



2024年4月撮影

※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『2.24%』/『2.83%』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。

ARISTO港三田 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	3.10%	満室 稼働想定時	2.54%		
90% 稼働想定時	2.79%	90% 稼働想定時	2.24%		
総額(税込) (総口数)		申込単位			
26.2 億円(2,620口)		1口 100 万円単位 (5口500万円以上)			
収益分配		組成予定日		運用期間	
年1回(2月)		2025年6月30日		15年(+延長5年)	

ARISTO港三田 物件概要

現物件名称	BIASTA TAMACHI MITA (2025年5月にARISTO三田に変更予定)
所在地	東京都港区芝五丁目19番6号
交通アクセス	都営三田線、浅草線「三田駅」 徒歩1分 JR山手線、京浜東北線「田町駅」 徒歩3分 ※所要時間は対象物件に最も近い出口からの距離です。
構造規模・用途	鉄骨造陸屋根12階建・事務所／店舗
賃貸面積	609.21㎡(184.28坪)
竣工	2024年3月
土地面積(公簿)	115.70㎡(34.99坪)
延床面積(公簿)	689.49㎡(208.57坪)

〈出資にあたっての留意事項〉

- ✓ 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㈱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。

株式会社エー・ディー・ワークス 資産運用事業本部

〔お問い合わせ先〕 TEL:0120-540-949 mail: aristo@re-adworks.com



A.D.W. GROUP

SINCE 1886

＜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
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第 132 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



2024年4月撮影

不動産投資にも多様性を。

不動産小口化商品「アリスト」

港三田



ARISTO
港三田

エー・ディー・ワークスが提供する第20号不動産小口化商品

ARISTO 港三田



ロケーション（詳細地図）

ARISTO港三田対象物件^(※)は都営地下鉄三田駅 A7出口より徒歩1分、JR田町駅三田口より徒歩3分と好アクセスな場所にある12階建のオフィスビルです。幹線道路である第一京浜から北側に一本入った場所に位置し、角地のため視認性も高く、デザイン性も優れているため、テナント需要が期待できる物件です。



(※) 現物件名称：BLASTA TAMACHI MITA (2025年5月にARISTO 三田に変更予定)

再開発について

三田・田町・芝浦エリアは2008年に芝浦アイランドが完成したのち、2020年以降、現在にかけて数多くの再開発プロジェクトが竣工・計画されており、田町駅・三田駅周辺が一変する予定です。再開発計画によりビジネスの中心地として更なる成長が見込まれ、エリア一帯の資産価値の維持向上が期待されます。



① 田町駅西口駅前地区(森永プラザビル建替計画)

(2028年度に竣工、2033年度の全体完成を予定)

1974年に竣工したJR田町駅直結の「森永プラザビル」(森永乳業・森永製菓の旧本社)について老朽化に伴う建替の予定。

- 森永乳業・三井不動産・JR東日本の共同計画
- 地上23階地下2階の店舗事務所ビルでシェアオフィス・ラウンジなど、新世代のオフィス環境を提供
- 2025年度着工 ■2033年度全体完成予定
- 併せて田町駅西口の環境整備も計画
- ・駅前デッキ広場の設置
- ・駅構内の東西通路の拡張

完成予想バス

② 田町タワー (2023年9月竣工)

三田駅直結・田町駅徒歩2分の立地に地上29階地下2階の大規模オフィスが誕生。

- 西郷隆盛と勝海舟の江戸無血開城の跡地
- グッドデザイン賞 2024年 受賞
- 延床面積11万2,372㎡の大規模オフィス
- 開発事業者である三菱重工の第二本社が入居

港区ビジネスエリアの投資優位性

港区は都内屈指のビジネス・商業エリアであり、新橋・浜松町・青山・赤坂・六本木等、知名度のある「企業集積地」が複数存在しています。また港区の公示地価平均価格はコロナ禍の影響が落ち着き、2024年は上昇傾向となっています。

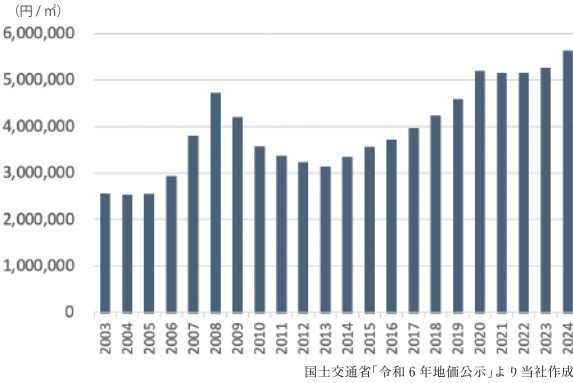
東京23区 昼間人口ランキング (R2年)	1位	港区	972,673人
	2位	千代田区	903,780人
	3位	世田谷区	854,838人

東京23区 事業所数ランキング (R3年)	1位	港区	41,049社
	2位	千代田区	35,990社
	3位	中央区	34,126社

東京23区 従業員数ランキング (R3年)	1位	港区	1,117,898人
	2位	千代田区	1,111,656人
	3位	中央区	771,139人

総務省統計局「令和2年国勢調査」「令和3年経済センサス活動調査 産業横断的集計」より当社作成

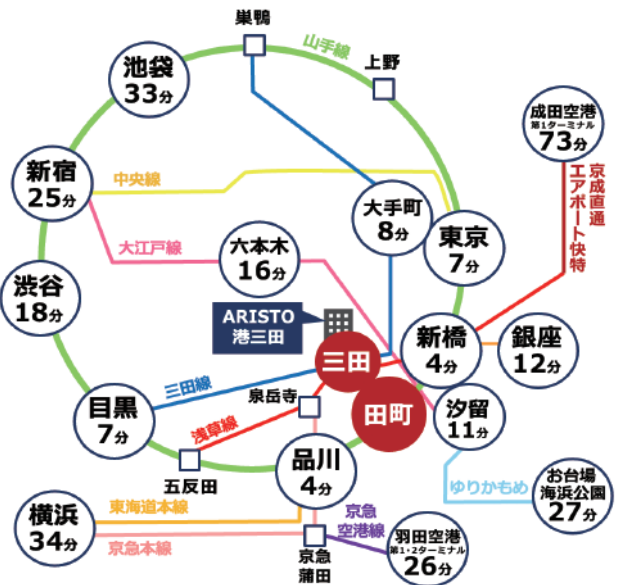
港区の公示地価 商業地平均価格推移グラフ



国土交通省「令和6年地価公示」より当社作成

ロケーション

ARISTO 港三田は JR 田町駅、都営地下鉄三田駅が近く、東京主要スポットへのアクセスがスムーズな他、羽田空港や成田空港へ直通でアクセスでき、また品川駅も近く、飛行機や新幹線の利用も便利です。また東京と横浜をつなぐ幹線道路の第一京浜が通っているため、ビジネスの地としても人気が高いエリアに位置しています。



※各駅への所要時間は、田町駅もしくは三田駅からの最短時間を記載しています。

羽田空港・成田空港まで直通アクセス

都営浅草線三田駅より羽田空港 第1・2ターミナル駅まで直通で約30分
成田空港 第1ターミナル駅まで直通で約73分でアクセス可能



品川駅まで2駅(4分)



東京と横浜をつなぐ 幹線道路「第一京浜」



※本資料に掲載されている画像・パースは当社撮影 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。