



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
恵比寿

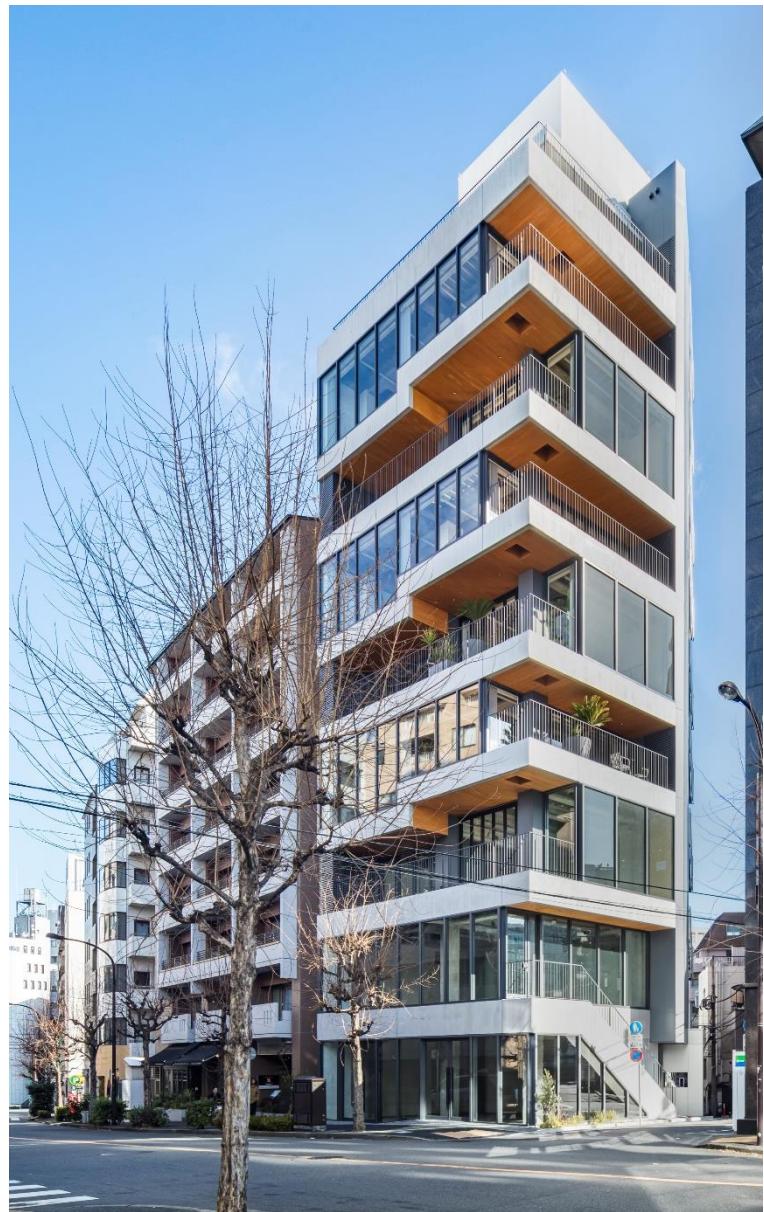
不動産小口化商品「ARISTO恵比寿」 商品概要説明書

■物件概要

► 東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」から徒歩3分、
JR山手線、湘南新宿ライン「恵比寿駅」から徒歩4分の事務所・店舗ビル・

物件名称	ARISTO恵比寿			
所在	地番：渋谷区恵比寿西一丁目15番7 住居表示：東京都渋谷区恵比寿西一丁目15番6号			
交通	東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」 JR山手線、埼京線、湘南新宿ライン「恵比寿駅」 東急東横線「代官山駅」	徒步 3分 徒步 4分 徒步 8分		
土地	公簿面積 地目	137.61m ² (41.62坪) 宅地	実測面積 竣工	137.63m ² (41.63坪) 2023年1月
建物	構造・規模 延床面積 賃貸面積	鉄骨造陸屋根9階建 750.69m ² (227.08坪) 648.69m ² (196.22坪)	施工会社	株式会社アーバンヤマイチ
	用途	事務所・店舗		
	都市計画区域 指定建蔽率 指定容積率	市街化区域 80% 500%	用途地域 防火指定	商業地域 防火地域
公法上の制限				

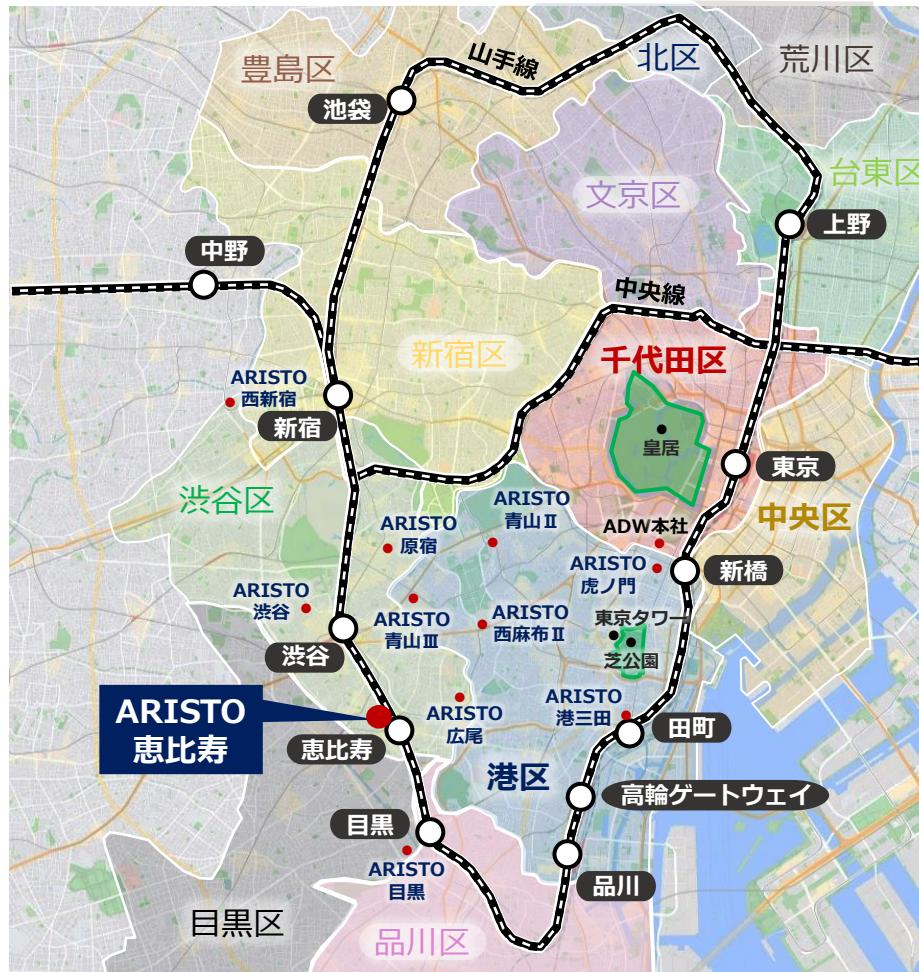
■物件写真



■ロケーション（広域地図）

ARISTO恵比寿は東京都心5区^(※)の一つである渋谷区に位置しています。

東京23区のほぼ中央に位置する「渋谷区」はオフィス街、商業地、高級住宅街のほか、都市公園や各国大使館なども多く、さまざまな顔を持つエリアです。特に恵比寿エリアは、オフィスや商業施設、おしゃれな飲食店が集まり、東京の主要スポットへのアクセスも良好なことから、平日だけでなく休日も多くの人々で賑わう人気のエリアです。



洗練された大人の街、恵比寿

恵比寿駅はJRと東京メトロの二社が乗り入れており、JR山手線で渋谷、新宿、品川へ、東京メトロ日比谷線で六本木、銀座へ、ダイレクトにアクセスできる便利な駅です。

渋谷と目黒に挟まれた立地にあり、恵比寿ガーデンプレイスや人気レストランが点在し、オフィスも商業も集まる洗練された街として若者から大人まで幅広い層に人気です。



JR山手線内側面積（枠内）
東京都全域の約2.86%^(※)

(※)東京都心5区とは、千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区を指します。

(※)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

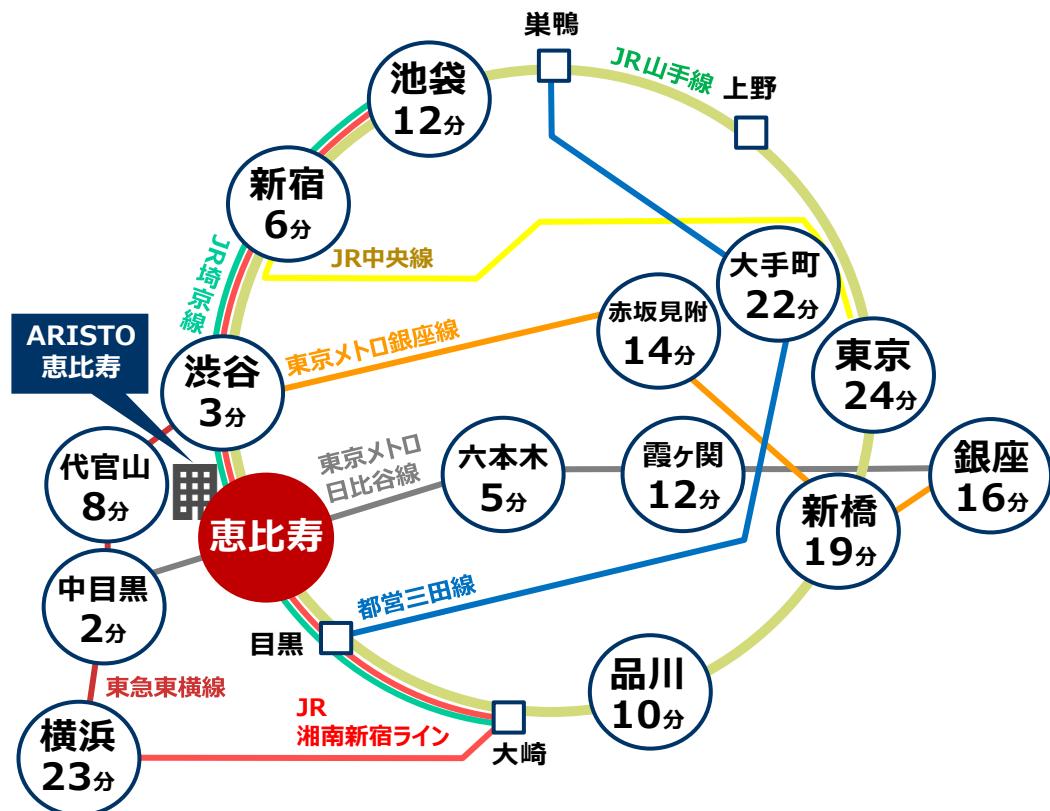
(※)東京都が公表している東京都総面積の約2,199.94km²とJR山手線内側面積約63.0Km²から計算した数値です。出典：国土地理院ホームページおよび国土交通省ホームページより

■交通アクセス

山手線や湘南新宿ラインなどJRの主要路線が通り、さらに六本木・銀座へもアクセスが可能な東京メトロ日比谷線が通る恵比寿駅は、オフィスや店舗はもちろん、住居としてもニーズの高いエリアです。東京の主要各駅へダイレクトアクセスが可能な鉄道だけでなく、車での移動も便利です。

■ 恵比寿駅の交通アクセス

※各駅への所要時間は、恵比寿駅からの最短時間を記載しています。



JR山手線など4社9路線
「渋谷」駅まで
3分



東急東横線
「代官山」駅まで
8分



東京メトロ日比谷線
都営地下鉄大江戸線
「六本木」駅まで
5分

■ロケーション（広域地図）

恵比寿は、JR山手線で北に渋谷駅、南に目黒駅を擁するエリアに位置しています。東には東京屈指の高級住宅街として知られる広尾・白金エリアが広がり、西には感度の高い人々が集う洗練された街、代官山・中目黒エリアが隣接しています。こうした魅力的な街に囲まれた恵比寿は、若者を中心に多くの人々が集い、洗練された品のある街として人気を博しています。

1 渋谷スクランブル交差点



2 代官山



3 目黒川桜並木



4 六本木ヒルズ



5 恵比寿ガーデンプレイス



6 ウエスティンホテル東京

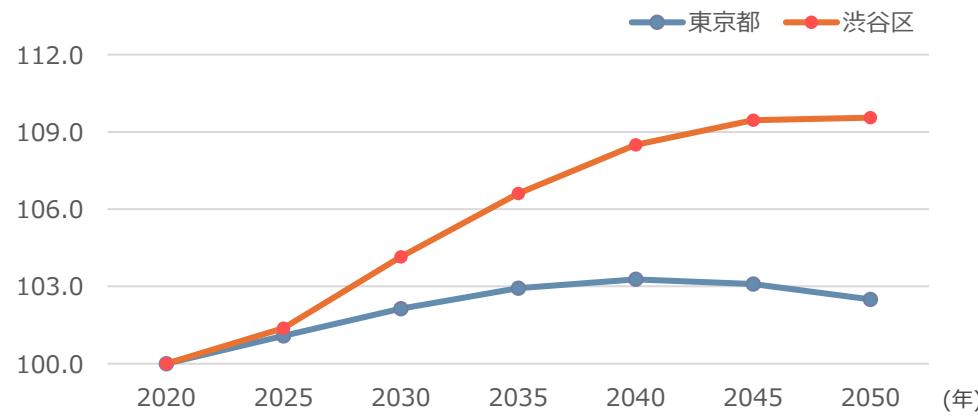


■ 渋谷区・恵比寿の投資優位性

渋谷区は東京都平均を大きく上回る人口増加が見込まれています。2025（令和7）年の地価公示平均価格は、前年比の**13.3%**と大幅に上昇しています。中でも広尾・恵比寿エリアでは、2024年のオフィス空室率がわずか**0.2%**と極めて低く、想定成約賃料も東京23区平均賃料と比較して、高水準で推移しています。

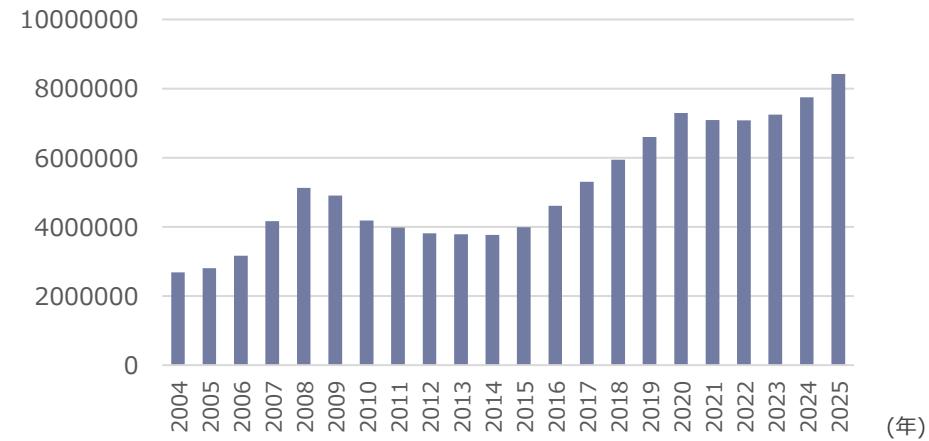
■ 2020年を100とした時の渋谷区将来人口推移

※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

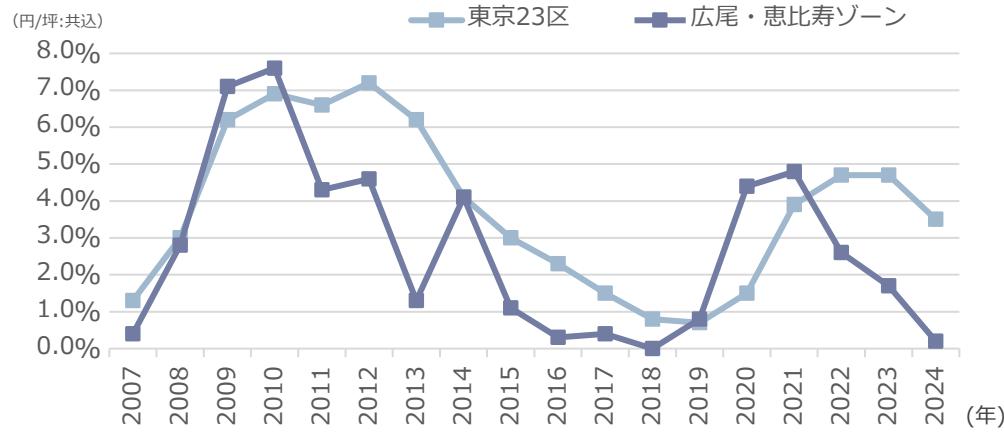


■ 渋谷区の地価公示平均価格推移（商業地）

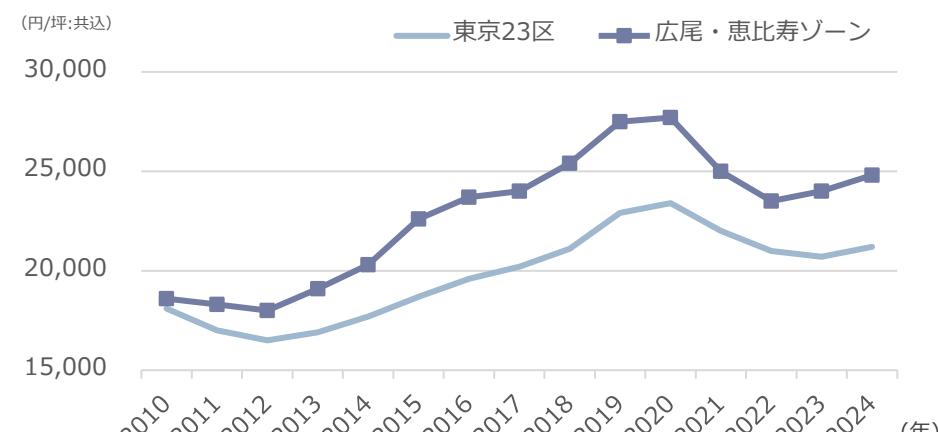
※国土交通省「令和7年度地価公示」より当社作成



■ オフィス空室率推移



■ オフィス想定成約賃料推移



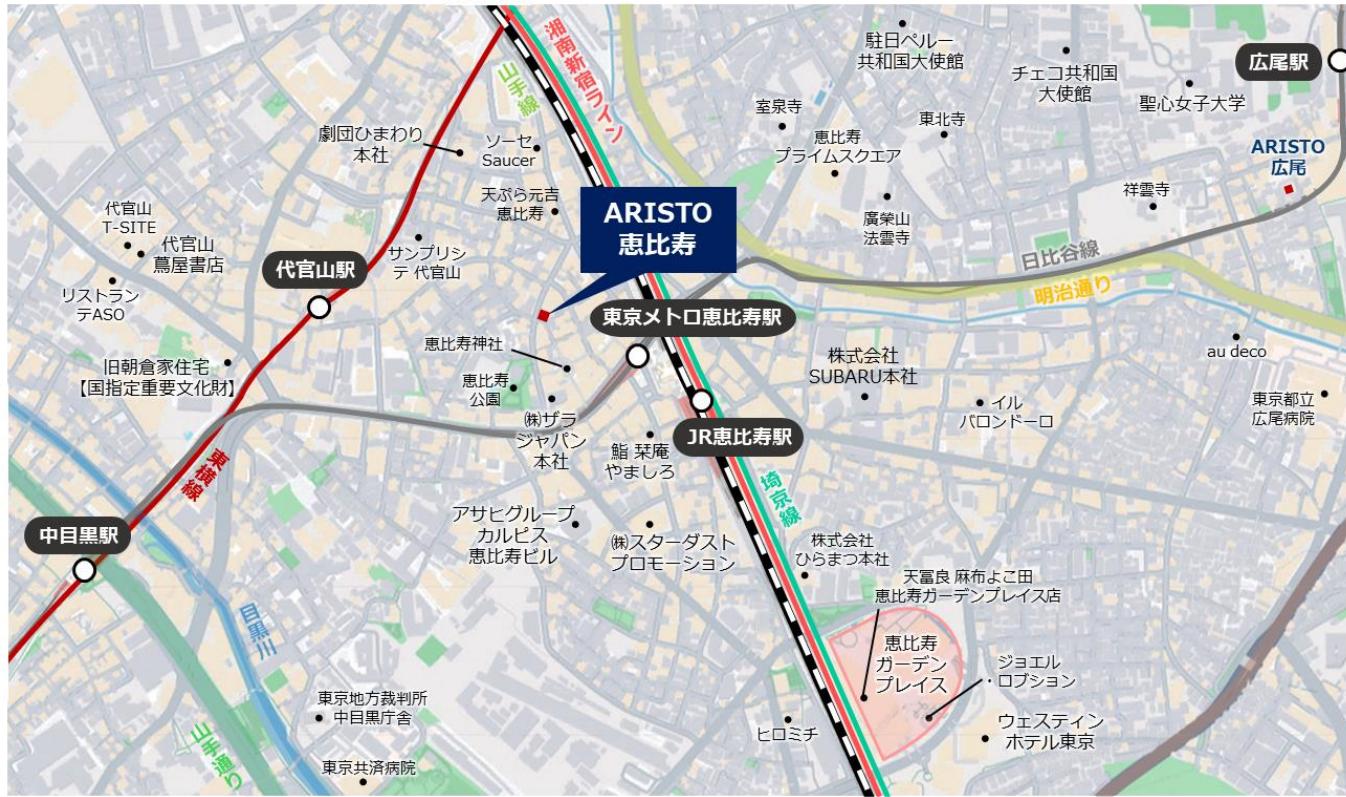
■ 恵比寿エリアについて

恵比寿

-洗練された街並みと文化的な雰囲気が調和する上品で大人の街-

恵比寿駅の名称は、1887年に設立された日本麦酒醸造有限会社（現：サッポロビール）のビール「恵比寿麦酒」に由来します。商売繁盛の神・恵比寿様にちなんで名付けられたこのビールが広く親しまれたことから、1906年に開業した駅もその名を冠して「恵比寿駅」とされたと言われています。1994年には、工場跡地に「恵比寿ガーデンプレイス」が誕生し、街は商業地としてさらに発展。現在も、サッポロビール本社やエビスビール記念館があり、山手線の発車メロディーにはビールCMで使用されている「第三の男」が流れています。

駅周辺には1,800軒以上の飲食店があり、ミシュラン掲載店や紹介制の高級店など、話題の名店も多いことから、グルメの街としても人気を博しています。



ビール坂



ジョエル・ロブション
(ミシュラン三ツ星フレシチ)

ゑびす像



恵比寿ガーデンプレイス



■恵比寿のオフィス需要

恵比寿は「ITの聖地」と呼ばれている渋谷駅に近接していることから、ITベンチャー企業やスタートアップ企業が多く集まるエリアです。さらに、有名芸能事務所や大手企業の本社も点在し、様々な業種のビジネスパーソンが行き交う活気ある街です。

大手企業本社

- サッポロビールホールディングス株式会社
(大手ビールメーカー)
- 株式会社SUBARU (富士重工業)
(大手自動車メーカー)
- あいおいニッセイ同和損害保険株式会社
(損害保険会社)

芸能事務所

- 株式会社スターダストプロモーション
(所属：椎名桔平・野々村真・常盤貴子・北川景子など)
- 株式会社LDH JAPAN
(所属：EXILE・三代目 J SOUL BROTHERSなど)
- 株式会社TEN CARAT
(所属：井浦新・アンミカなど)

ITベンチャー企業

- 株式会社力カクコム (価格.COM、食べログの企画・開発・運営)
- 株式会社クラウドワークス (クラウドソーシングサービス運営)
- 株式会社スクールウィズ (海外留学の口コミサイトの企画・開発・運営)
- 株式会社エムフロ (クラウドソーシングサービス運営)
- コイニー株式会社 (クレジットカード決済事業)
- ジェネシスヘルスケア株式会社 (遺伝子検査キット×ITの開発・製造・販売)
- 株式会社エビソル (飲食店向け集客支援サービス提供)
- 株式会社アドベンチャー (航空券予約販売サービスサイトskyticketの運営)
- 株式会社SEKAISHA (キャリア教育事業)



■ 恵比寿のグルメ

恵比寿は数多くのミシュランガイド掲載店や話題のレストラン、バーが立ち並ぶ人気のグルメの街です。恵比寿エリアで働くビジネスパーソンや休日の来訪者の利用だけでなく、渋谷・目黒・六本木などで働く感度の高い人々の会食の場としても多く利用されています。

■ ジョエル・ロブション

ミシュラン三ツ星18年連続獲得フレンチレストラン
恵比寿ガーデンプレイス内にある近世フランスの古城を思わせる石造りの建物にある“フレンチの皇帝”ジョエル・ロブション氏の最高峰グランメゾン。



■ 酒彩蕎麦 初代 恵比寿店

名物白いカレーうどんが有名な食べログ百名店選出店

JR恵比寿駅西口側に位置する手打ち蕎麦店。美味しい蕎麦もありながら、白いカレーうどんが有名で、休日には行列ができる、食べログ百名店選出店。



■ 鳥佳（鳥しきICHIMON）

ビブグルマン選出店の焼鳥とワインのマリアージュ
株式会社LDH kitchen運営の焼鳥店。“鳥しき”の特色である「近火の強火」による焼鳥とワインが互いの旨みを引き立て合う至高のマリアージュが人気。



■ アンティーカ ピッツェリア ダ ミケーレ恵比寿

ナポリの伝統あるピツェリア日本一号店

ナポリで150年以上愛されるピツェリアの日本一号店であり、本場のピツツアが堪能できる、食べログ百名店に6回選出された有名店。

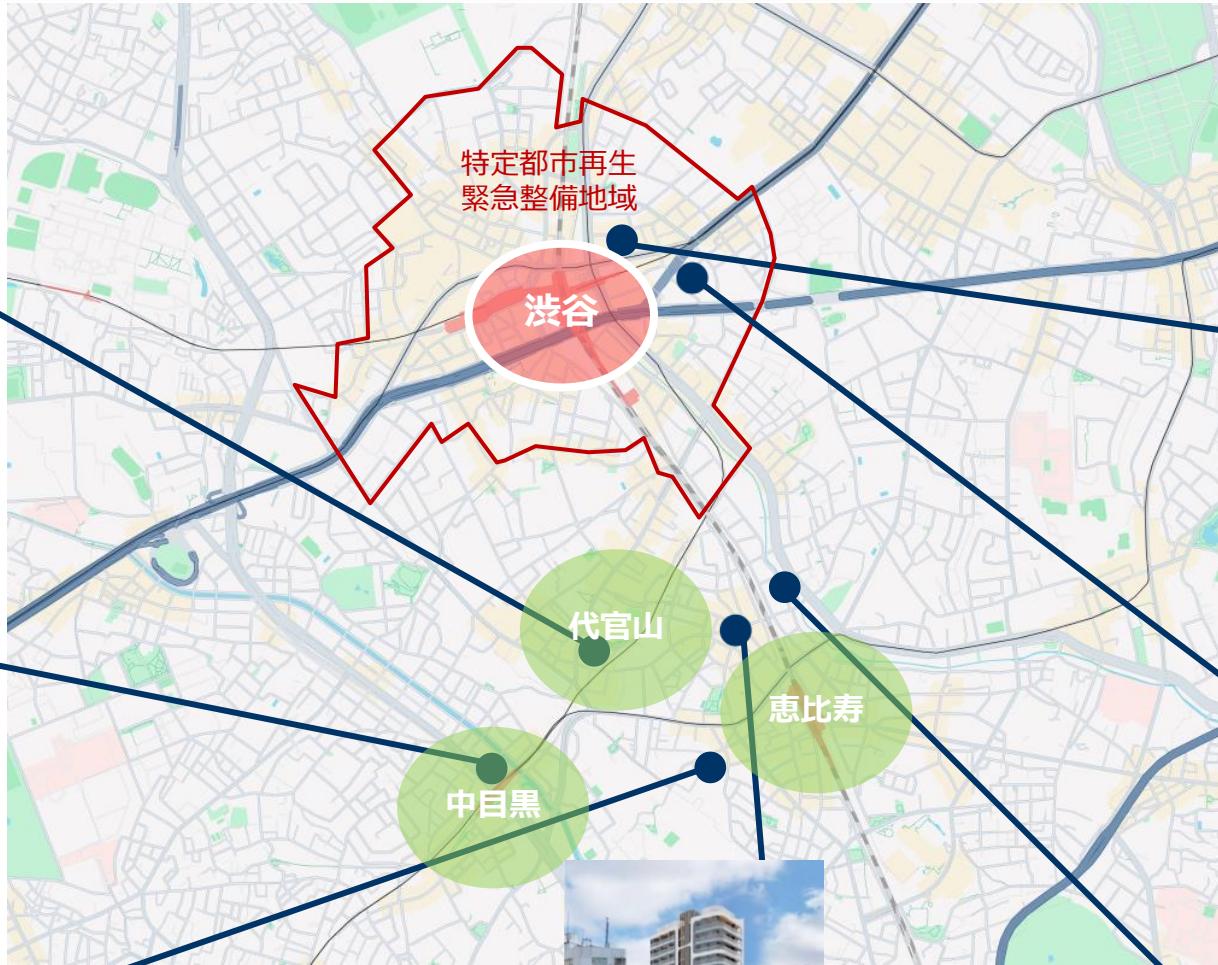


■再開発

渋谷駅周辺は特定都市再生緊急整備地域に指定されており、各所で大規模な再開発が進行中です。これに伴い渋谷を中心とした半径2.5Km圏内は東急グループにより「広域渋谷圏（Greater SHIBUYA）」と定義され、恵比寿・代官山・中目黒エリアでも再開発や建替え事業が活発に進められています。



フォレストゲート代官山
(2023年10月開業)



宮益坂地区第一種市街地再開発事業
(2031年度竣工予定)



中目黒駅前北地区市街地再開発事業
(2027年完了予定)



プラウド恵比寿ヒルサイドガーデン
(2020年1月竣工)



恵比寿フラワーホーム
マンション建替え事業
(2025年竣工予定)



恵比寿レジデンス参番館
(2026年竣工予定)

■ 詳細地図



ARISTO恵比寿は東京メトロ恵比寿駅から徒歩3分、JR恵比寿駅から徒歩4分という利便性の高いロケーションに位置しています。周辺は話題の居酒屋やバーが集まる、東京屈指の洗練されたグルメエリアです。ARISTO恵比寿はその一角、角地に位置しており、視認性も高く、テナントからの関心も高い物件です。



■セットアップオフィス・入居テナントについて

ARISTO恵比寿は現在、飲食店やサービス店舗、事務所として利用されています。店舗区画には地域住民を主なターゲットとしたクリニックや、来訪者の利用も見込んだ飲食店が入居しています。オフィス区画においては周辺エリアに合った芸能事務所や美容業界・ITベンチャー企業の持続的なニーズが期待できる物件です。

区画	現況	用途	業態	賃貸面積
9F	入居中	店舗	飲食店	49.97m ² (15.11坪)
8F	入居中	事務所	WEBマーケティング業	76.16m ² (23.03坪)
7F	入居中	店舗	美容クリニック	67.13m ² (20.30坪)
6F				76.16m ² (23.03坪)
5F	入居中	事務所	建設業・不動産業	67.13m ² (20.30坪)
4F	入居中	事務所	美容品販売	76.16m ² (23.03坪)
3F	入居中	事務所	芸能事務所	68.35m ² (20.67坪)
2F	入居中	店舗	歯医者	85.56m ² (25.88坪)
1F	入居中	店舗	不動産仲介業	82.07m ² (24.82坪)

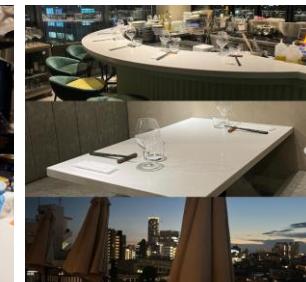
■セットアップオフィスについて

オフィス区画の一部は机や椅子、会議室、照明などが備えられたセットアップオフィスで、契約後すぐに利用を開始出来ます。約70cmの段差を設けたスキップフロアにより、仕切りを作らず空間にメリハリを演出。さらに各階に設けられた専用テラスは、気軽なリフレッシュスペースとして活用出来ます。



■ 9F POP&POUR EBISU (ワインバー)

六本木にて人気のカジュアルワインバーが二号店進出。ワインの知識がなくても気軽に、POP（開けて）& POUR（注ぐ）で楽しむお店。恵比寿の夜景を眺めながら、ナチュラルワインと創作イタリアンを味わえるお洒落な雰囲気のワインバーです。



■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 **2.63%**

95%稼働想定時 **2.50%**

予定配当利回り

[配当金 ÷ 売買代金(税込)]

満室稼働想定時 **2.21%**

95%稼働想定時 **2.09%**

総額 (総口数)

39.65億円 (税込)
(3,965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 19.82億円

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『1.96%』 / 『2.45%』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	2,464,644,000	6,216,000	31,080,000	
	建物	1,363,960,000	3,440,000	17,200,000	
	建物消費税額	136,396,000	344,000	1,720,000	
売買代金①		3,965,000,000	10,000,000	50,000,000	
初期費用 の内訳	諸費用留保金（※ I）	10,844,275	27,350	136,750	
	修繕積立金（※ II）	90,001,535	226,990	1,134,950	
	印紙代（※ III）	—	200	200	
初期費用（売買代金を除く）		100,845,810	254,540	1,271,900	
合計（総投資額）②		4,065,845,810	10,254,540	51,271,900	

※ 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	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	104,502,588	263,560	1,317,800
	収入③	104,502,588	263,560	1,317,800
支出	運営管理費（収入×約2%）	2,131,853	5,377	26,885
	建物管理費	2,395,800	6,043	30,215
	保険料	453,950	1,145	5,725
	水光熱費	388,533	980	4,900
	固定資産税・都市計画税	5,461,096	13,774	68,870
	修繕積立金	300,000	757	3,785
	委託者報酬（収入×約3%）	3,197,780	8,066	40,330
	管理信託報酬（収入×約2%）	2,131,853	5,377	26,885
	その他費用	300,000	757	3,785
	支出④	16,760,865	42,276	211,380
収支（③-④）（配当⑤）		87,741,723	221,284	1,106,420
予定表面利回り [③÷①]		2.63%	2.63%	2.63%
予定配当利回り [⑤÷①]		2.21%	2.21%	2.21%

※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	購入持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	99,277,459	250,384	1,251,920
	収入③	99,277,459	250,384	1,251,920
支出	運営管理費（収入×約2%）	2,025,261	5,108	25,540
	建物管理費	2,395,800	6,043	30,215
	保険料	453,950	1,145	5,725
	水光熱費	388,533	980	4,900
	固定資産税・都市計画税	5,461,096	13,774	68,870
	修繕積立金	300,000	757	3,785
	委託者報酬（収入×約3%）	3,037,890	7,662	38,310
	管理信託報酬（収入×約2%）	2,025,260	5,108	25,540
	その他費用	300,000	757	3,785
	支出④	16,387,790	41,334	206,670
	収支（③-④）（配当⑤）	82,889,669	209,050	1,045,250
	予定表面利回り [③÷①]	2.50%	2.50%	2.50%
	予定配当利回り [⑤÷①]	2.09%	2.09%	2.09%

※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。

■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。

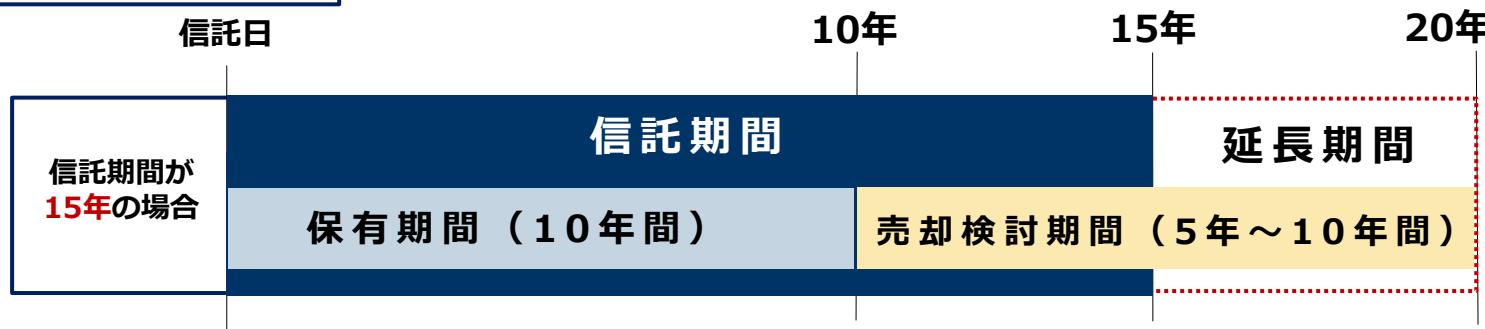
信託期間は**15年**(※3)です。また**最大5年間延長**する可能性があります。

(※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）

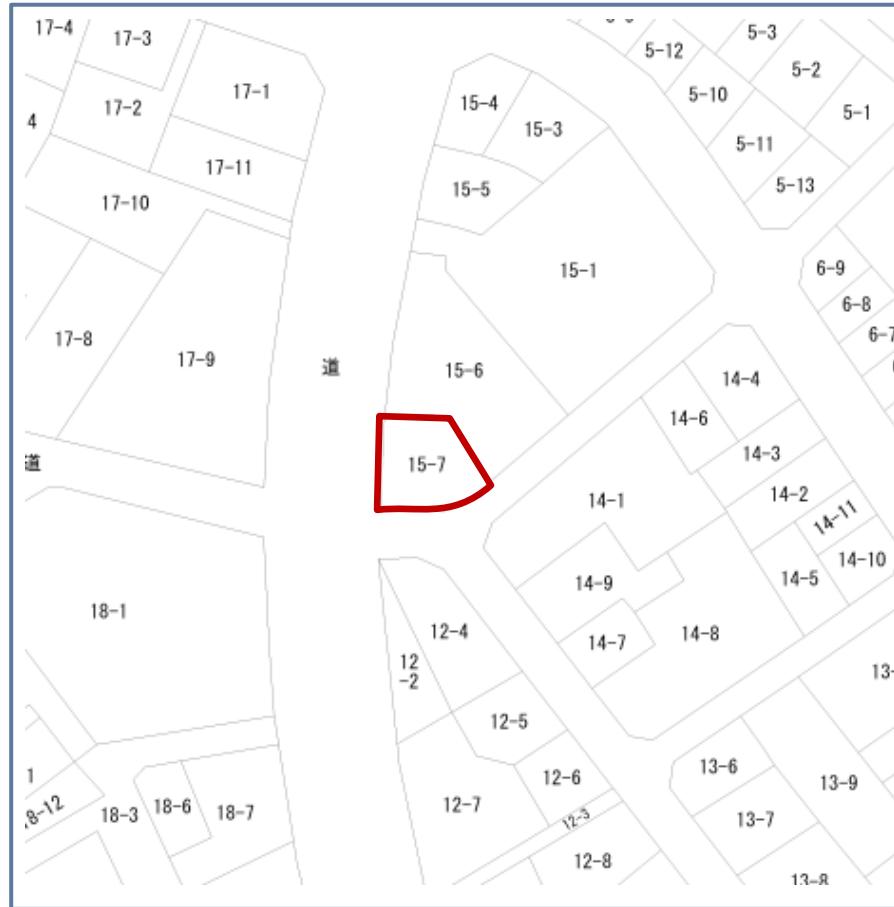
信託期間中でも**信託受益権の第三者への売却**が可能(※4)です。

(※4) 所定の手続きを経る必要があります。

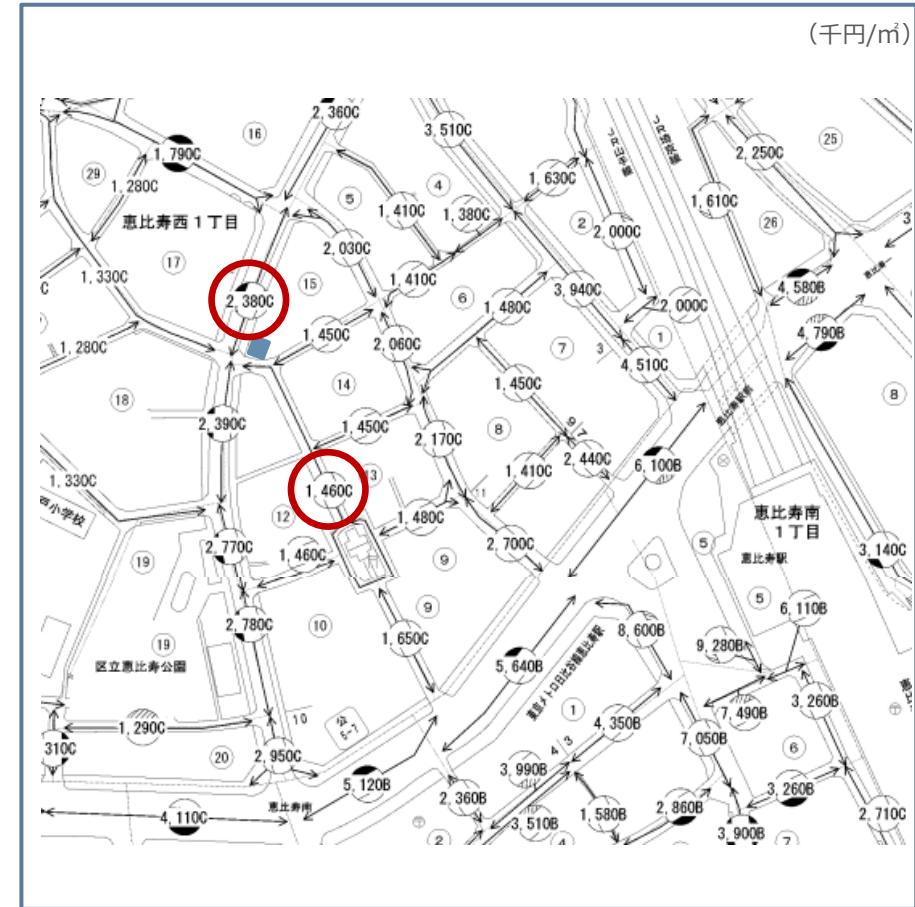
- ◆ 売却は1口単位で可能です。
- ◆ 売却価格は買主と相対で合意した価格になります。但し、買主が新たに受益者となることについて、信託会社の事前の書面による承諾手続きが必要になります。
- ◆ 売却先の探索は受益者による自己探索又は、エー・ディー・ワークスによる探索となりますが、後者の場合、エー・ディー・ワークスにおいて売却先が見つかることを保証するものではございません。
- ◆ 売却に伴う事務手数料について、詳しくはP19の期中・売却時にかかる諸費用をご確認ください。

■ 公図・路線価

公义



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>2%</u>	信託不動産の貸主業務 ・資金管理	EAJ信託

【不動産売却・信託終了時費用】 ※全体の売却代金より支払われます。

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>0.5%</u>	売主としての売却業務	EAJ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	EAJ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	EAJ信託
途中譲渡	事務・媒介手数料	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	EAJ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	EAJ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査した場合は5万円

■ 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]

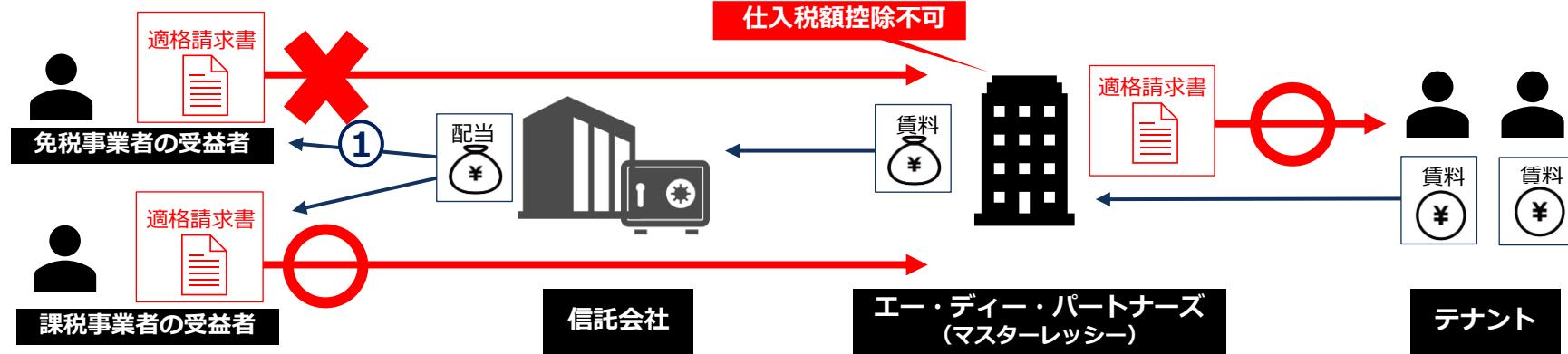
当社の信託受益権型の不動産小口化商品の場合、税制上、信託財産により生じた収益は受益者の皆様に課税されるため、受益者の皆様がインボイスを発行できる課税事業者か、インボイスを発行できない免税事業者かにより、株式会社エード・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が信託会社へ支払う賃料に係る消費税につき、仕入税額控除の可否が異なります。

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。

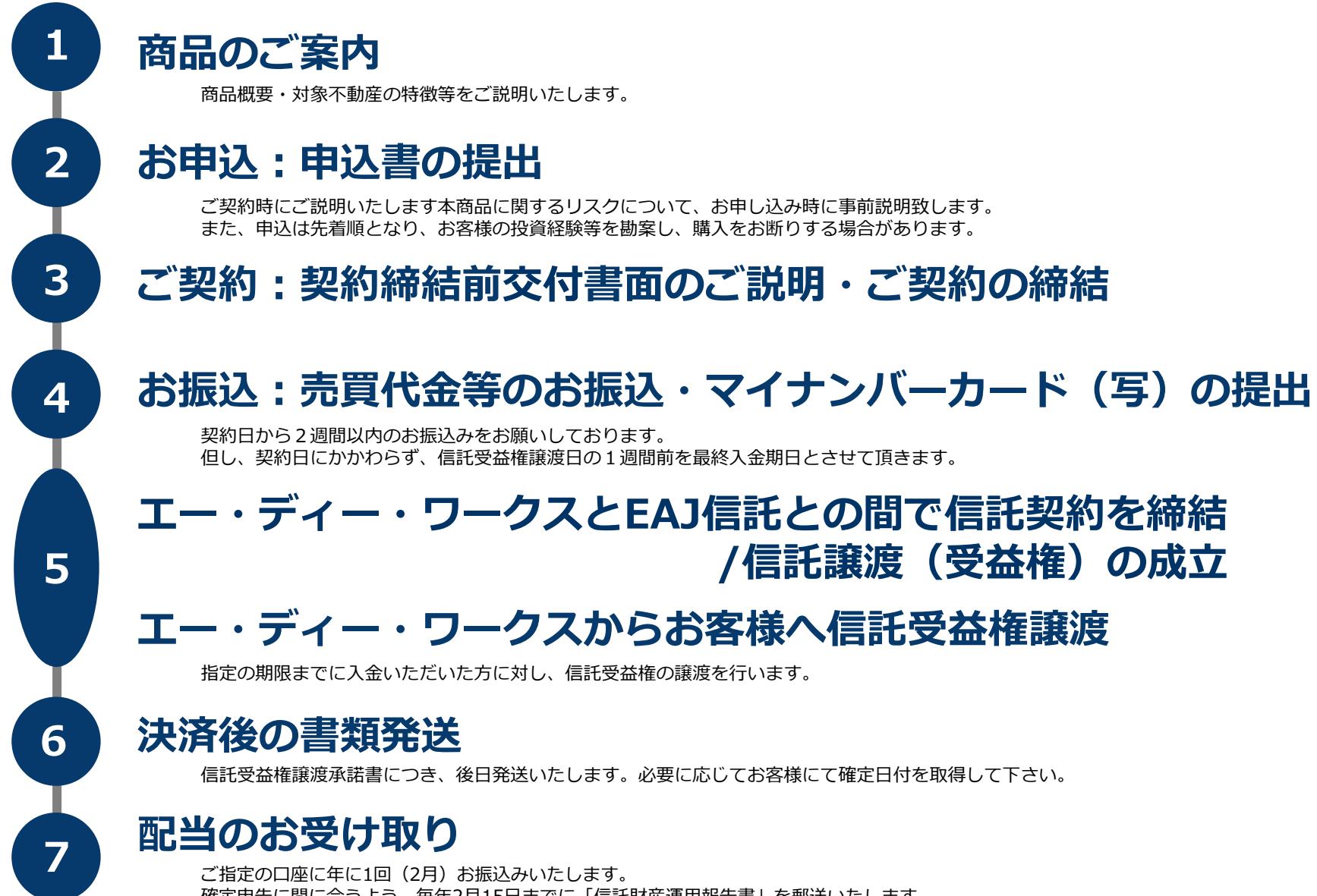
	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定配当利回り	2.21%	2.13%	2.02%	2.05%	2.04%
95%稼動想定 予定配当利回り	2.09%	2.01%	1.90%	1.93%	1.92%

(※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様の口数分については、買主は仕入税額控除ができる一方、インボイス発行事業者以外の受益者様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	●	●	配当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	C 住民票の写し又は住民票記載事項説明書の写し (個人番号が記載されているもの)	+ 本人確認書類 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恵比寿
形態	不動産信託受益権
総額／募集総額	総額：39.65億円（税込）
総口数／募集口数	総口数：3,965口
申込単位	1口100万円単位（5口以上1,982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	2.63%（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：手数料の詳細について本資料P.19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