

# ESR グループ<sup>°</sup> 2023 年度決算報告 要旨

アジア太平洋地域（APAC）最大の不動産アセットマネージャーである ESR グループ・リミテッド（「ESR」または「当社」、子会社を含めて「当グループ」 SEHK 証券コード：1821）は、2023 年度（会計年度 2023 年 1 月 1 日～12 月 31 日）の連結決算を発表いたしました。

	米ドル (円)	2023 年度	2022 年度	前年同期比 成長率
AUM <sup>※1・2</sup>		1,561 億 (22 兆 1,397 億)	1,455 億 (19 兆 3,079 億)	7.3%
手数料対象 AUM <sup>※1・3</sup>		811 億 (11 兆 5,024 億)	763 億 (10 兆 1,250 億)	6.3%
収入		8 億 7100 万 (1,235 億)	8 億 2,100 万 (1,089 億)	6.1%
ファンドマネジメント EBITDA <sup>※4</sup>		5 億 7900 万 (821 億)	5 億 6,800 万 (754 億)	1.9%
EBITDA <sup>※5</sup>		8 億 8500 万 (1,255 億)	11 億 5,200 万 (1,529 億)	△23.1%
PATMI <sup>※6</sup>		4 億 (567 億)	6 億 5,500 万 (869 億)	△38.8%

※2023 年度は 1 米ドル = 141.83 円（2023 年 12 月 31 日為替レート仲値）

2022 年度は 1 米ドル = 132.70 円（2022 年 12 月 31 日為替レート仲値）で換算

## （2023 年度ハイライト）

### ファンド運用収益が拡大・堅調な資金調達

- ファンドマネジメント EBITDA<sup>※5</sup> は前年同期比 1.9%増・過去最高の 5 億 7900 万米ドル（約 821 億円）に達し、セグメント EBITDA<sup>※4</sup> の 60%を占める。
- 新規資金調達額 75 億米ドル（約 1 兆 637 億円）を背景に、運用資産残高（AUM）総額は前年同期比 7.3%増の 1,561 億米ドル（約 22 兆 1,397 億円）。<sup>※1・2</sup> 日本の AUM は関連会社を除く単体で 85 億米ドル（約 1 兆 2,056 億円）、手数料対象 AUM<sup>※1・3</sup> は 71 億米ドル（約 1 兆 70 億円）。
- 主要市場における不動産評価増加額の減少、金利コストの上昇、一過性の資産売却の減少によって、EBITDA<sup>※5</sup> と PATMI<sup>※6</sup> は前年同期比で減少。
- APAC のデータセンター事業向けファンド「ESR データセンター・ファンド 1」を 13.5 億米ドル（約 1,915 億円）で募集完了し、最大で IT 電力容量合計 575MW の開発が可能。
- 2023 年 12 月 31 日現在、ドライパウダー（投資待機資金）は 239 億米ドル（約 3 兆 3,897 億円）、内ニューエコノミー不動産向けは 135 億米ドル（約 1 兆 9,147 億円）。
- 直前に発表した米不動産投資会社スターウッド・キャピタル・グループの当グループへの投資は、ESR のニューエコノミー不動産市場のマーケット・リーダーとしての地位を確固たるものにする。

### バランスシートの適正化と継続的なアセットライト経営

- 2023 年 12 月 31 日現在の現金は 25 億米ドル（約 3,546 億円）。
- 国内外の主要銀行と 12 億米ドル（約 1,702 億円）のマルチカレンシー・リボルビング・クレジット・ファシリティ（複数通貨協調

融資枠)を確保、資本構成の多角化を進める。

- 株式会社日本格付研究所 (JCR) の「AA-/安定的」信用格付を取得。
- 2023年7月に2シリーズの円建て固定利付社債— (i) 2026年満期・1.163%固定利付社債 200億円、(ii) 2030年満期・1.682%固定利付債 100億円を発行。
- 2023年7月に40億米ドルのサステナビリティ・リンク・ローンを確認し、前項の300億円の円建て固定金利社債を発行した結果、米ドル建て借入金は2023年12月31日時点で借入金全体の17%に減少し、加重平均金利は2023年上半期・5.6%から2023年期末・5.3%に低下。
- 当グループは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・ハイテク産業施設) 事業に注力するため、ノンコア事業 (約7億5000万ドル) の売却を決定。2024年3月にこのプロセスの重要なマイルストーンとなるARAプライベート・ファンド事業の譲渡を発表し、その他のノンコア事業の譲渡も進行中。
- 2024年度に15-20億米ドルの中国の資産をバランスシートから切り離す予定。

### 堅調な賃貸・運営事業

- 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・ハイテク産業施設) の稼働率は98%を維持、新規契約・更新時の加重平均賃料は14.3%増。<sup>※7・8</sup> 日本は稼働率98%、加重平均賃料2.9%増。<sup>※8</sup>
- 賃貸契約締結 (新規・更新) 530万㎡を記録、日本は60万㎡<sup>※8</sup>
- ニューエコノミー不動産のWALE (加重平均残存賃貸借年数) は4.6年

### 大規模な開発ワークブック

- 着工プロジェクト延床2,600万㎡・63億米ドル (約8,935億円)、竣工プロジェクト延床3,200万㎡・42億米ドル (約5,957億円)、開発進行中プロジェクト141億米ドル (約1兆9,998億円)。内、日本は着工4億米ドル (約567億円)、竣工15億米ドル (約2,127億円)、開発進行中16億米ドル (約2,269億円)。

### 持続可能な未来に向けて前進

ESRはESG (環境・社会・ガバナンス) を経営の核とし、2030年までに解決すべき重要課題と達成すべき目標を特定した「ESG2030ロードマップ」に沿ってサステナビリティ経営を推進しています。

- 太陽光発電規模は前年同期比29%増・110MWまで拡大
- 2023年度GRESBリアルエステイト評価<sup>※9</sup>結果で計22の私募ファンドと上場リートが最高位5スターを獲得、日本の2ファンド (ジャパン・ロジスティクス・ファンドⅡとジャパン・ロジスティクス・ファンドⅢ) は2年連続アジアインダストリアル部門のセクターリーダーに選出。
- 2023年MSCI ESG格付け評価<sup>※10</sup>で上位3位の「A」を獲得し、サステナビリティ ESG リスク評価<sup>※11</sup>で「Low Risk」評価。いずれもリスク評価点は昨年より20%改善。

### 期末配当

- 2023年度期末配当は1株当たり12.5香港セント (1.6米セント・約2.4円/配当利回り2.9%) を実施。<sup>※12</sup>

### **■ ESR 共同創設者・共同 CEO ジェフリー・シェン (Jeffrey Shen)、スチュアート・ギブソン (Stuart Gibson) コメント**

「世界的に金利が上昇し、地政学的緊張が高まる中で、2023年度は3つの最重要課題—ニューエコノミー不動産市場におけるマーケット・リーダー力の強化、ノンコア事業の合理化、AUMとファンドマネジメント EBITDA を伸ばすこと、に注力し、いずれも達成することができました。2024年度も物流施設・データセンターへの旺盛な需要に応えるべく、積極的に開発を進めてまいります。また、今年度に中国の資産15-20億米ドルをバランスシートから切り離し、LOGOS事業との統合を進めシナジー効果を高めるなど、アセットライト経営を推進し、利益創出を強化いたします。ステークホルダーの皆様により多くの利益をもたらすよう、多様な個が活躍する強いチームワークで、今年度も企業価値向上に努めてまいります。」

- ※1 2023年12月31日時点の為替レートに基づく。
- 2 関連会社のAUM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掛けた未払込出資約束金を含む。
  - 3 当社の運用資産残高の内、手数料が適用される部分。関連会社の運用資産残高と基準レバレッジをかけた未払込出資約束金は含まない。
  - 4 特定の関連会社に関連するデリバティブの公正価値は除く。
  - 5 税引前利益に特別損益、支払利息、減価償却費を加えて算出される利益。株式費用、損益勘定を通じて公正価値で測定する投資不動産とデリバティブの株式、ならびに一部の関連会社に関連するデリバティブは含まない。2022年度はARA買収に係る取引費用も除く。
  - 6 税引後当期純利益から少数株主持分を控除した後の利益。ARAのM&Aに関連する無形資産の償却費（税引後）、株式報酬費用、損益勘定を通じて公正価値で測定する投資不動産とデリバティブの持分、および特定の関連会社に関連するデリバティブに係る公正価値の持分、ノンコア事業の減損損失は含まない。2022年度はARA買収に係る取引費用も除く。
  - 7 いずれも中国を除く。
  - 8 ニューエコノミー不動産のみ。リートのポートフォリオは除く。
  - 9 2009年に欧州の主要年金基金グループを中心に創設された世界の不動産のESGに関するパフォーマンスを1年毎に測定する評価制度。
  - 10 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。
  - 11 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。
  - 12 2024年3月20日の株価終値8.73香港ドル（約168.8円）に基づく。

※本リリースは、2024年3月21日に香港・グループ本社で発表されたプレスリリースの抄訳です。

当プレスリリースの内容及び解釈については原文である英語が優先します。

プレスリリース原文（英文）は[こちら](#)もしくはQRコードよりご参照ください。



<ESRについて> [www.esr.com/jp](http://www.esr.com/jp)

**ESRはデジタル時代をリードする不動産アセットマネジメントのグローバル企業です**

ESRは世界の経済・社会を支える物流施設・データセンター等の「ニューエコノミー不動産」を軸に投資・ファンドマネジメント・開発・運営を行う、APAC地域最大の不動産アセットマネジメント会社です。

2006年にレッドウッド・グループとしてその歩みを始め、2016年に経営統合によりESRが発足、2019年に香港証券取引所に上場（SEHK証券コード1821）。香港にグループ本社を置き、日本・中国・韓国・シンガポール・インド・オーストラリア他APAC主要国と米国・ヨーロッパで事業を展開しており、2023年12月31日時点の運用資産残高は1,561億米ドル（約22兆1,397億円）、日本は関連会社を除く単体で85億米ドル（約1兆2,056億円）。日本法人・ESR株式会社は三大都市圏（首都圏・関西圏・中京圏）と九州に物流施設・データセンターの開発・運営を行っており、日本最高層の9階建て「ESR東扇島ディストリビューションセンター」他、33棟の物流施設を完成させ、データセンターを含む多数のプロジェクトが開発進行中。

「Space and Investment Solutions for a Sustainable Future—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」をパーパスとし、すべてのステークホルダーに長期的利益をもたらすことを目指したサステナビリティ経営を推進し、時流を捉えたダイナミックで多角的な投資ソリューションと革新的な施設開発の提供を通じ、投資家とお客様の利益最大化と事業拡大に貢献してまいります。

**本リリースに関するお問い合わせ先**

**ESR株式会社 広報担当：横山智子**

■ Tel. (代表) 03-4578-7121/ (携帯) 070-1458-9552 ■ Email. [jpn\\_pr@esr.com](mailto:jpn_pr@esr.com)