www.esr.com/jp

HumanCentricDesign.

ESR

Human Centric Design.

皆様には平素よりご高配を賜り、誠にありがとうございます。

かつて「高速道路のジャンクションのそばにあるつまらないコンクリートの箱」という程度にしか見られていなかった物流施設が、今や世界中の多くの機関投資家にとって最も魅力的な不動産投資対象である、という驚くべき進化を、私は物流不動産業界のパイオニアとして目の当たりにしてきました。

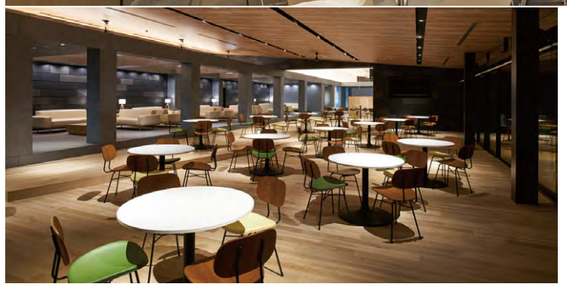
ESRはアジア太平洋地域に特化し、土地取得から物流施設の企画開発、リーシング、施設運営、アセットマネジメント、ファンドマネジメントまで一貫体制による戦略でチャレンジを続けてまいりました。成長の一つの通過点として、2019年11月1日に香港証券取引所に上場いたしました。これもひとえにこれまでの皆様の温かいご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

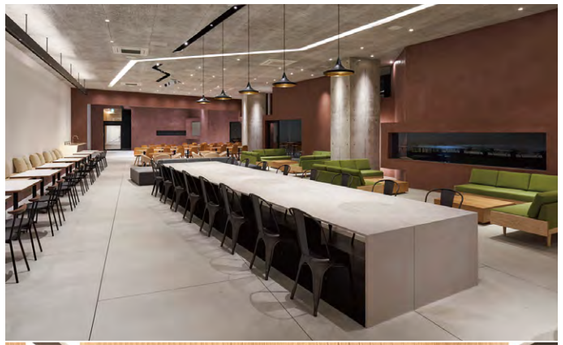
昨今は我々を取り巻く社会情勢や経済環境が移りかわり、お客様の価値観も多様化しています。これからの時代、AIやロボティクスなど技術革新も見据え、これまで以上に高性能な物流施設がますます求められています。ESRは「HUMAN CENTRIC DESIGN.（人を中心に考えたデザイン）」という理念に基づき、SDGsに留意し、地球環境、地域社会ならびにテナント企業皆様の健康サポートにも配慮した、先進的な物流施設を今後も積極的に開発してまいります。

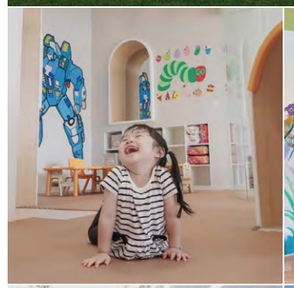
ダイナミックな香港市場の上場企業として新しい幕を開けられたことは大変嬉しく、同時により一層気を引き締め邁進していこうと心新たにしております。テナント企業様、株主と投資家の皆様をはじめとする全てのステークホルダーの信頼とご期待にお応えすべく、変革とチャレンジによるESR独自の物流施設の創造に、これからも社員一同全力で取り組んでまいります。

我々が続ける旅に、今後ともより一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ESR株式会社 代表取締役
スチュアート・ギブソン







Who We Are

ESRは2006年にその歩みを始め
アジア太平洋地域に特化した戦略で挑戦を続ける物流不動産会社です。
これからもアジア太平洋地域の21世紀の新しい経済と物流の未来のために
独自の先進的物流施設とソリューションの創出に全力で挑戦し続けます。

- 2016 年に ESR 役員と米国プライベートエクイティ投資会社のウォーバーグ・ピンカスにより共同創設されました。他、APG（オランダ公務員年金基金 ABP の運用子会社）、SK ホールディングス（韓国）、JD.com（中国）、ゴールドマンサックス、CPPIB（カナダ年金制度投資委員会）、OMERS（カナダの年金基金）、Ping An（中国平安保険グループ）、アリアンツ・リアル・エステート等、世界でも有数の投資家に出資頂いています。
- 開発・所有・運営する物流施設の延床面積・**1,530万㎡**以上、資産価値は**202億米ドル**以上※1
- 香港にグループ本社を置き、日本・中国・シンガポール・韓国・インド・オーストラリアを拠点に、物流・不動産・建築・金融・リーシング等の各分野で卓越した知識と豊富な経験を持つ**550名**以上のスペシャリストを擁しております。
- **280棟**以上の物流施設を所有し、世界有数の e- コマース、3PL、小売、メーカーなど多数のお客様と長期的な関係を構築しております。
- 「Human Centric Design.（人を中心に考えたデザイン）」を基本理念に、日本ではこれまで18の物流施設を竣工させ、現在8プロジェクトを開発中。※2
- 2019年11月1日、香港証券取引所に上場

※1：2019年6月30日時点　※2：2019年12月1日時点

Corporate Milestones

2006
- スチュアート・ギブソンとチャールズ・デ・ボルテス（ESR エグゼクティブディレクター / 共同創設者 / プレジデント）が先進的物流施設の投資・開発を行うレッドウッド・グループ（以下「レッドウッド」）を共同創設

2011
- 米国プライベートエクイティ投資会社のウォーバーグ・ピンカスと起業家のジェフリー・シェン（ESR エグゼクティブディレクター / 共同創設者 / 共同 CEO）がイーシャンを共同創設

2012
- レッドウッドが中国の物流不動産開発ファンド１号を組成

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）を組成

2016
- 1月　イーシャンとレッドウッドが経営統合して ESR が発足
- 10月3日　日本法人レッドウッド・グループ・ジャパン株式会社は現・ESR 株式会社に社名変更
- 経営統合後初となる日本の物流不動産開発ファンド（ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅡ）を組成

2017
- シンガポールの独立系産業用不動産投資信託である ESR REIT の運用会社を傘下に収めシンガポール市場へ進出
- インドに拠点を設立
- センチュリア・キャピタル・グループ（オーストラリア証券取引所に上場する不動産ファンドマネージャー）およびプロパティリンク・グループ（オーストラリア証券取引所に上場するオーストラリアの産業・オフィス投資専門の不動産グループ）の筆頭株主となることでオーストラリアに進出

2018
- 12月　アクサ・インベストメント・マネージャーズ・リアル・アセットと大手ソブリンウェルスファンドと日本初のコア投資ジョイントベンチャーを設立

2019
- 5月 日本の物流不動産開発ファンド３号（ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅢ）を組成
- 11月1日　香港証券取引所に新規株式上場（SEHK 証券コード：1821）

ESR LTD. Corporate Data

商号	ESR（イーエスアール）株式会社 ［英文名：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	物流施設の開発・所有・運営・投資助言
資本金	4億6,697万円
従業員数	56名（2019年12月1日現在）
免許 / 登録	宅地建物取引業 東京都知事（2）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
本社	〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-17 神谷町プライムプレイス3階 代表 Tel: 03-4578-7121 / Fax: 03-4578-7122
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 代表 Tel: 06-4560-4960 / Fax: 06-4560-4961

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 エグゼクティブディレクター /
共同創設者 / 共同CEO

不動産開発および不動産投資の経験はアジアで 25 年以上、内、日本で 20 年。アジア全域で 25 億 US ドル規模以上の商業施設開発や投資を指揮。プロロジスの日本における代表者、AMB プロパティジャパン（現：プロロジス）のアドバイザリー委員会委員長、AMBブラックパイン（AMBプロパティジャパンの前身）の共同設立発起人かつ共同 CEO を歴任。2006 年レッドウッドをチャールズ・デ・ボルテスと創設、現在に至る。

松波 秀明
ESR株式会社 取締役

日本における不動産業界の経験は40年以上と豊富な経験をもつ。内、29年間は清水建設にて設計・営業部長などを歴任し、2000-2011年は 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。300 億 US ドル規模のプロジェクト、110 万㎡以上の開発に携わる。2011 年レッドウッド（現：ESR）に参画。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。

ESR Network

日本（東京・大阪） - 日本法人：ESR株式会社

中国（香港 - グループ本社・上海・北京・広州）
韓国（ソウル）
シンガポール
インド（ムンバイ）
オーストラリア（シドニー）

Apac's Leading Logistics Real Estate Platform

ESRは分析調査から土地取得、物流施設の企画開発、リーシング、施設運営、アセットマネジメントまで
一貫した総合力とアジア太平洋地域に特化した戦略を最大限活かし
環境と働く人にも配慮した先進的物流施設・ソリューションを通じお客様のビジネスをサポートし
投資家の皆様にはこの成長著しい地域の最もダイナミックな不動産セクターへの投資機会を提供してまいります。

Winning Strategies

Sourcing & Origination

分析調査

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、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のアプローチにより、物流不動産市場を分析します。

土地取得

不動産マーケットのスペシャリストにより、成長が見込め需要が高い土地の選定・積極的な取得を行います。

Planning & Development

物流施設の企画・開発

土地のポテンシャルを引き出し、優良な投資機会を創出する、高い企画力・マネジメント力・技術力を備え、高品質で先進的な物流施設を創り出します。

Leasing & Operations

リーシング・運営

新たな顧客開発を積極的に行い、お客様のニーズにお応えできる物件、レイアウト、設備、アメニティを提案いたします。契約締結後も、テナント様には弊社施設を有益かつ快適にご利用いただけるよう、きめ細かなフォローを行い、長期的で強固な関係を築いてまいります。

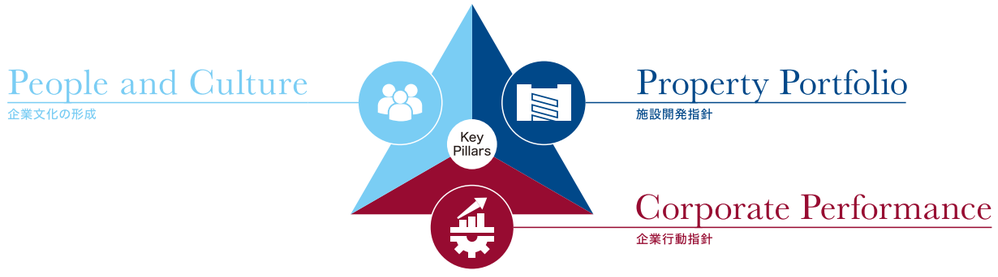
Asset Management

アセットマネジメント

グローバルの機関投資家と緊密な関係を構築し、高度なコンプライアンスと情報の透明性を重視しております。運営効率の改善など様々な手法を駆使し、収益力とキャッシュフロー、資産価値の最大化を図り、投資家のニーズに応えていきます。

Environmental, Social and Governance Framework and Priorities

ESRはESG <Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス> の観点から「People and Culture（企業文化の形成）」「Corporate Performance（企業行動指針）」「Property Portfolio（施設開発指針）」を基本方針に、事業活動を通してステークホルダーの皆様との信頼関係の構築に努め、持続可能な社会の発展に貢献してまいります。



People and Culture

企業文化の形成

ESRは人材こそ貴重な戦力で企業発展の源であると考えています。最高な人材を確保し、働きがいのある魅力的な企業であるために、すべての従業員にとって健全で、持てる能力を最大限に発揮し成長できる職場環境づくりを目指しています。

- **人材育成**：全ての従業員が利用できるキャリア研修・教育プログラムを導入します
- **ダイバーシティ推進**：女性の活躍推進を特に重要な課題と捉えており、促進支援を強化してまいります（ESRグループ全体の女性比率は40%）
- **ファミリー・フレンドリー施策**：仕事と育児の両立が可能となるよう、日本ではESRの物流施設で働く方が実質無償で利用できる託児所・BARNKLÜBB（バーンクラブ）を延床面積10万㎡以上の施設に整備しております

Corporate Performance

企業行動指針

ESRはGRESB、SDGs、TCFDの提言などをベンチマークに、事業活動と企業経営を行い、物流不動産のリーディングカンパニーとして企業価値の向上に努めます。

- **GRESB（グレスビ / グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）**
  欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産投資においてESGに対する配慮度合を1年ごとに測定する評価制度。世界中の不動産会社・運用機関に対して毎年実施されているGRESB調査は、不動産会社・REIT・ファンドごとのサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴
- **持続可能な開発目標（SDGs）**
  2030年に向けた持続可能な開発のための17のグローバル目標と169のターゲットからなる、国連の開発目標
- **TCFDの提言**
  気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）は気候変動に関する企業の対応を情報開示するようながすことを目的に金融安定理事会（FSB）が設置

GRESB REAL ESTATE　SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Property Portfolio

施設開発指針

ESRはアジア太平洋地域の21世紀の新たな経済のために、再生可能エネルギー利用を促進し、持続可能な高性能の物流施設の開発に挑戦してまいります。

- ▶ 常に革新的な方法を模索し、省エネルギーで社会的責任も考慮したデザイン設計をいたします
- ▶ 各国および国際的な環境認証取得基準に従い施設開発を行います
- ▶ 物流施設開発を通じ、テナント企業と投資家の皆様に経済の発展をもたらし、長期的な利益を提供します

環境への取組み

日本においてはCASBEE、LEEDおよび生物多様性の認証取得に積極的に取り組んでいます。

- 弥富DCが**LEED**※1**ゴールド**認証を取得
- 南港DC2は日本の物流施設として初めて**ABINC**※2認証を取得
- 竣工済15物件（生麦DC、佐倉DC、川越DC、南港DC1、成田DC、加須DC、川島DC、藤井寺C、名古屋南DC、南港DC2、弥富DC、久喜DC、市川DC、野田DC、名古屋大高DC）が**CASBEE**※3**Aランク**認証を取得
- 2018年**PERE**※4の「世界をリードする非上場の不動産会社」第29位にランキングし、PEREグローバル・アワード「2018年間最秀企業賞」で3位受賞（同ESRオーストラリア-グランプリ、インド-3位を受賞）

※1 **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　※2 **ABINC（エイビンク）**：「一般社団法人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　※3 **CASBEE（キャスビー）**：国土交通省が主導する（財）建築環境・省エネルギー機構にて開発が進められている建物の環境性能及び建物以外の環境性能を総合的に評価、格付けする建築環境総合性評価システム　※4 **PERE**：世界有数のオルタナティブ資産に特化した情報機関であるPEIが出版する私募不動産の専門誌

長期的なクリーンエネルギーを生み出す太陽光パネルの設置

- ESRグループ全体で**年間出力35MW以上**の太陽光パネルを設置しています
- 日本では16物件で太陽光パネルを設置し、太陽光発電システムを整備しております
- 日本の物流施設として初の**自家消費型の太陽光発電設備**を市川DCにて稼働予定で、ESRは日本の持続可能なエネルギー分野でもリードしてまいります（年間発電量は1MWで市川DCの年間使用量の約20%を供給できる予定）

BARNKLÜBB 市川 子供の想像力や自主性を尊重したデザイン設計でバイリンガル教育を行っています

市川 DC

弥富DC - 2018年7月にLEED ゴールド認証を取得

以下の取組みを評価いただきました
1. 在来種で灌水が必要ない樹種を選定
2. 節水型衛生器具の使用
3. 人感センサー設置
4. フロン不使用
5. 屋上に太陽光パネルの設置
6. ゴミ置き場の設置（最低分別品目：紙、プラスチック、ガラス、金属、ダンボール）
7. 建設廃材のマネジメント
8. 再生製品の利用
9. 地場産材の利用
10. 室内空気環境計画
11. 建設中における室内空気環境計画

※DC=ディストリビューションセンター

Human Centric Design.

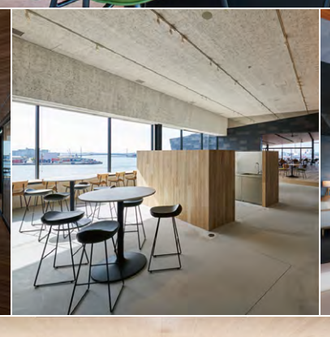
ESRは「HUMAN CENTRIC DESIGN.（人を中心に考えたデザイン）」を基本理念に、従業員の皆様が誇りを持って快適に働ける環境を創出いたします。

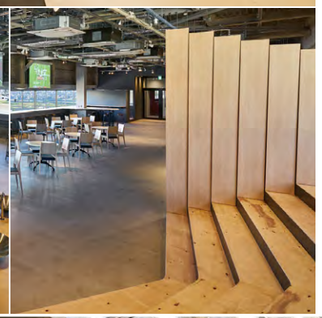
KLÜBB Lounge
ラウンジ

Ichikawa East

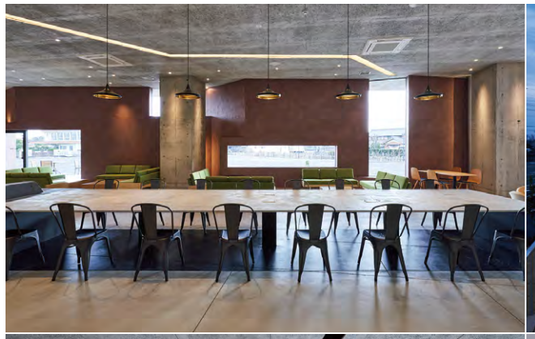
Ichikawa West

Nankol





Fujiidera



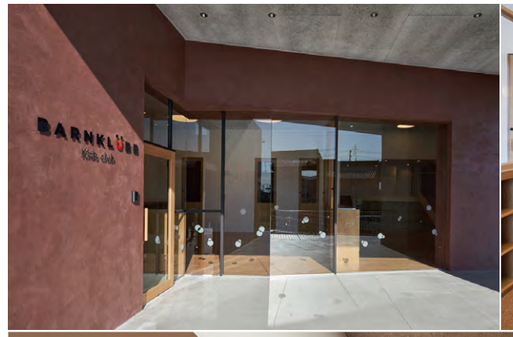
Yatomi

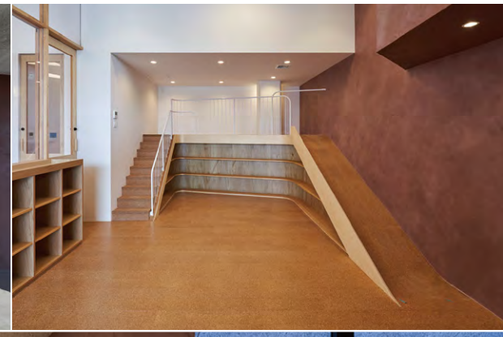
Kuki

BARNKLÜBB

託児所

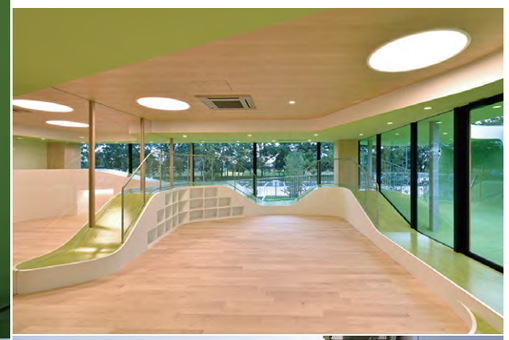
Ichikawa



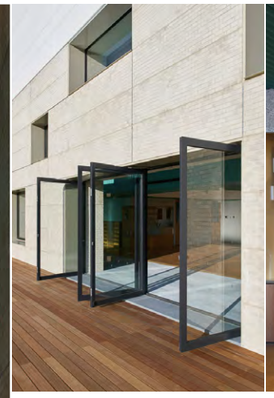


Yatomi

Kuki



Nankol

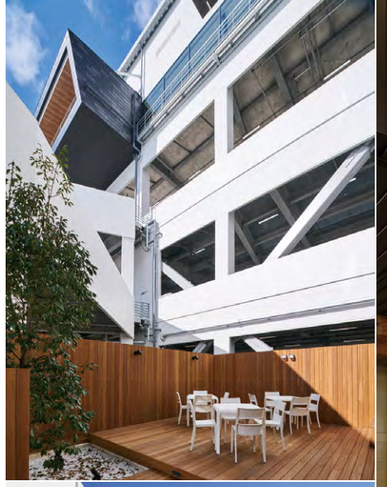


Fujiidera

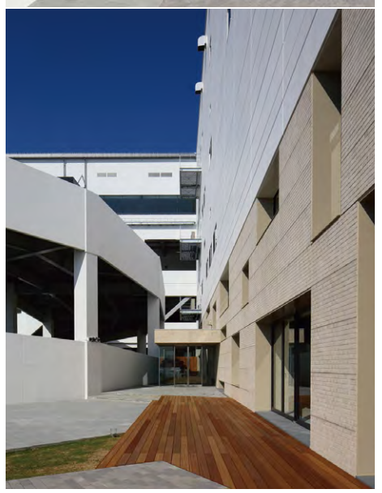
Exhibition Spaces

藤井寺DCは古代文化が栄えた「津堂遺跡」の跡地に建っており、建設前の発掘調査で土器など多くの遺物が出土し、遺構も発見されました。「文化的な遺産を継承することは企業の責務」と考え、藤井寺市からのご協力をいただき、エントランスホールに「津堂遺跡」の紹介・展示スペースを設けております。2019年に当エリアが「百舌鳥・古市古墳群」の世界遺産に登録されたことを記念し、一般公開も行っております。

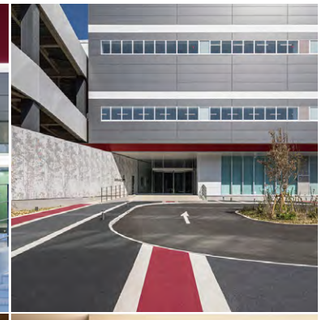
ESR

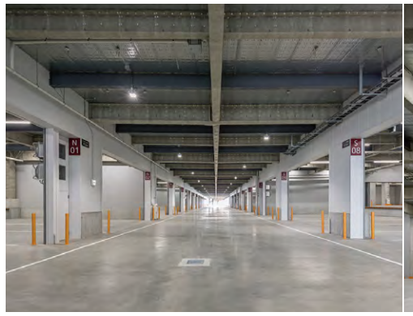


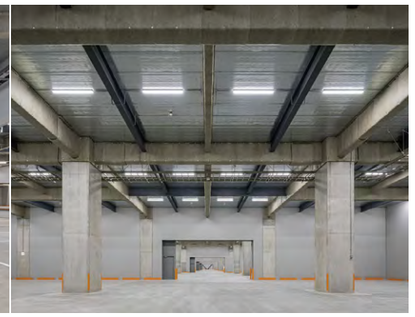
BARNKLÜBB
Shop



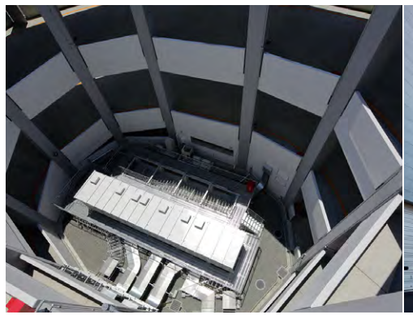
ENTRANCE C

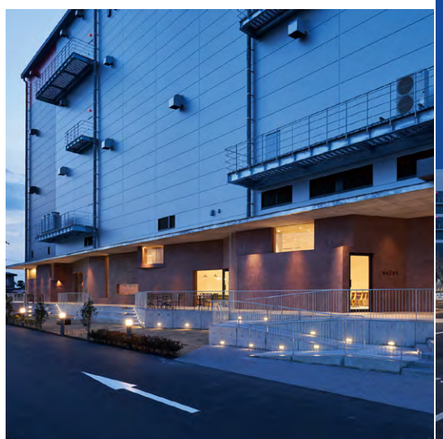




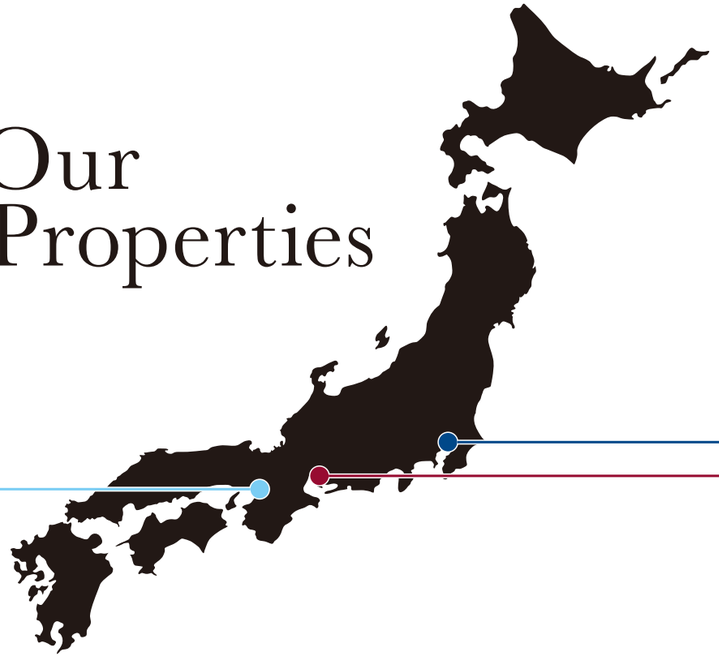


1F





Our Properties



Greater Osaka

A REDWOOD 南港 DC 1
所在地 大阪府大阪市住之江区
敷地面積 57,051m²
延床面積 125,651m²
竣工日 2016年11月

B REDWOOD 藤井寺 DC
所在地 大阪府藤井寺市津堂
敷地面積 82,744m²
延床面積 177,514m²
竣工日 2017年3月

C REDWOOD 南港 DC 2
所在地 大阪府大阪市住之江区
敷地面積 69,899m²
延床面積 158,052m²
竣工日 2018年2月

D ESR 尼崎 DC
所在地 兵庫県尼崎市末広町
敷地面積 194,428m²
延床面積 388,373m²
竣工日 2020年6月

Greater Nagoya

E REDWOOD 名古屋南 DC
所在地 愛知県名古屋市南区
敷地面積 17,640m²
延床面積 36,038m²
竣工日 2017年5月

F REDWOOD 弥富 DC
所在地 愛知県弥富市狐地
敷地面積 48,823m²
延床面積 99,608m²
竣工日 2018年2月

G ESR 名古屋大高 DC
所在地 愛知県名古屋市緑区
敷地面積 16,990m²
延床面積 37,376m²
竣工日 2019年9月

H ESR 愛西 DC
所在地 愛知県愛西市南河田町
敷地面積 33,376m²
延床面積 63,358m²
竣工日 2020年11月

Greater Tokyo

I REDWOOD 原木 DC 1
所在地 千葉県市川市原木
敷地面積 16,400m²
延床面積 32,740m²
竣工日 2013年9月

J REDWOOD 原木 DC 2
所在地 千葉県市川市原木
敷地面積 6,242m²
延床面積 12,472m²
竣工日 2015年8月

K REDWOOD 生麦 DC
所在地 神奈川県横浜市鶴見区
敷地面積 25,500m²
延床面積 60,535m²
竣工日 2015年10月

L REDWOOD 佐倉 DC
所在地 千葉県佐倉市大田
敷地面積 41,658m²
延床面積 85,424m²
竣工日 2015年11月

M REDWOOD 川越 DC
所在地 埼玉県川越市鴨田
敷地面積 (A) 8,313m² (B) 18,476m²
延床面積 (A) 16,619m² (B) 36,006m²
竣工日 2016年2月

N REDWOOD 千葉北 DC
所在地 千葉県千葉市花見川区
敷地面積 18,622m²
延床面積 39,570m²
竣工日 2016年3月

O REDWOOD 成田 DC
所在地 千葉県山武郡芝山町
敷地面積 12,113m²
延床面積 22,909m²
竣工日 2016年12月

P REDWOOD 加須 DC
所在地 埼玉県加須市花崎
敷地面積 16,469m²
延床面積 33,725m²
竣工日 2017年1月

Q REDWOOD 川島 DC
所在地 埼玉県比企郡川島町
敷地面積 19,408m²
延床面積 39,799m²
竣工日 2017年2月

R ESR 久喜 DC
所在地 埼玉県久喜市上清久
敷地面積 81,159m²
延床面積 151,501m²
竣工日 2018年9月

S ESR 市川 DC
所在地 千葉県市川市二俣
敷地面積 102,244m²
延床面積 225,007m²
竣工日 2019年1月

T ESR 野田 DC
所在地 千葉県野田市中里
敷地面積 18,380m²
延床面積 37,330m²
竣工日 2019年7月

U ESR 守谷 DC
所在地 茨城県守谷市松並青葉
敷地面積 13,224m²
延床面積 25,250m²
竣工日 2020年1月

V ESR 戸田 DC
所在地 埼玉県戸田市新曽南
敷地面積 40,746m²
延床面積 86,400m²
竣工日 2020年10月

W ESR 川崎夜光 DC
所在地 神奈川県川崎市川崎区夜光
敷地面積 36,366m²
延床面積 75,185m²
竣工日 2021年4月

X ESR 茅ケ崎 DC
所在地 神奈川県茅ケ崎市上ノ前
敷地面積 33,541m²
延床面積 69,241m²
竣工日 2021年6月

Y ESR 横浜 DC
所在地 神奈川県横浜市金沢区幸浦
敷地面積 329,994m²
延床面積 (A) 198,000m²
(B) 195,000m²
竣工日 (A) 2021年7月 (B) 2022年6月

Z ESR 東扇島 DC
所在地 神奈川県川崎市川崎区
敷地面積 (A) 77,723m² (B) 66,122m²
延床面積 (A-1) 208,240m² (A-2) 172,430m²
(B) 306,000m²
竣工日 2025年

※ 本資料は2019年11月現在の内容であり、計画内容は今後変更になることもございます。 ※ DC=ディストリビューションセンター