



CORPORATE OVERVIEW 2024

代表メッセージ

TOP MESSAGE



左より：代表取締役会長 羅 怡文 / 代表取締役社長 中林 毅

私共は、環境や社会に配慮した企業活動を実践し、グローバル・スタンダードのライフスタイルに合わせた上質な不動産サービスを提供することを目指しています。今後も意欲的にチャレンジを重ね、暮らしとまちをより豊かに彩り、真の価値を創造していく、業界の新たな礎を築くリーディングカンパニーへと成長してまいります。

代表取締役会長 羅 怡文

アスコットは創業以来、デザイン性の高いレジデンスの開発を基軸に成長してまいりました。「空間は、もっと人の力になれる。」という信念に基づき、現在はオフィス、物流など「アセットタイプの拡大」に取り組んでおります。また、従来の不動産開発モデルに加え、ファンド・アセットマネジメント事業やアジア圏の顧客をターゲットとしたバリューアップ事業の起ち上げといった「ビジネスモデルの多様化」に着手しております。さらに「国際×金融×DX」をキーに、顧客基盤・事業領域の拡大と共に資金効率を高め、かつ可視化された経営を展開することを志向しております。デジタルトランスフォーメーション（DX）については、2022年7月1日付で経済産業省が定める「DX認定」を取得いたしました。アスコットは業界の新たなトレンドを迅速かつ的確にとらえ、1999年の創業より大切にしてきたベンチャー精神あふれる不動産価値創造のプロフェッショナル集団として、第二の創業ともいえる大いなる飛躍を目指します。

代表取締役社長 中林 毅

経営理念

CORPORATE PHILOSOPHY

Purpose | 存在意義

人と社会、環境との共生と調和を実現する

- 私たちは、不動産価値の創造を通じて、人と社会に豊かさを育みます。
- 私たちが不動産の価値創造に取り組むとき、常に環境との共生を念頭において思考し、行動します。
- 持続可能な世界を目指して、「人・社会・環境」の調和の実現に取り組めます。

Vision | ありたい姿

不動産価値創造のプロフェッショナル集団

- 不動産の隠れた価値を見抜き、社会の変化を捉えた独自の発想力で潜在的ニーズとつなぎ、新たな価値を創造します。
- 多彩な物件・サービスを最も適した手法で、幅広い顧客に届けるバリューチェーンを築きます。
- 個の力を集結し、「不動産の達人」としてのプロフェッショナル集団を目指します。

Value | 価値観

革新と挑戦 / 顧客への寄り添い / 社会貢献

ISM | 行動指針

考え抜く / やり切る / 力を合わせる



私たちの信念

CREDO

Credo | 信念

空間は、もっと人の力になれる。

ほっと、心が和む空間。記憶に突き刺さる、都市の景色。

世の中には、人に活力を与えてくれる不思議な力が宿る空間があります。

それを追い求める私たち自身、自らが作りあげた住まいの灯りのひとつひとつに
この仕事に携わる意義を教えられ、また、幾度も勇気づけられてきました。
人間を雨風から守るために生まれた空間は、人生の質を変える、大きな力を持っています。

都市を見渡せば、アイデアひとつで生きてくる場所は、まだまだまだまだ、たくさんある。
どんな土地にも、どんな建物にも、
それぞれに、らしい社会への役立ち方が必ずあります。

空間は、もっと人の力になれる。

私たちアスコットの信念です。



企業情報

CORPORATE PROFILE

株式会社アスコット (英文: Ascot Corp.)

所在地 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前3-1-30 Daiwa青山ビル5F
TEL: 03-6721-0248 (代表) FAX: 03-6721-0247

設立 1999年4月
資本金 10,867百万円

役員	代表取締役会長	羅 怡文
	代表取締役社長	中林 毅
	取締役	豊泉 謙太郎
	取締役	田村 達裕
	取締役	クイ カイピン
	取締役 (社外)	高村 正人
	取締役 (社外)	原田 典子
	常勤監査役 (社外)	田中 一彦
	監査役 (社外)	吉田 修平
	監査役 (社外)	長尾 謙太

事業内容

- 不動産開発事業 (マンション、オフィス、商業施設、物流施設等)
- 不動産賃貸事業 (バリューアップ含む)
- 不動産ファンド事業
- その他、各種不動産に対する投資、賃貸管理、仲介等

免許・登録等

- 宅地建物取引業 国土交通大臣 (1) 第10598号
- 一級建築士事務所 東京都知事 第58896号
- 一般不動産投資顧問業 国土交通大臣 第1062号
- 第二種金融商品取引業/投資助言代理業 関東財務局長 (金商) 第1190号
- 貸金業 東京都知事 (1) 第31931号
- プライバシーマーク 第10700010 (09) 号
- 適格請求書発行事業者登録番号 T7011101028617

上場取引所 東京証券取引所 スタンダード市場 (証券コード: 3264)

支店 大阪支店

子会社 株式会社アスコット・アセット・コンサルティング
アスコット・キャピタル株式会社
株式会社シフトライフ

[主要株主]

中国平安保険グループ
森燁有限公司 (Sun Ye Company Limited)
平安 (PING AN) ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合
SBIホールディングス株式会社

[主要取引銀行]

三井住友銀行	三菱UFJ銀行	みずほ銀行
関西みらい銀行	商工組合中央金庫	西武信用金庫
東日本銀行	きらぼし銀行	りそな銀行 (順不同)



※割合は議決権の所有割合

業績推移

CHANGE OF ACHIEVEMENTS

業績推移（単体）

単位：百万円

	2021年9月期	2022年9月期	2023年9月期
売上高	19,808	18,044	12,573
売上総利益	3,896	3,417	2,884
営業利益	1,940	1,555	1,018
経常利益	1,652	1,177	406
当期利益	1,282	794	497

第25期 [2023年9月期] 財務諸表要旨（連結）

単位：百万円

連結業績		連結財政状態	
売上高	19,273	流動資産	62,375
売上総利益	4,220	現金及び預金	8,232
販売管理費	2,215	棚卸資産	51,684
営業利益	2,004	固定資産	5,434
経常利益	1,009	資産合計	67,818
親会社株主に帰属する当期純利益	898	流動負債	15,169
		短期借入金	4,974
		1年内返済予定長期借入金	9,002
		固定負債	27,289
		長期借入金	27,017
		負債合計	42,459
		株主資本	25,352
		純資産合計	25,359
		負債純資産合計	67,818
		自己資本比率	37.4%

IR

IR情報の詳細はWEBサイトをご覧ください
<https://ascotcorp.co.jp/ir/>



事業のご紹介

OUR BUSINESS

幅広い不動産ソリューションの提供を通じて 新たな価値と想いをカタチにします。



賃貸マンション開発
OZIO / ASTILE / FARE
ASTILE studio / TIPETTO / Normalization Room

分譲マンション開発
ASCOT PARK / KOHAKU

オフィス・商業施設開発
AUSPICE

物流施設開発
Apls



不動産ファンドマネジメント
ファンドマネジメント事業
アセットマネジメント事業



国際事業
コンサルティング
運用管理



バリューアップ
R.core



プロパティマネジメント
賃貸管理

開発実績

TRACK RECORD

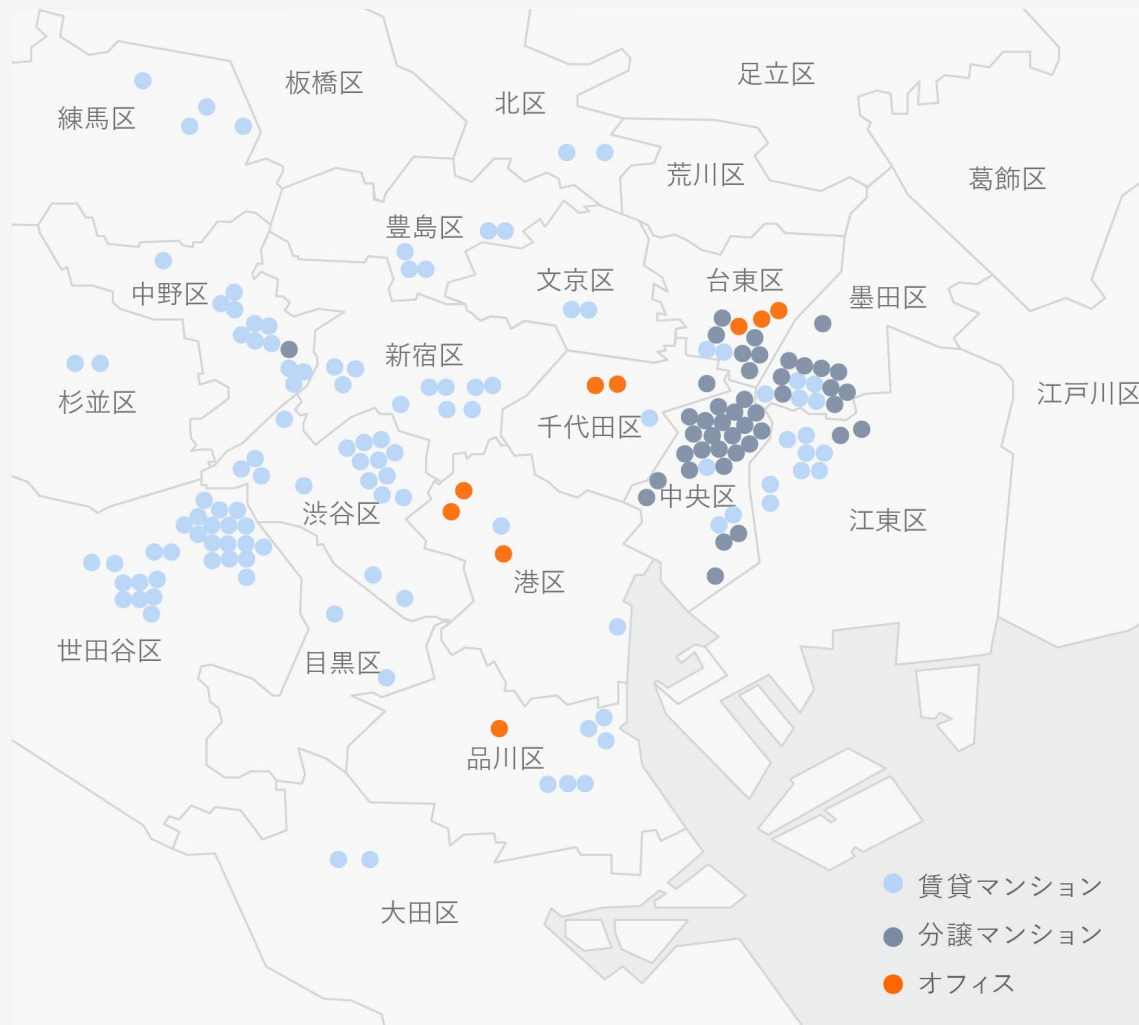
都心23区で 100棟以上の実績

主力事業である「賃貸マンション開発」「分譲マンション開発」「オフィス開発」では、都心23区内で創業から100棟以上の開発実績を誇ります。

今後は基本エリアを一都三県に拡大し、物流施設については東京・大阪・名古屋・福岡・仙台などの大都市圏において、収益性の高い物件を供給し続ける方針です。

YouTube 公式チャンネル

開発事例を動画でご紹介しています
チャンネル登録はこちらから >>>



※2022年9月現在

アスコットの新築不動産が選ばれる理由

ADVANTAGE

01

都心の人気主要駅、 徒歩10分圏内の好立地

交通利便性は最も重要なファクターと捉え「駅近」という希少性の高い商品を中心としています。東京都心では駐車場の月額料金が家賃並みに高い場所もあることや、車を所有していない人も多いため、主な移動手段は電車となります。そのため、入居者にとって駅からマンションまでの距離は非常に重要なポイントです。



03

洗練された企画・デザイン

手掛けたすべての開発物件に対し高いデザイン性を追求しています。コンセプトづくりの段階からその土地・その歴史のもつ独自性を読み取り、「空間は、もっと人の力になれる」という信念をもって作り続けています。その取り組みが評価され、グッドデザイン賞をはじめとするデザイン賞を国内外で受賞しています。

04

RC造を中心とした開発

RC造とは、床・壁・柱・梁等が鉄筋とコンクリートでできている構造で、耐火・耐震・遮音性能に優れています。また、資産価値の指標のひとつにもなる法定耐用年数は47年であり、長い将来にわたって償却していくため、価値が低下しにくい資産と言えます。

05

ワンストップサービス

土地購入から商品企画・施工管理まで自社で行っています。さらにご購入後も継続的な賃貸管理によってご安心いただけるよう、グループ会社のアスコット・アセット・コンサルティングが連携。入居者様、オーナー様、それぞれの視点に寄り添ったサービスを展開しています。



02

投資しやすい規模・仕様

個人投資家の方でも検討しやすく、投資家間での流通性も高い、小～中規模の物件を中心に開発を行っています。また、品質は担保しながらも過剰な設備を設けず適切な仕様を追求することで、ランニングコストや修繕費の負担を少なくしています。

グッドデザイン賞 - 主な受賞物件 -

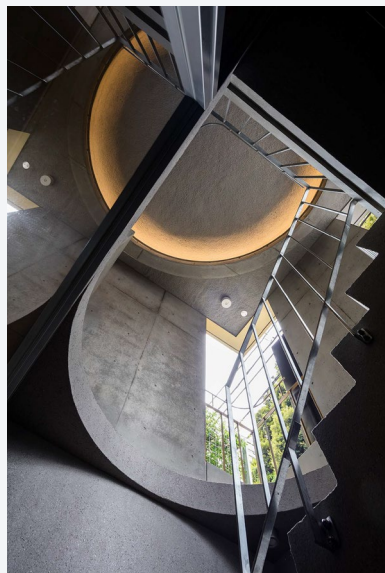
GOOD DESIGN AWARD

街とつながり
住まいに彩りを添える“高揚感のある暮らし”



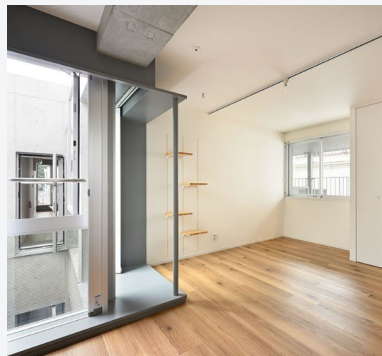
GOOD DESIGN AWARD 2022

OZIO 桜新町
賃貸マンション



GOOD DESIGN AWARD 2022

ASTILE 麻布十番
賃貸マンション



GOOD DESIGN AWARD 2021

TIPETTO 目黒不動前
賃貸マンション



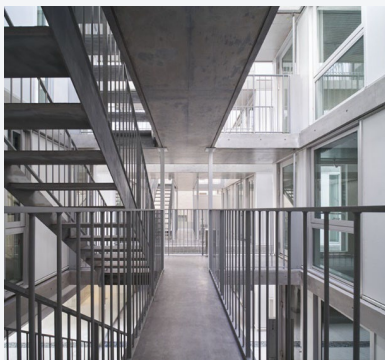
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 新宿Ⅰ・Ⅱ
賃貸マンション



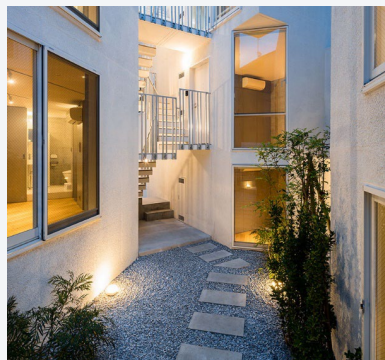
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 三軒茶屋Ⅰ
賃貸マンション



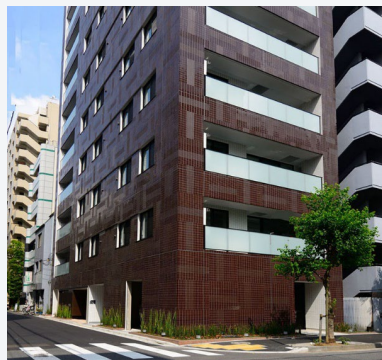
GOOD DESIGN AWARD 2020

FARE 経堂Ⅰ・Ⅱ
賃貸マンション



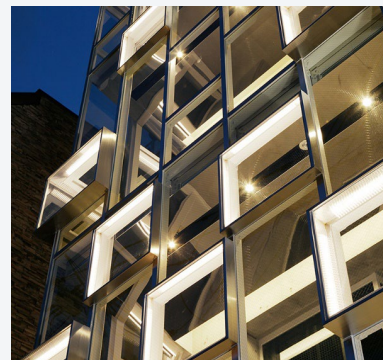
GOOD DESIGN AWARD 2019

FAREウエハラノイエ EAST・WEST
賃貸マンション



GOOD DESIGN AWARD 2014

ASCOT PARK 日本橋人形町 ATELIER
分譲マンション



GOOD DESIGN AWARD 2010

DAIMYO BEAUTY COMPLEX
商業ビル



GOOD DESIGN AWARD 2007 金賞

STYIM
グッドデザイン賞史上初
マンションとしての金賞を受賞

賃貸マンション開発

RENTAL APARTMENT DEVELOPMENT

賃貸マンションに新たな価値をプラスすべく、住まう人が「暮らしを楽しみ、発見できる」きっかけとなるようなアイデアを詰め込んだ都市型レジデンス。街とのつながりを大切にしつつ、住まいに彩りを添える“高揚感のある暮らし”を演出する住空間を提案します。

事業規模による3つのシリーズ展開

暮らしが広がる コンプトレジデンス

OZIO

[オジオ]

ゆったり、気ままに (伊語)

| 中高層

価格帯 | 10億円以上

ASTILE

[アスティール]

アスコット (頭文字)
+スタイル (伊語)

| 小~中規模

価格帯 | 5~10億円

FARE

[ファーレ]

する、つくる (伊語)

| 小規模

価格帯 | 5億円以下

ASTILE studio

[アスティールスタジオ]

多彩な室内アクティビティを
可能にし、豊かな“イエ時間”を
実現できる「防音室付きマン
ション」

TIPETTO

[ティペット]

動物固有の生態・特性に基づき
空間を再構成。住まい手とペッ
ト双方にとって“真に”ストレス
フリーな住環境を目指した
「ペット共生型マンション」

Normalization Room

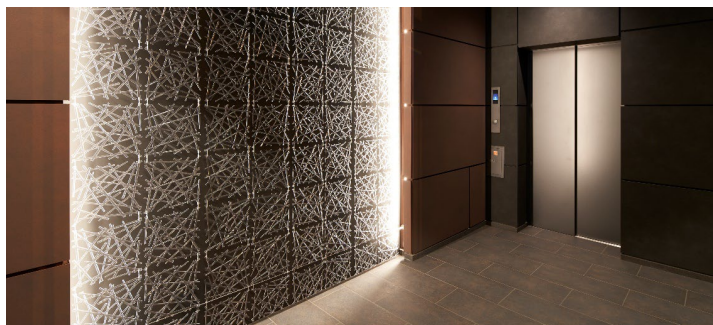
[ノーマライゼーション・ルーム]

利用者多様性に対応し、バリア
フリーの考え方を一歩進めた
「ノーマライゼーション」の視
点に基づく空間環境デザインに
よって、健常者にも非健常者
にも等しく住み心地の良い住空間
を提案

POINT

- 01 緻密で自由な発想のプランをベースに、細やかな工夫でプラスアルファの魅力を付加
- 02 機能性+デザイン=空間の「質」にこだわり、住むことにステータスを感じられるレジデンス
- 03 立地を厳選した資産性の高い物件
- 04 エリア相場のアップサイド賃料を長期安定確保でき、維持管理コストを抑える企画設計で収益性の高い物件

OZIO



名称 OZIO NOOK
 所在地 東京都江東区亀戸
 竣工 2019年9月
 延床面積 1,589.54m² (480.83坪)
 戸数 46戸

名称 OZIO桜新町
 所在地 東京都世田谷区新町
 竣工 2021年10月
 延床面積 1801.20m² (544.86坪)
 戸数 47戸

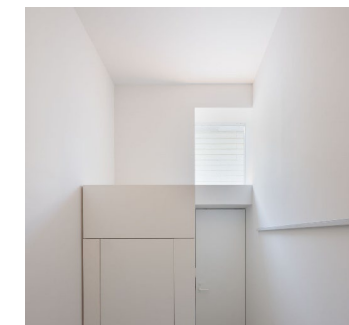
ASTILE



名称 ASTILE 三軒茶屋 II
 所在地 東京都世田谷区太子堂
 竣工 2020年7月
 延床面積 473.13m² (143.12坪)
 戸数 住宅14戸、店舗2区画

名称 ASTILE 原宿
 所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷
 竣工 2022年3月
 延床面積 773.99m² (234.13坪)
 戸数 14戸、店舗2区画

FARE



名称 FARE 目白
 所在地 東京都豊島区雑司が谷
 竣工 2021年11月
 延床面積 473.59m² (143.26坪)
 戸数 14戸 (ノーマライゼーション
 住戸1戸)

分譲マンション開発

CONDOMINIUM DEVELOPMENT

利便性の高い都心エリアを中心とした、都会生活を楽しめる分譲マンション。

その場所固有のコンテクストを読み取り、一棟ごとに「そこにしかない個性」を与え、時を経ても色褪せない、住まう人を包み込む豊かな生活空間を提供します。

ストーリーと文化が編み込まれた 分譲マンション

心地よさをぎゅっとつめ込んだ コンパクト分譲マンション

ASCOT PARK

[アスコットパーク]

アスコットの原点となる
分譲シリーズ

| 中高層／ファミリー



KOHAKU

[コハク]

癒しの宝石

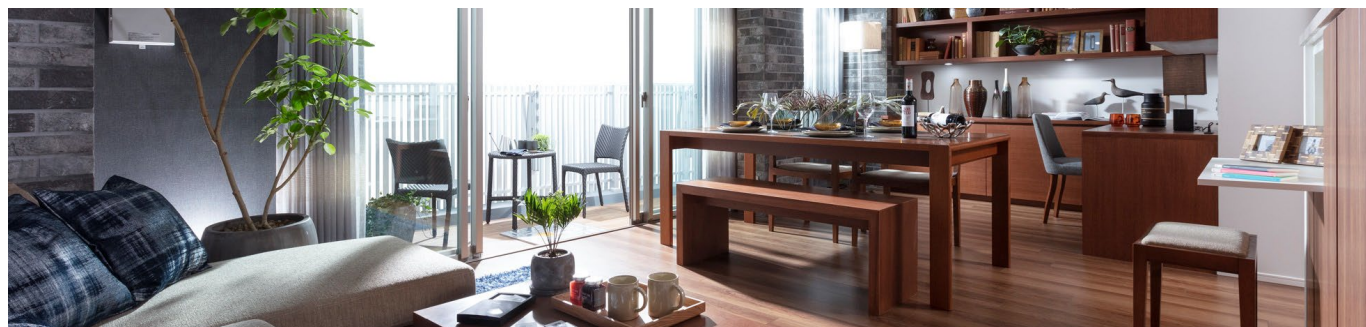
| 小～中規模／1～2名



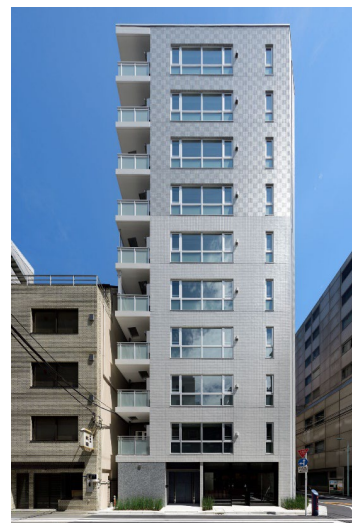
POINT

- 01 使い勝手を追究した細やかなプランとカスタマイズ性（セミオーダーポイントシステム）
- 02 アート作品をつくるように生まれる独創的な共用空間
- 03 高セキュリティで防災安全性を踏まえた仕様
- 04 将来の家族構成やライフスタイルの変化にも対応したフレキシブルなプランや資産性に配慮

ASCOT PARK



名称 ASCOT PARK 森下
所在地 東京都墨田区千歳
竣工 2017年9月
延床面積 2,663.15m² (1,361.31坪)
戸数 32戸



Blanton 日本橋大伝馬町
東京都中央区日本橋大伝馬町
2018年3月
1,339.00m² (405.04坪)
28戸



ASCOT PARK 五反野 Vessel
東京都足立区足立
2020年10月
3,397.86m² (1027.85坪)
46戸

KOHAKU



KOHAKU 新中野
東京都中野区中央
2020年3月
1,195.15m² (361.53坪)
24戸

オフィス・商業施設開発

OFFICE & COMMERCIAL FACILITY DEVELOPMENT

「暮らすように働く、住みたくなるオフィス」をコンセプトに、街とつながる外観、街の特性を取り込んだ仕様の中小規模のオフィスを開発しています。

人との出会いにスパイスをもたらす ワークプレイス

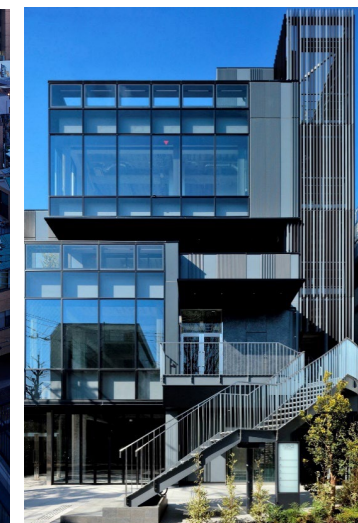
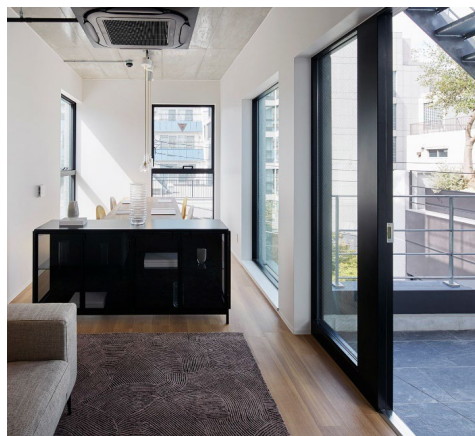
AUSPICE

[オースピス]

Auspice : 吉兆・きざし(英語)

Au=逢う+Spice=スパイス・刺激

| 小～中規模 / 中小企業・個人事業主



名称 AUSPICE 青山
所在地 東京都港区北青山
竣工 2020年9月
延床面積 576.32m² (174.33坪)
構造/規模 RC造 / 地下1階 地上4階

AUSPICE 表参道
東京都港区南青山
2021年1月
861.13m² (260.49坪)
S造 / 地上5階

- 01 温もりやアートを感じさせる、「居場所」としてのワークプレイス
- 02 スモールオフィスならではの密度が高く充実した共用部
- 03 中小優良オフィスとしての投資要望に応える好立地とスペック (設備・環境性能)

物流施設開発

LOGISTICS FACILITY DEVELOPMENT

物流事業者の「ラストワンマイル※1」の一端を担う中小規模の物流拠点は、郊外の大きな物流施設とのハブとして、地域における豊かな暮らしと経済の成長に今後ますます大きな関わりを持っていきます。生活居住空間に近いエリアに物流施設を設けることで物流のリードタイムを短縮し、CO2排出を抑えて環境保全に貢献。近隣での雇用を創出して就労者不足の解消にも寄与。また、郊外の大型物流施設との中継地点となることでドライバーの労働環境を改善するなど、さまざまな角度から社会に貢献できると考えています。そして、創業以来20年以上にわたるマンション開発で培った技術・デザイン力を活かし、住宅地や都市部に親和性のある先進的な物流倉庫を開発します。

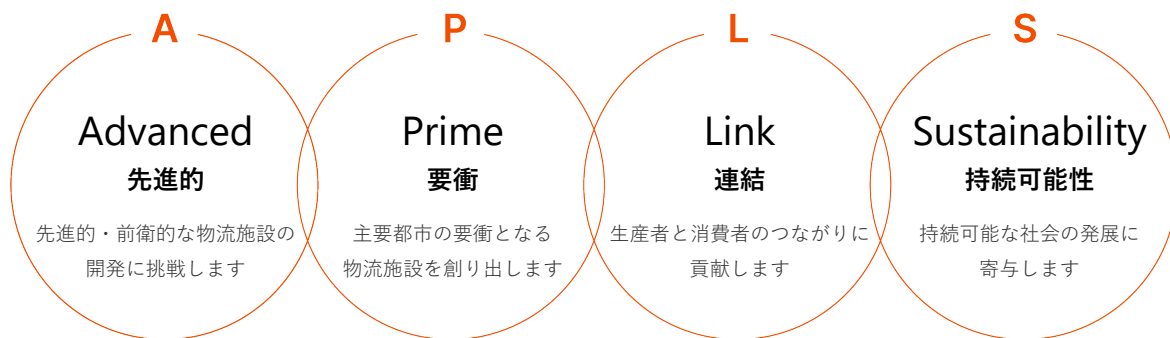
※1. 物流の最終拠点からエンドユーザーまで、モノとサービスを運ぶ最後の区間

アスコットからはじまる、つながる、ラストワンマイル



[アスコット プライム ロジスティクス]

アスコットの物流施設「Apls」は、さまざまな社会問題に対して物流という観点から貢献し、生産者、労働者、消費者にとっての「要衝（Prime）」となる物流施設の開発を目指しています。



名称	アスコット・プライム・ロジスティクス加須
所在地	埼玉県加須市土手
竣工	2023年8月
延床面積	8,782.98m ² (2,656.85坪)
構造/規模	S造 / 地上3階

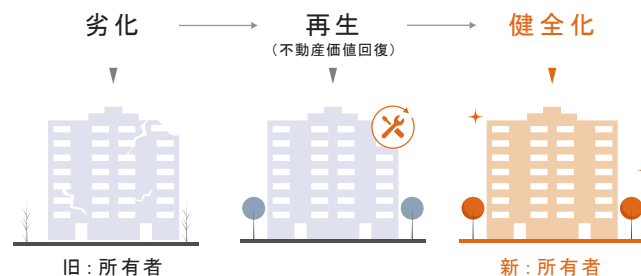
バリューアップ

PROPERTY VALUE-ADDING

不動産の価値を見極め、再投資を実施し、効率的に改装・改修を行うバリューアップ。
当社が開発事業で培った「高いデザイン性」「住み心地」「機能性」を付加することで、オリジナリティと新しい価値を創出します。

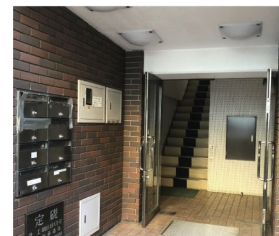
01 短期：治療型

当社が不良不動産を購入してオーナーとなり、速やかに追加投資を決定、問題解決策を実行。優良不動産に再生させ、新しいオーナーへ引き継ぐ。



事例紹介

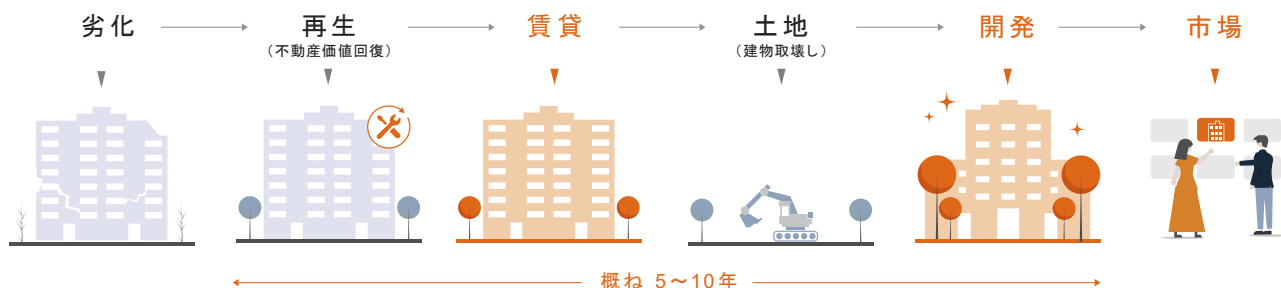
BEFORE



AFTER



02 中期：根治型 (再生事業+賃貸事業+開発事業の複合事業)



不動産の利用・活用問題だけでなく、建物が高齢化し残存耐用年数が少なく長期投資に向きない不動産を対象とする。現状の問題を解決し利用可能な不動産に再生した後、中期的に賃貸事業として運用。建物寿命を終える時点で建物を取り壊し、新築建物を開発。将来にわたり長期的に投資できる不動産によりみえらせ、新しいオーナーへ引き継ぐ。



R.core 原宿

不動産ファンドマネジメント

REAL ESTATE FUND MANAGEMENT

2021年に創設したファンド事業本部は、1999年のアスコット創業以来培ってきた開発事業の経験と国内外ネットワークを活用した新規事業部門です。アスコットの中期的な成長戦略の重要な柱の一つとして、国内外投資家との共同投資ファンド、新たな私募ファンド組成、REIT等の事業へ参入していきます。

投資対象物件

当社の強みである賃貸住宅、オフィスに加えて、物流施設、ホテル、シニアリビング、学生寮、データセンター等、幅広い物件を対象とし、さらに開発段階からの参入も検討しています。



賃貸住宅



オフィス



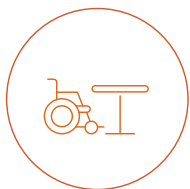
物流施設



商業施設



ホテル



シニアリビング



学生寮



データセンター

ファンド組成

ファンド・コンセプト 投資戦略立案
投資スキームの選定
ガバナンス体制の構築
エクイティ資金調達
ドキュメンテーション作成
クロージング

物件取得

マーケット調査
投資案件ソーシング
投資ストラクチャーの選定・構築
バリュエーション
価格等の売主との交渉
ファイナンス・アレンジメント
ドキュメンテーション作成
クロージング

ファンド運用 / 価値向上

運用計画の立案
出口戦略の策定
ポートフォリオ・マネジメント
会計・税務・SPC管理
定期運用報告

物件運用

物件のビジネスプラン策定
バリューアッププランの立案
テナント・リーシング
信託対応
負債管理・レンダー対応
会計・キャッシュマネジメント
リファイナンス
物件売却

国際事業

INTERNATIONAL BUSINESS

日本の優れた投資環境がグローバル投資家から注目され、高い関心を集めている中、アスコットの新たな成長戦略の重要な柱の一つとして、2021年に国際事業本部を創設しました。日本の不動産投資をはじめ、事業投資などに興味を持つ海外在住の投資家の皆さまに、国際事業本部の経験豊富な専任スタッフが「英語」および「中国語」でプロフェッショナルなサポートをご提供します。投資案件の選定紹介、契約、投資後の管理に必要な法務、税務、ファイナンスなどを全面的に支援。投資家の皆さまの資産安定と利益の最大化に努めます。さらに、投資のサポートだけでなく、来日時の滞在を最大限お楽しみいただけるようお手伝い。レジャー観光や健康診断など、さまざまな手配をいたします。中長期滞在の場合は、ご本人およびご家族の皆さまにとって大切な教育、医療、ヘルスケアまでご紹介いたします。私たちはアジアにおいて、日本へ投資される海外投資家の皆さまのベストパートナーを目指しています。

対日不動産にまつわる6つの総合サポート



日本での滞在生活におけるヘルスケア、教育、レジャーなどあらゆる面もお手伝いいたします！

サービスの流れ

● 収益物件



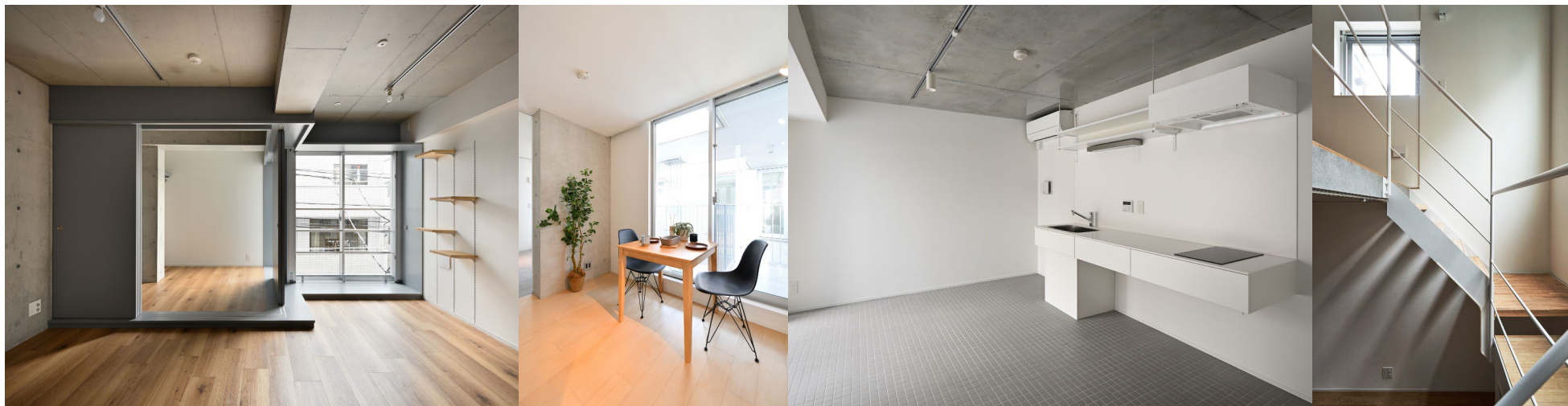
● 開発



プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

株式会社アスコット・アセット・コンサルティングは株式会社アスコットが100%出資する賃貸住宅管理会社です。
賃貸住宅の長期安定経営をお手伝いする、安心・安全・快適な暮らしのトータルサポーターです。



株式会社アスコット・アセット・コンサルティング

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前3-1-30 Daiwa青山ビル5F
TEL: 03-6721-0148 FAX: 03-6721-0147

資本金 1,371万円
代表取締役 豊泉 謙太郎
登録 宅地建物取引業 東京都知事免許 (5) 81353号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (1) 第005973号

/// SNS //////////////////////////////////////



WEBサイトのご紹介

WEB SITE

株式会社アスコット



<https://ascotcorp.co.jp/>

販売中物件

<https://ascotcorp.co.jp/achievements/sale/>

実績紹介

<https://ascotcorp.co.jp/achievements/>

IR情報

<https://ascotcorp.co.jp/ir/>

Photobook OZIO/ASTILE/FARE

賃貸マンションの竣工写真をまとめた小冊子です
QRコードよりPDFでもご覧いただけます



株式会社シフトライフ

不動産開発（分譲マンション、リノベーションマンション等）
企画・販売、売買・仲介等



<https://shiftright-corp.com/>

株式会社アスコット・アセット・コンサルティング

賃貸住宅管理



<https://ascotac.co.jp/>



ASCOT CORP.

CORPORATE OVERVIEW 2024

発行元 株式会社アスコット

2024/1/25 改訂版