



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
白金高輪

不動産小口化商品「ARISTO白金高輪」 商品概要説明書

■信託不動産の概要

► 格式ある白金の高級住宅街に溶け込む2021年築のスタイリッシュなマンション ◄

物件名称	ARISTO白金高輪		
所在	住居表示：東京都港区白金三丁目12番15号 地番：港区白金三丁目85番7		
交通	東京メトロ南北線、都営三田線「白金高輪」駅 徒歩8分 ※所要時間は「ARISTO白金高輪」に最も近い出口からの距離です。		
土地	公簿面積	240.36m ² (72.70坪)	実測面積 240.36m ² (72.70坪) ※建築基準法第42条第2項に基づく 道路後退部分(4.98m ²)を含みます。
	地目	宅地	
建物	構造・規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付き4階建	竣工 2021年11月
	延床面積	685.36m ² (207.32坪)	施工主 株式会社三浦組
	賃貸面積	630.66m ² (190.77坪)	総戸数 16戸
	用途	共同住宅	間取り 1K(24.67m ²)～2LDK(58.78m ²)
公法上の制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域 準工業地域
	指定建蔽率	60%	防火指定 準防火地域
	指定容積率	300%	高度地区 第3種高度地区（絶対高さ制限24m）

■物件写真



※2021年11月撮影

■交通アクセス

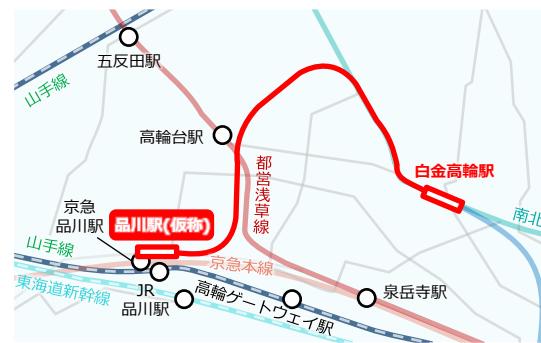
白金高輪は東京都心3区の「港区」に位置しており、オフィス街、商業地、高級住宅街、都市公園など様々な顔を持つエリアです。白金高輪駅に乗り入れている2路線は、都心南北への移動がスムーズであり、三田線では大手町駅や日比谷駅など、また南北線では溜池山王（国會議事堂前）や飯田橋など、主要ビジネスエリアへダイレクトにアクセスできます。



■東京メトロ南北線延伸計画（2024年11月5日着手）

東京メトロ南北線を白金高輪駅で分岐し品川駅方面へ2.5km延伸する計画。これにより白金高輪駅周辺の地域活性が期待されています。

◆総建設費：約1,310億円 ◆開業目標：2030年代半ば



■ロケーション（広域地図）

白金高輪駅周辺は高級住宅街であり、また名門校も複数存在する**広尾・白金台・麻布十番**、外資系企業が多く集まる**六本木**、ビジネス拠点として発展する**三田・田町・品川**、感度の高いベンチャー企業などが集まる**目黒・恵比寿**と多彩な都市機能が集積しています。

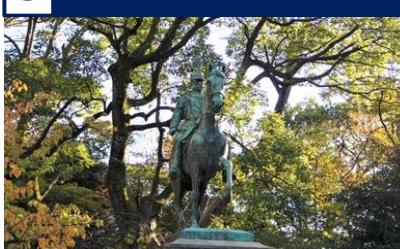
1 聖心女子学院



2 麻布台ヒルズ



3 有栖川宮記念公園



4 恵比寿ガーデンプレイス



5 目黒川桜並木



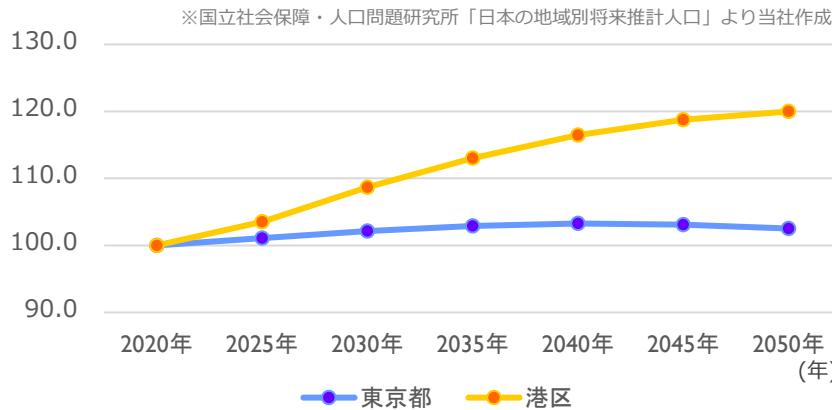
6 六本木ヒルズ



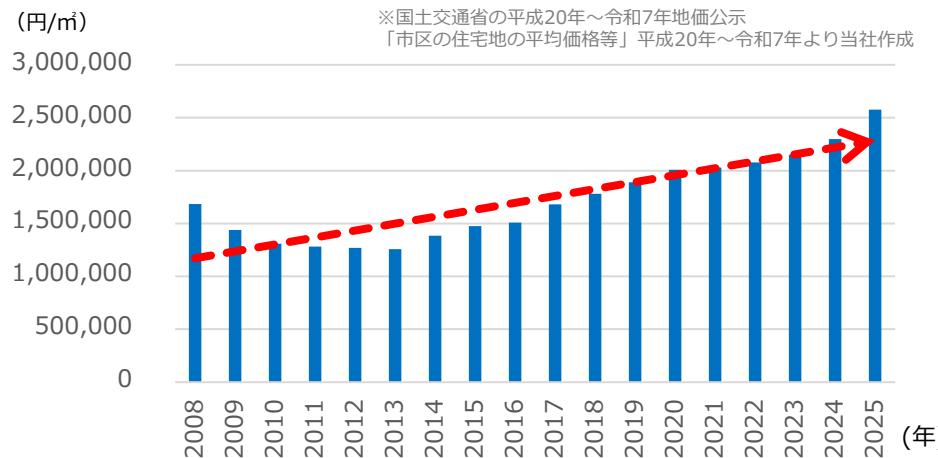
■ 港区の投資優位性

港区は、住宅地の地価公示平均価格が近年上昇傾向であり、今後の再開発に伴い一層上昇することが期待されます。また、世帯数も年々増加傾向で将来的に人口の上昇率が東京都平均よりも上回ることが期待されています。さらには行政区別の所得割額においても1,000万円超の占める割合が高く、港区は「ヒト・モノ・カネ」が集まる東京の中心区と言えます。

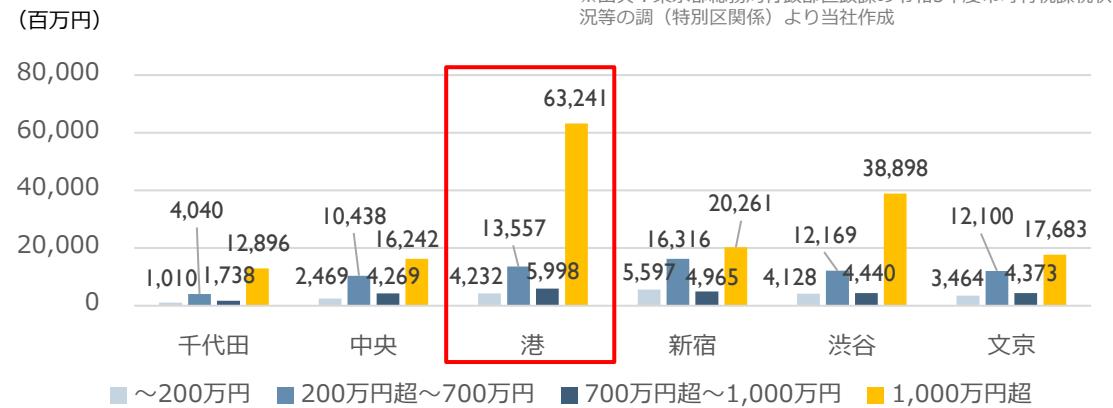
■ 2020年を100とした時の人口推計



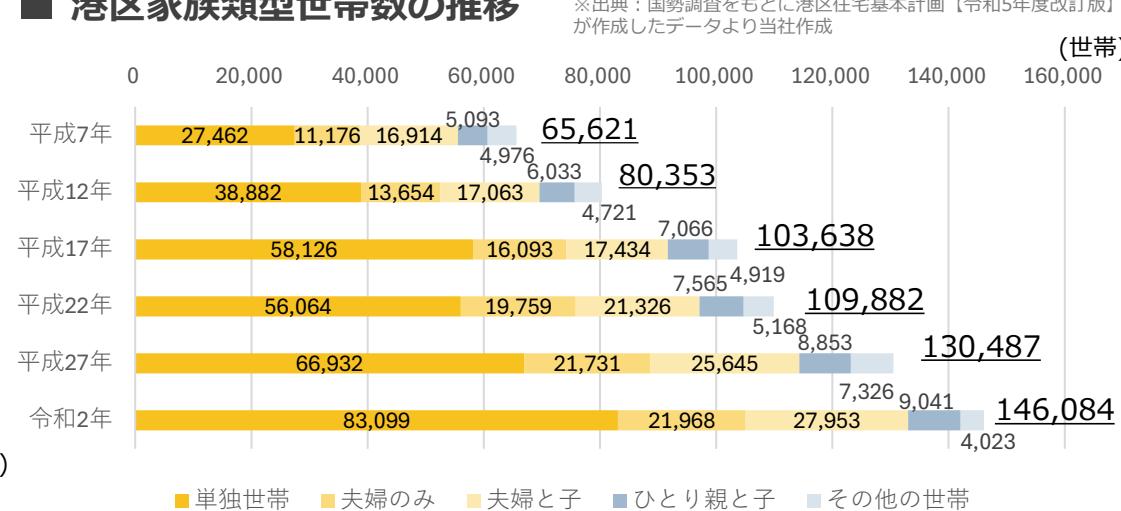
■ 港区地価公示平均価格(住宅地)推移



■ 課税標準額段階別の所得割額



■ 港区家族類型世帯数の推移



■ 白金高輪エリアについて

白金高輪 -江戸時代から続く由緒正しき土地柄と自然豊かな公園が調和する、都内屈指の高級住宅街-

「白金」の由来は、白金の地を開いた裕福な豪族、柳下上総介氏が大量の銀（シロカネ）を所有しており「白金長者」と呼ばれたことにあると伝えられています。江戸期には大名の別邸が建築され、明治期には皇族の邸宅地として親しまれるなど豪邸街の歴史は今も面影を残しています。1990年代後半には白金に住むマダムをイメージした「シロガネーゼ」が流行語となり、現在にかけて高級レストランの進出やタワーマンションの開発が進むなど、伝統と現代が融合する街として、さらなる魅力を放っています。



■ 大規模再開発について

白金高輪駅周辺では多くの再開発事業が行われており、現在進行中の再開発計画のうち発表されている供給戸数だけでも約3,752戸とエリア全体が大きく生まれ変わろうとしています。中でも下記①の再開発は、本物件から徒歩約3分の距離に位置する大規模複合再開発です。さらに東京メトロ南北線延伸計画により品川駅へのダイレクトアクセスが可能となれば長期的な人口流入も期待できます。



① 白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業

991戸の共同住宅/商業施設/子育て支援施設などが併設予定。
地域最大級の約3,300m²の広場を整備する予定。

- ◆事業費：約790億円
- ◆着工：2025年度予定
- ◆竣工：2028年度予定



② 三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業

共同住宅/事務所/店舗/児童遊園などが併設予定。
高層棟（住宅・事務所）低層棟（住宅・店舗・工場等）が共存した居住者の多様なニーズに対応。

- ◆事業費：約770億円
- ◆着工：2026年度予定
- ◆竣工：2030年度予定



③ 都立新国際高校（仮称）建設計画

世界で通用する人材を育成する学校として都立学校を新設予定。
海外帰国生徒、在京外国人生徒を一般枠とは別に受け入れ予定。

- ◆学校規模想定：各学年6学級（240人）計18学級（生徒総数720人）
- ◆工事完了：2028年1月末を予定

■近隣再開発の概要

④泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

約350戸の共同住宅/商業施設/子育て支援施設などの特定施設建築物を建築予定

- ◆着工：2024年11月
- ◆竣工：2031年度予定



⑤高輪ゲートウェイシティ（一部開業：2025年3月）

高輪ゲートウェイ駅直結の南北約1.6Kmに及ぶ都心最大級の新たな街が一部開業。
そのほかの棟も2026年春に開業予定。



⑥三田小山町西地区第一種市街地再開発事業

都市型住宅を主要用途とした総戸数1,409戸の複合施設を建築予定。

- ◆着工：2025年1月
- ◆竣工：2029年2月



⑦三田ガーデンヒルズ

- ◆竣工：2025年3月
- ◆総戸数：1,002戸
- ◆棟数：5棟
- ◆販売中住戸(新築)：2LDK(126.15m²)
16億円
※2025年7月10日時点



⑧白金ザ・スカイ

- ◆竣工：2023年2月
- ◆総戸数：1,247戸
- ◆階数：地上45階地下1階
- ◆販売中住戸(中古)：2LDK(81.25m²)
4億5,800万円
※2025年7月4日時点



⑨プレミストタワー白金高輪

- ◆竣工：2022年11月
- ◆総戸数：284戸
- ◆階数：地上35階地下3階
- ◆販売中住戸(中古)：2LDK (56.70m²)
2億6,800万円
※2025年7月4日時点



⑩南北線延伸計画

- ◆着手：2024年11月
- ◆総建設費：約1,310億円
- ◆開業目標：2030年代半ば



■白金高輪エリアの投資優位性

※白金高輪エリア：白金1丁目～5丁目、白金台1丁目、南麻布1丁目～4丁目
三田2丁目～5丁目、高輪1丁目～2丁目

白金高輪エリアは住環境の良さから、東京都の全体人口と比べても「職住近接」を重視する30代～40代の子育て・働き盛り世代に人気があります。さらには都立新国際高校(仮称)の新設で、より多くの国外からの人口流入が期待できます。

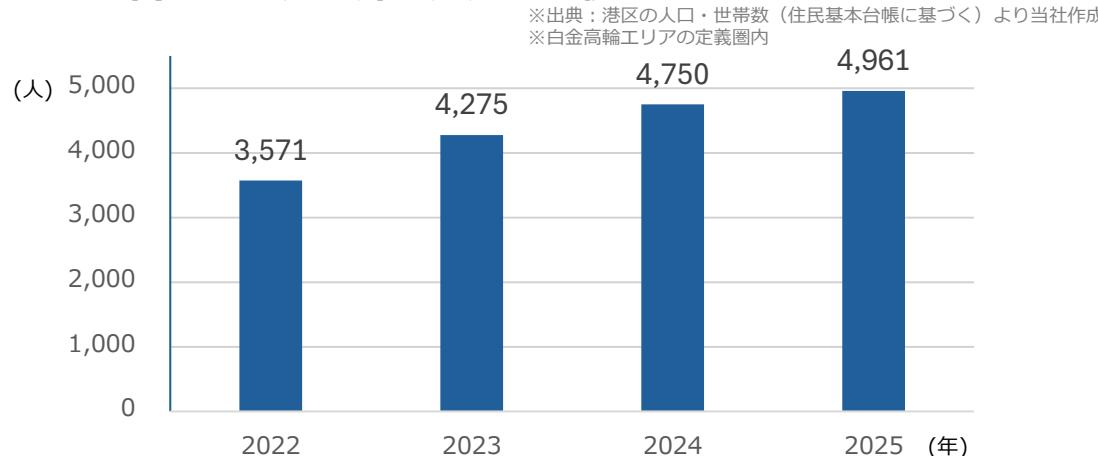
■ 2025年 年齢別人口構成



※出典：港区の人口・世帯数（住民基本台帳に基づく）より当社作成（2025年1月時点）

※白金高輪エリアの定義範囲内

■ 白金高輪エリアの外国人人口推移



※出典：港区の人口・世帯数（住民基本台帳に基づく）より当社作成
※白金高輪エリアの定義範囲内

■ 2024年 港区人口に占める白金高輪エリアの犯罪率

犯罪の種類	白金高輪エリア	港区
凶悪犯	0.005% (3件)	0.021%
粗暴犯	0.042% (27件)	0.170%
侵入窃盗犯	0.0094% (6件)	0.060%
合計	0.057% (36件)	0.250%

※出典：警視庁の区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数（令和6年）

※犯罪率＝犯罪件数÷住民基本台帳に基づく人口（港区・白金高輪エリア）

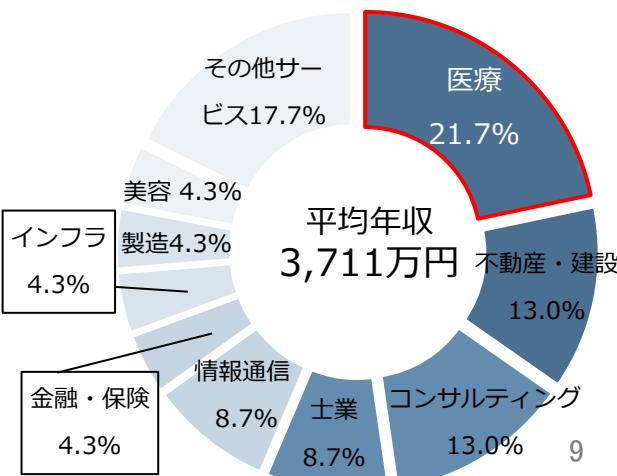
※白金高輪エリアの定義範囲内

■ 年収1,000万円越えプレイヤーが住みたい街ランキング

2位：ランキング対象者の職業割合

1位	勝どき (中央区)
2位	白金 (港区)
3位	三田 (港区)
4位	赤坂 (港区)
5位	西新宿 (新宿区)

※出典：MODERN STANDARD byRENOFYの2024年データより当社作成



■ 詳細地図

ARISTO白金高輪は、白金高輪駅から徒歩8分の賃貸マンションです。駅直結の白金アエルシティには高級スーパー「クイーンズ伊勢丹」をはじめドラッグストアや飲食店などが揃っています。さらに物件の東側には約60店舗が軒を連ねる白金商店街があります。また、江戸期に移転してきた多くの寺院が現在も点在し、落ち着いた雰囲気のある住宅街となっています。



白金商店街



港区内最古の神社
白金氷川神社



白金アエルシティ



クイーンズ伊勢丹

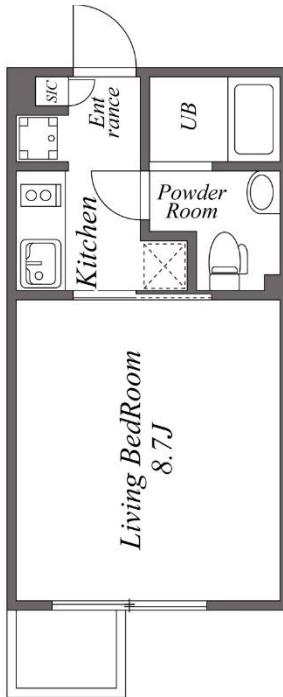


■物件詳細

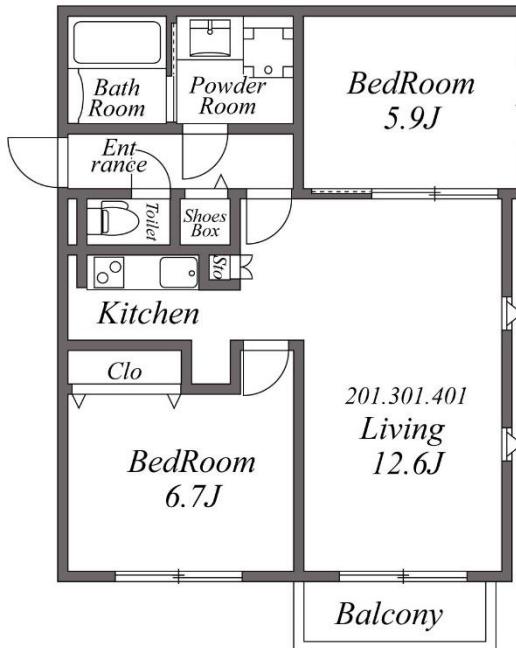
ARISTO白金高輪は、共同住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街に位置する築浅デザイナーズマンションです。

全16戸、1K（約25m²）～2LDK（約59m²）と多様な間取りで作られており、単身者からファミリー層まで対応しています。入居者は、都心で働く20代～50代の単身者～ファミリー層が中心です。

▼1Kタイプ



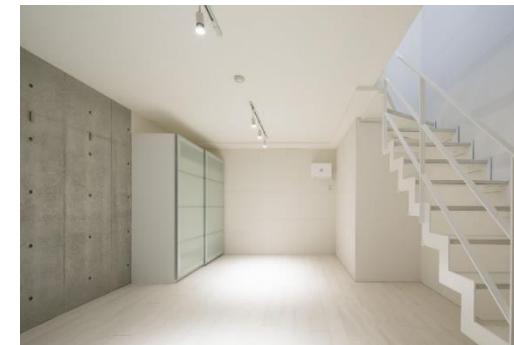
▼2LDKタイプ



▼メゾネットタイプ住戸

B1Fと1Fは戸建感覚で住めるメゾネットタイプの住戸です。

ワンフロアタイプに比べて供給数が少ないため希少価値があり、騒音問題が起きにくいため小さなお子様のいるファミリー層にも人気があります。



▼外観・共用部



設備について

共用部設備：オートロック,防犯カメラ,宅配ボックス

専有部設備：追焚機能付オートバス,浴室換気暖房乾燥機,

TVモニター付きインターホン,光ファイバーインターネット

その他規約：ペット飼育可

■予定利回り

予定表面利回り

[賃料収入 ÷ 売買代金(税込)]

満室稼働想定時 **3.06%**

95%稼働想定時 **2.90%**

予定配当利回り

[配当金 ÷ 売買代金(税込)]

満室稼働想定時 **2.31%**

95%稼働想定時 **2.17%**

総額 (総口数)

12.30億円 (税込)
(1,230口)

申込単位

1口100万円単位
(5口500万円以上)
最低購入金額 500万円
最高購入金額 6.14億円

収益配当

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配当利回りは『2.23%』 / 『2.58%』となります。)

※配当時の振込手数料は受益者負担となります。

■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、売買代金に加えて

①諸費用留保金 ②修繕積立金 ③信託受益権売買契約書貼付印紙代をご準備いただきます。

項目		全体	10口当り	50口当り	単位：円（税込）
信託受益権の内訳	土地	928,281,000	7,547,000	37,735,000	
	建物	274,290,000	2,230,000	11,150,000	
	建物消費税額	27,429,000	223,000	1,115,000	
売買代金①		1,230,000,000	10,000,000	50,000,000	
初期費用 の内訳	諸費用留保金（※ I）	3,686,310	29,970	149,850	
	修繕積立金（※ II）	41,601,060	338,220	1,691,100	
	印紙代（※ III）	—	200	200	
初期費用（売買代金を除く）		45,287,370	368,390	1,841,150	
合計（総投資額）②		1,275,287,370	10,368,390	51,841,150	

※ I : 諸費用留保金の内訳は運営管理費・建物管理費・委託者報酬・管理信託報酬の各6か月分相当額と固定資産税・都市計画税・火災保険料の各1年分相当額の合計金額であり、信託の元本に組み入れておく費用となります。運用終了時の残高は売却代金と併せて清算いたします。

※ II : 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。

※ III : 収入印紙代は売買代金に関わらず、お客様一人当たり一律200円となります。

※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・都市計画税のお客様負担分の清算については、配当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	購入持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	37,644,000	306,040	1,530,200
	収入③	37,644,000	306,040	1,530,200
支出	運営管理費（収入×約3.0%）	1,129,320	9,182	45,910
	建物管理費	929,280	7,556	37,780
	保険料	216,760	1,763	8,815
	水光熱費	251,823	2,048	10,240
	固定資産税・都市計画税	1,310,538	10,655	53,275
	修繕積立金	300,000	2,440	12,200
	委託者報酬（収入×約3.0%）	1,129,320	9,182	45,910
	管理信託報酬（収入×約3.0%）	1,129,320	9,182	45,910
	テナント募集費・広告宣伝費	2,446,860	19,894	99,470
	その他費用	372,920	3,032	15,160
	支出④	9,216,141	74,934	374,670
	収支（③-④）（配当⑤）	28,427,859	231,106	1,155,530
	予定表面利回り 〔③÷①〕	3.06%	3.06%	3.06%
	予定配当利回り 〔⑤÷①〕	2.31%	2.31%	2.31%

※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・都市計画税は令和6年度実績額ですが、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	購入持分当たり	
収入	支出		10口	50口
	賃料・共益費	35,761,800	290,746	1,453,730
	収入③	35,761,800	290,746	1,453,730
支出	運営管理費（収入×約3.0%）	1,072,854	8,723	43,615
	建物管理費	929,280	7,556	37,780
	保険料	216,760	1,763	8,815
	水光熱費	251,823	2,048	10,240
	固定資産税・都市計画税	1,310,538	10,655	53,275
	修繕積立金	300,000	2,440	12,200
	委託者報酬（収入×約3.0%）	1,072,854	8,723	43,615
	管理信託報酬（収入×約3.0%）	1,072,854	8,723	43,615
	テナント募集費・広告宣伝費	2,446,860	19,894	99,470
	その他費用	372,920	3,032	15,160
支出④		9,046,743	73,557	367,785
収支（③-④）（配当⑤）		26,715,057	217,189	1,085,945
予定表面利回り [③÷①]		2.90%	2.90%	2.90%
予定配当利回り [⑤÷①]		2.17%	2.17%	2.17%

※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・都市計画税は令和6年度実績額ですが、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。

■信託期間・途中売却について

信託期間

本信託は原則、**信託されている不動産を市場で売却することで終了**(※1・2)いたします。

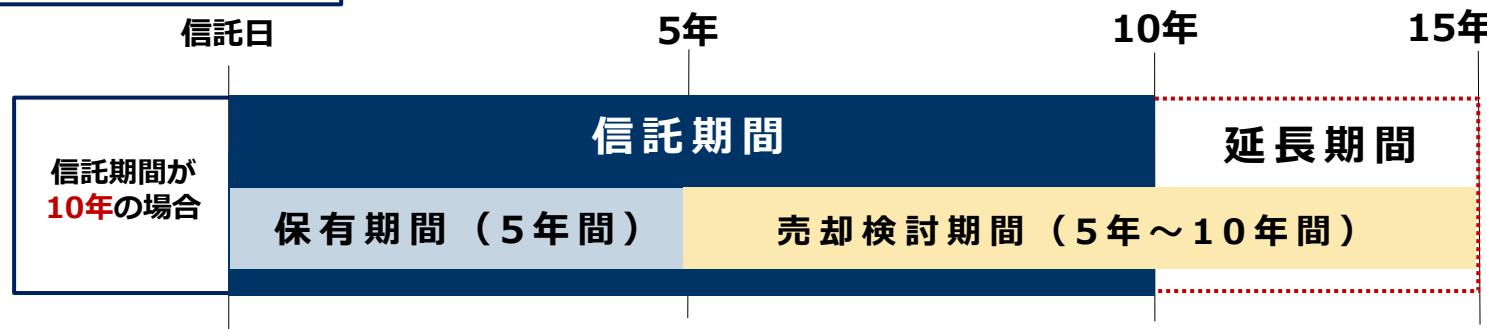
信託期間は**10年**(※3)です。また**最大5年間延長**する可能性があります。

(※1) 売却時期は、エー・ディー・ワークスが適切と判断したタイミングで売却等に係る指図案を受益者に通知し、受益権の口数の過半数を保有する受益者の賛成により決定されます。

(※2) 売却による収入から必要な経費を差し引いた金員を受益者の受益権保有口数の割合に応じて配当します。

(※3) 信託期間は商品によって異なります。

信託期間のイメージ



信託期間中の途中売却（現金化の方法）

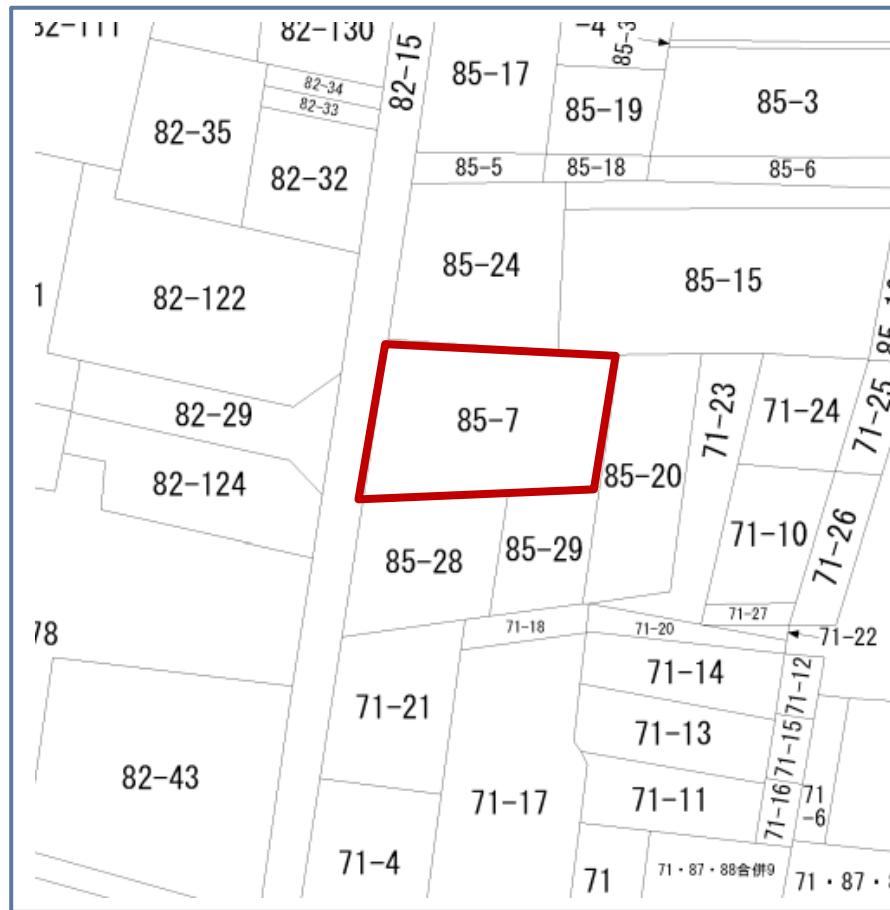
信託期間中でも**信託受益権の第三者への売却**が可能(※4)です。

(※4) 所定の手続きを経る必要があります。

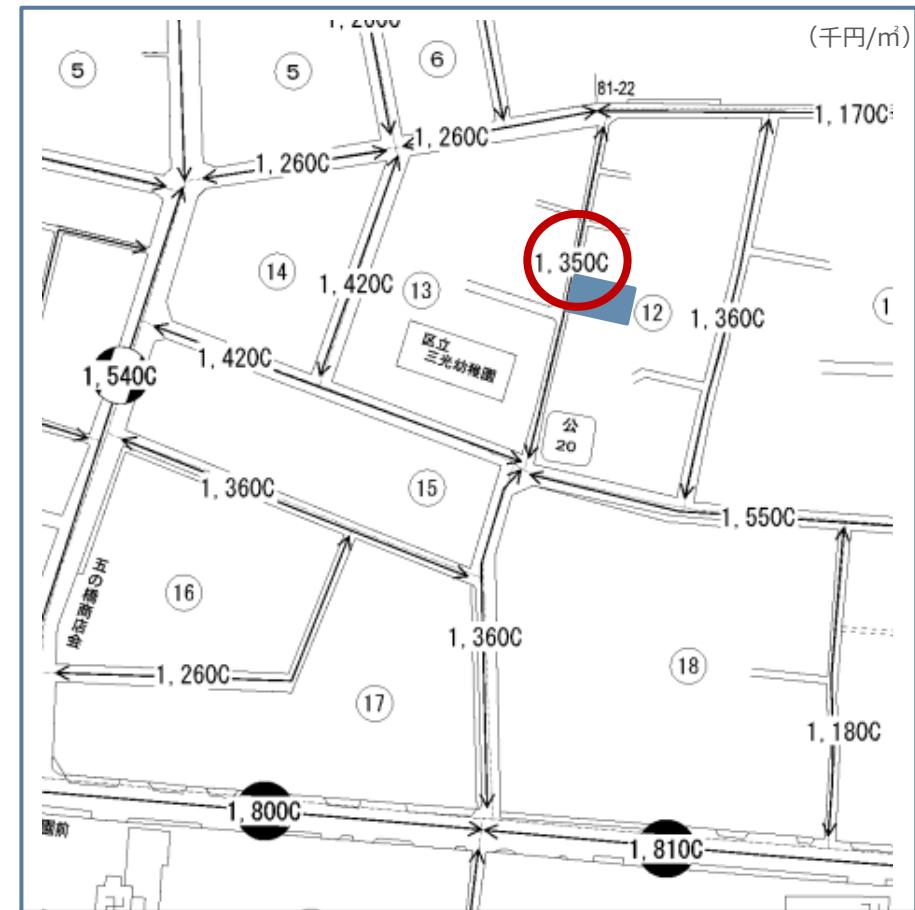
- ◆ 売却は1口単位で可能です。
- ◆ 売却価格は買主と相対で合意した価格になります。但し、買主が新たに受益者となることについて、信託会社の事前の書面による承諾手続きが必要になります。
- ◆ 売却先の探索は受益者による自己探索又は、エー・ディー・ワークスによる探索となりますが、後者の場合、エー・ディー・ワークスにおいて売却先が見つかることを保証するものではございません。
- ◆ 売却に伴う事務手数料について、詳しくはP18の期中・売却時にかかる諸費用をご確認ください。

■公図・路線価

公図



路線価（令和7年度）



■運用・売却時の手数料／税務上の取り扱い

【期中報酬】 ※全体の運用収益より支払われます。

(株)エー・ディー・ワークス=ADW

(株)エスクロー・エージェント・ジャパン信託=EAJ信託

項目	金額（税抜）	備考	受領者
1 委託者報酬	賃料収入× <u>3%</u>	信託不動産の運用管理指図	ADW
2 管理信託報酬	賃料収入× <u>3%</u>	信託不動産の貸主業務 ・資金管理	EAJ信託

【不動産売却・信託終了時費用】 ※全体の売却代金より支払われます。

項目	金額（税抜）	備考	受領者
1 不動産売却時委託者報酬	売却価格× <u>1%</u>	終了事務	ADW
	利益価格× <u>10%</u>	一括売却価格が信託受益権売買価格を超えた時	ADW
2 処分信託報酬	売却価格× <u>1%</u>	売主としての売却業務	EAJ信託
3 信託終了時報酬	全体の売却代金より <u>50万円</u>	信託終了事務	EAJ信託

【その他手続き発生時費用】

	項目	金額（税抜）	備考	受領者
相続・贈与時	相続時事務費用	1回の手続きにつき <u>5万円</u>	相続に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	1回の手続きにつき <u>5万円</u> (※①)	贈与に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	受贈者1人につき <u>5万円</u>	贈与に係る受益者変更事務	EAJ信託
途中譲渡	事務・媒介手数料	売却価格× <u>3%</u> (※②)	売却先探索業務 ・売買に係る受益者変更事務	ADW
	事務手数料	買主1人につき <u>5万円</u>	売買に係る受益者変更事務	EAJ信託
質権設定時	事務手数料	1回の手続きにつき <u>5万円</u>	質権設定に係る事務	EAJ信託

(※①) 同一人物への2回目以降の贈与の場合は1万円

(※②) 受益者が自ら売却先を探査した場合は5万円

■ インボイス制度の概要

信託不動産が住宅の場合、住居部分の賃料は非課税のためインボイス制度の影響はありません。
しかしながら将来において住居部分を事務所として賃貸する場合や共同住宅に駐車場等がある場合は課税対象となり、
インボイスの影響を受けるため、ご参考までにインボイス制度の概要を記載致します。

本資料の内容につきましては2025年7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、複数税率に対応するため、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。

<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,2025年4月改訂）

[不動産小口化商品（信託受益権型）への影響について]

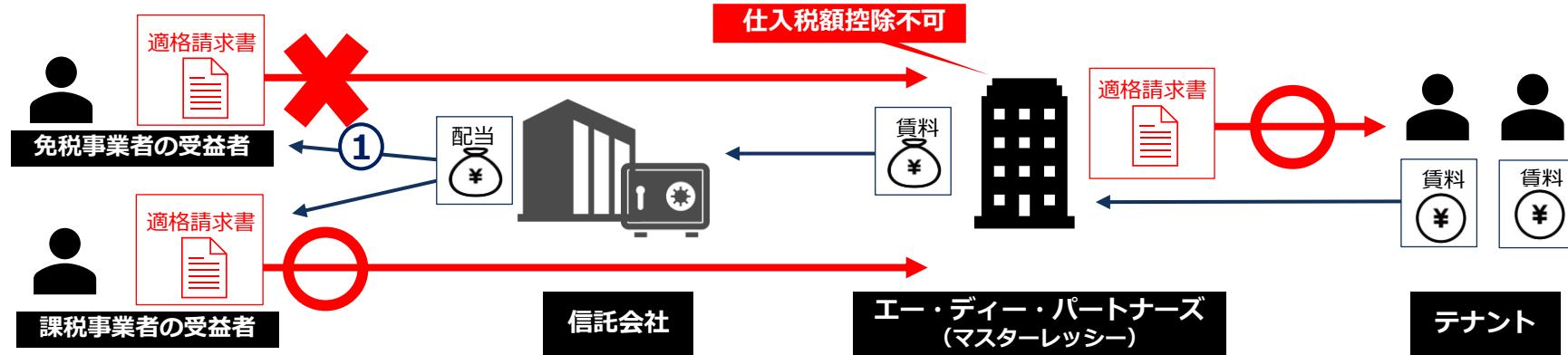
当社の信託受益権型の不動産小口化商品の場合、税制上、信託財産により生じた収益は受益者の皆様に課税されるため、受益
者の皆様がインボイスを発行できる課税事業者か、インボイスを発行できない免税事業者かにより、株式会社エー・ディー・
パートナーズ（マスターレッシー）が信託会社へ支払う賃料に対する消費税についての、仕入税額控除の可否が異なります。

インボイスが発行できる課税事業者の受益者様の場合、当該受益者様の口数分について、マスターレッシーが仕入税額控除が
可能ですが、インボイスが発行できない受益者様の場合は、当該受益者様の口数分について、マスターレッシーが仕入税額控除
することができず、控除できない消費税額分を賃料より差し引いて配当を行う予定です。詳細は次のページをご確認ください。

■インボイス制度導入に伴う影響について

①賃料収入

適格請求書を発行できない受益者様の場合、株式会社エー・ディー・パートナーズ（マスター・レッサー）が信託会社へ支払う賃料に係る消費税につき、当該受益者様の口数分について、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配当を行う予定（①）となっており、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
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 予定配当利回り	2.25%	2.16%	2.03%
95%稼動想定 予定配当利回り	2.11%	2.03%	1.90%

	10年平均	15年平均
—	—	—
2.09%	2.07%	—
1.96%	1.94%	—

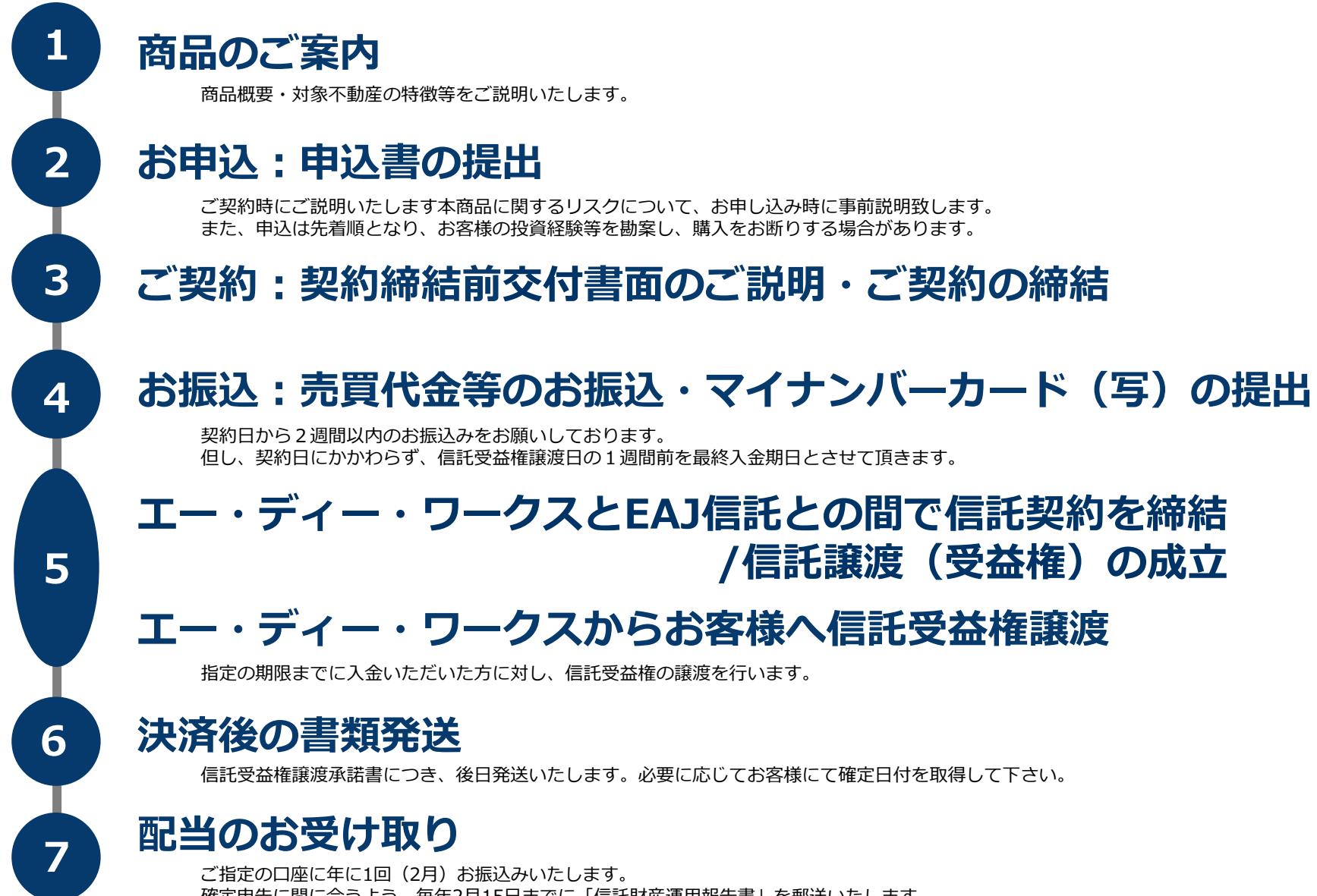
	インボイス制度の影 響を受けない場合
満室稼動想定 予定配当利回り	2.31%
95%稼動想定 予定配当利回り	2.17%

(※注) 賃料は2025年7月1日現在の満室稼働想定賃料にて算出しており、マスター・レッサーから信託会社に支払われる賃料の金額は、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・レッサーは、受益者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、インボイス発行事業者の登録をしている受益者様の口数分については、買主は仕入税額控除ができる一方、インボイス発行事業者以外の受益者様の口数分については、買主は仕入税額控除（2029年9月までは一部、同年10月からは全額）ができません。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

詳細な書類条件は別紙にて担当よりご案内いたしますので、申込希望の方は弊社担当までご連絡ください。

◆申込時・契約時にご準備・ご提出いただくもの（エー・ディー・ワークスにご提出いただくもの）

申 込 時	必要なもの	個人	法人	
	申込書（認印）	●	●	シャチハタを除く認印をご準備ください。
	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）	—	●	信託受益権売買契約実行日から遡って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）	●	●	信託受益権売買契約実行日から遡って6か月以内発行のもの
	通帳又はキャッシュカードの 写し	●	●	配当の振込みを希望する口座の通帳の表紙および表紙裏面の写し又はキャッシュカードの表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）

◆契約後に(株)エスクロー・エージェント・ジャパン信託へご提出いただく書類

(個人) 契約時	A,Bのいずれかの書類、もしくはCの書類をご提出ください。	
	A マイナンバーカード（個人番号カード）の写し（表裏両面）	+ 本人確認書類 1点
	B 通知カードの写し	+ 本人確認書類 2点 もしくは本人確認書類1点と補完書類の原本又は写し1点
(法人) 契約時	C 住民票の写し又は住民票記載事項説明書の写し (個人番号が記載されているもの)	+ 本人確認書類 1点
(法人) 契約時	法人代表者の本人確認書類の写し 2点	

■手続きの際にご準備いただくもの（本人確認書類要件）

【エー・ディー・ワークスへ提出いただく本人確認書類】

1点で 本人確認が 可能な書類	<顔写真がある証明書類> 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	<1点目> 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 <2点目> ■住民票等（信託受益権売買契約締結日から遡って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ます） ■公共料金の領収証書等（信託受益権売買契約締結日から遡って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

【エスクロー・エージェント・ジャパン信託へ提出いただく本人確認書類】

本人確認 書類	①運転免許証（表裏）②運転経歴証明書 ③住民票の写し ④各種健康保険証 ⑤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） ⑥身体障害者手帳 ⑦印鑑登録証明書 等
補完書類	①納税証明書 ②社会保険料領収書 ③公共料金領収書等

■商品詳細（その他）

商品名称	ARISTO白金高輪
形態	不動産信託受益権
総額／募集総額	総額：12.30億円（税込）
総口数／募集口数	総口数：1,230口
申込単位	1口100万円単位（5口以上614口以下）※①
必要経費	i 諸費用留保金 ii 修繕積立金 iii 印紙代 ※②
売買代金支払最終期日	2025年9月22日（予定） ※原則、契約日から <u>2週間以内</u> の振込
運用開始予定日	2025年9月30日（予定）
運用期間	2025年9月30日～2035年9月29日（約10年間）※③
予定表面利回り	3.06%（満室稼働時）※④
収益配当月	年1回（2月）
計算期間	1月1日から12月31日の年1期 ※⑤
信託財産運用報告書	年1回（2月15日までに）信託財産運用状況について、「信託財産運用報告書」を送付
事業者の関与形態	（株）エー・ディー・ワークスは金融商品取引業者としての売買
金融商品取引業者	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第597号

※① 申込は先着順となりますこと預めご了承くださいませ。

※② 具体的な経費の金額は売買代金により変動します。

※③ 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。

※④ 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。

※⑤ 運用開始後の最初の計算期間は、2025年9月30日から2025年12月31日までです。

■留意事項等

〈留意事項〉

- 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を完全に網羅するものではなく、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なく、その正確性や完全性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作成基準日現在のものであり、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。
- 投資判断にあたっては、契約締結前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解されたうえで、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、自らの判断で行ってください。

■留意事項等

〈広告等における表示事項〉

- 金融商品取引業者等の商号、登録番号：【商号】株式会社エー・ディー・ワークス
【登録番号】関東財務局長（金商）第597号
- 顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの：手数料の詳細について本資料P.18をご確認ください
- 本商品におけるリスクについて

①価格変動リスク：信託受益権の元本は不動産の価値によるため、不動産市況、賃料相場等の変動により、信託受益権の元本の欠損や元本を上回る損失が生じる場合があります。また、賃料相場の下落、空室率の上昇、テナントの賃料減額請求や賃料滞納等の発生、テナントの破産等賃貸事業収支が悪化し、配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。

②信用リスク：委託者、受益者代理人、受託者、建物管理会社、賃借人、転借人等の信用状況の変化により、信託収益の減少または信託受益権の元本欠損が生じることがあります。

③信託財産が不動産であることによるリスク：地震等の災害により、信託財産である不動産の全部または一部が滅失・毀損したり、土壤汚染や関連法令不適合等の瑕疵が発見された場合、対象不動産の経年劣化が生じた場合等に、対象不動産の賃料や売却価格が下落し、これらに伴い信託受益権の配当の減少や元本の欠損、元本を上回る損失が生じる場合があります。また不動産の維持管理等に関する法令の変更や税制の変更により、信託不動産の維持管理費や各種税金が増額され、これらに伴い信託受益権の配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。

④信託受益権の流動性に関するリスク：信託受益権取引については、十分な流通市場が存在しないため流動性が低く、売却先の探索に時間を要し、あるいは売却先が見つからないおそれがあります。また、売却時の経済情勢や信託不動産の状態や信託不動産の管理・運用の状況等により、信託受益権の価格が取得時の売買代金額を下回る場合があります。

- 事業者が加入している協会：一般社団法人第二種金融商品取引業協会



Copyright(c) 2025 A.D.Works All rights reserved.

A.D.W.
GROUP
SINCE 1886



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

※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。

<事業主・売主>

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
金融商品取引業 関東財務局長（金商）第597号
宅地建物取引業 国土交通大臣（3）第8550号

<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