# エー・ディー・ワークスが提供する第13号不動産小口化商品

# ARISTO (アリスト) 西新宿 のご案内

### I.「ARISTO西新宿」 最大の特徴

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分のマンションに 500万円から投資が可能な商品です。





#### ●ARISTO西新宿 商品概要

予定表面利回り <sup>賃料収入÷出資金(税込)]</sup>

満室稼働想定時 3.33%

予 定 分 配 金 利 回 り

満室稼働想定時 2.65%

総額(稅込)(総口数)

11.4億円 (1,140口)

申込単位 5口500万円以上(1口100万円単位)

収益分配

年1回(2月)

組成予定日

2024年9月30日

### ●ARISTO西新宿 物件概要

所在地	東京都渋谷区本町3丁目28番16号
交通アクセス	都営大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩5分
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
竣工	2023年12月
土地面積(公簿)	382.86㎡(115.81坪)
延床面積(公簿)	659.56㎡(199.51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%上昇』/『10%下落』した場合の満室稼動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

### 「ARISTO西新宿」ロケーション(広域・周辺)

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。











<事業主・売主>

D.WGroup

# 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

<お問い合わせ先> 資産運用事業本部



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) E-mail

# Ⅲ.「ARISTO西新宿」周辺再開発

1960年に決定された「新宿副都心計画」を受け、1970年代から続々と建設された高層ビルが現在築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。



#### 新宿の拠点再整備方針 (グランドターミナル構想)

2040年代の新宿の拠点づくりを目的とした構想

- ①駅ビルの建替え
- ②分かりやすい歩行者空間
- ③駅の東側西側をよりよく繋げる
- 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街へ

#### アジアヘッドクォーター特区

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年の特区制定から毎年20 社前後の海外企業誘致に成功。 今後も新宿に海外企業が集積することが期待される。

# IV. 「ARISTO西新宿」 物件詳細

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。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の主なサービス内容

①英語対応+オンライン契約可能

海外からオンラインで入居相談や契約が可能

②入居初日から快適生活

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ありコミュニティイベント清掃サービス24時間対応の専用アプリ

### 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) A D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

2007年

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

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

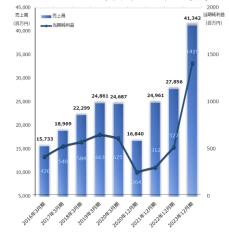
2022 年 東証の市場区分再編に伴い

ジャスダック上場

「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●

#### ●ADワークスグループ業績(2023年12月期)





動画でわかる! エー・ディー・ワークスと 「ARISTO」の仕組みとは

●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・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。

〔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