

# 不動産小口化商品「ARISTO」



**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

エー・ディー・ワークスのことや  
不動産小口化商品「ARISTO」のことが  
よく分かる動画はこちらから



ARISTO(アリスト)は、株式会社エー・ディー・ワークスが提供する、不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。

## ● 会社概要（2024年12月末現在）

社 名 株式会社エー・ディー・ワークス（※1）  
 所 在 地 〒100-0011  
 東京都千代田区内幸町2-2-3 日比谷国際ビル5階  
 拠 点 大阪・福岡・ロサンゼルス  
 資 本 金 1億円  
 従業員数 125名（連結従業員数 240名）  
 総 資 産 約510億円、純資産 約137億円  
 連結総資産 598.09億円、連結純資産 187.61億円  
 （※1）（株）ADワークスグループ（資本金：62億83百万円）の100%子会社

## ● 沿革

1886 年 染色業として創業（明治19年）  
 1976 年 不動産業に業態転換  
 2007 年 ジャスダック上場  
 2015 年 東証一部上場  
 2018 年 不動産小口化商品の販売開始  
 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  
 東証一部に上場  
 2022 年 東証の市場区分再編に伴い「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（証券コード：2982）  
 2023 年 不動産小口化商品 運用総額100億円達成  
 2024 年 不動産小口化商品 運用総額250億円達成

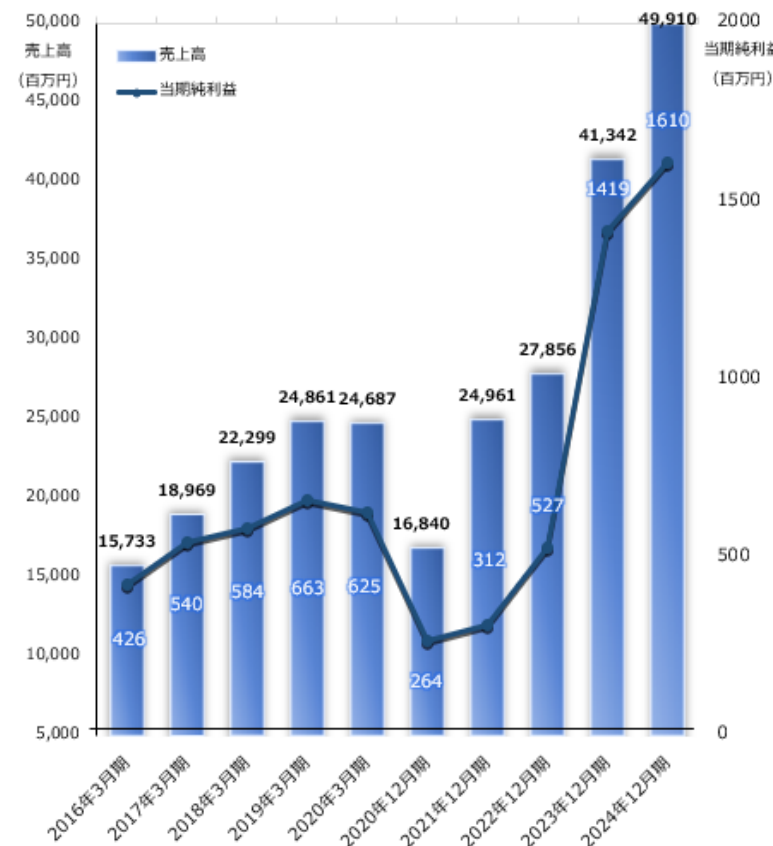
### 〔許認可〕

不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号  
 金融商品取引業 関東財務局長（金商）第597号  
 ※第二種金融商品取引業、投資助言・代理業  
 宅地建物取引業 国土交通大臣（3）8550号  
 不動産鑑定業 東京都知事（5）1620号  
 一般不動産投資顧問業 国土交通大臣（一般）第424号

### 〔主要加盟団体〕

一般社団法人不動産流通経営協会  
 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
 一般社団法人不動産証券化協会  
 一般社団法人日本投資顧問業協会  
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会  
 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会

## ● ADワークスグループの業績

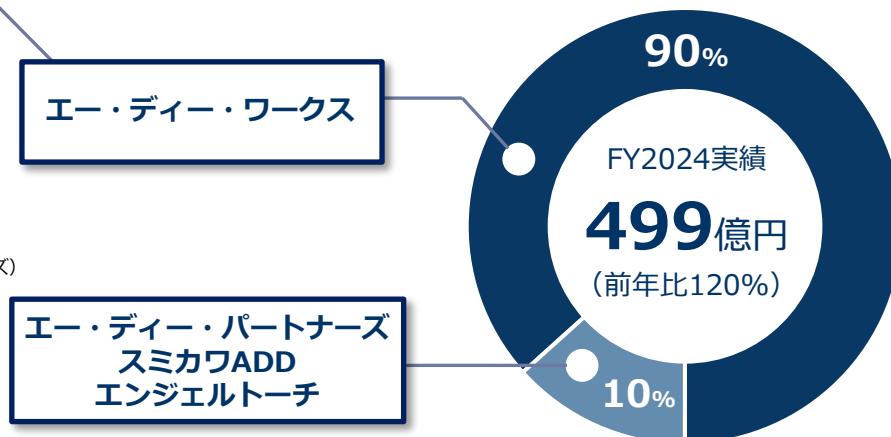


（※2）決算期変更に伴い2020年12月期は9ヵ月決算となっております。

## ● グループの事業構成



## ● ADワークスグループの売上内訳



## ● プロジェクト事例

### 柏プロジェクト



### 鷺沼プロジェクト



### 五反田プロジェクト



不動産を所有するなら誰もが好立地の優良物件を選びたいもの。  
しかしながら、資金調達や情報収集など高いハードルがあるのも事実です。  
それらの課題をクリアする商品の一つが、  
共同で所有するエー・ディー・ワークスの不動産小口化商品「ARISTO」(アリスト)。  
比較的少額な資金で投資できる不動産投資商品でありながら次世代への資産承継の可能性も広がる。  
多様化するこれからの時代に寄り添った、活用度の高い不動産投資です。

当社「ARISTO」シリーズにおける**3つのポイント**をご紹介します。

P.4～

## 1 好立地の優良不動産に**500万円**から投資 (1口100万円)

※最低出資金額は  
対象不動産により異なります。

P.5～

## 2 管理運営の**手間なし**

P.6～

## 3 資産承継を**効率的に**



# Point 1 .

## 好立地の優良不動産に500万円から投資 (1口100万円) ※最低出資金額は対象不動産により異なります。

メリット1

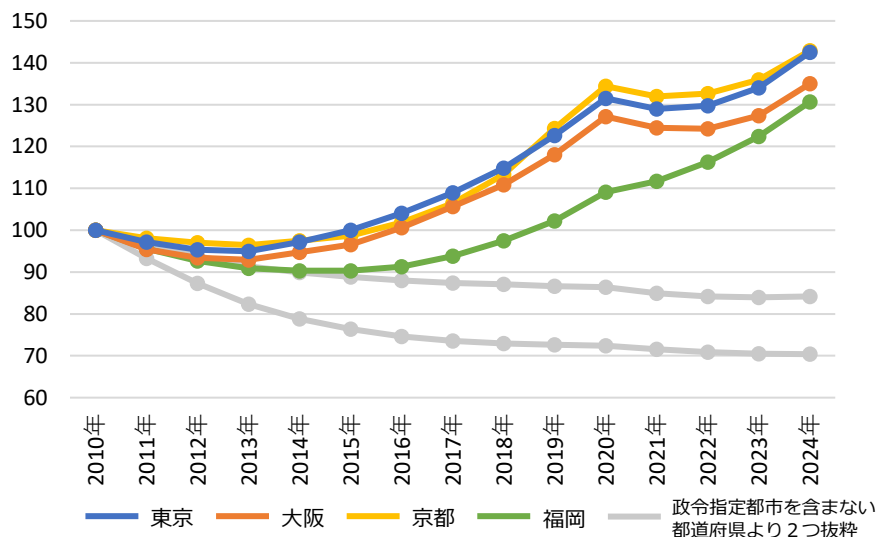
空室率が低く賃料収入が安定する傾向

メリット2

長期的に資産価値が落ちにくい傾向

2010年を基準(100)とした 地価変動推移 (商業地)

国土交通省「地価公示」より当社作成



東京都心5区  
オフィス空室率

(2025年1月)

**3.84%**

※1 三幸エステート(株)「オフィスマーケット調査月報 2025年1月」

ARISTOシリーズ  
運用中物件

**2024年稼働率 99.9%**

# Point 2 .

## 管理運営の手間なし

日々発生する不動産投資に必要な管理運営は当社が一括して行います。

### メリット1

(賃貸募集・テナント対応から、長期的なメンテナンス等)

皆様は一切の手間なく不動産投資が可能です。

### メリット2

年1回の分配金を受け取っていただくだけで運用が可能です。

また確定申告に間に合うよう、年1回財産管理報告書を郵送いたします。



投資家の皆様

出資  
→  
←  
分配金



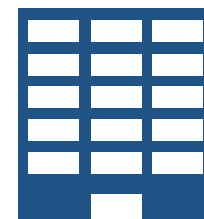
本組合の唯一の業務執行組員  
(以下「理事長」という)  
エー・ディー・ワークス

管理運営

- ▶ テナント募集
- ▶ テナント対応
- ▶ 維持修繕
- ▶ その他運営管理



テナント



対象不動産

# Point 3 .

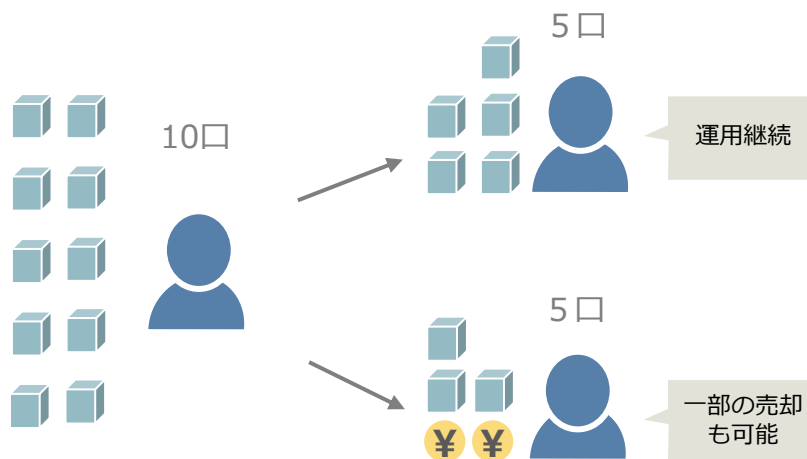
## 資産承継を効率的に

### メリット1

1棟不動産と異なり、口数毎に分割可能なため、  
複数人への平等な財産分与が容易です。

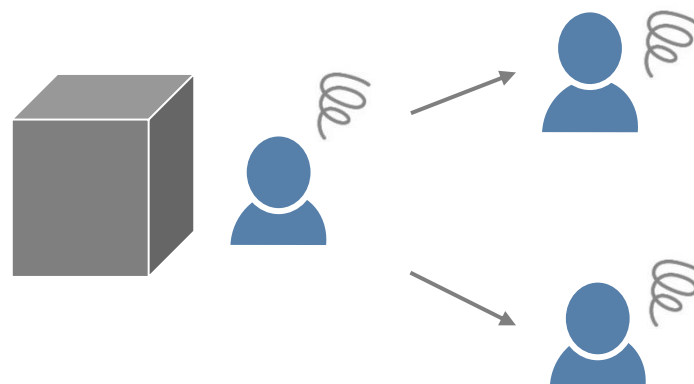
また、承継後も各承継人の都合に合わせた処分（売却・運用）が可能です。

[不動産小口化商品]



分割が容易

[1棟不動産]



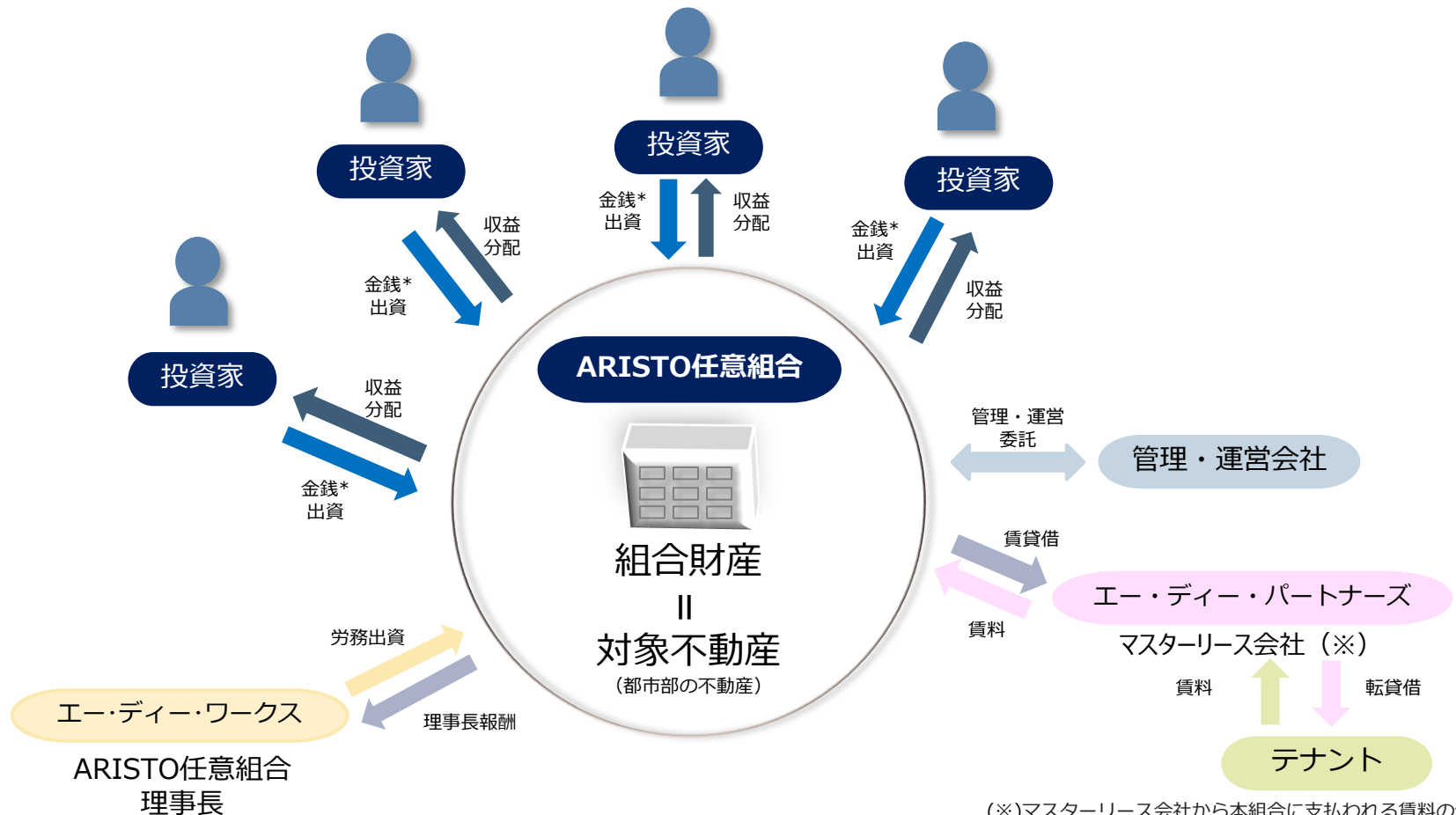
分割が困難



# 任意組合型スキーム

不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品です。

\*投資家のみなさまには、金銭出資の割合に応じて、対象不動産（土地・建物）を共同所有して頂きます。



(※)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。



## 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。

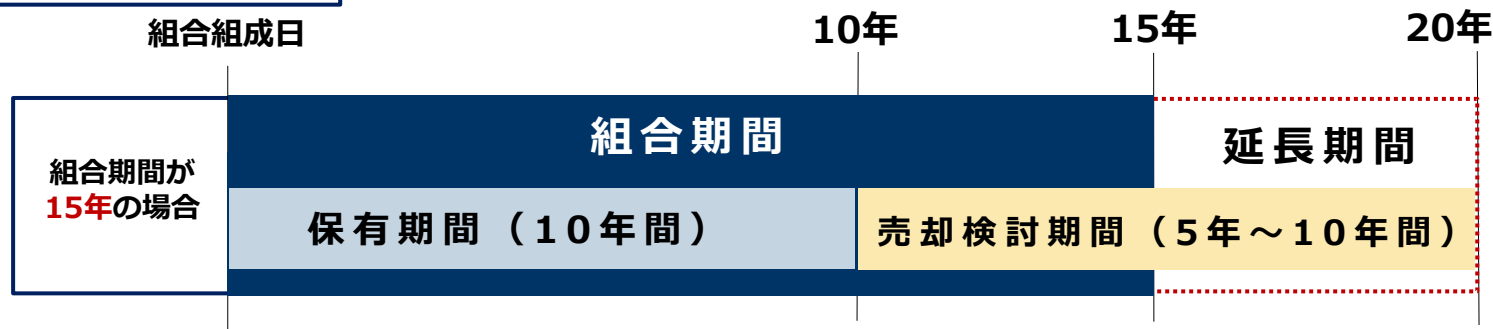
組合期間は**10～15年**(※3)です。また**最大5年間延長**する可能性があります。

(※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。

(※3) 組合期間は商品によって異なります。

### 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(※4)です。

(※4) 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。

## 不動産を小口化する事業を行うために必要な要件

1. 「不動産特定共同事業免許」の取得
2. 「不動産特定共同事業法」に則った事業の実施



## 不動産特定共同事業法（不特法）とは

### POINT 1

1995年に投資家保護を目的として施行された法律

### POINT 2

不動産特定共同事業を営む事業者は、厳しい許可要件を満たし  
国土交通大臣又は都道府県知事の許可を受ける必要がある。

### POINT 3

商品の仕組みは法によって規制され、事業者は厳しく監督される。

#### 〔免許取得の主な許可要件〕

- 資本金 1 億円以上（不動産特定共同事業 1 号事業者）
- 良好な財産的基礎、公正かつ適確に事業を遂行できる人的構成
- 事務所ごとの業務管理者配置（当該事業3年以上、実務講習、登録証明事業）

※当社は2015年に許可を取得済【不動産特定共同事業者許可番号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号】



## 「一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会」の設立

### 目的

不動産特定共同事業の業務の適正な運営の確保と不動産特定共同事業の普及推進を通じ、投資家の保護と不動産特定共同事業の健全な発展を図る

### 会員数

正会員 27社 賛助会員 11社 (2024年12月現在)

当社から、田中 秀夫(代表取締役)が理事として参画

### 歴史

- |         |  |
|---------|--|
| 2019年7月 | 不特法準備委員会発足<br>事務局として協議会設立準備委員会を発足し、制度・活動内容の立案を実施 |
| 2020年3月 | 不特法事業者協議会の設立<br>発足式には国土交通省不動産市場整備課課長が来賓参加        |
| 2021年4月 | 不特法事業者協議会の一般社団法人化<br>理事に加え、 <u>事務局長も当社社員が就任</u>  |

当社ではこれまで**18商品** 総額**334億円**超を組成・運用開始しています。  
今後も継続的により良質な商品を提供できるよう商品準備を行っています。

## 第1号商品ARISTO京都



- 運用開始 2018年12月21日
- 募集時総額 12.2億円
- 用途 店舗
- 竣工年 1998年

## 第2号商品ARISTO青山



- 運用開始 2019年9月20日
- 募集時総額 9億円
- 用途 事務所・店舗
- 竣工年 2019年

## 第3号商品ARISTO高円寺



- 運用開始 2020年12月25日
- 募集時総額 12億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2019年

## 第4号商品ARISTO虎ノ門



- 運用開始 2021年6月30日
- 募集時総額 17億円
- 用途 店舗
- 竣工年 1984年

## 第5号商品ARISTO渋谷



- 運用開始 2021年12月24日
- 募集時総額 16.8億円
- 用途 事務所・店舗
- 竣工年 2020年

## 第6号商品ARISTO西麻布



- 運用開始 2022年6月30日
- 募集時総額 10.5億円
- 用途 店舗・居宅
- 竣工年 2021年

## 第7号商品ARISTO表参道



- 運用開始 2023年6月30日
- 募集時総額 21.8億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2008年

## 第8号商品ARISTO福岡大名



- 運用開始 2023年6月30日
- 募集時総額 20.9億円
- 用途 事務所・店舗
- 竣工年 2022年

## 第9号商品ARISTO原宿



- 運用開始 2023年12月28日
- 募集時総額 19億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2022年

## 第10号商品ARISTO青山Ⅱ



- 運用開始 2024年3月29日
- 募集時総額 17.7億円
- 用途 事務所・店舗
- 竣工年 2023年

※上記商品は、既に完売しており、募集は終了しております。

## 第11号商品ARISTO札幌



- 運用開始 2024年3月29日
- 募集時総額 7.77億円
- 用途 共同住宅
- 竣工年 2023年

## 第12号商品ARISTO広島



- 運用開始 2024年6月28日
- 募集時総額 40億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2023年

## 第13号商品ARISTO西新宿



- 運用開始 2024年9月30日
- 募集時総額 11.4億円
- 用途 共同住宅
- 竣工年 2023年

## 第14号商品ARISTO博多



- 運用開始 2024年9月30日
- 募集時総額 7.25億円
- 用途 店舗・事務所
- 竣工年 2021年

## 第15号商品ARISTO西麻布Ⅱ



- 運用開始 2024年12月26日
- 募集時総額 22.05億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2023年

## 第16号商品ARISTO目黒



- 運用開始 2024年12月26日
- 募集時総額 9.76億円
- 用途 共同住宅
- 竣工年 2022年

## 第17号商品ARISTO大阪天神橋



- 運用開始 2025年3月31日
- 募集時総額 21.65億円
- 用途 共同住宅
- 竣工年 2014年

## 第18号商品 ARISTO青山Ⅲ



- 運用開始 2025年3月31日
- 募集時総額 58.1億円
- 用途 店舗
- 竣工年 2024年

ARISTOシリーズ 2023年、2024年稼働率 **99.9%**



## ■ 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。 ※商品ごとに異なる場合がございます。

	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・贈与时	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））

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。

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。

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】

<b>1点で</b> 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） ⑤身体障害者手帳 等
本人確認に <b>2点</b> 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（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） ■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

## ■ (参考) 他商品との違い

	実物不動産	任意組合型 (ARISTO)	REIT
投資額	数千万円～数億円以上	1口100万円単位 (申込単位5口から) ※1	1口数万円～
換金方法	不動産仲介会社が買主を探索 (相対取引)	業務執行組合員が買主を探索 (相対取引)	市場売却
価格相場	<u>短期的な変動は小さい</u>	<u>短期的な変動は小さい</u>	短期的に乱高下
管理運営面	煩わしい	<u>手間要らず</u>	<u>手間要らず</u>
複数人への 相続 / 贈与	共有持分となり、相続後の 単独での売却が困難になる可能性	有効 (数口ずつ相続/贈与可) ※2	有効 (数口ずつ相続/贈与可)
相続・贈与時 評価	<u>相続税法上の評価</u>	<u>相続税法上の評価</u>	時価
損失の損益通算	可	不可	可

※1 最低出資口数は対象不動産により異なります。

※2 相続人・受贈者が組合員となるには理事長の承認が必要です。

## Q1. なぜ任意組合なのですか？

A. 不動産特定共同事業法に基づき事業を行う上で、不動産特定共同事業法に基づいた仕組みでの事業化が必要であり、そのひとつの仕組みが「任意組合型」です。

## Q2. 出資金の元本保証はされていますか？

A. 元本の保証は致しません。また対象不動産の価格の変動により出資いただいた出資金の元本は変動致します。

## Q3. 出資金は現金のみですか？

A. 現金での払込のみになります。

## Q4. マスターリース契約によって賃料の保証はされますか？

A. 賃料の保証は致しません。マスターリース会社から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が固定賃料を保証するものではありません。

## Q5. 出資により保有した持分に抵当権の設定はできますか？

A. 出資により保有された共有持分に対し抵当権等の担保権の設定はできません。

## Q6. 運用期間の途中での海外移住・海外在住の人へ譲渡・相続は可能ですか？

A. 分配金振込口座と財産管理報告書等書類の郵送先について原則日本のみ対応となります。

## Q7. 分配金の保証はされていますか？

A. 分配金の保証は致しません。対象不動産の賃貸運営状況により分配金は変動致します。

## Q8. 分配金はどのように計算されますか？

A. 組合での各計算期間の中に得られた賃料等の収入から、管理運営費用、理事長報酬や修繕積立金等を控除した金員を、各組合員の出資持分に応じた割合で計算します。

## Q9. 本商品の所得が個人事業税の対象になりますか？

A. 対象不動産の種別や各組合員の購入金額、また各組合員の他の所得と合わせて対象となる場合があります。

## Q10. 出資者名は登記されますか？

A. 組合が対象不動産を取得することによって、出資者は対象不動産の共有持分を取得しますが、登記上は理事長である「株式会社エー・ディー・ワークス」の名義となります。

## Q11. 相続などが発生した場合どのような手続きが必要ですか？

A. 組合員が死亡した場合、相続人は、理事長であるエー・ディー・ワークスに対し、指定された書類を提出し、エー・ディー・ワークスが承認することで組合員としての地位を承継することが可能です。

## Q12. 第三者に地位を譲渡をしたい場合どのような手続きが必要ですか？

A. 第三者に地位譲渡される場合、組合員は、理事長であるエー・ディー・ワークスに対し、指定された書類を提出し、エー・ディー・ワークスが承認することで譲渡が可能です。

## 〈出資にあたっての留意事項〉

2025年3月31日現在

- ✓ 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。

株式会社エー・ディー・ワークス 資産運用事業本部 ウェルスマネジメント部

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