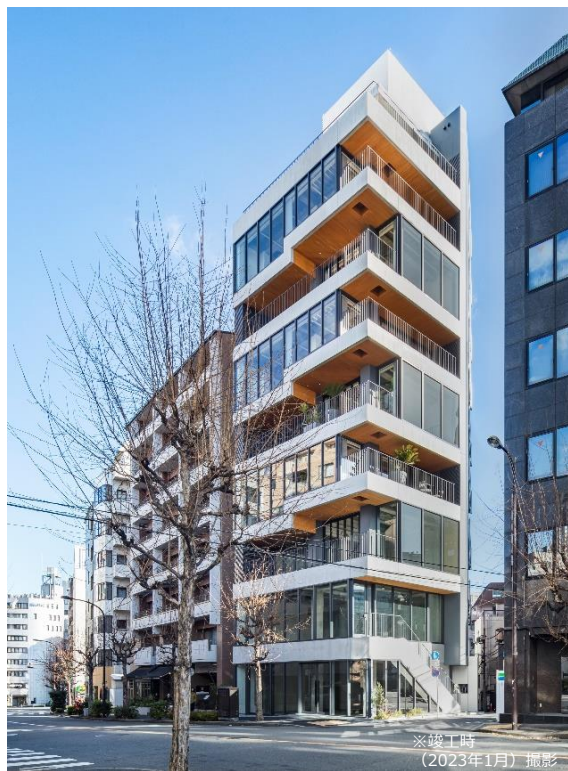


# イー・ディー・ワークスが提供する第21号不動産小口化商品 ARISTO（アリスト）恵比寿のご案内

## I. 「ARISTO恵比寿」最大の特徴

東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」から徒歩3分、JR山手線「恵比寿駅」から徒歩4分の  
事務所・店舗ビルに500万円から投資が可能な商品です。



※竣工時  
(2023年1月)撮影

### ●ARISTO恵比寿 商品概要

予定表面利回り [賃料収入÷売買代金(税込)]		予定配当利回り [配当金÷売買代金(税込)]	
満室稼働想定時	2.63%	満室稼働想定時	2.21%
95%稼働想定時	2.50%	95%稼働想定時	2.09%
総額(税込)(総口数)		申込単位	
39.65億円(3,965口)		5口500万円以上(1口100万円単位)	
収益分配		運用開始予定日	運用期間
年1回(2月)		2025年9月30日	15年(+5年)

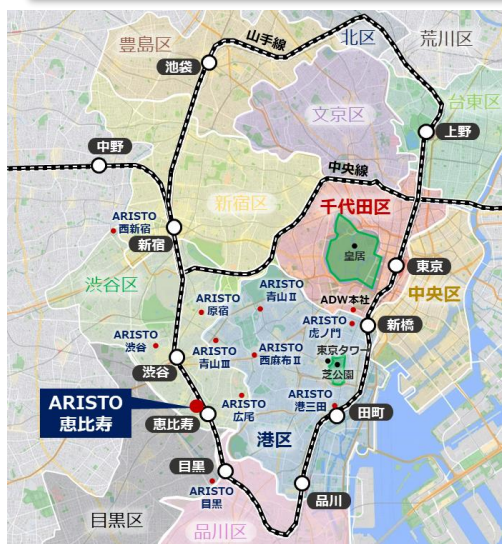
### ●ARISTO恵比寿 物件概要

所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目15番6号		
交通アクセス	東京メトロ日比谷線「恵比寿駅」 徒歩3分 JR山手線、埼京線、湘南新宿ライン「恵比寿駅」 徒歩4分 東急東横線「代官山駅」 徒歩8分		
構造規模・用途	鉄骨造陸屋根9階建		
竣工	2023年1月		
土地面積(公簿)	137.61㎡ (41.62坪)	延床面積(公簿)	750.69㎡ (227.08坪)

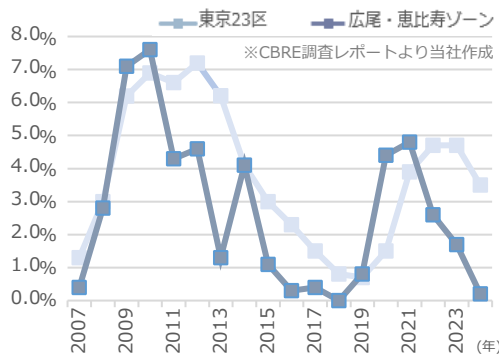
※上記利回りは、現在の賃料の場合のシミュレーションであり、不動産市況の変動、税制の変更、その他の事情により変動することがあります。  
また、あくまでも予定の利回りであり、上記記載の利回りを保証するものではありません。  
※不動産市況等により賃料収入は変動します。  
(例：賃料収入が現在想定賃料から『10%下落』/『10%上昇』した場合の満室稼働想定時予定配当利回りは『1.96%』/『2.45%』となります。)

## II. ロケーション

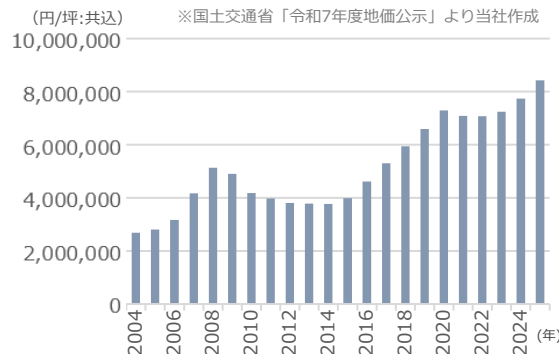
東京23区のほぼ中央に位置する「渋谷区」はオフィス街、商業地、高級住宅街のほか、都市公園や各国大使館なども多く、さまざまな顔を持つエリアです。特に恵比寿エリアは、オフィスや商業施設、おしゃれな飲食店が集まり、東京の主要スポットへのアクセスも良好なことから、平日だけでなく休日も多くの人々に賑わう人気のエリアです。



### ■オフィス空室率推移



### ■渋谷区の地価公示平均価格推移(商業地)



渋谷区は東京都平均を大きく上回る人口増加が見込まれています。2025(令和7)年の地価公示平均価格は、前年比の**13.3%**と大幅に上昇しています。中でも広尾・恵比寿エリアでは、2024年のオフィス空室率がわずか**0.2%**と極めて低く、想定成約賃料も東京23区平均賃料と比較して、高水準で推移しています。

<事業主・売主>

**株式会社イー・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) 株式会社イー・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

<お問い合わせ先> 資産運用事業本部



**0120-540-949**

E-mail aristo@re-adworks.com

A.D.W.  
Group  
SINCE 1886



Ⅲ. 恵比寿エリアについて

恵比寿駅の名称は、1887年に設立された日本麦酒醸造有限公司（現：サッポロビール）のビール「恵比寿麦酒」に由来します。現在も、サッポロビール本社やエビスビール記念館があり、山手線の発車メロディーにはビールCMで使用されている「第三の男」が流れています。駅周辺には1,800軒以上の飲食店があり、ミシュラン掲載店や紹介制の高級店など、話題の名店も多いことから、グルメの街としても人気を博しています。



Ⅳ. 「ARISTO恵比寿」建物特性

ARISTO恵比寿は東京メトロ恵比寿駅から徒歩3分、JR恵比寿駅から徒歩4分という利便性の高いロケーションに位置しています。周辺は話題の居酒屋やバーが集まる、東京屈指の洗練されたグルメエリアです。ARISTO恵比寿はその一角、角地に位置しており、視認性も高く、テナントからの関心も高い物件です。

■セットアップオフィス・テラス



■9F POP&POUR EBISU（ワインバー）



区画	現況	用途	業態
9F	入居中	店舗	飲食店
8F	入居中	事務所	WEBマーケティング業
7F	入居中	店舗	美容クリニック
6F	入居中	事務所	建設業・不動産業
5F	入居中	事務所	美容品販売
4F	入居中	事務所	芸能事務所
3F	入居中	店舗	歯医者
2F	入居中	店舗	不動産仲介業
1F	入居中	店舗	

Ⅴ. 会社概要/広告等における表示事項

●会社概要（2024年12月末時点）  
社 名 株式会社イー・ディー・ワークス  
資本金 1億円※（株）ADワークスグループの100%子会社（資本金：62億83百万円）  
社員数 125名（連結従業員 240名）  
総資産 約510億円、純資産 約137億円

●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

●ご注意事項●

●本商品は第二種金融商品取引業者である、(株)イー・ディー・ワークスが発行する不動産信託受益権となります。●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、契約締結前交付書面等入手熟読され、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、自らのご判断で行ってください。

広告等における表示事項

- 顧客の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの：手数料については諸費用留保金・修繕積立金・印紙代をお支払いいただきます。詳細は案件ごとにお渡しする資料をご確認ください。
- 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場合があります。
  - 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、譲受人の探索に時間を要し、あるいは譲受人が見つからないおそれがあります。また、譲渡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

※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。