

# イー・ディー・ワークスが提供する第14号不動産小口化商品 ARISTO (アリスト) 博多 のご案内

## I. 「ARISTO博多」最大の特徴

JR「博多」駅から徒歩5分の駅近店舗事務所ビルに  
500万円から投資が可能な商品です。



※2021年6月（竣工時）撮影

### ●ARISTO博多 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 <b>3.92%</b>	満室稼働想定時 <b>3.02%</b>
95%稼働想定時 <b>3.72%</b>	95%稼働想定時 <b>2.84%</b>
総額(税込)(総口数)	申込単位
<b>7.25億円(725口)</b>	<b>5口500万円以上(1口100万円単位)</b>
収益分配	組成予定日
<b>年1回(2月)</b>	<b>2024年9月30日</b>

### ●ARISTO博多 対象物件概要

物件名称	ARISTO博多駅前
所在地	福岡市博多区博多駅前三丁目20番15号
交通アクセス※	九州新幹線・JR各線・市営地下鉄空港線/七隈線「博多」駅 徒歩5分 市営地下鉄七隈線「柳田神社前」駅 徒歩5分
構造規模・用途	鉄骨造陸屋根7階建
竣工	2021年6月
土地面積(公簿)	96.86㎡(29.30坪)
延床面積(公簿)	428.29㎡(129.55坪)

※それぞれの所要時間は「ARISTO博多駅前」から最も近い出口からの距離です。

※上記利回りは、現状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%上昇』/『10%下落』した場合の満室稼働想定時予定分配金利回りは『3.40%』/『2.65%』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博多」ロケーション(広域・周辺)

博多市は博多や天神をはじめとした中心市街地・オフィス街、住宅街と空港が地下鉄でつながってコンパクトにまとまっており、暮らしやすい街(コンパクトシティ)となっています。陸(新幹線)/海(港)/空(空港)のアクセスが良く、『アジアの玄関口』として、政府から「グローバル拠点都市」に選定されています。



### 福岡市の魅力(福岡市の1位)

福岡市は人口増加、若い世代の割合が高いことに加え、雇用創出にも力を入れており、街全体に活気があります。

■人口増加数	<b>73,711人</b>
■人口増加率	<b>4.79%</b>
■若者割合(10~20代)	<b>22.08%</b>
	いずれも政令指定都市中 <b>1位</b>
■空港アクセス時間の短さ	<b>8分</b>
	世界48都市中 <b>1位</b>

※人口増加数/増加率ともに令和2年度国勢調査に基づく2015年~2020年の増加  
※若者割合は令和2年度国勢調査に基づき年齢不詳を除き算出(出典：福岡市「Fukuoka Facts データでわかるイトコ福岡」)  
※空港アクセス時間の短さの出典：森記念財団 都市戦略研究所『世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2023』

<事業主・売主>

**株式会社イー・ディー・ワークス**

〒100-0011 東京都千代田区幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階

不動産特定共同事業 東京都知事 第96号(2015年2月25日許可取得)

<お問い合わせ先>

資産運用事業本部 ウェルスマネジメント部

**0120-540-949**

E-mail aristo@re-adworks.com



### Ⅲ.「ARISTO博多」ロケーション（詳細）

福岡市では、老朽化したビルの建替えやオフィス、商業施設、ホテルなどの供給不足を解決するため、福岡市主導で高さ制限の特例承認・容積率緩和を認める「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」の二大大規模再開発プロジェクトが進行中です。

#### 博多コネクティッド

- ◆2011年の九州新幹線開業と併せて2019年より福岡市主導で展開している再開発計画
- ◆博多駅から半径約500m以内を「博多コネクティッドエリア」と位置づけ
- ◆建替完了後の経済活動波及効果（純増）は年間約5,000億円と予測されている



※写真は公式HP・リリース記事より引用

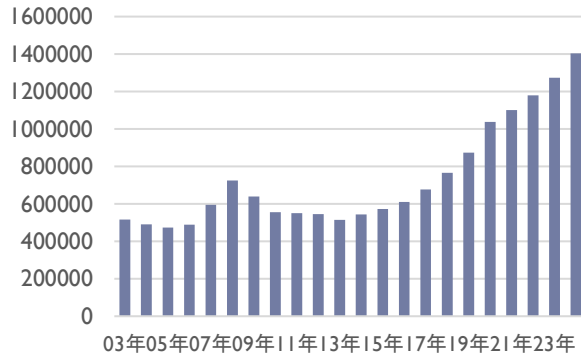
西日本シティ銀行本店  
建替計画（2026年竣工予定）

都ホテル 博多（2019年開業）



福岡市の公示地価 商業地平均価格推移グラフ

※令和6年地価公示より当社作成



### Ⅳ.「ARISTO博多」物件紹介



ARISTO博多駅前は博多駅出口目の前の「はかた駅前通り」直近の立地で、角地にあるため、視認性も非常に高い物件です。

博多駅から徒歩5分とアクセスがよく、目的来店型の店舗や事務所のニーズが期待されます。

#### 【ARISTO博多 入居テナント】

歯科医院・美容院・不動産業・エステサロン・医療機器補聴器販売メーカー etc.

### 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

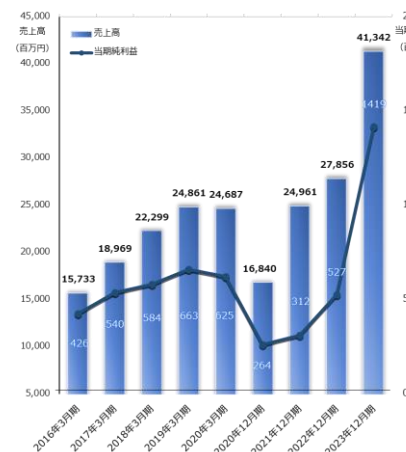
#### ●ご注意事項

●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が不完全であり、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。

（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

#### ●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

