



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
大阪天神橋

不動産小口化商品「ARISTO大阪天神橋第2任意組合」 商品概要説明書

大阪 -Osaka-

観光地・ビジネス街・住環境としての魅力を兼ね備えた
関西を代表する大都市



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。

関西のビジネス・観光の中心地
大規模再開発進む都市



関西のビジネスの中心地でもあり
歴史を感じる街並みも残る大阪市内。
市内中心部は人口の集中が続くエリアでもあります。

開発の進む梅田駅にほど近い扇町に
レジデンシャルの商品をご用意しました。



Location

関西を代表する都市 大阪は上場企業の本社や関西支社が集まるビジネスの中心地でありこの地で培われた関西独自の文化に触れようと国内外から人が集まる観光地でもあります。

文化と歴史を守りながら
進化し続ける街

JR大阪環状線

大阪城、あべのハルカス、通天閣など有名スポットへのアクセスが可能な大阪環状線。大阪市の主要な繁華街を取り囲み、北は大阪駅、南は関西空港線に乗り換え可能な天王寺駅を通る利用者の非常に多い路線です。

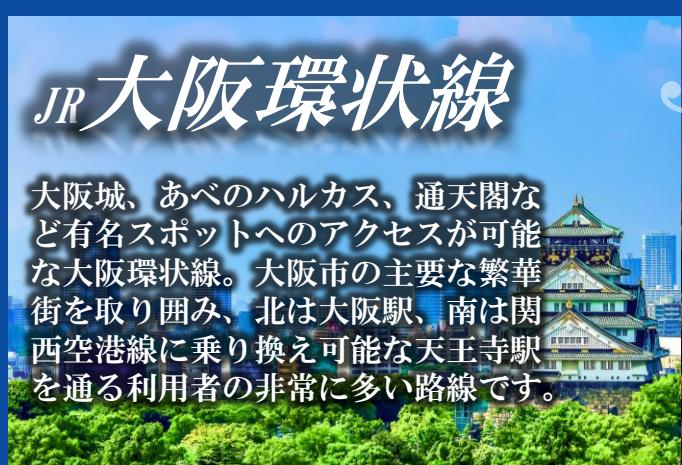


大阪メトロ 御堂筋線

梅田・心斎橋・なんばなど大阪の色濃い文化を満喫できる街を繋ぐ御堂筋線。東西南北につながる地下鉄網により「扇町駅」から御堂筋線各駅へのアクセスもスムーズです。



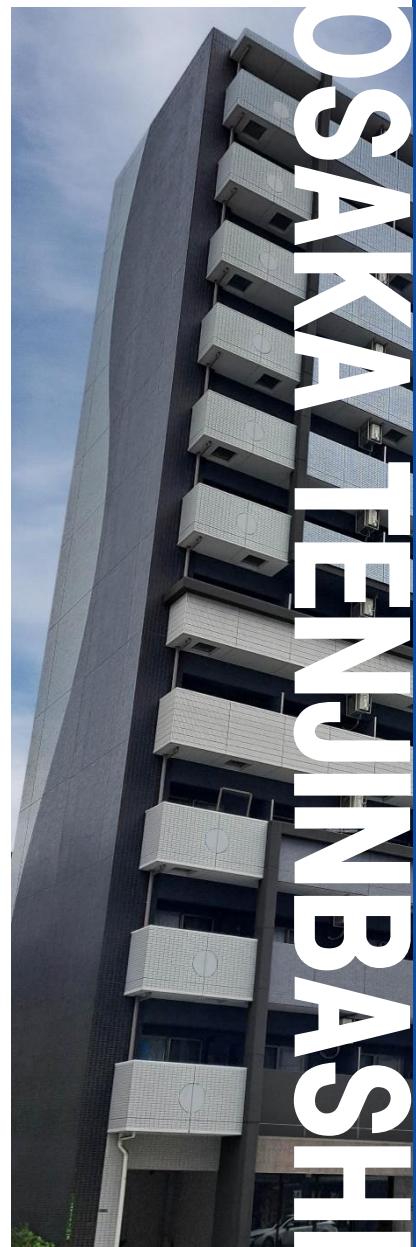
Train line



大阪メトロ 堺筋線

ARISTO大阪天神橋の最寄り駅「扇町駅」を含む堺筋線は、線路に沿う天神橋筋商店街に多くの店舗が連なり、地域の人々にも愛されるエリアです。

大阪メトロ堺筋線「扇町」駅 徒歩2分
JR大阪環状線「天満」駅 徒歩6分



OSAKA TENJINBASHI

■物件概要

・大阪駅から一駅のJR大阪環状線「天満」駅から徒歩6分
大阪メトロ堺筋線「扇町」駅から徒歩2分のマンション・

| | | | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|-----------------------------------------------------|
| 物件名称 | ARISTO扇町 | | | |
| 所在 | 地番：大阪市北区天神橋三丁目20番3,20番8,20番9 住居表示：大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号 | | | |
| 交通 | 大阪メトロ堺筋線「扇町」駅 徒歩 2分 JR大阪環状線「天満」駅 徒歩 6分 大阪メトロ谷町線「南森町」駅 徒歩 5分 大阪メトロ谷町線「東梅田」駅 徒歩12分 | | | |
| | ※それぞれの所要時間は「ARISTO大阪天神橋（物件名：ARISTO扇町）」に最も近い出口からの距離です。 | | | |
| 土地 | 公簿面積 | 385.70m ² (116.67坪) | 実測面積 | 385.61m ² (116.64坪) |
| | 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12階建 | 竣工 | 2014年9月 |
| | 延床面積 | 2374.77m ² (718.36坪) | 施工会社 | スナダ建設株式会社 |
| | 賃貸面積 | 2147.64m ² (649.66坪) | 総戸数 | 88戸 |
| | 用途 | 共同住宅 | 間取り・賃貸面積 | 1R(20.00m ²)～1LDK(29.68m ²) |
| 公法上の制限 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 指定建蔽率 | 80% | 防火指定 | 防火地域 |
| | 指定容積率 | 600% | | |

■ロケーション（広域地図）

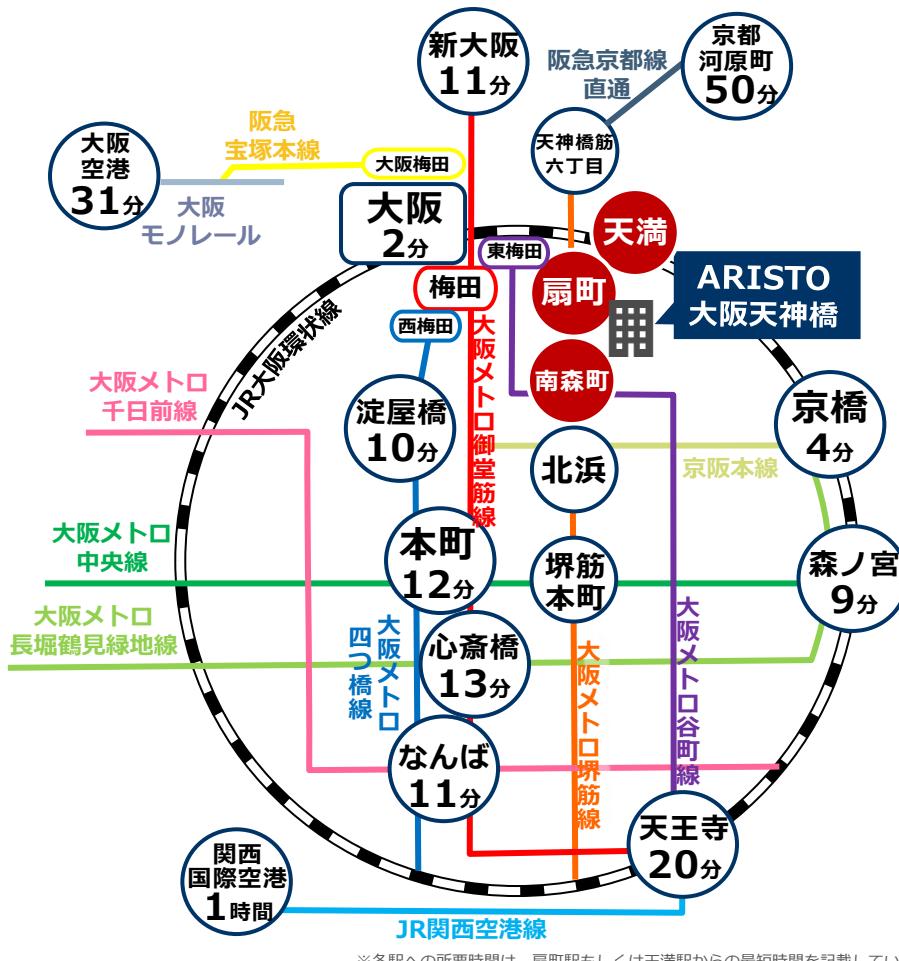
大阪市は24区内、都心6区(※)にビジネス・商業の機能が集中しています。大阪駅・梅田駅周辺が「キタ」と呼ばれ、道頓堀・心斎橋駅・難波駅周辺が「ミナミ」と呼ばれており、中心市街地となっています。また観光の街でもあり、有名な観光スポットが数多く点在しています。

(※) 大阪都心6区：北区・中央区・西区・天王寺区・浪速区・福島区



■交通アクセス

大阪市はJR大阪環状線と東西南北に繋がる地下鉄網によりあらゆる方面へスムーズに移動ができる街です。また東海道新幹線・山陽新幹線が乗り入れる新大阪駅の他、「関西国際空港」「大阪国際空港（伊丹空港）」へもアクセスが良く、交通インフラが充実しています。



大阪駅・梅田駅まで



[JR西日本乗降者数ランキング]

(2022年度1日平均)

- | | | |
|-----------|------------|-------------------|
| 1位 | 大阪駅 | (347,078人) |
| 2位 | 京都駅 | (149,406人) |
| 3位 | 天王寺駅 | (127,748人) |

※JR西日本「なんでもランキング」より引用

- | | |
|----------------|----|
| 電車で(天満駅→大阪駅) | 2分 |
| 車・タクシーで(1.5km) | 5分 |
| 自転車で | 7分 |

心斎橋駅まで

電車で(扇町駅→心斎橋駅) 13分
車・タクシーで(4.2km) 14分



新大阪駅まで

電車で(天満駅→新大阪駅) 13分
車・タクシーで(4.3km) 14分



大阪国際空港(伊丹空港)まで

電車で(天満駅→大阪空港駅) 31分
車・タクシーで(17.7km) 22分



※車・タクシーの所要時間はGoogleMapの経路検索において
日中（平日10時頃）の移動にかかる時間を記載しています。

■大阪の不動産投資優位性（大阪都市圏・大阪市の人口）

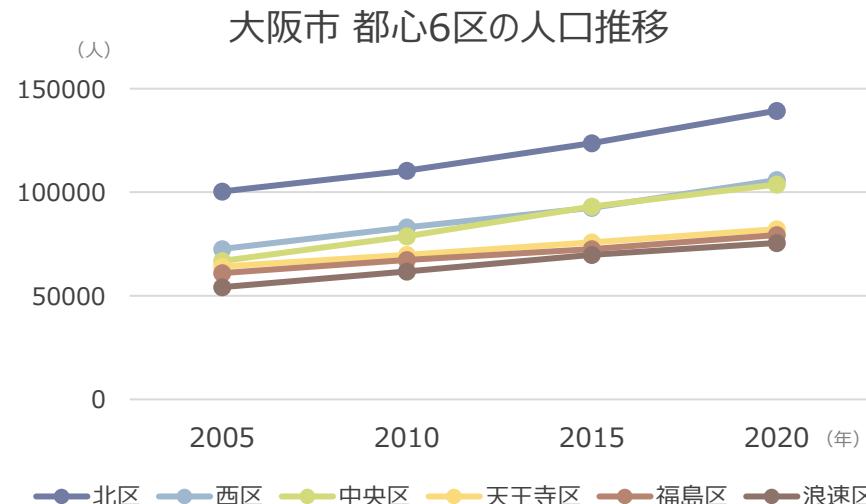
近畿大都市圏(※)は日本において二番目に大きな都市圏であり、上場企業の本社や関西の支店が多く、働く世代の転入が多い傾向にあります。また大阪市中心部の人口は増加傾向にあり、大阪市の中でも一極集中傾向にあるため、安定的な賃貸ニーズが期待できます。

(※) 国勢調査における区分：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・三重県・滋賀県・和歌山県の一部市町村

近畿大都市圏(近畿圏)基本情報

- ・人口 約1,900万人
- ・面積 約13,000km²
- ・人口密度 約1,464人/km²
- ・GDP(名目) 約89兆円

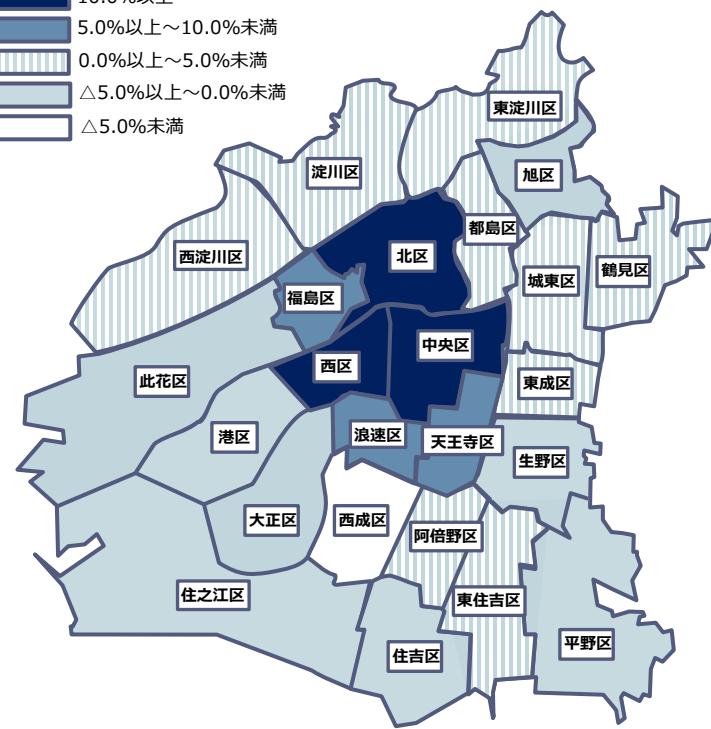
※人口/面積/人口密度（近畿大都市圏）：総務省「国勢調査（令和2年度）」より
※GDP(名目)（近畿圏）：内閣府「県民経済計算（令和2年度）」より
(近畿圏は大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・福井県・和歌山県)



※総務省「国勢調査（平成17年～令和2年）」をもとに弊社作成

人口増減率

- 10.0%以上
- 5.0%以上～10.0%未満
- 0.0%以上～5.0%未満
- △5.0%以上～0.0%未満
- △5.0%未満



※大阪市「令和2年国勢調査における大阪市の人口等基本集計結果」をもとに弊社作成

■大阪の不動産投資優位性（万博・IR）

大阪市の夢洲（ゆめしま）では2025年に大阪・関西万博が、また2030年以降にIR（統合型リゾート）の開業が予定されており、これらによる経済波及効果が期待されています。また、万博開催・IR開業に伴い、今後地域の知名度向上とインフラ整備による大阪全体の資産価値の維持向上も期待できます。

大阪・関西万博

2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）が2025年4月から半年間、大阪市の夢洲（ゆめしま）にて開催されます。



※提供：2025年日本国際博覧会協会

経済波及効果の試算 総額：約2.9兆円

| |
|------------------|
| 建設投資：約8,570億円 |
| 運営・イベント：約6,808億円 |
| 来場者消費：約1兆3,777億円 |
| 想定来場者数：約2,820万人 |

開催経費総額：約7,027億円

建設投資：約3,537億円
運営・イベント：約3,490億円

※経済産業省「大阪・関西万博経済波及効果再試算結果について（2024年3月）」より引用

鉄道の延伸構想

夢洲での万博開催・IR誘致などを契機に、鉄道各社では夢洲への路線延伸・京阪中之島線延伸・なにわ筋線の新設が計画されています。

※Osaka Metroニュースリリース情報、大阪市「なにわ筋線」、京阪HD各種報道資料より当社作成

IR（統合型リゾート）

IRとはIntegrated Resortの頭文字で、国際会議場や展示場、ホテル、レストラン、ショッピングモール、エンターテイメント施設、カジノなどで構成される一群の施設で、民間事業者が夢洲に一体的に設置し、運営することを計画しています。



※関西経済同友会による完成イメージ図

経済波及効果の試算

| |
|----------------------|
| 建設投資：約1兆9,131億円 |
| 運営・イベント：約1兆1,400億円/年 |

※大阪府、大阪市、大阪IR株式会社「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画（2024年4月19日）」より引用



■再開発（うめきたエリア）

大阪・梅田駅の北側では「うめきたプロジェクト」として大規模再開発計画が進んでいます。すでにうめきた1期が開業しており、現在うめきた2期が2027年全体まちびらきを目指し進行中です。他にも多くの再開発計画が予定されており、今後梅田エリアが更に発展すると期待されます。

うめきた2期（2027年全体まちびらき予定）

うめきたプロジェクトとはJR大阪駅の北西に位置する約24haの区域における三菱地所他8社による共同開発計画。約7haの先行開発区域（グランフロント大阪,2013年開業）と約17haの2期区域（グラングリーン大阪,2024年一部先行オープン2027年全体開業予定）に分けられる。2期ではオフィス、ホテル、中核機能施設、商業施設、分譲住居の機能を備えた7つ（予定）のタワービルと公園機能の複合的な大規模開発が予定される。



大阪駅新駅ビル (2024年7月開業)

大阪駅西側隣接の駅ビル「イノゲート大阪」が今年7月開業。高さ約120mを誇る。



茶屋町B-2・B-3地区 (2027~28年開業予定)

東急不動産等による再開発事業が予定されている地区。ホール、商業、オフィス、ホテルなどの機能を備えた複合施設の建設が予定されている。



うめきた1期 (グランフロント大阪,2013年開業)

うめきたプロジェクトの先行開発区域として開業した「グランフロント大阪」。オフィス、商業施設、住居などの機能を持ち就業者は2万人超にも。



令和6年の大阪市の基準地価（商業地）の1位はこのグランフロント大阪南館で、**2,390万円/m²**にもなる。この価格は東京の新宿、赤坂を抑えて全国6位です。



■ロケーション（周辺地図）

ARISTO大阪天神橋が位置する大阪市北区には梅田駅周辺に商業施設やオフィスビルが立ち並び、天満駅周辺にキッズプラザ大阪や扇町公園、天神橋筋商店街など住宅地として魅力的な施設があります。また大阪天満宮では季節ごとにお祭りが行われ、日本文化も感じられる街です。



■ロケーション（立地特性）

ARISTO大阪天神橋(物件名:ARISTO扇町)は4駅徒歩圏内にあり、西側前面の大通り沿いには関西テレビ(キッズプラザ)、扇町公園、パナソニックの新オフィスビルが並んでいます。また一本東に入った通りには天神橋筋商店街があり、落ち着いた住環境がありながらも生活に必要な施設が充実したエリアです。



天神橋筋商店街

-日本一長い(2.6km)アーケード商店街-



天神橋を起点として、天神橋一丁目から天神橋七丁目まで伸びる、**全長約2.6km**の商店街。長さは日本一と言われ、**店舗数は800店ほど**、**歩いて約40分**かかります。

天神橋筋は、大阪天満宮の門前町として発展してきた商店街で、大阪三大市場の一つの天満青物市場も近くにあったことから庶民の賑わいの場となっていました。近年ではスーパー やドラッグストア、雑貨店、飲食店などありとあらゆるお店が集まっています。

天神祭

-日本三大祭りの一つ、一千余年の伝統を誇る祭典-



天神祭とは日本各地の菅原道真を祀る天満宮で行われる祭りで、大阪天満宮の「天神祭」は日本三大祭りの一つ（東京の神田祭、京都の祇園祭）といわれます。

毎年7月24日宵宮、25日本宮が催され、25日夜には奉納花火が上がり、多くの人たちで賑わいます。

■改修工事・建物特性について

ARISTO大阪天神橋（物件名：ARISTO扇町）は地上12階建、全88戸のマンションです。扇町駅から徒歩2分というアクセスの良さと充実した共用設備から居住ニーズも高く、法人契約も多い物件です。現在、当社にて**約8,000万円**をかけて大規模改修工事を行っており、建物の状態を良好に保ち、かつ居住環境の改善が見込まれます。

〈Before〉
(2024年8月撮影)



〈After〉
(イメージパース)



主な改修工事内容

共用部分

防水工事、シーリング工事
外壁補修工事、塗装工事
エントランス工事（天井・壁の塗装、デザイン改修工事など）
エレベーター工事・電気（共用部）

専用部分

空室のみエアコン・IHコンロ・温水洗浄便座・電気
温水器・浴室乾燥機の交換

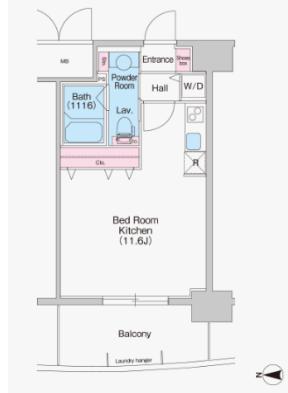
▼エントランスホール



▼8号室タイプ居室



▼4号室タイプ間取り図



設備について

共用部分設備：宅配BOX,エレベーター前監視モニター,オートロック,24時間ゴミ出し可,駐輪場(有料),バイク置場(有料)

専用部分設備：TVモニター付インターホン,浴室換気乾燥機,2口IH付キッチン

※2014年9月撮影

■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 **4.06%**

95%稼働想定時 **3.85%**

予定分配金利回り [分配金 ÷ 出資金(税込)]

満室稼働想定時 **3.01%**

95%稼働想定時 **2.84%**

総額 (総口数)

21.65億円
(2,165口)

募集額 (募集口数)

5.79億円
(579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 5.79億円

収益分配

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分配金利回りは『2.69%』 / 『3.37%』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 (2,165口) | 10口当り | 50口当り |
|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 出資金の内訳 | 土地 | 1,096,900,000 | 5,066,513 |
| | 建物 | 971,000,000 | 4,484,989 |
| | 建物消費税額 | 97,100,000 | 448,498 |
| 出資金（売買代金）① | 2,165,000,000 | 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 | 740 |
| | 不動産取得税概算金 | 12,432,300 | 57,430 |
| | 修繕積立金準備金 | 70,000,000 | 323,330 |
| 初期費用（出資金を除く） | 82,592,300 | 381,500 | 1,907,500 |
| 合計（総投資額）② | 2,247,592,300 | 10,381,500 | 51,907,500 |

※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。

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 (2,165口) | 出資持分当たり | |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| 収入 | 支出 | | 10口 | 50口 |
| 賃料 | | 83,537,635 | 385,855 | 1,929,275 |
| | 収入③ | 83,537,635 | 385,855 | 1,929,275 |
| 支出 | 運営管理費（収入×約3.5%） | 2,926,195 | 13,516 | 67,580 |
| | 建物管理費 | 2,418,900 | 11,173 | 55,865 |
| | 保険料 | 348,870 | 1,612 | 8,060 |
| | 水光熱費 | 803,317 | 3,711 | 18,555 |
| | 固定資産税・都市計画税 | 5,284,411 | 24,409 | 122,045 |
| | 修繕積立金 | 300,000 | 1,386 | 6,930 |
| | 業務執行組合員報酬（収入×約2%） | 1,670,753 | 7,718 | 38,590 |
| | テナント募集費・広告宣伝費 | 6,611,715 | 30,540 | 152,700 |
| | その他（インターネット費、予備、原状回復費110万円） | 1,616,560 | 7,467 | 37,335 |
| | 支出④ | 21,980,721 | 101,532 | 507,660 |
| 収支（③-④）（分配金⑤） | | 61,556,914 | 284,323 | 1,421,615 |
| 予定表面利回り [③÷①] | | 3.85% | 3.85% | 3.85% |
| 予定分配金利回り [⑤÷①] | | 2.84% | 2.84% | 2.84% |

※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。

■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**約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12月26日に組成済みのARISTO大阪天神橋任意組合（共有持分2,165分の1,586）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

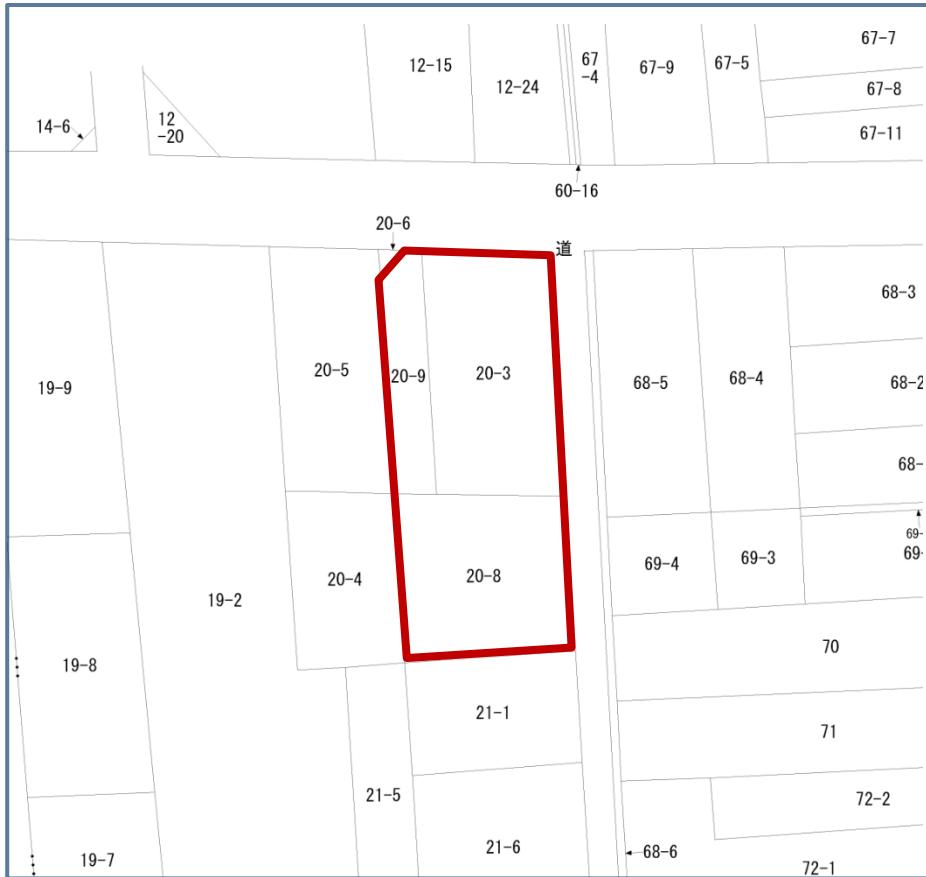
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※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/m²)



■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2.0% | ・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 |

※2024年11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2024年12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% |

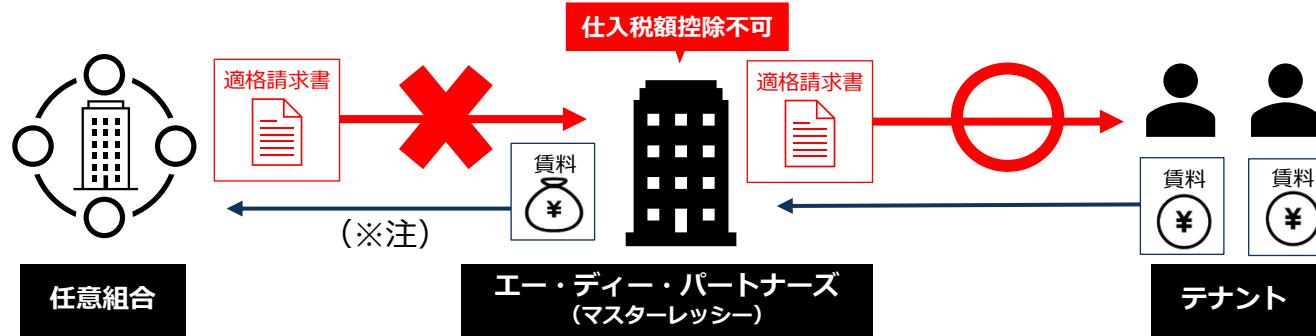
＜参考資料＞

- ・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（ARISTO大阪天神橋の場合、駐車場/バイク置場/駐輪場賃料のみ課税）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 | 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 | — | — |
| 満室稼動想定 予定分配金利回り | 3.01% | 3.01% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| 95%稼動想定 予定分配金利回り | 2.84% | 2.84% | 2.84% | 2.84% | 2.84% |

※賃料は2024年12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。

■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 | <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）

| | |
|-------------|-------------------------------------------------|
| 任意組合の名称 | ARISTO大阪天神橋第2任意組合 |
| 投資対象 | 大阪府大阪市北区所在のARISTO扇町の土地及び建物の所有権（共有持分：2,165分の579） |
| 任意組合の事業目的 | 不動産の売買及び賃貸（共有持分：2,165分の579） |
| 総額／募集総額 | 総額：21.65億円（税込）／募集総額：5.79億円（税込）※① |
| 総口数／募集口数 | 総口数：2,165口／募集口数：579口 ※① |
| 申込単位 | 1口100万円単位（5口以上579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3月21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3月31日（予定） |
| 運用期間 | 2025年4月1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 | 4.06%（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4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・パースについて対象不動産の場合は当社保有の画像、対象不動産以外の場合は当社撮影、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。



ARISTO





A.D.W.
SINCE 1886
GROUP



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・壳主>

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