



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



ARISTO
下北沢

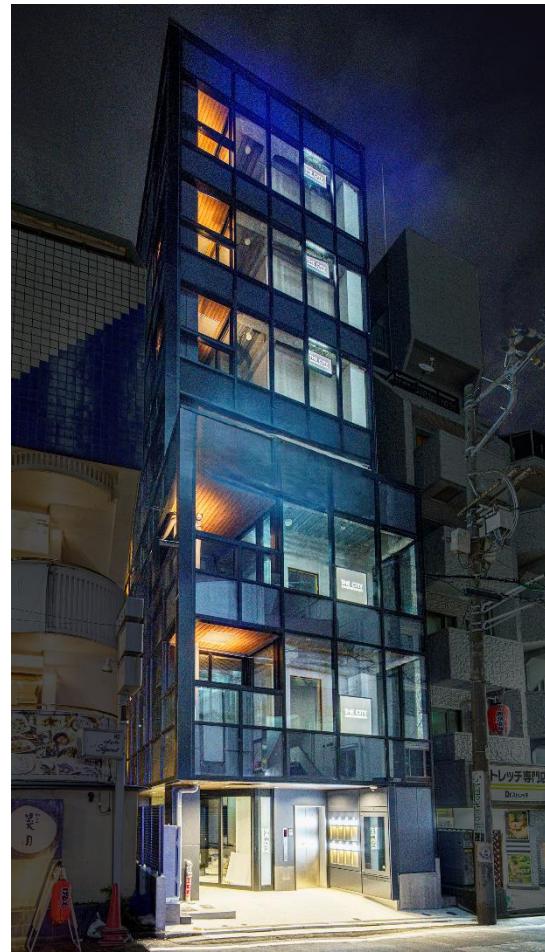
不動産小口化商品「ARISTO下北沢」 商品概要説明書

■信託予定不動産の概要

►京王井の頭線、小田急小田原線「下北沢駅」から徒歩2分の2024年8月築店舗ビル◄

物件名称	ARISTO下北沢			
所在	地番：世田谷区北沢二丁目965番14 住居表示：東京都世田谷区北沢二丁目9番2号			
交通	京王井の頭線、小田急小田原線「下北沢駅」 <u>徒歩 2分</u> 京王井の頭線「池ノ上駅」 <u>徒歩 9分</u>			
	※所要時間は「ARISTO下北沢」に最も近い出口からの距離です。			
土地	公簿面積	112.20m ² (33.94坪)	実測面積	112.20m ² (33.94坪)
建物	地目	宅地		
	構造・規模	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付き地上7階建	竣工	2024年8月
	延床面積	542.35m ² (164.06坪)	施工会社	中央建設株式会社
	賃貸面積	493.37m ² (149.24坪)		
	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	商業地域
	指定建蔽率	80%	防火指定	防火地域
	指定容積率	500%	地区計画	下北沢周辺地区地区計画

■物件写真



竣工時（2024年8月）撮影

■交通アクセス

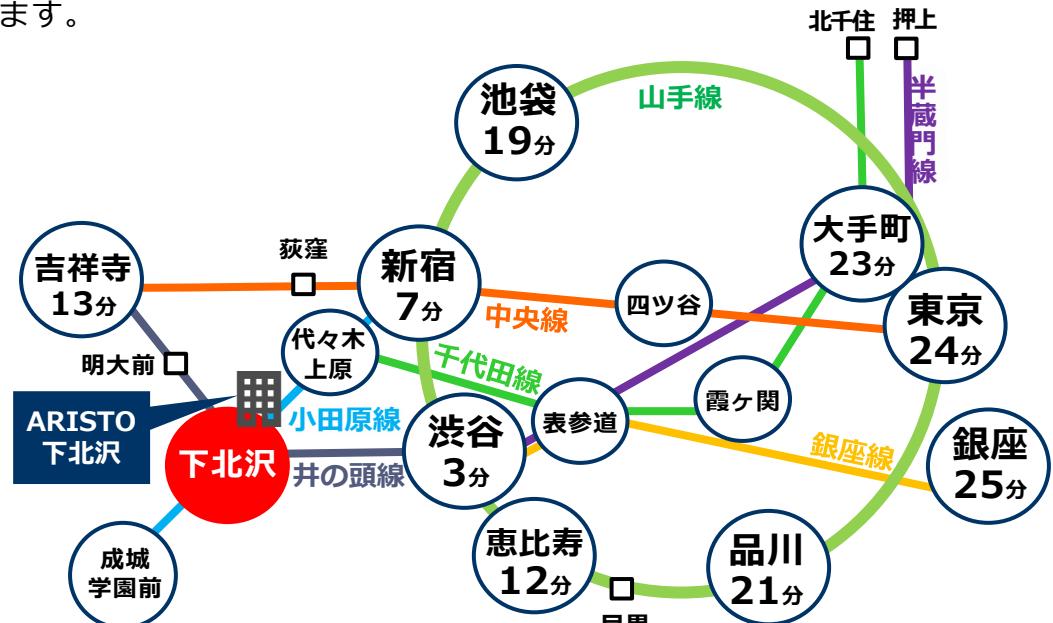
ARISTO下北沢は、都心へのアクセスの良さ・住みやすさ・武蔵野台地の地盤の固さから居住地として人気の世田谷区内に存し、また、オフィス・商業の中心地でもあり若者が多く集まる渋谷区の区界近傍に位置します。下北沢は渋谷や新宿などの都心エリアも近く、周辺居住者に限らず若者が集まる世田谷区内最大級の繁華街です。



再開発とサブカルチャーの街「シモキタ」

「シモキタ」の愛称で古くから親しまれている下北沢は、直通で渋谷駅まで約3分、新宿駅まで約7分でアクセス可能な交通利便性の高さと、飲食やアパレル、音楽、演劇などのサブカルチャーが盛んな若者に人気の高い街です。

近年では小田急小田原線の東北沢駅付近から世田谷代田駅付近に及ぶ路線地下化に伴う大規模再開発により、下北沢駅周辺もきれいに生まれ変わり、外国人観光客からの人気も高まる期待の街になっています。



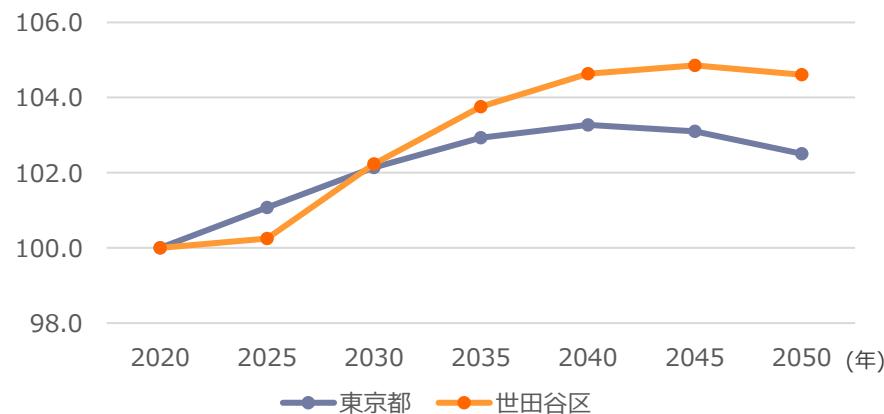
※各駅への所要時間は、下北沢駅からの最短時間を記載しています。

■世田谷区・下北沢の投資優位性

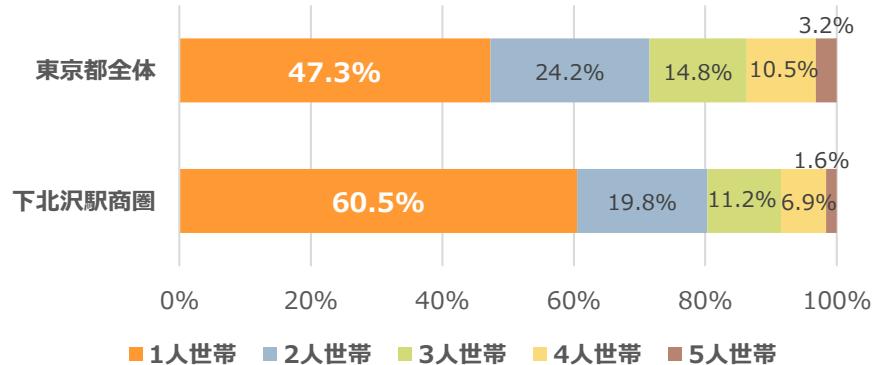
世田谷区は住居エリアとして人気の高い城西地区に位置しており、**将来の人口推計において、2045年まで増加が見込まれています。**中でも下北沢駅周辺は、**単身世帯や20~30代人口が多く、世田谷区内の他主要駅と比較して乗降者数も多いため、若者が集う活気のあるエリアとなっています。**

■ 2020年を100とした時の人口推計

※国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」より当社作成

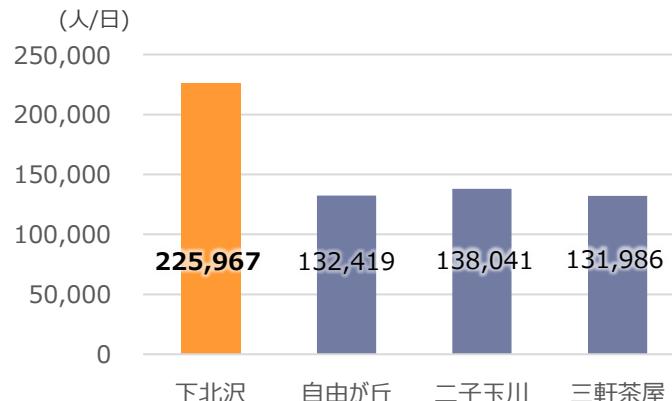


■ 世帯割合



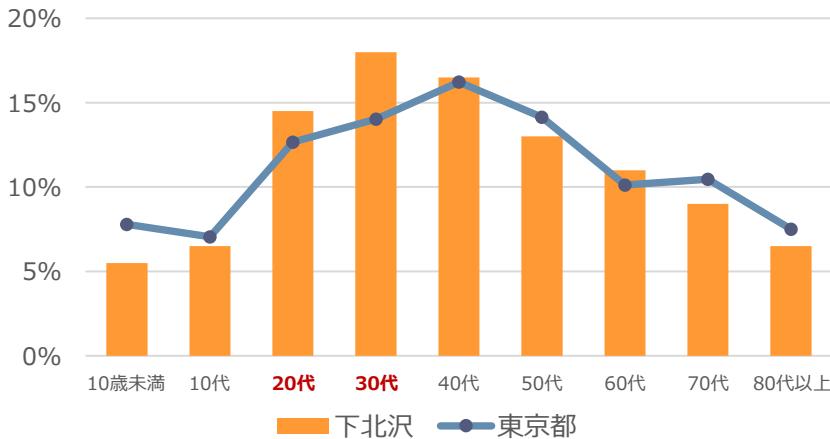
■ 乗降者数

※出典：各鉄道会社の2023年度時点の最新の水準より当社作成



■ 年齢別人口構成

※世帯割合、年齢別人口構成とともに総務省統計局「国勢調査2020年」を元に作成されたCBRE調査レポートより当社作成
※下北沢駅商圏は下北沢駅1km圏内



■ロケーション（広域地図）

下北沢は渋谷区に隣接する世田谷区内に位置し、周囲には代田、代沢、大山町、神山町といった高級住宅街が広がっています。また周辺には東京大学駒場キャンパスや明治大学和泉キャンパスがあり、若者が集まる繁華街となっています。



1 東京大学駒場キャンパス



2 新宿駅西側オフィス街



3 渋谷スクランブル交差点



4 代々木公園



■ 下北沢エリアについて

下北沢

-再開発で幅広い層が集う街に 生まれ変わった若者文化発信の街-

『下北沢駅』は小田急小田原線が1927年に、京王井の頭線が1933年に開設され、周辺には商業地や住宅街が形成されていました。街の歴史としては1970年代に「古着屋」が登場し、1970年代後半にライブハウスが誕生、1980年代初頭には劇場もでき、『夢を追う若者アーティストの街』として発展してきました。その後、2013年からは地上を走っていた小田急小田原線の線路地下化に伴う再開発プロジェクトが10年以上にわたり順次進行しており、若者文化の雰囲気を残しつつ、子育て世代やシニア層も多く集う街へと変化を続けています。

また、下北沢の隣駅である世田谷代田駅は徒歩10分ほどの距離に位置し、周辺は高級住宅街として知られています。かつては、内閣総理大臣を務めた佐藤栄作氏が邸宅を構えていたこともあります。



※2025年4月撮影

Time Out Index 2019
世界で最もクールな街ランキング
(世界2万7千人以上に調査)
※第1位ポルトガル、リスボン

第2位

■ 若者文化・サブカルチャーについて

20代を中心とした若者に人気な古着屋、音楽、劇場、カレー店などが多く点在する街。周辺は大学も多く、下北線路街には高校生・大学生・社会人が寝食を共にしながら学ぶシモキタカレッジ、東京農業大学のキャンパスも誕生。数多く点在する劇場の中には1976年に柄本明氏・綾田俊樹氏・ベンガル氏で結成された「劇団東京乾電池」の拠点である「アトリエ乾電池」もあります。

※2025年4月撮影

古着



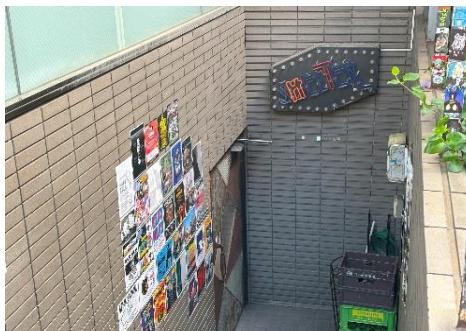
NEW YORK JOE EXCHANGE



古くから古着屋・生地屋などが存在してお
り、「コットン・タウン」と呼ばれていました。
現在も約200店舗の古着屋が点在しています。

劇場・ライブハウス

下北沢SHELTER



A.D.W. GROUP SINCE 1986

Copyright(c) 2025 A.D. Works All rights reserved.

本多劇場



駅から半径500m以内に本多劇場グループの劇場が8つ集まり、中でも本多劇場は座席数386席と地域最大規模です。本多劇場のそばには俳優の竹中直人氏お気に入りの中華料理店（新雪園）があり、劇場の出演前に足しげく通っていたそうです。

カフェ・居酒屋

BROOKLYN ROASTING COMPANY SHIMOKITAZAWA



カレー店



Rojiura Curry SAMURAI.

下北グレイヴィ餃子



駅周辺には約900店舗の飲食店があり、
おしゃれな居酒屋・カフェだけではなく
アジア料理や洋食など幅広いジャンルの
食文化を楽しむことができます。

CURRY SHOP エイリアンズ



下北沢ではカレーを楽しむ「下北沢
カレーフェスティバル」が毎年秋に
開催されており、2024年は18日間
の開催で約10万人以上が来場、109
店舗が参加しました。

■ 下北線路街誕生の経緯

かつて下北沢駅周辺には、1時間のうち40分以上も遮断機が下りていることがあった「開かずの踏切」が9か所ありました。こうした事態を解消するため、小田急小田原線の東北沢駅付近から世田谷代田駅付近が地下化されました。線路跡地は再開発され、新たに生まれた街『下北線路街』として商業施設やイベントスペースなど全13エリアが整備され、現在では観光客や住民が行き交う賑わいのあるエリアとなっています。



■再開発プロジェクト内容

下北沢駅の再開発では、『開発事業者が街を変える』のではなく、地元住民の意向に対して『支援』を行うというスタンスの『支援型開発』が採用され、広場や学生寮、保育園、ホテルなど人が滞在できる施設が設けられました。さらに駅前広場や周辺道路の整備も今後行われる予定であり、これにより街の回遊性が向上し、多くの人の来訪が期待されます。



下北沢駅の開発動向

●世田谷区

線路の地下化により、地上部に「下北沢駅前広場」を整備予定（2025年度末完成予定）

●小田急電鉄

線路の地下化により、地上部に「下北線路街」を新設

●京王電鉄

井の頭線の高架下に、複合施設「ミカン下北」を開発

下北沢駅前広場



ミカン下北



地下化前の下北沢駅



下北線路街 (Bonus Track)

■ 詳細地図

ARISTO下北沢は下北沢駅東口より徒歩2分の距離に位置する店舗ビルです。前面に接するあずま通り商店街は数多くの飲食店や雑貨店、ライブハウス等が立ち並び、平日休日問わず人通りの多い通りです。

下北沢あずま通り商店街



下北沢南口商店街



ARISTO下北沢



■入居テナントについて

ARISTO下北沢は駅徒歩2分という好立地でかつ、築1年のスタイリッシュな外観から、若者や感度の高い顧客をターゲットとするカフェやバー、飲食店からの出店ニーズが期待できます。またサブカルチャー文化の強い「下北沢」の特性を好み、出店を希望するテナントも多く、現在は街のコンセプトに合ったテナントが入居しています。

区画	現況	用途	業態	賃貸面積
7F	入居中	店舗	鉄板焼き	61.62m ² (18.64坪)
6F	入居中	店舗	美容院	61.62m ² (18.64坪)
5F	入居中	店舗	カフェ・バー	61.62m ² (18.64坪)
4F	入居中	店舗	カラオケバー	61.62m ² (18.64坪)
3F	入居中	店舗	居酒屋	68.53m ² (20.73坪)
2F	入居中	店舗	スイーツ販売・ 雑貨/駄菓子屋販売	70.79m ² (21.41坪)
1F	入居中	店舗		40.13m ² (12.14坪)
B1F	入居中	店舗	レコードカフェ	67.44m ² (20.40坪)

■ 1F・2F みんな商店 (スイーツ販売・雑貨/駄菓子販売)

社会課題解決をメインに、電力小売りサービスや環境にやさしい商品開発を手がける「株式会社UPDATER」による新業態店舗。サステナブルな商品や発酵フルーツパフェ、「ネオ駄菓子屋」など、心躍るコンセプトのお店です。



■ B1F RECOCO下北沢 (レコードカフェ)

下北沢と渋谷に二店舗展開する話題のアナログレコードカフェ。落ち着いたレトロな雰囲気の中、各席に設置されたレコードプレイヤーで音楽を楽しみながら、カフェやスイーツを堪能できるお店。



■予定利回り

予定表面利回り

[賃料収入 ÷ 売買代金(税込)]

満室稼働想定時 **3.07%**

95%稼働想定時 **2.91%**

予定配当利回り

[配当金 ÷ 売買代金(税込)]

満室稼働想定時 **2.40%**

95%稼働想定時 **2.26%**

総額 (総口数)

19.1億円 (税込)
(1,910口)

申込単位

1口100万円単位
(5口500万円以上)
最低購入金額 500万円
最高購入金額 9.54億円

収益配当

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配当利回りは『2.12%』 / 『2.68%』となります。)

※配当時の振込手数料は受益者負担となります。

■ 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、売買代金に加えて

①諸費用留保金 ②修繕積立金 ③信託受益権売買契約書貼付印紙代をご準備いただきます。

項目		全体	10口当り	50口当り	単位：円（税込）
信託受益権の内訳	土地	1,122,125,000	5,875,000	29,375,000	
	建物	716,250,000	3,750,000	18,750,000	
	建物消費税額	71,625,000	375,000	1,875,000	
売買代金①		1,910,000,000	10,000,000	50,000,000	
初期費用 の内訳	諸費用留保金（※ I）	7,750,780	40,580	202,900	
	修繕積立金（※ II）	44,000,670	230,370	1,151,850	
	印紙代（※ III）	—	200	200	
初期費用（売買代金を除く）		51,751,450	271,150	1,354,950	
合計（総投資額）②		1,961,751,450	10,271,150	51,354,950	

※ I : 諸費用留保金の内訳は運営管理費・建物管理費・委託者報酬・管理信託報酬の各6か月分と固定資産税・都市計画税・火災保険料の各1年分の金額であり、信託の元本に組み入れておく金額となります。運用終了時に使用しなかった場合は売却代金と併せて清算いたします。

※ II : 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。

※ III : 収入印紙代は売買代金に関わらず、お客様一人当たり一律200円となります。

※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・都市計画税のお客様負担分の清算については、配当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	購入持分当たり	
収入	支出		10口	50口
賃料・共益費		58,648,471	307,060	1,535,300
収入③		58,648,471	307,060	1,535,300
運営管理費（収入×約2.5%）		1,495,536	7,831	39,155
建物管理費		3,267,000	17,105	85,525
保険料		388,160	2,033	10,165
水光熱費		216,703	1,135	5,675
固定資産税・都市計画税		3,185,262	16,677	83,385
修繕積立金		300,000	1,571	7,855
委託者報酬（収入×約3%）		1,794,644	9,397	46,985
管理信託報酬（収入×約3%）		1,794,644	9,397	46,985
その他費用		200,000	1,048	5,240
支出④		12,641,949	66,194	330,970
収支（③-④）（配当⑤）		46,006,522	240,866	1,204,330
予定表面利回り [③÷①]		3.07%	3.07%	3.07%
予定配当利回り [⑤÷①]		2.40%	2.40%	2.40%

※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	購入持分当たり	
収入	賃料・共益費		10口	50口
	収入③	55,716,047	291,707	1,458,535
支出	運営管理費（収入×約2.5%）	1,420,760	7,439	37,195
	建物管理費	3,267,000	17,105	85,525
	保険料	388,160	2,033	10,165
	水光熱費	216,703	1,135	5,675
	固定資産税・都市計画税	3,185,262	16,677	83,385
	修繕積立金	300,000	1,571	7,855
	委託者報酬（収入×約3%）	1,704,911	8,927	44,635
	管理信託報酬（収入×約3%）	1,704,911	8,927	44,635
	その他費用	200,000	1,048	5,240
	支出④	12,387,707	64,862	324,310
収支（③-④）（配当⑤）		43,328,340	226,845	1,134,225
予定表面利回り [③÷①]		2.91%	2.91%	2.91%
予定配当利回り [⑤÷①]		2.26%	2.26%	2.26%

※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。

■信託期間・途中売却について

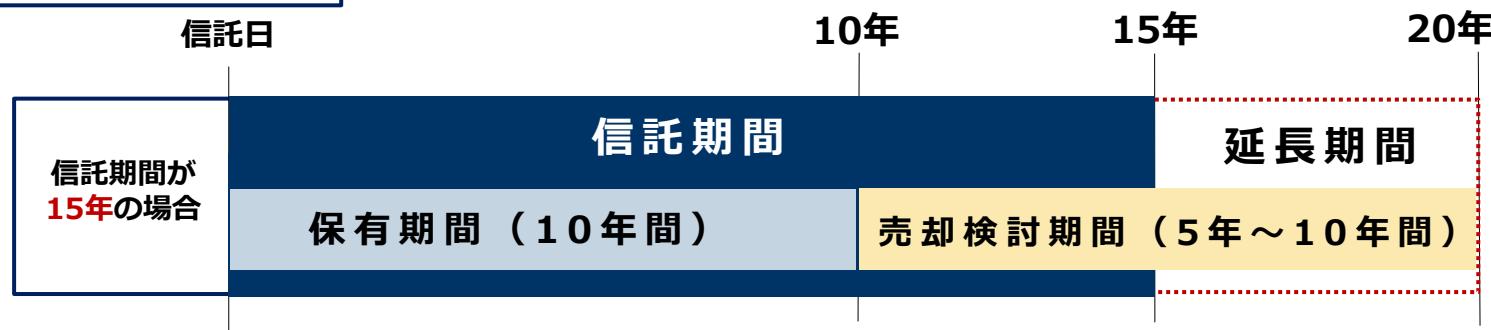
信託期間

本信託は原則、**信託されている不動産を市場で売却することで終了**(※1・2)いたします。

信託期間は**15年**(※3)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、エー・ディー・ワークスが適切と判断したタイミングで売却等に係る指図案を受益者に通知し、受益権の口数の過半数を保有する受益者の賛成により決定されます。
- (※2) 売却による収入から必要な経費を差し引いた金員を受益者の受益権保有口数の割合に応じて配当します。
- (※3) 信託期間は商品によって異なります。

信託期間のイメージ



信託期間中の途中売却 (現金化の方法)

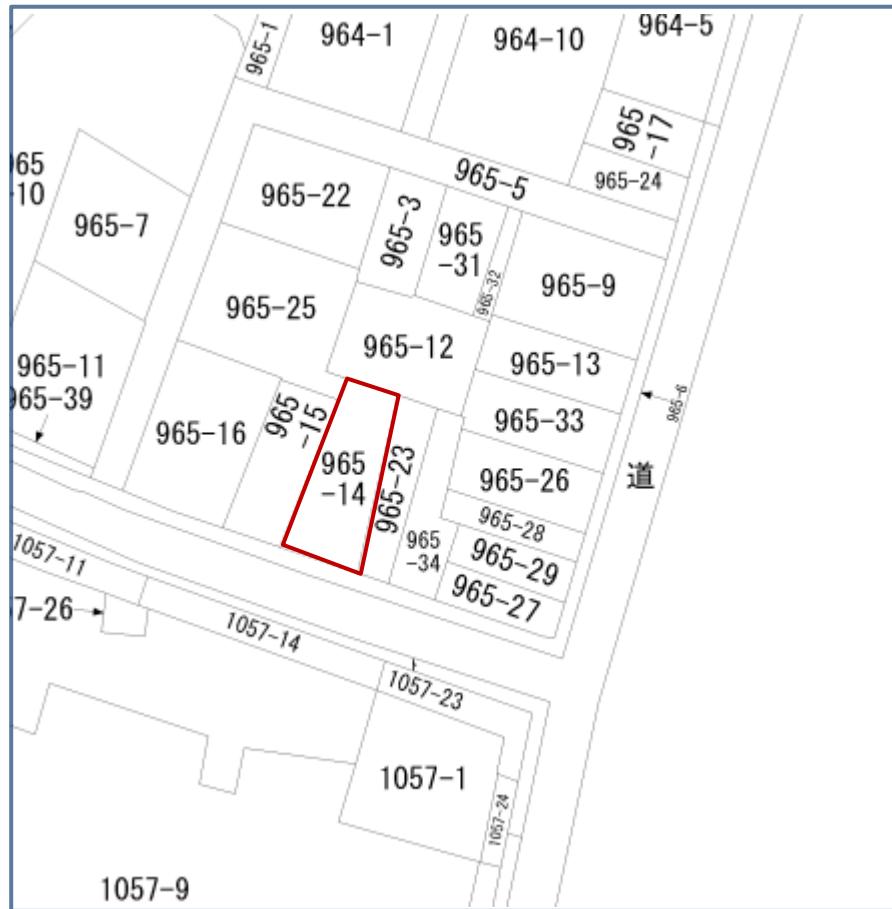
信託期間中でも**信託受益権の第三者への売却**が可能(※4)です。

- (※4) 所定の手続きを経る必要があります。

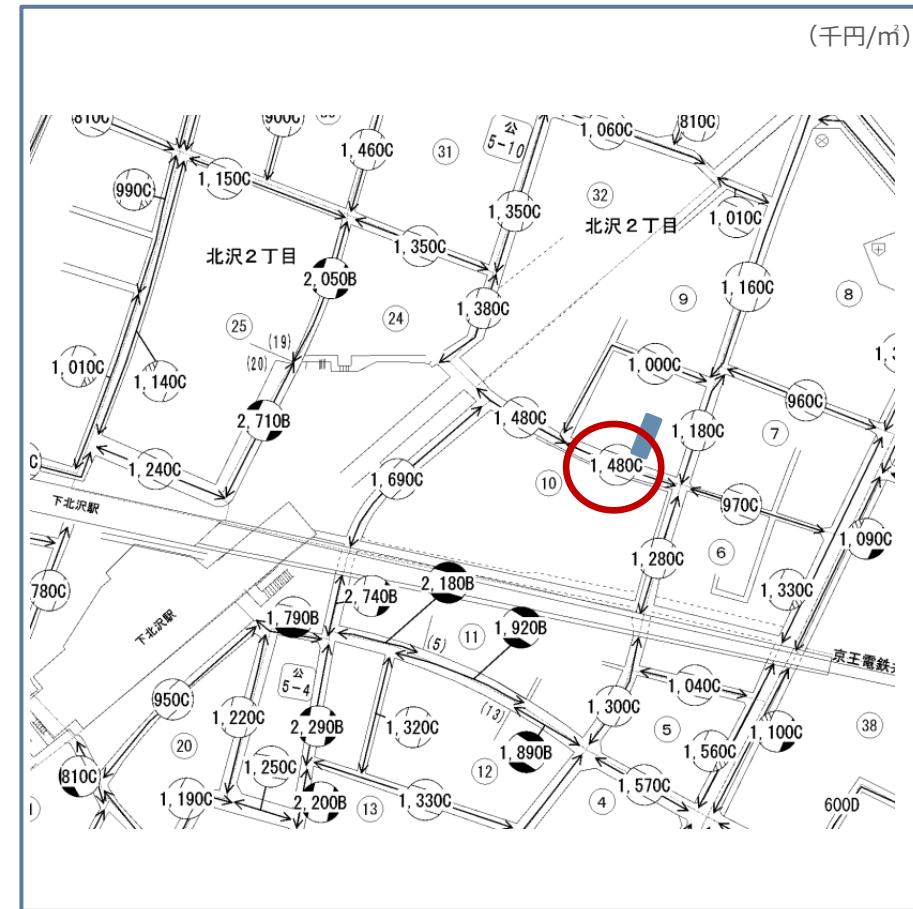
- ◆ 売却は1口単位で可能です。
- ◆ 売却価格は買主と相対で合意した価格になります。但し、買主が新たに受益者となることについて、信託会社の事前の書面による承諾手続きが必要になります。
- ◆ 売却先の探索は受益者による自己探索又は、エー・ディー・ワークスによる探索となりますが、後者の場合、エー・ディー・ワークスにおいて売却先が見つかることを保証するものではございません。
- ◆ 売却に伴う事務手数料について、詳しくはP18の期中・売却時にかかる諸費用をご確認ください。

■ 公図・路線価

公圖



路線価（令和6年度）



■運用・売却時の手数料／税務上の取り扱い

【期中報酬】 ※全体の運用収益より支払われます。

(株)エー・ディー・ワークス=ADW

(株)エスクロー・エージェント・ジャパン信託=EAJ信託

項目	金額（税抜）	備考	受領者
1 委託者報酬	賃料収入× <u>3%</u>	信託不動産の運用管理指図	ADW
2 管理信託報酬	賃料収入× <u>3%</u>	信託不動産の貸主業務 ・資金管理	E AJ信託

【不動産売却・信託終了時費用】 ※全体の売却収益より支払われます。

項目	金額（税抜）	備考	受領者
1 不動産売却時委託者報酬	売却価格× <u>1%</u>	終了事務	ADW
	利益価格× <u>10%</u>	一括売却価格が信託受益権売買価格を超えた時	ADW
2 処分信託報酬	売却価格× <u>1%</u>	売主としての売却業務	E AJ信託
3 信託終了時報酬	全体の売却代金より <u>50万円</u>	信託終了事務	E AJ信託

【その他手続き発生時費用】

	項目	金額（税抜）	備考	受領者
相続・贈与時	相続時事務費用	1回の手続きにつき <u>5万円</u>	相続に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	1回の手続きにつき <u>5万円</u> (※①)	贈与に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	受贈者1人につき <u>5万円</u>	贈与に係る受益者変更事務	E AJ信託
途中売却時	事務・仲介手数料	売却価格× <u>3%</u> (※②)	売却先探索業務 ・売買に係る受益者変更事務	ADW
	事務手数料	買主1人につき <u>5万円</u>	売買に係る受益者変更事務	E AJ信託
質権設定時	事務手数料	1回の手続きにつき <u>5万円</u>	質権設定に係る事務	E AJ信託

(※①) 同一人物への2回目以降の贈与の場合は1万円 (※②) 受益者が自ら売却先を探した場合は5万円

Copyright(c) 2025 A.D.Works All rights reserved.

■ インボイス制度の概要

本資料の内容につきましては2025年5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、複数税率に対応するため、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。

<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,2025年4月改訂）

[不動産小口化商品（信託受益権型）への影響について]

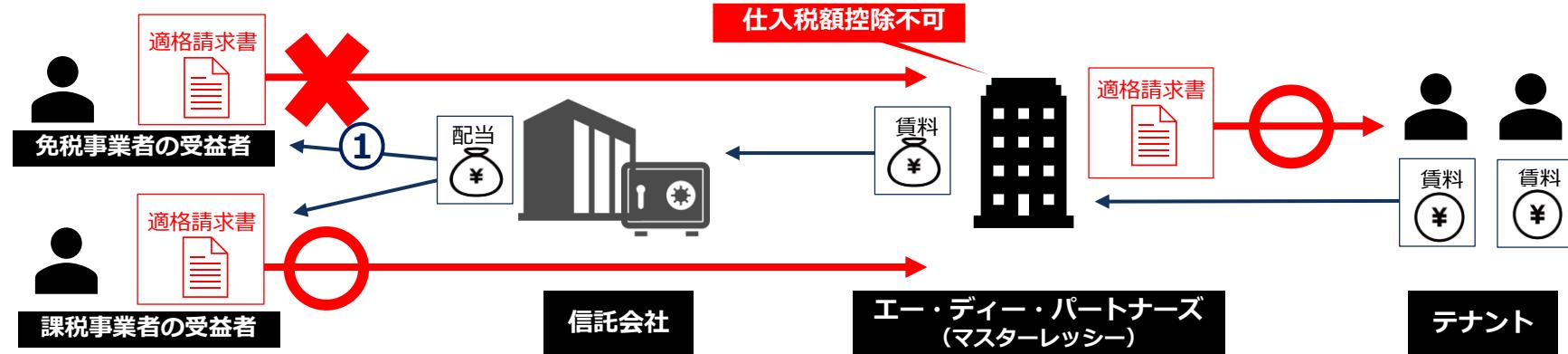
当社の信託受益権型の不動産小口化商品の場合、税制上、信託財産により生じた収益は受益者の皆様に課税されるため、受益者の皆様がインボイスを発行できる課税事業者か、インボイスを発行できない免税事業者かにより、株式会社エード・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が信託会社へ支払う賃料に係る消費税につき、仕入税額控除の可否が異なります。

インボイスが発行できる課税事業者の受益者様の場合、当該受益者様の口数分について、マスター・レッサーが仕入税額控除することができますが、インボイスが発行できない受益者様の場合は、当該受益者様の口数分について、マスター・レッサーが仕入税額控除することができず、その金額分を賃料より差し引いて配当を行う予定です。詳細は次のページをご確認ください。

■インボイス制度導入に伴う影響について

①賃料収入

適格請求書を発行できない受益者様の場合、株式会社エー・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が信託会社へ支払う賃料に係る消費税につき、当該受益者様の口数分について、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配当を行う予定（①）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。

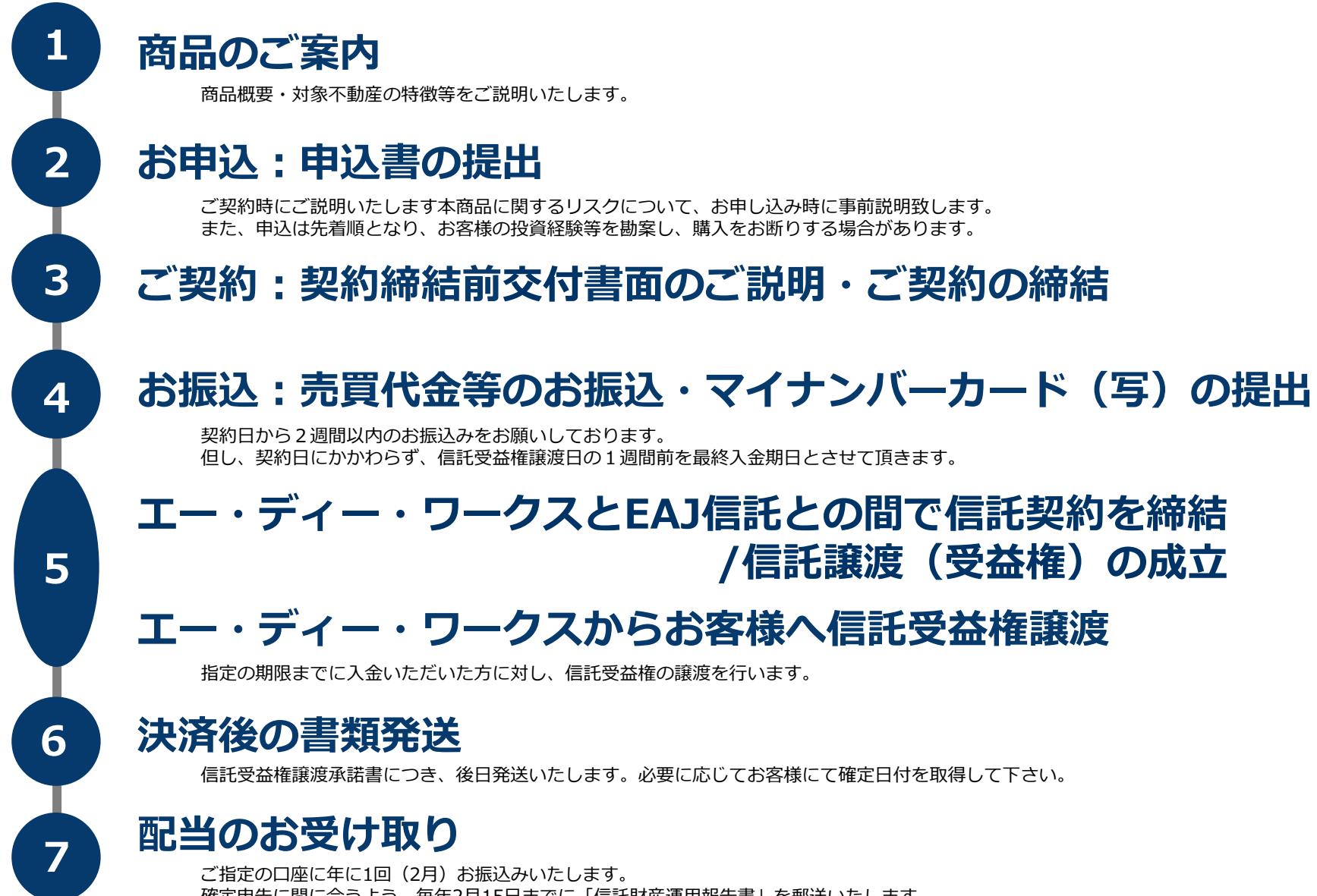
	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定配当利回り	2.40%	2.32%	2.18%	2.22%	2.21%
95%稼動想定 予定配当利回り	2.26%	2.18%	2.05%	2.09%	2.08%

(※注) 賃料は2025年6月1日現在の満室稼働想定賃料にて算出しており、マスター・レッサーから信託会社に支払われる賃料の金額は、実際にテナントから收受した賃料の金額に応じて決定されるため、マスター・レッサーは、受益者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、インボイス発行事業者の登録をしている受益者の口数分については、買主は仕入税額控除が可能である一方、インボイス発行事業者以外の受益者の口数分については、買主は仕入税額控除（2029年9月までは一部、同年10月からは全額）ができません。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

詳細な書類条件は別紙にて担当よりご案内いたしますので、申込希望の方は弊社担当までご連絡ください。

◆申込時・契約時にご準備・ご提出いただくもの（エー・ディー・ワークスにご提出いただくもの）

申 込 時	必要なもの	個人	法人	
	申込書（認印）	●	●	シャチハタを除く認印をご準備ください。
	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）	—	●	信託受益権売買契約実行日から遡って6か月以内発行のもの

※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）	●	●	信託受益権売買契約実行日から遡って6か月以内発行のもの
	通帳又はキャッシュカードの写し	●	●	分配金の振込みを希望する口座の通帳の表紙および表紙裏面の写し又はキャッシュカードの表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）

◆契約後に(株)エスクロー・エージェント・ジャパン信託へご提出いただく書類

(個人) 契約時	A,Bのいずれかの書類、もしくはCの書類をご提出ください。	
	A マイナンバーカード（個人番号カード）の写し（表裏両面）	+ 本人確認書類 1点
	B 通知カードの写し	+ 本人確認書類 2点 もしくは本人確認書類1点と補完書類の原本又は写し1点

(法人) 契約時	法人代表者の本人確認書類の写し 2点	
	(※) 法人の代表者以外が取引担当者となる場合で法人代表者の本人確認書類の写しがご用意ができない場合は、取引担当者の本人確認書類の写しと、取引担当者に対する権限の委任状（信託会社指定の様式）が必要です。	

■手続きの際にご準備いただくもの（本人確認書類要件）

【エー・ディー・ワークスへ提出いただく本人確認書類】

1点で 本人確認が 可能な書類	<顔写真がある証明書類> 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	<1点目> 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 <2点目> ■住民票等（信託受益権売買契約締結日から遡って6ヶ月以内発行） 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（信託受益権売買契約締結日から遡って6ヶ月以内発行） 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

【エスクロー・エージェント・ジャパン信託へ提出いただく本人確認書類】

本人確認 書類	①運転免許証（表裏）②運転経歴証明書 ③住民票の写し ④各種健康保険証 ⑤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） ⑥身体障害者手帳 ⑦印鑑登録証明書 等
補完書類	①納税証明書 ②社会保険料領収書 ③公共料金領収書等

■商品詳細（その他）

商品名称	ARISTO下北沢
形態	不動産信託受益権
総額／募集総額	総額：19.1億円（税込）
総口数／募集口数	総口数：1,910口
申込単位	1口100万円単位（5口以上954口以下）※①
必要経費	i 諸費用留保金 ii 修繕積立金準備金 iii 印紙代 ※②
売買代金支払最終期日	2025年9月22日（予定） ※原則、契約日から <u>2週間以内</u> の振込
運用開始予定日	2025年9月30日（予定）
運用期間	2025年9月30日～2040年9月29日（約15年間）※③
予定表面利回り	3.07%（満室稼働時）※④
収益配当月	年1回（2月）
計算期間	1月1日から12月31日の年1期※⑤
信託財産運用報告書	年1回（2月15日までに）信託財産運用状況について、「信託財産運用報告書」を送付
事業者の関与形態	（株）エー・ディー・ワークスは金融商品取引業者としての私募
金融商品取引業者	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第597号

※① 申込は先着順となりますこと預めご了承くださいませ。

※② 具体的な経費の金額は売買代金により変動します。

※③ 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。

※④ 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。

※⑤ 運用開始後の最初の計算期間は、2025年9月30日から2025年12月31日までです。

■留意事項等

〈留意事項〉

- 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なく、その正確性や完全性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作成基準日現在のものであり、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。
- 投資判断にあたっては、契約締結前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解されたうえで、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、自らの判断で行ってください。

■留意事項等

〈広告等における表示事項〉

- 金融商品取引業者等の商号、登録番号：【商号】株式会社エー・ディー・ワークス
【登録番号】関東財務局長（金商）第597号
- 顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものの手数料の詳細について本資料P.18をご確認ください
- 本商品におけるリスクについて
 - ①価格変動リスク：信託受益権の元本は不動産の価値によるため、不動産市況、賃料相場等の変動により、信託受益権の元本の欠損や元本を上回る損失が生じる場合があります。また、賃料相場の下落、空室率の上昇、テナントの賃料減額請求や賃料滞納等の発生、テナントの破産等賃貸事業収支が悪化し、配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。
 - ②信用リスク：委託者、受益者代理人、受託者、建物管理会社、賃借人、転借人等の信用状況の変化により、信託収益の減少または信託受益権の元本欠損が生じることがあります。
 - ③信託財産が不動産であることによるリスク：地震等の災害により、信託財産である不動産の全部または一部が滅失・毀損したり、土壤汚染や関連法令不適合等の瑕疵が発見された場合、対象不動産の経年劣化が生じた場合等に、対象不動産の賃料や売却価格が下落し、これらに伴う信託受益権の配当の減少や元本の欠損、元本を上回る損失が生じる場合があります。また不動産の維持管理等に関する法令の変更や税制の変更により、信託不動産の維持管理費や各種税金が増額され、これらに伴う信託受益権の配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。
 - ④信託受益権の流動性に関するリスク：信託受益権取引については、十分な流通市場が存在しないため流動性が低く、売却先の探索に時間を要し、あるいは売却先が見つからないおそれがあります。また、売却時の経済情勢や信託不動産の状態や信託不動産の管理・運用の状況等により、信託受益権の価格が取得時の売買代金額を下回る場合があります。
- 事業者が加入している協会：一般社団法人第二種金融商品取引業協会



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

※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。

<事業主・売主>

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
金融商品取引業 関東財務局長（金商）第597号
宅地建物取引業 国土交通大臣（3）第8550号

<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