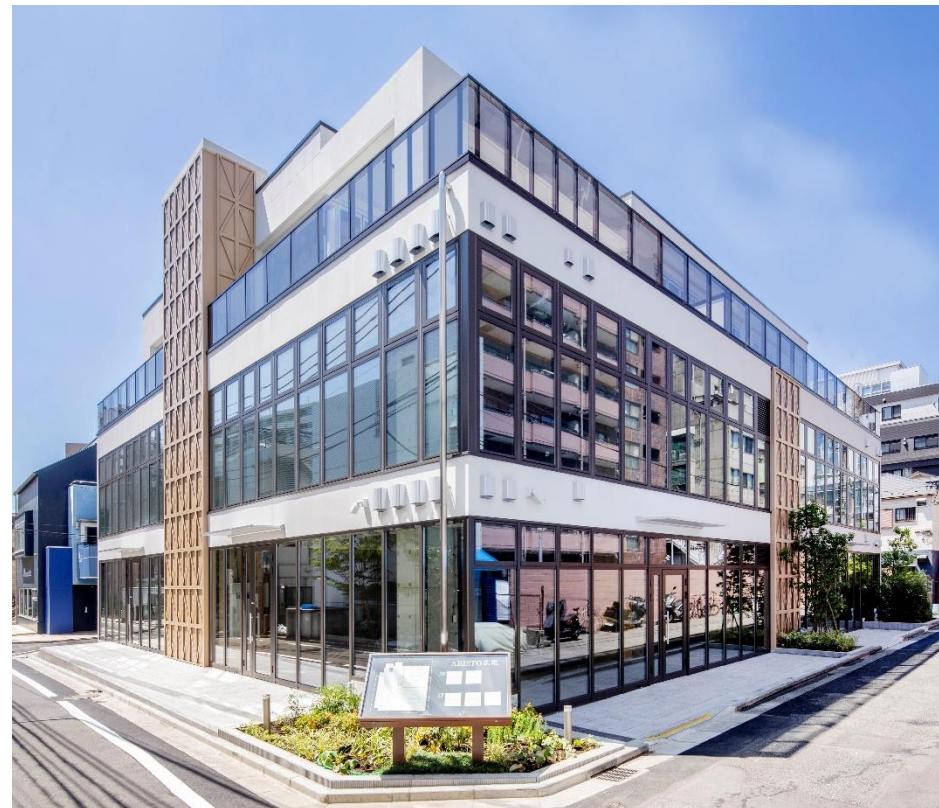


不動産小口化商品「ARISTO広尾」 商品概要説明書



ARISTO 広尾

ARISTO広尾の
商品紹介動画はこちちら



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 東京都知事第96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。

■物件写真（竣工時）

※2023年8月撮影



■ 物件概要

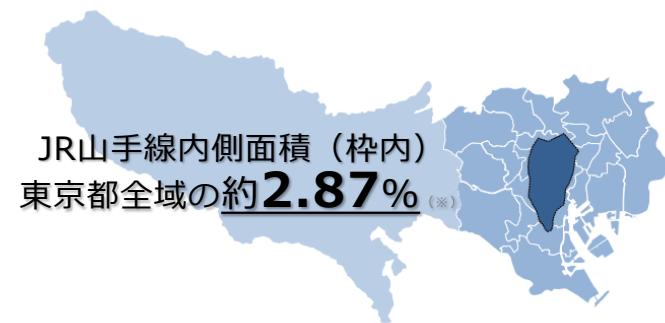
► 東京メトロ「広尾」駅 徒歩3分の2023年7月築の店舗ビル ◀

物件名称	ARISTO広尾			
所在	地番：東京都渋谷区広尾5丁目28番13 他9筆 住居表示：東京都渋谷区広尾5丁目13番6号			
交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 JR山手線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅	徒歩 3分 徒歩 16分	※それぞれの所要時間は「ARISTO広尾」から最も近い出口からの距離です。	
土地	公簿面積 権利	639.86m ² (193.55坪) 所有権	実測面積 地目	635.00m ² (192.08坪) 宅地
建物	構造・規模 延床面積 賃貸面積 用途	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 923.73m ² (279.42坪) 897.95m ² (271.62坪) 店舗	竣工 施工会社 開発事業主	2023年7月 株式会社森下組 東京支店 大和ハウス工業株式会社 横浜支店
公法上の制限	都市計画区域 指定建蔽率 指定容積率	市街化区域 60% 300%	用途地域 防火指定	第一種住居地域 準防火地域

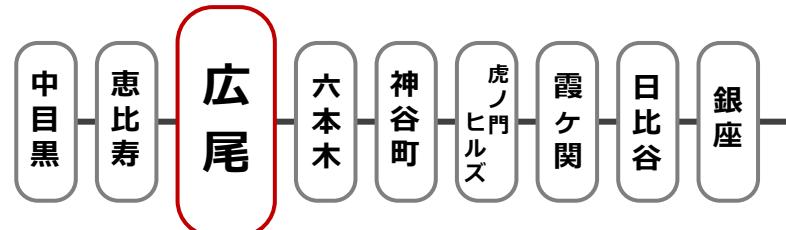
■ロケーション（広域地図）

ARISTO広尾は、都心5区^(※)の渋谷区・港区の区界近傍に位置します。

東京23区のほぼ真ん中に位置している「渋谷区」。渋谷区は、オフィス街エリア、商業エリア、高級住宅街、公園、各国大使館など多くの顔を持つエリアであり、中でも広尾は日本を代表する高級住宅街であり、また都内でも屈指のブランドエリアでもあります。



東京メトロ日比谷線路線図



(※)都心5区とは、千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区を指します。
(※)国土交通省「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」を基に当社にて作成
(※)東京都が公表している東京都総面積の約2,194.07km²とJR山手線内側面積約63.0Km²から計算した数値です。出典：国土地理院ホームページおよび国土交通省ホームページより

■ロケーション（周辺地図）

広尾は、都内有数のブランドエリアである青山、麻布、白金、恵比寿エリアに隣接するほか、都内有数の商業エリアである六本木、渋谷等の近傍に位置します。

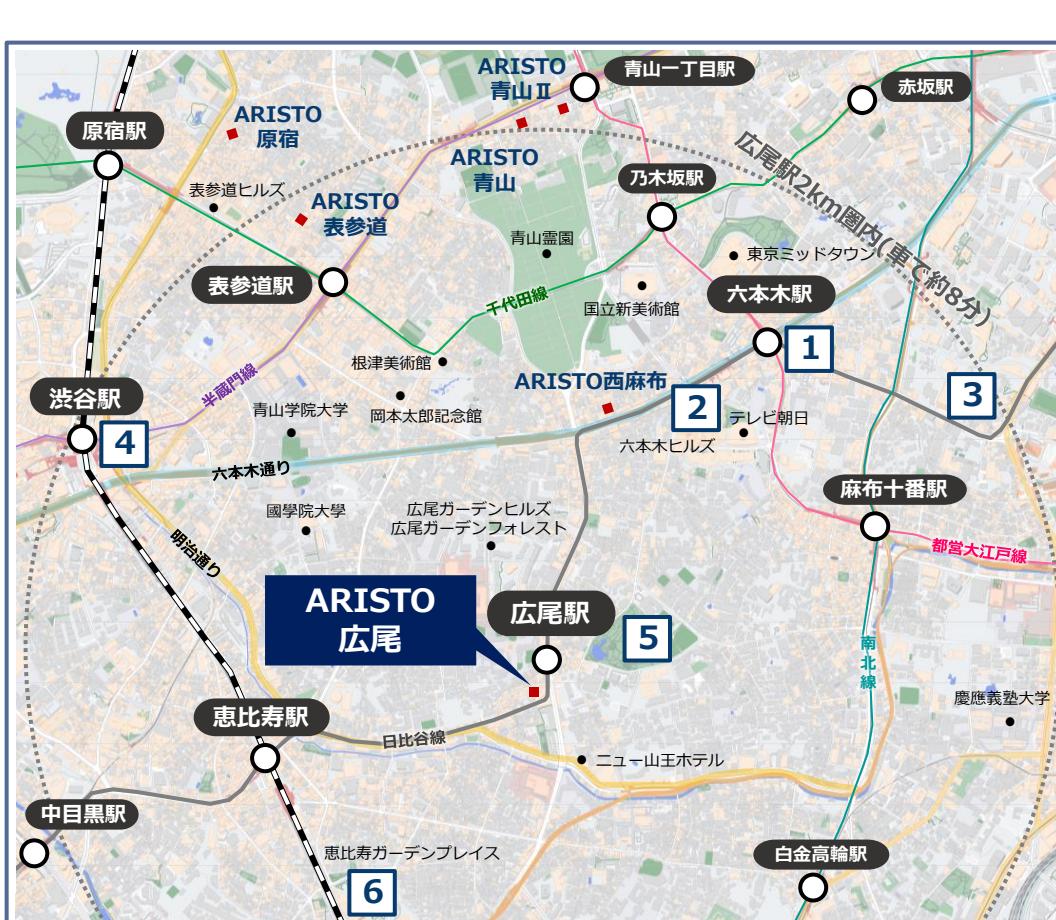
1 六本木交差点



2 六本木ヒルズ



3 麻布台ヒルズ



4 渋谷スクランブル交差点



5 有栖川宮記念公園



6 恵比寿ガーデンプレイス



※写真は公式HP・リリース記事より引用

■周辺再開発

広尾の西側の渋谷駅周辺、また東側の六本木駅周辺では大規模再開発プロジェクトが複数進行しています。広尾周辺は高級住宅や教育機関などが多いため、大規模再開発は多くありませんが、周辺エリアの発展により広尾の居住ニーズや店舗出店ニーズの向上が期待されます。



■ロケーション（中域地図）

広尾は周辺に世界主要各国の大使館が多く、異国情緒漂う国際色豊かな街並であり、また教育環境にも優れた日本屈指の高級住宅街です。またお洒落な高級レストラン・カフェが多く立ち並びます。



■周辺エリア特性

高級住宅街

※写真は公式HP・リリース記事より引用

- 広尾は日本を代表する**高級住宅街**です。
- 周辺に渋谷・恵比寿・青山・六本木という人気の街がある利便性と、公園や病院が多いなど生活環境の良さから高い人気を誇ります。

広尾ガーデンヒルズ



- ・1983年竣工
- ・全15棟
- ・総戸数1181戸

- ・国内随一の**ヴィンテージマンション**
- ・敷地面積約57,000m²と**国内最大級規模**
- ・分譲時よりも高値が付くと言われるほどの根強い人気があります。

広尾ガーデンフォレスト



- ・2009年竣工
- ・全8棟/総戸数674戸
- ・広尾ガーデンヒルズの西に位置する高級分譲マンション

有栖川宮記念公園



江戸時代は南部藩の下屋敷で、1896年に有栖川宮家の御用地となり、その後一般公開された記念公園です

明治屋ストアー



質の高いプライベートブランドや欧米諸国から直輸入した酒類・食品などの一流品を取り揃える老舗高級スーパー・マーケット

名門校・名門幼稚園

- 数多くの名門校・名門幼稚園が広尾に位置し、文教地区として広尾のステータスを高めています。

(慶應義塾幼稚舎・聖心女子大学・広尾学園・麻布中学校/高等学校・北里大学白金キャンパス・若葉会幼稚園・愛育幼稚園など)

聖心女子大学



1916(大正5)年開校のミッションスクールで日本を代表するお嬢様学校としても知られています。上皇后陛下をはじめ、著名人を多数輩出しています。

慶應義塾幼稚舎



慶應義塾幼稚舎

慶應義塾の小学校であり、1898年の学制制定時からある日本で最も古い私立小学校。

福沢諭吉の別邸があった広尾へ1937年に移転し、2024年には創立150周年を迎えます。

■周辺エリア特性

※写真は公式HP・リリース記事より引用

大使館・国際色豊かな街

- 広尾駅周辺は大使館が密集しており、外国人居住者・来訪者が多い異国情緒あふれる国際色豊かな街が広がります。

ドイツ大使館



他にフランス・中国・チェコ・韓国・パキスタン・フィンランドの大
使館が広尾周辺にあります。

ナショナル麻布(高級スーパー)



外国人客が7割を占めるともいわれる
国際的な高級スーパー・マーケット。

ホームマットシャロン
(外国人向け高級賃貸マンション)



外資系企業や大使館で働く人向けに
設計された欧米式高級賃貸住宅です。
シリーズ最新の2021年竣工。

高級飲食店

- 広尾駅周辺には高級レストランや話題のカフェなどが多く立ち並び、周辺住民だけでなく首都圏各地から多くの人が訪れます。

レストランひらまつ



1982年開業の老舗フレンチ
レストラン/ホテル/ブライダル事業を行う
株式会社ひらまつの誕生の店

分とく山



ミシュラン一つ星の日本料理店

ベーカリー&カフェ 沢村



軽井沢発祥のベーカリー「澤村」

■ロケーション（詳細地図）

ARISTO広尾は駅徒歩3分の好立地にある店舗ビルです。駅出口から続く商店街「広尾散歩通り」から入ってすぐの位置にあり、周辺を周遊する人が立ち寄りやすい立地です。



ミシュラン掲載店

- ★ 1つ星
- ★★ 2つ星
- ★★★ 3つ星
- ★ ビブルマン

「星は付かないながら価格以上の満足感が得られる料理」を提供する飲食店

セレクテッド レストラン

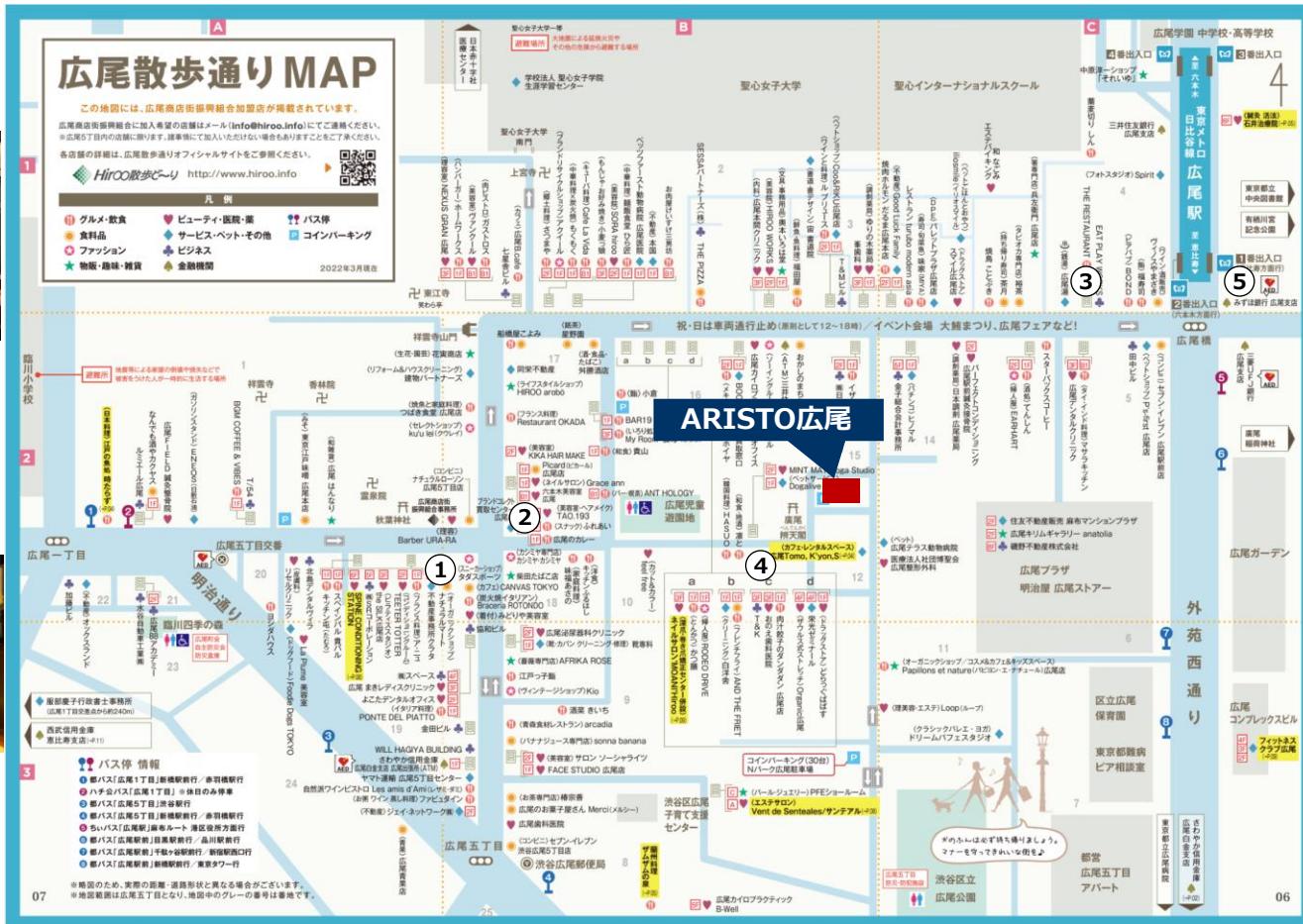
ビブルマンには入らないがミシュランがおすすめする飲食店



※写真は公式HPより引用

■周辺有名飲食店

広尾エリアにはミシュラン獲得の高級飲食店や有名なカフェ・ベーカリーが多く立ち並びます。周辺住民だけでなく、都外からも訪れる人がいるほど美食の街としてのブランドを確立している街であり、ARISTO広尾にも同様の店舗ニーズが期待されます。



③ THE RESTAURANT
(飲食店17店が集積する施設)



④ HASUO (韓国料理)



⑤ Truffle BAKERY (ベーカリー)



※MAPは広尾商店街振興組合
「広尾散歩通り」より引用
※写真は公式HP・リリース
記事より引用

■建物特性

ARISTO広尾は四面道路に接道しており、また広尾散歩通りからも物件が見えるため非常に視認性の高い物件です。すべての区画が道路に面しており、また窓面が広いガラス張りのため、飲食店やサービス店舗のニーズが高い物件となります。

- 都心の中でも希少性の高い四面道路接道の物件
- 商店街から一本入った立地ながら、土地200坪弱の規模があり、目的来店型の飲食店やサービス店舗のニーズが取り込みやすい物件



◀四面道路接道・ガラス張り
夜にはライトアップもされ、飲食店やサービス店舗のニーズに応える高い視認性を確保

広く開放的な共用部 ▶

高級住宅街・ブランド商業エリアに相応しい高級感のある空間を演出



◀3階 テラス

飲食店のニーズに応える開放的な空間を提供

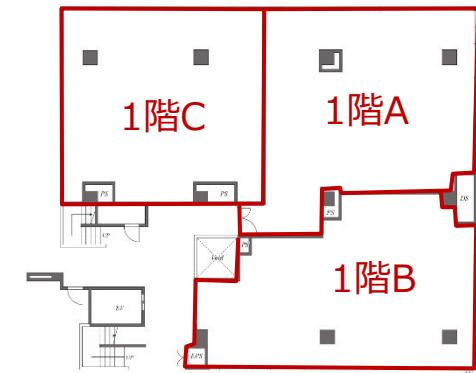
※2023年8月撮影

■テナント一覧

ARISTO広尾には現在7テナントが入居中であり、こだわりのある高級飲食店や近隣住民を対象としたサービス店舗にご契約いただいています。物件の規模感と入居テナントの提供サービスにより、広尾の中でも存在感のある物件となることが期待されます。

区画	現況	用途	業態	賃貸面積 (m ²)	賃貸面積 (坪)
3階-H	賃貸中	店舗	飲食店 (手巻き寿司バル)	104.00	31.46
3階-G	賃貸中	店舗	飲食店 (会員制レストラン)	117.47	35.53
2階-F	賃貸中	店舗	シミュレーションゴルフ	108.65	32.86
2階-E	賃貸中	店舗	飲食店 (カルフォルニア料理)	112.56	34.04
2階-D	賃貸中	店舗	学習塾	117.03	35.40
1階-C	賃貸中	店舗	歯科クリニック	108.65	32.86
1階-B	賃貸中	店舗	飲食店 (鮓・懷石)	112.77	34.11
1階-A				116.82	35.33

【1F平面図】※2Fも同様の構造



【3F平面図】



■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

3.17%

95%稼働想定時

3.01%

予定分配金利回り

[分配金 ÷ 出資金(税込)]

満室稼働想定時

2.66%

95%稼働想定時

2.51%

総額 (総口数)

40.0億円(税込)
(4000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 19.99億円

収益分配

年1回
(2月)

※「95%稼働想定時」とは、2階D区画が1年あたり約5か月間空室だった場合を想定して算出しています。

※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『2.36%』 / 『2.96%』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	10口当り	50口当り
出資金の内訳	土地	3,156,300,000	7,890,750	39,453,750
	建物	767,000,000	1,917,500	9,587,500
	建物消費税額	76,700,000	191,750	958,750
出資金（売買代金）①		4,000,000,000	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	400	2,000
	不動産取得税概算金	14,265,100	35,670	178,350
	修繕積立金準備金	40,000,000	100,000	500,000
初期費用（出資金を除く）		54,425,100	136,070	680,350
合計（総投資額）②		4,054,425,100	10,136,070	50,680,350

※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。

■期中収支

投資家の皆様の期中収支（満室稼動想定）

単位：円（税込）

項目		全体	出資持分当たり	
			10口	50口
収入の内訳	賃料	126,938,835	317,347	1,586,735
	共益費	賃料に含む	賃料に含む	賃料に含む
収入③		126,938,835	317,347	1,586,735
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	2,589,553	6,474	32,370
	建物管理費	4,851,000	12,128	60,640
	保険料	556,270	1,391	6,955
	水光熱費	537,827	1,345	6,725
	固定資産税・都市計画税	7,194,639	17,987	89,935
	修繕積立金	300,000	750	3,750
	業務執行組合員報酬（収入×約3.0%）	3,808,166	9,521	47,605
	その他費用	500,000	1,250	6,250
支出④		20,337,455	50,846	254,230
収支（③-④）（分配金⑤）		106,601,380	266,501	1,332,505
予定表面利回り [③÷①]		3.17%	3.17%	3.17%
予定分配金利回り [⑤÷①]		2.66%	2.66%	2.66%

※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・都市計画税は土地については令和5年度実績額、建物については概算であり、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。

■期中収支

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	出資持分当たり	
			10口	50口
収入の内訳	賃料	120,591,893	301,479	1,507,395
	共益費	賃料に含む	賃料に含む	賃料に含む
収入③		120,591,893	301,479	1,507,395
支出	運営管理費（収入×約2.0%）	2,460,075	6,151	30,755
	建物管理費	4,851,000	12,128	60,640
	保険料	556,270	1,391	6,955
	水光熱費	537,827	1,345	6,725
	固定資産税・都市計画税	7,194,639	17,987	89,935
	修繕積立金	300,000	750	3,750
	業務執行組合員報酬（収入×約3.0%）	3,617,757	9,045	45,225
	その他費用	500,000	1,250	6,250
支出④		20,017,568	50,047	250,235
収支（③-④）（分配金⑤）		100,574,325	251,432	1,257,160
予定表面利回り [③÷①]		3.01%	3.01%	3.01%
予定分配金利回り [⑤÷①]		2.51%	2.51%	2.51%

※「95%稼動想定期」とは、2階D区画が1年あたり約5か月間空室だった場合を想定して算出しています。

※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・都市計画税は土地については令和5年度実績額、建物については概算であり、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。

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**15年**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。

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

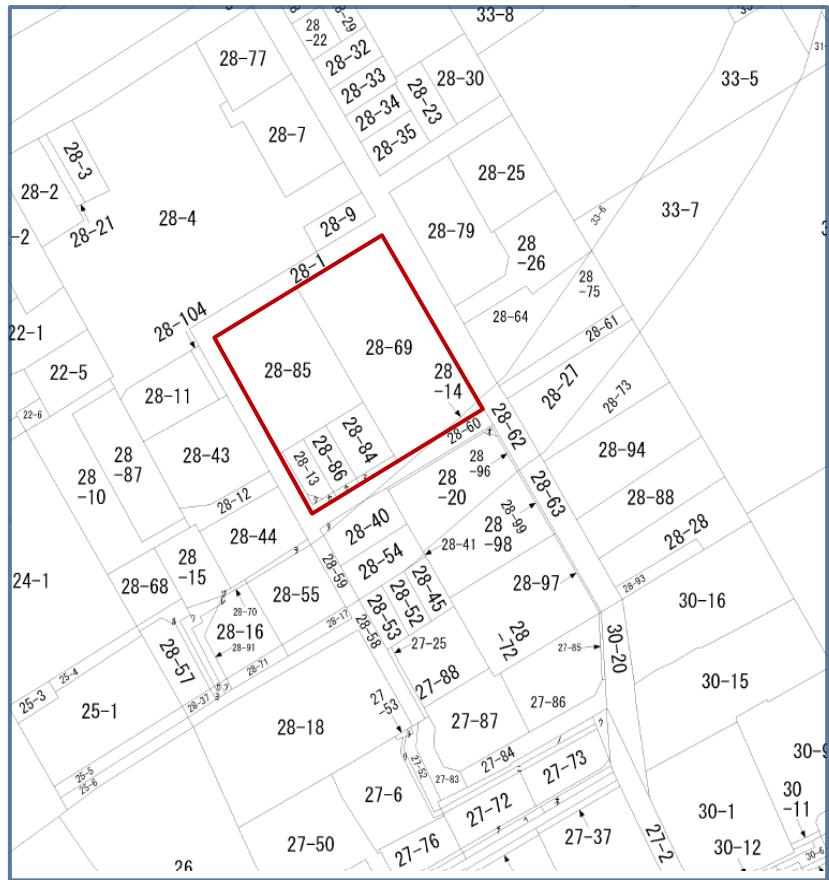
組合期間中でも**持分の第三者への譲渡**が可能(※3)です。

(※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。

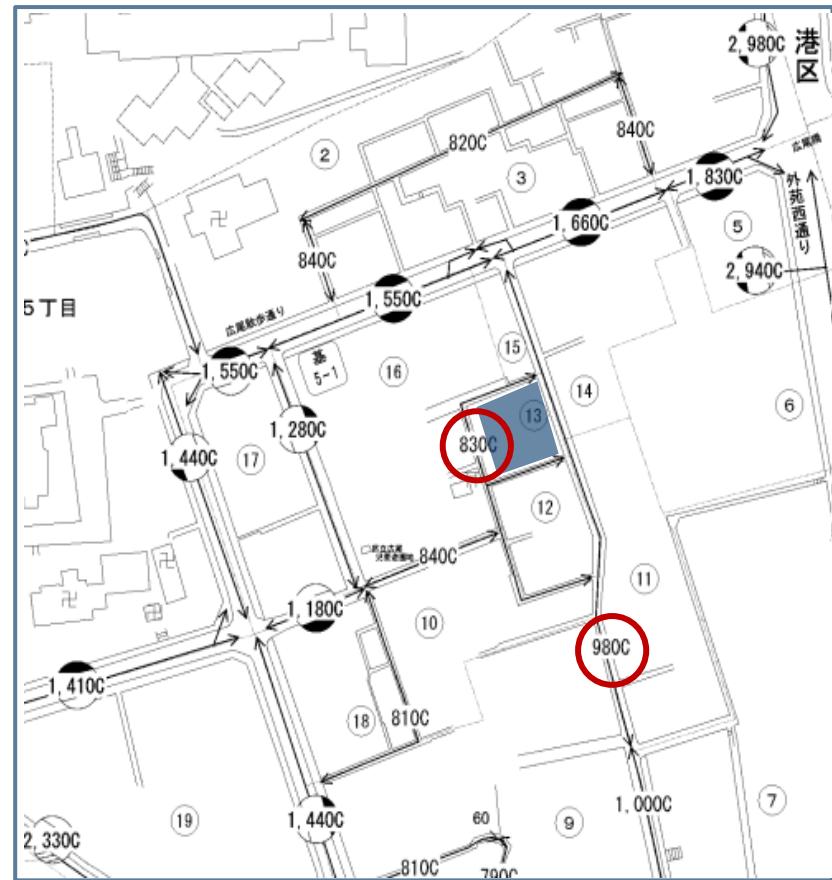
■公図・路線価

公図



路線価（令和5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3.0%	・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索した場合は、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1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2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%

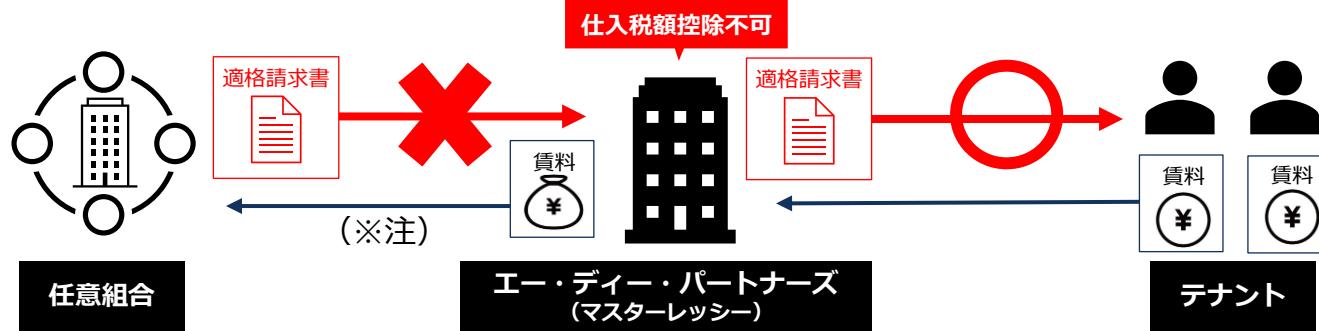
<参考資料>

- ・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,2023年10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。

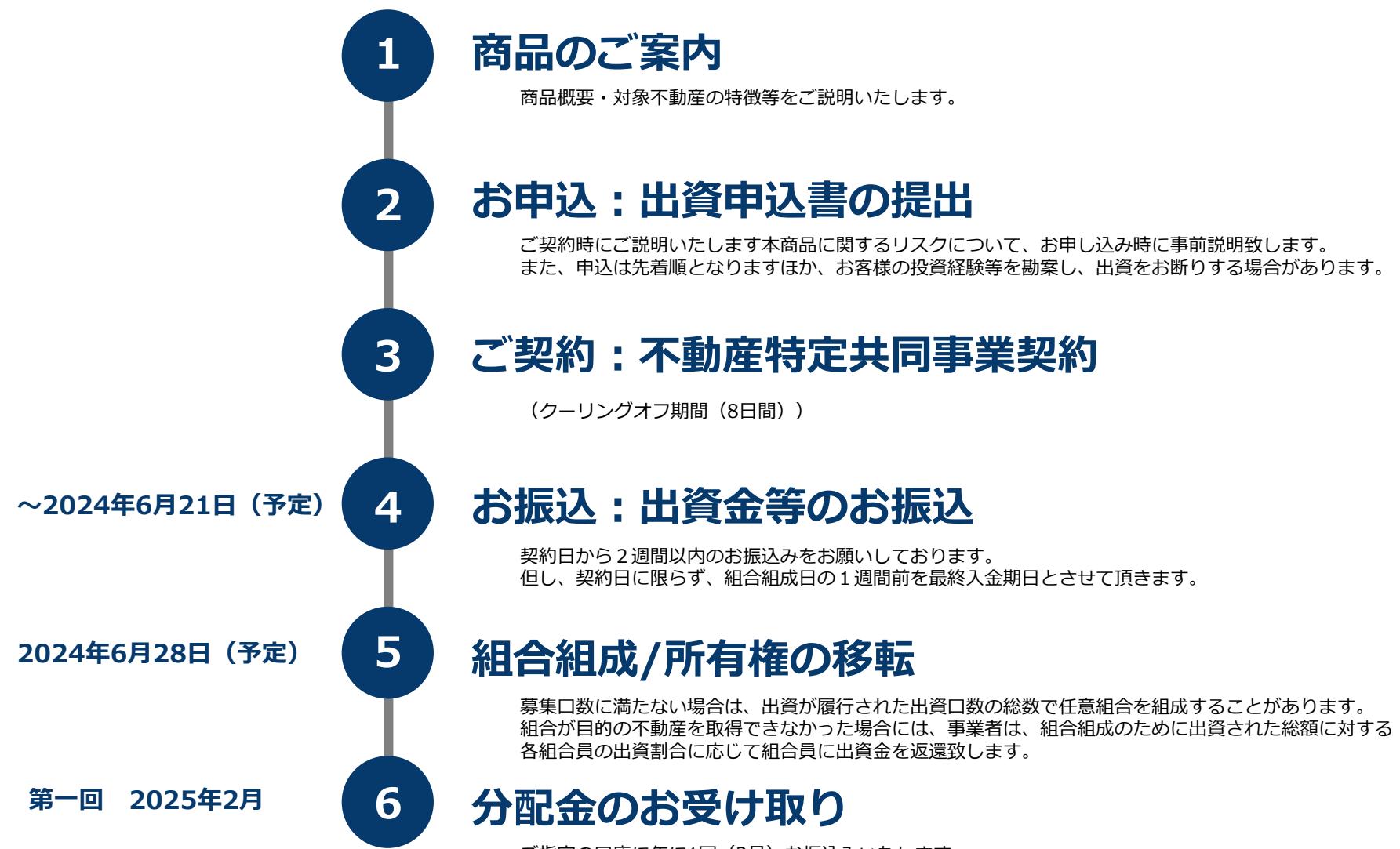
	2023年 10月1日以降	2026年 10月1日以降	2029年 10月1日以降	15年平均	20年平均
税制変更内容	仕入税額 80%控除	仕入税額 50%控除	仕入税額 控除無し	—	—
満室稼動想定 予定分配金利回り	2.66%	2.57%	2.44%	2.50%	2.48%
95%稼動想定 予定分配金利回り	2.51%	2.43%	2.30%	2.35%	2.34%

※賃料は2024年2月15日現在の満室稼動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。



■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。

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か月以内発行のもの
	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①）

任意組合の名称	ARISTO広尾任意組合
投資対象	東京都渋谷区所在のARISTO広尾の土地及び建物の所有権
任意組合の事業目的	不動産の売買及び賃貸
総額／募集総額	総額：40.0億円（税込）※①
総口数／募集口数	総口数：4000口 ※①
申込単位	1口100万円単位（5口以上1999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	2024年6月21日（予定） ※原則、契約日から <u>2週間以内</u> の振込
組合組成予定日	2024年6月28日（予定）

※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。

■商品詳細（その他②）

運用期間	2024年6月28日～2039年6月28日（約15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	3.17%（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	東京都知事 第96号

※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、組合設立の日から2024年12月31日までです。

- ✓ 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が不完全であり、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。

2024年4月16日現在



ARISTO

株式会社エー・ディー・ワークス 資産運用事業本部 ウエルスマネジメント部
〔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

A.D.W. GROUP SINCE 1886

<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
不動産特定共同事業 東京都知事 第96号