



アリスト 小口

A.D.W. GROUP SINCE 1886

東証プライム市場上場会社 株式会社ADワークスグループ グループ会社
株式会社エー・ディー・ワークスARISTO
吉祥寺

不動産小口化商品「ARISTO吉祥寺」

商品概要説明書

住

6年連続「住みたい駅ランキング1位」^(*)
都心の喧騒から一歩離れながらも
その利便性から住宅地として高い人気を誇ります。

商

地元住民にも愛される活気のある商店街、
大型商業施設に若者の集う古着屋やカフェ、
外国人観光客も多く訪れる商業の街でもあります。

憩

吉祥寺駅から徒歩すぐの場所には
豊かな自然を感じられる井の頭恩賜公園があり、
四季折々の草花や動物と憩いの時間を過ごせます。

吉祥寺

住まい・商い・憩う街



2024年度グッドデザイン賞受賞
コミュニケーションと発創の生まれる複合ビル

ARISTO吉祥寺

吉祥寺駅徒歩 6 分

都会の喧騒から一歩離れた郊外都市 吉祥寺は、
住みよい暮らしを求める人々、活気ある商業施設、
憩いの場が集まり、多くの人々で賑わう街です。

近隣住民と観光客が行き交う公園通りにそびえ立つ、
目を引くデザインながらも風景に調和したビル。
2024年4月に竣工したARISTO吉祥寺は、店舗、オ
フィス、デッキを備え、個性豊かな複合ビルとして
営業を始めています。

地域の人々に愛され、マルチに利用されるビルとし
て、ARISTO吉祥寺のこれからへの歩みにご期待くだ
さい。



■物件概要

・JR中央線、中央・総武線、京王井の頭線「吉祥寺駅」から徒歩6分の事務所・店舗ビル・

物件名称	ARISTO吉祥寺			
所在	地番：武蔵野市吉祥寺本町二丁目2017番48、65、126、127 住居表示：東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目4番18号			
交通	JR中央線、JR中央・総武線、京王井の頭線「吉祥寺駅」 <u>徒歩6分</u> ※所要時間は「ARISTO吉祥寺」に最も近い出口からの距離です。			
土地 建物	公簿面積	110.24m ² (33.34坪)	実測面積	110.79m ² (33.51坪)
	地目	宅地		
	構造・規模	鉄骨造陸屋根10階建	竣工	2024年4月
	延床面積	685.89m ² (207.48坪)	施工会社	株式会社青木工務店
	賃貸面積	626.95m ² (189.65坪)		
	用途	事務所・店舗		
公法上の制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	商業地域
	指定建蔽率	80%	防火指定	防火地域
	指定容積率	600%		

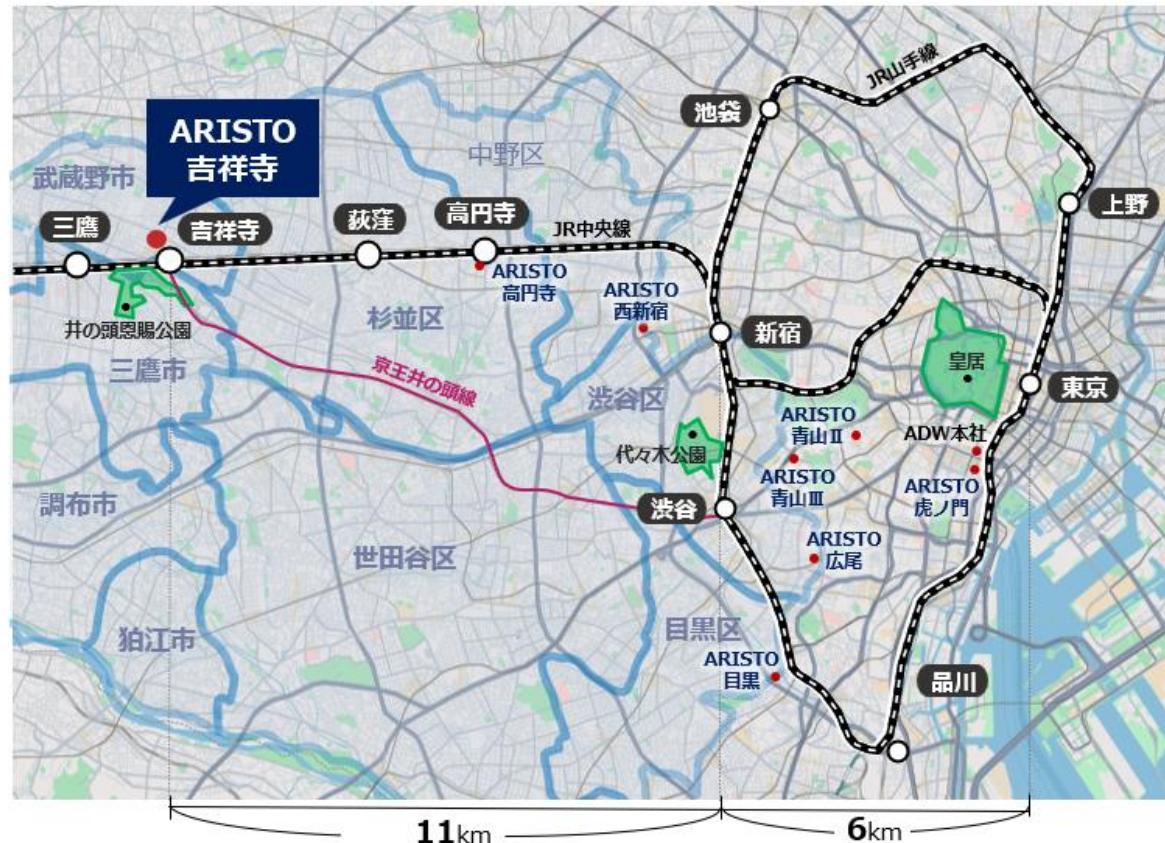
■物件写真

グッドデザイン賞 GOOD DESIGN AWARD 2024年受賞 デザイナーズ商業ビル

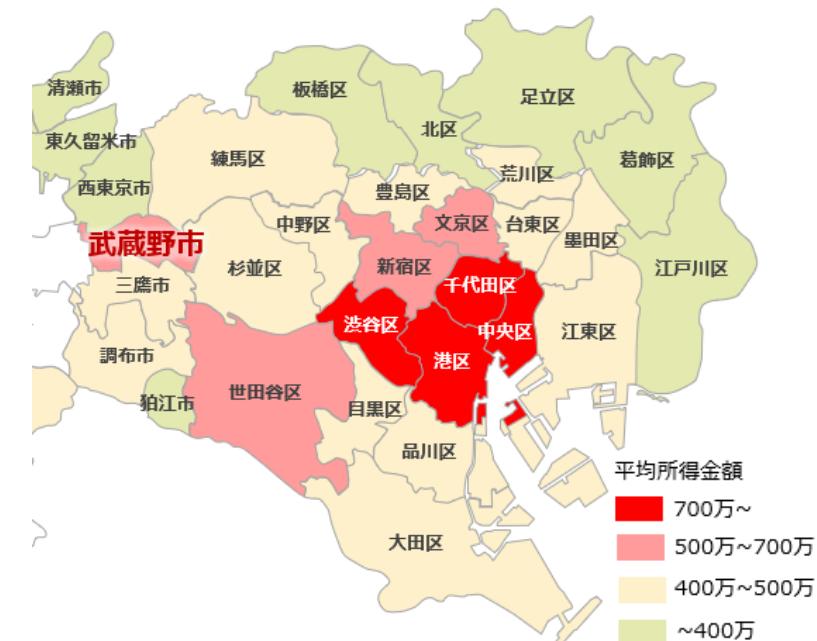


■ロケーション（広域地図）

吉祥寺は新宿から西に延びるJR中央線沿線に位置し、住宅エリアとして名高い「杉並区」「世田谷区」と近接する「武蔵野市」に位置します。落ち着いた住宅地でありながら、吉祥寺駅周辺には充実した商業エリアが広がり、また新宿駅まで15分、東京駅まで30分で直通でアクセスできることから、居住地として人気が高く、また高所得者も多く集まるエリアです。



東京都市区町村別の平均所得金額



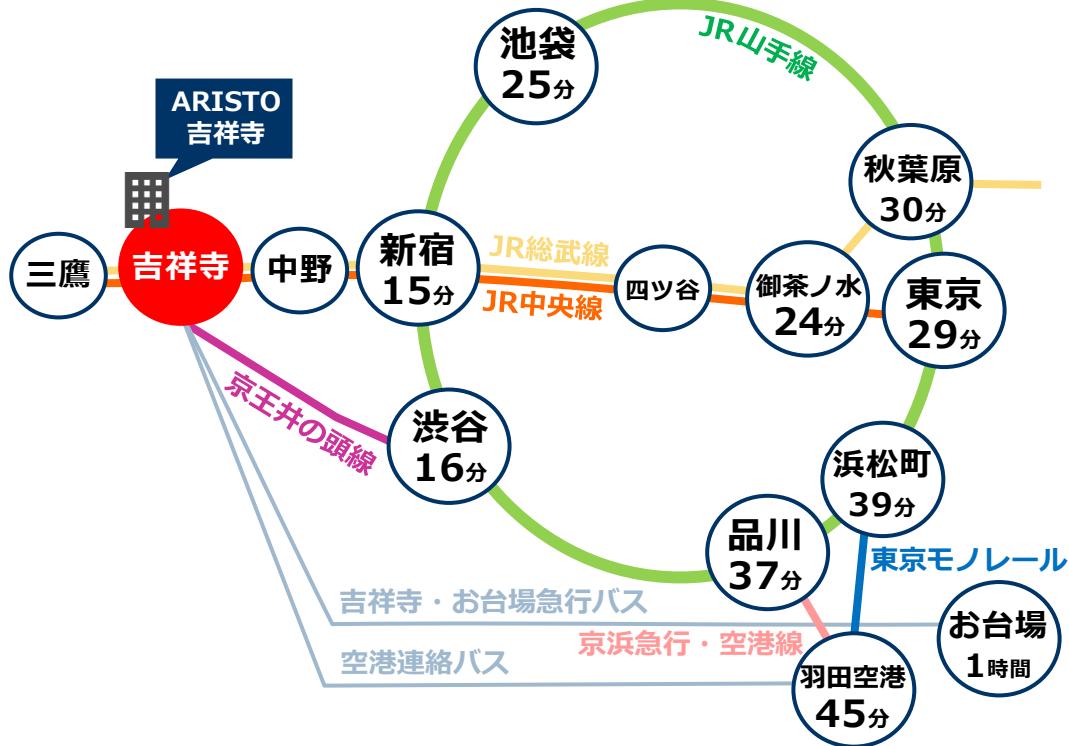
※総務省「令和5年度 市町村税課税状況等の調」より当社作成。
「総所得金額等」 ÷ 「所得割の納税義務者数」により算出

■交通アクセス

吉祥寺駅はJR中央線・総武線で新宿駅や東京駅、また京王井の頭線で渋谷駅に直通でアクセスでき、通勤・通学者に人気の駅です。また、**JR中央線の中野駅～立川駅間における乗降客数は2位となっており、通勤・通学だけでなく、周辺の街からショッピング・観光での訪問者も多い駅です。**

■ 吉祥寺駅の交通アクセス

※各駅への所要時間は、吉祥寺駅からの最短時間を記載しています。

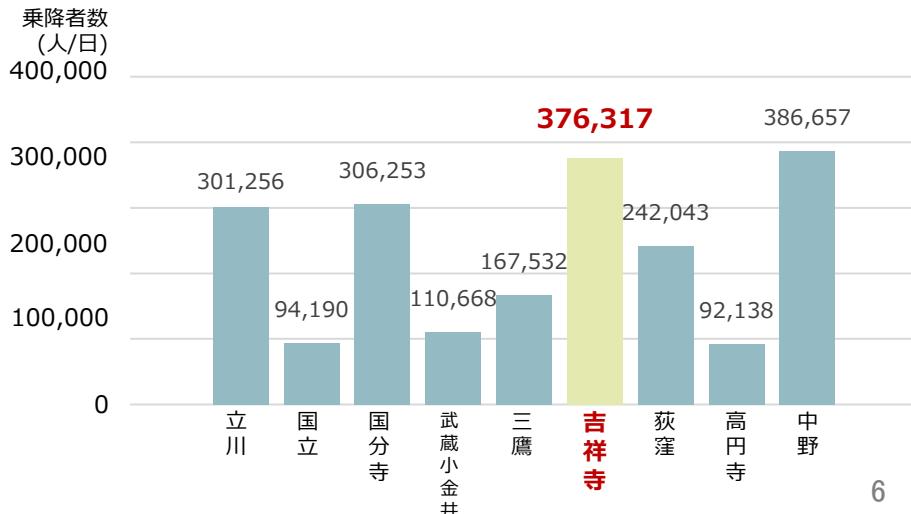


■ JR中央線、総武線の路線図（抜粋）



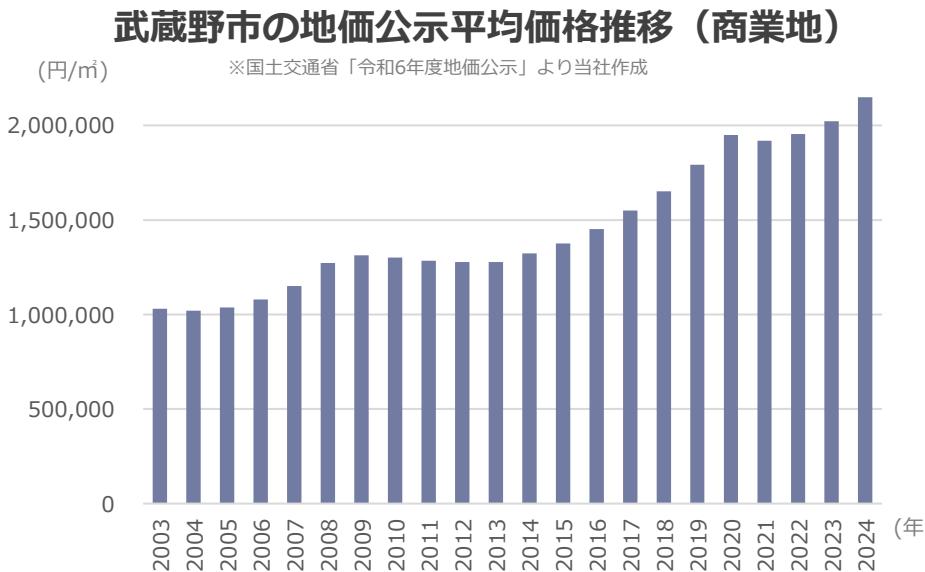
■ JR中央線駅の乗降者数（私鉄利用も含む）

※出典：各鉄道会社の2024年12月末時点の最新の水準より当社作成



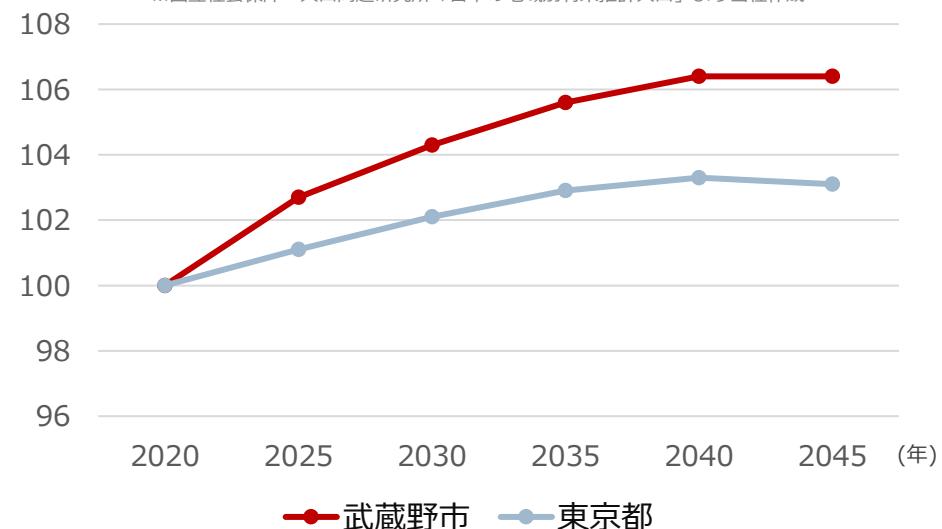
■吉祥寺の投資の魅力

吉祥寺が位置する武蔵野市は、将来の人口推計において**東京都の平均よりも上回る増加**が期待されており、また**商業地の地価公示平均価格も上昇傾向**にあります。武蔵野市は近接の市区町村と比較しても**地価公示平均価格が高く**、既に郊外商業地としての地位を確立しているながら、今後の資産価値の維持向上も期待できるエリアです。



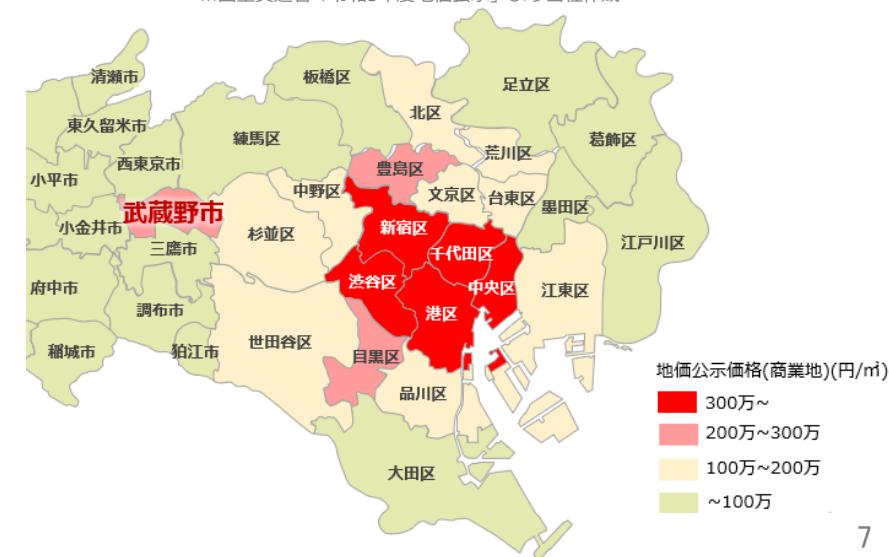
2020年を100とした時の人口推計

※国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」より当社作成



東京都市町村別の地価公示価格（商業地）

※国土交通省「令和5年度地価公示」より当社作成



■ 吉祥寺エリアについて

吉祥寺

-住みたい街ランキング上位常連 駅前大規模商業エリアと住宅エリアが共存する街-



吉祥寺は古くから安養寺・光専寺・蓮乗寺・月窓寺という4軒の寺が集まる街ですが、「吉祥寺」というお寺はなく、実は文京区駒込に「吉祥寺」があります。1657年に江戸の大半が焼かれた「明暦の大火」を機に、この「吉祥寺」の門前町の住人が移住した際、移住先の地を「吉祥寺」と名付けたことが由来と言われています。

明治に新宿～立川間で甲武鉄道（現・JR中央線）が開通、昭和に帝都電鉄（現・京王井の頭線）が開通し、「吉祥寺駅前通り」を中心に商業地として発展していきます。

1970年代には「吉祥寺駅周辺再開発事業」としてアーケードの「吉祥寺サンロード」が完成し、その後「伊勢丹吉祥寺店（現・コピス吉祥寺）」「東京近鉄百貨店（現・ヨドバシ吉祥寺）」「東急百貨店吉祥寺店」「丸井吉祥寺店」「吉祥寺パルコ」が開業し、商業地としての地位を確立していきました。

1 井の頭恩賜公園



2 吉祥寺駅



3 PARCO



4 三鷹の森ジブリ美術館



5 成蹊学園



6 サンロード商店街



■ 吉祥寺の住みやすさ

吉祥寺は交通アクセスの良さと落ち着いた住宅街と充実した駅前の商業地の三拍子が揃った、商住が共存する街です。吉祥寺駅南側には約43万m²もの広さを誇る井の頭恩賜公園があり、豊かな自然に触れあえる環境であり、また教育施設も充実しています。また**買い物環境**も整っており、生活必需品から家電製品、衣類や雑貨などのトレンド品まで日常的な買い物を吉祥寺から出ずに済ませることが可能です。

■ 住みたい街ランキング上位常連の人気の街

吉祥寺は住居環境としての落ち着きと生活利便性の高さから、一人暮らしからカップル、ファミリーまで幅広く人気のある街です。

大東建託株式会社 いい部屋ネット
住みたい街ランキング2024
駅ランキング〈首都圏版〉



株式会社リクルート SUUMO
住みたい街（駅）ランキング
2024 〈首都圏版〉



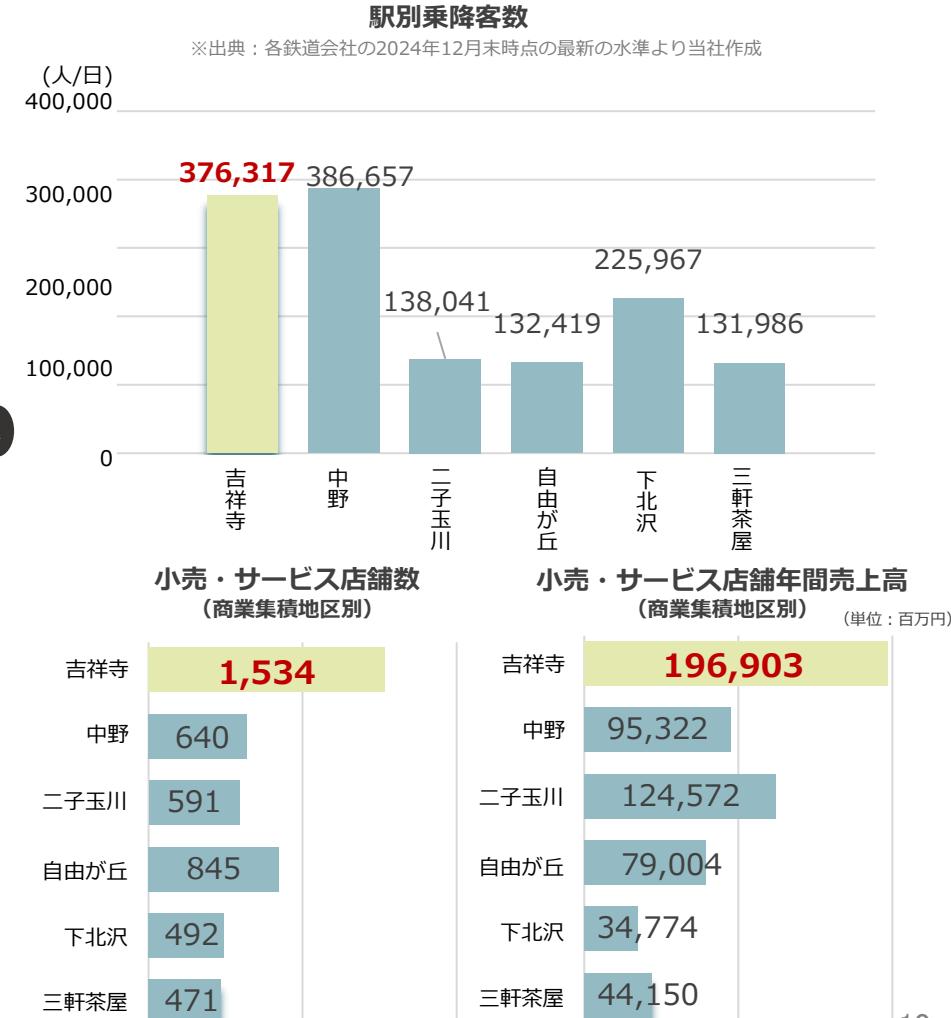
■ 豊かな自然環境と充実した教育施設

吉祥寺には四季折々の自然に触れられる井の頭恩賜公園などがあり、休日のお出かけスポットには困らないエリアである他、安倍元首相など富裕層が多く学ぶ成蹊学園があり、周辺は落ち着いた住環境が広がります。



■駅前商業エリアの比較

東京都の中でも、新宿より西側は「武藏野台地」の安定した地盤がある住宅エリアです。世田谷区、杉並区、武藏野市などが特に子育て世帯の人気が高く、中でも吉祥寺駅周辺は新宿より西側の商住が共存する他のエリアと比較すると、**商業規模の大きな街**となっており、**居住地として人気の街**です。



■吉祥寺の商店街・文化

吉祥寺は戦前から商業が発達し、今では9つもの商店街が並んでおり、またジャズ喫茶やライブハウス、漫画家の住宅や漫画雑誌事務所も多かったことから、**サブカルチャー文化の街**としても発展してきました。現在も**アニメ制作会社や制作スタジオが多数あり**、それら企業が展開するショップやカフェは、多くのファンで賑わいを見せてています。



■ 9つの商店街とレトロな街

吉祥寺には9つもの商店街があり、生活必需品から贅沢品まで揃うため、平日休日問わず多くの人が行き交います。また吉祥寺駅北口すぐの「ハモニカ横丁」はこじんまりとした商店・飲食店が100軒以上立ち並び昭和のムードを漂わせる他、古着屋などが多く、レトロな雰囲気もあわせ持つ街です。



■ 漫画とアニメが集まる街

吉祥寺は漫画『まことちゃん』で知られる模写かずお氏が居を構えていたことでも知られており、数多くの有名漫画家が拠点を構えています。また、三鷹・吉祥寺エリアは、漫画事務所「コアミックス」やアニメ制作会社「ぴえろ」「タツノコプロ」などの本社が集まる街です。



■ 詳細地図



■建物特性

ARISTO吉祥寺は、吉祥寺のメインストリートである「公園通り」沿いで、「東急百貨店」と「エクセルホテル東急」の区画の間に位置する2024年4月竣工のデザイナーズビルです。設計は金沢美術工芸大学のデザインも手掛けた設計事務所「SALHAUS（サルハウス）」。グッドデザイン賞受賞や建築雑誌への掲載など、注目度の高い建物となっています。



※2025年1月撮影



グッドデザイン賞
GOOD DESIGN AWARD
2024年度受賞



近代建築
2024年8月号掲載



■バルコニーや階段のデザインが存在感を放つ特徴的な外観

階ごとに異なるバルコニーの配置や階段のデザインが、存在感を放つビルとなっています。



※2024年8月撮影



※2025年1月撮影

■吹き抜けのテラスで、緑や街の活動を感じられる空間に

2~3層の吹き抜けのテラスでは、開放感のあるリフレッシュ空間として、緑や街を感じることができます。



※2025年1月撮影

■入居テナントについて

ARISTO吉祥寺は吉祥寺通り（公園通り）というメインストリート沿いであり、特徴的な外観から、飲食店や美容系のサービス店舗などが入居しています。また上層階の事務所区画には、アニメ制作会社などエリアの特徴にあった業種のテナントが入居しています。

■ フロア構成

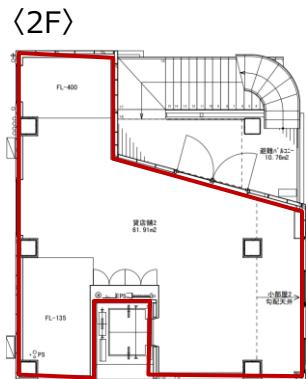
6-10F オフィス



3-5F サービス店舗

1-2F 店舗

■ 平面図（図右側が前面道路）



区画	現況	用途	業態	賃貸面積
10F	入居中	事務所	WEBサイト制作	52.48m ² (15.87坪)
9 F	入居中	事務所	スポーツ用品メーカー	70.45m ² (21.31坪)
8 F	入居中	事務所	公益財団法人	70.45m ² (21.31坪)
7 F	入居中	事務所	アニメーション制作	55.86m ² (16.89坪)
6 F	入居中	事務所	アニメーション制作	51.50m ² (15.57坪)
5 F	入居中	店舗	美容院	70.45m ² (21.31坪)
4 F	入居中	店舗	補聴器販売	70.45m ² (21.31坪)
3 F	入居中	店舗	美容院	66.11m ² (19.99坪)
2 F	入居中	店舗	飲食店(韓国料理)	61.91m ² (18.72坪)
1 F	入居中	店舗		57.29m ² (17.33坪)

■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 **3.23%**

95%稼働想定時 **3.07%**

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%**

95%稼働想定時 **2.49%**

総額 (総口数)

21.4億円 (税込)
(2,140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 10.69億円

収益分配

年1回
(2月)

※上記利回りは、想定の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%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『2.34%』 / 『2.95%』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	1,401,900,000	6,550,934	32,754,670
	建物	671,000,000	3,135,515	15,677,575
	建物消費税額	67,100,000	313,551	1,567,755
出資金（売買代金）①		2,140,000,000	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	750	3,750
	不動産取得税概算金	6,915,100	32,320	161,600
	修繕積立金準備金	69,000,000	322,430	1,612,150
初期費用（出資金を除く）		76,075,100	355,500	1,777,500
合計（総投資額）②		2,216,075,100	10,355,500	51,777,500

※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。

投資家の皆様の期中収支（満室稼動想定）

単位：円（税込）

項目		全体	出資持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	69,171,235	323,230	1,616,150
	収入③	69,171,235	323,230	1,616,150
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,411,094	6,594	32,970
	建物管理費	4,158,000	19,430	97,150
	保険料	246,330	1,152	5,760
	水光熱費	375,512	1,755	8,775
	固定資産税・都市計画税	3,773,900	17,636	88,180
	修繕積立金	300,000	1,402	7,010
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	2,075,138	9,697	48,485
	その他費用	100,000	468	2,340
	支出④	12,439,974	58,134	290,670
	収支（③-④）（分配金⑤）	56,731,261	265,096	1,325,480
	予定表面利回り 〔③÷①〕	3.23%	3.23%	3.23%
	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。

※上記の賃料は、インボイス制度を考慮した賃料を記載しております。

※固定資産税・都市計画税は土地については令和6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。

■期中収支

投資家の皆様の期中収支（95%稼動想定）

単位：円（税込）

項目	全体	出資持分当たり	
		10口	50口
収入 賃料・共益費	65,712,674	307,068	1,535,340
収入③	65,712,674	307,068	1,535,340
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,340,539	6,265
	建物管理費	4,158,000	19,430
	保険料	246,330	1,152
	水光熱費	375,512	1,755
	固定資産税・都市計画税	3,773,900	17,636
	修繕積立金	300,000	1,402
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	1,971,381	9,213
	その他費用	100,000	468
支出④	12,265,662	57,321	286,605
収支（③-④）（分配金⑤）	53,447,012	249,747	1,248,735
予定表面利回り [③÷①]	3.07%	3.07%	3.07%
予定分配金利回り [⑤÷①]	2.49%	2.49%	2.49%

※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。
※上記の賃料は、インボイス制度を考慮した賃料を記載しております。

※固定資産税・都市計画税は土地については令和6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。

■組合の組成から解散まで

組合期間 組合の組成から解散までの期間

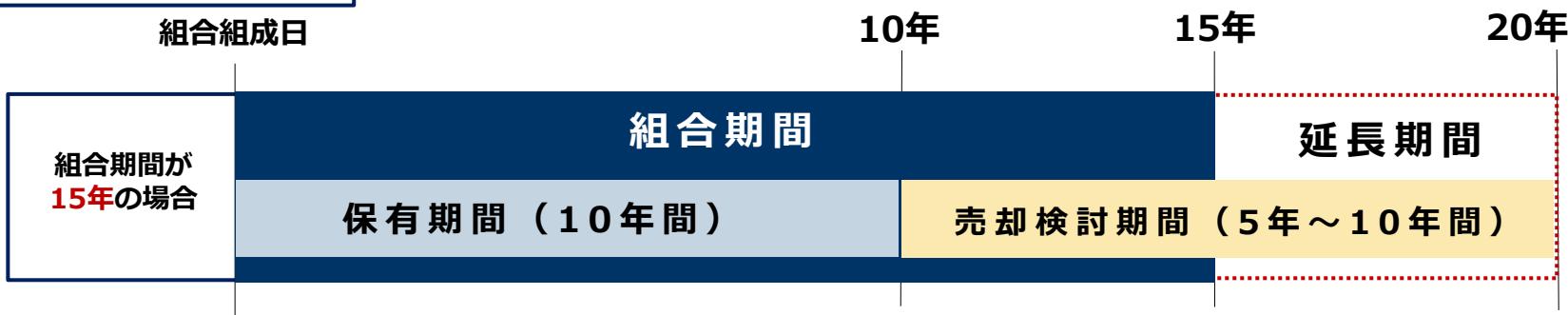
組合は原則、**対象不動産を売却することで解散**(※1・2)します。

組合期間は**15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

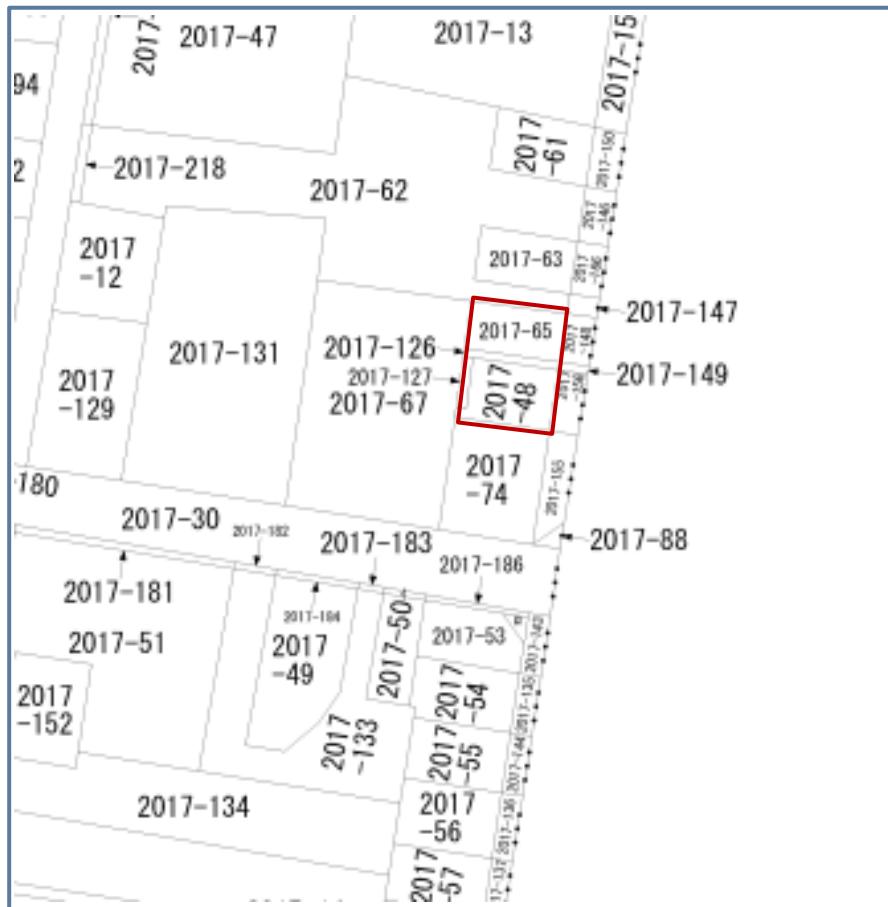
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※3) 所定の手続きを経る必要があります。

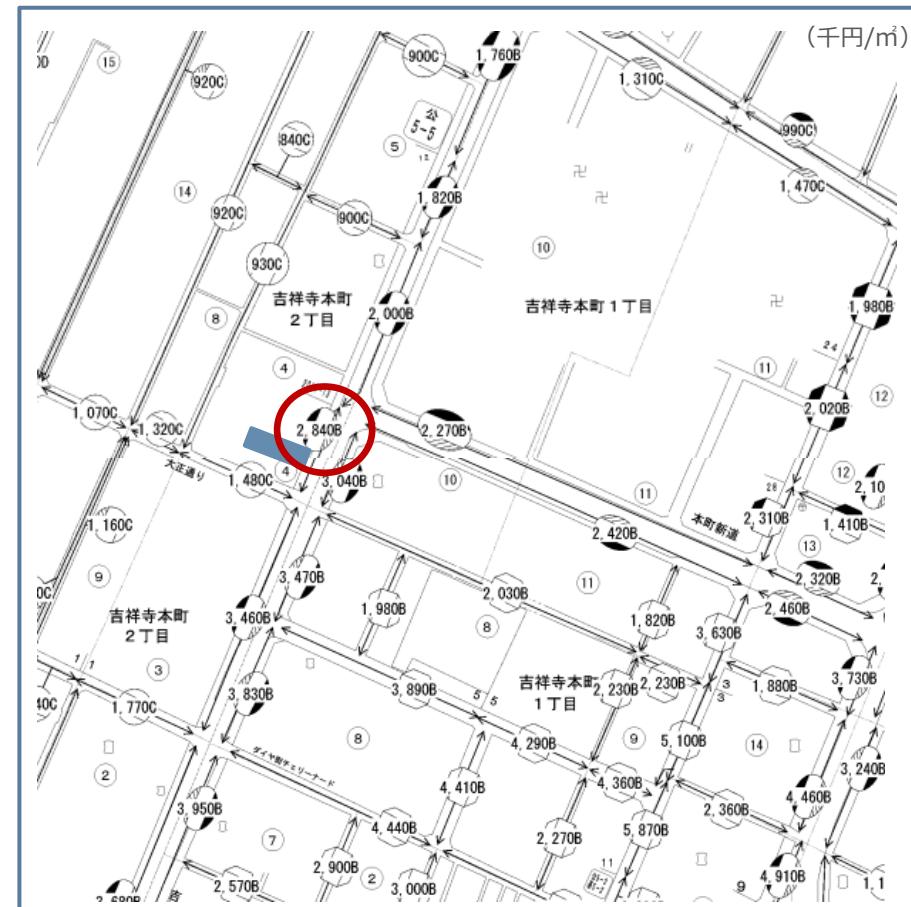
- ◆譲渡は1口単位で可能です。
- ◆譲渡先の探索は理事長である（株）エー・ディー・ワークスが行いますが、譲渡先が見つかる保証するものではありません。
また、成約の場合は理事長報酬として税込成約価格の3.0%をお支払い頂きます。
- ◆譲渡先が予め決まっている場合は、理事長報酬として5.5万円（消費税等込）をお支払い頂きます。

■ 公図・路線価

公図



路線価（令和6年度）



■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

※2025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ございます。
※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。

■ インボイス制度の概要

本資料の内容につきましては2025年1月現在で成立している消費税法等の関係法令及びそれに基づき国税庁が公表している情報に基づき弊社にて作成したものです。税務に関する事項は、投資家の皆様ご自身において、税理士にご相談の上ご判断ください。

[インボイス制度の概要]

2023年10月1日から、仕入税額控除方式として「適格請求書等保存方式」（インボイス制度）が導入されています。インボイス制度においては、仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手から交付を受けた適格請求書の保存等が必要となります。免税事業者の場合、適格請求書を発行できず、免税事業者から仕入れをした課税事業者はその仕入れに係る仕入税額控除ができません。

また、本制度において、任意組合では個々の組合員が適格請求書発行事業者の登録を受けていても、それらの個々の組合員が単独で適格請求書を交付することは出来ず、すべての組合員が適格請求書発行事業者であり、その任意組合の業務執行組合員が、その旨の届出書を業務執行組合員の納税地を所轄する税務署長に提出しない限り、適格請求書の交付ができません。

不動産賃貸においては、その貸主が適格請求書を発行しない・できない場合、テナントは、支払う賃料にかかる消費税につき仕入税額控除ができないということであり、それは任意組合方式で行う場合も同様で、テナントにとっては少なからぬデメリットになります。インボイス制度により適格請求書が発行されない仕入れ（不動産の賃借も含まれます）について、その仕入れをした事業者（不動産の賃貸であれば、その賃借人）に仕入税額控除が完全に認められなくなるのは2029年10月からであり、その時までは下記のとおり激変緩和のための経過措置があります。

<経過措置期間と控除割合について>

期間	控除割合
2023年10月1日から2026年9月30日まで	仕入税額相当額の80%
2026年10月1日から2029年9月30日まで	仕入税額相当額の50%

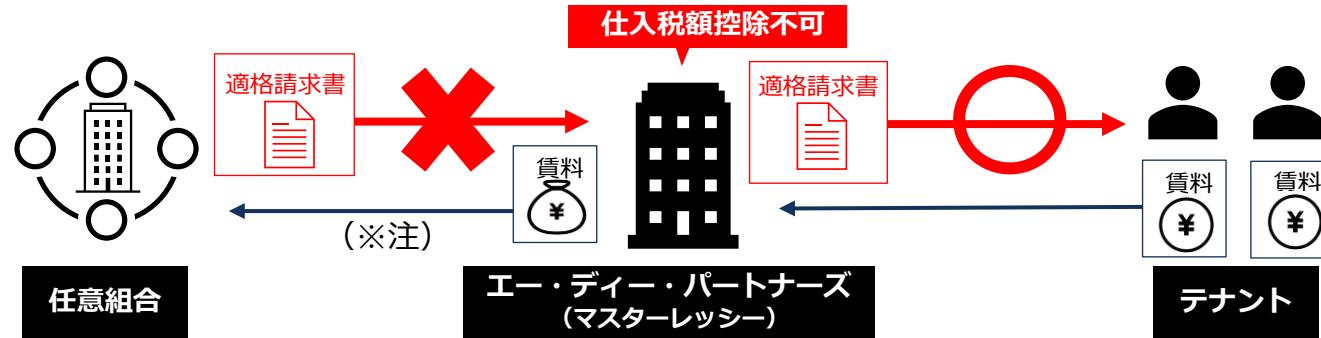
<参考資料>

- ・国税庁「インボイス制度の概要」
- ・国税庁「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」（2018年6月,2024年4月改訂）

■インボイス制度導入に伴う影響について

①賃料収入

任意組合が適格請求書を発行できない場合、株式会社エー・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が、任意組合へ支払う賃料に係る消費税につき、仕入税額控除ができません。



その場合、仕入税額控除ができない金額を賃料収入から差し引いた上で分配を行う予定となつておらず、経過措置とともに本商品の想定配当利回りは下記表の通りとなります。

	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定分配金利回り	2.65%	2.56%	2.42%	2.46%	2.45%
95%稼動想定 予定分配金利回り	2.49%	2.41%	2.28%	2.32%	2.31%

※賃料は2025年2月1日現在の満室稼働想定賃料にて算出しており、将来の家賃収入を保証するものではありません。

(※注) マスターリース会社から本組合に支払われる賃料の金額は、マスターリース会社が実際にテナントから収受した賃料の金額に応じて決定されるため、マスターリース会社は、本組合が将来に亘って一定額の賃料収入を得られることを保証するものではありません。

②対象不動産の売却価格

投資用不動産（土地は除きます）の売買は消費税の課税対象取引のため、売却時に任意組合が適格請求書を発行できない場合、その不動産の一棟売却価格に係る消費税額相当額につき、買主は仕入税額控除が（2029年9月までは一部、同年10月からは全額）できなくなります。これにより、対象不動産の売却価格にマイナスの影響を与える可能性があります。

■お申込からご契約までの流れ



■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ヶ月以内発行のもの

※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ヶ月以内発行のもの
	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】

1点で 本人確認が 可能な書類	<p><顔写真がある証明書類></p> <ul style="list-style-type: none"> 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ます） ⑤身体障害者手帳 等
本人確認に 2点が 必要な書類	<p><1点目></p> <ul style="list-style-type: none"> 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><2点目></p> <ul style="list-style-type: none"> ■住民票等（組合組成日から遡って6ヶ月以内発行） <ul style="list-style-type: none"> 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ます） ■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） <ul style="list-style-type: none"> 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

■商品詳細（その他）

任意組合の名称	ARISTO吉祥寺任意組合
投資対象	東京都武蔵野市所在のARISTO吉祥寺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：21.4億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：2,140口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上1,069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	2025年6月20日（予定） ※原則、契約日から2週間以内の振込
組合組成予定日	2025年6月30日（予定）
運用期間	2025年6月30日～2040年6月29日（約15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	3.23%（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）エー・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	不動産特定共同事業法許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第132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、2025年7月1日から2025年12月31日までです。

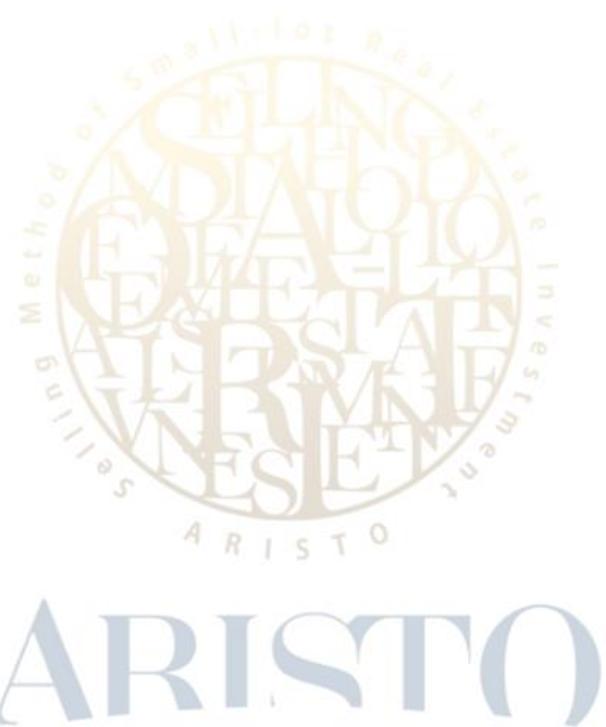
■留意事項

〈出資に当たっての留意事項〉

- ✓ 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(株)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。

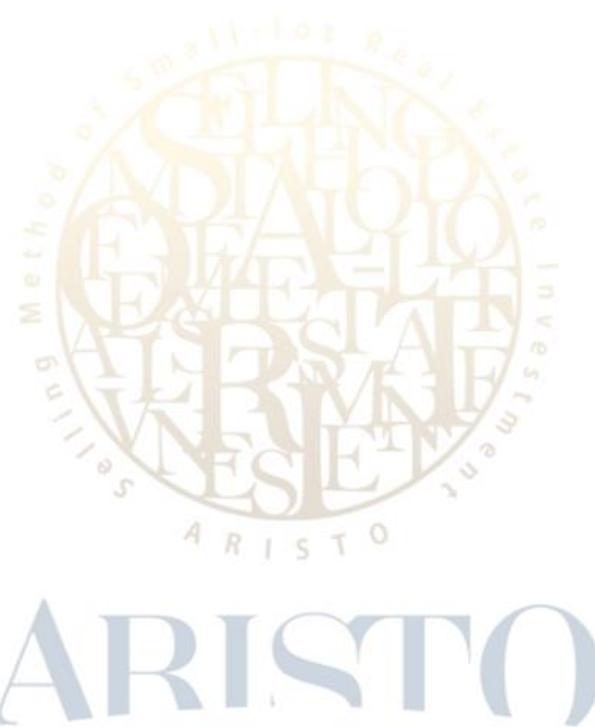
〈本資料における留意事項〉

- ✓ 本資料に掲載されている画像・パースは対象不動産については当社保有の画像、対象不動産以外については当社撮影、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。





ARISTO





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

<事業主・壳主>
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