



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

不動産小口化商品「ARISTO港三田」 商品概要説明書



ARISTO
港三田

■物件写真



■物件概要

► JR線「田町駅」から徒歩3分、都営三田線・浅草線「三田駅」から徒歩1分の
2024年3月築・セットアップオフィス・店舗ビル・

現物件名称	BIASTA TAMACHI MITA (2025年5月にARISTO三田に変更予定)		
所在	地 番：港区芝五丁目17番3 住居表示：東京都港区芝五丁目19番6号		
交通	都営三田線、浅草線「三田駅」 JR山手線、京浜東北線「田町駅」	徒歩 1分 徒歩 3分	※所要時間は対象物件に最も近い出口からの距離です。
土地	公簿面積 地 目	115.70m ² (34.99坪) 宅地	実測面積 115.78m ² (35.02坪)
建物	構造・規模 延床面積 賃貸面積 用途（現況）	鉄骨造陸屋根12階建 689.49m ² (208.57坪) 609.21m ² (184.28坪) 事務所・店舗	竣工 2024年3月 施工会社 日本建設株式会社
公法上の制限	都市計画区域 指定建蔽率 指定容積率	市街化区域 80% 700%	用途地域 商業地域 防火指定 防火地域

■ロケーション（広域地図）

ARISTO港三田は東京都心3区の港区に位置します。

東京23区のほぼ真ん中に位置している「港区」。港区は、オフィス街、商業地、高級住宅街、都市公園、各国大使館など多くの顔を持つエリアであり、特に三田・田町エリアはオフィスや大学キャンパスがある他、田町駅を中心とした再開発が盛んに行われているエリアです。



再開発が進む注目の街、三田

三田・田町エリアはJRや地下鉄など鉄道のほか、第一京浜など主幹道路も近く、交通アクセスの良さから、オフィスの中心地となっています。

北側には東京タワーがあり、西側には各国大使館や高級住宅街である麻布があります。また東側は芝浦エリアをはじめとして数々のオフィスやタワーマンションの開発が進み、エリア全体の資産価値向上への期待が集まる街となります。



JR山手線内側面積（枠内）
東京都全域の約2.86%
(※)

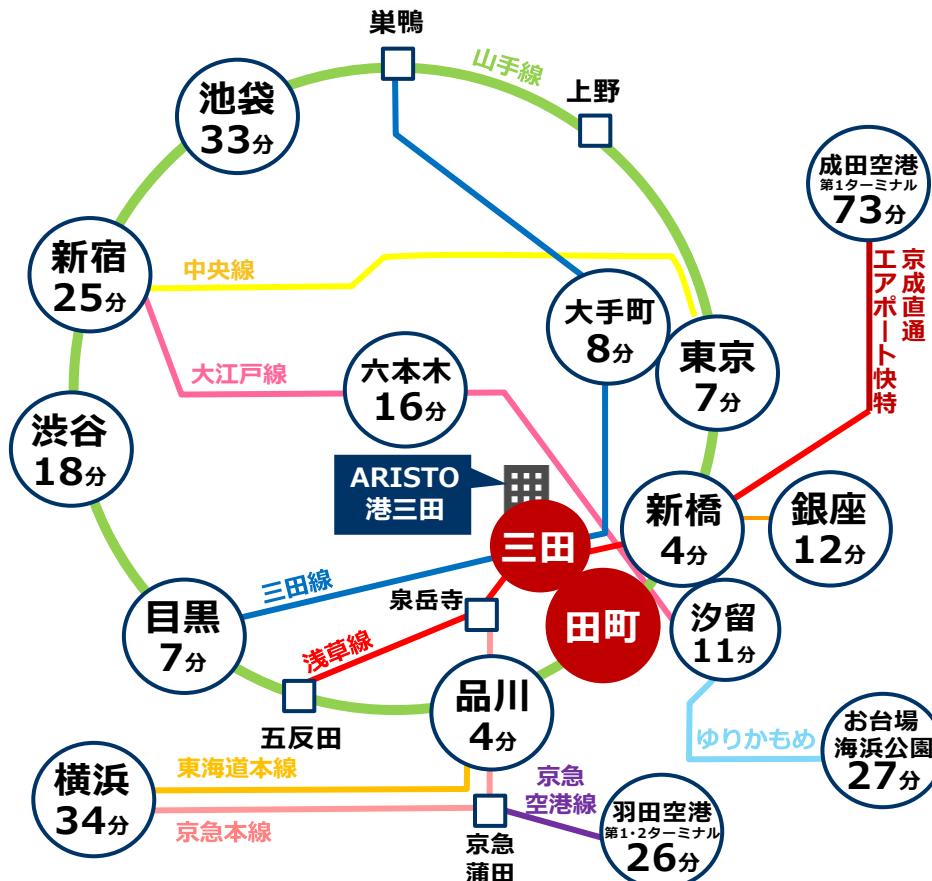
(※)東京都心3区とは、千代田区・港区・中央区を指します。

(※)国土交通省「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」を基に当社にて作成

(※)東京都が公表している東京都総面積の約2,199.94km²とJR山手線内側面積約63.0km²から計算した数値です。出典：国土地理院ホームページおよび国土交通省ホームページより

■交通アクセス

ARISTO港三田はJR田町駅、都営地下鉄三田駅が近く、東京主要スポットへのアクセスがスムーズな他、羽田空港や成田空港へ直通でアクセスでき、また品川駅も近く、飛行機や新幹線の利用も便利です。また東京と横浜をつなぐ幹線道路の第一京浜が通っているため、ビジネスの地としても人気が高いエリアに位置しています。



※各駅への所要時間は、田町駅もしくは三田駅からの最短時間を記載しています。

■羽田空港・成田空港まで直通アクセス

都営浅草線三田駅より、

- ・羽田空港第1・2ターミナル駅まで直通で 約30分
 - ・成田空港第1ターミナル駅まで直通で 約73分
- で、アクセス可能



■品川駅まで2駅(4分)



■東京と横浜をつなぐ幹線道路「第一京浜」



■ロケーション（三田・田町・芝エリアの地図）

三田・田町・芝

-東京タワーのお膝元、利便性の高さと再開発で期待高まるオフィス街-

三田・田町・芝エリアは江戸時代には大名屋敷が多く、明治以降はこれらの大名屋敷跡が富裕層の邸宅や各国の大使館として使われるようになり、また慶應義塾が三田に移転したこと、高級住宅街と学生の街として発展してきました。高度経済成長期以降は鉄道や幹線道路などのアクセスの良さから、オフィスの中心地としても発展を続け、数々の大手企業が本社を構えるエリアとなりました。更に2020年以降は田町駅・三田駅周辺で大規模な再開発が数多く予定されており、大きな注目を集めています。

1 慶應義塾大学三田キャンパス



2 田町駅前オフィス街



3 在日オーストラリア大使館



4 東京タワー



5 芝公園



6 芝浦エリア



■港区三田・田町エリアの投資優位性

港区は都内屈指のビジネス・商業エリアであり、新橋・浜松町・青山・赤坂・六本木等、知名度のある「企業集積地」が複数存在しています。中でも「三田・田町・芝」エリアのオフィス想定成約賃料や公示地価平均価格はコロナ禍の影響が落ち着き、2024年は上昇傾向となっています。

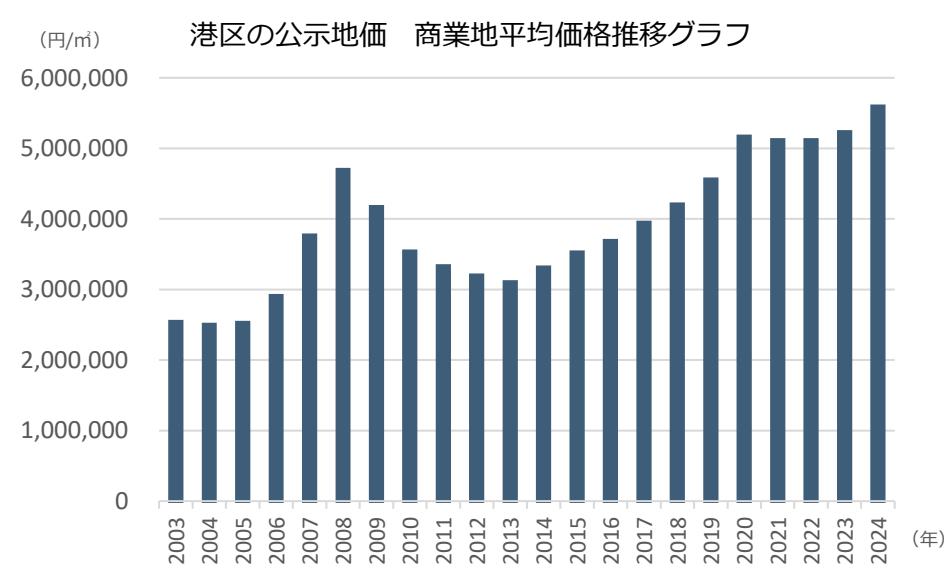
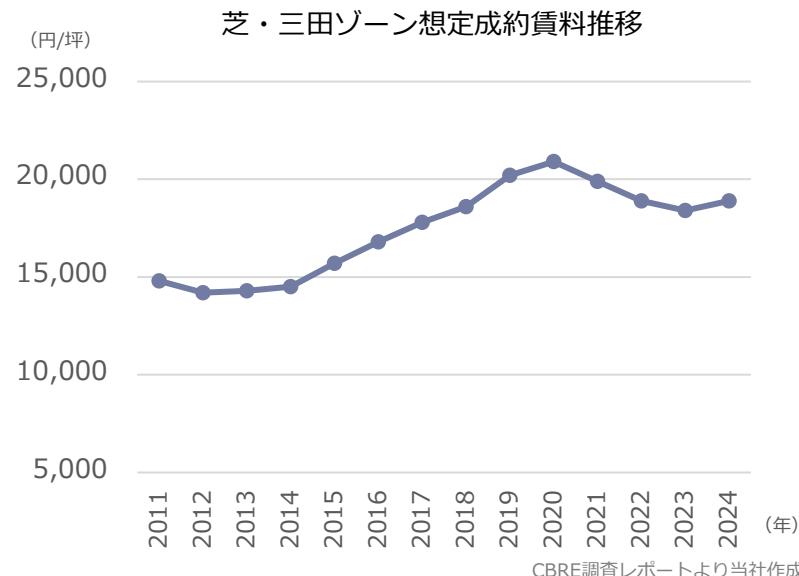
東京23区昼間人口ランキング (R2年)		
1位	港区	972,673人
2位	千代田区	903,780人
3位	世田谷区	854,838人

総務省統計局「令和2年国勢調査」より当社作成

東京23区事業所数ランキング (R3年)		
1位	港区	41,049社
2位	千代田区	35,990社
3位	中央区	34,126社

いずれも総務省統計局「令和3年経済センサス活動調査 産業横断的集計」より当社作成

東京23区従業者数ランキング (R3年)		
1位	港区	1,117,898人
2位	千代田区	1,111,656人
3位	中央区	771,139人



■オフィスの中心地

三田・田町エリアにはNEC（日本電気）や森永製菓、長谷工コーポレーションが本社を構えているほか、2018年、2020年に竣工したmsb tamachi田町ステーションタワーにはファミリーマート、三菱自動車、サントリー食品などの大手企業の本社が多数入居しています。また森永製菓・森永乳業の旧本社であった森永プラザビルは現在建替えが行われており、大規模オフィスビルとして生まれ変わる予定です。



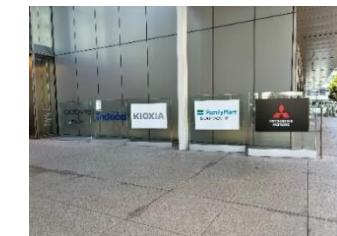
■ msb Tamachi 田町ステーションタワー

【N棟】

- ・サントリー食品
- ・インターナショナル株式会社
- ・安田倉庫株式会社

【S棟】

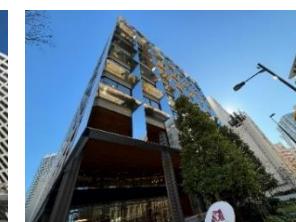
- ・三菱自動車工業株式会社
- ・株式会社ファミリーマート
- ・株式会社マネーフォワード
- ・Indeed Technologies Japan 株式会社



■ 日本電気(株) (NEC)本社



■ 森永芝浦ビル (森永製菓(株)本社)



■ 田町タワー (三菱重工・日本調剤)



■三田・田町エリアの歴史と高級住宅街

三田駅の北西には慶應義塾大学三田キャンパスがあり、会社員だけでなく学生でも賑わっていることが三田・田町エリアの特徴です。さらに慶應義塾大学よりも北西側は江戸時代には武家屋敷が並んでいた街であり、現在は大使館や財閥の迎賓館、数多くの高級マンションが立ち並ぶ、屈指の高級住宅街として有名なエリアです。

綱町三井倶楽部

三井家の迎賓館として1913年建築



三田ガーデンヒルズ

三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスによる共同開発分譲マンション。2025年3月竣工予定。港区最大敷地面積の約2万5,000m²に6棟のマンションが建設予定。



慶應義塾大学三田キャンパス

明治5年に開講し、重要文化財である三田演説館・赤煉瓦の図書館旧館が有名なキャンパス



イタリア大使館

庭園は元松平家所有地であり、「忠臣蔵」で語り継がれる赤穂浪士の自害の地として有名



綱坂

慶應義塾大学横から入る坂。高級住宅街や大使館が並ぶ歴史を感じる通り道。



慶應仲通り商店街

ランチ時には周辺の会社員と学生で賑わう飲食店が集まる商店街



江戸無血開城跡地（現田町タワー前）

江戸末期に明治新政府軍（西郷隆盛）と、旧幕府軍（勝海舟）による交渉が行われ、江戸城無血開城が実現した跡地（石碑は西郷隆盛孫の吉之助筆）



■再開発について①

三田・田町・芝浦エリアは2008年に芝浦アイランドが完成。2020年以降、現在にかけては数多くの再開発プロジェクトが竣工・計画されており、田町駅・三田駅周辺が一変する予定です。再開発計画によりビジネスの中心地として更なる成長が見込まれ、エリア一帯の資産価値の維持向上が期待されます。



① 芝浦アイランド (2008年全体完成)

官・公・民の連携による約3800戸の共同住宅を核とした街づくりプロジェクト。現在は人口約1万人を誇る、水と緑の街に。

- ◆区域面積約4.5ha
- ◆分譲住宅2棟、賃貸住宅2棟
- ◆公益施設や街区公園も整備



② msb Tamachi街区 (2020年全体完成)

地権者の東京ガス不動産とディベロッパーの三井不動産と三菱地所の三社合同による大規模再開発プロジェクト。

- ◆msb Tamachi田町ステーションタワーS/タワーNの大規模ビル2棟
- ◆フランスホテル企業の最上級ブランドホテル「プルマン東京田町」
- ◆田町駅からつながるデッキで隣接の公共街区まで直結



※森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」より当社作成

■再開発について②

③ 田町駅西口駅前地区（森永プラザビル建替計画） (2028年度に竣工、2033年度の全体完成を予定)

1974年に竣工したJR田町駅直結の「森永プラザビル」（森永乳業・森永製菓の旧本社）について老朽化に伴う建替の予定。

- 森永乳業・三井不動産・JR東日本の共同計画
- 地上23階地下2階の店舗事務所ビルで
シェアオフィス・ラウンジなど、新世代のオフィス環境を提供
- 2025年度着工
- 2033年度全体完成予定
- 併せて田町駅西口の環境整備も計画
 - ・駅前デッキ広場の設置
 - ・駅構内の東西通路の拡張

森永プラザビル(解体前撮影)



完成予想パース



完成予想パース(駅前デッキ広場)



④ ミタマチテラス (2025年8月竣工予定)

三田駅直結・田町駅徒歩2分の立地に地上20階地下3階の大規模オフィスビルが建設予定。

- 共用カンファレンス（会議室）の設置
- コワーキングオフィスの誘致



⑤ 田町タワー (2023年9月竣工)

三田駅直結・田町駅徒歩2分の立地に地上29階地下2階の大規模オフィスが誕生。

- 西郷隆盛と勝海舟の江戸無血開城の跡地
- グッドデザイン賞2024年受賞
- 延床面積11万2,372m²の大規模オフィス
- 開発事業者である三菱重工の第二本社が入居



■再開発について③

⑥ 住友不動産東京三田ガーデンタワー

(2023年2月竣工)

住友不動産が誇る大規模オフィスタワー。1フロア1200坪超のメガフロアと東京を望む眺望が特徴的。周辺エリア内最大級の高さとなるビル。

ユニー・チャーム(株)本社、京セラ(株)東京事務所などが入居。



⑧ 森永芝浦ビル (2024年1月竣工)

森永製菓、森永乳業の旧本社だった森永プラザビルの老朽化に伴う建替計画（田町駅西口駅前地区再開発）により、芝浦の自社ビルを建て替え、森永製菓のみ森永プラザビルより本社機能を移転し入居。1Fに併設されたカフェでは、森永製菓の新商品を楽しむこともできる。



⑦ 東京科学大学（旧東京工業大学）

田町キャンパス跡地計画 (2030年竣工予定)

東京科学大学付属高校が大田区大岡山へ移転する予定であり、その跡地を事業者に貸し出し、開発を行う計画。

NTT都市開発が事業者に選定され、商業機能・教育研究機能を兼ねた複合施設を建設予定。



羽田空港アクセス線（仮称）計画 (2031年開業予定)

東京の国際力の増強のため、首都空港として重要性が高まる「羽田空港」へのアクセス強化のため、JR東日本による「羽田空港アクセス線」の計画が推進。

田町駅を起点とし、羽田空港まで直線的につながるため、東京駅～羽田空港駅間が約30分から約18分に短縮される予定。



JR東日本プレスリリースより引用

■ロケーション（詳細地図）

ARISTO港三田対象物件^(※)は都営地下鉄三田駅A7出口より徒歩1分、JR田町駅三田口より徒歩3分と好アクセスな場所にある12階建のオフィスビルです。幹線道路である第一京浜から北側に一本入った場所に位置し、角地のため視認性も高く、デザイン性も優れているため、テナント需要が期待できる物件です。

(※) 現物件名称 : BIASTA TAMACHI MITA (2025年5月にARISTO三田に変更予定)

▼ARISTO港三田対象物件



▼田町駅前の第一京浜の様子



▼物件エントランス



※2024年4月撮影



※2024年4月撮影

■入居テナントについて

ARISTO港三田対象物件^(※)は1階に高級寿司店、5階にネイルサロンが店舗として入居しておりますが、他はセットアップオフィス区画です。内装や一部備品も完備されているセットアップオフィスのため、入居の手軽さから外資系企業やスタートアップ企業からの引き合いの強い物件です。

(※) 現物件名称 : BIASTA TAMACHI MITA (2025年5月にARISTO三田に変更予定)

■入居テナント一覧

区画	現況	用途	業態	賃貸面積
12F /屋上テラス	入居中	事務所	広告代理店	48.76m ² (14.75坪)
11F	空室	事務所	—	48.76m ² (14.75坪)
10F	入居中	事務所	ITハード・ソフトウェア販売業	52.32m ² (15.82坪)
9 F	入居中	事務所	総合建設業	52.32m ² (15.82坪)
8 F	入居中	事務所	スイーツ販売事業	52.32m ² (15.82坪)
7 F	入居中	事務所	劇場・イベント用品販売事業	52.32m ² (15.82坪)
6 F	入居中	事務所	ITインフラ事業	52.32m ² (15.82坪)
5 F	入居中	店舗	ネイルサロン	52.32m ² (15.82坪)
4 F	入居中	事務所	情報処理・ソフトウェア事業	52.32m ² (15.82坪)
3 F	入居中	事務所	飲食店経営	52.32m ² (15.82坪)
2 F	入居中	事務所	動画制作・配信事業	52.32m ² (15.82坪)
1 F	入居中	店舗	寿司店	40.81m ² (12.34坪)

■セットアップオフィスと屋上テラス

オフィス区画は机や椅子、照明などの内装のあるセットアップオフィスとなっており、契約開始後すぐの利用開始が可能です。また12Fテナントには屋上利用権があり、東京の眺望を眺めながらリフレッシュができます。



■1Fには本格江戸前鮓「田町鮓 恵万 (Evan)」が入居

赤坂見附の有名店で名を馳せた大将の高橋氏と有名日本料理店「しのはら」で3年間腕を振るった堀内氏が手掛ける全24品、飲み放題付きの「オールインクルーシブ」が人気のお店です。



公式HP、Instagramより引用

■賃料負担について

組成日において空室があった場合（賃料収入が発生していない場合を含む）は賃料収入が発生するまでの期間（組成日から最大1年間）に限り、当社が賃料等相当額と仲介業者等に支払う業務委託手数料その他費用を負担します。

■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 **3.10%**

90%稼働想定時 **2.79%**

予定分配金利回り

[分配金 ÷ 出資金(税込)]

満室稼働想定時 **2.54%**

90%稼働想定時 **2.24%**

総額 (総口数)

26.2億円 (税込)
(2,620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 13.09億円

収益分配

年1回
(2月)

※上記利回りは、現況の賃料の場合かつ空室区画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、満室稼働想定時予定分配金利回りは『2.24%』 / 『2.83%』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	1,823,600,000	6,960,306	34,801,530
	建物	724,000,000	2,763,359	13,816,795
	建物消費税額	72,400,000	276,335	1,381,675
出資金（売買代金）①		2,620,000,000	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	620	3,100
	不動産取得税概算金	8,052,600	30,740	153,700
	修繕積立金準備金	68,500,000	261,460	1,307,300
初期費用（出資金を除く）		76,712,600	292,820	1,464,100
合計（総投資額）②		2,696,712,600	10,292,820	51,464,100

※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	81,329,788	310,419	1,552,095
	収入③	81,329,788	310,419	1,552,095
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,659,128	6,333	31,665
	建物管理費	4,712,400	17,987	89,935
	保険料	230,260	879	4,395
	水光熱費	364,886	1,393	6,965
	固定資産税・都市計画税	3,671,268	14,013	70,065
	修繕積立金	300,000	1,146	5,730
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	2,439,894	9,313	46,565
	その他費用	1,313,728	5,015	25,075
	支出④	14,691,564	56,079	280,395
	収支（③-④）（分配金⑤）	66,638,224	254,340	1,271,700
	予定表面利回り [③÷①]	3.10%	3.10%	3.10%
	予定分配金利回り [⑤÷①]	2.54%	2.54%	2.54%

※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（90%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	73,196,809	279,377	1,396,885
収入③	73,196,809	279,377	1,396,885
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,493,215	5,700
	建物管理費	4,712,400	17,987
	保険料	230,260	879
	水光熱費	364,886	1,393
	固定資産税・都市計画税	3,671,268	14,013
	修繕積立金	300,000	1,146
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	2,195,905	8,382
	その他費用	1,313,728	5,015
支出④	14,281,662	54,515	272,575
収支（③-④）（分配金⑤）	58,915,147	224,862	1,124,310
予定表面利回り [③÷①]	2.79%	2.79%	2.79%
予定分配金利回り [⑤÷①]	2.24%	2.24%	2.24%

※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

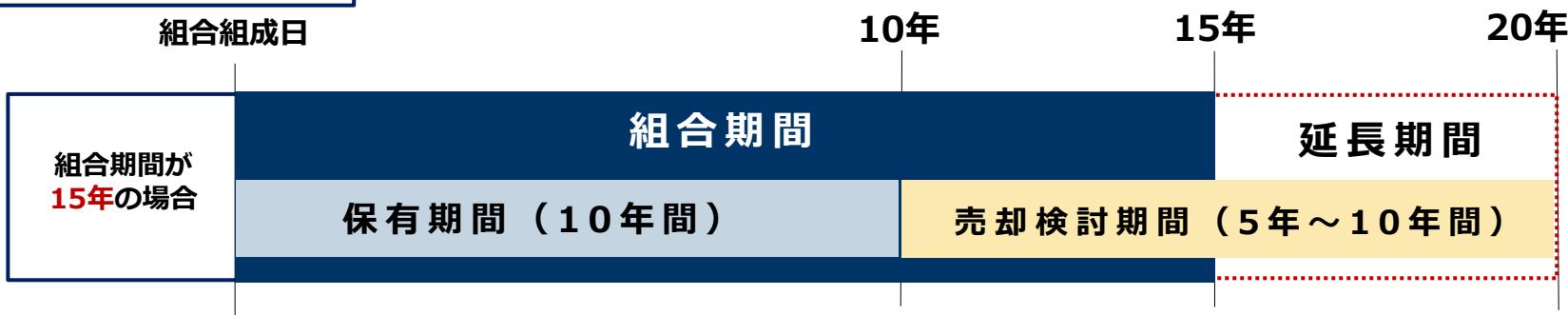
組合は原則、**対象不動産を売却することで解散**(※1・2)します。

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

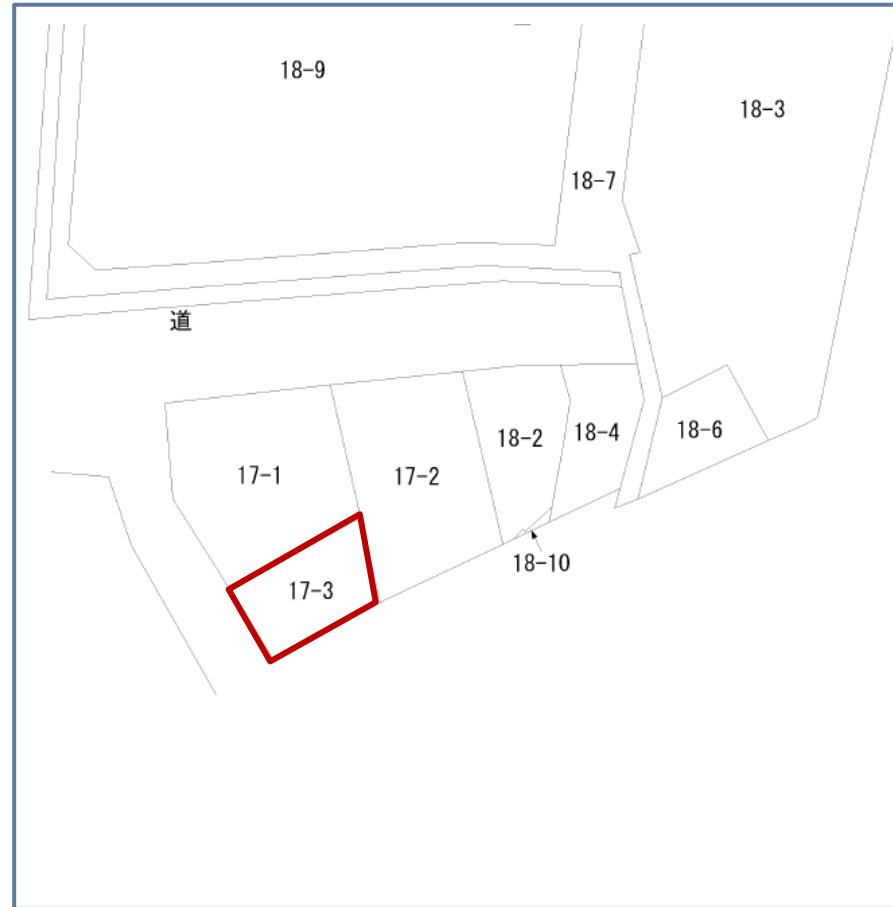
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※3) 所定の手続きを経る必要があります。

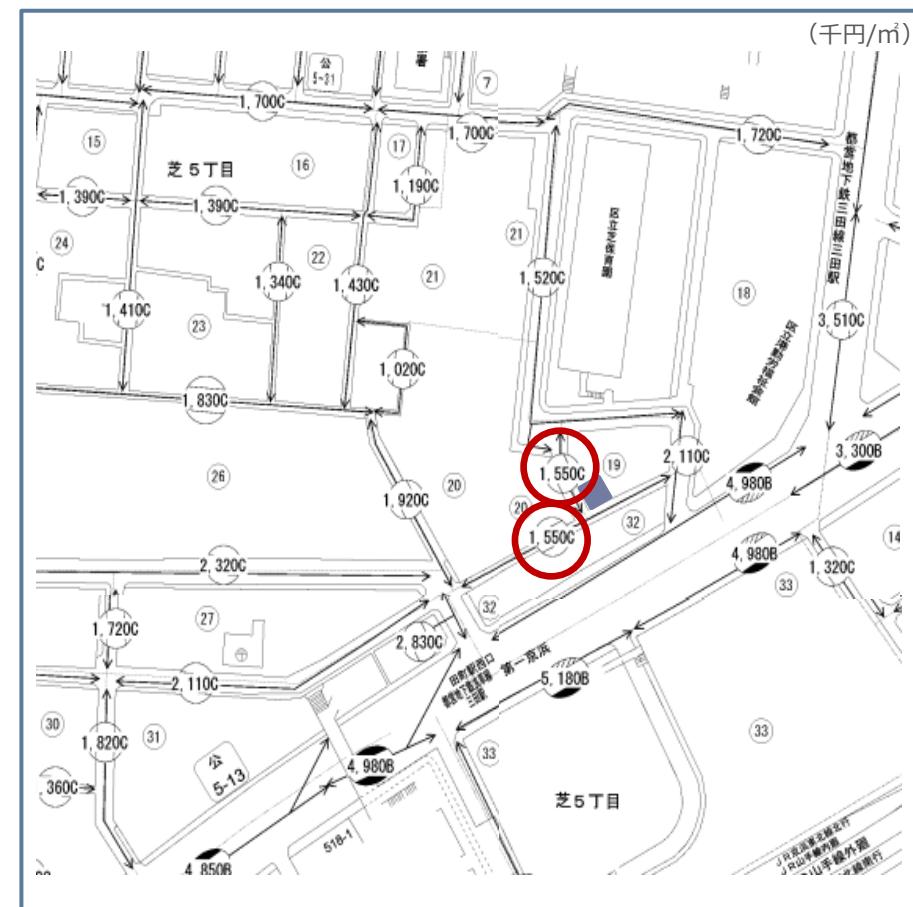
- ◆譲渡は1口単位で可能です。
- ◆譲渡先の探索は理事長である（株）エー・ディー・ワークスが行いますが、譲渡先が見つかる保証するものではありません。
また、成約の場合は理事長報酬として税込成約価格の3.0%をお支払い頂きます。
- ◆譲渡先が予め決まっている場合は、理事長報酬として5.5万円（消費税等込）をお支払い頂きます。

■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査した場合は、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3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%

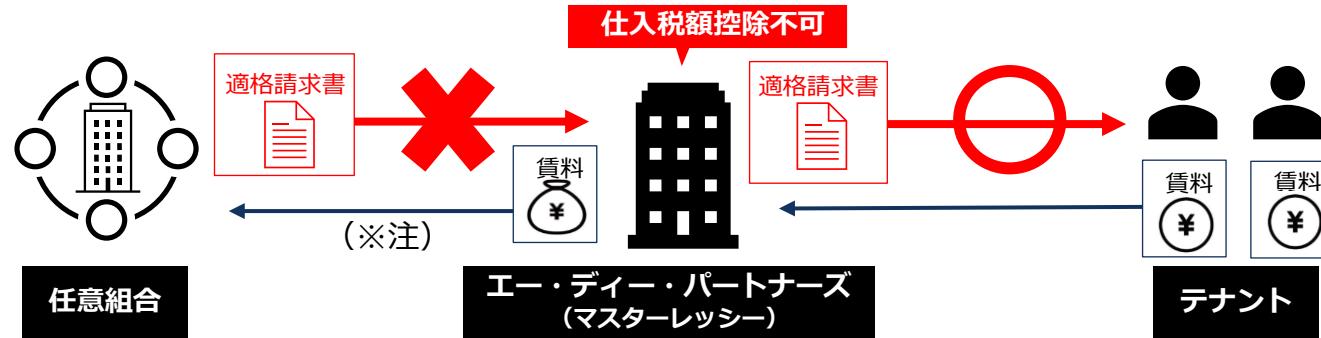
<参考資料>

- ・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	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	2.54%	2.45%	2.32%	2.36%	2.35%
90%稼動想定 予定分配金利回り	2.24%	2.17%	2.05%	2.09%	2.08%

※賃料は2025年3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
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港三田任意組合
投資対象	東京都港区所在のBIASTA TAMACHI MITA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：26.2億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：2,620口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上1,309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（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	3.10%（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。



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

[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・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
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第132号