



アリスト 小口

A.D.W. GROUP
SINCE 1886

東証プライム市場上場会社 株式会社ADワークスグループ グループ会社
株式会社エー・ディー・ワークス

不動産小口化商品「ARISTO青山Ⅲ」 商品概要説明書



ARISTO
青山Ⅲ



Location

高級感あふれる ショッピングと文化の中心地 表参道・青山

立ち並ぶハイブランドショップ
一流レストランやトレンドのカフェ
アートに触れるギャラリーも点在。

ラグジュアリーとカルチャーの街に
新たな『ARISTO』シリーズが登場です。

ARISTO(アリスト)は、
株式会社エー・ディー・ワークス（不動産特定共同事業法許可
番号金融庁長官・国土交通大臣第132号）が提供する不動産特
定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。



上質な体験に出会える 彩豊かな美しい街



※2024年12月撮影



※物件外観：2024年12月撮影

表参道と渋谷を繋ぐ 青山通り

表参道・みゆき通りと交差する青山通りは商業ビルに加えて学校やオフィスも立ち並ぶ。ラグジュアリーな表参道エリアとカジュアルな渋谷エリアを繋ぐ多彩な通りです。



六本木通りへ続く 骨董通り

フランス発のスーパー「ピカール」「ビオセボン」や、日本生まれのジュエリーブランド「エテ」本店、岡本太郎記念館など、国内外の豊かな文化に触れることができる大通り。

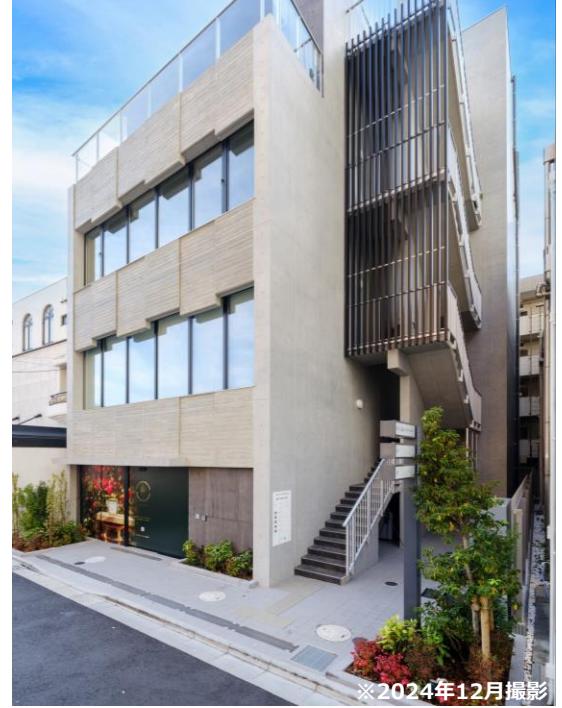
※写真は公式HPより引用



OMOTESANDO HILLS

OMOTESANDO HILLS is a shopping facility located along Omotesando Avenue.

ARISTO青山Ⅲ



※2024年12月撮影



アマムタコタン表参道店



※2024年12月撮影



表参道を象徴するショッピング施設。
街並みを守るために低層階になっており、
ハイジュエリーショップ、コスメやアパレル、
カフェなどが多く並ぶ。

シュウエムラ表参道



THE GALLERY OMOTESANDO

■物件概要

・東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線「表参道」駅から徒歩1分の店舗ビル・

物件名称	ARISTO南青山Ⅲ			
所在	地 番：港区南青山五丁目105番1 住居表示：東京都港区南青山五丁目6番6号			
交通	東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線「表参道」駅 東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前〈原宿〉」駅 JR山手線 他4社9路線「渋谷」駅（宮益坂口）			
土地	公簿面積	269.97m ² (81.66坪)	実測面積	269.97m ² (81.66坪)
	権利	所有権	地 目	宅地
建物	構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	竣 工	2024年3月
	延床面積	665.69m ² (201.37坪)	施工会社	株式会社則武建設
	賃貸面積	634.70m ² (191.99坪)	開発事業主	大和ハウス工業株式会社
	用 途	店舗		
公法上の制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第2種住居地域
	指定建蔽率	60% (防火地域内耐火建築物緩和により70%)	防火指定	防火地域
	指定容積率	400% (前面道路幅員制限により240%)		

■ロケーション（広域地図）

ARISTO青山Ⅲは東京都心3区の港区に位置します。

東京23区のほぼ真ん中に位置している「港区」。港区は、オフィス街、商業地、高級住宅街、自然教育公園、各国大使館など多くの顔を持つエリアであり、「青山」「赤坂」「麻布」は各地名の頭文字を取り「3A」と称される都内でも屈指のブランドエリアでもあります。



東の銀座、西の表参道（青山）

東京の中でも「銀座」と「表参道（青山）」はハイブランド店舗が並ぶ商業地の二大エリアと言われます。

世界を代表するハイブランドの路面店が「表参道」「みゆき通り」「骨董通り」まで立ち並び、百貨店や商業施設が並ぶ「新宿」や「渋谷」とは異なるラグジュアリーな雰囲気があります。



JR山手線内側面積（枠内）
東京都全域の約2.87% (*)

(*)東京都心3区とは、千代田区・港区・中央区を指します。

(**)国土交通省「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」を基に当社にて作成

(**)東京都が公表している東京都総面積の約2,194.07km²とJR山手線内側面積約63.0km²から計算した数値です。出典：国土地理院ホームページおよび国土交通省ホームページより

■ロケーション（青山・表参道エリア）

ARISTO青山Ⅲが位置する『青山・表参道』は港区の中でも3A（青山・赤坂・麻布）として商業・ビジネス・高級住宅街が集中し、交通アクセスの恵まれたエリアです。周辺にはラグジュアリーブランド店や高級飲食店が並び、感度の高い人が集まることで有名です。

1 渋谷スクランブル交差点



2 明治神宮外苑いちょう並木



3 東急プラザ原宿「ハラカド」



4 青山通り



5 国立新美術館



6 六本木ヒルズ



※写真は公式HP・リリース記事より引用

■青山・表参道エリアについて

青山・表参道 -日本を代表する洗練されたブランド街-

洗練されたファッション・アート・建築の街と言われる青山・表参道。
明治神宮に続く表参道は見事なケヤキ並木通りに高級ブランドの旗艦店が軒を連ね、
平日休日問わず、外国人観光客や感度の高い人々が多く集まります。



青 山は徳川家康の家臣のなかでも最古参の一人で、初期江戸幕府の老中を務めた人物、青山忠成が地名の由来です。1964年の東京オリンピックに合わせて大幅に拡張した厚木街道は青山通り（国道246号）として呼称が定着、以後は徐々に商店から、オフィス、マンション、高級ブティックへと変化し、お洒落な街へ変貌を遂げました。

表 参道は、1920年（大正9年）に創建された明治神宮までの参道として開通されたのが始まりです。全長約1km、幅約35.5m。通り沿いに約900mにわたって続く美しいケヤキ並木としても有名で、美観風致を維持する観点から開通当時より電線は地中化されており、大正時代から非常に近代的な街づくりが行われていたことが分かります。



■青山・表参道エリアについて

洗練された街「青山・表参道」には様々な名の付く通りがあり、それぞれの魅力が合わさり街のブランド力を高めています。

①高級ブランド店が並ぶトレンド発信の地、表参道・みゆき通り

明治神宮に通ずる表参道・その先のみゆき通りには世界を代表する高級ブランド店や、最先端を行くセレクトショップが集まり、多くの人が賑わいます。



②高級ブティック、アート、文化が集まる骨董通り

骨董通りは元は骨董店が集まったエリアでしたが現在は高級ブティックやレストラン、お洒落なカフェで賑わうエリアです。



③高級車ディーラーが集まる青山通り

渋谷から皇居まで通ずる青山通りは「高級車ディーラー通り」と呼ばれるほど世界的に有名な高級ブランド車のショールームが数多く立ち並びます。



■再開発

表参道駅から青山通り沿いでは再開発プロジェクトが竣工・開始予定であり、街が生まれ変わり続けることによる『青山・表参道』エリアの価値の維持向上が期待されています。

北青山三丁目地区 第一種市街地開発事業 (2029年度竣工予定)

老朽化した都営青山北町アパートを建替え。地上38階、地下2階、高さ約180m、延床面積約179,500m²の超高層ビルを整備予定。オフィスを主体として、商業施設や宿泊施設を設置。



港区「東京都市計画事業事業計画書」より引用

ヒューリック青山ビル建替計画 (2028年竣工予定)

表参道と青山通りが交わる表参道交差点に面した角地に位置する。延床面積9,672m²の規模で1~3階が飲食・物販、4階以上がオフィスとなる予定。



ヒューリック㈱「物件詳細：(仮称) 青山ビル建替計画」より引用



3rd MINAMI AOYAMA (2023年2月竣工)

三菱地所が手掛けた延床面積約14,739m²、地上13階の上質なオフィスビル。



三菱地所「ニュースリリース」より引用

南青山三丁目計画 (2026年3月竣工予定)

三井不動産などが出資するMABD合同会社による計画。

地上38階、地下3階、高さ160mの高層ビル。共同住宅、商業施設、オフィス、ホテルなどの複合施設を予定。

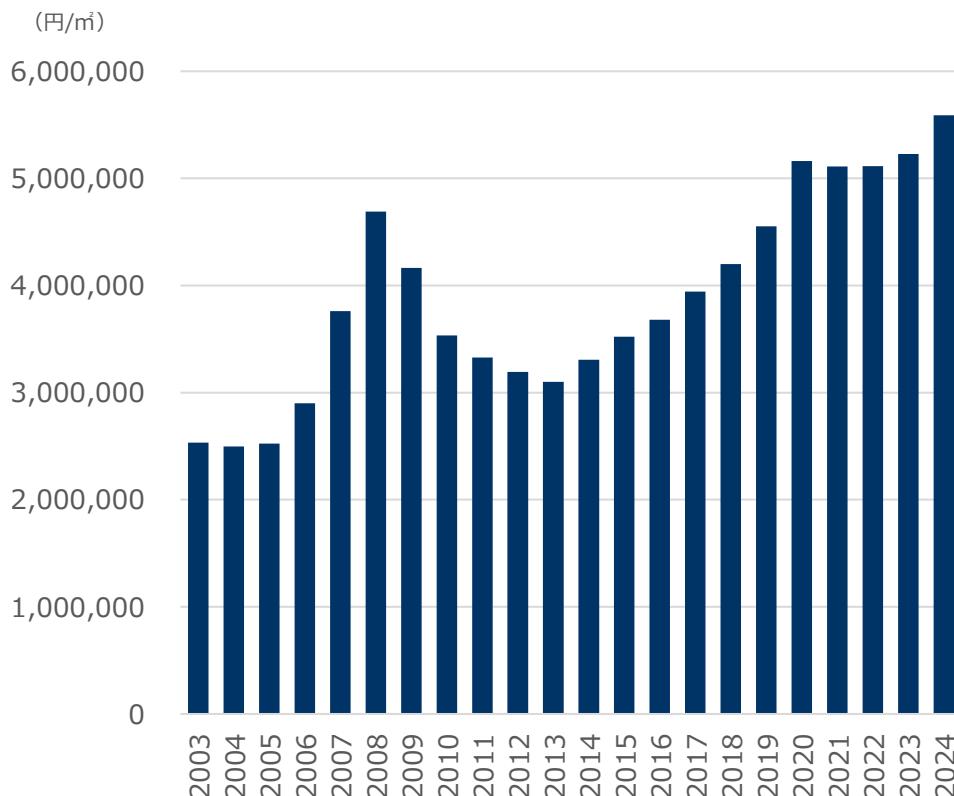
■港区のリテールマーケット・地価公示価格推移

港区の地価公示の商業地平均価格は2013年以降上昇傾向にあります。また表参道・原宿のハイストリート1階路面店舗空室率は2024年第2四半期において0.8%^(※)と非常に低い値となっています。特に表参道はラグジュアリーブランドの出店が多く、コロナ禍においても出店意欲がみられたことから、安定的な運用が期待できるエリアです。

(※) CBRE「ジャパンリテールマーケットビュー（2024年第2四半期）」より

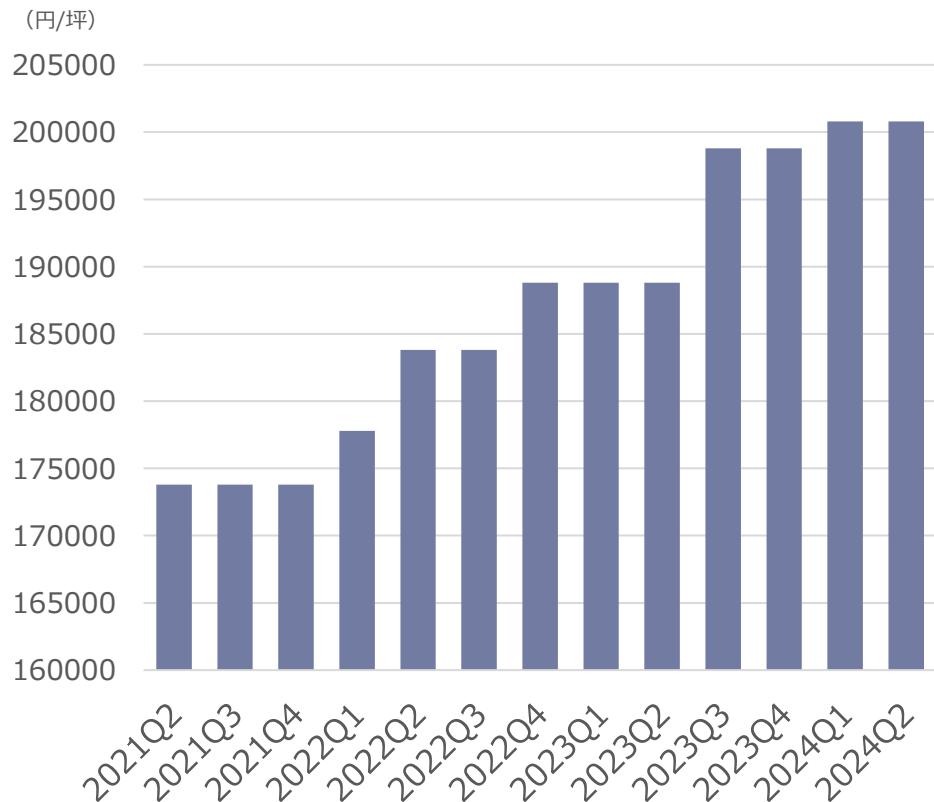
●港区の地価公示 商業地平均価格推移グラフ

国土交通省「令和6年地価公示」より当社作成



●表参道・原宿ハイストリート「平均坪単価賃料」推移

CBRE「ジャパンリテールマーケットビュー（2022年第1四半期～2024年第2四半期）」より当社作成



■ロケーション（周辺地図）

ARISTO青山Ⅲは表参道駅徒歩1分という好アクセスな位置にあり、骨董通り方面へ向かう人々が多く行きかう通り沿いにあります。周辺には高級ブランド店が立ち並び、安定的な出店ニーズが期待できます。



■周辺店舗の紹介

ARISTO青山Ⅲ（物件名ARISTO南青山Ⅲ）が面する通り沿いには有名ジュエリーブランド店や洋菓子店、有名ファッショントアなどがあります。表参道駅出口から東南方面へ向かう歩行者も多く、商業的に優れた通りです。

agate(アガット)青山本店

ジュエリーショップ



フランセ表参道本店

洋菓子店



リチュアルズ青山店

ボディ&ホームグッズ



表参道駅B3出入口（青山ライズスクエア）

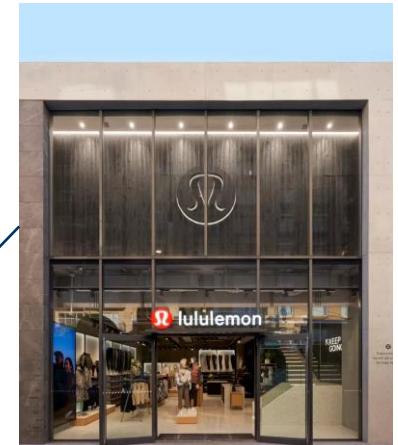


B3出入口は階段・エスカレーター・EVをすべて備えた「表参道」駅唯一の出入口です。そのため階段のみの他の青山通りやみゆき通り側出入口よりも非常に利便性が高いです。



ルルレモン青山ストア

アクティブウェア



DIESEL青山

ファッショントア



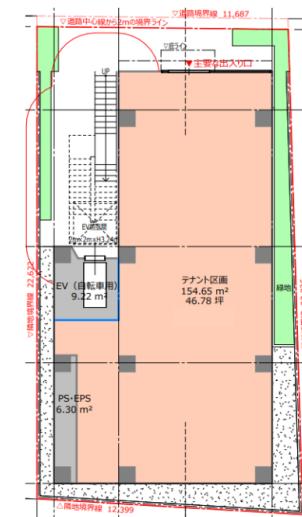
■建物特性・入居テナント

ARISTO青山Ⅲ（物件名ARISTO南青山Ⅲ）は表参道駅徒歩1分という距離にある2024年3月築の店舗ビルです。築半年ながら既に青山・表参道エリアに合ったフレグランス店舗や美容クリニック、美容サロンが入居しており、前面道路の人通りの多さから安定的な入居ニーズが見込めます。

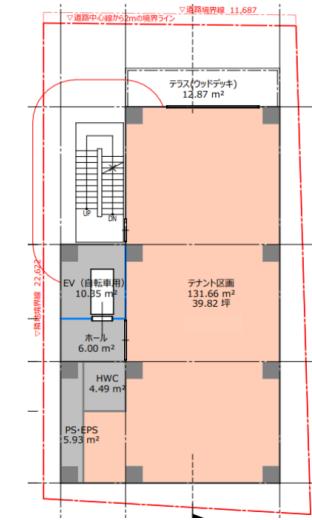


区画	現況	用途	業態	賃貸面積 (坪)
4F	入居中	店舗	シェアサロン (美容院)	151.88m ² (45.94坪)
3F	入居中	店舗	内科クリニック	160.94m ² (48.68坪)
2F	入居中	店舗	美容・審美歯科	160.94m ² (48.68坪)
1F	入居中	店舗	フレグランスショップ	160.94m ² (48.68坪)

〈1F〉



〈4F〉



■テナント紹介

※2024年10月現在、4Fテナントが開業済、1~3Fテナントは開業前です。

ARISTO青山Ⅲには外資系ブランドや高級クリニック、美容サロンが入居中^(*)であり、このエリアを通る感度の高い層の獲得を狙うテナントから高いニーズがあります。

1F フレグランス (サンタ・マリア・ノヴェッラ)

イタリア・フィレンツエ発祥の世界最古の薬局。

現在は香水・ホームフレグランス・化粧品などを取り扱い、その800年以上の歴史の中で洗練された香りの文化をお届け。日本では伊勢丹新宿、日本橋三越、渋谷スクランブルスクエアなど百貨店、商業施設を中心に展開。東京の路面店は本出店が銀座に次ぐ二店目。



3F 内科クリニック (医療法人ふじいやさか)

すでに表参道で「表参道ウェルネス統合医療クリニック」を営む医療法人。同じ表参道エリアにて二店目の出店。



2F 美容外科・審美歯科 (AND medical group)

すべての人の「なりたい」を叶える美容医療事業『AND美容外科』を展開。

グループ全体で27院（東京6院/千葉/大宮/横浜/札幌/青森/仙台/福島/名古屋2院/静岡/心斎橋/梅田/神戸/京都/高松/岡山/広島/天神2院/鹿児島/那覇）を展開中。（2024年10月現在）



4F シェアサロン (サロウイン株式会社)

全国に140店舗。原宿/渋谷/表参道/青山エリアに多数出店しており、内1店がARISTO原宿に出店。美容業界最高水準の技術売上80%還元のシェアサロン。2022年に日本生命保険が親会社となるニッセイ・キャピタル株式会社より5億円の資金調達を行っている。



※画像は他店などのイメージです。

■予定利回り

予定表面利回り

[賃料収入 ÷ 出資金(税込)]

満室稼働想定時 **2.63%**

95%稼働想定時 **2.49%**

予定分配金利回り

[分配金 ÷ 出資金(税込)]

満室稼働想定時 **2.30%**

95%稼働想定時 **2.17%**

総額 (総口数)

58.1億円 (税込)
(5,810口)

申込単位

1口100万円単位
(5口500万円以上)
最低出資金額 500万円
最高出資金額 29.04億円

収益分配

年1回
(2月)

※上記利回りは、想定の賃料で成約となった場合のシミュレーションであり、不動産市況の変動、税制の変更、その他の事情により変動することがあります。

また、あくまでも予定の利回りであり、上記記載の利回りを保証するものではありません。

※不動産市況等により賃料収入は変動します。

(例：賃料収入が現在想定賃料から『10%下落』/『10%上昇』した場合の満室稼働想定時予定分配金利回りは『2.05%』/『2.55%』となります。)

※募集口数に満たない場合は、契約口数で任意組合を組成する可能性があります。

■ 初期費用

投資家の皆様が負担する初期費用

初期費用として、出資金に加えて

①不動産売買契約書収入印紙代 ②不動産取得税概算金 ③修繕積立金準備金をご準備いただきます。

単位：円（税込）

項目	全体	10口当り	50口当り
出資金の内訳	土地	5,243,500,000	9,024,957
	建物	515,000,000	886,403
	建物消費税額	51,500,000	88,640
出資金（売買代金）①	5,810,000,000	10,000,000	50,000,000
初期費用 (出資金を除く) の内訳	不動産売買契約書収入印紙	240,000	420
	不動産取得税概算金	13,862,300	23,860
	修繕積立金準備金	45,000,000	77,460
初期費用（出資金を除く）	59,102,300	101,740	508,700
合計（総投資額）②	5,869,102,300	10,101,740	50,508,700

※不動産取得税は出資金お振込み時に当社に預けていただき、後日当社が纏めて納付致します。

※上記費用は概算金額のため、実際とは異なる場合があります。あらかじめご了承ください。

※初年度の固定資産税・都市計画税の組合負担分の清算については、分配金の中から控除させていただきます。公租公課の起算日は1月1日となります。

■期中収支

投資家の皆様の期中収支（満室稼動想定）

単位：円（税込）

項目		全体	出資持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	152,828,388	263,040	1,315,200
	収入③	152,828,388	263,040	1,315,200
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	3,117,700	5,367	26,835
	建物管理費	2,644,400	4,552	22,760
	保険料	258,220	445	2,225
	水光熱費	380,154	655	3,275
	固定資産税・都市計画税	7,673,517	13,208	66,040
	修繕積立金	300,000	517	2,585
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	4,584,852	7,892	39,460
	その他費用	200,000	345	1,725
	支出④	19,158,843	32,981	164,905
収支（③-④）（分配金⑤）		133,669,545	230,059	1,150,295
予定表面利回り [③÷①]		2.63%	2.63%	2.63%
予定分配金利回り [⑤÷①]		2.30%	2.30%	2.30%

※上記の金額は、不動産市況の変動、税制の変更、その他の事情により変動することがあります。また、あくまで予定の金額のため、上記記載の利回りを保証するものではありません。

※上記の賃料は、インボイス制度を考慮した賃料を記載しております。

※固定資産税・都市計画税は土地については令和6年度実績額、建物については概算であり、変動する可能性があります。

※修繕積立金は外部から取得したエンジニアリングレポートに基づき当社にて保守的に算定した中長期修繕計画を作成し、当該計画に基づき、事業期間中に必要な積立金として算出し、積み立てることとします。

※上記金額は消費税等を含んだものです。

■期中収支

投資家の皆様の期中収支（95%稼動想定）

単位：円（税込）

項目	全体	出資持分当たり	
		10口	50口
収入 賃料・共益費	145,186,969	249,891	1,249,455
収入③	145,186,969	249,891	1,249,455
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	2,961,815	5,098
	建物管理費	2,644,400	4,552
	保険料	258,220	445
	水光熱費	380,154	655
	固定資産税・都市計画税	7,673,517	13,208
	修繕積立金	300,000	517
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	4,355,610	7,497
	その他費用	200,000	345
支出④	18,773,716	32,317	161,585
収支（③-④）（分配金⑤）	126,413,253	217,574	1,087,870
予定表面利回り [③÷①]	2.49%	2.49%	2.49%
予定分配金利回り [⑤÷①]	2.17%	2.17%	2.17%

※上記の金額は、不動産市況の変動、税制の変更、その他の事情により変動することがあります。また、あくまで予定の金額のため、上記記載の利回りを保証するものではありません。

※上記の賃料は、インボイス制度を考慮した賃料を記載しております。

※固定資産税・都市計画税は土地については令和6年度実績額、建物については概算であり、変動する可能性があります。

※修繕積立金は外部から取得したエンジニアリングレポートに基づき当社にて保守的に算定した中長期修繕計画を作成し、当該計画に基づき、事業期間中に必要な積立金として算出し、積み立てることとします。

※上記金額は消費税等を含んだものです。

■組合の組成から解散まで

組合期間 組合の組成から解散までの期間

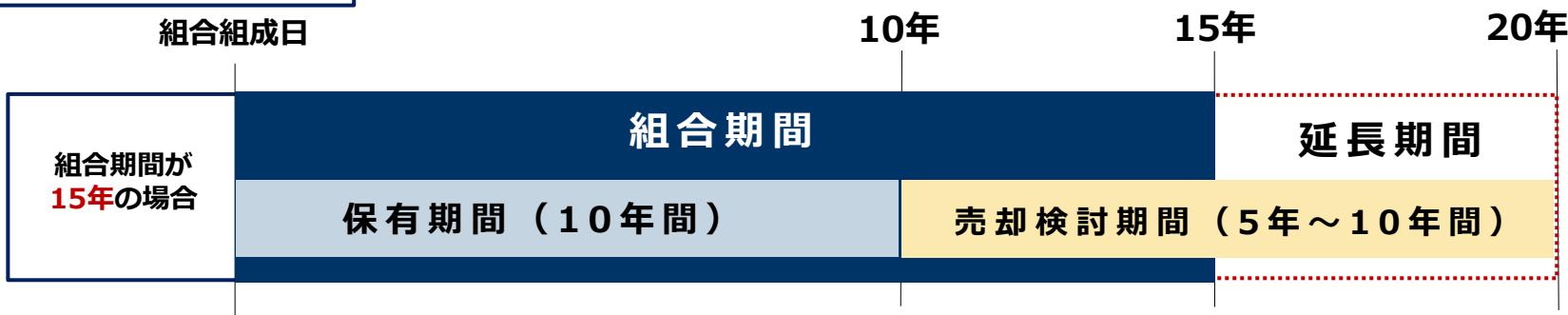
組合は原則、**対象不動産を売却することで解散**(※1・2)します。

組合期間は**15年**です。また**最大5年間延長**する可能性があります。

(※1) 売却時期は業務執行組合員（以下「理事長」という）が判断します。

(※2) 売却による収入から必要な経費を差し引いた金員を組合員の出資持分の割合に応じて分配します。

組合期間のイメージ



組合期間中の途中譲渡（売却）現金化の方法

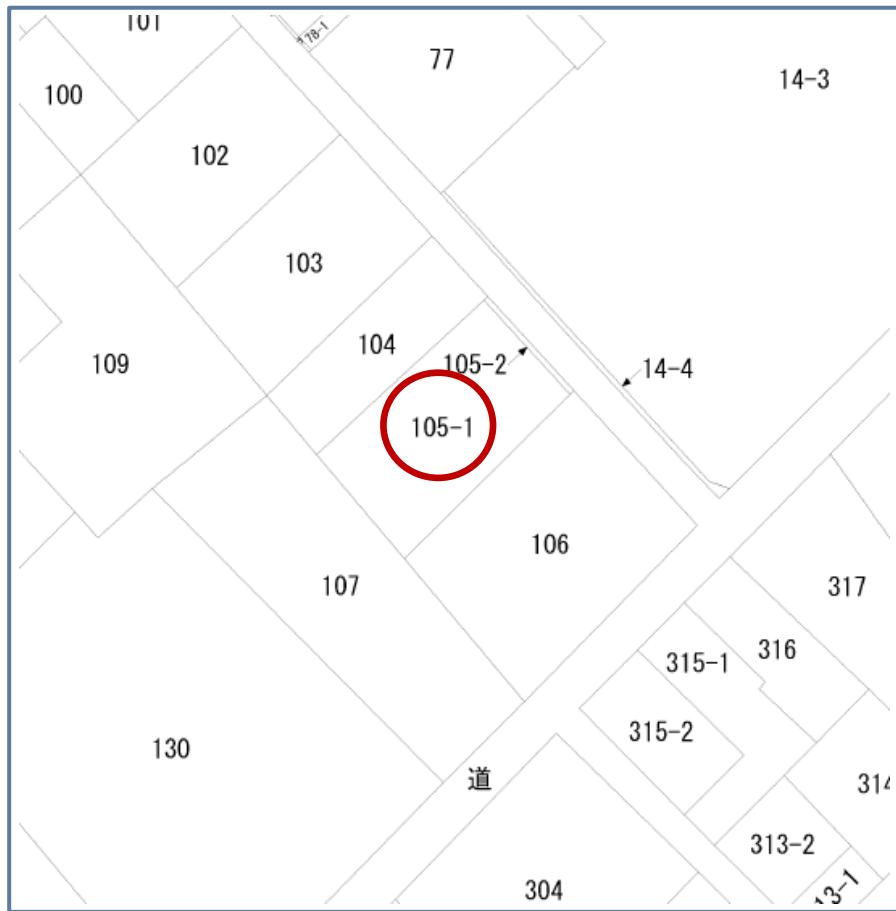
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※3) 所定の手続きを経る必要があります。

- ◆譲渡は1口単位で可能です。
- ◆譲渡先の探索は理事長である（株）エー・ディー・ワークスが行いますが、譲渡先が見つかることを保証するものではありません。また、成約の場合は理事長報酬として税込成約価格の3.0%をお支払い頂きます。
- ◆譲渡先が予め決まっている場合は、理事長報酬として5.5万円（消費税等込）をお支払い頂きます。

■公図・路線価

公図



路線価（令和6年度）



■理事長報酬／税務上の取り扱い

【理事長報酬】 ※1商品ごとの理事長報酬となります。

項目	金額（消費税等込）	備考
1 期中報酬	税込賃料収入の3.0%	・貸主業務 ・組合の会計管理、決算業務
2 相続手続時の事務報酬	1回の手続きにつき 5.5万円	・相続人承継手続き ・相続税申告時の資料提供
3 地位譲渡手続時の事務報酬	1回の手続きにつき 5.5万円 (※①)	・地位譲渡手続き ・贈与税申告時の資料提供
4 地位譲渡時の代理・媒介報酬	税込譲渡価格の3.0% (※②)	・譲渡先探索 ・地位譲渡手続き ・譲渡申告時の資料提供
5 一棟一括売却時の事務報酬	税込売却価格の1.0%	・売却条件交渉

(※①) 同一人物への2回目以降の譲渡の場合は、1.1万円

(※②) 組合員が自ら譲渡先を探査した場合は、5.5万円

【税務上の取り扱い】

項目	税務上の取り扱い
賃料収入	不動産所得
売買代金	譲渡所得
相続・贈与時	土地・建物の相続税法上の評価

※2024年11月時点の税法を適用しており、税法は変更される可能性がございます。
※税金等の詳細については、税理士や所轄の税務署にご確認ください。

■ インボイス制度の概要

本資料の内容につきましては2024年10月現在で成立している消費税法等の関係法令及びそれに基づき国税庁が公表している情報に基づき弊社にて作成したものです。税務に関する事項は、投資家の皆様ご自身において、税理士にご相談の上ご判断ください。

[インボイス制度の概要]

2023年10月1日から、仕入税額控除方式として「適格請求書等保存方式」（インボイス制度）が導入されています。インボイス制度においては、仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手から交付を受けた適格請求書の保存等が必要となります。免税事業者の場合、適格請求書を発行できず、免税事業者から仕入れをした課税事業者はその仕入れに係る仕入税額控除ができません。

また、本制度において、任意組合では個々の組合員が適格請求書発行事業者の登録を受けていても、それらの個々の組合員が単独で適格請求書を交付することは出来ず、すべての組合員が適格請求書発行事業者であり、その任意組合の業務執行組合員が、その旨の届出書を業務執行組合員の納税地を所轄する税務署長に提出しない限り、適格請求書の交付ができません。

不動産賃貸においては、その貸主が適格請求書を発行しない・できない場合、テナントは、支払う賃料にかかる消費税につき仕入税額控除ができないということであり、それは任意組合方式で行う場合も同様で、テナントにとっては少なからぬデメリットになります。インボイス制度により適格請求書が発行されない仕入れ（不動産の賃借も含まれます）について、その仕入れをした事業者（不動産の賃貸であれば、その賃借人）に仕入税額控除が完全に認められなくなるのは2029年10月からであり、その時までは下記のとおり激変緩和のための経過措置があります。

<経過措置期間と控除割合について>

期間	控除割合
2023年10月1日から2026年9月30日まで	仕入税額相当額の80%
2026年10月1日から2029年9月30日まで	仕入税額相当額の50%

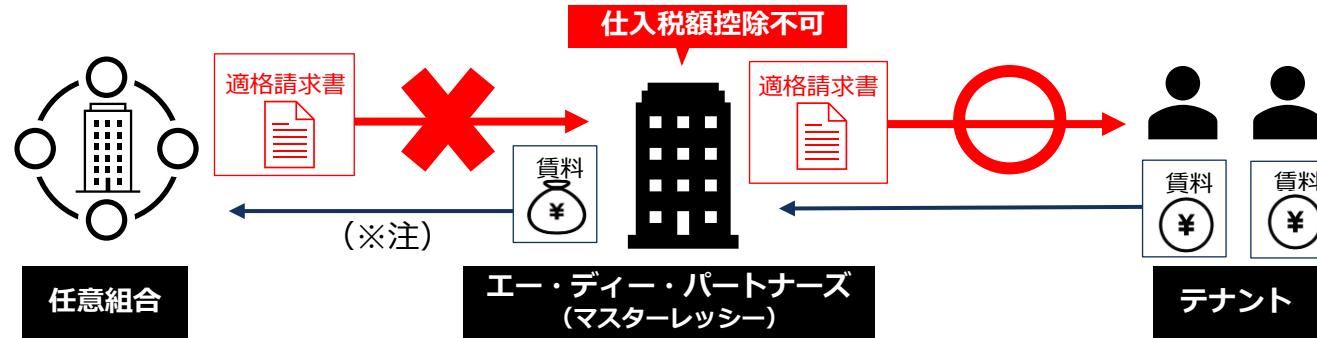
<参考資料>

- ・国税庁「インボイス制度の概要」
- ・国税庁「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」（2018年6月,2024年4月改訂）

■インボイス制度導入に伴う影響について

①賃料収入

任意組合が適格請求書を発行できない場合、株式会社エー・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が、任意組合へ支払う賃料に係る消費税につき、仕入税額控除ができません。



その場合、仕入税額控除ができない金額を賃料収入から差し引いた上で分配を行う予定となっており、経過措置とともに本商品の想定配当利回りは下記表の通りとなります。

	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定分配金利回り	2.30%	2.22%	2.11%	2.14%	2.14%
95%稼動想定 予定分配金利回り	2.17%	2.10%	1.99%	2.02%	2.02%

※賃料は2024年11月15日現在の満室稼動想定賃料にて算出しており、将来の家賃収入を保証するものではありません。

(※注) マスターリース会社から本組合に支払われる賃料の金額は、マスターリース会社が実際にテナントから収受した賃料の金額に応じて決定されるため、マスターリース会社は、本組合が将来に亘って一定額の賃料収入を得られることを保証するものではありません。

②対象不動産の売却価格

投資用不動産（土地は除きます）の売買は消費税の課税対象取引のため、売却時に任意組合が適格請求書を発行できない場合、その不動産の一棟売却価格に係る消費税額相当額につき、買主は仕入税額控除が（2029年9月までは一部、同年10月からは全額）できなくなります。これにより、対象不動産の売却価格にマイナスの影響を与える可能性があります。

■お申込からご契約までの流れ



■手続きの際にご準備いただくもの

申込時	必要なもの	個人	法人	
	認印（シャチハタを除く）	●	●	
	本人確認書類（写）	●	●	法人の場合 代表者・実質的支配者・取引担当者の本人確認書類が必要となります。 (同一人物については、1部で可)
	登記事項証明書（原本）	—	●	組合組成日から遡って6ヶ月以内発行のもの

※75歳以上の方が個人名義で申し込む場合、ご家族の同意書を頂戴する場合がございます。
その際は、ご家族の認印（シャチハタを除く）および本人確認書類も必要となります。

契約時	必要なもの	個人	法人	
	実印	●	●	
	印鑑登録証明書（原本）	●	●	契約日から遡って3ヶ月以内発行のもの
	通帳口座（写）	●	●	分配金の振込みを希望する口座の表紙および表紙裏面の写しをご用意ください。 ※日本の口座に限ります（海外の口座は対応不可）

【本人確認書類】

1点で 本人確認が 可能な書類	<p><顔写真がある証明書類></p> <ul style="list-style-type: none"> ①運転免許証（表裏） ②運転経歴証明書 ③マイナンバーカード ④パスポート（※所持人記入欄に「現住所」の記載があるものに限ります） ⑤身体障害者手帳 等
本人確認に 2点が 必要な書類	<p><1点目></p> <ul style="list-style-type: none"> ①各種健康保険証 ②各種年金手帳（国民年金手帳等） ③印鑑登録証明書 ④現住所の記載がないパスポート <p><2点目></p> <ul style="list-style-type: none"> ■住民票等（組合組成日から遡って6ヶ月以内発行） <ul style="list-style-type: none"> ①住民票 ②戸籍謄本（※戸籍の附票の写しが添付されているものに限ります） ■公共料金の領収証書等（組合組成日から遡って6ヶ月以内発行） <ul style="list-style-type: none"> ①国税（地方税）の領収証書または納税証明書 ②社会保険料の領収証書 ③公共料金（電気、ガス、水道、NHK、固定電話（携帯は除く））の領収証書 等

■商品詳細（その他）

任意組合の名称	ARISTO青山Ⅲ任意組合
投資対象	東京都港区所在のARISTO南青山Ⅲの土地及び建物の所有権
任意組合の事業目的	不動産の売買及び賃貸
総額／募集総額	総額：58.1億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：5,810口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上2,904口以下）※②
必要経費	i 印紙税 ii 不動産取得税 iii 修繕積立金準備金 ※③
出資金支払最終期日	2025年3月21日（予定） ※原則、契約日から2週間以内の振込
組合組成予定日	2025年3月31日（予定）
運用期間	2025年3月31日～2040年3月30日（約15年間）※④
元本保証	出資元本の保証は致しません。また組合事業の状況により出資元本が欠損する場合があります。
予定表面利回り	2.63%（満室稼働時）※⑤
収益分配金（配当月）	年1回（2月）
払込方法	出資者の指定口座への振込
計算期間	1月1日から12月31日の年1期 ※⑥
財産管理報告書	年1回（2月15日までに）財産管理状況について、「財産管理報告書」を送付
契約の種別	不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）
事業者の関与形態	（株）エー・ディー・ワークスは不動産特定共同事業の当事者（理事長）
不動産特定共同事業許可	不動産特定共同事業法許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第132号

※① 募集口数に満たない場合は、契約口数で任意組合を組成する可能性があります。

※② 申込は先着順となりますこと予めご了承くださいませ。

※③ 具体的な経費の金額は出資金額により変動します。

※④ 状況により運用期間の短縮または最大5年間延長される可能性があります。

※⑤ 公租公課・維持管理費・修繕積立金等控除前のものです。予定利回りは将来にわたって保証をするものではありません。

※⑥ 組合設立後の最初の計算期間は、組合設立の日から2025年12月31日までです。

■留意事項

〈出資に当たっての留意事項〉

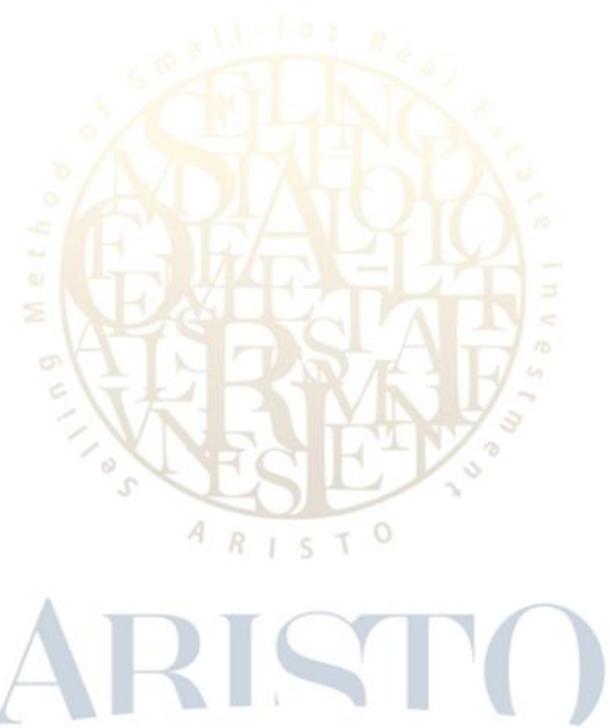
- ✓ 本商品の契約の種別は不動産特定共同事業法第2条第3項第1号に掲げる不動産特定共同事業契約（民法上の任意組合契約）となり、不動産特定共同事業者である(株)エー・ディー・ワークスは任意組合の理事長となります。
- ✓ 本資料に記載されている内容は、いかなる有価証券や投資商品に投資するか否かの判断をなすのに必要と考えられるリスク、運用会社の報酬、利益相反等の重要事項の開示として不完全であり、いかなる有価証券や投資商品の販売、ならびに投資勧誘を意図するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている試算や予想は将来の結果を保証するものではありません。また本資料に掲載された見解、予測等は、本質的に不確実性が付随するものであり、当社がそれらの正確性を保証したり、将来の収益を保証するものではありません。
- ✓ 本資料に記載されている内容は、事前連絡なしに変更されることがありうる他、市場環境の変化や法制・会計制度・税制の変更、前提としている個別具体的な事情の変更により影響を受けることがあります。
- ✓ 本資料に記載された条件等はあくまでも仮定的なものであり、また本資料はかかる取引に関するリスクを全て特定・示唆するものではありません。
- ✓ 投資判断にあたっては、不動産特定共同事業契約成立前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解された上で、必要に応じて、独立ファイナンシャルアドバイザー、顧問弁護士、顧問税理士等に意見を求めるなどし、自らのご判断で行ってください。

〈本資料における留意事項〉

- ✓ 本資料に掲載されている画像・パースは対象不動産については当社保有の画像、対象不動産以外については当社撮影、公式HPやプレスリリースからの引用、もしくは商用利用可能なフリー素材となります。



ARISTO





ARISTO

株式会社エー・ディー・ワークス
資産運用事業本部

[商品お問い合わせ先]
TEL:0120-540-949 mail:aristo@re-adworks.com

[苦情・相談窓口]
株式会社エー・ディー・ワークス コンプライアンス室
TEL:03-4570-8662 Email:compliance@re-adworks.com

<事業主・壳主>

株式会社エー・ディー・ワークス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号