

不動産小口化商品 「ARISTO西麻布Ⅱ第2任意組合」 商品概要説明書



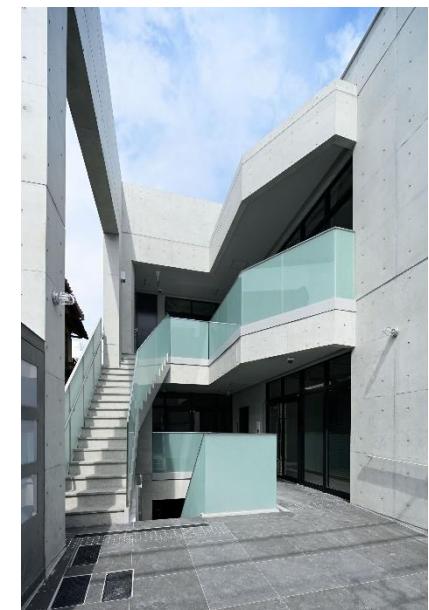
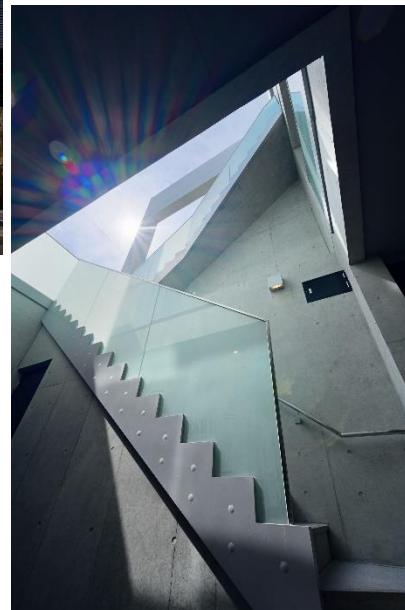
ARISTO
西麻布Ⅱ



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）

※2023年9月撮影



■ 物件概要

▶ 都営大江戸線・東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分の店舗ビル・

物 件 名 称	ARISTO西麻布Ⅱ			
所 在	地 番：港区西麻布一丁目1番89 住居表示：東京都港区西麻布一丁目9番5号			
交 通	都営大江戸線、東京メトロ日比谷線「六本木」駅 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅	徒歩 7分 徒歩 9分	※それぞれの所要時間は「ARISTO西麻布Ⅱ」から最も近い出口からの距離です。	
土 地	公簿面積 権 利	262.04m ² (79.26坪) 所有権	実測面積 地 目	261.36m ² (79.06坪) 宅地
建 物	構造・規模 延床面積 賃貸面積 用 途	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上2階建 519.06m ² (157.01坪) 480.46m ² (145.33坪) 店舗	竣 工 施工会社	2023年8月 株式会社プロジェクトA
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 60% 300%	用途地域 防火指定	第二種中高層住居専用地域 準防火地域

■ロケーション（広域地図）

ARISTO西麻布Ⅱは、都心3区^(※1) の港区に位置します。

港区はオフィスエリア、商業エリア、高級住宅街など多くの顔を持ち、また多くの各国大使館が位置するエリアであり、「麻布」「青山」「赤坂」では各地名の頭文字を取り「3 A」と称される都内でも屈指のブランドエリアでもあります。



(※1)都心3区とは、千代田区・港区・中央区を指します。

(※2)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

■港区エリアの優位性

◎富裕層居住者が多く、不動産の資産価値が高い街「港区」

●東京23区平均年収ランキング

1位 港区	1,323万円
2位 千代田区	928万円
3位 渋谷区	863万円
4位 中央区	614万円
5位 目黒区	547万円

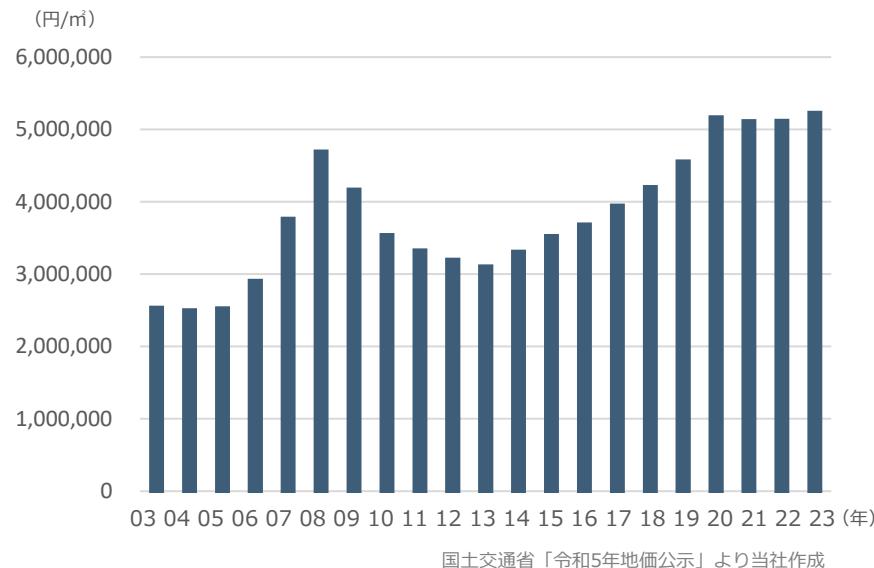
出典：東京都総務局「令和4年度市町村税課税状況等の調（特別区関係）」より算出

●社長が住む町ランキング

1位 港区赤坂	4,099人
2位 新宿区西新宿	3,395人
3位 港区六本木	3,241人
4位 港区南青山	3,076人
5位 渋谷区代々木	3,029人

出典：東京商エリサーチ「2023年全国『社長が住む街』調査」

●港区の公示地価 商業地平均価格推移グラフ



国土交通省「令和5年地価公示」より当社作成

◎国内外から、富裕層や感度の高いビジネスパーソンが集まる街「六本木・麻布エリア」

●東京23区昼間人口ランキング

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

出典：東京都「令和2年国勢調査による東京都の昼間人口（従業地・通学地による人口）」

●麻布地区 ミシュラン星獲得店の数

麻布地区は「ミシュランガイド東京2023」に掲載された内、下記店舗数が集まる東京屈指のグルメエリア

- ★★★ 三つ星レストラン 3店舗
- ★★ 二つ星レストラン 8店舗
- ★ 一つ星レストラン 23店舗

出典：日本ミシュランタイヤ「ミシュランガイド東京2023」

■ロケーション（周辺地図）

麻布地区の中に位置する『西麻布』は、商業・事務所ビルが立ち並ぶ国際都市「六本木」に近接する他、各国大使館も位置する高級住宅街に囲まれたエリアです。また西麻布交差点周辺は著名人や富裕層、感度の高いビジネスパーソンが集まるお洒落な店舗エリアとしても有名です。

（※）麻布地区には45カ国の大使館が位置します（港区は81カ国、日本全体は157カ国）。（2023年12月1日現在：港区「港区国際化推進プラン」より）



■ロケーション（周辺施設）

1 六本木交差点



2 六本木ヒルズ



3 大韓民国大使館



4 有栖川宮記念公園



5 西麻布交差点



6 麻布台ヒルズ



7 青山公園・青山靈園



8 国立新美術館



9 東京ミッドタウン



■ロケーション（再開発）

西麻布を囲む六本木・渋谷駅周辺では、大規模な再開発プロジェクトが進行中であり、街が生まれ変わり続けることによる『六本木・麻布』エリアの価値の維持、向上が期待されています。

竣工済 竣工予定

※写真・イメージパースは公式HP・リリース記事より引用



■ロケーション（西麻布）

西 麻 布

食通をも唸らす、隠れた名店が多く存在する憧れの街

※写真は公式HP・リリース記事より引用もしくは当社撮影

西麻布は「六本木」「南青山」「広尾」といった商業・ビジネス・高級住宅のブランドエリアに囲まれた街です。

今でこそ高層ビルが点在していますが、以前は麻布笄町、麻布霞町という町名で知られたお屋敷街でした。江戸時代においては一帯が武家屋敷であり、この地にゆかりのある有名な武士の一人が、幕末の武士、沖田総司です。現在元武家屋敷を外国大使館として利用されることが多く、港区には日本にある大使館のうち全体の半数以上（81か国）が位置しています。

周辺には大使館だけでなく外資系企業も多く、また六本木ヒルズや麻布台ヒルズ、東京タワーなどの観光名所があるため外国人が多く集まるエリアです。
「東京の隠れ家的な名店」も多く「大人の社交場」といったイメージがあり、また六本木ヒルズやテレビ朝日本社が近いこともあり、著名人や芸能関係者など感度の高い富裕層が多く行き交うエリアです。



←現在リニューアル中
(2024年11月オープン予定)



■ロケーション（立地特性）

ARISTO西麻布Ⅱは、西麻布交差点近傍・六本木通りから一本入った場所に位置するため、著名人や富裕層等の中でも感度の高い人が通う隠れ家的店舗の出店ニーズが取り込める立地です。



(※) 本マップ上の色分けはGoogle社による、アルゴリズムに基づき識別しておりますが、全ての建物において正確に識別されている情報ではないことをご了承ください。

■周辺飲食店

西麻布交差点周辺はミシュラン獲得店舗や、メディアにも多数取り上げられているような人気店舗等が多く出店しており、食通が足しげく通うエリアでもあります。

1 游玄亭 西麻布本館（高級焼肉）

叙々苑グループの最高峰“游玄亭”の本館。6フロアにわたって、和室・個室が用意され、著名人やアスリート等を利用するお店



3 西麻布 けんしろう（高級焼肉）



高い人気を誇るうしみつ系列の最初の店舗

西麻布で最上級に厳選を重ねた「厳選和牛」を食すことのできる希少な店

2 レフェルヴェソヌス（フレンチレストラン）

2012年にミシュラン1つ星を獲得以降
2015年には2つ星に昇格。
以降2020年まで6年連続で2つ星を継続して獲得し、2021年以降4年連続でミシュラン3つ星を獲得している名店。



4 BAR ALMON NISHIAZABU（バー）



西麻布交差点近くに位置する隠れ家バー。
東京カレンダーにも掲載されるほどの人気で、ラグジュアリーな内装と会員専用VIP個室が用意されている

※画像は公式HP、関係記事より引用

■建物特性

ARISTO西麻布Ⅱは大きなガラス面を活かしたスタイリッシュな外観であり、また各階への直通の階段もあるため、高級飲食店等の利用に適した建物です。

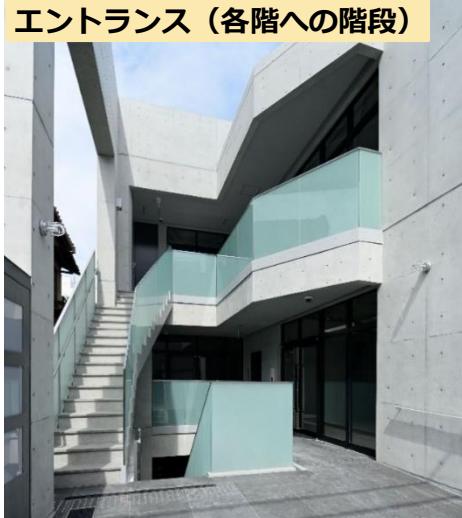
物件外観（昼景）



物件外観（夕景）



エントランス（各階への階段）



エントランス（夕景）



※2023年9月撮影

区画	業態	賃貸面積
2階-F	和食割烹	162.35m ² (49.11坪)
2階-E		
1階-D	シガーバー	162.35m ² (49.11坪)
1階-C		
B1階-B	バー& レストラン	155.76m ² (47.11坪)
B1階-A		

テナント一覧

B1階

バー&レストラン

「YAWYE」(ヤウワイ)



▶Point

- ・レストラン予約サービス等を手掛けるIT会社の代表が出資者となる飲食店。
- ・内装デザインに拘った、**ラグジュアリーな空間**を提供。
- ・1フロアを2区画に分けられる、本物件の特性を活かしバーとレストランを同フロアで展開。
来訪者の多様なニーズに応えることが可能。

1階

シガーバー

「Cigar Club」



▶Point

- ・東京に2店舗、大阪に1店舗出店中で、4店舗目として、本物件に出店するシガーバー。
- ・5つ星ホテルの**ウェスティンホテル東京**にも出店している。
- ・内装にもこだわっており、本物件の内装費も2億円程度かける予定とのこと。

2階

和食割烹

「鈴田式」



▶Point

- ・多くの美食家が訪れる名店。
- ・昨年は**リッツカールトンホテル内**のレストランとコラボをしている。
- ・メニューはコースのみ（約3~4万円）の高級志向の飲食店

■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 **2.97%**

95%稼働想定時 **2.82%**

予定分配金利回り

[分配金÷出資金(税込)]

満室稼働想定時 **2.44%**

95%稼働想定時 **2.30%**

総額 (総口数)

22.05億円 (税込)
(2,205口)

募集総額 (募集総口数)

1.22億円 (税込)
(122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 1.22億円

収益分配

年1回
(2月)

※「95%稼働想定時」とは、2階が1年あたり約2か月間空室だった場合を想定して算出しています。

※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分配金利回りは『2.16%』/『2.72%』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（2,205口）	10口当り	50口当り
出資金の内訳	土地	1,637,400,000	7,425,850	37,129,250
	建物	516,000,000	2,340,137	11,700,685
	建物消費税額	51,600,000	234,013	1,170,065
出資金（売買代金）①		2,205,000,000	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	730	3,650
	不動産取得税概算金	7,886,700	35,770	178,850
	修繕積立金準備金	30,000,000	136,060	680,300
初期費用（出資金を除く）		38,046,700	172,560	862,800
合計（総投資額）②		2,243,046,700	10,172,560	50,862,800

※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。

※上記全体の出資金および初期費用は、対象不動産（1棟）に対する金額です。

■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 (2,205口)	出資持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	65,647,059	297,710	1,488,550
	収入③	65,647,059	297,710	1,488,550
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,339,200	6,074	30,370
	建物管理費	3,363,470	15,254	76,270
	保険料	481,610	2,185	10,925
	水光熱費	287,773	1,306	6,530
	固定資産税・都市計画税	3,875,246	17,575	87,875
	修繕積立金	300,000	1,361	6,805
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	1,969,412	8,932	44,660
	その他費用	100,000	454	2,270
	支出④	11,716,711	53,141	265,705
	収支（③-④）（分配金⑤）	53,930,348	244,569	1,222,845
	予定表面利回り [③÷①]	2.97%	2.97%	2.97%
	予定分配金利回り [⑤÷①]	2.44%	2.44%	2.44%

※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。

※上記全体の収支は、対象不動産（1棟）に対する金額です。

■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 (2,205口)	出資持分当たり	
			10口	50口
収入	賃料・共益費	62,364,706	282,833	1,414,165
	収入③	62,364,706	282,833	1,414,165
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	1,272,240	5,770	28,850
	建物管理費	3,363,470	15,254	76,270
	保険料	481,610	2,185	10,925
	水光熱費	287,773	1,306	6,530
	固定資産税・都市計画税	3,875,246	17,575	87,875
	修繕積立金	300,000	1,361	6,805
	業務執行組合員報酬（収入×約3%）	1,870,942	8,485	42,425
	その他費用	100,000	454	2,270
	支出④	11,551,281	52,390	261,950
	収支（③-④）（分配金⑤）	50,813,425	230,443	1,152,215
	予定表面利回り [③÷①]	2.82%	2.82%	2.82%
	予定分配金利回り [⑤÷①]	2.30%	2.30%	2.30%

※「95%稼動想定時」とは、2階が1年間のうち約2か月間空室だった場合を想定して算出しています。

※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。

※上記全体の収支は、対象不動産（1棟）に対する金額です。

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**約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2024年9月30日に組成済みのARISTO西麻布Ⅱ任意組合（共有持分2,205分の2,083）と同時に終了いたします。

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。

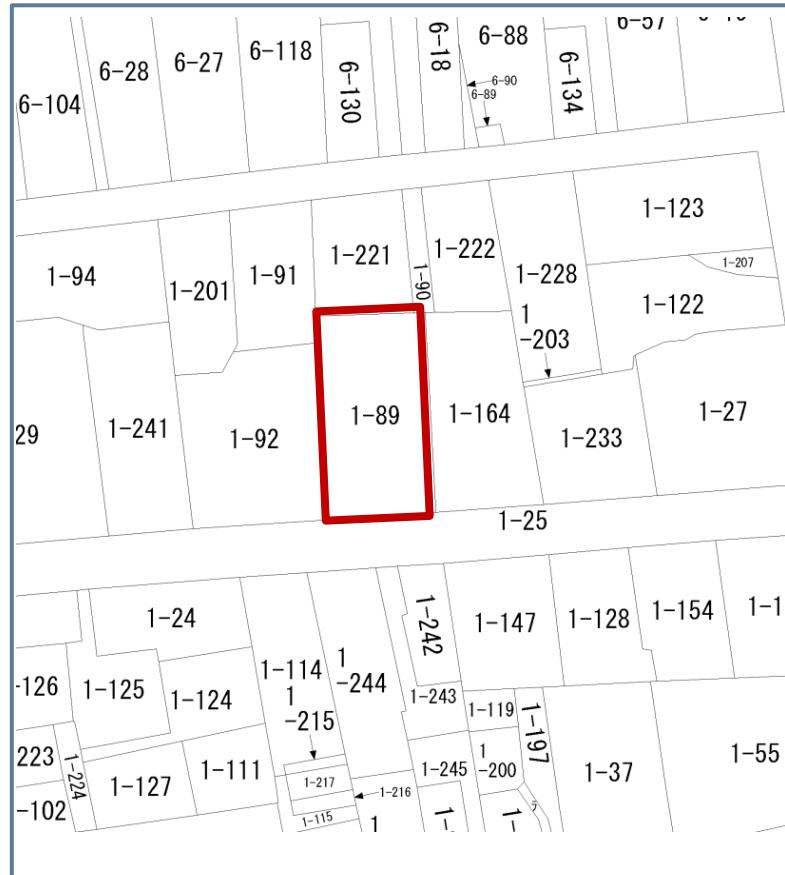
◆譲渡は1口単位で可能です。

◆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。

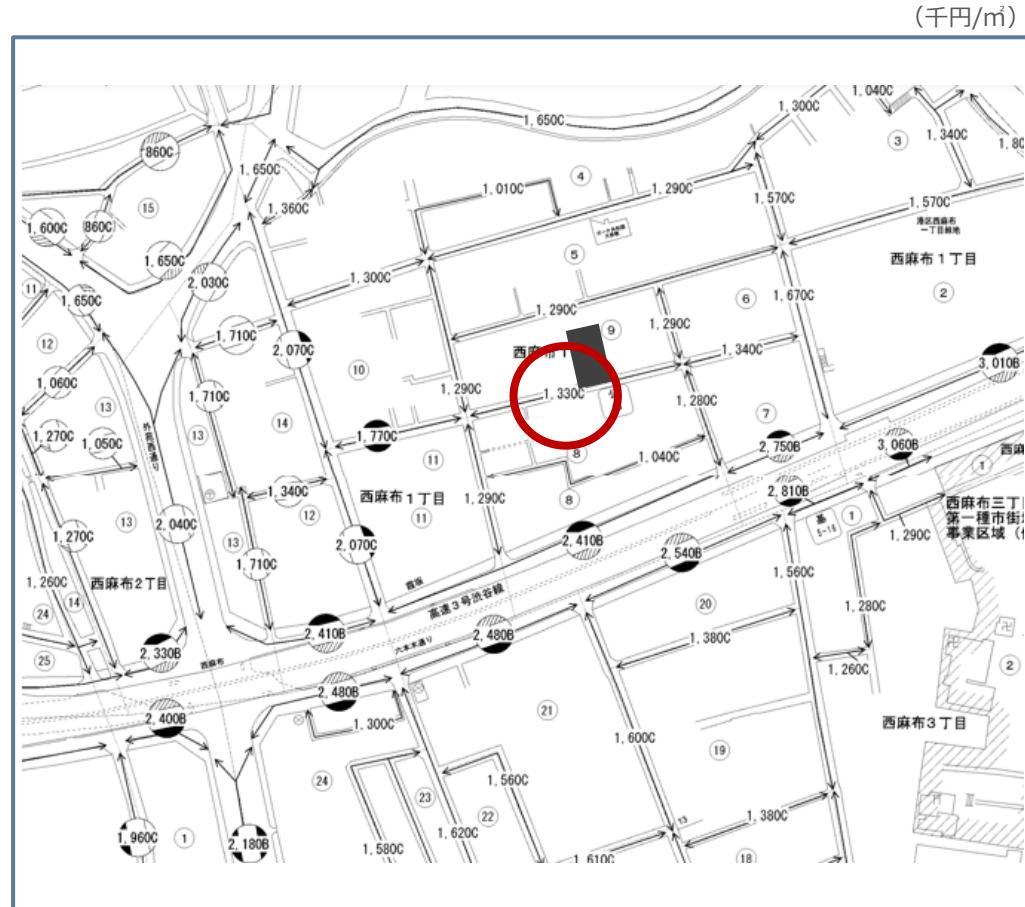
◆譲渡先が予め決まっている場合は、理事長報酬として5.5万円（消費税等込）をお支払い頂きます。

■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。

本資料の内容につきましては2024年9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%

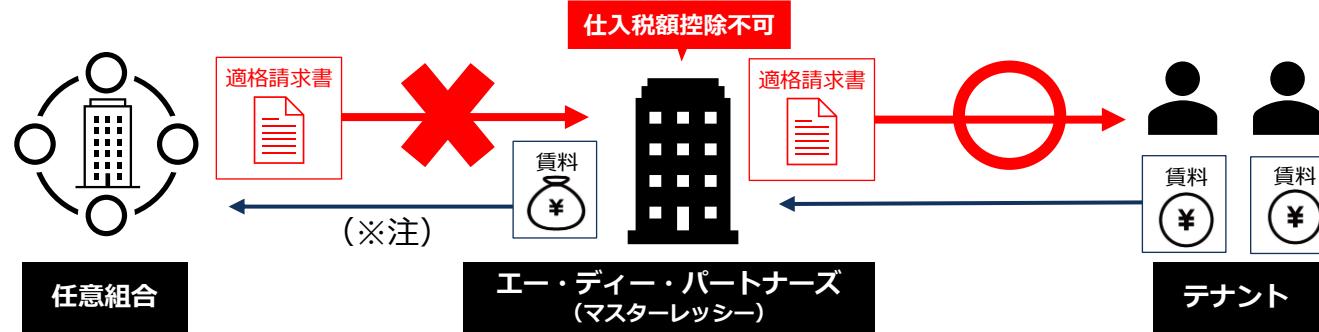
<参考資料>

- ・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つております。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。

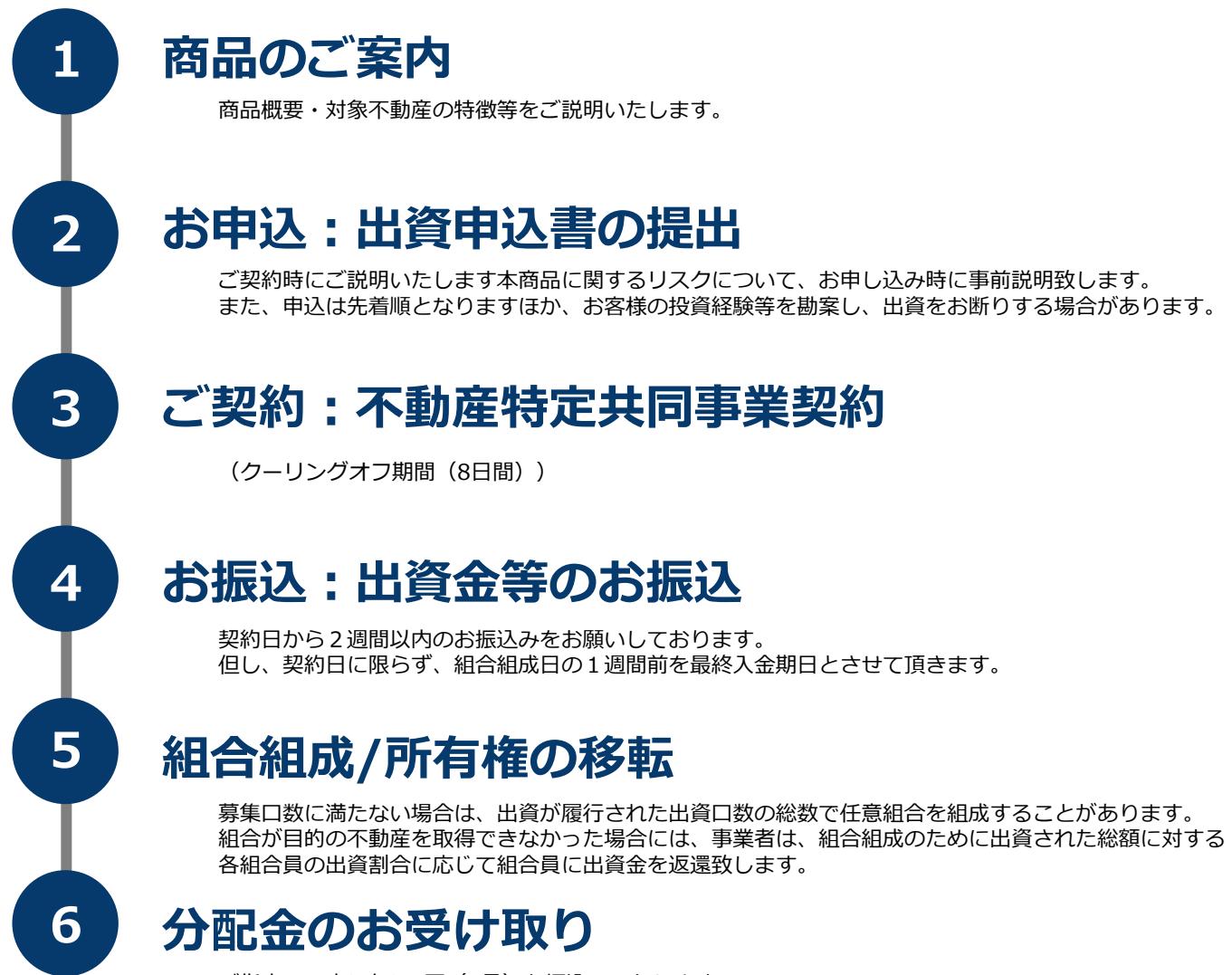
	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定分配金利回り	2.44%	2.36%	2.23%	2.28%	2.27%
95%稼動想定 予定分配金利回り	2.30%	2.22%	2.10%	2.15%	2.14%

※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收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。



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】

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
	<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） 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①）

任意組合の名称	ARISTO西麻布Ⅱ 第2任意組合
投資対象	東京都港区所在のARISTO西麻布Ⅱの土地及び建物の所有権（共有持分：2,205分の122）
任意組合の事業目的	不動産の売買及び賃貸（共有持分：2,205分の122）
総額／募集総額	総額：22.05億円（税込）／募集総額：1.22億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：2,205口／募集口数：122口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上122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 <u>2週間以内</u> 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～2039年9月29日（約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	2.97%（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。

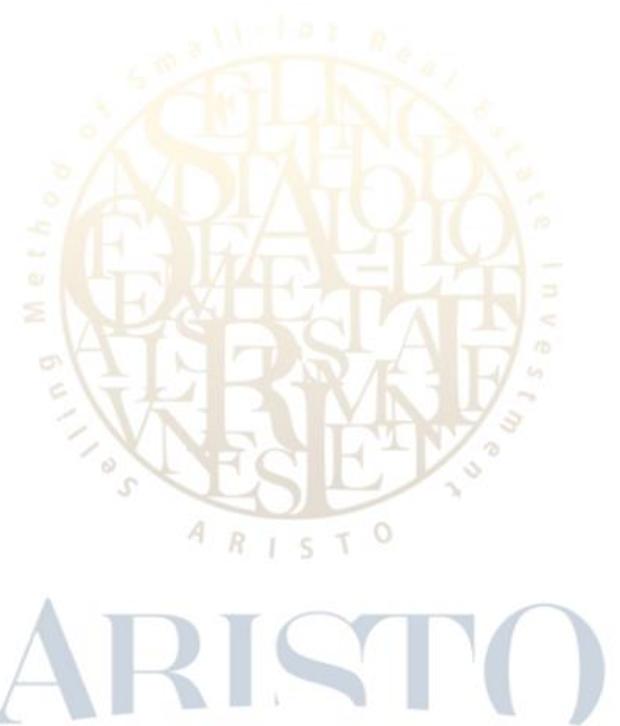
〈出資に当たっての留意事項〉

- ✓ 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(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



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

A.D.W. GROUP SINCE 1886

<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