

不動産小口化商品「ARISTO西新宿」 商品概要説明書

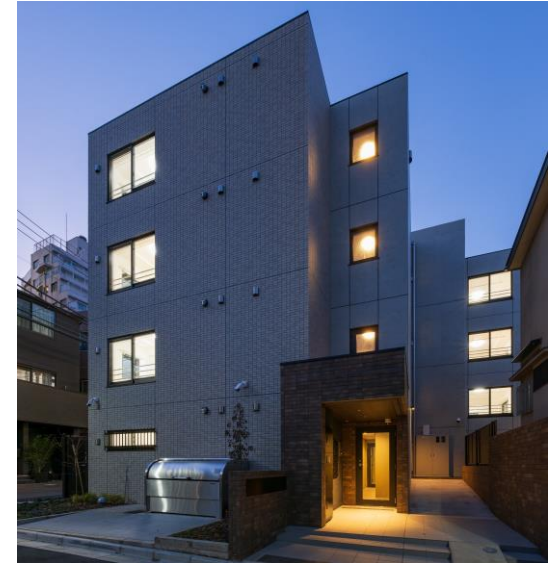
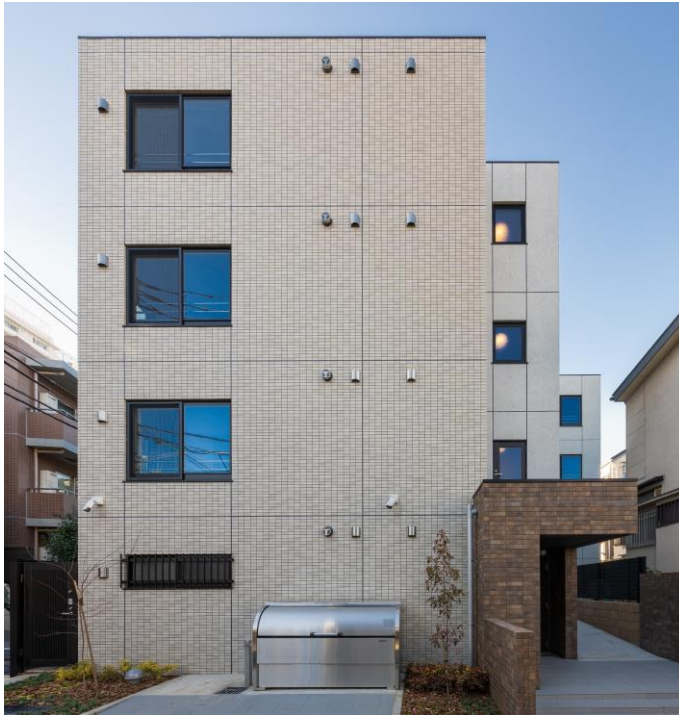


ARISTO(アリスト)は、株式会社エー・ディー・ワークス（不動産特定共同事業法許可番号 東京都知事第96号）が提供する不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。



■ 物件写真（竣工時）

※2024年1月撮影



■ 物件概要

▶ 都営大江戸線新宿駅まで2駅の「西新宿五丁目」駅から徒歩5分のマンション ▶

物 件 名 称	ARISTO西新宿			
所 在	地 番：東京都渋谷区本町3丁目28番7			
	住居表示：東京都渋谷区本町3丁目28番16号			
交 通	都営大江戸線「西新宿五丁目」駅 都営大江戸線「都庁前」駅 東京メトロ丸ノ内線、都営大江戸線「中野坂上」駅		徒歩 5分 徒歩 13分 徒歩 11分 ※それぞれの所要時間は「ARISTO西新宿」から最も近い出口からの距離です。	
土 地	公簿面積	382.86㎡（115.81坪）	実測面積	382.85㎡（115.81坪）
	権 利	所有権	地 目	宅地
建 物	構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	竣 工	2023年12月
	延床面積	659.56㎡（199.51坪）	施工会社	株式会社ナミキ
	賃貸面積	563.44㎡（170.44坪）	賃貸運営	Hmlet Japan株式会社 （三菱地所グループ）
	用 途	共同住宅（20戸）		
公 法 上 の 制 限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
	指定建蔽率	60%	防火指定	準防火地域
	指定容積率	300%		

■ロケーション（広域地図）

ARISTO西新宿は、都心5区（※）の渋谷区・新宿区の区界近傍に位置します。

東京23区の中心エリアに位置している「渋谷区」「新宿区」。渋谷区と新宿区はともに都心5区と呼ばれるブランドエリアであり、オフィス街エリア、商業エリア、高級住宅街、公園など多くの顔を持つエリアでもあります。中でも西新宿は新宿副都心の中心である新宿駅近くに位置しながらも、住環境が整った人気のエリアです。



（※）都心5区とは、千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区を指します。

社長が住む市区町村ランキング

1	港区赤坂	4,099人
2	新宿区西新宿	3,395人
3	港区六本木	3,241人
4	港区南青山	3,076人
5	渋谷区代々木	3,029人

出典：東京商工リサーチ「2023年全国『社長が住む街』調査」

■ 新宿駅の交通アクセス

新宿駅は**1日に約270万人の乗降者数（世界1位）※**という規模を誇るターミナル駅です。
JR山手線、中央線などのJR各線のほか、私鉄、地下鉄など**11路線**が乗り入れており、
通勤・通学において**利便性が高く**、バスタ新宿など高速バスでの長距離移動にも便利な駅です。

※ギネス世界記録に2022年認定

新宿駅



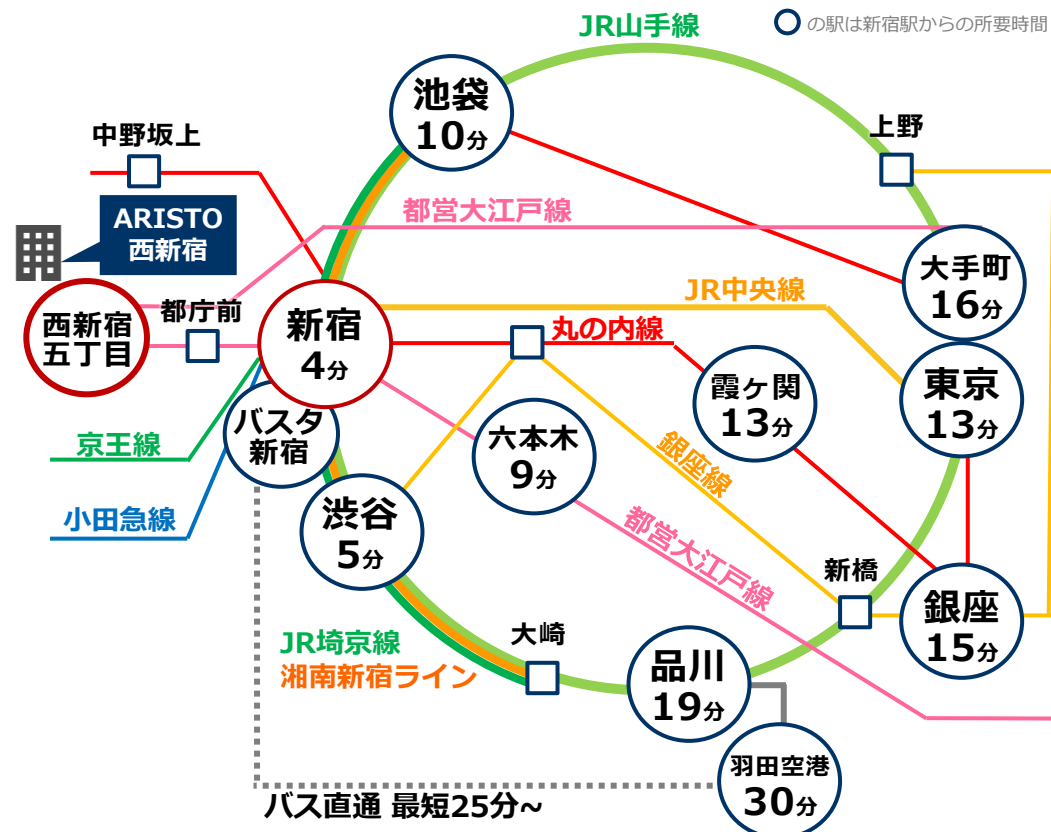
バスタ新宿



JR線乗車数ランキング（2022年度）

1	新宿駅	60万2,558人
2	池袋駅	45万8,791人
3	東京駅	34万6,658人
4	横浜駅	34万0536人
5	渋谷駅	29万2631人

※JR東日本「各駅の乗車人数2022年度」



※写真は公式HP・リリース記事より引用

■ロケーション（周辺地図）

新宿

ービジネス・娯楽・商業の都市機能が揃った都市ー

新宿には西に広がる摩天楼の**オフィス街**、主要百貨店などの**商業施設**、
歌舞伎町などの**歓楽街**、東京を代表する**シティホテル**が立ち並びます。

1885年に現在のJR山手線「**新宿駅**」が開業して以来、交通の拠点、多くの商業施設が集積する巨大都市として発展してきました。

1960年には都市機能の過集中を防ぐため、「**新宿副都心計画**」が決定され、超高層ビルの建設、東京都庁舎の西新宿移転が行われました。

現在の新宿はオフィス街、商業施設、緑豊かな新宿御苑のほか、シティホテルや周辺の高級住宅街など多くの特徴を持つエリアとなっています。

交通アクセスの良さ、充実した商業施設から単身世帯や外国人に人気の街となっています。

新宿区の

単身世帯割合 **67.8%**

20代人口の外国人割合 **16.8%**



※写真は公式HP・リリース記事より引用

■ 周辺スポット

新宿駅周辺は西側と東側でがらりと表情を変え、東側にはアジア最大級の歓楽街である「歌舞伎町」があり、常に人で溢れた活気のある街となっています。一方西側は超高層ビルが立ち並ぶ日本有数のオフィス街となり、都庁・新宿中央公園など、東側エリアと比べ落ち着いた雰囲気があります。

新宿駅西側

1 都庁



2 オフィス街



3 新宿中央公園



4 京王プラザホテル



新宿駅東側

5 新宿高島屋



6 伊勢丹新宿店



7 歌舞伎町



8 新宿御苑



※写真は公式HP・リリース記事より引用

■ 周辺再開発

1960年に決定された「新宿副都心計画」を受け、1970年代から高層ビルが続々建設され、1991年には新都庁舎ビルが当時国内で最も高いビルとして建設されました。

当時建設されたビルが現在築30~50年を迎え、また駅ビルの建替えなどを契機として新宿駅周辺では複数の大規模な再開発プロジェクトが進行しています。

京王プラザホテル
(1971年竣工)



新宿住友ビル
(1974年竣工)



東京都庁ビル
(1991年竣工)



特定都市再生緊急整備地域 (グランドターミナル構想)

「特定都市再生緊急整備地域」とは都市開発事業等を通じて、**緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域**として、政令で指定する地域のことで、新宿駅周辺地域は2012年に指定されました。

その後、東京都と新宿区は2018年に**2040年代の新宿の拠点づくり**を目指し、「**新宿の拠点再整備方針（グランドターミナル構想）**」を作成しました。

- ① 駅ビルの建替え
- ② 分かりやすい歩行者空間
- ③ 駅の東側西側を繋げ、交流を生み出す
- ④ ビジネスも、カルチャーも、観光も、多くのニーズに応える

国際戦略総合特別区域 (アジアヘッドクォーター特区)

アジア地域における企業拠点の東京への集積を目指し、東京都が特別区域を設けて推進する**海外企業誘致プロジェクト**。

2011年に特区が制定されてから、毎年20社前後の海外企業誘致に成功しており、今後も**グランドターミナルとして新宿に海外企業が集積**することが期待されます。

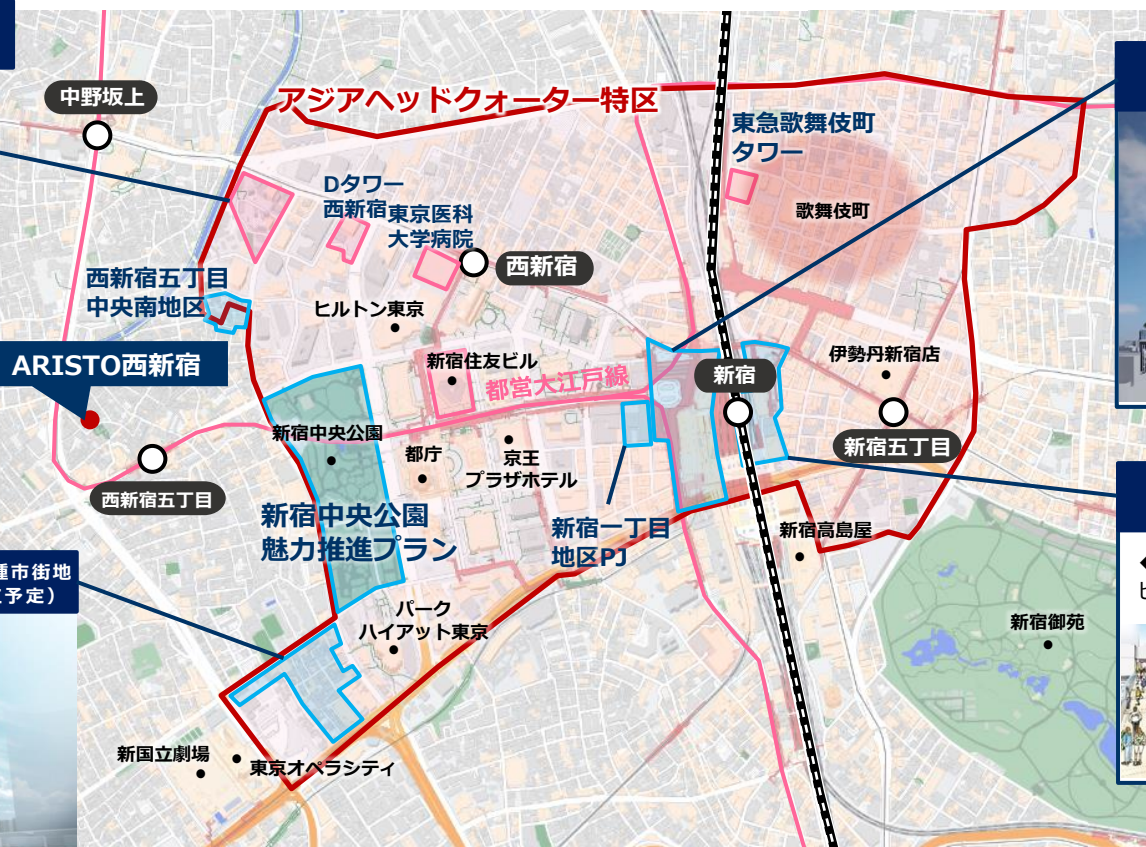
※出展：東京都都市整備局「『新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～』の策定について Invest Tokyo「アジアヘッドクォーター特区」

※写真は公式HP・リリース記事より引用

■ 周辺再開発

JR新宿駅周辺、駅西側の大規模再開発が今後2046年頃を目途に複数予定されています。大都市として不動の人気を誇る新宿ですが、再開発プロジェクトが複数進行することを受け、今後エリアとして更なる資産価値の向上が期待されます。

西新宿五丁目北地区
開発計画（2023年竣工）



新宿駅西口地区開発計画
（2029年竣工予定）



- ◆ 55年の歴史があった小田急百貨店新宿店本館があったエリア
- ◆ オフィス・商業の地上48階建複合施設
- ◆ 交流広場や歩行者通路が整備され、新宿の新たなランドマークに

新宿駅直近地区土地区画整理事業
（2046年竣工予定）



- ◆ 駅東西の移動がしにくいという課題解決、駅ビル建替を契機とした敷地整備のための計画
- ◆ 東西デッキの新設
- ◆ 西口・東口駅前広場に人が集まるように再構成

西新宿三丁目西地区第一種市街地
再開発事業（2031年竣工予定）



※写真やイメージパースは公式HP・リリース記事より引用

竣工予定計画

竣工済

■ロケーション（詳細地図）

ARISTO西新宿がある新宿駅西側はオフィスビルの摩天楼、都庁、著名ホテル、緑豊かな新宿中央公園が広がっており、公園を抜けた先は住宅街となっています。交通インフラ、生活インフラが盤石なため、人気を集めやすい住居エリアとなっています。



■ 周辺エリア特性

ARISTO西新宿は都営大江戸線「西新宿五丁目」駅から徒歩5分に位置する2023年12月竣工のマンションです。目の前には公園があり、桜など四季折々の植物が楽しめるなど落ち着いた住環境となっています。



物件外観



物件周辺から東側の景観



渋谷区立二軒家公園

物件前面の様子



■ ARISTO西新宿について

ARISTO西新宿は**三菱地所グループのHmlet Japan株式会社**により賃貸運営されている物件です。
一括借上契約により安定した賃料収入が期待されます。

Hmlet Japan株式会社（三菱地所グループ）会社概要

Hmlet Japanは、新しい住まいとライフスタイルの提供を目指し、三菱地所とHmlet Pte,Ltd（本社：シンガポール）が2019年に設立したCo-Living（入居者同士のコミュニティ形成に重点を置いた賃貸住宅）の運営会社です。
 開業物件数が2023年3月時点では25棟/500室でしたが、2024年3月には41棟/804室と人気を元に拡大を続けています。

会社所在地：東京都千代田区丸の内2丁目6-1
 丸の内パークビルディング8階

設立日：2019年10月

主要株主：三菱地所株式会社・Hmlet Pte,Ltd

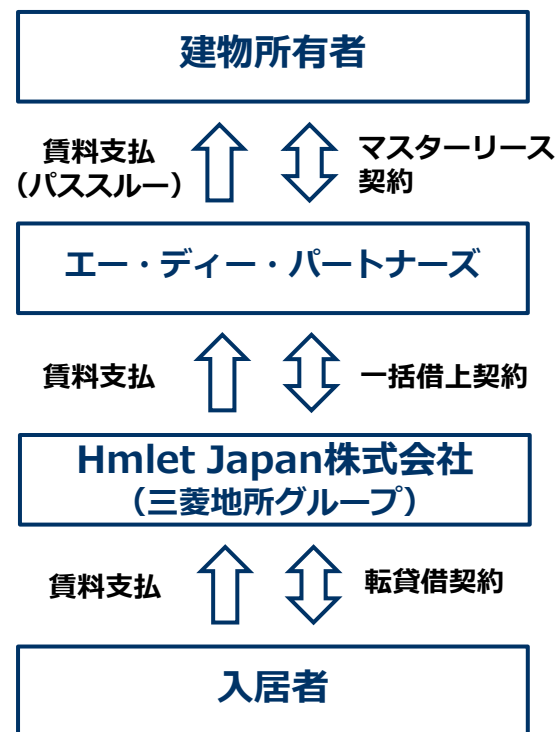
事業内容：Co-Living事業施設の運営

管理棟数：41棟（2024年3月時点）



※公式HPより引用

契約スキーム



■ 専有部・契約サービス

Co-Living物件とは入居者のコミュニティ形成に重点を置いた賃貸住宅です。ARISTO西新宿は煩雑な契約手続きや日々のサービスをIT化し、20~30代や外国人のニーズを取り込む共同住宅です。

Hmletのサービス内容

※画像はHmlet Japan株式会社 HPより引用

長期ビジネス出張者、外国人駐在員が煩雑な手続きを踏まずにすぐに入居できる今までになかった賃貸住宅

① オンライン/英語対応可で海外からも安心の契約

- ✓ お部屋探しから契約まで**オンラインで完結**
- ✓ 入居前から入居後まですべて**英語対応可**
- 海外からも安心してオンラインで相談・契約が可能

② 入居初日からすぐに快適生活

- ✓ 家具家電付き・電気ガス水道インターネット完備
- ✓ 生活備品もあり（一部サービスはなし）

③ 入居中も充実・安心のサポート体制

- ✓ 24時間緊急対応の**入居者専用アプリ**
- ✓ 清掃サービス

④ 入居者のコミュニティ形成

- ✓ 定期的な**コミュニティイベント**開催

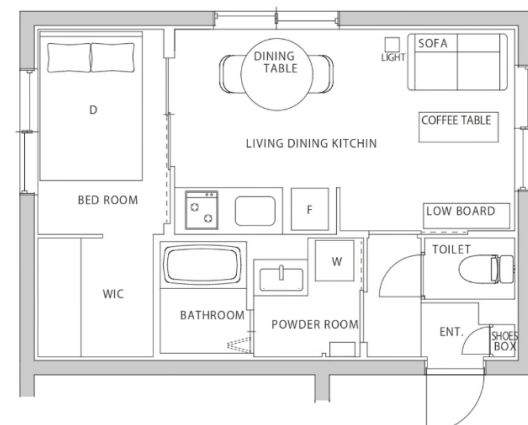
▼コミュニティイベントの様子



〈内観写真〉



〈間取り図（1LDK・Dタイプ（33.46㎡）〉



■ 予定利回り

予定表面利回り [賃料収入 ÷ 出資金 (税込)]

満室稼働想定時 **3.33%**

予定分配金利回り [分配金 ÷ 出資金 (税込)]

満室稼働想定時 **2.65%**

総額 (総口数)

11.4億円 (税込)
(1,140口)

申込単位

1口100万円単位
(5口500万円以上)
最低出資金額 500万円
最高出資金額 5.69億円

収益分配

年 **1回**
(2月)

※上記利回りは、想定賃料で成約となった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『2.96%』/『2.36%』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。

■ 初期費用

投資家の皆様が負担する初期費用

初期費用として、出資金に加えて

①不動産売買契約書収入印紙代 ②不動産取得税概算金 ③修繕積立金準備金をご準備いただきます。

単位：円（税込）

項目		全体	10口当り	50口当り
出資金の内訳	土地	694,500,000	6,092,105	30,460,525
	建物	405,000,000	3,552,632	17,763,160
	建物消費税額	40,500,000	355,263	1,776,315
出資金（売買代金）①		1,140,000,000	10,000,000	50,000,000
初期費用 （出資金を除く） の内訳	不動産売買契約書収入印紙	160,000	1,410	7,050
	不動産取得税概算金	6,125,800	53,740	268,700
	修繕積立金準備金	32,000,000	280,710	1,403,550
初期費用（出資金を除く）		38,285,800	335,860	1,679,300
合計（総投資額）②		1,178,285,800	10,335,860	51,679,300

※不動産取得税は出資金お振込み時に当社に預けていただき、後日当社が纏めて納付致します。

※上記費用は概算金額のため、実際とは異なる場合があります。あらかじめご了承ください。

※初年度の固定資産税・都市計画税の組合負担分の清算については、分配金の中から控除させていただきます。公租公課の起算日は1月1日となります。

■ 期中収支

投資家の皆様の期中収支（満室稼働想定）

単位：円（税込）

項目		全体	出資持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料	38,062,800	333,884	1,669,420
収入③		38,062,800	333,884	1,669,420
支出	運営管理費（収入×約2.5%）	1,046,727	9,182	45,910
	建物管理費	1,495,560	13,119	65,595
	保険料	202,740	1,779	8,895
	水光熱費	292,476	2,566	12,830
	固定資産税・都市計画税	2,861,100	25,098	125,490
	修繕積立金	300,000	2,632	13,160
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	1,256,073	11,019	55,095
	インターネット費	237,600	2,085	10,425
	その他費用	100,000	878	4,390
支出④		7,792,276	68,358	341,790
収支（③-④）（分配金⑤）		30,270,524	265,526	1,327,630
予定表面利回り 【③÷①】		3.33%	3.33%	3.33%
予定分配金利回り 【⑤÷①】		2.65%	2.65%	2.65%

※上記の金額は、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、あくまで予定の金額のため、上記記載の利回りを保証するものではありません。

※固定資産税・都市計画税は土地については令和5年度実績額、建物については概算であり、変動する可能性があります。

※修繕積立金は外部から取得したエンジニアリングレポートに基づき当社にて保守的に算定した中長期修繕計画を作成し、当該計画に基づき、事業期間中に必要な積立金として算出し、積み立てることとします。

※上記金額は消費税等を含んだものです。

組合期間 組合の組成から解散までの期間

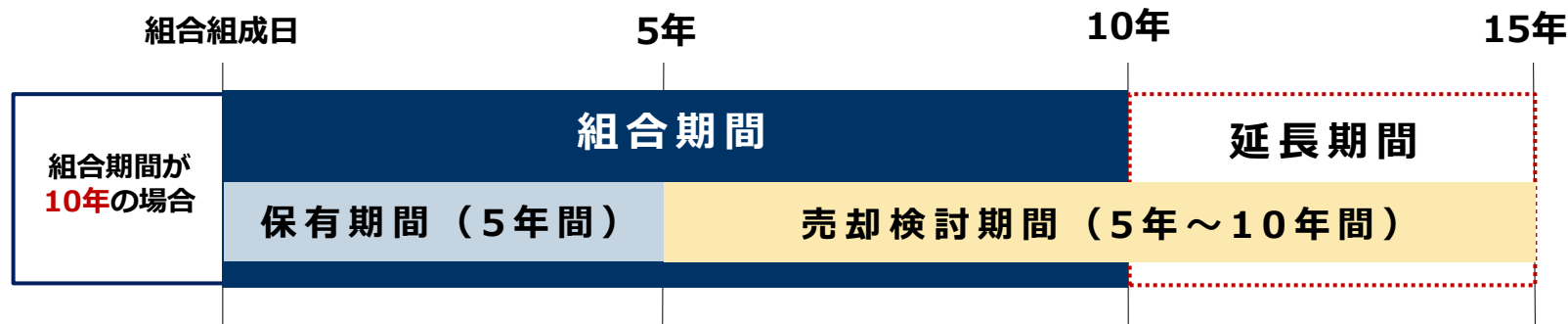
組合は原則、**対象不動産を売却することで解散**(※1・2)します。

組合期間は**10年**です。また**最大5年間延長**する可能性があります。

(※1) 売却時期は業務執行組合員（以下「理事長」という）が判断します。

(※2) 売却による収入から必要な経費を差し引いた金員を組合員の出資持分の割合に応じて分配します。

組合期間のイメージ



組合期間中の途中譲渡（売却） 現金化の方法

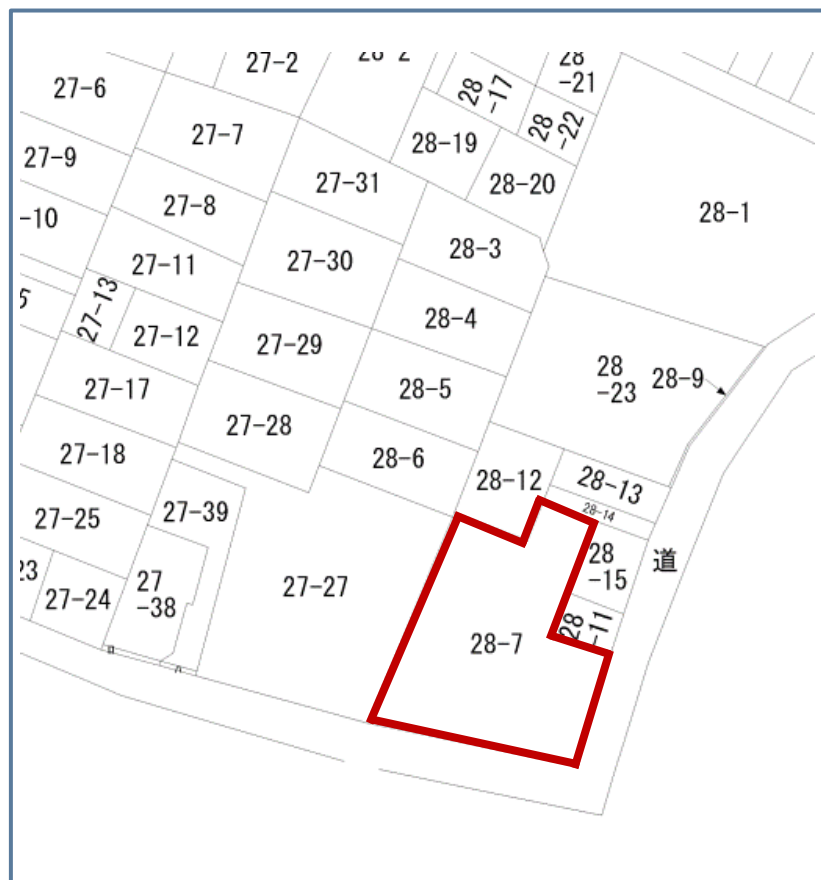
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※3) 所定の手続きを経る必要があります。

- ◆譲渡は1口単位で可能です。
- ◆譲渡先の探索は理事長である（株）エー・ディー・ワークスが行いますが、譲渡先が見つかることを保証するものではありません。
また、成約の場合は理事長報酬として税込成約価格の3.0%をお支払い頂きます。
- ◆譲渡先が予め決まっている場合は、理事長報酬として5.5万円（消費税等込）をお支払い頂きます。

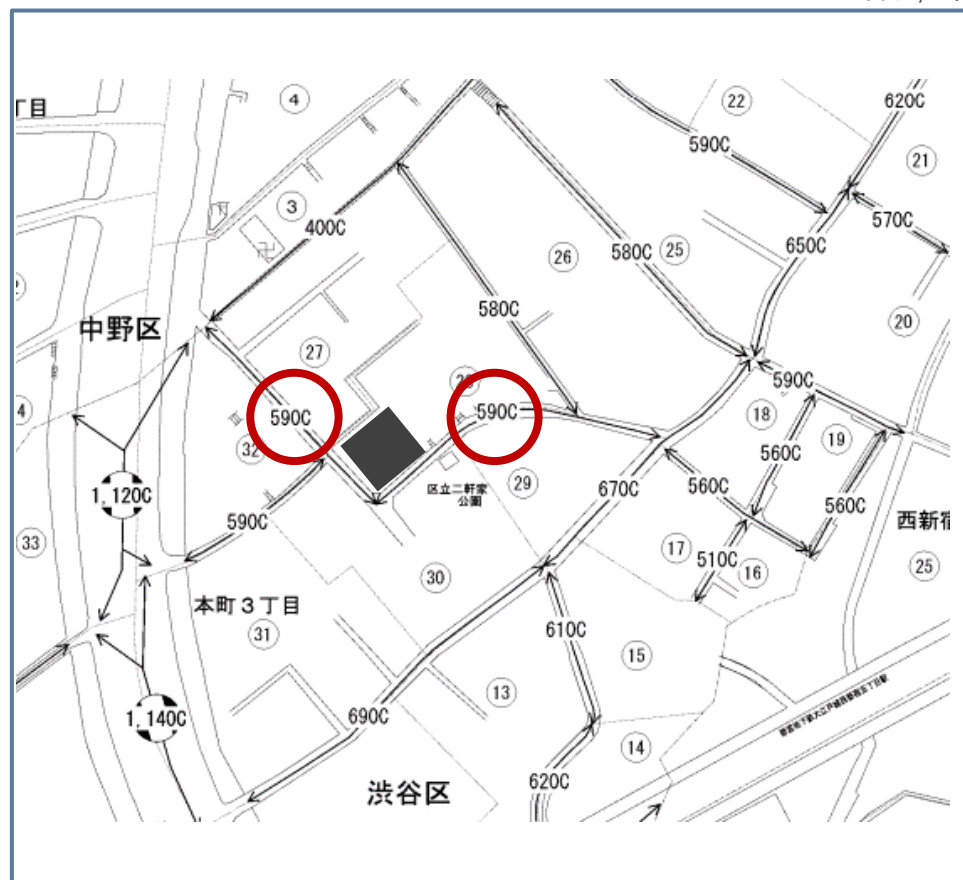
■ 公図・路線価

公図



路線価（令和5年度）

(千円/㎡)



■ 理事長報酬／税務上の取り扱い

【理事長報酬】 ※1商品ごとの理事長報酬となります。

	項目	金額（消費税等込）	備考
1	期中報酬	税込賃料収入の3.0%	・貸主業務 ・組合の会計管理、決算業務
2	相続手続時の事務報酬	1回の手続きにつき 5.5万円	・相続人承継手続き ・相続税申告時の資料提供
3	地位譲渡手続時の事務報酬	1回の手続きにつき 5.5万円 （※①）	・地位譲渡手続き ・贈与税申告時の資料提供
4	地位譲渡時の代理・媒介報酬	税込譲渡価格の3.0% （※②）	・譲渡先探索 ・地位譲渡手続き ・譲渡申告時の資料提供
5	一棟一括売却時の事務報酬	税込売却価格の1.0%	・売却条件交渉

（※①）同一人物への2回目以降の譲渡の場合は、1.1万円 （※②）組合員が自ら譲渡先を探索した場合は、5.5万円

【税務上の取り扱い】

項目	税 務 上 の 取 り 扱 い
賃料収入	不動産所得
売買代金	譲渡所得
相続・贈与時	土地・建物の相続税法上の評価

※2024年1月時点の税法を適用しており、税法は変更される可能性があります。
※税金等の詳細については、税理士や所轄の税務署にご確認ください。

1

商品のご案内

商品概要・対象不動産の特徴等をご説明いたします。

2

お申込：出資申込書の提出

ご契約時にご説明いたします本商品に関するリスクについて、お申し込み時に事前説明致します。
また、申込は先着順となりますほか、お客様の投資経験等を勘案し、出資をお断りする場合があります。

3

ご契約：不動産特定共同事業契約

(クーリングオフ期間(8日間))

～2024年9月20日(予定)

4

お振込：出資金等のお振込

契約日から2週間以内のお振込みをお願いしております。
但し、契約日に限らず、組合組成日の1週間前を最終入金期日とさせていただきます。

2024年9月30日(予定)

5

組合組成/所有権の移転

募集口数に満たない場合は、出資が履行された出資口数の総数で任意組合を組成することがあります。
組合が目的の不動産を取得できなかった場合には、事業者は、組合組成のために出資された総額に対する各組合員の出資割合に応じて組合員に出資金を返還致します。

第一回 2025年2月

6

分配金のお受け取り

ご指定の口座に年に1回(2月)お振込みいたします。
確定申告に間に合うよう、毎年2月15日までに「財産管理報告書」を郵送いたします。

■手続きの際にご準備いただくもの

申込時	必要なもの	個人	法人	
	認印（シャチハタを除く）	●	●	
	本人確認書類（写）	●	●	法人の場合 代表者・実質的支配者・取引担当者の本人確認書類が必要となります。（同一人物については、1部で可）
	登記事項証明書（原本）	—	●	組合組成日から遡って6か月以内発行のもの

※75歳以上の方が個人名義で申し込む場合、ご家族の同意書を頂戴する場合がございます。その際は、ご家族の認印（シャチハタを除く）および本人確認書類も必要となります。

契約時	必要なもの	個人	法人	
	実印	●	●	
	印鑑登録証明書（原本）	●	●	契約日から遡って3か月以内発行のもの
	通帳口座（写）	●	●	分配金の振込みを希望する口座の表紙および表紙裏面の写しをご用意ください。 ※日本の口座に限ります（海外の口座は対応不可）

【本人確認書類】

<p>1点で 本人確認が可能な書類</p>	<p><顔写真がある証明書類></p> <p>①運転免許証（表裏）②運転経歴証明書 ③マイナンバーカード ④パスポート（※所持人記入欄に「現住所」の記載があるものに限り） ⑤身体障害者手帳 等</p>
<p>本人確認に 2点が必要な書類</p>	<p><1点目></p> <p>①各種健康保険証 ②各種年金手帳（国民年金手帳等） ③印鑑登録証明書 ④現住所の記載がないパスポート</p> <p><2点目></p> <p>■住民票等（組合組成日から遡って6ヶ月以内発行） ①住民票 ②戸籍謄本（※戸籍の附票の写しが添付されているものに限り） ■公共料金の領収証書等（組合組成日から遡って6ヶ月以内発行） ①国税（地方税）の領収証書または納税証明書 ②社会保険料の領収証書 ③公共料金（電気、ガス、水道、NHK、固定電話（携帯は除く））の領収証書 等</p>

■ 商品詳細（その他①）

任意組合の名称	ARISTO西新宿任意組合
投資対象	東京都渋谷区所在のARISTO西新宿の土地及び建物の所有権
任意組合の事業目的	不動産の売買及び賃貸
総額／募集総額	総額：11.4億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：1140口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上569口以下）※②
必要経費	i 印紙税 ii 不動産取得税 iii 修繕積立金準備金 ※③
出資金支払最終期日	2024年9月20日（予定） ※原則、契約日から <u>2週間以内</u> の振込
組合組成予定日	2024年9月30日（予定）
運用期間	2024年9月30日～2034年9月29日（約10年間）※④
元本保証	出資元本の保証は致しません。また組合事業の状況により出資元本が欠損する場合があります。
予定表面利回り	3.33%（満室稼働時）※⑤
収益分配金（配当月）	年1回（2月）
払込方法	出資者の指定口座への振込
計算期間	1月1日から12月31日の年1期 ※⑥
財産管理報告書	年1回（2月15日までに）財産管理状況について、「財産管理報告書」を送付
契約の種別	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）
事業者の関与形態	(株)イー・ディー・ワークスは不動産特定共同事業の当事者（理事長）
不動産特定共同事業許可	東京都知事 第96号

※① 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。

※② 申込は先着順となりますこと予めご了承くださいませ。

※③ 具体的な経費の金額は出資金額により変動します。

※④ 状況により運用期間の短縮または最大5年間延長される可能性があります。

※⑤ 公租公課・維持管理費・修繕積立金等控除前のものです。予定利回りは将来にわたって保証をするものではありません。

※⑥ 組合設立後の最初の計算期間は、組合設立の日から2024年12月31日までです。

- ✓ 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。

2024年5月30日現在



ARISTO

株式会社エー・ディー・ワークス 資産運用事業本部

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

〔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