

イー・ディー・ワークスが提供する第23号不動産小口化商品 ARISTO（アリスト）白金高輪 のご案内

I. 「ARISTO白金高輪」最大の特徴

東京メトロ南北線、都営三田線「**白金高輪**」駅から**徒歩8分**の
2021年11月築のマンションに500万円から投資が可能な商品です。



●ARISTO白金高輪 商品概要

予定表面利回り

[賃料収入 ÷ 売買代金 (税込)]

満室稼働想定時 **3.06%**

95%稼働想定時 **2.90%**

予定配当利回り

[配当金 ÷ 売買代金 (税込)]

満室稼働想定時 **2.31%**

95%稼働想定時 **2.17%**

総額 (税込) (総口数)

12.30億円 (1,230口)

申込単位

5口500万円以上 (1口100万円単位)

収益配当

年1回 (2月)

運用開始予定日

2025年9月30日

運用期間

10年 (+5年)

●ARISTO白金高輪 物件概要

所在地	東京都港区白金三丁目12番15号
交通アクセス	東京メトロ南北線、都営三田線「白金高輪」駅 徒歩8分 ^{※1}
構造規模・用途	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建
竣工	2021年11月
土地面積 (公簿)	240.36㎡ (72.70坪)
延床面積 (公簿)	685.36㎡ (190.77坪)

※竣工時
(2021年11月) 撮影

※1 所要時間は「ARISTO白金高輪」に最も近い出口からの距離です。

※上記利回りは、想定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配当利回りは『2.23%』/『2.58%』となります。)

II. ロケーション

白金高輪は東京都心3区の「港区」に位置しており、オフィス街、商業地、高級住宅街、都市公園など様々な顔を持つエリアです。白金高輪駅に乗り入れている2路線は、都心南北への移動がスムーズであり、大手町駅や日比谷駅など主要ビジネスエリアへダイレクトにアクセスできます。



■東京メトロ南北線延伸計画 (2024年11月5日着手)

東京メトロ南北線を白金高輪駅で分岐し品川駅方面へ2.5km延伸する計画。これにより白金高輪駅周辺の地域活性が期待されています。

◆総建設費：約1,310億円 ◆開業目標：2030年代半ば



<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



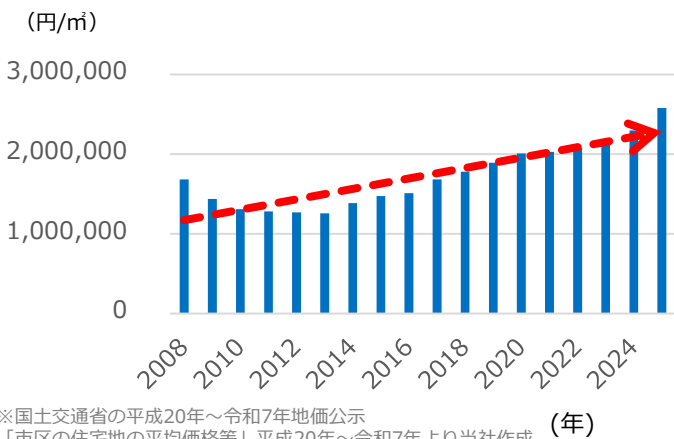
0120-540-949

E-mail aristo@re-adworks.com

Ⅲ. 港区・白金高輪エリアの投資優位性

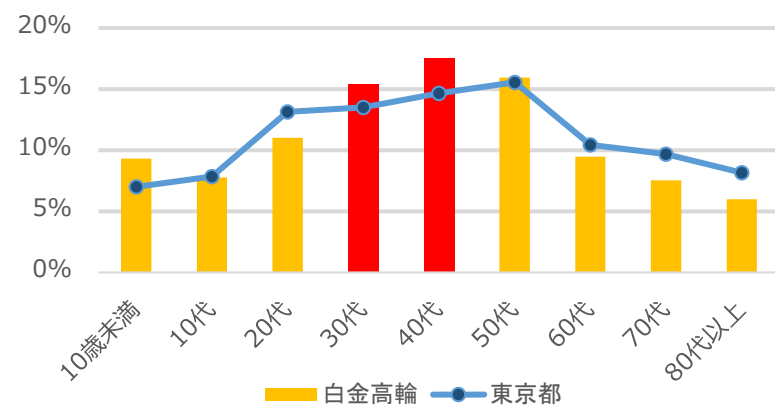
港区は、住宅地の地価公示平均価格が近年上昇傾向であり、今後の再開発に伴い一層上昇することが期待されます。また白金高輪エリアは住環境の良さから、東京都の全体人口と比べても「職住近接」を重視する30代～40代の子育て・働き盛り世代に人気があります。

■ 港区地価公示平均価格(住宅地)推移



※国土交通省の平成20年～令和7年地価公示「市区の住宅地の平均価格等」平成20年～令和7年より当社作成

■ 2025年 年齢別人口構成



※出典：港区の人口・世帯数（住民基本台帳に基づく）より当社作成（2025年1月時点）
※白金高輪エリアの定義範囲

Ⅳ. 「ARISTO白金高輪」物件特性

ARISTO白金高輪は、共同住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街に位置する築浅デザイナーズマンションです。

全16戸、1K（約25㎡）～2LDK（約59㎡）と多様な間取りで作られており、単身者からファミリー層まで対応しています。入居者は、都心で働く20代～50代の単身者～ファミリー層が中心です。

外観（昼景）



▼メゾネットタイプ住戸
B1Fと1Fは戸建感覚で住める住戸
ワンフロアタイプに比べて供給数が少ないため希少価値があります。

内観



外観（夜景）



エントランス



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)エー・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を完全に網羅するものではなく、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象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。

※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の所有の画像、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。

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、土壌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、これらに伴い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費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、これらに伴い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