

# イー・ディー・ワークスが提供する第16号不動産小口化商品 ARISTO（アリスト）目黒のご案内

## I. 「ARISTO目黒」最大の特徴

JR山手線「目黒」駅から徒歩8分のマンションに  
500万円から投資が可能な商品です。



※2022年12月撮影

### ●ARISTO目黒 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	3.44%	満室稼働想定時	2.67%
95%稼働想定時	3.26%	95%稼働想定時	2.52%
総額(税込)(総口数)		申込単位	
9.76億円(976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)		2024年12月26日	10年(+5年)

### ●ARISTO目黒 物件概要

所在地	東京都目黒区下目黒二丁目16番20号
交通アクセス	JR山手線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線 東急目黒線「目黒」駅 徒歩8分
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
竣工	2022年10月
土地面積(公簿)	193.58㎡(58.55坪)
延床面積(公簿)	571.54㎡(172.89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『2.37%』/『2.97%』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. 「ARISTO目黒」ロケーション

ARISTO目黒は交通アクセスの良さ・住みやすさ・武蔵野台地の地盤の固さから住宅地として底堅い人気を誇る城南地区の内の目黒区に位置します。目黒駅の北側には「恵比寿」「中目黒」などオフィス・商業・住宅の地として人気を誇るエリア、東側には城南五山や白金台などの日本屈指の高級住宅街、西側は「学芸大学」「武蔵小山」などファミリー世帯にも人気のある住宅街が広がります。また目黒駅周辺は交通アクセスの良さと、住宅地としての住みやすさから単身者やDINKSに人気のエリアとなっています。



<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

A.D.W.  
Group

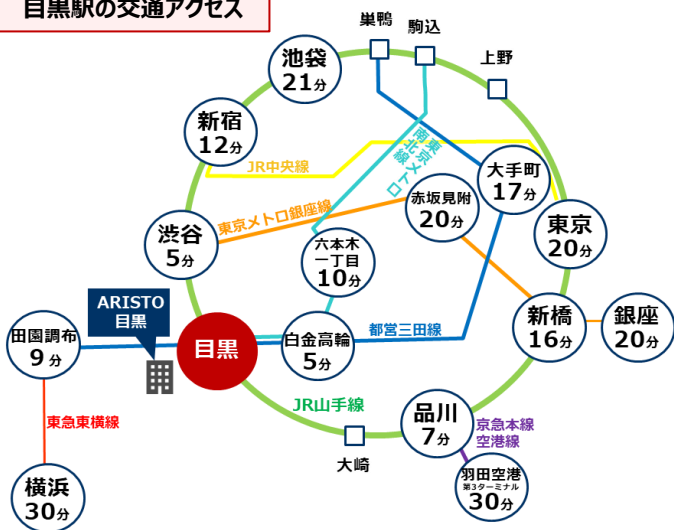
SINCE 1988



### Ⅲ.「ARISTO目黒」立地特性

目黒区は犯罪認知件数が東京23区中3番目に少なく、待機児童件数0人と治安や子育て環境に優れた街であり、その住みやすさから人気が高く、人口も増加傾向にあります。特に目黒駅はJR山手線をはじめ4路線が通っており、東京の主要スポットへ直通でアクセスが可能です。また目黒駅周辺はアトレ目黒など商業施設やお洒落な飲食店が多く、感度の高い層から人気の高いエリアです。

#### 目黒駅の交通アクセス



※各駅への所要時間は、目黒駅からの最短時間を記載しています。

#### 目黒区の住みやすさ

##### 犯罪認知件数の少なさ

3位 (東京23区中)

※参照「令和5年区市町村の町別、罪種別及び人口別認知件数」より  
※犯罪認知件数とは捜査機関によって犯罪の発生が認知された件数を指し実際の発生件数とは異なります。

##### 待機児童件数

0人 (2024年4月現在)

※待機児童数は2024年4月1日時点、目黒区HP参照

##### 目黒区世論調査 定住意向 (ずっと住んでいたい、当分の間は住んでいたい)

95.6%

※第47回目黒区世論調査(令和5年度実施)より

##### 住んでみたい街アンケート

1位

※MAJOR7(大手デベロッパー7社による共同運営サイト)「住んでみたい街アンケート(首都圏/関西) 2023年」より

#### 目黒駅周辺スポット



### Ⅳ.「ARISTO目黒」物件詳細

ARISTO目黒は2022年10月竣工の築浅マンションです。街の雰囲気にあったスタイリッシュな外観に、一部コンクリートむき出しの内観を持ち、単身者やDINKSから人気を得やすい物件です。

#### 物件外観 (昼景)



※2022年12月撮影

#### 内観



◀1階1LDK  
SOHO利用想定で  
土足でも利用しや  
すいタイル張りで、  
ガラス引戸により  
一体感のある空間  
を創出しています。

SOHOとは小さなオフィスや自宅を仕事場とする働き方もしくはその仕事場のことです。お洒落な街並みや五反田バレーのIT系スタートアップ企業に合ったテナントの入居ニーズが期待できます。

#### 物件外観 (夜景)



#### エントランス



### 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

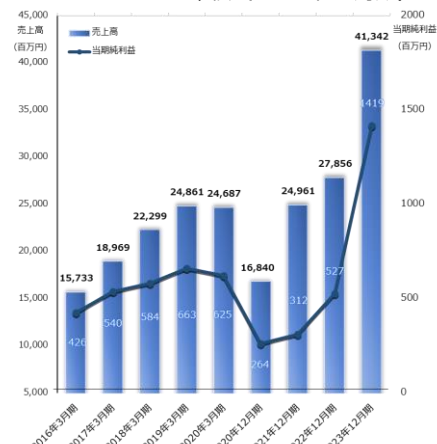
#### ●沿革

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し、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

