

# イー・ディー・ワークスが提供する第18号不動産小口化商品 ARISTO（アリスト）青山Ⅲのご案内

## I. 「ARISTO青山Ⅲ」最大の特徴

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  
店舗ビルに500万円から投資が可能な商品です。



※2024年12月撮影

### ●ARISTO青山Ⅲ 商品概要

予定表面利回り [ 賃料収入 ÷ 出資金 (税込) ]		予定分配金利回り [ 分配金 ÷ 出資金 (税込) ]	
満室稼働想定時	2.63%	満室稼働想定時	2.30%
95%稼働想定時	2.49%	95%稼働想定時	2.17%
総額 (税込) (総口数)		申込単位	
58.1億円 (5,810口)		5口500万円以上 (1口100万円単位)	
収益分配		組成予定日	運用期間
年1回 (2月)		2025年3月31日	15年(+5年)

### ●ARISTO青山Ⅲ 物件概要

所在地	東京都港区南青山五丁目6番6号
交通アクセス	東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線「表参道」駅 徒歩 1分 東京メトロ副都心線、千代田線「明治神宮前〈原宿〉」駅 徒歩 13分 JR山手線 他4社9路線「渋谷」駅 (宮益坂口) 徒歩16分
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
竣工	2024年3月
土地面積 (公簿)	269.97㎡ (81.66坪)
延床面積 (公簿)	665.69㎡ (204.00坪)

※上記利回りは、現在の賃料の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。

## II. ロケーション（青山・表参道エリア）

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。東京の中でも「銀座」と「表参道（青山）」はハイブランド店舗が並び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、ラグジュアリーな雰囲気があります。

### 1 渋谷スクランブル交差点



### 2 いちょう並木



### 3 東急プラザ原宿「ハラカド」



※写真は公式HP・リリース記事より引用

### 4 青山通り



### 5 国立新美術館



### 6 六本木ヒルズ



＜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

不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号(2024年10月1日許可取得)

＜お問い合わせ先＞

資産運用事業本部



0120-540-949

E-mail aristo@re-adworks.com



## Ⅲ. 青山・表参道エリアについて・周辺店舗の紹介

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。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、有名ファッション店などが立ち並びます。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。

※写真はHP・リリース記事より引用もしくは当社撮影

### 青山・表参道

-日本を代表する洗練されたブランド商業地-



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



## Ⅳ. 「ARISTO青山Ⅲ」テナント詳細

※画像は他店などのイメージです。

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

### 1F フレグランス

(サンタ・マリア・ノヴェッラ)

イタリア・フィレンツェ発祥の**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う。



### 2F 美容・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。**27院**展開中。



### 3F 内科クリニック

(医療法人ふじいやさか)

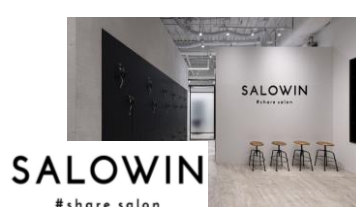
表参道で「表参道ウェルネス統合医療クリニック」を営む医療法人。同じ表参道エリアにて二店目の出店。



### 4F シェアサロン

(サロウィン株式会社)

全国に**140店舗**。**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。



## Ⅴ. 会社概要

#### ●会社概要（2023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：62億62百万円）  
社員数 125名（連結従業員 232名）  
総資産 約503億円  
純資産 約133億円

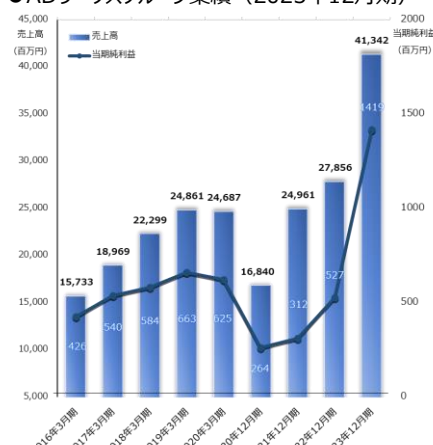
#### ●沿革

1886年 染色業として創業  
1970年 不動産事業部を発足  
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  
2020年 持株会社制移行に伴い「株式会社ADワークスグループ」が東証一部上場  
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

#### ●ご注意事項

●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エー・ディー・ワークスは不動産特定共同事業の当事者となります。●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、自らのご判断で行ってください。

#### ●ADワークスグループ業績（2023年12月期）



※決算期変更に伴い2020年12月期は9ヵ月決算となっております。

動画でわかる！  
エー・ディー・ワークスと  
「ARISTO」の仕組みとは

