払金	1,421	2,105
未払費用	4,168	4,390
前受金	5,068	4,955
未払消費税等	1,816	3,658
流動負債合計	12,475	15,110
固定負債		
長期借入金	580,000	580,000
信託預り敷金及び保証金	33,657	33,657
固定負債合計	613,657	613,657
負債合計	626,133	628,768
純資産の部		
匿名組合出資金	558,475	545,752
剰余金		
当期末処分損失 (△)	△ 241	△ 2,601
剰余金合計	△ 241	△ 2,601
純資産合計	558,233	543,151
負債純資産合計	1,184,366	1,171,920

■ 損益計算書

(単位：千円)

	(自 2023年9月 1 日 至 2024年2月29日)	(自 2024年3月 1 日 至 2024年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	25,664	25,664
駐車場収入	1,260	1,260
その他の収入	2,811	3,083
営業収益合計	29,736	30,007
営業費用		
管理業務費	1,997	2,007
水道光熱費	2,188	2,400
損害保険料	121	131
修繕費	1,651	1,230
減価償却費	9,020	9,020
信託報酬	300	300
ファンド・マネジメント報酬	2,169	2,192
支払報酬	3,412	3,659
支払手数料	61	49
租税公課	0	2,406
雑費	9	12
営業費用合計	20,930	23,411
営業利益	8,805	6,596
営業外収益		
受取利息	0	6
雑収入	-	105
営業外収益合計	0	112
営業外費用		
支払利息	4,652	4,678
長期前払費用償却	983	983
創立費償却	3,063	3,063
開業費償却	240	240
その他営業外費用	7	7
営業者報酬	100	100
営業外費用合計	9,047	9,068
経常損失 (△)	△ 241	△ 2,359
当期純損失 (△)	△ 241	△ 2,359

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。