MEDIA RELEASE

For Immediate Release

ESR、首都圏のランドマークとなる 7 億 6,200 万米ドルの物流施設に着工

- 「東扇島ディストリビューションセンターB」は、世界有数のグローバルおよび国内の機関投資家の支援を受け、首都圏に約 31 万平方メートルの次世代型物流スペースを提供
- 世界的インダストリアルデザイナーであるマーク・ニューソンが手掛けた外観デザインと ESR の「Human-Centric」アプローチにより、デザイン性、機能性そして労働環境の向上を通じて、大規模物流不動産のあり方を再構想



マーク・ニューソンがファサードをデザインした *ESR* 東扇島ディストリビューションセンター*B* の完成予想図

東京、2026 年 11 月 20 日 – アジア太平洋地域（APAC）に特化したアセットオーナー兼アセットマネージャーの ESR は本日、世界有数のグローバルおよび国内の機関投資家で構成するコンソーシアムとともに、神奈川県川崎市において、総事業費 7 億 6,200 万米ドル（1,200 億円）、延床面積約 31 万平方メートルの物流施設に着工しました。

2029 年第 2 四半期の竣工を予定する「東扇島ディストリビューションセンターB（HOB）」は、顧客需要が堅調で新規供給が落ち着きつつあるなか、日本有数の物流市場に次世代型物流スペースを提供します。地上 9 階建ての本施設は、規模、運営効率、レジリエンス（強靭性）を兼ね備え、世界的に著名なインダストリアルデザイナー、マーク・ニューソンがデザインした個性的なファサードを特徴としています。

HOB は、ESR が 2016 年に建設用地を取得して始動した複数年にわたる開発計画「ESR 東扇島ディストリビューションセンター」の 2 号棟です。2023 年に竣工し、現在の稼働率が 87%を超える延床面積約 35 万平方メートルの「東扇島ディストリビューションセンターA（HOA）」と合わせ、首都圏に約 66 万平方メートルの物流スペースを提供します。

ESR 共同創業者兼共同 CEO、スチュアート・ギブソンのコメント：
「HOB は、私たちが 10 年にわたり実現を目指してきた数十億米ドル規模の開発計画の第 2 期であり、関東における当社最大規模かつ最高額の投資案件です。日本を代表するニューエコノミーデベロッパーとして培ってきた、人材、関係構築、イノベーションに関する知見のすべてが、この施設に結実しています。HOA と併せて日本有数の物流市場に次世代型物流ハブを創出します。」

ギブソンはさらに、「マーク・ニューソンによる大胆な外観デザイン、人を第一に考える設計、そして高いレジリエンスを備えた HOB は、建物として存在感があるだけでなく、優れた性能を発揮しなければなりません。私たちが目指すのは、お客様に選ばれ、その事業を力強く支え、投資家の皆様に高い収益性と投資価値の向上をもたらす、日本最高の物流施設をつくることです。美しく、市場から選ばれ、収益を生む――そのすべてを実現します。この計画を長年支えてきたチームと、私たちを支援してくださった投資家の皆様を心から誇りに思います」と加えました。

HOB には、マーク・ニューソンのデザインによって独特の建築的アイデンティティがもたらされており、外観全体に施されたマーク・ニューソンの手法は、物流不動産に従来求められてきた機能本位の美学に新たな価値観を提示し、大胆なデザインが運営性能と両立し得ることを体現しています。

マーク・ニューソン氏のコメント：
「インダストリアルデザインとは常に、形態と機能をより良く調和させる方法を探ることです。HOB は、その考え方をかつてない規模で実践し、高い機能性を備えた建物に、ひと目で認識できる際立った個性を与える機会となりました。物流施設は、その性質上、形状がシンプルであり、それゆえに創造性を発揮できる魅力的なキャンバスだといえます。今回、建物の規模と空からも見えるという特性を生かし、昼夜を問わず躍動感のある、ランドマークのような存在に仕立てました。」

ESR は、HOB の開発に向け、長年にわたって協力関係を築いてきた欧州の資本パートナー1 社および日本を代表する投資家 23 社の参画を得ました。こうした有力投資家の協力は、首都圏の高品質な物流不動産に対する機関投資家の旺盛な需要が続いていることを裏付けています。大型マルチテナント型物流施設を取り巻く市場環境は良好で、新規供給は 2027 年にかけて減少する一方、賃料は上昇し、空室率は低下すると見込まれています。[1]

ESR プライベート・キャピタル担当マネージング・ディレクター、ピエール＝アレクサンドル・アンブロのコメント：
「HOB を支える投資家層の広さは、投資案件としての魅力と ESR の遂行力に対する資本パートナーの信頼の高さを示しています。首都圏でこの品質と規模を備えた資産は希少であり、同等の施設を開発することは年々困難になっています。私たちは、強固な市場のファンダメンタルズと当社の開発力を生かし、パートナー各社に持続的な価値をもたらす分野に資本を投じることに注力しています。」

[1] CBRE Research「ジャパンロジスティクスマーケットビュー2026 年第 3 四半期」に基づく ESR の分析

HOB の建設地は、羽田空港を始めとする主要交通拠点へのアクセスに優れ、首都圏市場を支える豊富な労働力にも恵まれた戦略的な立地にあり、隣接する HOA には、サードパーティーロジスティクス、ヘルスケア物流、製造業、電子商取引、小売業など幅広い分野のテナントが入居しており、この立地における需要の厚みと多様性を示しています。

ESR ビジネスデベロップメント＆キャピタル担当マネージング・ディレクター、高橋佑輔のコメント：
「HOA で見られる強い需要は、この立地がお客様に評価されていることを表しています。HOB は、優れた立地・交通利便性、豊富な労働力へのアクセス、企業が求める運営性能に加え、利用する人々を中心に設計された職場環境を兼ね備えた物流施設です。効率的な運営を支えるとともに、競争の激しい労働市場におけるお客様の人材獲得・定着にも貢献します。」

ESR の「Human-Centric」アプローチは施設全体に取り入れられており、施設で働く人々の職場環境の向上とウェルビーイングの促進を目的として、商業施設やリラクゼーションスペース、緑地空間、共用スペースなどの各種アメニティ設備が整備されています。

HOB には、車両の効率的な動線を実現するダブルランプ構成、柔軟性と環境配慮を備えた施設仕様に加え、免震構造や非常用電源設備など、高いレジリエンスを備えています。

###

ESR について

ESR は、投資家、お客様、そして地域社会のために、デジタル経済とサプライチェーンを支える物流不動産及びデータセンターに特化した、アジア太平洋地域を代表するリアルアセットのオーナー兼アセットマネージャーです。
完全統合型のリアルアセット・ファンドマネジメント及び開発プラットフォームを通じて、世界中の投資家の皆様のポートフォリオに価値と成長機会を創出することを目指しています。
当社は、オーストラリア、ニュージーランド、日本、韓国、グレーターチャイナ、東南アジア、インドそして欧州において、お客様の目標実現を支える最先端の不動産ソリューションを提供しています。また、「持続可能な未来のための空間と投資のソリューション」という当社のパーパスは、当社が事業を展開する地域社会が世代を超えて繁栄できるよう、持続可能かつ実効性の高い経営を行う原動力となっています。詳細は www.esr.com/jp/をご覧ください。

本リリースに関するお問い合わせ先

ESR 株式会社
マーケティング＆コミュニケーションズ：
ディレクター 齊藤陽一郎
Tel: 03-4578-7134
jpn_pr@esr.com

ESR 広報代理 (CDR)
ESRAsia@cdrconsultancy.com