



ASCOT CORP.

CORPORATE OVERVIEW 2024

中文(繁體)

目錄

CONTENTS

代表致辭 / 理念	03-05
公司概要	06
業績發展	07
業務內容	08-11
租賃公寓的開發	12-13
販賣住宅的開發	14-15
辦公樓 · 商業大樓的開發	16
物流設施的開發	17
翻新增值	18-19
不動產基金管理	20
國際業務	21
物業管理	22
網頁	23

領導致辭

TOP MESSAGE



法人代表董事长 罗 怡文 / 法人代表总经理 中林 毅

我們的目標是實踐以環境和社會為本的企業活動，為您提供符合國際生活標準且品質優良的房地產服務。展望未來，我們將積極地迎接各種挑戰，致力於豐富和多彩化人們的生活與城市。我們立志成為奠定行業新基礎、引領行業新風向的龍頭企業。

法人代表董事長 羅 怡文

ASCOT自成立以來，主要以開發富於設計性的高級公寓為主獲得了成長。我們基於“空間，能賦予人力量。”這一信念，目前正致力於“擴大”辦公樓、物流等“資產類型”。同時，除傳統的房地產開發模式外，我們還著力開展基金資產管理業務以及啟動以亞洲商圈顧客為目標的升值業務等“商業模式多元化”舉措。進而，我們以“國際×金融×DX”為關鍵字，在擴大顧客基礎與業務領域的同時，力求開展提升資金效率且視覺化的經營。在數位化轉型（DX）方面，我們於2022年7月1日獲得了經濟產業省的“DX認證”。

ASCOT將迅速精準地把握行業新趨勢，秉持自1999年創立以來一直無比珍視的風險精神，作為專業的房地產價值創造集團，力求實現我們堪稱第二創業的巨大飛躍。

法人代表總經理 中林 毅

理念

CORPORATE PHILOSOPHY

Purpose | 存在意義

實現人與社會、 環境的共生與和諧

- 我們通過創造房地產價值，孕育人與社會的富足。
- 我們在創造房地產價值時，始終思考如何與環境共生，并開展行動。
- 朝向可持續發展的世界，實現“人、社會、環境”的和諧。

Vision | 理想願景

專業的房地產價值創造集團

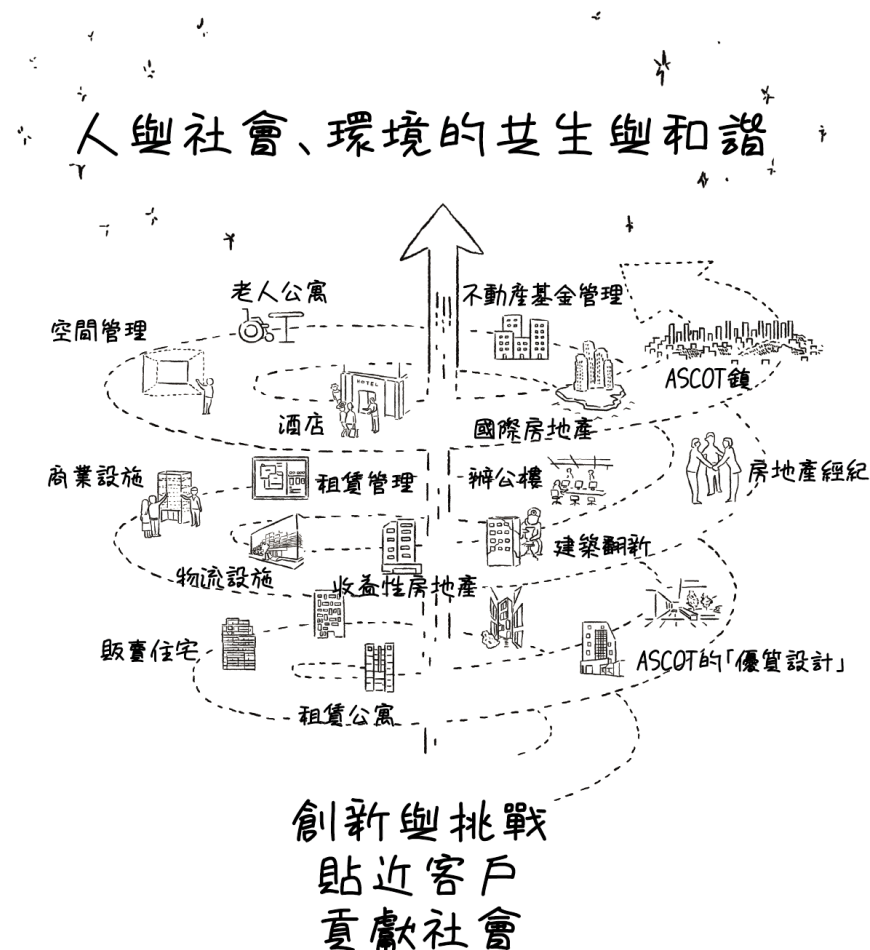
- 洞察房地產的隱藏價值，掌握社會變化，憑藉獨創性思維找到潛在需求，創造全新價值
- 通過構建價值鏈，以最合適的方式，將最多彩的樓盤和服務，提供給廣泛的客戶。
- 集結一流人才，立志成爲“房地產達人”專業集團。

Value | 價值觀

創新與挑戰 / 貼近客戶 / 貢獻社會

ISM | 行為指南

徹底思考 / 貫徹始終 / 齊心協力



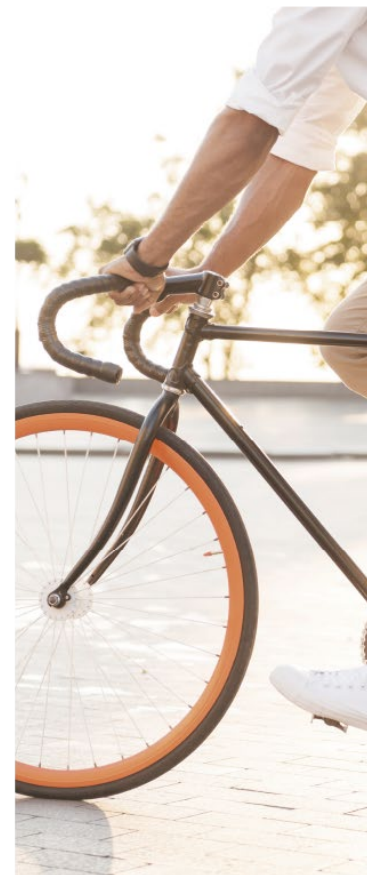
我們的理念

CREDO

Credo | 信念

空間，能賦予人力量。

欣慰、暖心的空間。定格在記憶中的城市景色。
世上有一些空間，蘊藏神奇力量，帶給人們活力。
我們在通往這些空間的路上，步履不停。
我們親手打造的住宅，以它的每一盞燈光，
提醒我們工作的意義，無數次帶給我們勇氣。
空間原本為人類遮風避雨而生，
卻有著改變人生品質的驚人力量。
環顧我們的城市，仍有很多很多地方，
僅憑一個創意，就能煥發出新的生命光彩。
無論怎樣的地塊、怎樣的建築，
都必定對建設有尊嚴的社會有所幫助。
空間，能賦予人力量。—— 這是我們ASCOT不變的信念。



公司概況

CORPORATE PROFILE

株式會社 ASCOT (英文名 : Ascot Corp.)

地址 郵遞區號150-0001 東京都涉谷區神宮前3丁目1番30 號 Daiwa青山大樓5層
TEL : 03-6721-0248 FAX : 03-6721-0247

創立 1999年4月

資本金 108.67億日元

董事	法人代表董事長	羅 怡文
	法人代表總經理	中林 毅
	董事	豐泉 謙太郎
	董事	田村 達裕
	董事	黃 凱頻
	獨立董事	高村 正人
	獨立董事	原田 紀子
	獨立常任監事	田中和彥
	獨立監事	吉田 修平
	獨立監事	長尾 謙太

事業內容

- 房地產開發業務 (租賃公寓、販賣住宅、辦公樓、商業大樓、物流設施等)
- 房地產租賃業務 (包括房地產增值)
- 不動產基金管理
- 其他・房地產投資・物業管理・經紀等

登記執照等

- 住宅建築交易許可 國土交通大臣 (1) 第10598號
- 一級建築師事務所 東京都知事註冊 第58896號
- 一般不動產投資顧問業 國土交通大臣 一般第1062號
- 第二類 金融商品交易許可 關東財務局長 (金商) 第1190 號
- 借貸業 東京都知事 (1) 第31931號
- 個人資訊保護標誌 認定號碼 : 第10700010 (07) 號
- 合格開票企業註冊號 T7011101028617

上市交易所 東京證券交易所 標準市場上市 (證券代碼 : 3264)

分支 大阪分店

子公司 株式會社 Ascot Asset Consulting
株式會社 Ascot Capital
株式會社 SHIFT LIFE

[主要股東]

中國平安集團

森燁有限公司 (Sun Ye Company Limited)

平安 (PING AN) JAPAN · INVESTMENT 1 號 投資事業有限責任組合
SBI 控股株式會社

[主要合作銀行]

三井住友銀行・三菱 UFJ 銀行・瑞穗銀行・

關西未來銀行・商工組合中央金庫・西武信用金庫・

東日本銀行・Kiraboshi 銀行・Resona 銀行 (排名不分先後)



※上述比例为股东表决权比例

業績發展

CHANGE OF ACHIEVEMENTS

業績發展 (未合併損益)

單位：百万日元

	FY09/2021	FY09/2022	FY09/2023
銷售額	19,808	18,044	12,573
毛利潤	3,896	3,417	2,884
營業利潤	1,940	1,555	1,018
經常利潤	1,652	1,177	406
淨利潤	1,282	794	497

第25期 [2023年9月] 財務報表摘要 (合併)

單位：百万日元

合并利潤		合并资产负债表	
銷售額	19,273	流動資產	62,375
毛利潤	4,220	現金及銀行存款	8,232
銷售、一般和管理費用	2,215	庫存	51,684
營業利潤	2,004	固定資產	5,434
經常利潤	1,009	資產總計	67,818
歸屬母公司淨利潤	898	流動負債	15,169
		短期借款	4,974
		一年內到期長期借款	9,002
		長期負債	27,289
		長期借款	27,017
		負債總計	42,459
		股東權益	25,352
		淨資產總計	25,359
		負債和淨資產總計	67,818
		資本充足率	37.4%

IR

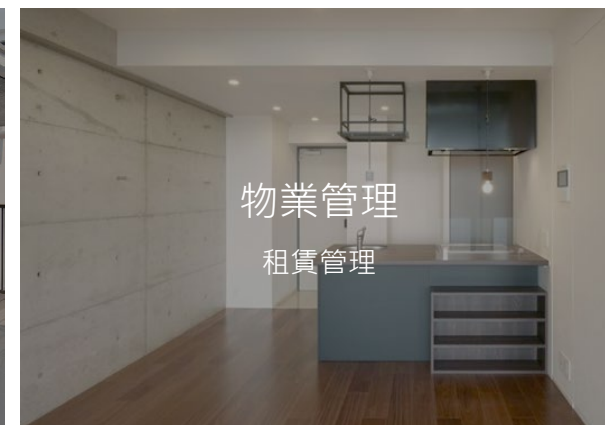
有關IR信息的詳細信息，請訪問我們的網站。
<https://ascotcorp.co.jp/ir/>



業務內容

OUR BUSINESS

通過提供廣泛的房地產解決方案，實現新的價值和暢想。



開發成就介紹

TRACK RECORD

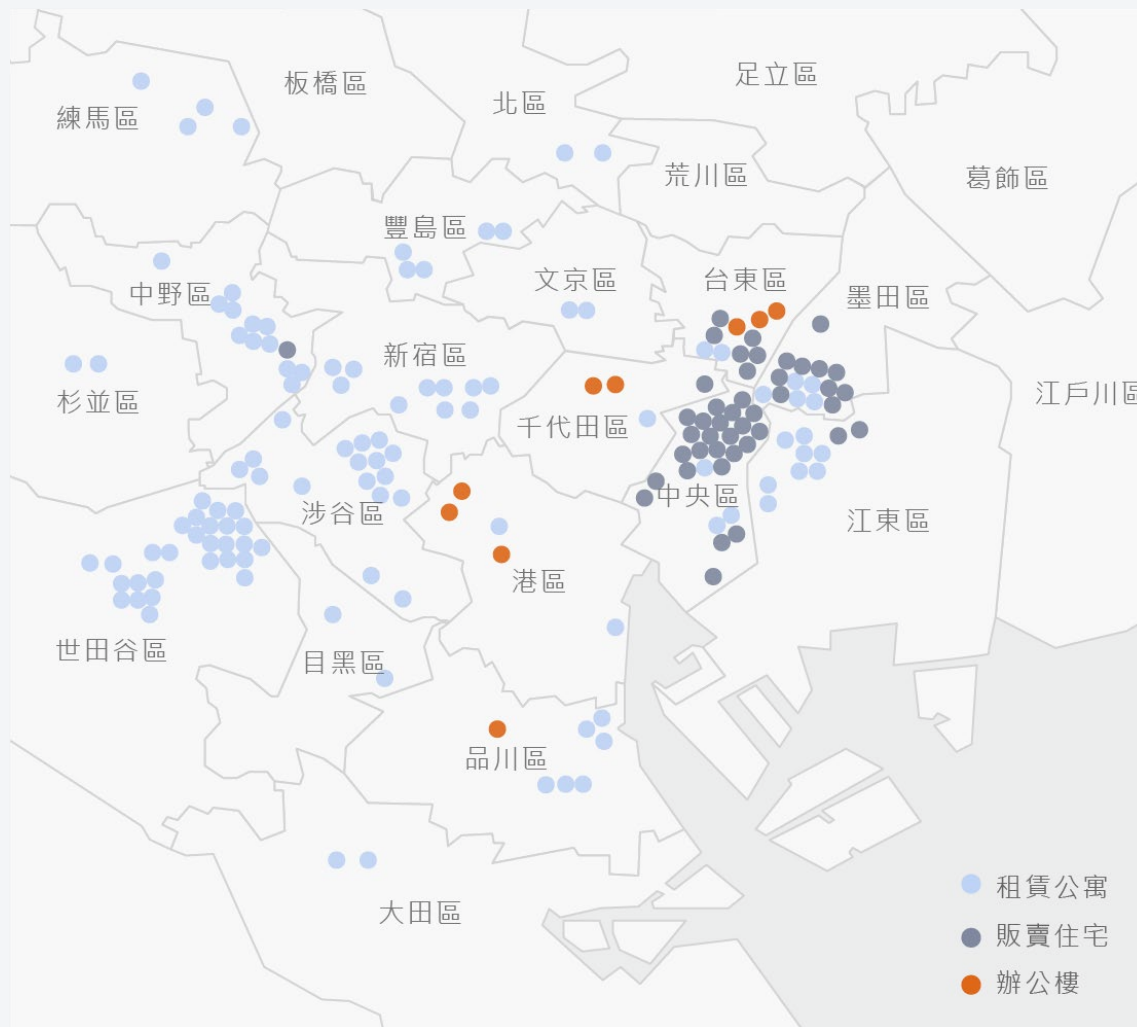
在東京都心23區、 100棟以上的實績

公司自創立以來，在“租賃公寓開發”“販賣住宅的開發”“辦公樓開發”等主要業務方面，積累了100棟以上的開發實績。

今後，我們會將業務主要區域擴大到一都三縣，物流設施方面將在東京、大阪、名古屋、福岡、仙台等大都市圈，持續推出高收益建案。

YouTube 官方管道

我們的開發案例研究的視頻！
在這裡訂閱我們的頻道 >>>

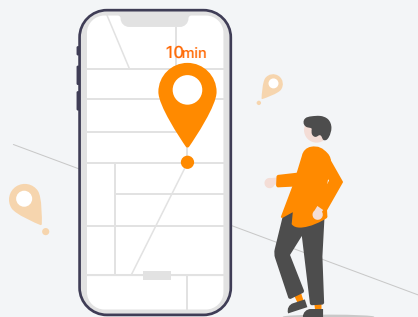


*截至2022年9月。

大家選擇ASCOT新建建案的原因

ADVANTAGE

01



精選距離東京都心主要人氣車站 步行10分鐘以內的好地段

我們視交通便利為最重要因素，開發的建案以“靠近車站”的稀少性商品為主。在東京都心的有些地方，停車場的月租金甚至能和房租不相上下，而且也有很多人沒有車，因此電車就成為主要的出行方式。對入住者而言，從車站到公寓的距離是非常重要的因素。



02

適合投資的規模和配置

考慮到個人投資者的投資需求以及資產的流動性，我們開發的規模以小~中規模的建案為主。同時，我們在保證品質的同時，不安裝過多設備，追求合理配置，從而降低運營成本和維護費用。



04

以RC結構為主的開發

RC結構是指地板、牆壁、梁柱以鋼筋混凝土為構材的結構，這種結構的房屋耐火、耐震、隔音性能都十分出色。同時，資產價值指標之一的法定耐用年限達到47年，未來可長期攤提折舊，可以說是一種高保值資產。

03

考究的策劃和設計

我們對經手開發的所有樓盤，均追求高度設計性。從概念定位階段，就設法解讀該地塊及其背後歷史的獨特性，堅持帶著“空間，能賦予人力量”的信念，進行開發。我們的這種努力獲得高度評價，在國內外榮獲了包括優良設計大獎在內的多項設計獎項。

05

一條龍式服務

從買地到商品策劃和建設管理，都由本公司自行完成。進而在業主購房後，為繼續通過租賃管理送去放心和安心，由集團下屬公司ASCOT資產諮詢公司合作提供服務。我們進一步貼近租戶、業主，開展更貼心的服務。



優良設計大獎 - 主要獲獎建案 -

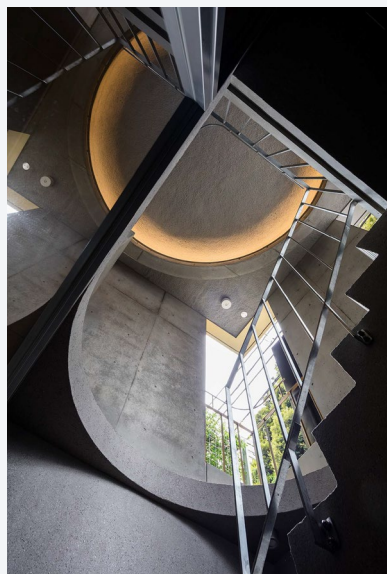
GOOD DESIGN AWARD

關注人與城市的羈絆
提供豐富多彩、生氣勃勃的居住體驗



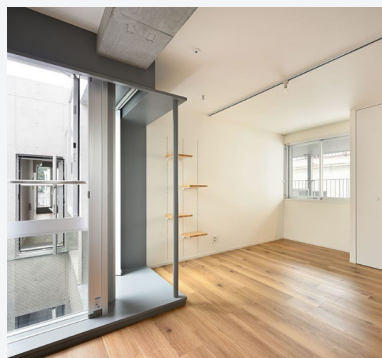
GOOD DESIGN AWARD 2022

OZIO 櫻新町
租賃公寓



GOOD DESIGN AWARD 2022

ASTILE 麻布十番
租賃公寓



GOOD DESIGN AWARD 2021

TIPETTO 目黒不動前
租賃公寓



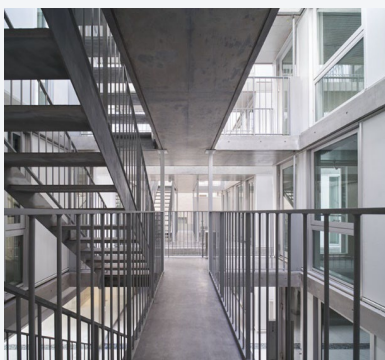
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 新宿 I・II
租賃公寓



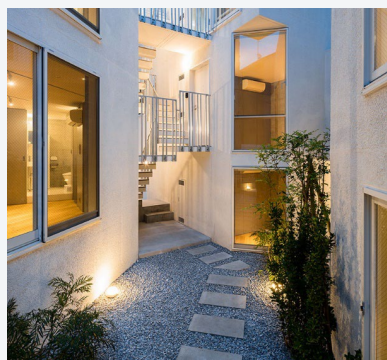
GOOD DESIGN AWARD 2021

ASTILE 三軒茶屋 I
租賃公寓



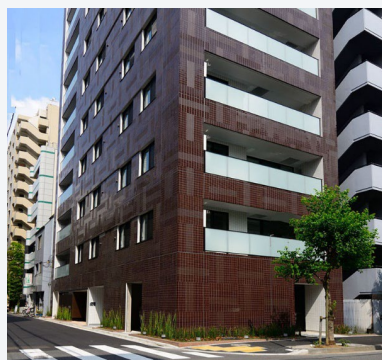
GOOD DESIGN AWARD 2020

FARE 經堂 I・II
租賃公寓



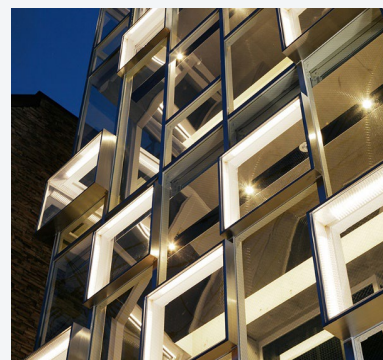
GOOD DESIGN AWARD 2019

FARE 上原之家 EAST・WEST
租賃公寓



GOOD DESIGN AWARD 2014

ASCOT PARK 日本橋人形町 ATELIER
販賣住宅



GOOD DESIGN AWARD 2010

DAIMYO BEAUTY COMPLEX
商業大樓



GOOD DESIGN AWARD 2007 金獎

STYIM
在優良設計大獎獲獎歷史上首次
作為公寓樓盤榮獲金獎

租賃公寓的開發

RENTAL APARTMENT DEVELOPMENT

城市型高級公寓，集成「為住戶“享受和發現生活的樂趣”提供契機」的各種創意與想法，為租賃公寓賦予新價值，。我們重視與街區的聯結，為您送上流光溢彩、演繹“激揚生活”的居住空間。

依業務規模開展三大系列

擴大生活圈子 概念高級公寓

OZIO

[澳吉澳]

義大利語 / 放鬆 · 隨心所欲

| 中層建築

價格範圍
10億日元以上

ASTILE

[阿斯緹樂]

義大利語 / 風格
Ascot + Style

| 小型到中型

價格範圍
5億至10億日元之間

FARE

[法樂]

義大利語 / 做 · 創造

| 小規模

價格範圍
5億日元以下

ASTILE studio

[阿斯緹樂工作室]

“帶有隔音室的公寓”為豐富的室內活動提供更多可能性，實現多彩的“居家時光”。

TIPETTO

[緹佩特]

“寵物友好公寓”根據動物固有的生態與特性，重構空間，力求打造對住戶和寵物雙方都“真正”零壓力的居住環境。

Normalization Room

[正常化居所]

順應使用者多元化的特點，進一步發展無障礙設計思路，基於“正常化”視角，通過空間環境設計，提供無論對健全人士還是非健全人士，都同樣舒適的居住空間。

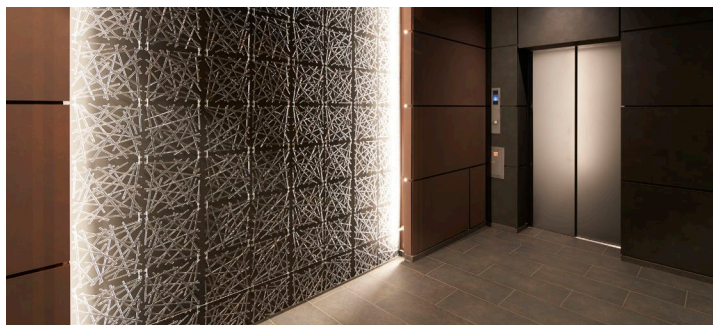
POINT

- 01 基於周密和自由的創想、計畫，通過細緻的考慮，增添更多額外魅力
- 02 作為高級公寓，注重【功能性 + 設計 = 空間“品質”】，能感受居住在其中是一種身份的代表
- 03 嚴格選址，高資產性建案
- 04 作為高收益建案，能確保該地區相對高額の租金，通過策劃設計控制維護管理成本

租賃公寓的開發

RENTAL APARTMENT DEVELOPMENT

OZIO



名稱 OZIO NOOK
地點 東京都江東區龜戶
完成施工 2019年9月
總樓面面積 1,589.54m²
總戶數 46戶

OZIO 櫻新町
東京都世田谷區新町
2021年10月
1801.20m²
47戶

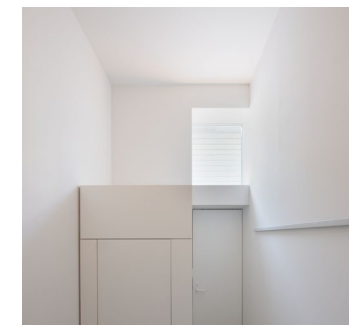
ASTILE



ASTILE 三軒茶屋 II
東京都世田谷區太子堂
2020年7月
473.13m²
14戶住宅・2戶店面

ASTILE 原宿
東京都渋谷區千駄谷
2022年3月
773.99m²
14戶・2個商鋪地塊

FARE



FARE 目白
東京都豐島區雜司谷
2021年11月
473.59m²
14戶 (正常化居所1戶)

販賣住宅的開發

CONDOMINIUM DEVELOPMENT

以高度便利的都心地區為主，享受城市生活的販賣住宅。

解讀該地區固有的風格，賦予每一棟建築以“獨一無二的個性”，不隨時間而褪色，永久包容住戶，販賣住宅為您提供這樣的生活空間。

故事與文化相交融 販賣住宅

滿滿都是舒適體驗 小巧型販賣住宅

ASCOT PARK

[阿斯科特派克]

作為ASCOT事業最初的住宅系列

| 中層建築 / 家庭

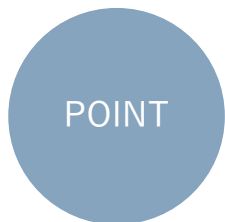


KOHAKU

[珂哈庫]

療愈寶石

| 小型到中型 / 1-2人

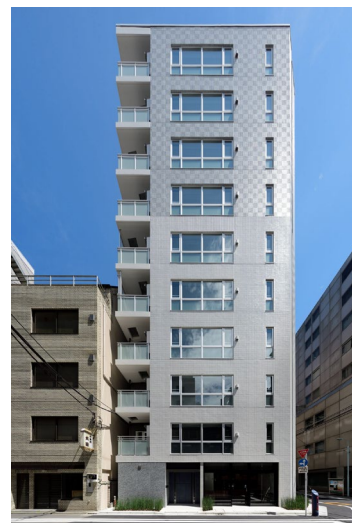
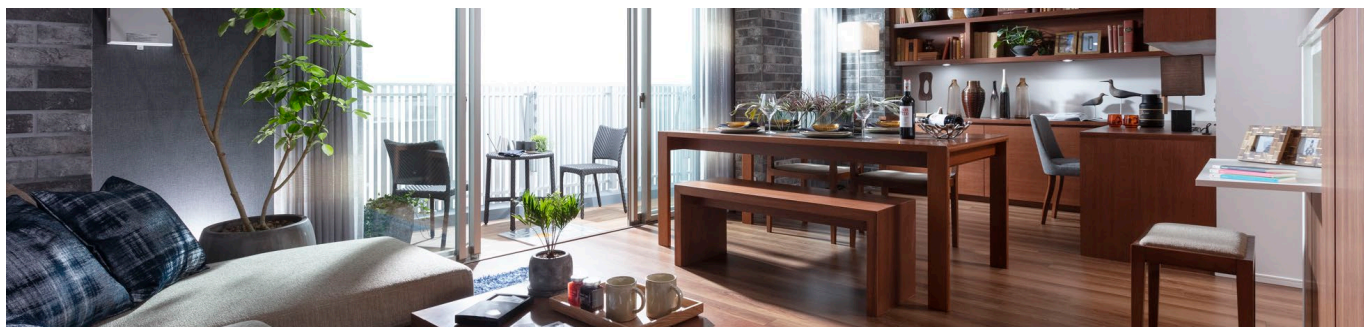


- 01 徹底講求易用性的細緻計畫與定制性 (半定制方針系統)
- 02 如創作藝術作品般誕生的獨創性公共空間
- 03 在高度安保性能的基礎上兼顧防災安全性的配置
- 04 順應未來家庭結構和生活方式變化，注重靈活計畫與資產性

販賣住宅的開發

CONDOMINIUM DEVELOPMENT

ASCOT PARK



名稱 ASCOT PARK 森下
地點 東京都墨田區千歲
完成施工 2017年9月
總樓面面積 2,663.15m²
總戶數 32戶

Blanton 日本橋大伝馬町
東京都中央區日本橋大伝馬町
2018年3月
1,339.00m²
28戶

ASCOT PARK 五反野 Vessel
東京都足立區足立
2020年10月
3,397.86 m²
46戶

KOHAKU



KOHAKU 新中野
東京都中野區中央
2020年3月
1,195.15 m²
24戶

字樓 · 商業大樓的開發

OFFICE & COMMERCIAL FACILITY DEVELOPMENT

以“如享受生活般工作 · 宜居型辦公室”為理念 ·
開發中小規模辦公室 · 外觀上與街區相連 · 配置上體現街區特性。

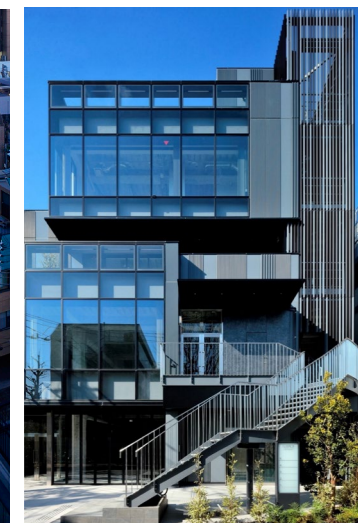
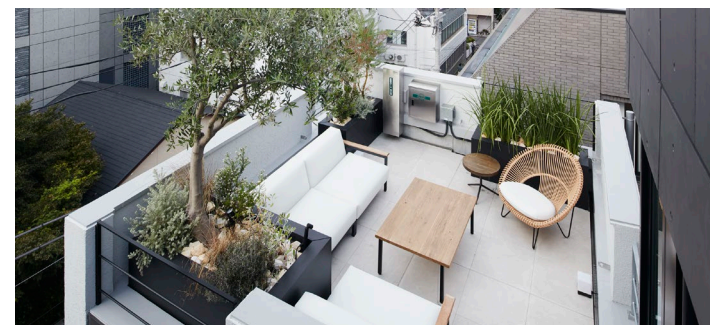
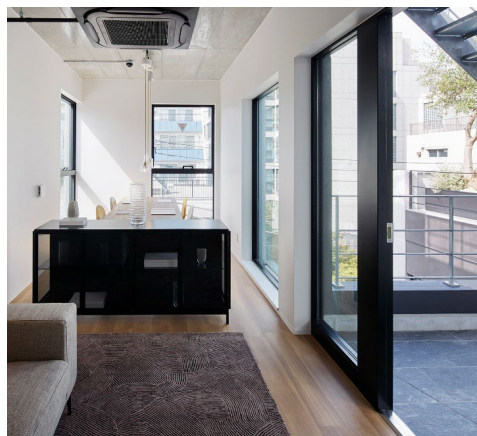
與人邂逅 · 產生火花 工作場所

AUSPICE

[澳斯匹斯]

英語 / 吉兆 AU 相逢 + SPICE 刺激

| 小型至中型 / 中小企業和獨資企業



名稱 AUSPICE 青山
地點 東京都港區北青山
完成施工 2020年9月
總樓面面積 576.32m²
結構/規模 RC · 地上4層 · 地下1層

AUSPICE 表參道
東京都港區南青山
2021年1月
861.13 m²
S結構 · 地上5層



- 01 帶給人暖意和藝術感，有“歸屬感”的工作場所
- 02 發揮緊密型辦公室的優勢，密度高的同時，擁有完善的公共區域
- 03 優秀的位置和高規格（設備與環境性能），滿足中小型優良辦公室的投資要求

物流設施的開發

LOGISTICS FACILITY DEVELOPMENT

中小規模物流基地承擔著物流企業“最後一英里*1”之責，作為郊區大型物流設施的樞紐，今後將為地區的富足和經濟增長發揮越來越重要的作用。通過建設物流設施在近鄰生活居住空間的區域，可縮短物流前置時間，為減排二氧化碳、保護環境作出貢獻。

這些物流設施亦可在鄰近地區創造就業，同時也有助於緩解就業人員短缺問題。同時，它將成為郊區大型物流設施的中轉地，包括改善司機的勞動環境在內，有助於從不同角度為社會作出貢獻。我們將發揮公司成立二十多年來在公寓開發領域所積累的技术和設計實力，開發可以與住宅區和城市地區融和的先進物流倉庫。

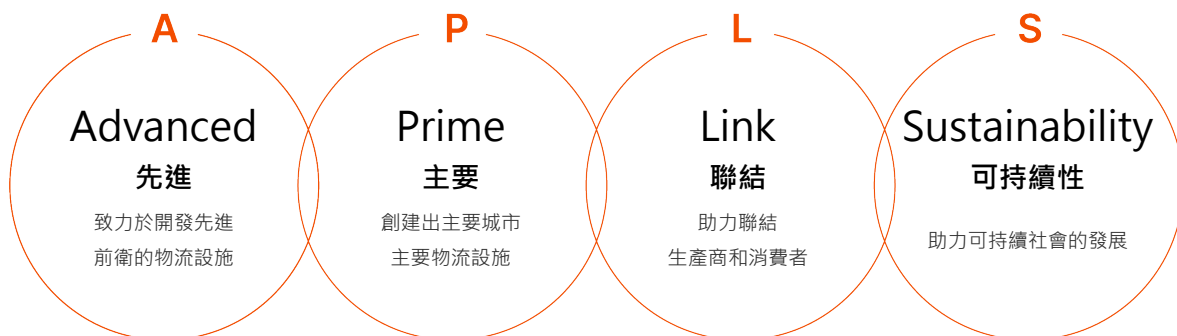
*1. 將貨物和服務從物流最終基地運送至最終使用者的最後一段區間

始於ASCOT、聯結最後一英里



[ASCOT 主要物流設施]

ASCOT物流設施“Apls”，從物流的角度，協助解決各類社會問題。我們力求開發出對生產商、勞動者、消費者而言的“主要 (Prime) ”物流設施。



名稱	Ascot Prime Logistics 加須
地點	埼玉縣加須市
完成施工	2023年8月
總樓面面積	8,782.98m ²
結構/規模	S結構/地上3層

翻新增值

PROPERTY VALUE-ADDING

基於現代的需求對二手房進行“重塑”的服務為我們提供的整棟大樓翻新。

既不是僅對建築物表層進行翻新，也不是完全推翻重來，而是以合理的成本，最大限度挖掘建築物的潛力，重塑“建築物的本質=核心”，有效提高收益率。

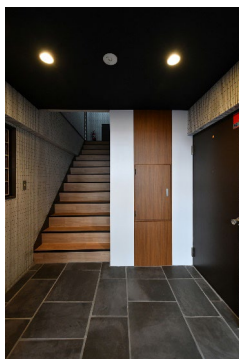
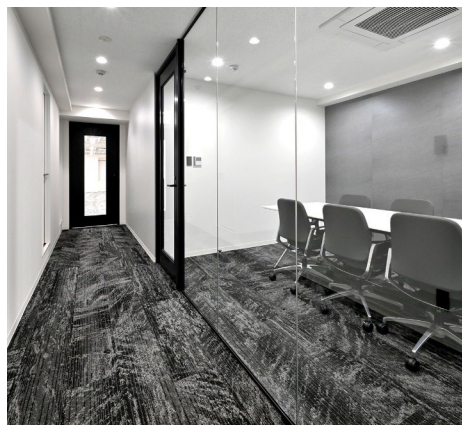
深入鑽研核心價值，打造“長久受人喜愛的房地產”

R.core

[盧科阿]

Re + Core 改造 + 核心

業務內容不僅限於綜合翻新，還包括合理的用途轉變、減輕初始投資負擔的精裝辦公室等在內，全面提供價值提升方案。



名稱	R.core 原宿	R.core 淺草橋
地點	東京都涉谷區千駄谷	東京都台東區淺草橋
完成施工	1984年7月	1988年3月
總樓面面積	632.93m ²	1,007.51m ²
結構/規模	RC / 地上4層・地下1層	RC / 地上7層

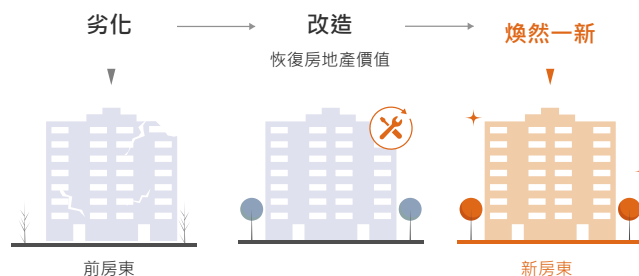
翻新增值

PROPERTY VALUE-ADDING

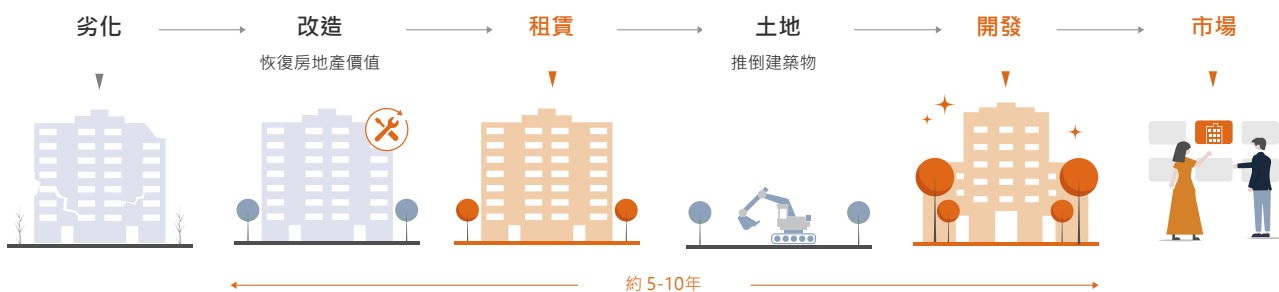
挖掘房地產的潛在價值，進行二次投資，通過改裝/ 改修提升資產價值。
 利用我們在房地產開發業務中所積累的設計、居住和功能層面的經驗，賦予房地產全新的個性與價值。

01 短期模式：治療型

收購具有物理缺陷但有改善餘地的房地產，憑藉長年積累的再生技術進行改修並轉化為優質資產，最終轉讓給新投資人。



02 中期模式：根治型 (改造+租賃+開發的綜合專案)



我們通常選擇入住率低落或者嚴重老齡化的建築，通過大規模改造解決建築物存在的老化及資產價值低下的問題後，通過自持獲得租金回報。建築物壽命到期後進行解體並重新開發，使其成為適合長期投資的優良資產，最終轉讓給新投資人。

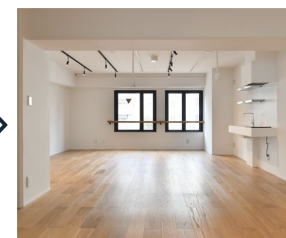
案例研究

BEFORE



R.core 原宿

AFTER



不動產基金管理

REAL ESTATE FUND MANAGEMENT

基金事業本部是2021年新成立的事業部門，力求發揮自1999年ASCOT創立以來著力培養的開發業務經驗和國內外業務網路優勢。該部門作為ASCOT的中期成長戰略的重要支柱之一，參與和國內投資者的共同投資基金、新私募基金發行、REIT等業務。

投資物業

除我公司所擅長的租賃住宅、辦公室外，也將物流設施、酒店、老人中心、學生宿舍、機房等廣泛的房地產納入投資對象，更有野心從開發階段就參與上述資產類型。



租賃公寓



辦公樓



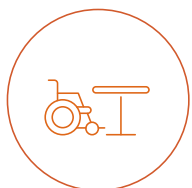
物流設施



商業設施



酒店



老人公寓



學生宿舍



資料中心

基金發行

- 擬訂基金理念投資戰略
- 選定投資架構
- 構建治理體系
- 籌集股權資金
- 製作相關文件
- 賬務處理

房地產購置

- 市場調查
- 投資項目定位
- 選定和構建投資結構
- 估值
- 與賣主交涉
- 融資安排
- 製作相關文件
- 賬務處理

基金運用/ 提升價值

- 擬訂運用計畫
- 制訂退出策略
- 投資組合管理
- 財務、稅務、SPC管理
- 定期運用報告

房地產運用

- 制訂房地產業務計畫
- 擬訂提升價值計畫
- 租戶租賃
- 信託相關業務
- 負債管理與貸款機構相關業務
- 財務與現金管理
- 再融資
- 房地產出售

國際業務

INTERNATIONAL BUSINESS

近年來，日本優良的投資環境受到全球各地投資家的熱切關注。在這樣的背景之下，作為本公司成長戰略中的重要環節，我們於2021年成立了國際事業本部。我們擁有經驗豐富的職員，用中文及英文為對日房產投資或對日事業投資感興趣的海外投資家提供專業優質的服務。從選擇投資對象、簽訂合約，到後期的資產管理所需的法務、稅務、財務支援等等，我們都將為顧客提供全方位的服務，滿足顧客多元化的需求。顧客投資的風險最小化和利益最大化是我們努力的目標。同時，我們的服務不僅限於投資領域，來日投資家旅日期間的方方面面都在我們的服務範圍內，我們有經驗豐富的合作夥伴，為顧客提供量身打造的觀光以及最高級別的健康醫療服務。另外，我們也為長期在日本發展的投資家以及其家人提供生活所需的教育、醫療、養老等支持。我們立志成為全亞洲對日投資家的首選專家，成為您對日投資的最佳搭檔。

為日本房地產提供六項綜合支援服務



我們協同經驗豐富的合作夥伴，
為您在日期間提供醫療、養老、教育、休閒等全方位的服務。

服務流程

● 投資既有房產



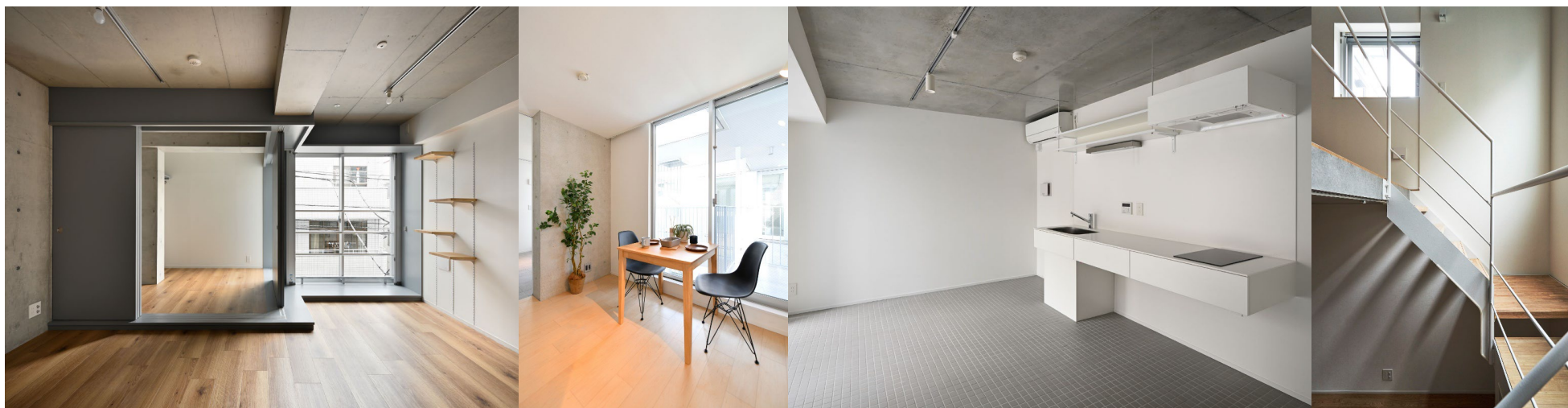
● 新開發房產



物業管理

PROPERTY MANAGEMENT

株式會社ASCOT資產諮詢 是由株式會社ASCOT 100%出資的租賃住宅管理公司。
為安心、安全、舒適的生活提供全方位支援，助力租賃公寓的長期穩定經營。



株式會社 Ascot Asset Consulting

150-0001 東京都涉谷區神宮前 3丁目 1番 30號 Daiwa青山大樓 5層
TEL : 03-6721-0148 FAX : 03-6721-0147

資本 1371萬日元

代表理事 豐泉 謙太郎

註冊 宅地建物交易業執照 東京都知事執照 (5) 81353 號
租賃房屋管理業務註冊 國土交通大臣 (1) 第005973號

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



株式會社 ASCOT



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

出售的房產

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

成就

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

IR信息

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

Photobook OZIO/ASTILE/FARE

這是彙集租賃公寓竣工照片的小冊子。
掃碼可閱覽PDF版。



株式會社 SHIFTLIFE

房地產開發 (租賃公寓、販賣住宅、翻新公寓、創收物業、酒店等)
銷售代理、建築管理、銷售和經紀等。



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

株式會社 Ascot Asset Consulting

物業管理、租賃管理



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



ASCOT CORP.

CORPORATE OVERVIEW 2024

Issued by Ascot Corp.

25/1/2024 Reserved.