

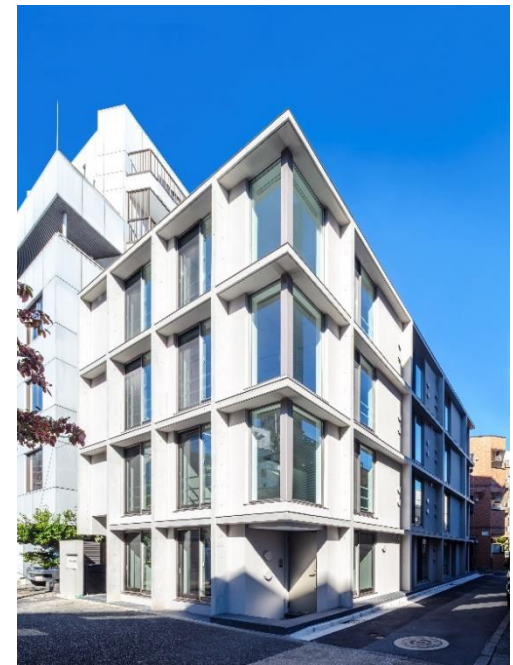
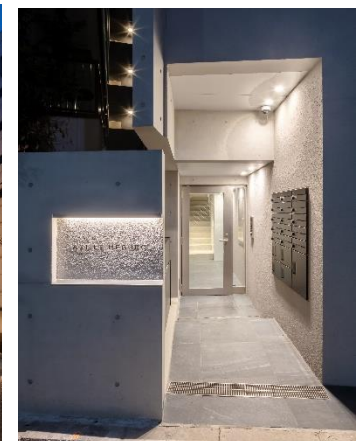
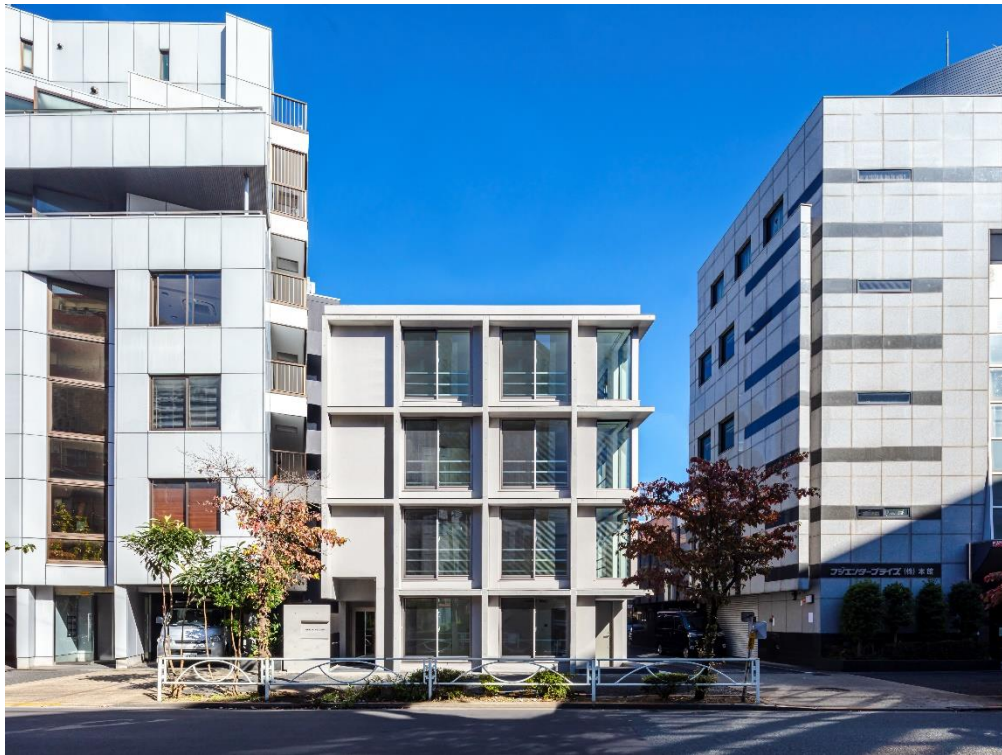
# 不動産小口化商品「ARISTO目黒」 商品概要説明書



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 金融庁長官・国土交通大臣第132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）



※2022年12月撮影

## ■ 物件概要

### ▶ JR山手線「目黒」駅から徒歩8分のマンション▶

物件名称	ARISTO目黒			
所在	地 番：目黒区下目黒二丁目304番2、305番2			
	住居表示：東京都目黒区下目黒二丁目16番20号			
交通	2駅4路線利用可能 JR山手線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線、東急目黒線「目黒」駅 徒歩 8分 東急目黒線「不動前」駅 徒歩 9分 <small>※それぞれの所要時間は「ARISTO目黒」に最も近い出口からの距離です。</small>			
土地	公簿面積	193.58㎡ (58.55坪)	実測面積	194.81㎡ (58.93坪) (セットバック部分約11.85㎡を含む)
	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	2022年10月
	延床面積	571.54㎡ (172.89坪)	施工会社	株式会社東京組
	賃貸面積	538.38㎡ (162.85坪)	総戸数	15戸
	用 途	共同住宅	間取り・専有面積	1R(20.15㎡)～1LDK(49.48㎡)
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%		



## ■ロケーション（広域地図）

ARISTO目黒は交通アクセスの良さ・住みやすさ・武蔵野台地の地盤の固さから住宅地として人気を誇る城南地区の内の目黒区に位置します。



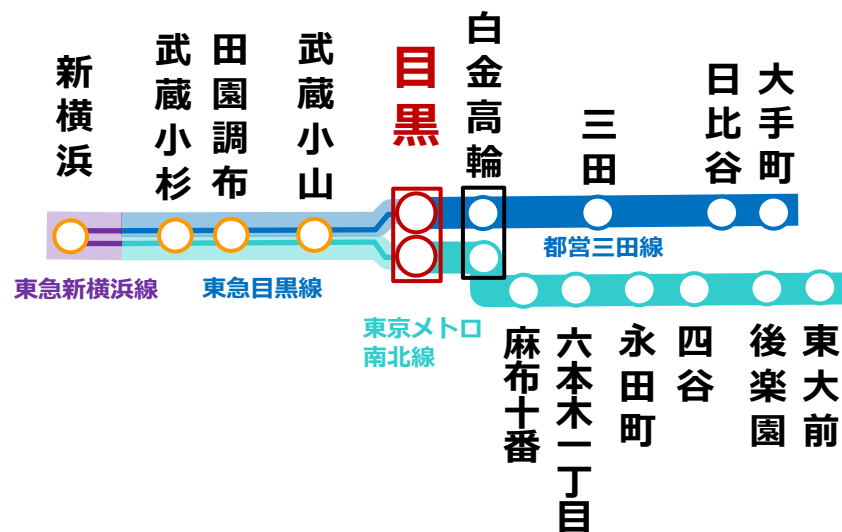
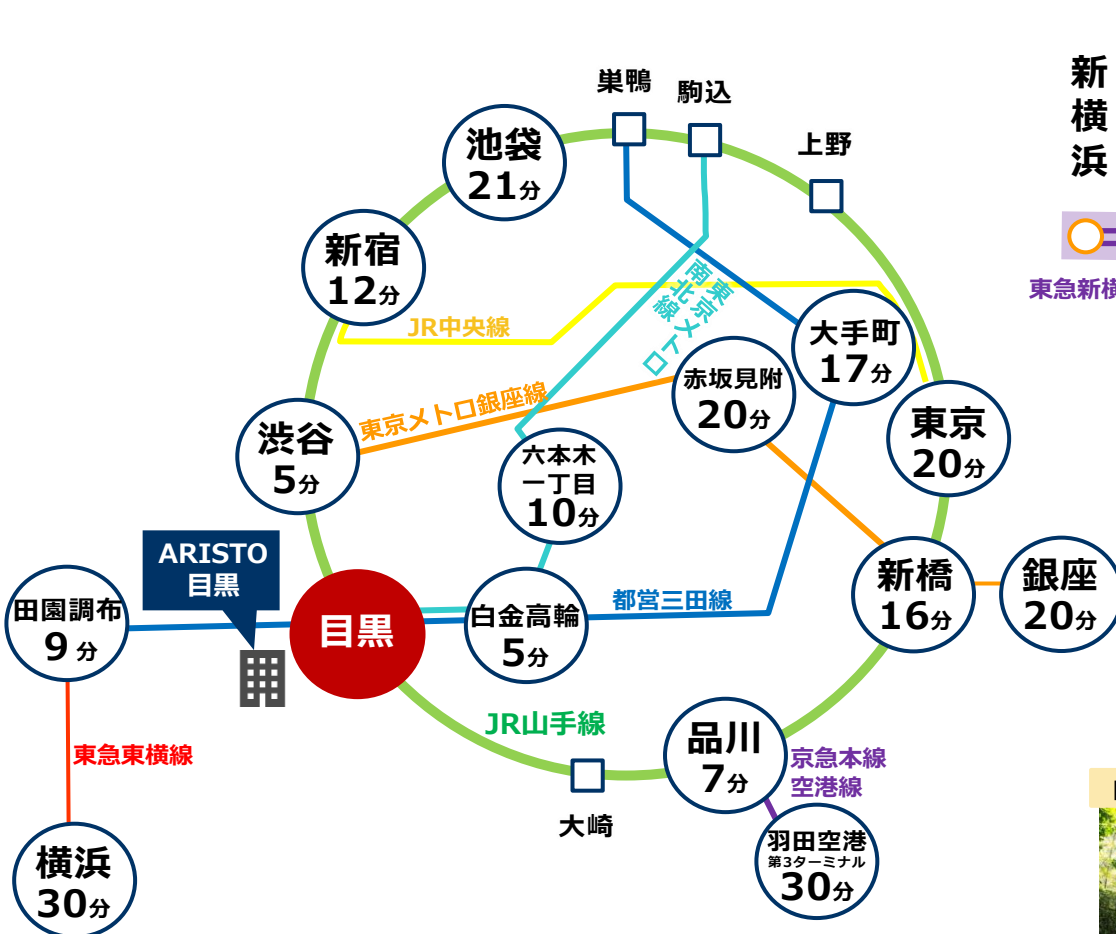
目黒区を含む城南地区には、「恵比寿」「目黒」といったオフィス、商業の街があり、また「中目黒」「学芸大学」「自由が丘」など人気の高級住宅街が広がる地区です。

中でもJR山手線と東急目黒線、都営三田線などが通る「目黒駅」周辺は、交通アクセスと住宅街としての住みやすさから非常に人気の高いエリアです。



## ■ 交通アクセス

ARISTO目黒の最寄り駅である「目黒」駅はJR山手線のほか、東急目黒線、都営三田線、東京メトロ南北線が通っており、東京主要スポットへ直通でアクセスすることが可能です。



大手町などのビジネスエリアに繋がる三田線と六本木などの商業エリアに繋がる南北線に直通する目黒線の沿線には「武蔵小山」「田園調布」「奥沢」「武蔵小杉」など単身者に限らず、ファミリー世帯にも人気のある住宅街が点在しています。



※各駅への所要時間は、目黒駅からの最短時間を記載しています。



## ■目黒エリアについて

目黒駅は北側に「恵比寿」「中目黒」などオフィス・商業・住宅の地として人気を誇るエリア、東側には城南五山や白金台などの日本屈指の高級住宅街、西側は「学芸大学」「武蔵小山」などファミリー世帯にも人気のある住宅街が広がります。中でも目黒駅周辺は交通アクセスの良さと、住宅地としての住みやすさから感度の高い単身者やDINKSに人気のエリアとなっています。



### 城南五山

城南地区にある高台5か所（池田山、御殿山、島津山、花房山、八つ山）の総称。江戸時代からそれぞれ由緒ある大名屋敷や大名出身の邸宅があったことが命名の由来です。

江戸城からも近く高台であったことから、江戸時代には大名が集まり、明治時代以降、華族の屋敷、大学や役所、大きな病院などに転用されてきました。

現在も高級住宅街として、ハイクラスな政治家や著名人が居を構えていると言われており、建物も広い敷地にゆったりと建つ低層の高級マンションや立派な門構えの一戸建ての住宅が多くみられます。

1 恵比寿ガーデンプレイス



2 目黒川



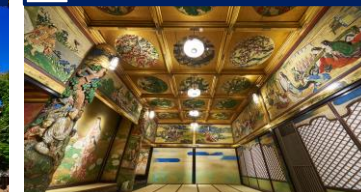
3 東京都庭園美術館



4 目黒不動尊 瀧泉寺



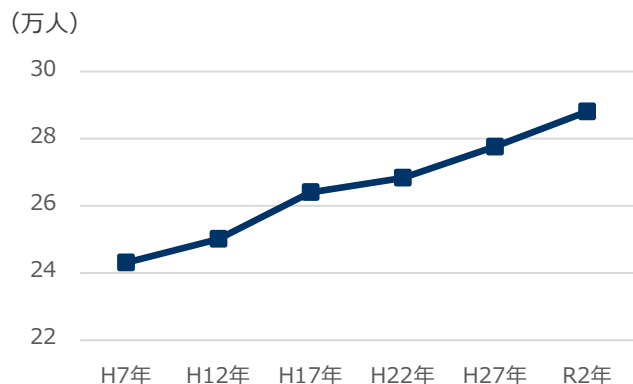
5 ホテル雅叙園東京



## ■ 目黒区の住みやすさ

目黒区は犯罪認知件数が少なく、待機児童数0人と治安や子育て環境に優れた街であり、その住みやすさから人気が高く、人口も増加傾向にあります。

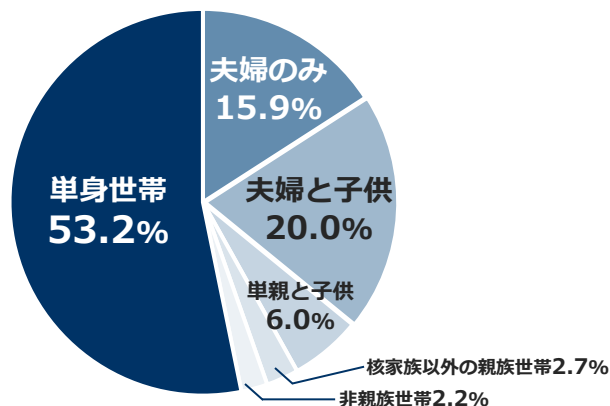
## ■ 目黒区の人口推移



※総務省「国勢調査（平成7年度～令和2年度）」より

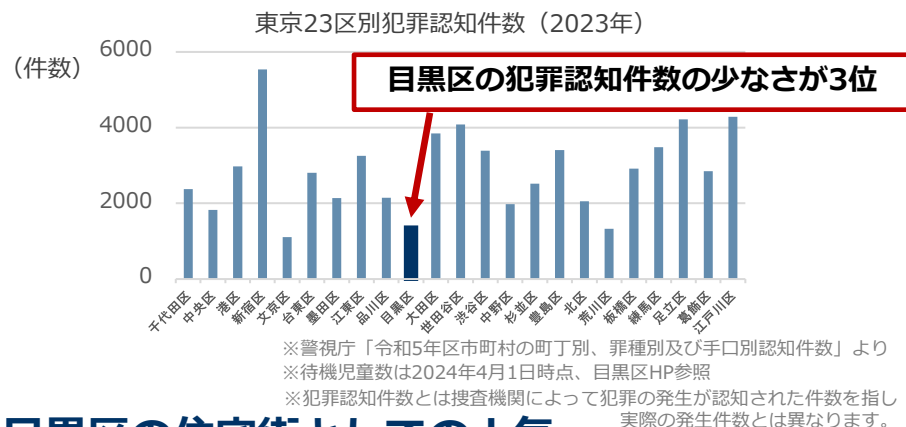
## ■ 目黒区の世帯構成

※総務省「国勢調査（令和2年度）」より



## ■ 目黒区の治安・子育て環境

目黒区は犯罪認知件数少なさ3位（東京23区中）・待機児童数0人（※）と治安と子育て環境に優れた街です。



## ■ 目黒区の住宅街としての人気

第47回目黒区世論調査（令和5年度実施）より

定住意向 **ずっと住んでいたい**

・当分の間は住んでいたい

**95.6%**

（板橋区：83.9% 新宿区：83.7% 足立区：66.5%）

住んでみたい街アンケート（首都圏/関西）2023年

「MAJOR 7（大手デベロッパー7社による共同運営サイト）」より

**1位**

2位

3位

**目黒**

恵比寿

横浜

## ■再開発

目黒駅周辺では2022年および2023年竣工の住居・オフィスを有する「MEGURO MARC」など近年完了した再開発事業が注目を集めるほか、五反田駅から大崎駅にかけても複数の大規模再開発計画が進んでおり、城南地区全体での資産価値の維持・向上が期待できます。

### ■MEGURO MARC

JR東日本グループと野村不動産グループとの共同開発プロジェクト

- ・ JR目黒MARCビル  
(オフィス:2022年3月竣工)
- ・ 目黒MARCレジデンスタワー  
(賃貸マンション:2022年10月竣工)
- ・ プラウドタワー目黒MARC  
(分譲マンション:2023年10月竣工)



### ■目黒セントラルスクエア

「目黒駅前地区第一種市街地再開発事業」のオフィス棟。  
目黒駅徒歩1分という羨望の立地条件において、壮大なスケールで2017年竣工したプロジェクト。

南側には2棟のタワーマンション  
「ブリリアタワーズ目黒」が建ち、  
その規模から新たな目黒駅前のランド  
マークとして注目を集めています。



### ■五反田駅周辺再開発計画

#### ①東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業（2027年竣工予定）

東急不動産等による再開発プロジェクト。  
五反田駅と大崎駅の間に位置する約  
1.6haもの区域を整備する事業。  
目黒川に面した公園、住居、オフィスの  
複合空間が生まれる予定となっています。



#### ②五反田JPビルディング（旧ゆうぽうと）（2023年竣工）

日本郵政不動産株式会社による再開発プロジェクト。  
オフィス、ホテル、ホール、商業施設から構成され、ホテルには「OMO5東京五反田 by 星野リゾート」が入っています。



再開発に加え五反田駅周辺はIT系のスタートアップ企業が集まり、活気を呈し始めています。2019年には一般社団法人五反田バレーが組織され、さらなる盛り上がりが期待されます。



## ■ロケーション（周辺地図）

目黒駅周辺にはアトレ目黒など大規模商業施設のほか、商店街や有名ホテル、お洒落な飲食店が並びます。駅前にはオフィスや商業施設が並ぶ一方で、少し歩くと住宅や小規模な雑貨店・飲食店が並び、単身者やDINKS等にとって住み心地の良い街となっています。

### RINASCIMENTO (イタリアン)



### BRUNCH東京目黒本店 (インテリアストリート)



### ホテル雅叙園東京



### 目黒駅 (アトレ目黒1)



### アトレ目黒2



### 権之助坂商店街





## ■ロケーション（周辺地図）

ARISTO目黒は目黒駅から徒歩8分の賃貸マンションです。目黒駅前のアトレ目黒には高級スーパーや生活雑貨店が集まっており、また周辺のスーパーやコンビニも充実しています。



アトレ目黒（約650m）



駅直結のショッピングセンター  
ファッション、雑貨、本屋、レストラン、スーパーなど多彩な店舗が入っています。  
無印良品やユニクロ、3COINSもあり、生活に必要な店舗が勢ぞろいしています。

ザ・ガーデン(アトレ目黒内)



成城石井(アトレ目黒内)



マルエツ(約450m)



セブンイレブン(約170m)



ダイソー(約130m)



## ■建物特性

ARISTO目黒は2022年10月竣工の築浅マンションです。街の雰囲気にあったスタイリッシュな外観に、一部コンクリートむき出しの内観を持ち、単身者やDINKSから人気を得やすい物件です。

### ▼格子状のフレームが印象的な外観デザイン

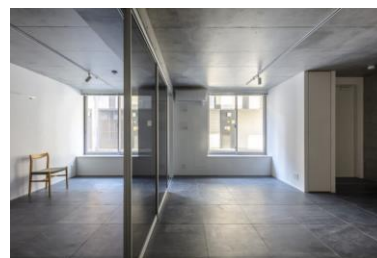
ショーケースのような特徴的な外観を創出しているグリッドフレームはデザイン性に富むだけでなく、夏の日差しや西日を避ける環境調整機能に加え、前面道路や隣戸からの目線を遮る役割も担っています。



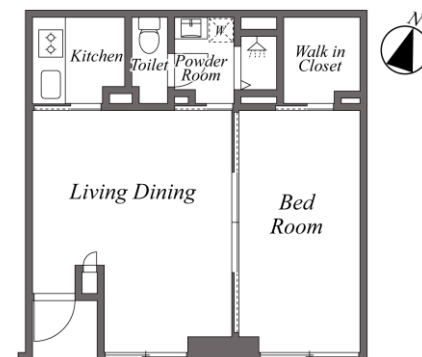
### ▼1階はSOHO利用も想定した造り

ARISTO目黒の1階は、「SOHO(Small Office Home Office)」での利用も想定した造りとなっています。

SOHOとは小さなオフィスや自宅を仕事場とする働き方もしくはその仕事場のことです。お洒落な街並みや五反田バレーのIT系スタートアップ企業に合ったテナントの入居ニーズが期待できます。



▲▶1階1LDK：SOHO利用想定で土足でも利用しやすいタイル張りで、ガラス引戸により一体感のある空間を創出



▶2階1LDK：LDKと洋室を一体利用でき、家具配置がしやすい整形な居室





## ■ 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 **3.44%**

95%稼働想定時 **3.26%**

### 予定分配金利回り [分配金 ÷ 出資金 (税込)]

満室稼働想定時 **2.67%**

95%稼働想定時 **2.52%**

### 総額 (総口数)

**9.76億円** (税込)  
(976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 4.87億円

### 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%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『2.37%』/『2.97%』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	644,900,000	6,607,582	33,037,910
	建物	301,000,000	3,084,017	15,420,085
	建物消費税額	30,100,000	308,401	1,542,005
出資金（売買代金）①		976,000,000	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	80,000	820	4,100
	不動産取得税概算金	3,935,700	40,330	201,650
	修繕積立金準備金	35,000,000	358,610	1,793,050
初期費用（出資金を除く）		39,015,700	399,760	1,998,800
合計（総投資額）②		1,015,015,700	10,399,760	51,998,800

※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	33,576,353	344,020	1,720,100
収入③		33,576,353	344,020	1,720,100
支出	運営管理費（収入×約4%）	1,346,400	13,796	68,980
	建物管理費	1,139,820	11,679	58,395
	保険料	167,460	1,716	8,580
	水光熱費	220,000	2,255	11,275
	固定資産税・都市計画税	1,125,633	11,534	57,670
	修繕積立金	300,000	3,074	15,370
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	1,007,291	10,321	51,605
	テナント募集費・広告宣伝費	1,893,375	19,400	97,000
	その他（インターネット費、予備）	271,600	2,783	13,915
支出④		7,471,579	76,558	382,790
収支（③-④）（分配金⑤）		26,104,774	267,462	1,337,310
予定表面利回り 〔③÷①〕		3.44%	3.44%	3.44%
予定分配金利回り 〔⑤÷①〕		2.67%	2.67%	2.67%

※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、2023年10月時点のインボイス制度導入考慮後の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	31,897,535	326,819	1,634,095
収入③		31,897,535	326,819	1,634,095
支出	運営管理費（収入×約4%）	1,279,080	13,106	65,530
	建物管理費	1,139,820	11,679	58,395
	保険料	167,460	1,716	8,580
	水光熱費	220,000	2,255	11,275
	固定資産税・都市計画税	1,125,633	11,534	57,670
	修繕積立金	300,000	3,074	15,370
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	956,927	9,805	49,025
	テナント募集費・広告宣伝費	1,798,707	18,430	92,150
	その他（インターネット費、予備）	271,600	2,783	13,915
支出④		7,259,227	74,382	371,910
収支（③-④）（分配金⑤）		24,638,308	252,437	1,262,185
予定表面利回り 〔③÷①〕		3.26%	3.26%	3.26%
予定分配金利回り 〔⑤÷①〕		2.52%	2.52%	2.52%

※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、2023年10月時点のインボイス制度導入考慮後の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。

## 組合期間 組合の組成から解散までの期間

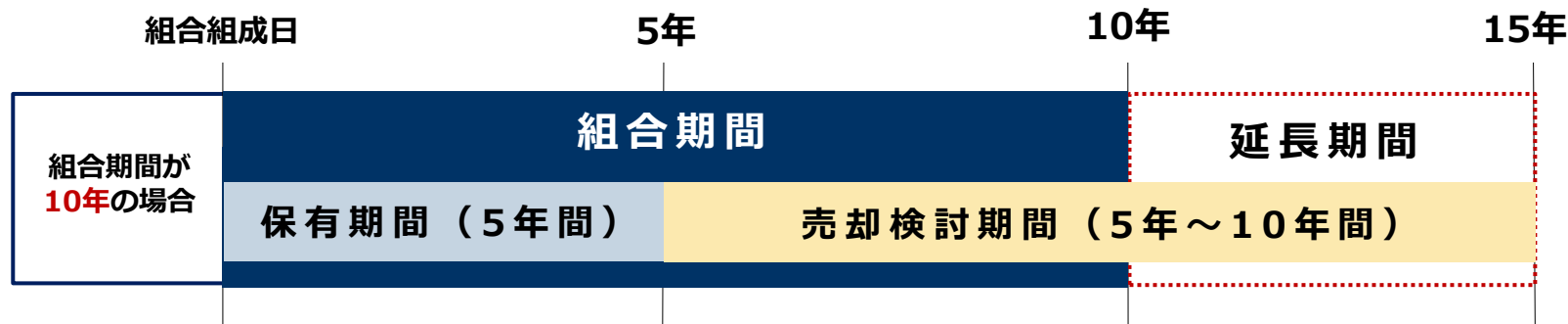
組合は原則、**対象不動産を売却することで解散**(※1・2)します。

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

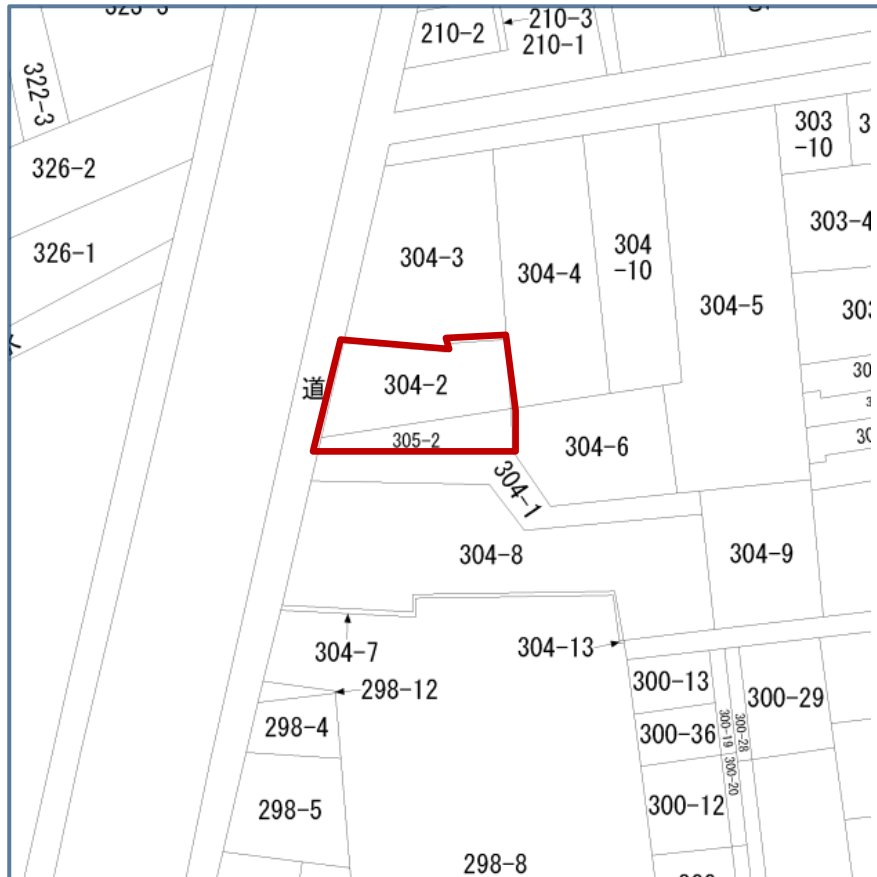
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※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。

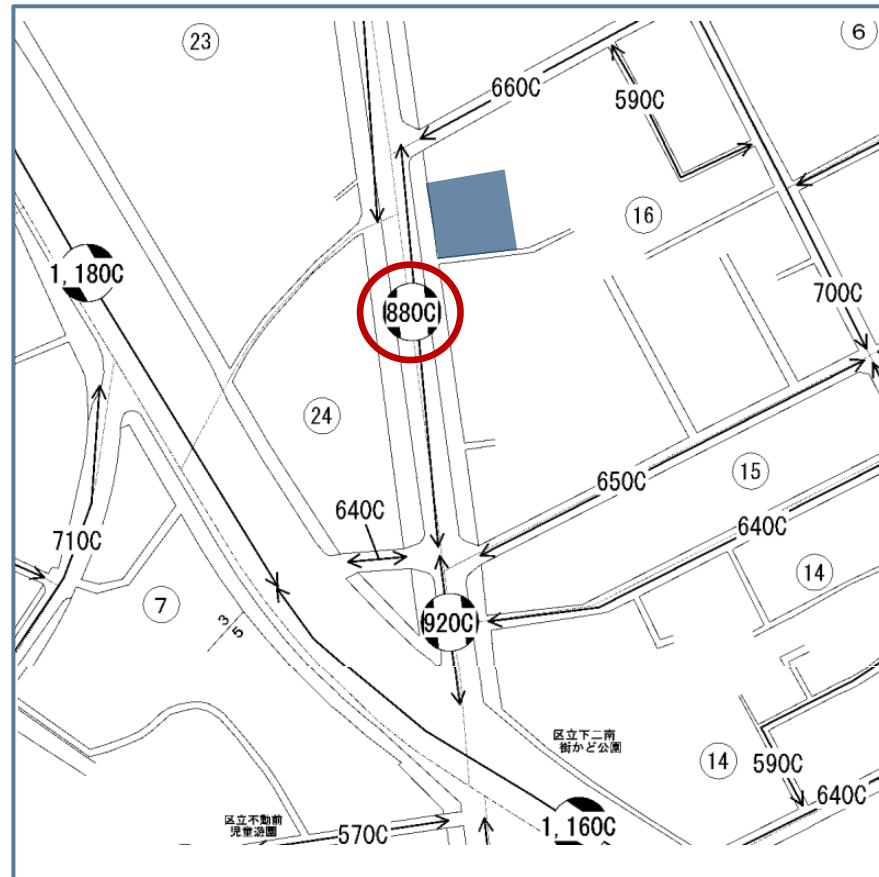
## ■ 公図・路線価

公図



路線価（令和6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。

## ■インボイス制度の概要

本資料の内容につきましては2024年2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%

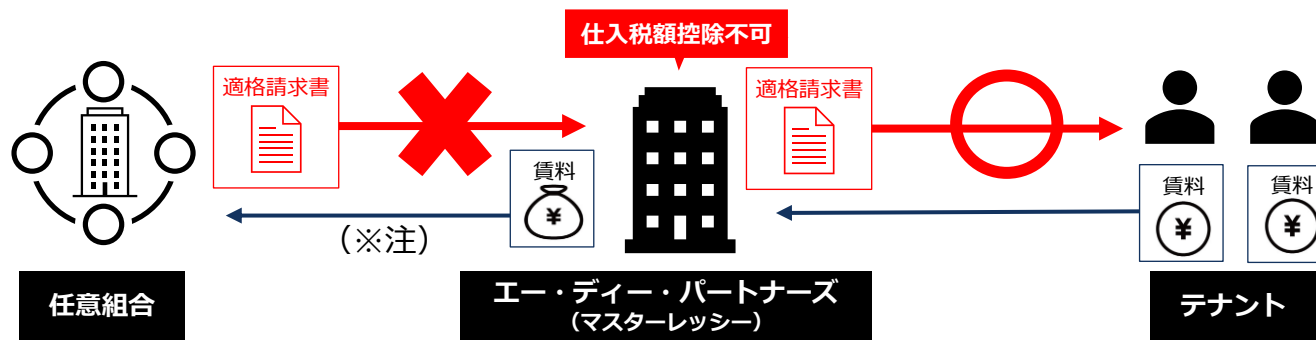
#### <参考資料>

- ・ 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、2023年10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（マスターレシー）が、任意組合へ支払う賃料に係る消費税（ARISTO目黒の場合、101号室・103号室《SOHO利用》のみ事務所割合分《90%》が課税対象）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	10年平均	15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	—	—
満室稼働想定 予定分配金利回り	2.67%	2.66%	2.64%	2.65%	2.65%
95%稼働想定 予定分配金利回り	2.52%	2.51%	2.49%	2.50%	2.50%

※賃料は2024年9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。

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12月18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12月26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><b>1点で</b> 本人確認が 可能な書類</p>	<p>&lt;顔写真がある証明書類&gt;</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ま） ⑤身体障害者手帳 等</p>
	<p>本人確認に <b>2点</b>が 必要な書類</p> <p>&lt;1点目&gt;</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>&lt;2点目&gt;</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ま）</p> <p>■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目黒任意組合
投資対象	東京都目黒区所在のARISTO目黒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：9.76億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：976口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上487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12月18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	2024年12月26日（予定）
運用期間	2024年12月26日～2034年12月25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	3.44%（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	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、組合設立の日から2024年12月31日までです。

## 〈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㈱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。

## ■ Memo





## ■ Memo



## ■ Memo



2024年10月1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