



**ESR**



**HUMAN-CENTRIC DESIGN.**

皆様にはいつも温かいご支援を賜り、心より感謝申し上げます。

世界的な金利の上昇と地政学的な緊張が高まる中、日本他アジア太平洋地域の主要国をはじめ、米国、ヨーロッパの世界28カ国で事業展開する当社グループ全体の運用資産残高は1,561億米ドル(約22兆円)、延床面積は4,880万㎡に及びます。当社の強みは、物流施設とデータセンターを核としたニューエコノミー不動産の開発・運営に加え、投資とファンドマネジメントを事業の柱に一貫通貫のサービスを提供できる点です。

私たちは物流業界における人材不足という課題に対し、ワーカーの働きやすさとウェルビーイングを重視した魅力的な職場環境の提供が、労働力の確保に不可欠であると確信しております。そのため、当社は他社に先駆けて、「ヒューマンセントリックデザイン」を開発理念に掲げ、快適で効率的な物流施設の構築に努め、業界全体の意識向上に寄与したいと尽力してきました。

また、ニューエコノミー不動産開発を進めるなかで、環境認証に基づく開発や太陽光発電、EV用充電設備の整備などGX(グリーントランスフォーメーション)への取り組みも成長戦略の一つに置いています。その一環として、日本の2024年問題解決にも貢献できるソリューション開発を、三菱ふそうとダイムラー・トラック・ファイナンシャルサービス・アジアと3社共同で取り組むことも今年1月に発表し、早期実現に向け始動しています。

加えて、世界のデータセンター市場の急成長に対応するために、東京、大阪と京都に加え、香港、ソウル(韓国)、シドニー(オーストラリア)、ムンバイ(インド)およびシンガポールに受電容量1.5ギガワットのデータセンターを開発中です。日本ではESR初のデータセンター「ESRコスモスクエア データセンター」が2024年8月末に竣工予定です。今年5月に東京都心部に「ESR有明データセンター」の開発用地取得を発表した他、「ESR東久留米データセンター」、「ESRけいはんなデータセンター」が進行しており、日本政府が提唱する“Society 5.0”の実現にも寄与してまいります。

お知らせとして、物流施設「ESR東扇島ディストリビューションセンター(DC)」が、不動産業界の世界的に権威のある「MIPIMアワード2024」において、「Best Industrial & Logistics Project」(最優秀産業・物流プロジェクト賞)と「Special Jury Award」(審査員特別賞)という2つの荣誉ある賞を同時受賞することができました。ESR東扇島DCが物流インフラのグローバルのベンチマークとして評価され、最も荣誉ある最優秀賞を授与されたことは、この上なく光栄に思います。

ESRはお取引先様、株主・投資家の皆様、そして地域社会をはじめとするすべてのステークホルダーに対し、長期的な利益を提供することを目指しております。時代の変遷を先取りし、多彩な投資の機会と革新的なソリューション、最先端の施設を通じて、持続可能な未来への貢献と当社の価値向上に真摯に取り組みます。また、グローバルリーダーとしての義務を果たし、皆様からの厚い信頼に応えるため、たゆまぬ努力を重ねてまいります。

今後とも、皆様の変わらぬご支援とご協力を何卒よろしくお願い申し上げます。

2024年7月吉日

ESR共同創設者・共同CEO  
ESR株式会社 代表取締役  
スチュアート・ギブソン



# HUMAN-CENTRIC DESIGN.

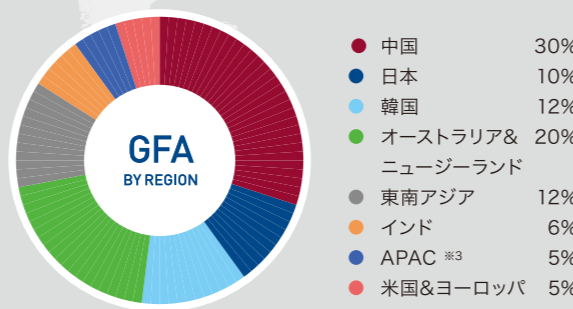
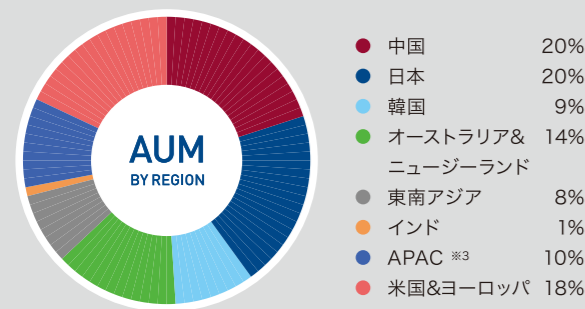
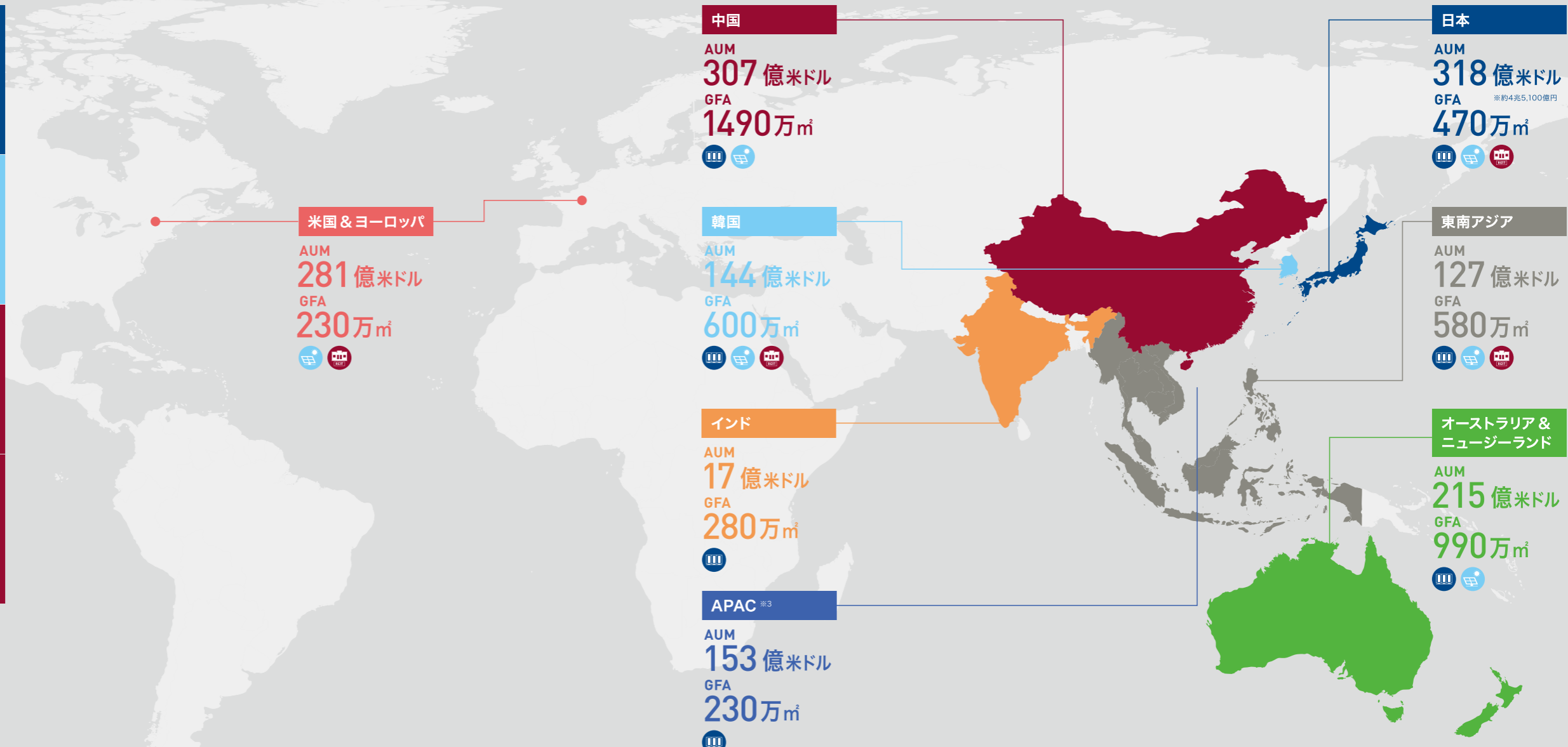
# OVERVIEW OF ESR GROUP

## APAC's Leading Real Asset Manager Powered by the New Economy

ESRはグローバルに革新的な不動産ソリューションを提供するアセットマネジメント企業です

ESRは物流施設やデータセンターを中心に、APAC（アジア太平洋地域）で最大規模かつ世界トップクラスの不動産アセットマネジメント会社です。香港に本社を置き、香港証券取引所に上場し、日本、中国、韓国、シンガポール、インド、オーストラリアおよびAPAC主要国とさらに米国とヨーロッパで事業を展開しています。

時代の変化とニーズに応じた施設開発と多角的な投資戦略を通じて、私たちはグローバルな視点から不動産市場に新たな価値を提供し続けています。ステークホルダーと協力し、企業価値を向上させるとともに、社会と経済の持続可能な発展に貢献することを目指し、不動産市場の未来を切り拓いてまいります。



※1: 2023年12月31日の為替レートに基づく。関連会社および私募ファンドの基準レバレッジをかけた未払込出資約束手金を含む。  
 ※2: 延床面積 (GFA) は竣工済・開発中プロジェクトと取得済用地の合計。子会社・関連会社は除く。  
 ※3: 本資料の「APAC」は「ESRデータセンター・ファンド1」およびAPAC内の複数国を対象としたARAの既存ファンドの合計。



# Our Businesses

ESRは「投資」「ファンドマネジメント」「開発」を事業の三本柱とし、お客様のビジネスニーズの多様性に対応するための総合的なソリューションを提供し、株主・投資家の皆様の利益を最大化することを目指し、持続可能な成長と革新的な価値の創出に向けた取り組みを進めています



## 投資

当社の投資は、運用中の私募ファンドやREITへの共同投資、上場および未上場の不動産投資ピークル、完成済みおよび開発中の投資物件で構成されています。



## ファンドマネジメント

投資家の皆様には、運用中の私募ファンドとREITを通じ、複数地域にわたる多角的な資産クラスへのダイナミックな投資機会を提供しています。また、ESR独自の「循環型投資エコシステム」を活用し、ポートフォリオの最適化を行い、アセットマネジメント事業を通じて資産価値の最大化を実現し、投資家の皆様の利益を拡大してまいります。



## 開発

土地の分析調査から取得、企画・設計、リーシングまで一貫したサービスを提供する当社は、先進的物流施設やデータセンターなどのニューエコノミー不動産の開発を通じて、多様な課題に対する高付加価値の解決策を提供することで、お客様の利益を最大化し、ビジネスの成長を支援いたします。

## 成長戦略の3本柱

当社はAPAC最大の運用資産残高を誇るニューエコノミー不動産をはじめ、幅広い資産クラスをグローバルに展開しております。また、APAC最大のREITのスポンサーかつ運用会社です。



### ニューエコノミー不動産

- 物流施設
- データセンター
- 研究開発施設
- ハイテク産業施設 等



### オルタナティブ資産

- インフラストラクチャー
- 再生可能エネルギー
- プライベート・クレジット 等

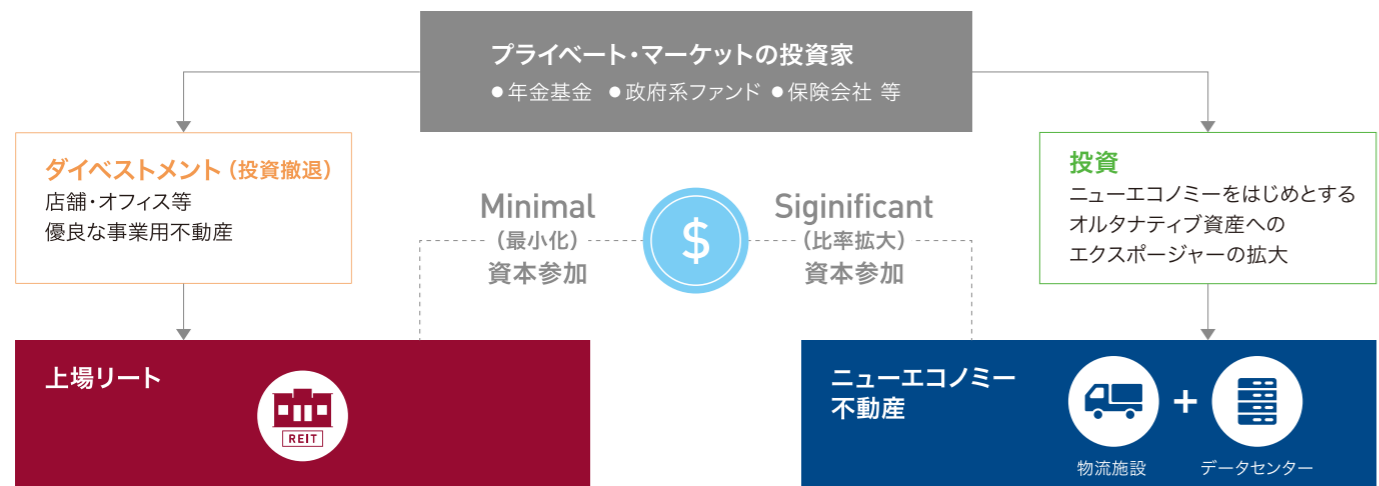


### REIT

- 上場および私募REIT
- アジア全域対象REIT
- J-REITなど各国REIT

## ESRの循環型投資エコシステム

ESRグループは、店舗やオフィスなどの優良な事業用不動産に投資している投資家が、それを売却し、先進的物流施設やデータセンターに再投資することで資金を循環させ、最適なポートフォリオを保つための独自の『循環型投資エコシステム』を構築しています。



# Our Purpose

## Space and Investment Solutions for a Sustainable Future

私たちは「持続可能な未来のための空間と投資ソリューションを提供する」をパーパスに掲げ、サステナビリティ経営を推進しています。

時代の潮流を捉えた革新的な施設と空間の創出と、多角的でダイナミックな投資ソリューションの提供を通じ、お客様、株主、環境、地域社会などすべてのステークホルダーへの提供価値の最大化を図ります。

## Our Values

ESRのコアバリュー「エクセレンス(卓越性)・インクルージョン(包括性)・アントレプレナーシップ(起業家精神)・サステナビリティ(持続可能性)」は創業時から培われた経営理念で、企業文化の基盤にもなっています。



### エクセレンス(卓越性)

ESRは堅調な業績を維持しつつ、社会的責任を果たすために、あらゆる事業において更なる高みを目指し、最高品質のサービスを提供できるよう努力してまいります。



### アントレプレナーシップ(起業家精神)

ESRの成功への情熱、前進する勇氣、そして諦めない起業家精神は、競争の激しい市場で機会をつかみ、どんな状況でも成果を上げる原動力となります。



### インクルージョン(包括性)

ESRは多様な人材を受け入れ、それぞれの異なる価値観や考え方を認め、グループ全体で安心して働ける環境づくりを推進しています。さらに、同僚やお客様、すべてのステークホルダーが相互に信頼し、尊重し合うことが、企業の成長と成功の礎になると信じています。



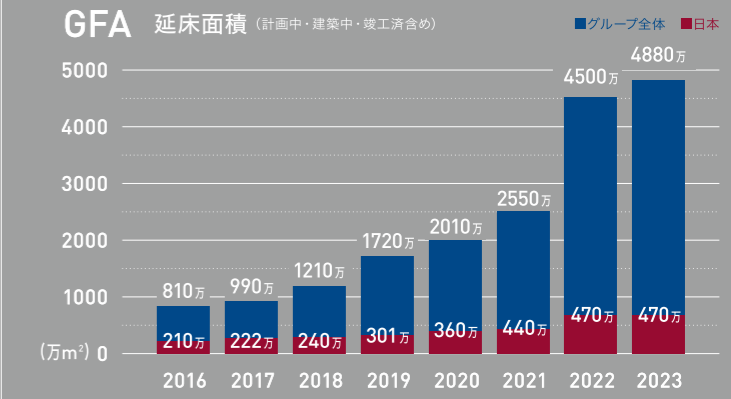
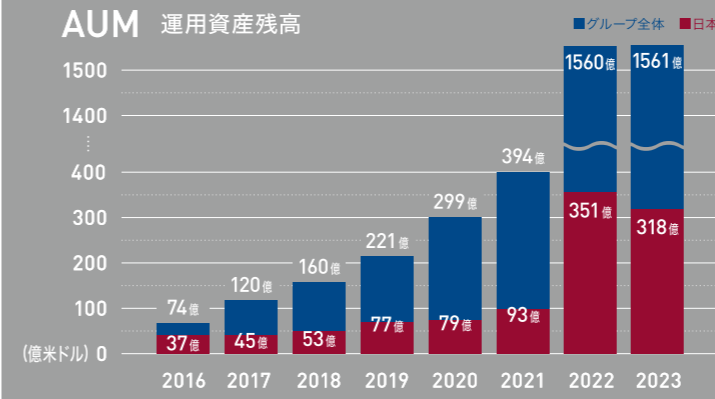
### サステナビリティ(持続可能性)

ESRは企業活動における環境負荷削減と環境リスク低減を通じて、持続可能な社会の発展と地球環境保全に貢献していきます。さらに、経営環境への迅速な対応と経営の透明性向上のために、コーポレートガバナンス体制を強化していく取り組みを推進しています。



# CORPORATE MILESTONES

ESRは2006年に日本で創業し  
 アジア太平洋地域の物流不動産業界で堅実な成長を遂げ  
 今では多様な資産クラスにわたる不動産アセットマネジメント事業を展開する  
 グローバル企業へと進化しました



※2016年～2021年は各12月31日時点のESR単体のデータ。2022年より各12月31日時点のARA社と合併後のデータ。AUMは関連会社および私募ファンドと投資ビークルの基準レバレッジをかけた未払込出資約束金を含み、GFAは関連会社は含まない。



2006 2007 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

**2006**

- ▶ スチュアート・ギブソンとチャールズ・アレクサンダー・デ・ポルテス (ESR 共同創設者) がレッドウッド・グループ・ジャパン株式会社 (以下、レッドウッド) を日本で共同創設

**2007**

- ▶ レッドウッド、シンガポールに進出

**2011**

- ▶ 米国未公開株投資会社ウォーバーク・ピンカスとジェフリー・シェン (ESR 共同創設者・共同CEO) がイ・シャンを共同創設、中国で物流施設投資を開始

**2012**

- ▶ レッドウッド、中国に進出

**2013**

- ▶ レッドウッドが日本の物流不動産開発ファンド1号「ジャパン・ロジスティクス・ファンドI (RJLF I)」を組成、物流施設開発を本格始動

竣工物件:  
 REDWOOD 原木 DC1 (9月)

**2014**

- ▶ イーシャンが韓国に進出

**2015**

竣工物件:  
 REDWOOD 原木 DC2 (8月)  
 REDWOOD 生麦 DC (10月)  
 REDWOOD 佐倉 DC (11月)

**2016**

- ▶ イーシャンとレッドウッドが経営統合し ESR が発足、レッドウッド・グループ・ジャパン株式会社は ESR 株式会社に社名変更
- ▶ 日本法人 ESR リートマネジメント株式会社 (ESRRM) 設立
- ▶ 「ジャパン・ロジスティクス・ファンドII (RJLFII)」組成

竣工物件:  
 REDWOOD 川越 DC (2月)  
 REDWOOD 千葉北 DC (3月)  
 REDWOOD 南港 DC1 (11月)  
 REDWOOD 成田 DC (12月)

**2017**

- ▶ シンガポール証券取引所上場の不動産投資信託の運用会社を買収、ESR-REIT 設立
- ▶ インドに進出

竣工物件:  
 REDWOOD 加須 DC (1月)  
 REDWOOD 川島 DC (2月)  
 REDWOOD 藤井寺 DC (3月)  
 REDWOOD 名古屋南 DC (5月)

**2018**

- ▶ オーストラリア大手不動産会社 CIP 社を買収、ESRオーストラリア設立
- ▶ 日本初のコアファンド設立
- ▶ 「プリティッシュ・ビジネス・アワード2018」(主催:在日英国商工会議所)の『ソーシャル / エンバイロメンタル・コントリビューション部門グランプリ』受賞

竣工物件:  
 REDWOOD 南港 DC (2月)  
 REDWOOD 弥富 DC (2月)  
 ESR 久喜 DC (9月)

**2019**

- ▶ 「ジャパン・ロジスティクス・ファンドIII (RJLFIII)」組成
- ▶ 11月1日、ESRケイマン・リミテッド (現:ESRグループ・リミテッド 以下、ESR) が香港証券取引所に上場 [SEHK証券コード:1821]

竣工物件:  
 ESR 市川 DC (1月)  
 ESR 野田 DC (7月)  
 ESR 名古屋大高 DC (9月)

2020 2021 2022 2023 2024

**2020**

- ▶ 「ESG2025ロードマップ」を策定
- ▶ アジア最大の延床面積 388,570 m<sup>2</sup> を誇る「ESR 尼崎ディストリビューションセンター」竣工
- ▶ ESRRMが資産運用を本格始動
- ▶ ESRがMSCI香港インデックスの構成銘柄に
- ▶ ESRケンダル・スクエア・リートが韓国取引所のKOSPI銘柄に上場 (証券コード:365550)
- ▶ 市川DCが「第19回 屋上・壁面緑化技術コンクール」(主催:(公財)都市緑化機構)の『都市緑化機構会長賞』受賞

竣工物件:  
 ESR 守谷 DC (1月)  
 ESR 尼崎 DC (6月)  
 ESR 戸田 DC (9月)  
 ESR 愛西 DC (10月)

**2021**

- ▶ ESRがハンセン総合指数 (HSCI) の構成銘柄に
- ▶ 大阪・香港でのデータセンター開発を発表、データセンター事業に参入
- ▶ ベトナムに進出
- ▶ ARAアセットマネジメント社 (以下、ARA) の買収計画を発表
- ▶ 「ESRジャパン・インカム・ファンド (JIF)」設立
- ▶ ESR初のサステナビリティ・リンク・ローン契約
- ▶ 尼崎DCが「MIPIM アジア・アワード2020」の『インフラストラクチャー・公共建物部門金賞』受賞
- ▶ スチュアート・ギブソンとジェフリー・シェンが「EYアントレプレナー・オブ・ザ・イヤー2021」の『不動産部門大賞』受賞

竣工物件:  
 ESR 川崎夜光 DC (4月)  
 ESR 茅ヶ崎 DC (6月)

**2022**

- ▶ 1月20日、ARAの買収完了
- ▶ アジア太平洋地域 No.1、上場企業として世界第3位の不動産アセットマネジメント会社として新たにスタート
- ▶ 責任投資原則 (PRI) の署名機関に
- ▶ データセンター事業に特化した「ESRデータセンター・ファンド1」組成
- ▶ 「プリティッシュ・ビジネス・アワード2022」の最高賞『カンパニー・オブ・ザ・イヤー』受賞
- ▶ 尼崎DC『2022年照明施設賞』(主催:(一社)照明学会)受賞

竣工物件:  
 ESR 横浜幸浦 DC1 (1月) ESR 川崎浮島 DC (8月)  
 ESR 弥富木曾岬 DC (4月) ESR 福岡甘木 DC (12月)

**2023**

- ▶ ESRが日本格付研究所 (JCR) の「AA-/安定的」の格付取得
- ▶ タイに進出
- ▶ インドネシアに進出
- ▶ 尼崎DCと南港DC2が『第3回 ABINC 優秀賞』(主催:(一社)いきもの共生事業推進協議会)受賞
- ▶ 横浜幸浦DC1・弥富木曾岬DCが『2023年照明施設賞』受賞

竣工物件:  
 ESR 横浜幸浦 DC2 (1月) ESR 野田 DC2 (8月)  
 ESR 東扇島 DC1 (3月) ESR 名古屋南 DC2 (10月)  
 ESR 加須 DC2 (5月)

**2024**

- ▶ 東扇島DCが「MIPIMアワード2024」の「最優秀産業・物流プロジェクト賞」と「審査員特別賞」を同時受賞

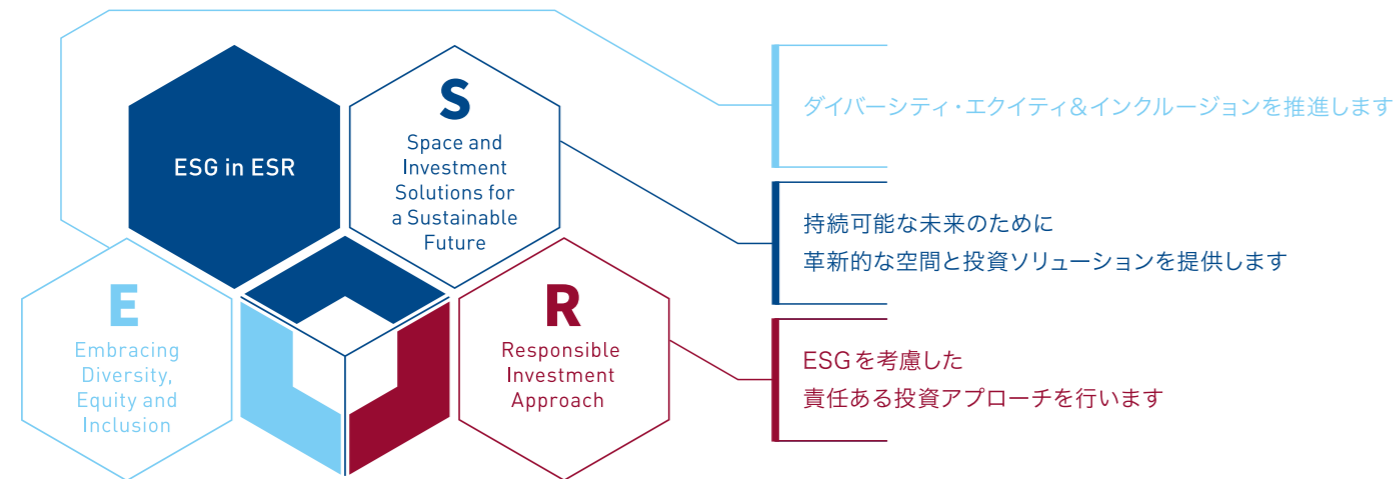
竣工物件:  
 ESR コスモスクエア データセンター (8月)  
 ESR 伊丹 DC (9月)  
 ESR 日高 DC (11月)



# ESG in ESR

ESRはESG（環境・社会・ガバナンス）を事業の中核に据え、企業活動を通じてESG課題に取り組むことで持続可能な社会への貢献と、長期的な企業価値の向上を追求します

## Our Sustainability Commitments



- 戦略的な立地を選び、最高水準の環境性能基準をクリアする省エネルギー設計を採用した建築計画により、持続可能な施設を開発します
- 健康で安全な職場環境を整備し、社員やその家族、そしてテナント企業の皆様のウェルビーイングを向上させることに全力を尽くします
- ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの理念に基づき、誰もが自身の個性を活かし公平に活躍できる環境を提供するとともに、ジェンダー平等の推進とジェンダーギャップの解消に向けた取り組みを積極的に進めます

- 株主・投資家、ビジネスパートナー、テナント企業、そして地域社会を含むすべてのステークホルダーとの協力を深め、共に高みを目指すことで、より大きな成果を実現します
- 社員が地域社会に積極的に関わることで、地域との絆を深め、地域貢献活動を通じて企業市民としての責任を果たすことを目指します
- 高い倫理基準と透明性を持ち、持続的な企業価値を追求するために、グループ全体でコーポレートガバナンスを強化しています

### SDGsへの貢献

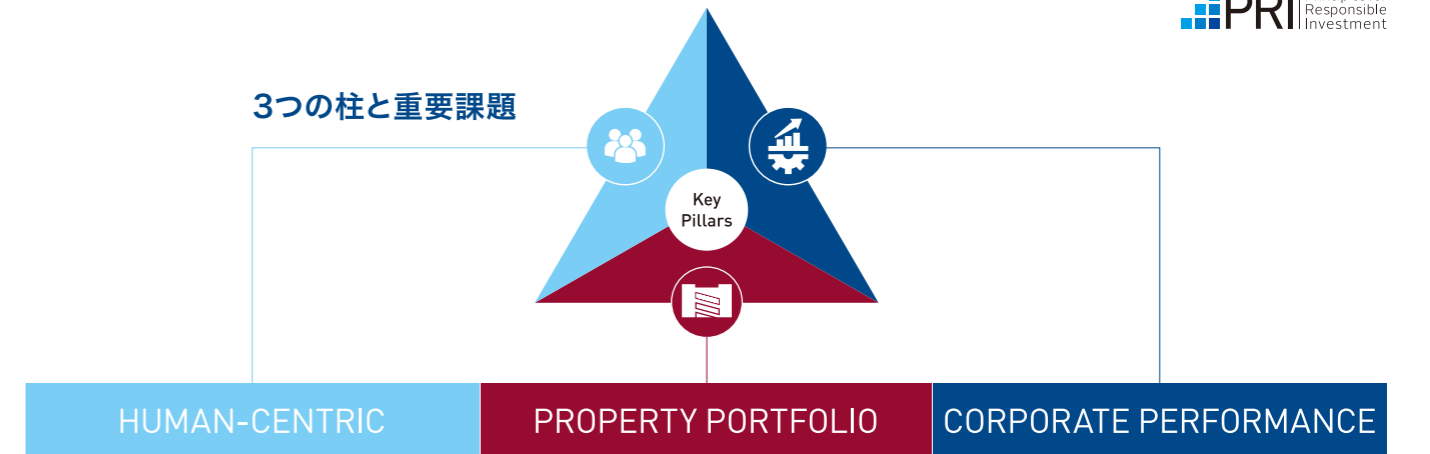
ESRはすべての人にとってより良い持続可能な未来を創造するために、SDGs(持続可能な開発目標)を社会課題解決のための共通言語・イノベーションの機会として捉えています。戦略的な取り組みを通じ、SDGsの目標達成への貢献も目指します。



## ESG Framework

ESRは、2030年までの主要な課題と目標を明確に定義した「ESG2030ロードマップ」を基盤として事業を推進しています。このロードマップはESRのビジョンと使命を具現化し、企業価値の向上を目指すための取り組みで、「Human-Centric (人を中心に考える)」「Property Portfolio (ポートフォリオ)」「Corporate Performance (企業パフォーマンス)」の3つを柱に、15の領域に分け、持続可能な未来の実現に向けた具体的な戦略を明示しています。

2022年に私たちは責任投資原則 (PRI) の署名機関となり、国際的なイニシアティブにも積極的に参加しています。グループ全体で脱炭素社会の実現を目指し、気候変動の影響を最小限に抑えるために、ESGに関するさまざまな活動に積極的に取り組んでまいります。



私たちは相互支援と尊敬の精神に基づき、すべての人が安心して生活できる共生社会の実現を目指します。開発においては「HUMAN CENTRIC DESIGN.」を基本理念とし、働く「人」を第一に考えた職場環境の創出に全力を尽くしています。快適で安全な環境を提供することで、ワーカーのウェルビーイングを高め、テナント企業の人材確保と定着に寄与できると確信しています。また、地域社会との共生を目指し、その発展に貢献していくことも私たちの重要な使命です。

- 重要課題**
- ▶ 安心して快適な職場環境の提供と豊かで健康的な生活の実現
  - ▶ ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進
  - ▶ コミュニティ投資<sup>※1</sup>
  - ▶ 人材マネジメント・人材育成
  - ▶ ステークホルダー・エンゲージメント<sup>※2</sup>

持続可能性とエネルギー効率を重視した建物の開発に尽力し、環境保全に積極的に取り組んでいます。日本国内では、CASBEE、BELS、ZEB<sup>※3</sup>などの環境および省エネ性能評価制度の最高基準を達成しています。さらに、自然環境や文化遺産といった地域特有の資産の保全にも力を入れ、環境との共生を実現しています。

- 重要課題**
- ▶ 持続可能で効率的な企業活動
  - ▶ 環境と省エネルギー性能の評価基準に基づく持続可能な開発
  - ▶ 気候変動に対するレジリエンスの向上
  - ▶ 汎用性の高い建物設計
  - ▶ 戦略的な立地選定での開発

誠実性、透明性、説明責任を企業成功の礎と捉え、最高水準のコーポレートガバナンスを実践することに尽力しています。また、持続可能な成長と企業価値の向上を追求し、安定した業績と強固な財務基盤の構築に向けて、一層の努力を重ねています。

- 重要課題**
- ▶ コーポレートガバナンス
  - ▶ リスクマネジメント
  - ▶ 責任投資
  - ▶ 適切な情報開示と報告
  - ▶ サプライチェーンマネジメント

※1 地域の発展や社会課題解決を目的とした投資 ※2 企業が事業活動や意思決定を行う上で、ステークホルダーの期待や関心を理解するために行う対話 ※3 CASBEE(キャスビー): (財)建築環境・省エネルギー機構内に設置の委員会が開発・運用する、建築環境総合性能評価システム / BELS(ベルス): (一社)住宅性能評価・表示協会が運用する建築物の省エネ性能について5段階で評価・認定する制度 / ZEB(ゼブ): 省エネと創エネにより建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物



### CASE STUDY for Community Investment

#### 歴史的な文化財も継承する取り組み

藤井寺DCは、古代文化が繁栄した「津堂遺跡」の地に立地しています。建設前の発掘調査により、多数の土器や遺物が出土し、貴重な遺構も明らかにされました。当社は「歴史的遺産を次世代に伝えることは企業の社会的責任」という信念を持ち、藤井寺市の協力の下、エントランスホールに「津堂遺跡」の展示スペースを設け、その歴史を紹介しています。2019年にこの地が「百舌鳥・古市古墳群」として世界遺産に登録され、その記念として一般公開も実施しました。



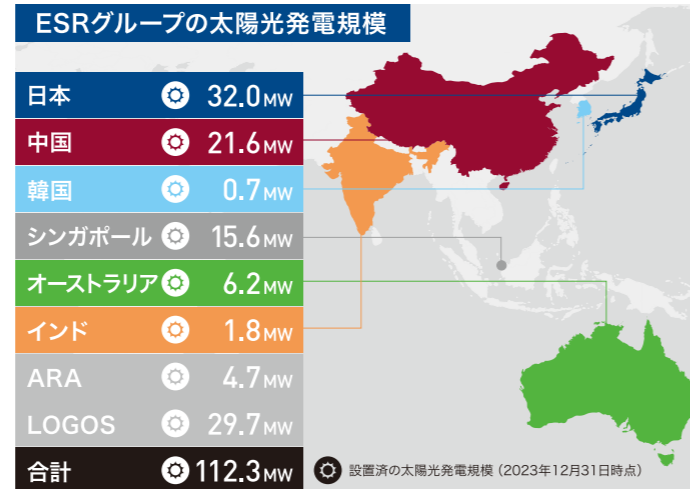
# Sustainable & Efficient Operations

## RENEWABLE ENERGY

ESRは再生可能エネルギー分野でもフロントランナーを目指し、自家消費型太陽光発電システムなど積極的にGX（グリーントランスフォーメーション）推進に取り組んでおります。レッドウッド（ESRの前身）が2013年に竣工した物流施設第1号以降、建物屋上に太陽光パネルを設置し、発電事業を展開してきました。2023年末における当グループの太陽光発電規模は112.3MWに達し、日本は32MWへ拡大しました。今後は2030年までにグループ全体で発電規模を1000MWへと増強することを目標としています。

日本ではFIT（固定価格買取制度）の制度移行に伴い、2021年から施設内で使用される電力を自社で発電した再生可能エネルギーで賄う「自家消費型太陽光発電」へ順次切り替えています。さらに、2022年からはESR独自の『グリーン電力証書\*発行システム』を導入し、環境付加価値を取引できるサービスを開始しました。このシステムを通じて、RE100加盟企などが目指すCO2排出量削減の目標達成をサポートしています。

\* 省エネルギーや温暖化抑制といった再生可能エネルギーの「環境付加価値」を、証書発行事業者が（一財）日本品質保証機構の認証を得て「グリーン電力証書」という形で可視化し取引する仕組み



尼崎DCの高速充電ステーション

## E-MOBILITY SOLUTIONS

ESRグループ全体でEV（電気自動車）用の充電ステーションを800か所以上に導入済みです。日本では他社に先駆け2020年にEVトラック向けの高速充電ステーションを尼崎DCに設置し、現在、複数施設での設置を進めています。

2024年1月にはESR、三菱ふそうトラック・バス株式会社、DTFSAダイムラー・トラック・ファイナンシャルサービス・アジア株式会社の3社は、日本の物流業界におけるEVトラックの導入を加速し、カーボンニュートラルな物流システムを実現するためのeモビリティ・ソリューションの共同開発に向けて基本合意書を締結いたしました。このパートナーシップは日本の物流業界のグリーン化に貢献することを目的としています。

### CASE STUDY for Stakeholder Engagement

#### 無料のチャイルドケアサービスを通じ 子育て世代の職場復帰とキャリア形成を支援

日本の物流業界が直面する労働力不足を背景に、ESRはテナント企業が人材を確保し、定着させる環境を整えることに注力しています。その一環として物流施設を魅力的で快適な職場にするための様々なアメニティを提供し、物流業界に一石を投じてきました。

子育て中の家庭や産休からの職場復帰を支援するためには、無料のチャイルドケアサービスが欠かせないと考えのもと、2016年に南港DC1内に「BARNKLÜBB（バーンクラブ）」という名の託児所スペースを先駆けて設置し、現在では9つの施設に完備しています。バーンクラブでは各施設にお勤めの方の1歳から6歳のお子様に対し、無料でバイリンガル教育、食育、月間イベントを含む充実した保育サービスを提供しています。また、春・夏・冬の長期休暇期間中に、英語教育を取り入れた無料の「ESR学童スクール」を開校しており、参加するお子様と保護者から高い評価を受けています。



1.ESR学童スクール 2.バーンクラブ市川

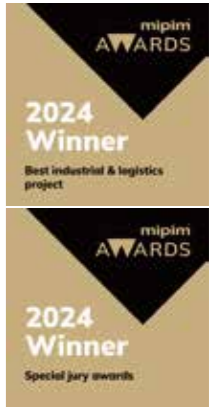
# Awards & Accolades

## CORPORATE EXCELLENCE

### 東扇島DCが『MIPIMアワード2024』にてダブル受賞、世界の物流施設のトップに

東扇島DCが“不動産業界のオスカー”とも言われる世界的に権威のある『MIPIM Awards（ミピムアワード）2024』で、産業・物流部門の最優秀賞「BEST INDUSTRIAL&LOGISTICS PROJECT」と「審査員特別賞」を受賞しました。

東扇島DCは日本の物流施設で最高層となる9階建てを実現し、人を第一に考える「HUMAN CENTRIC DESIGN.」の開発理念のもと、お客様の安全性、利便性、快適性と物流運営の効率性も追求した当社最高クラスの物流施設です。建物自体の美しさ、ラウンジやボウリング場など充実したアメニティ施設、施工時から環境に配慮した点など、「世界の物流施設に対する概念を完全に変えた」と高く評価いただきました。APACからはESRが唯一の受賞者で、2つの賞を同時受賞したのは日本初となります。



1. 2024年3月14日に仏カンヌで開催された受賞発表・授賞式 2. ESR東扇島DCレビューセンター

## SUSTAINABILITY

### 2023年度 GRESBリアスエステイト評価 ※1

ESG推進への取組みが評価され、日本の2つの物流施設開発ファンド「ジャパン・ロジスティクス・ファンドII」および「ジャパン・ロジスティクス・ファンドIII」が「アジアインダストリアル」用途のセクターリーダーに2年連続選出され、5段階評価の「GRESBレーティング」においては最高位「5スター」を3年連続で取得。グループ全体では22のファンドと関連会社が「5スター」を取得しました。

### 2023年 MSCI ESG格付け評価 ※2

上位3位の「A」を獲得しました

### 2023年 サステナリティクス ESGリスク評価 ※3

ESGの要因による重大な財務的影響を受けるリスクは「Low Risk（低リスク）」として評価されました。



※1 2009年に欧州年金基金が中心となって創設された不動産やインフラストラクチャーを保有・運用する企業やファンドのESG配慮を測る国際的なベンチマーク ※2 米国・ニューヨークに拠点を置く金融サービス事業者MSCIによる、長期的に重要なESGリスクに対する企業の耐性を測定するように設計された格付け ※3 グローバル大手Sustainalytics社により企業価値に影響を与える可能性のあるESGリスクを絶対値により5つのレベル「軽、低、中、高、重」で評価

### CASE STUDY for Community Investment

#### 生物多様性の保護活動を通じて地域の小学生と心温まる交流

ESRは横浜幸浦DC1の「金沢の森」で生物多様性の保護に取り組んでおり、池で在来種のメダカ『横浜メダカ』を育てています。近隣にある横浜市立並木第一小学校5年生（当時）から「進級にあたり大切に育ててきた横浜メダカの継続飼育が難しく、保護活動の手助けをしてほしい」という手紙をいただき、その思いに感銘を受け、当社で引き継ぐことといたしました。2023年3月に5匹の横浜メダカを池に放流いただき、日々観察しながら育てています。また、放流の際には森の生態系とデザインについての課外授業も行いました。



# SUSTAINABILITY AND ENVIRONMENTALLY FRIENDLY FEATURES



## Kanazawa Forest

### YOKOHAMA SACHIURA 1

「金沢の森」は敷地内で30年以上にわたり育まれ、開発前は荒廃が進んでいました。私たちはこの貴重な自然環境を保全し、再生すべきと考え、四季折々の植物や動物が共生するビオトープとして整備し、生物多様性の保護に取り組んでいます。



## KLÜBB Park

AMAGASAKI



## Green Lamp & KLÜBB Park

HIGASHI OGISHIMA



## Green Wall

ICHIKAWA



## Gantry Crane

### YOKOHAMA SACHIURA 2

長きにわたり稼働していたガントリークレーンを産業遺産ととらえ、横浜幸浦の土地の記憶を象徴するシンボルとして後世に残すため、その改修を行いました。



## Colorful Paintings

AMAGASAKI

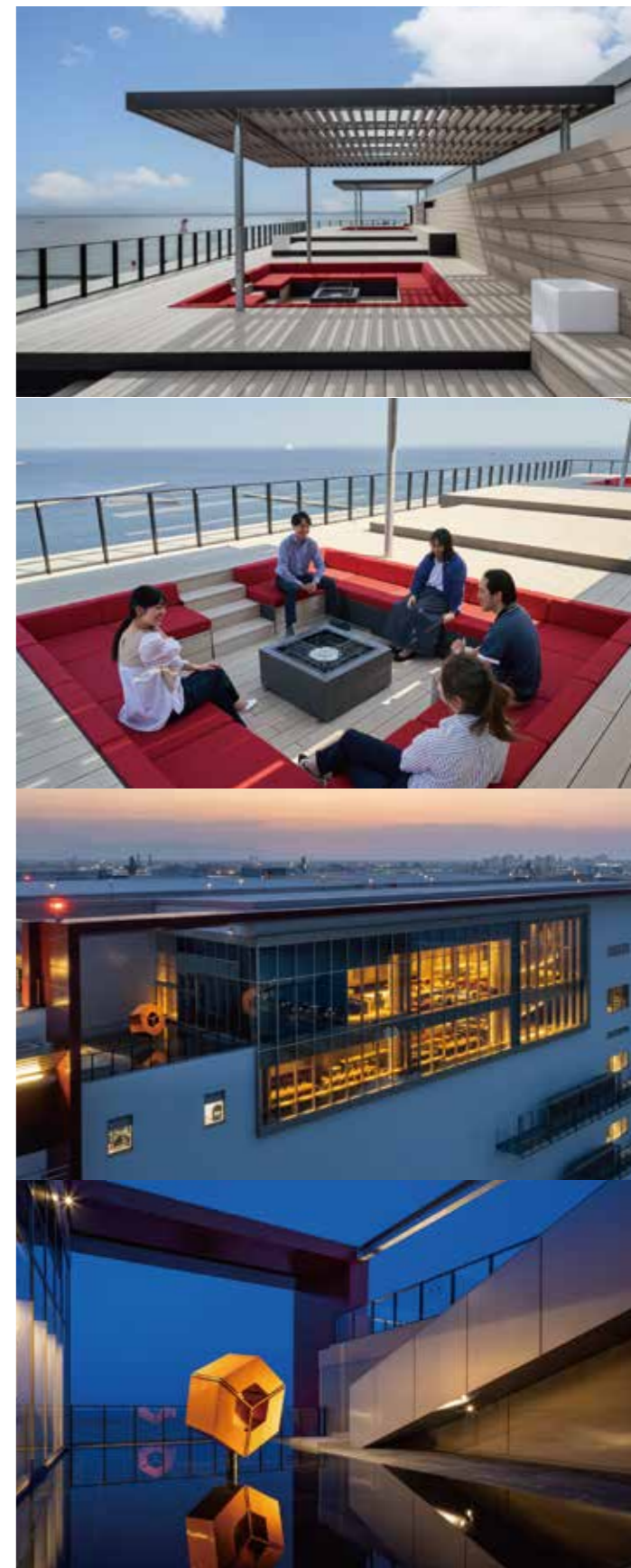
尼崎DCを囲む約1000メートルの防潮堤に、ESR社員の子どもたちの笑顔や躍動感あふれる絵が描かれ、かつての無機質なコンクリート壁が鮮やかな色彩で息づくアートのキャンパスへと生まれ変わりました。





# HUMAN-CENTRIC DESIGN.

HIGASHI OGISHIMA



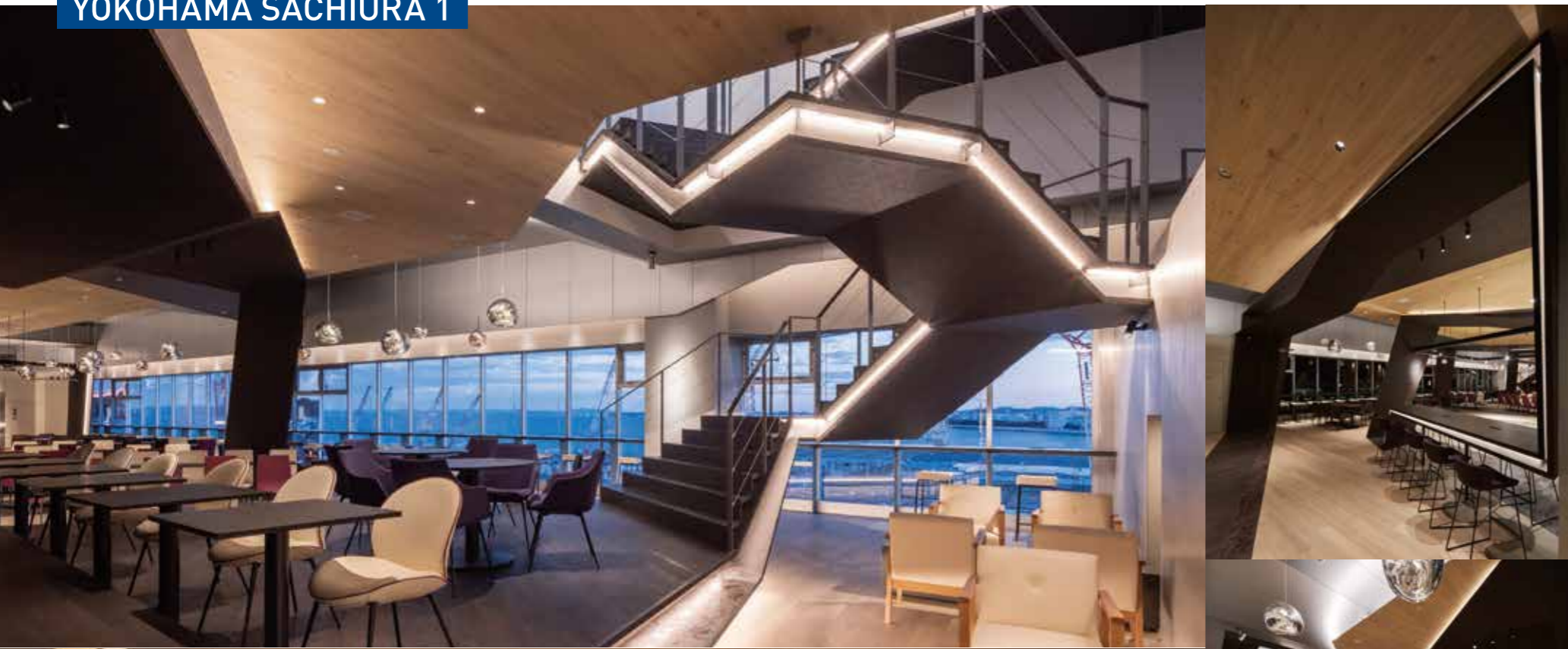
ESR は弊社施設で働かれる「人」を第一に考える『ヒューマンセントリックデザイン』を基本理念に「KLÜBB(クラブ)」と名付けたアメニティエリアの充実を図り快適で魅力的な職場環境づくりに力を注いでいます。



## KLÜBB Lounge / KLÜBB Shop

施設内で働く方が自由に利用でき、無料のWi-Fiを完備したESRの休憩ラウンジは、施設ごとに異なるコンセプトで温かみがあり洗練されたデザイン空間  
ラウンジ内には軽食や飲み物を取りそろえた24時間営業のショップも完備し、思い思いにリラックスでき、コミュニティが生まれる場所です。

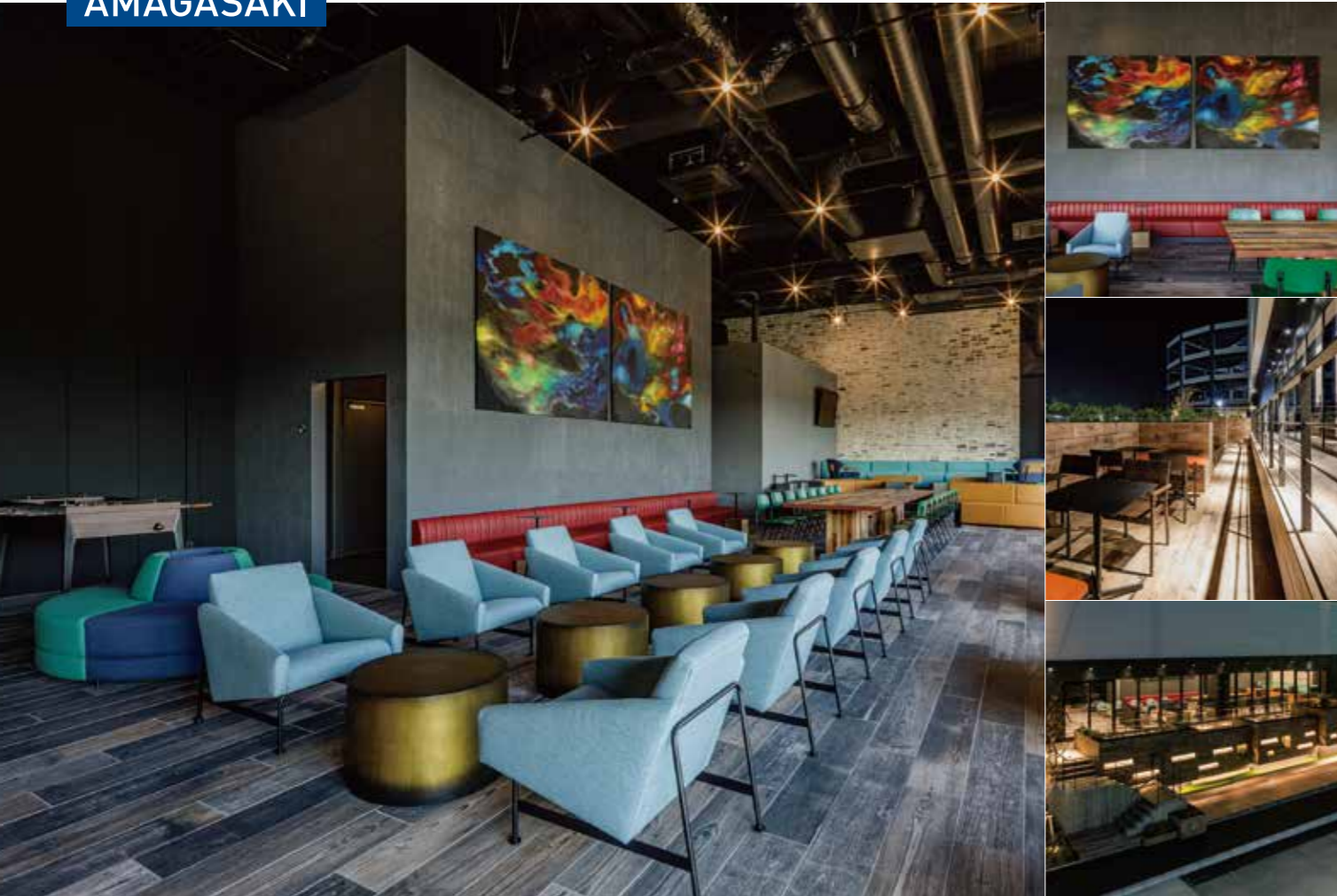
YOKOHAMA SACHIURA 1



YATOMI KISOSAKI



AMAGASAKI



ICHIKAWA



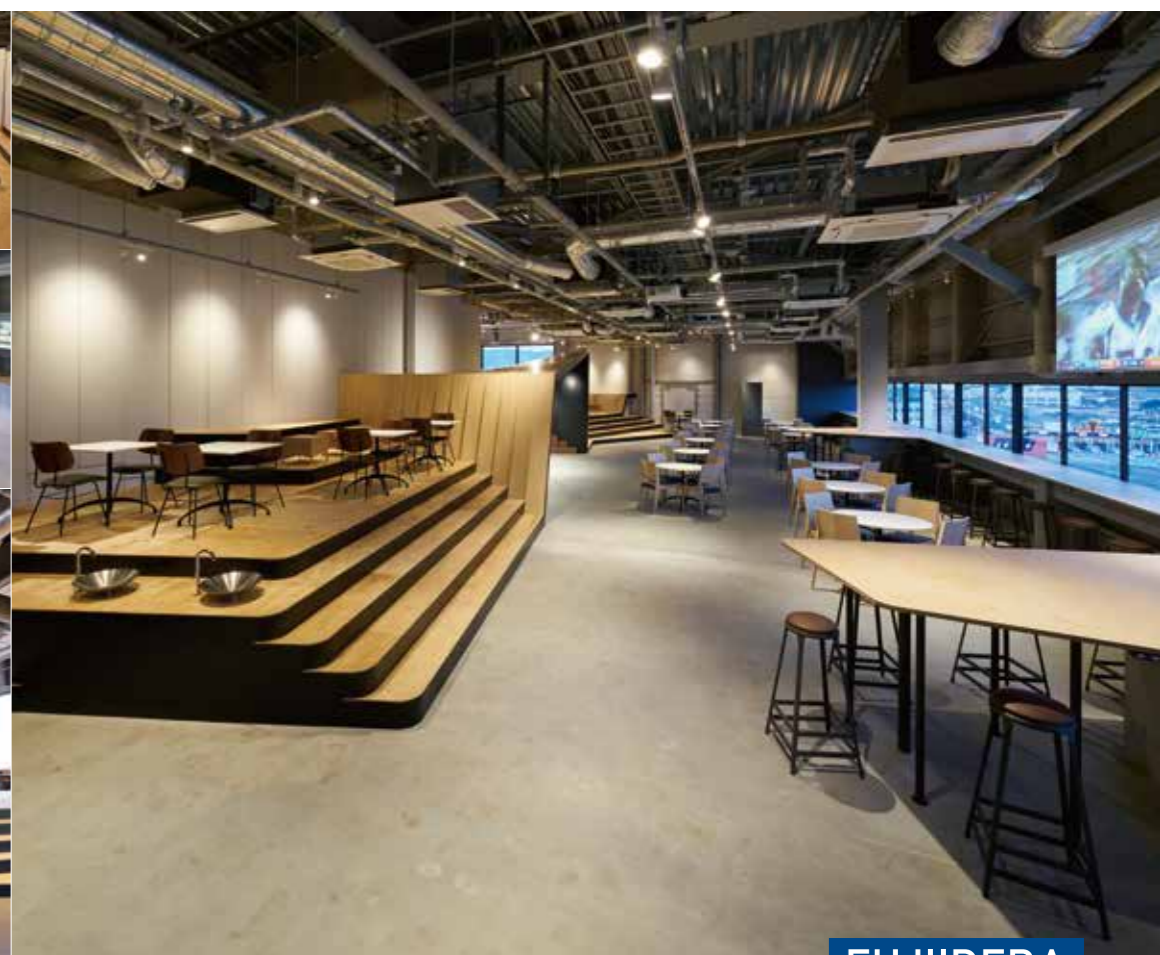
KUKI



NANKO 1



YATOMI



FUJIIDERA

# BARNKLÜBB

産休明けの職場復帰や子育て世代をサポートする無料のチャイルドケアを提供することが、テナント企業様の人材確保と女性のキャリア形成支援の一助になると考え、延床10万㎡以上の施設内にお子様の想像力を育むデザインの託児所（パークラブ）を設置しております。



HIGASHI OGISHIMA



ICHIKAWA



FUJIEDERA



KUKI



YATOMI



NANKO 1



AMAGASAKI



YOKOHAMA SACHIURA 1



YOKOHAMA SACHIURA 2

Entrance Hall



KLÜBB Fitness



Women's Powder Room



Artwork



Amagasaki Time Capsule

Sachiura Wind

米国ニューヨーク市ブルックリンを拠点とするアーティスト集団「BREAKFAST」によるキネティック・アート。尼崎DCのラウンジ内に展示された「Amagasaki Time Capsule」はその前に現れた人の動きがフリップディスクに保存され、時間の概念を超えていくつもの動きを記憶し再現する作品。横浜幸浦DC1のエントランスの「Sachiura Wind」は銅色から青色へと移り変わる9パターンを優雅に繰り返しながら海に面した幸浦に吹く風をダイナミックに視覚的に表現し、人が近づくとその姿が映し出される作品。

# THE HIGHEST STANDARDS OF SPECIFICATIONS







# ABOUT ESR LTD.

日本法人・ESR株式会社は  
2006年にレッドウッド・グループ・ジャパン株式会社として日本で創業しました  
2016年にESRの発足に伴い社名変更し、現在に至っております

## Executive Directors in Japan



スチュアート・ギブソン (ESR株式会社 代表取締役 / ESR共同創設者・共同CEO 取締役)

共同CEOとしてESR全体の運営と事業開発を監督。2006年から2016年のESR創設までレッドウッド・グループの共同創設者兼共同CEO。2016年にESRの取締役に就任、2019年2月に再任。アジアでの不動産開発と不動産投資の経験は27年以上、そのうち15年は日本の産業用不動産セクターの経験。プロロジスの日本における代表者を務め、後にAMBブラックバイン (AMBプロパティジャパンの前身)の共同創設者兼共同CEO、AMBプロパティジャパン (後にプロロジスに統合) の日本諮問委員会の議長を歴任。スコットランド出身。



松波 秀明 (ESR株式会社 取締役)

2011年 ESR (旧レッドウッド・グループ) に参画。日本の不動産業界で40年以上の豊富な経験。内、29年間は清水建設にて設計・営業部長などを歴任、2000-2011年 AMBとプロロジスでシニアバイスプレジデント、プロロジスの日本事業開始時のメンバーの一人。一級建築士、宅地建物取引士。東京大学工学部建築学科卒業。

## Winning Strategies of Japan Team for New Economy Development

ESR株式会社は、土地の分析からアセットマネジメントまで、一貫した総合力を備えた不動産のプロフェッショナル集団です。ESRグループの豊富な知見とリソースも活用し、日本国内の物流施設とデータセンターの開発・所有・運営事業を担っています。開発では「HUMAN CENTRIC DESIGN.」を基本理念に、首都圏、中京圏、関西圏および九州に働く人々の快適性と安全性を最優先に考えた施設を創造しています。私たちは時代のニーズに応える革新的な施設と多様な投資ソリューションを通じて、持続可能な社会の発展に貢献してまいります。



日本国内のニューエコノミー不動産 (物流施設・データセンター) 市場について、経済動向調査、マーケット動向調査、物件のポテンシャル分析などを行い、グローバルなマクロ的視点とローカルなミクロ的視点から分析します。

土地の潜在能力を最大限に活かし、優れた投資機会を生み出すための卓越した企画力、マネジメント力、および技術力を駆使して、高品質で持続可能な物流施設とデータセンターを創出します。

新規顧客の開拓も積極的に行い、多様なニーズにお応えできる物件を通じて、価値あるソリューションを提供します。これによりお客様の利益を最大化し、ビジネスの成長を支援することに貢献いたします。契約締結後も、私たちは丁寧なフォローアップと長期的な信頼関係を築き、弊社施設を有益にご利用いただけるよう努めてまいります。

世界中の機関投資家との密接な連携を通じて、厳格なコンプライアンス基準と情報公開の透明性を確保しています。効率的な運営を目指し、多様なアセットマネジメント戦略を展開することで、資産価値を最適化し、投資家の収益拡大に貢献しています。

### 土地取得

不動産市場のスペシャリストが、将来性と市場需要が見込まれる土地を厳選し、戦略的に取得を進めます。

### プロパティマネジメント

専門のプロパティマネジメントチームによって施設の運営と管理を行い、安心で安全、快適な施設環境を提供し、施設の価値向上に取り組んでいます。

## ESR LTD. Corporate Data

商号 …… ESR株式会社 (読み: イーエスアール / 英語表記: ESR LTD.)  
設立 …… 2006年5月8日  
※2016年10月3日: レッドウッド・グループ・ジャパン株式会社から現商号に変更  
事業内容 …… 物流施設およびデータセンターの開発・所有・運営・投資助言  
資本金 …… 4億6,697万円

従業員数 …… 71名 (2024年7月1日時点)  
免許/登録 …… 宅地建物取引業 東京都知事(4)第87446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1863号  
子会社 …… ESRリートマネジメント株式会社 (2016年5月31日設立 投資運用業)



〒106-0032 東京都港区六本木7-7-7 トライセブン六本木 13階  
TEL 03-4578-7121 / FAX 03-4578-7122



〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満4-8-17 宇治電ビルディング6階  
TEL 06-4560-4960 / FAX 06-4560-4961



# OUR PROPERTIES



- GREATER TOKYO
- GREATER NAGOYA
- GREATER OSAKA
- GREATER FUKUOKA

<b>GREATER TOKYO</b>	<b>01</b>	<b>REDWOOD 原木 DC 1</b> 所在地 千葉県市川市原木 敷地面積 16,400 m <sup>2</sup> 延床面積 32,740 m <sup>2</sup> 竣工日 2013年9月
	<b>02</b>	<b>REDWOOD 原木 DC 2</b> 所在地 千葉県市川市原木 敷地面積 6,242 m <sup>2</sup> 延床面積 12,472 m <sup>2</sup> 竣工日 2015年8月
	<b>03</b>	<b>REDWOOD 生麦 DC</b> 所在地 神奈川県横浜市鶴見区 敷地面積 25,500 m <sup>2</sup> 延床面積 60,574 m <sup>2</sup> 竣工日 2015年10月
	<b>04</b>	<b>REDWOOD 佐倉 DC</b> 所在地 千葉県佐倉市太田 敷地面積 41,658 m <sup>2</sup> 延床面積 85,424 m <sup>2</sup> 竣工日 2015年11月
	<b>05</b>	<b>REDWOOD 川越 DC</b> 所在地 埼玉県川越市鶴田 敷地面積 [A] 8,313 m <sup>2</sup> [B] 18,476 m <sup>2</sup> 延床面積 [A] 16,617 m <sup>2</sup> [B] 36,014 m <sup>2</sup> 竣工日 2016年2月
	<b>06</b>	<b>REDWOOD 千葉北 DC</b> 所在地 千葉県千葉市花見川区 敷地面積 18,622 m <sup>2</sup> 延床面積 39,593 m <sup>2</sup> 竣工日 2016年3月
	<b>07</b>	<b>REDWOOD 成田 DC</b> 所在地 千葉県山武郡芝山町 敷地面積 12,113 m <sup>2</sup> 延床面積 22,909 m <sup>2</sup> 竣工日 2016年12月
	<b>08</b>	<b>REDWOOD 加須 DC</b> 所在地 埼玉県加須市花崎 敷地面積 16,469 m <sup>2</sup> 延床面積 33,726 m <sup>2</sup> 竣工日 2017年1月

<b>09</b>	<b>REDWOOD 川島 DC</b> 所在地 埼玉県比企郡川島町 敷地面積 19,408 m <sup>2</sup> 延床面積 39,799 m <sup>2</sup> 竣工日 2017年2月
<b>10</b>	<b>ESR 久喜 DC</b> 所在地 埼玉県久喜市上清久 敷地面積 81,159 m <sup>2</sup> 延床面積 155,669 m <sup>2</sup> 竣工日 2018年9月
<b>11</b>	<b>ESR 市川 DC</b> 所在地 千葉県市川市二俣 敷地面積 102,244 m <sup>2</sup> 延床面積 225,007 m <sup>2</sup> 竣工日 2019年1月
<b>12</b>	<b>ESR 野田 DC</b> 所在地 千葉県野田市中里 敷地面積 18,380 m <sup>2</sup> 延床面積 37,818 m <sup>2</sup> 竣工日 2019年7月
<b>13</b>	<b>ESR 守谷 DC</b> 所在地 茨城県守谷市松並青葉 敷地面積 13,224 m <sup>2</sup> 延床面積 25,240 m <sup>2</sup> 竣工日 2020年1月
<b>14</b>	<b>ESR 戸田 DC</b> 所在地 埼玉県戸田市新曽南 敷地面積 40,746 m <sup>2</sup> 延床面積 86,950 m <sup>2</sup> 竣工日 2020年9月
<b>15</b>	<b>ESR 川崎夜光 DC</b> 所在地 神奈川県川崎市川崎区 敷地面積 36,366 m <sup>2</sup> 延床面積 75,185 m <sup>2</sup> 竣工日 2021年4月
<b>16</b>	<b>ESR 茅ヶ崎 DC</b> 所在地 神奈川県茅ヶ崎市萩園 敷地面積 33,870 m <sup>2</sup> 延床面積 69,315 m <sup>2</sup> 竣工日 2021年6月
<b>17</b>	<b>ESR 横浜幸浦 DC 1</b> 所在地 神奈川県横浜市金沢区 敷地面積 90,283 m <sup>2</sup> 延床面積 195,342 m <sup>2</sup> 竣工日 2022年1月
<b>18</b>	<b>ESR 川崎浮島 DC</b> 所在地 神奈川県川崎市川崎区 敷地面積 32,227 m <sup>2</sup> 延床面積 69,524 m <sup>2</sup> 竣工日 2022年8月
<b>19</b>	<b>ESR 横浜幸浦 DC 2</b> 所在地 神奈川県横浜市金沢区 敷地面積 90,283 m <sup>2</sup> 延床面積 195,368 m <sup>2</sup> 竣工日 2023年1月
<b>20</b>	<b>ESR 東扇島 DC 1</b> 所在地 神奈川県川崎市川崎区 敷地面積 77,725 m <sup>2</sup> 延床面積 349,004 m <sup>2</sup> 竣工日 2023年3月

<b>21</b>	<b>ESR 加須 DC 2</b> 所在地 埼玉県加須市下樋邊川 敷地面積 49,587 m <sup>2</sup> 延床面積 105,414 m <sup>2</sup> 竣工日 2023年5月
<b>22</b>	<b>ESR 野田 DC 2</b> 所在地 千葉県野田市蕃昌 敷地面積 21,556 m <sup>2</sup> 延床面積 45,676 m <sup>2</sup> 竣工日 2023年8月
<b>23</b>	<b>ESR 日高 DC</b> 所在地 埼玉県日高市下高萩新田 敷地面積 17,286 m <sup>2</sup> 延床面積 35,543 m <sup>2</sup> 竣工日 2024年11月(予定)
<b>24</b>	<b>ESR 横浜幸浦 DC 3</b> 所在地 神奈川県横浜市金沢区 敷地面積 74,722 m <sup>2</sup> 延床面積 165,000 m <sup>2</sup> 竣工日 2025年2月(予定)
<b>25</b>	<b>ESR 東扇島 DC 2</b> 所在地 神奈川県川崎市川崎区 敷地面積 66,155 m <sup>2</sup> 延床面積 306,000 m <sup>2</sup> 竣工日 2028年以降(予定)
<b>D1</b>	<b>ESR 東久留米 データセンター [TK1]</b> 所在地 東京都東久留米市 受電容量 30 MW 竣工日 2025年9月(予定)
<b>D2</b>	<b>ESR 有明 データセンター [TK2]</b> 所在地 東京都江東区 受電容量 60 MW 竣工日 2028年第4四半期(予定)
<b>26</b>	<b>REDWOOD 名古屋南 DC</b> 所在地 愛知県名古屋南区 敷地面積 17,640 m <sup>2</sup> 延床面積 36,041 m <sup>2</sup> 竣工日 2017年5月
<b>27</b>	<b>REDWOOD 弥富 DC</b> 所在地 愛知県弥富市狐地 敷地面積 48,823 m <sup>2</sup> 延床面積 99,608 m <sup>2</sup> 竣工日 2018年2月
<b>28</b>	<b>ESR 名古屋大高 DC</b> 所在地 愛知県名古屋緑区 敷地面積 16,990 m <sup>2</sup> 延床面積 35,308 m <sup>2</sup> 竣工日 2019年9月
<b>29</b>	<b>ESR 愛西 DC</b> 所在地 愛知県愛西市南河田町 敷地面積 33,376 m <sup>2</sup> 延床面積 63,359 m <sup>2</sup> 竣工日 2020年10月
<b>30</b>	<b>ESR 弥富木曾岬 DC</b> 所在地 三重県桑名郡木曾岬町 敷地面積 79,096 m <sup>2</sup> 延床面積 155,332 m <sup>2</sup> 竣工日 2022年4月

<b>GREATER OSAKA</b>	<b>31</b>	<b>ESR 名古屋南 DC 2</b> 所在地 愛知県名古屋港区 敷地面積 24,795 m <sup>2</sup> 延床面積 48,844 m <sup>2</sup> 竣工日 2023年10月
	<b>32</b>	<b>REDWOOD 南港 DC 1</b> 所在地 大阪府大阪市住之江区 敷地面積 57,052 m <sup>2</sup> 延床面積 125,651 m <sup>2</sup> 竣工日 2016年11月
	<b>33</b>	<b>REDWOOD 藤井寺 DC</b> 所在地 大阪府藤井寺市津堂 敷地面積 80,237 m <sup>2</sup> 延床面積 177,515 m <sup>2</sup> 竣工日 2017年3月
	<b>34</b>	<b>REDWOOD 南港 DC 2</b> 所在地 大阪府大阪市住之江区 敷地面積 69,900 m <sup>2</sup> 延床面積 158,053 m <sup>2</sup> 竣工日 2018年2月
	<b>35</b>	<b>ESR 尼崎 DC</b> 所在地 兵庫県尼崎市末広町 敷地面積 194,428 m <sup>2</sup> 延床面積 388,570 m <sup>2</sup> 竣工日 2020年6月
	<b>36</b>	<b>ESR 伊丹 DC</b> 所在地 兵庫県伊丹市高台 敷地面積 16,986 m <sup>2</sup> 延床面積 29,991.68 m <sup>2</sup> 竣工日 2024年9月(予定)
	<b>37</b>	<b>ESR 川西 DC 1</b> 所在地 兵庫県川西市東睦野 敷地面積 62,998 m <sup>2</sup> 延床面積 119,506 m <sup>2</sup> 竣工日 2025年5月(予定)
	<b>38</b>	<b>ESR 川西 DC 2</b> 所在地 兵庫県川西市東睦野 敷地面積 81,471 m <sup>2</sup> 延床面積 124,668 m <sup>2</sup> 竣工日 2025年3月(予定)
	<b>39</b>	<b>ESR 川西 DC 3・4</b> 所在地 兵庫県川西市東睦野 敷地面積 [3+4] 360,795 m <sup>2</sup> 延床面積 計画中 竣工日 2028年以降(予定)
	<b>D3</b>	<b>ESR コスモスクエア データセンター [OS1・2・3]</b> 所在地 大阪府大阪市 受電容量 130 MW (3棟合計) 竣工日 [OS1] 2024年8月(予定)
	<b>D4</b>	<b>ESR けいはんな データセンター [OS4・5]</b> 所在地 京都府相楽郡 受電容量 100 MW (2棟合計) 竣工日 [OS4] 2026年3月(予定)
<b>GREATER FUKUOKA</b>	<b>40</b>	<b>ESR 福岡甘木 DC</b> 所在地 福岡県朝倉市一木 敷地面積 40,266 m <sup>2</sup> 延床面積 70,724 m <sup>2</sup> 竣工日 2022年12月

CASBEE (キャスビー)：(財)建築環境・省エネルギー機構内に設置の委員会が開発・運用する、建築環境総合性能評価システム  
 LEED (リード)：米国グリーンビルディング協会 (USGBC) が開発・運用を行っている建物と敷地利用についての環境性能評価システム  
 ABINC (エイピング)：(一社)いきもの共生事業推進協議会による土地利用における生物多様性保全の取り組みの成果を可視化して認証する制度  
 BELS (ベルス)：(一社)住宅性能評価・表示協会が運用する建築物の省エネ性能について5段階で評価・認定する制度  
 ZEB (ゼブ)：省エネと創エネにより建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目的とした建物

※ 2024年7月1日現在の情報であり、計画内容は今後変更になることもございます。また、ESR (株)の開発実績をご紹介しており、売却済の物件も含まれております。※ DC=ディストリビューションセンター

# ESR株式会社

jpn\_info@esr.com

## 本社

〒106-0032

東京都港区六本木7-7-7

トライセブン六本木13階

TEL 03-4578-7121

## 大阪オフィス

〒530-0047

大阪府大阪市北区西天満4-8-17

宇治電ビルディング6階

TEL 06-4560-4960



[www.esr.com/jp/](http://www.esr.com/jp/)