

Eー・ディー・ワークスが提供する第17号不動産小口化商品

ARISTO (アリスト) 大阪天神橋第2任意組合のご案内

I. 「ARISTO大阪天神橋」最大の特徴

大阪駅から一駅のJR大阪環状線「天満」駅から徒歩6分のマンションに
500万円から投資が可能な商品です。



※2025年春頃に完了予定の改修工事後イメージパース

●ARISTO大阪天神橋 商品概要

予定表面利回り [賃料収入÷出資金(税込)]		予定分配金利回り [分配金÷出資金(税込)]	
満室稼働想定時 4.06%		満室稼働想定時 3.01%	
95%稼働想定時 3.85%		95%稼働想定時 2.84%	
総額(税込)(総口数)	募集総額(税込)(募集総口数)	申込単位	
21.65億円(2,165口)	5.79億円(579口)	5口500万円以上 (1口100万円単位)	
収益分配	組成予定日	運用期間	
年1回(2月)	2025年3月31日	約10年(+5年)	

●ARISTO大阪天神橋 対象不動産 物件概要

物件名	ARISTO扇町		
所在地	大阪府大阪市北区天神橋三丁目7番15号		
交通アクセス	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		
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建・共同住宅		
総戸数・間取り（賃貸面積）	88戸・1R（20.00㎡）～1LDK（29.68㎡）		
竣工	2014年9月		
土地面積（公簿）	385.70㎡ (116.67坪)	延床面積（公簿）	2374.77㎡ (718.36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。

II. 「ARISTO大阪天神橋」ロケーション

大阪市は24区の内、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。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。

(※)大阪都心6区：北区・中央区・西区・天王寺区・浪速区・福島区



※写真は公式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。

<事業主・売主>

株式会社E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(2024年10月1日許可取得)

A.D.W.
Group
SINCE 1988

<お問い合わせ先>

資産運用事業本部



0120-540-949

E-mail aristo@re-adworks.com

Ⅲ. 大阪の大規模開発計画

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。また、大阪市の夢洲（ゆめしま）では2025年に大阪・関西万博が、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。

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。

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つ。



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

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、エンターテインメント施設、カジノなどで構成される一群の施設です。



※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

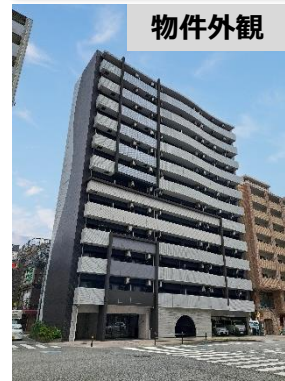
運営・イベント：約1兆1,400億円/年

※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

Ⅳ. 「ARISTO大阪天神橋」物件詳細

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。

物件外観



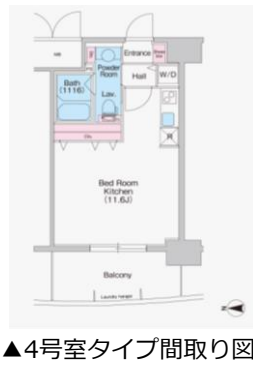
内観



※2014年9月撮影

※2025年春頃完了予定の
改修工事後イメージバス

ロビー



▲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、ダブルロック（ディンプルキー）、浴室換気乾燥機、2口IH付キッチン

Ⅴ. 会社概要

●会社概要（2023年12月末時点）

社 名 株式会社エー・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：62億62百万円）
社員数 126名（連結従業員 232名）
総資産 約503億円
純資産 約133億円

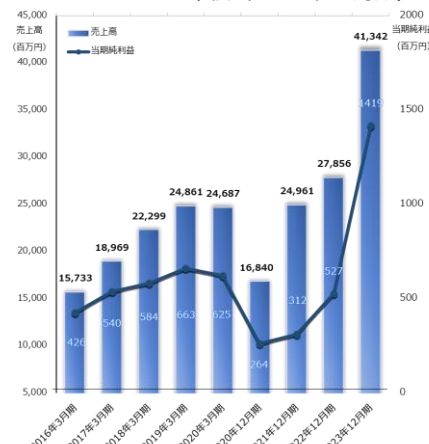
●沿革

1886年 染色業として創業
1970年 不動産事業部を発足
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
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

●ご注意事項

●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エー・ディー・ワークスは不動産特定共同事業の当事者となります。●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、自らのご判断で行ってください。

●ADワークスグループ業績（2023年12月期）



※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。

動画でわかる！
エー・ディー・ワークスと
「ARISTO」の仕組みとは

