

# 不動産小口化商品「ARISTO」

## - 信託受益権型 -



# ARISTO

株式会社エー・ディー・ワークス  
金融商品取引業 関東財務局長（金商）第 597号

## ● 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

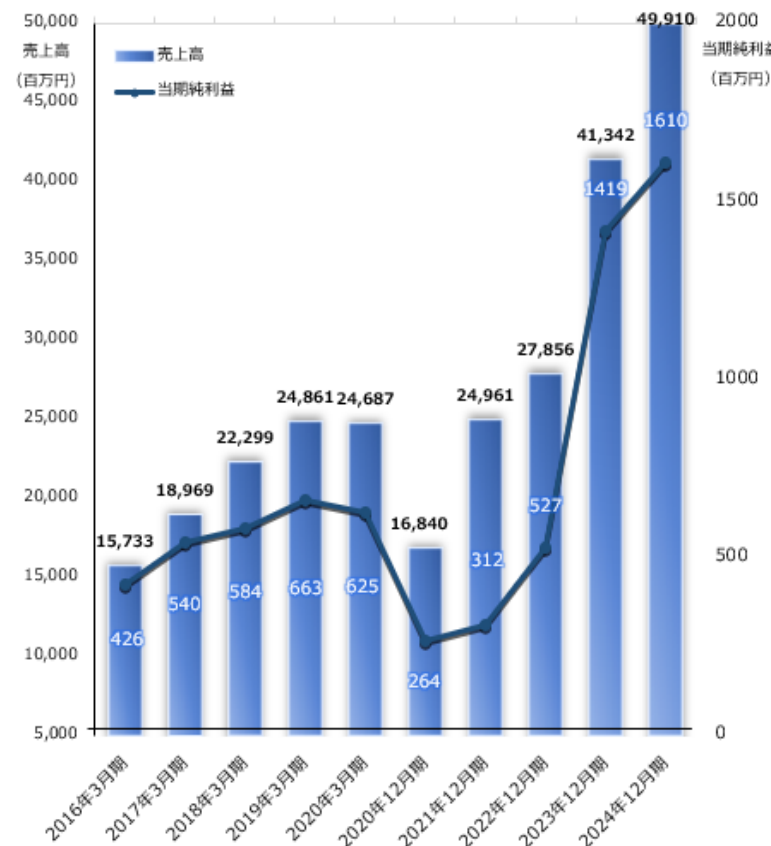
### 〔許認可〕

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（6）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。

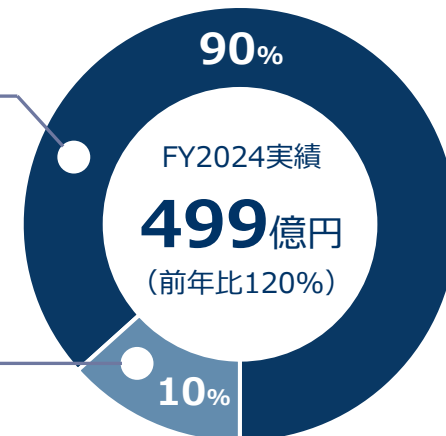
## ● グループの事業構成



エー・ディー・ワークス

エー・ディー・パートナーズ  
スミカワADD  
エンジェルトーチ

## ● 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)

※最低購入金額は  
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) ※最低購入金額は対象不動産により異なります。

メリット1

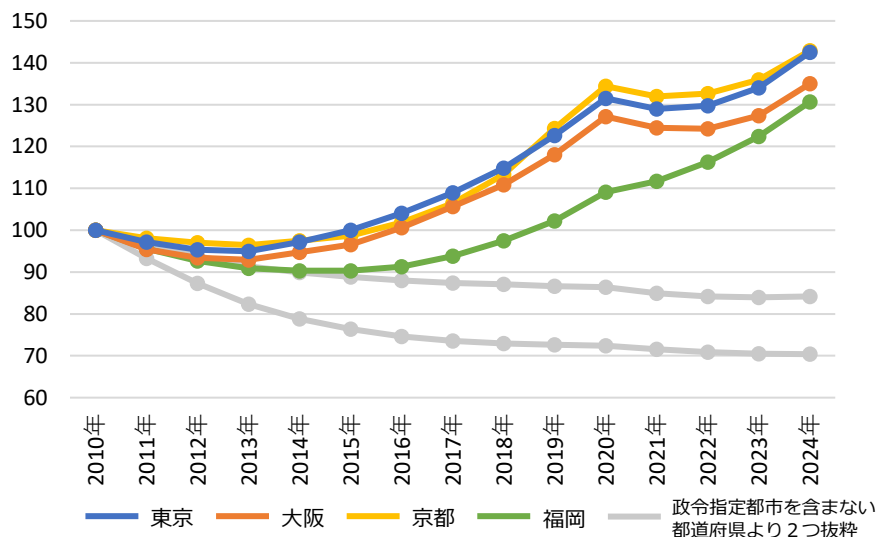
空室率が低く賃料収入が安定する傾向

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 .

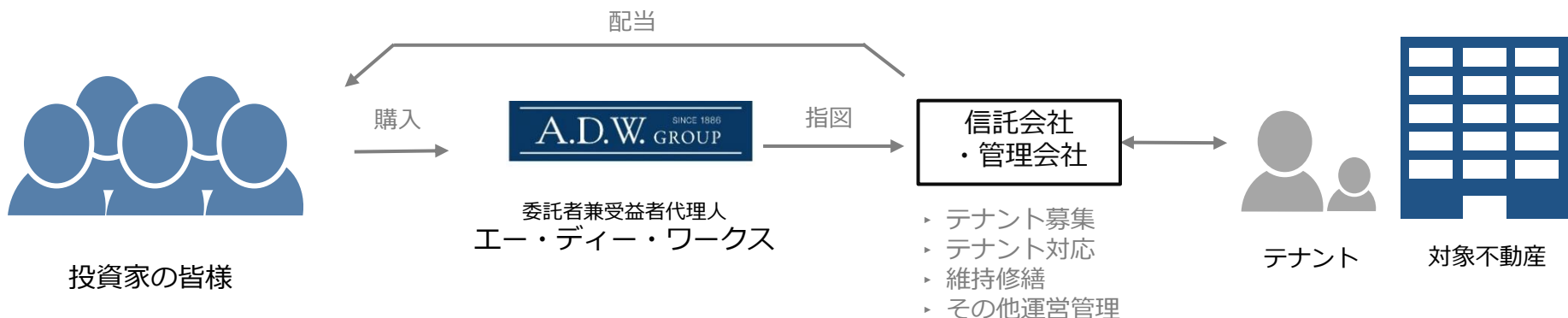
## 管理運営の**手間なし**

### メリット1

日々発生する不動産投資に必要な**管理運営の判断は当社が一括して行い**ます。（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回の配当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**信託財産運用報告書**を郵送いたします。



※配当の実施及び金額を保証するものではありません。  
※配当の振込手数料は受益者負担となります。

# Point 3 .

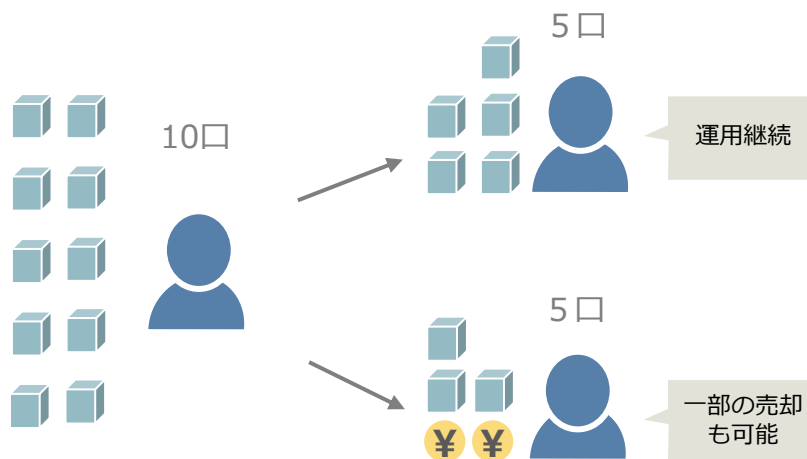
## 資産承継を効率的に

### 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。

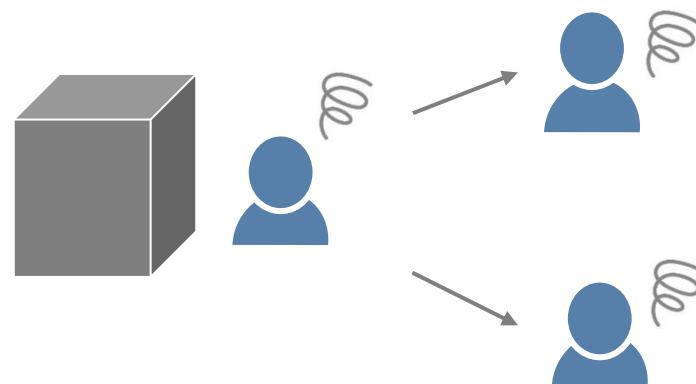
また、承継後も各承継人の都合に合わせた処分（売却・運用）が可能です。

[不動産小口化商品]



分割が容易

[1棟不動産]

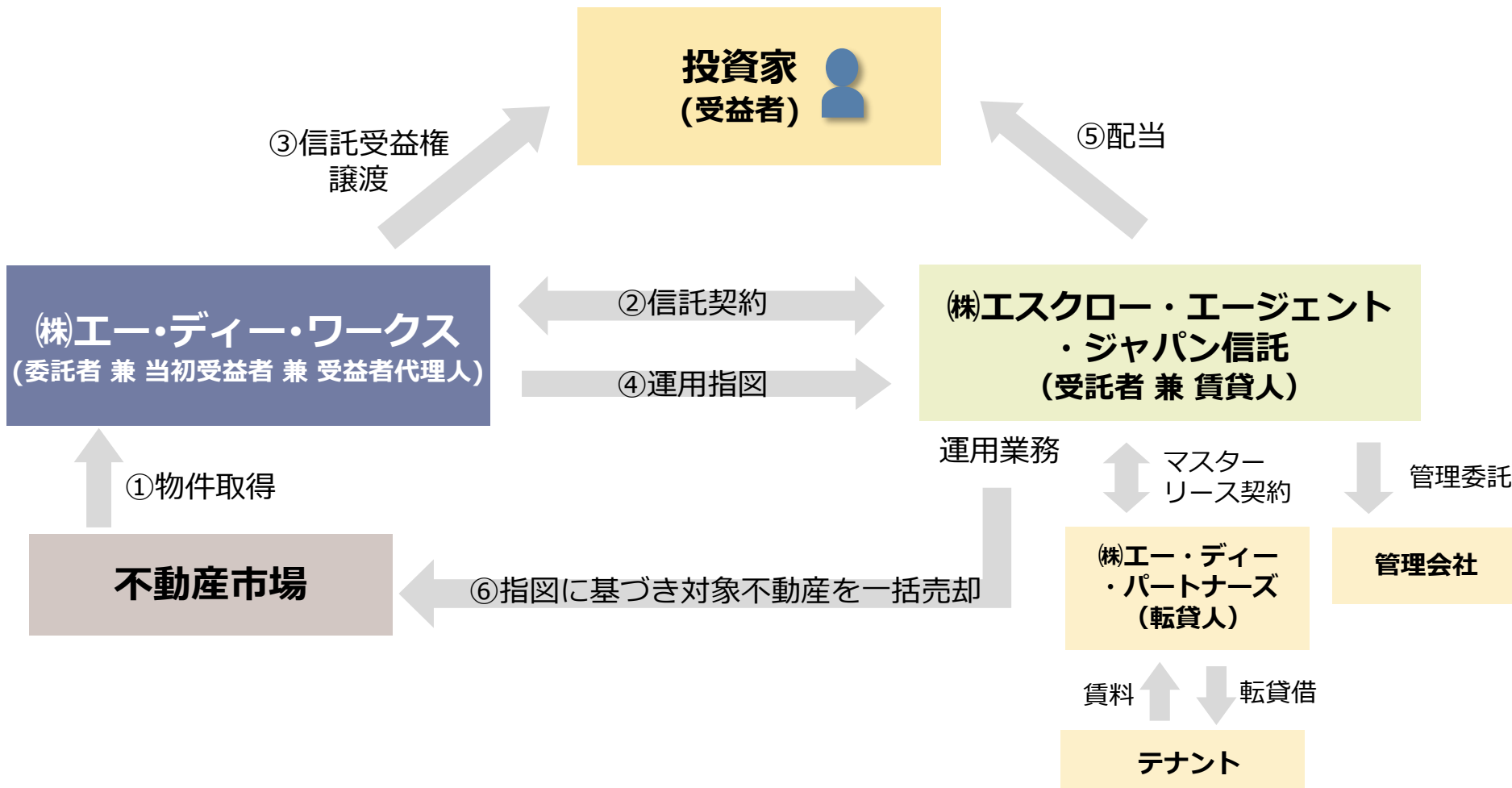


分割が困難



## 信託受益権スキーム

不動産信託受益権とは、受託者（信託会社）に一棟不動産など信託財産を信託し、信託会社が信託財産の管理・運用を行い、その運用により発生する利益（賃料収入や売却益等）を受け取ることができる権利です。ARISTOはこの権利を小口から保有することが可能です。



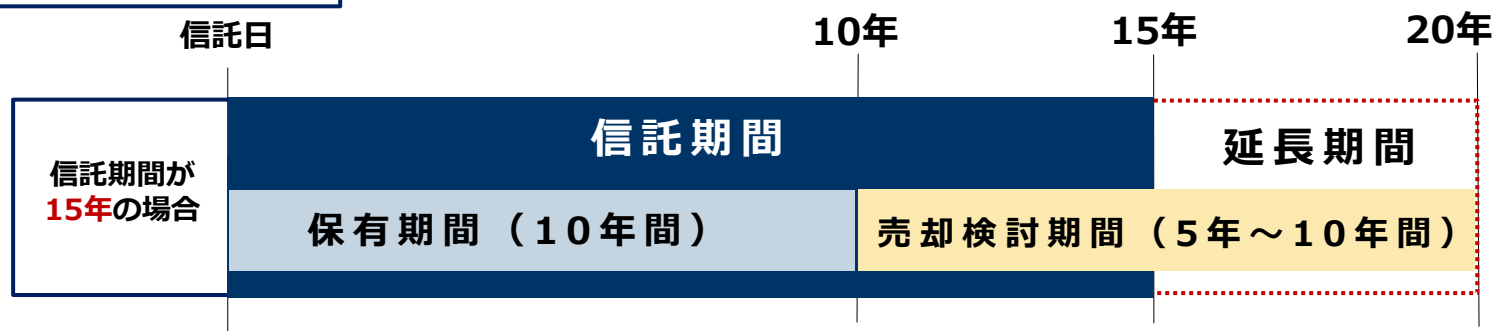


## 信託期間

本信託は原則、**信託されている不動産を市場で売却することで終了**(※1・2)いたします。  
信託期間は**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、エー・ディー・ワークスが適切と判断したタイミングで売却等に係る指図案を受益者に通知し、受益権の口数の過半数を保有する受益者の賛成により決定されます。  
(※2) 売却による収入から必要な経費を差し引いた金員を受益者の受益権保有口数の割合に応じて配当します。  
(※3) 信託期間は商品によって異なります。

### 信託期間のイメージ



## 信託期間中の途中売却 (現金化の方法)

信託期間中でも**信託受益権の第三者への売却**が可能(※4)です。

(※4) 所定の手続きを経る必要があります。

- ◆売却は1口単位で可能です。
- ◆売却価格は買主と相対で合意した価格になります。但し、買主が新たに受益者となることについて、信託会社の事前の書面による承諾手続きが必要になります。
- ◆売却先の探索は受益者による自己探索、又はエー・ディー・ワークスによる探索となりますが、後者の場合、エー・ディー・ワークにおいて売却先が見つかることを保証するものではありません。売却に伴う事務手数料について、詳しくはP11の期中・売却時にかかる諸費用をご確認ください。

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%**

【期中報酬】 ※全体の運用収益より支払われます。

(株)エー・ディー・ワークス=ADW

(株)エスクロー・エーエージェント・ジャパン信託=EAJ信託

	項目	金額（税抜）	備考	受領者
1	委託者報酬	賃料収入× 3%	信託不動産の運用管理指図	ADW
2	管理信託報酬	賃料収入× 2～3%	信託不動産の貸主業務・資金管理	EAJ信託

【不動産売却・信託終了時費用】 ※全体の売却代金より支払われます。

	項目	金額（税抜）	備考	受領者
1	不動産売却時委託者報酬	売却価格× 1%	終了事務	ADW
		利益価格× 10%	一括売却価格が信託受益権売買価格を超えた時	ADW
2	処分信託報酬	売却価格× 0.5～1%	売主としての売却業務	EAJ信託
3	信託終了時報酬	全体の売却代金より 50万円	信託終了事務	EAJ信託

【その他手続き発生時費用】 ※信託受益権に対する質権設定については別途ご相談ください。

	項目	金額（税抜）	備考	受領者
相続・贈与時	相続時事務費用	1回の手続きにつき 5万円	相続に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	1回の手続きにつき 5万円（※①）	贈与に係る受益者変更事務	ADW
	贈与時事務費用	受贈者1人につき 5万円	贈与に係る受益者変更事務	EAJ信託
途中売却時	事務・媒介手数料	売却価格× 3%（※②）	売却先探索業務・売買に係る受益者変更事務	ADW
	事務手数料	買主1人につき 5万円	売買に係る受益者変更事務	EAJ信託

（※①）同一人物への2回目以降の贈与の場合は1万円

（※②）受益者が自ら売却先を探索した場合は5万円

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：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、お客様の投資経験等を勘案し、購入をお断りする場合があります。

3

## ご契約：契約締結前交付書面のご説明・ご契約の締結

4

## お振込：売買代金等のお振込・マイナンバーカード（写）の提出

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、契約日にかかわらず、信託受益権譲渡日の1週間前を最終入金期日とさせていただきます。

5

## エー・ディー・ワークスとEAJ信託との間で信託契約を締結 /信託譲渡（受益権）の成立

## エー・ディー・ワークスからお客様へ信託受益権譲渡

指定の期限までに入金いただいた方に対し、信託受益権の譲渡を行います。

6

## 決済後の書類発送

信託受益権譲渡承諾書につき、後日発送いたします。必要に応じてお客様にて確定日付を取得して下さい。

7

## 配当のお受け取り

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「信託財産運用報告書」を郵送いたします。



# ■手続きの際にご準備いただくもの

詳細な書類条件は別紙にて担当よりご案内いたしますので、申込希望の方は弊社担当までご連絡ください。

## ◆申込時・契約時にご準備・ご提出いただくもの（エー・ディー・ワークスにご提出いただくもの）

	必要なもの	個人	法人	
申込時	申込書（認印）	●	●	シャチハタを除く認印をご準備ください。
	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）	—	●	信託受益権売買契約締結日から遡って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。

	必要なもの	個人	法人	
契約時	実印	●	●	
	印鑑登録証明書（原本）	●	●	信託受益権売買契約締結日から遡って3か月以内発行のもの
	通帳又はキャッシュカードの写し	●	●	配当の振込みを希望する口座の通帳の表紙および表紙裏面の写し又はキャッシュカードの表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）

## ◆契約後に(株)エスクロー・エージェント・ジャパン信託へご提出いただく書類

(個人) 契約時	A,Bのいずれかの書類、もしくはCの書類をご提出ください。			
	A マイナンバーカード（個人番号カード）の写し（表裏両面）	+	本人確認書類	1点
	B 通知カードの写し	+	本人確認書類	2点
	(AもBもどちらもない場合)			もしくは本人確認書類1点と補完書類の原本又は写し1点
	C 住民票の写し又は住民票記載事項説明書の写し (個人番号が記載されているもの)	+	本人確認書類	1点

(法人) 契約時	法人代表者の本人確認書類の写し 2点 (※) 法人の代表者以外が取引担当者となる場合で法人代表者の本人確認書類の写しをご用意ができない場合は、取引担当者の本人確認書類の写しと、取引担当者に対する権限の委任状（信託会社指定の様式）が必要です。
-------------	---

## 【エー・ディー・ワークスへ提出いただく本人確認書類】

<p><b>1点</b>で 本人確認が 可能な書類</p>	<p>＜顔写真がある証明書類＞</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>＜1点目＞</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>＜2点目＞</p> <p>■住民票等（信託受益権売買契約締結日から遡って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（信託受益権売買契約締結日から遡って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>

## 【エスクロー・エーエージェント・ジャパン信託へ提出いただく本人確認書類】

<p><b>本人確認 書類</b></p>	<p>①運転免許証（表裏）②運転経歴証明書 ③住民票の写し ④各種健康保険証 ⑤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 ⑥身体障害者手帳 ⑦印鑑登録証明書 等</p>
<p><b>補完書類</b></p>	<p>①納税証明書 ②社会保険料領収書 ③公共料金領収書等</p>



## ■ (参考) 他商品との違い

	実物不動産	不動産小口化商品 (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 (買主との相対取引)	金融商品取引業者が買主を探索 (買主との相対取引)	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>	短期的に変動
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 お客様からの譲受人が受益者となるには受託者（信託会社）の承認が必要です。

## Q1. 信託とはどのような制度ですか？

- A. 委託者（エー・ディー・ワークス）が、受託者（信託会社）に土地・建物を託し、管理と運営を任せ  
受益者（投資家）は信託した財産から収益を得る制度です。

## Q2. 信託受益権とはどのような権利ですか？

- A. 受託者が信託財産を運用して発生した運用益（賃料収入等）を受け取る権利のことです。  
信託受益権は金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）第2条第2項に定める「みなし有価証券」として、  
金商法の規制を受けます。  
また、宅地建物取引業者の関与する不動産信託受益権の売買は、宅地建物取引業法の規制も一部適用を受けます。

## Q3. 信託不動産価格の元本保証はされていますか？

- A. 元本は保証されません。また信託不動産の価格の変動により信託受益権の元本は変動致します。

## Q4. 売買代金は現金のみですか？

- A. 現金での払込のみになります。

## Q5. 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信託会社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。

## Q6. 信託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. 配当振込口座と信託財産運用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. 配当の保証はされていますか？

A. 配当の保証はされません。信託不動産の賃貸運営状況により配当金は変動致します。

## Q8. 配当はどのように計算されますか？

A. 各計算期間中に得られた賃料等の収入から、管理運営費用、信託報酬や修繕積立金等を控除した金員を、各受益者の信託受益権保有口数に応じた割合で計算します。

## Q9. 信託不動産の名義は誰になりますか？

A. 信託不動産については信託設定登記がなされ、名義は受託者となります。

信託目録においては「委託者」及び「受益者代理人」として(株)エー・ディー・ワークスの名義が載ります。

## Q10. 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. 相続が発生した場合、受益権の承継者を決定し、原則として法定相続人全員の連名で必要書類を添付して委託者に対して速やかに通知していただく必要があります。相続人1人につき受益権1口が最低単位であり、受益権1口を複数の承継者に分割して承継することはできません。

## Q11. 第三者に譲渡をしたい場合どのような手続きが必要ですか？

A. 受益権を譲渡される場合は、譲渡人（旧受益者）と譲受人（新受益者）との間で、受託者が用意した雛型で信託受益権譲渡契約を締結していただき、この譲渡に関して受託者の承諾を得る必要があります。受益権の譲渡は、受益権1口が最低単位であり、受益権の準共有持分の譲渡はできません。反社会的勢力及び海外居住者又は外国法人に対して譲渡をすることはできません。ただし、受託者の承諾が得られた場合には海外居住者又は外国法人に対する譲渡が認められる場合があります。

### 〈広告等における表示事項〉

- 金融商品取引業者等の商号、登録番号：【商号】株式会社エー・ディー・ワークス  
【登録番号】関東財務局長（金商）第597号
- 顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの：手数料の詳細について本資料P.11をご確認ください
- 本商品におけるリスクについて
  - ① 価格変動リスク：信託受益権の元本は不動産の価値によるため、不動産市況、賃料相場等の変動により、信託受益権の元本の欠損や元本を上回る損失が生じる場合があります。また、賃料相場の下落、空室率の上昇、テナントの賃料減額請求や賃料滞納等の発生、テナントの破産等賃貸事業収支が悪化し、配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。
  - ② 信用リスク：委託者、受益者代理人、受託者、建物管理会社、賃借人、転借人等の信用状況の変化により、信託収益の減少または信託受益権の元本欠損が生じることがあります。
  - ③ 信託財産が不動産であることによるリスク：地震等の災害により、信託財産である不動産の全部または一部が滅失・毀損したり、土壤汚染や関連法令不適合等の瑕疵が発見された場合、対象不動産の経年劣化が生じた場合等に、対象不動産の賃料や売却価格が下落し、これらに伴う信託受益権の配当の減少や元本の欠損、元本を上回る損失が生じる場合があります。また不動産の維持管理等に関する法令の変更や税制の変更により、信託不動産の維持管理費や各種税金が増額され、これらに伴う信託受益権の配当の減少や元本の欠損が生じる場合があります。
  - ④ 信託受益権の流動性に関するリスク：信託受益権取引については、十分な流通市場が存在しないため流動性が低く、売却先の探索に時間を要し、あるいは売却先が見つからないおそれがあります。また、売却時の経済情勢や信託不動産の状態や信託不動産の管理・運用の状況等により、信託受益権の価格が取得時の売買代金額を下回る場合があります。
- 事業者が加入している協会：一般社団法人第二種金融商品取引業協会

## 〈留意事項〉

- 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なく、その正確性や完全性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作成基準日現在のものであり、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。
- 投資判断にあたっては、契約締結前交付書面等を入手熟読され、十分にご理解されたうえで、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

〔お問い合わせ先〕 TEL : 0120-540-949

mail : aristo@re-adworks.com

A.D.W. SINCE 1886  
GROUP

＜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  
金融商品取引業 関東財務局長（金商）第 597号

〔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