

# イー・ディー・ワークスが提供する第22号不動産小口化商品 ARISTO（アリスト）下北沢のご案内

## I. 「ARISTO下北沢」最大の特徴

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月築店舗ビルに500万円から投資が可能な商品です。



### ●ARISTO下北沢 商品概要

予 定 表 面 利 回 り [ 賃 料 収 入 ÷ 売 買 代 金 ( 税 込 ) ]		予 定 配 当 利 回 り [ 配 当 金 ÷ 売 買 代 金 ( 税 込 ) ]	
満室稼働想定時	3.07%	満室稼働想定時	2.40%
95%稼働想定時	2.91%	95%稼働想定時	2.26%
総 額 ( 税 込 ) ( 総 口 数 )		申 込 単 位	
19.1億円 (1,910口)		5口500万円以上 (1口100万円単位)	
収 益 配 当		運 用 開 始 予 定 日	運 用 期 間
年1回 (2月)		2025年9月30日	15年(+5年)

### ●ARISTO下北沢 物件概要

所在地	東京都世田谷区北沢二丁目9番2号
交通アクセス	京王井の頭線、小田急小田原線「下北沢」駅 徒歩2分 京王井の頭線「池ノ上」駅 徒歩9分
構造規模・用途	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
土地面積(公簿)	112.20㎡(33.94坪)
延床面積(公簿)	542.35㎡(164.06坪)

※竣工時  
(2024年8月)撮影

※上記利回りは、想定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。

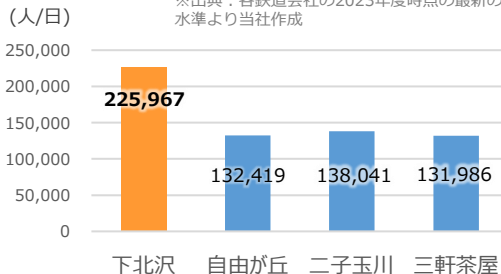
(例：賃料収入が現在想定賃料から『10%下落』/『10%上昇』した場合の満室稼働想定時予定配当利回りは『2.12%』/『2.68%』となります。)

## II. ロケーション

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、周囲には代田、代沢、大山町、神山村といった高級住宅街も広がっています。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。



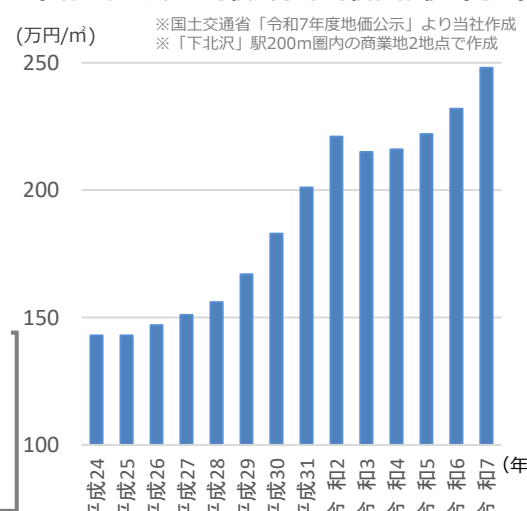
### ■乗降者数 (人/日)



### ◆下北沢駅に停車する電車◆

小田急小田原線	京王井の頭線
快速急行	急行
通勤急行	各駅停車
通勤準急	
各駅停車	

### ■下北沢駅エリアの地価公示平均価格推移(地点)



<事業主・売主>

株式会社イー・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

(苦情・相談窓口) 株式会社イー・ディー・ワークス コンプライアンス室

<お問い合わせ先>

資産運用事業本部



0120-540-949

E-mail aristo@re-adworks.com

A.D.W.  
Group  
SINCE 1888

TEL:03-4570-8662 Email:compliance@re-adworks.com



### Ⅲ. 下北沢駅周辺の再開発について

2013年に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。



NANSEI PLUSエリア



reload



シモキタエイクエ



下北線路空き地



東北沢駅～世田谷代田駅  
全長約1.7Km、全13エリア  
2022年全面開業

### Ⅳ. 「ARISTO下北沢」建物特性

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。

#### ■ 1F・2F みんな商店（スイーツ販売・雑貨/駄菓子販売）



#### ■ B1F RECOCO下北沢（レコードカフェ）



区画	現況	用途	業態	賃貸面積
7F	入居中	店舗	鉄板焼き	61.62㎡ (18.64坪)
6F	入居中	店舗	美容室	61.62㎡ (18.64坪)
5F	入居中	店舗	カフェ・バー	61.62㎡ (18.64坪)
4F	入居中	店舗	カラオケバー	61.62㎡ (18.64坪)
3F	入居中	店舗	居酒屋	68.53㎡ (20.73坪)
2F	入居中	店舗	スイーツ販売・ 雑貨/駄菓子屋販売	70.79㎡ (21.41坪)
1F	入居中	店舗		40.13㎡ (12.14坪)
B1F	入居中	店舗	レコードカフェ	67.44㎡ (20.40坪)

### Ⅴ. 会社概要/広告等における表示事項

#### ●会社概要（2024年12月末時点）

社名 株式会社エー・ディー・ワークス  
資本金 1億円 ※(株)ADワークスグループの100%子会社（資本金：62億83百万円）  
社員数 125名（連結従業員 240名）  
総資産 約510億円、純資産 約137億円

#### ●沿革

1886年 染色業として創業（明治19年）  
1976年 不動産業に業態転換  
2007年 ジャスダック上場  
2015年 東証一部上場  
2018年 不動産小口化商品の販売開始  
2020年 持株会社移行に伴い「株式会社ADワークスグループ」が東証一部に上場  
2022年 東証の市場区分再編に伴い「株式会社ADワークスグループ」は東証プライム市場へ上場（証券コード：2982）  
2023年 不動産小口化商品 運用総額100億円達成  
2024年 不動産小口化商品 運用総額250億円達成

#### ●ご注意事項●

●本商品は第二種金融商品取引業者である、(株)エー・ディー・ワークスが発行する不動産信託受益権となります。●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象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、契約締結前交付書面等入手熟読され、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、自らのご判断で行ってください。

#### 広告等における表示事項

- 顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの：手数料については諸費用留保金・修繕積立金・印紙代をお支払いいただきます。詳細は案件ごとにお渡しする資料をご確認ください。
- 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場合があります。
  - 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、土壌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、譲受人の探索に時間を要し、あるいは譲受人が見つからないおそれがあります。また、譲渡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

※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所有の画像、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。