

イー・ディー・ワークスが提供する第15号不動産小口化商品

ARISTO（アリスト）西麻布Ⅱ 第2任意組合のご案内

I. 「ARISTO西麻布Ⅱ」最大の特徴

都営大江戸線、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分の店舗ビルに
500万円から投資が可能な商品です。



●ARISTO西麻布Ⅱ 商品概要（第2任意組合）

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 2.97%		満室稼働想定時 2.44%	
95%稼働想定時 2.82%		95%稼働想定時 2.30%	
総額 (税込) (総口数)	募集総額(税込)(募集総口数)	申込単位	
22.05億円 (2,205口)	1.22億円 (122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	約15年 (+5年)

●ARISTO西麻布Ⅱ 物件概要

所在地	東京都港区西麻布一丁目9番5号
交通アクセス	都営大江戸線、東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩7分
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建
竣工	2023年8月
土地面積 (公簿)	262.04㎡ (79.26坪)
延床面積 (公簿)	519.06㎡ (157.01坪)



※2023年9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『2.16%』/『2.72%』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西麻布Ⅱ」ロケーション（広域・周辺）

港区はオフィスエリア、商業エリア、高級住宅街など多くの顔を持ち、また数多くの各国大使館が位置するエリアです。「麻布」「青山」「赤坂」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。西麻布は商業・事務所ビルが立ち並ぶ国際都市「六本木」に近接しており、お洒落な店舗エリアとしても有名です。



<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

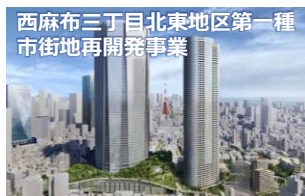
E-mail aristo@re-adworks.com

Ⅲ.「ARISTO西麻布Ⅱ」立地特性

西麻布は「六本木」「南青山」「広尾」といった商業・ビジネス・高級住宅のブランドエリアに囲まれた街であり、多くの著名人や富裕層が訪れるエリアです。周辺にはミシュラン獲得店舗や、メディアにも多数取り上げられている人気店舗等が出店しています。大使館や外資系企業が多数あり、外国人が多く集まるエリアでもある他、六本木駅周辺では大規模な再開発プロジェクトが行われており、価値の維持向上が期待されています。

西麻布

各国大使館も位置する高級住宅街に囲まれたエリア
食通をも唸らす、隠れた名店が多く存在する憧れの街



※画像は公式HP、関係記事より引用

Ⅳ.「ARISTO西麻布Ⅱ」物件詳細

ARISTO西麻布Ⅱは大きなガラス面を活かしたスタイリッシュな外観で、各階への直通の階段もあるため、高級飲食店等の利用に適した建物です。西麻布交差点近傍・六本木通りから一本入った場所に位置するため、隠れ家的店舗の出店ニーズが取り込める立地です。

物件外観（昼景）



※2023年9月撮影

エントランス（階段）



エントランス（夜景）

物件外観（夜景）



区画	業態	賃貸面積
2階-F	和食割烹	162.35㎡ (49.11坪)
2階-E		
1階-D	シガーバー	162.35㎡ (49.11坪)
1階-C		
B1階-B	バー & レストラン	155.76㎡ (47.11坪)
B1階-A		

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

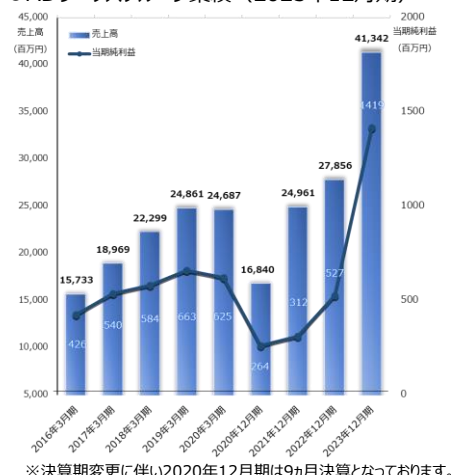
●沿革

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

