

maple<sup>tree</sup>

**NEW MARKETS**

**NEW OPPORTUNITIES**

新たな市場 新たな機会

ANNUAL REPORT 2018/2019 (日本語版)



maple<sup>tree</sup>  
BUSINESS CITY



シンガポールにある Mapletree Business City II (MBC II)

2018年度 Mapletree (メープルツリー) のアニュアルレポートは、新たなマーケットへの参入と、そこで見出される新たなチャンスについて詳しくお伝えすることがテーマとなっています。

表紙デザインは、シンガポールにある Mapletree の旗艦ビジネスパークである MBC II、そして昨年度グループとして初めてアメリカとヨーロッパで組成した私募ファンド Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL) を構成する262の物流資産を紹介するアイデアから着想を得たものです。

#### NEW MARKETS NEW OPPORTUNITIES

##### 新たな市場 新たな機会

Mapletree は、第2期5カ年計画の最後となる2018年度を素晴らしい業績で終えることができました。2019年3月31日における収入は39億4,810万ドルに達し、税引後純利益は21億6,110万ドルと最高益を更新しています。グループの運用資産も、5年前に新たなマーケットへ進出し、グローバルでの存在感を高めたことが奏功し、2018年度には557億ドルに増加しています。

収入

39億4,810万  
ドル

税引後純利益

21億6,110万  
ドル

総運用資産

557億  
ドル

総床面積

~2,200万m<sup>2</sup>

物件保有市場数

12市場

コミュニティー支援総額  
(2010年度~)

2,430万  
ドル

# CONTENTS

パフォーマンス・ハイライト	2
<b>当社の取り組み:</b>	<b>4</b>
・ 確かな土台 確かな成長	
・ 多様な地域 多様な価値	
・ よりよいビジョン よりよい未来	
・ コミュニティへの貢献 人々への貢献	
会社概要	6
会長メッセージ	8
グループ最高経営責任者インタビュー	12
シニアマネジメント	16
日本ポートフォリオ	18
Mapletree Logistics Trust (MLT)	
不動産投資信託	
日本ポートフォリオ	22
受賞歴	24
拠点	25

# パフォーマンス ハイライト

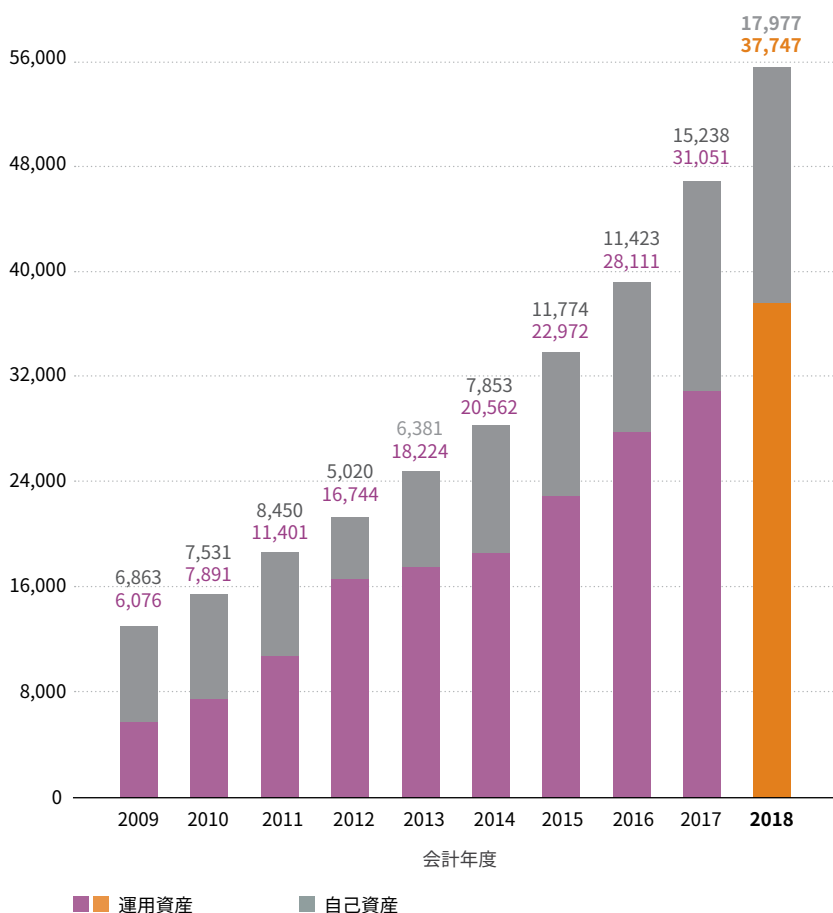
2019年3月31日に終了した会計年度(2018年度)において、Mapletree(メープルツリー)は第2期5カ年計画で設定した目標を順調に達成しました。アセットパフォーマンスの伸びやファイナンス、新規物件取得、そして完成した開発プロジェクトに支えられ、最高益を記録しています。また、グループは5年前から、アジアの枠を超えてオーストラリア、ヨーロッパやアメリカという新たなマーケットに参入し、拡大を続けています。

この5年間に、Mapletreeの運用資産は、2倍以上となる557億シンガポールドル(Sドル)にまで成長し、その67.7%が第三者運用資産です。グループの収益基盤も、最高益となったEBIT+SOA<sup>1</sup>の22億1,200万Sドル、そしてファイ収入<sup>2</sup>の4億5,070万Sドルが貢献し、拡大しています。さらに5年平均ROIE<sup>3</sup>が11%、NAV CAGR<sup>4</sup>も13.1%となった結果、総収入は39億4,810万Sドル、税引後純利益<sup>5</sup>も大幅に伸びて21億6,110万Sドルとなりました。

総運用資産  
2018年度

# 557億 Sドル

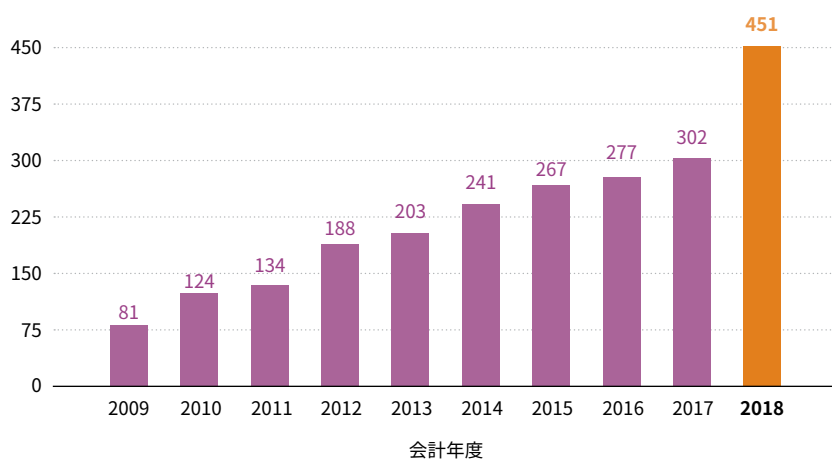
運用資産  
(百万Sドル)



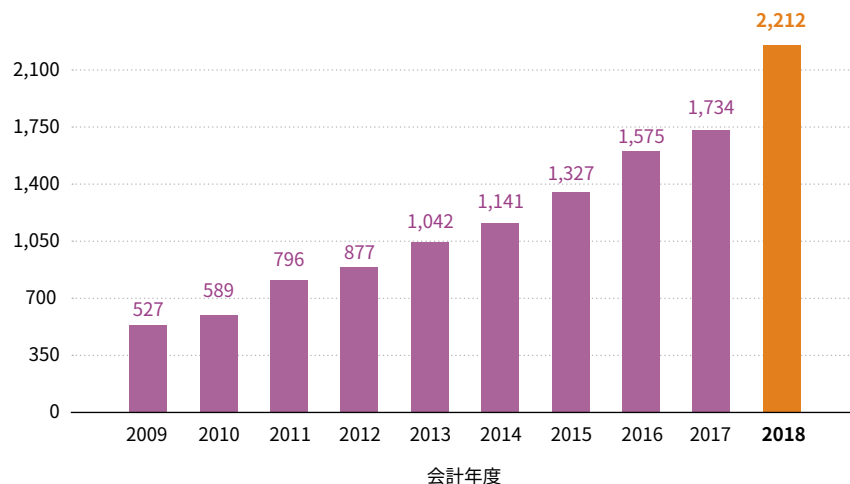
税引後純利益<sup>5</sup>  
2018年度

21億6,110万  
Sドル

フィー収入<sup>2</sup>  
(百万Sドル)



EBIT + SOA<sup>1</sup>  
(百万Sドル)



5年平均ROIE<sup>3</sup>  
(2014年度～2018年度)

11.0%

10年平均ROIE<sup>3</sup>  
(2009年度～2018年度)

12.5%

5年NAV CAGR<sup>4</sup>  
(2014年度～2018年度)

13.1%

10年NAV CAGR<sup>6</sup>  
(2009年度～2018年度)

12.2%

- 1 支払金前・税引前利益 (EBIT) に関連会社・合併会社 (SOA) からの利益を加算したもので、再評価損益及び売却損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。
- 2 REITマネジメントフィーを含む。
- 3 自己資本利益率 (ROIE) は、自己資本に対する税引後純利益率を示す。なお、自己資本には株主資本の他に、再評価差額金、流動資産の時価評価差額金、負ののれん代などが含まれ、税引後純利益からは永久債に対する配当が除かれる。
- 4 純資産価値の年平均成長率 (NAV CAGR) は、純資産から株主への配当分を引いてあり、非支配会社からの配当及び償還期限のない社債の金利は除外して計算。成長率は2014年3月31日の純資産をベースとする。
- 5 税引後純利益 (PATMI) は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益 (支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引き後)。
- 6 純資産価値の年平均成長率 (NAV CAGR) は、純資産から株主への配当分を引いてあり、非支配会社からの配当及び償還期限のない社債の金利は除外して計算。成長率は2009年3月31日の純資産をベースとする。

# SOLID FOUNDATION SOLID GROWTH

確かな土台 確かな成長

Mapletreeのビジネスモデルは、不動産開発、投資、資産運用、そして物件管理というコア能力を活用して価値を創造するものです。2018年度にはアメリカ、ヨーロッパ、オーストラリア、インド、そして中国の各マーケットを舞台に、とりわけ物流、住居、オフィスのセクターにおけるプレゼンスをより強固なものとしてきました。

⊕ **デベロッパー**  
価値の創造

未開発地域や不採算の資産/地区を取益力の高い不動産へと変える、強力な開発ノウハウがあります。

⊕ **投資会社**  
チャンスの活用

不動産バリューチェーンのあらゆる場面で新たなビジネスチャンスを求め、捉えます。

## 不動産ノウハウ

⊕ **資産運用会社**  
第三者の運用資産を育てる

当社は熟練し統制のとれた資産運用で、安定した高い利益を投資家の皆様に提供しており、その成果は4つの不動産投資信託と6つの私募ファンドの優れたパフォーマンス実績にも表れています。

⊕ **物件管理会社**  
不動産の管理者

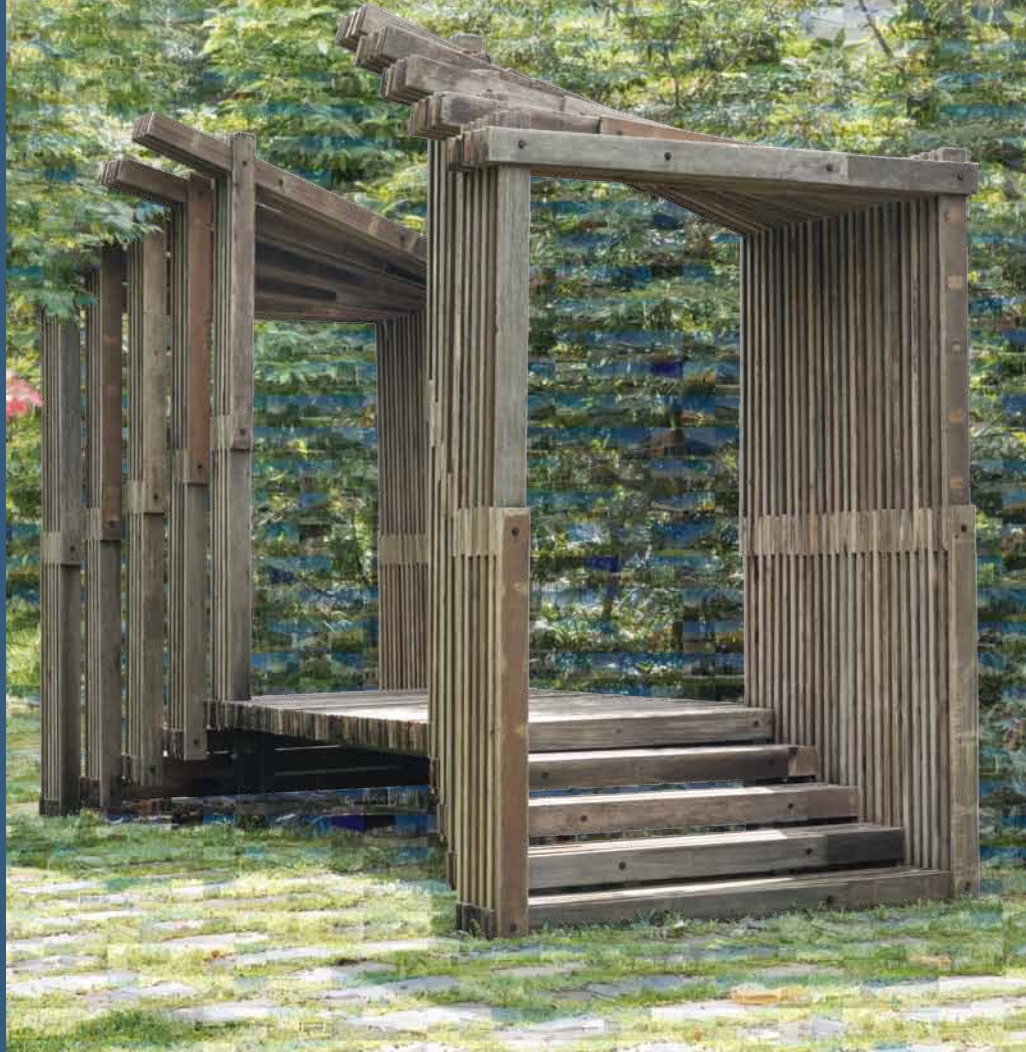
テナントの皆様の業務ニーズに確実に応える、品質の高い物件管理サービスをご提供します。

### 作品について

sun rise // sun set

シンガポールの Mapletree Business City に展示されている sun rise // sun set は、移りゆく時間の中で、沈思と内省を促そうとする作品です。

これは、Mapletree とシンガポール国立大学デザイン・環境学部建築学科との共同デザインにより、VivoCity (ビボシティ) Sky Park のデッキ張替の際に回収されたリサイクル床材 488 枚を使用して制作されました。



# DIVERSE REACH DIVERSE VALUE

多様な地域 多様な価値

Mapletreeは12の市場に不動産資産を保有し、管理しています。2018年度の総運用資産は前年比20.3%増の557億ドル。その内71%がアジアで、アメリカ、ヨーロッパやオーストラリアの成熟したマーケットへの参入の成果も29%相当の161億ドルです。グループの4つの不動産投資信託と、6つの私募ファンドを合計した運用資産も377億ドルを超えています。

アジアでの運用資産 (百万ドル)	
シンガポール	17,403.2
香港	9,124.8
中国	5,882.5
日本	3,769.3
ベトナム	1,476.4
インド	779.4
マレーシア	704.3
韓国	460.2
新市場での運用資産 (百万ドル)	
アメリカ	9,750.2
イギリス	2,988.2
ヨーロッパ	1,847.9
オーストラリア	1,538.2

71%

29%

- オフィス ● 物流 ● リテール ● 複合施設
- 企業用住宅/サービスアパートメント ● 工業
- 住宅 ● スチューデントハウス

イギリスのGreen Park (グリーンパーク) 内、400 & 450 Longwater Avenue 完成予想図



# GREATER VISION GREATER FUTURE

よりよいビジョン よりよい未来

2018年度は、Mapletreeが2013年度に策定した第2期5カ年計画の最後を素晴らしい結果で仕上げた1年となりました。グループの精力的な努力とビジネスモデルの実践を証明するように、新たなセクター、新たなマーケットへと存在感を拡げ、2018年度も好調かつ安定した業績を達成しました。今後も不動産デベロッパー、投資会社、資産運用及び物件管理会社として、ビジネスモデルの規律ある実践により、第3期5カ年計画においても持続的に大きな利益を達成して参ります。

## 第3期5カ年計画

業績評価指標	目標値
<b>利益</b>	
平均ROIE	10% - 15%
平均ROE	10% - 15%
<b>収益/キャッシュフロー</b>	
経常的活動に対する税引後純利益の平均	9億 - 10億SDドル
利益の還流 <sup>1, 2</sup>	>200億SDドル
<b>資産運用</b>	
フィー収入 <sup>1</sup>	>25億SDドル
運用資産比率	>3倍
運用資産	800億 - 900億SDドル

- 1 重要業績評価指標 (KPI) は5年間の累積により評価します
- 2 Mapletree Investmentsのバランスシートの観点から評価します (REIT 及び私募ファンドは除く)

アメリカのカリフォルニアにある1089 E Mill, San Bernardino (1089 E ミル、サンベーナディノ)



# IMPACTING COMMUNITIES IMPACTING LIVES

コミュニティへの貢献 人々への貢献

Mapletreeでは、企業の社会的責任プログラムの育成も大切な目標の一つであり、芸術、教育、環境そして健康管理という4本の柱に沿った取り組みへの支援はこれからも続きます。2018年度からは、これまでの持続可能性への取り組みをさらに一歩先を進め、国連が採択した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」を支持することを決定。持続可能な開発目標の中から、以下の7つの目標達成を後押ししています。

<b>3</b> すべての人に健康と福祉を	<b>7</b> エネルギーをみんなにそしてクリーンに	<b>8</b> 働きがいも経済成長も	<b>9</b> 産業と投資革新の基盤をつくろう
<b>10</b> 人や国の不平等をなくそう	<b>13</b> 気候変動に具体的な対策を	<b>17</b> パートナリシップで目標を達成しよう	



シンガポールのMapletree Business City (メープルツリー・ビジネスシティ) のフットサルコート

# 会社概要

Mapletree Investments Pte Ltd (メープルツリー・インベストメンツ) は、シンガポールに本社を置く業界をリードする不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社、そして物件管理会社です。投資家の皆様に安定した高いリターンを提供するため、世界中で将来の成長が見込まれる地域の不動産セクターに投資しています。

当社は、世界中で収益が見込める資産への投資を積極的に進め、デベロッパー、投資会社、資産運用会社、そして物件管理会社としての強みを糧に、世界中から収益力ある資産をポートフォリオに加えてきました。アジアに留まらない新たな収益の流れを生み出し、事業を多角化するという当社の戦略に沿って、オーストラリアやイギリスを含むヨーロッパ、アメリカの成熟した、透明性かつ流動性の高いマーケットへも進出しています。

2018年度、グループはオーストラリア、中国、ヨーロッパ、インド、日本、イギリスそしてアメリカでオフィス、スチューデントハウス、物流資産の取得に成功し引き続きその存在感を高めてきました。

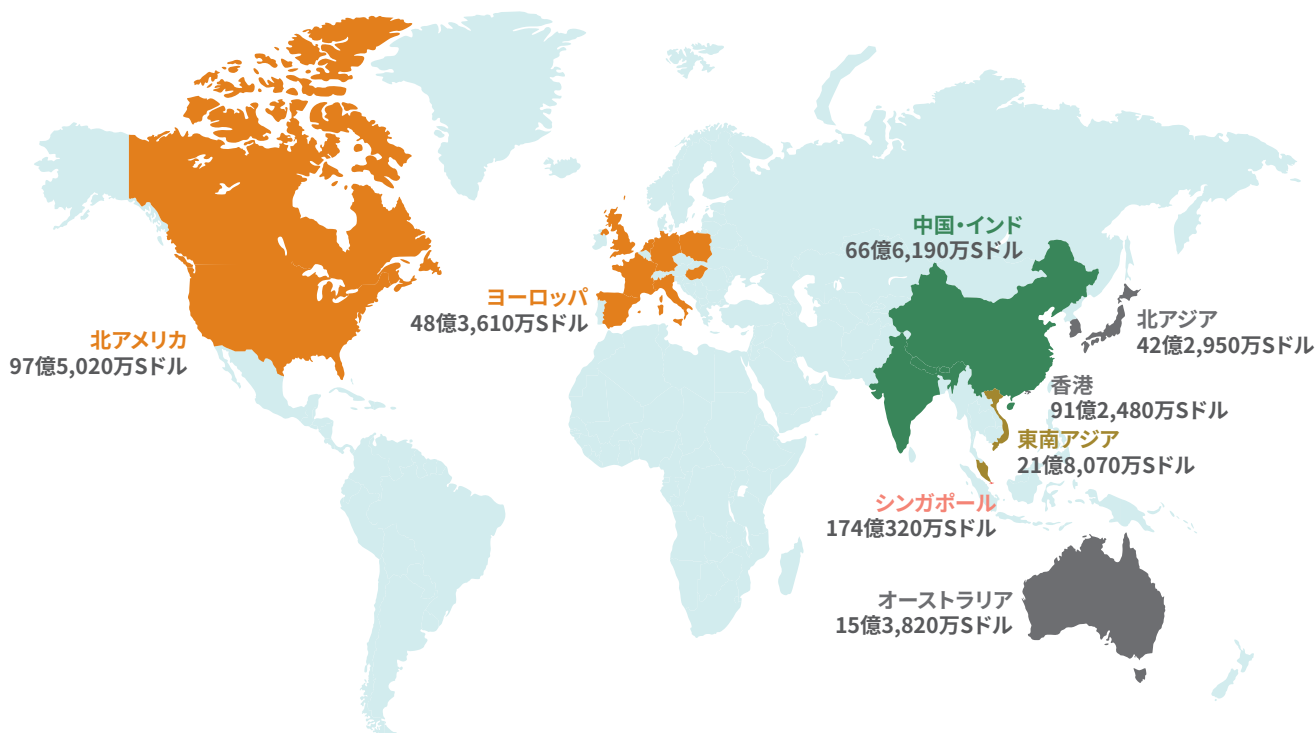
2019年3月31日現在、グループは総額557億シンガポールドル(Sドル)の運用資産を保有し、その67.7%相当であるおよそ377億Sドルをシンガポール証券取引所に上場している4つの不動産投資信託と、6つの私募不動産投資ファンドで運用。新たな投資機会を追求するため、最適な資本構成を目指し、財務面での柔軟性を持てるよう努めています。

物件はシンガポール、オーストラリア、中国、ヨーロッパ、香港、インド、日本、マレーシア、韓国、イギリス、アメリカそしてベトナムの12市場に及んでおり、オフィス、複合施設、リテール、物流、工業、住宅、ロジックと多様なポートフォリオを保有し管理しています。

Oakwood (オークウッド) を含む世界中で展開する事業を支えるべく、当社の広範な事業所網には3,400名を超える従業員が在籍しています。

Oakwood (オークウッド) を含む世界中で展開する事業を支えるべく、当社の広範な事業所網には3,400名を超える従業員が在籍しています。

## 地域別運用資産額<sup>1</sup>





## ビジネスセグメント



### シンガポールインベストメント

シンガポールでの商業用物件(及び一部の工業用物件とビジネスパーク)の開発、投資、管理



### 物流開発

中国、マレーシア及びベトナムでの物流施設物件の開発、投資、管理



### 中国・インド

中国及びインドでの不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:

- Mapletree India China Fund
- Mapletree China Opportunity Fund II



### 東南アジア

東南アジアでの不動産物件の開発、投資、管理(シンガポールを除く)

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:

- CIMB-Mapletree Real Estate Fund 1



### オーストラリア・ニュージーランド、北アジア及びOakwood

オーストラリア、香港、日本及びOakwoodブランドでの不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:

- MJLD
- MJOF<sup>2</sup>



### ヨーロッパ及びアメリカ

ヨーロッパ、イギリス、アメリカ及びカナダでの不動産物件の開発、投資、管理

### 資産運用プラットフォーム

私募不動産投資ファンド:

- Mapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA)
- Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL)

## シンガポール証券取引所上場のREIT



### Mapletree Logistics Trust

シンガポール、オーストラリア、中国、香港、日本、マレーシア、韓国及びベトナムで保有する物流施設を運用



### Mapletree Industrial Trust

シンガポールとアメリカで保有する工業用物件及びデータセンターを運用



### Mapletree Commercial Trust

シンガポールで保有するオフィス、ビジネスパーク及びリテール施設を運用

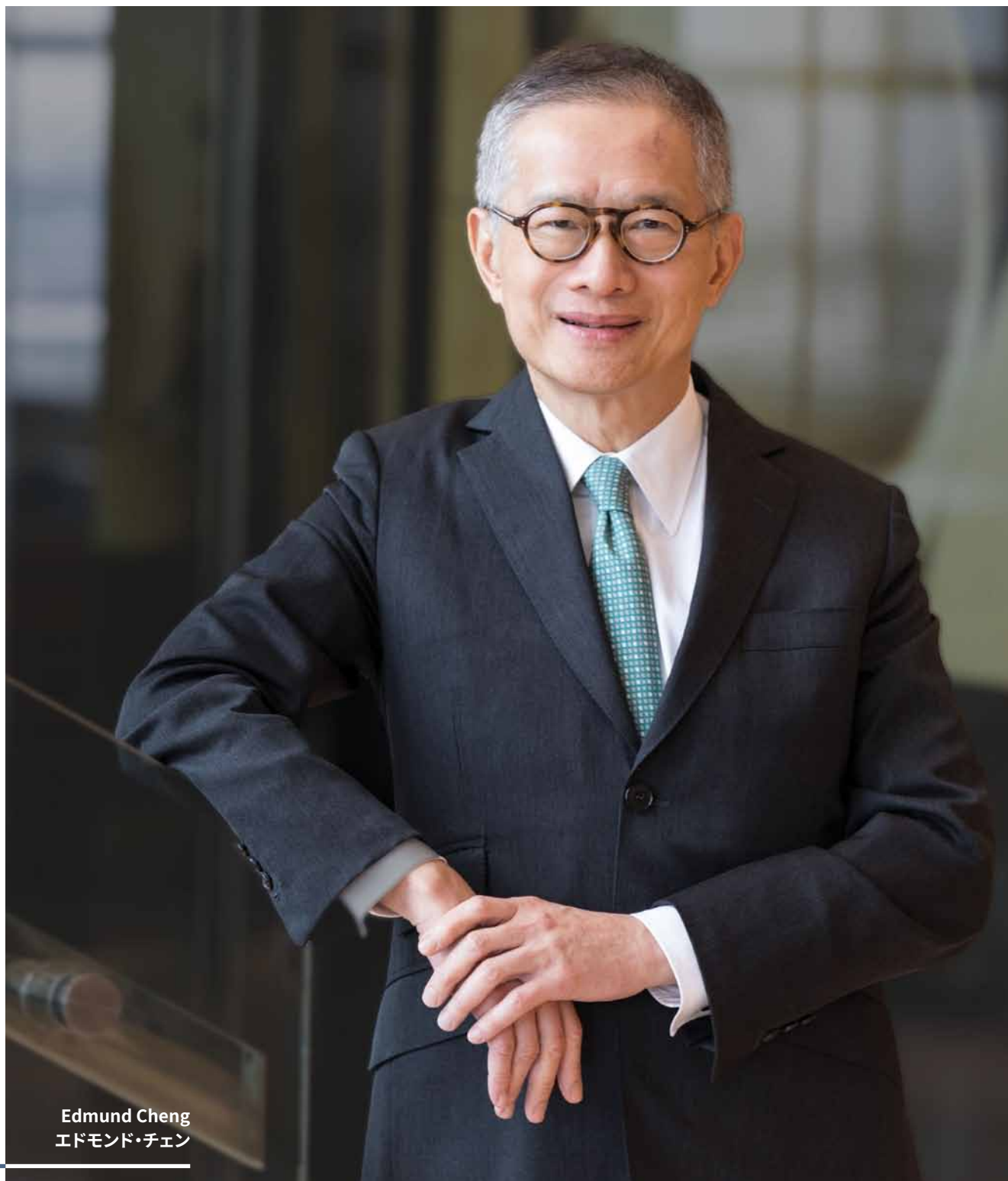


### Mapletree North Asia Commercial Trust<sup>3</sup>

中国、香港及び日本で保有する商業用物件を運用

- 1 地域は、Mapletreeのビジネスセグメント及びREITに合わせたエリアを表示しています。
- 2 日本を対象とした私募ファンドMJOFは、2019年3月に正式に終期を迎えました。
- 3 旧名称はMapletree Greater China Commercial Trust。詳細は2018年5月25日付けのMapletree North Asia Commercial Trustのシンガポール証券取引所での発表、タイトル「Change of Name of Mapletree Greater China Commercial Trust and the Manager」をご参照下さい。

# 会長メッセージ



Edmund Cheng  
エドモンド・チェン

## さらに好調な業績

2018年度、Mapletree(メープルツリー)にとっては実り多く満足のいく1年でした。地政学的緊張の高まりや不確実な世界経済の中にありながら、様々な困難にもかかわらず、一流の不動産会社である当社のポジションを活用し、第2期5カ年計画を最高収益更新で締めくくることができました。

Mapletreeの税引後純利益<sup>1</sup>は10.3%伸びて21億6,110万シンガポールドル(ドル)、グループの総運用資産も着実な拡大の結果、2017年度より20.3%増加して557億ドルとなっています。

グループは総収入でも39億4,810万ドルと安定した伸びを記録しました。2018年度までの5年平均ROIE<sup>2</sup>は11%、そして2014年4月1日以来のNAV CAGR<sup>3</sup>は13.1%です。

第1期と第2期の5カ年計画を終えて振り返れば、今日のMapletreeの運用資産、ファイ入<sup>4</sup>、そしてEBIT+SOA<sup>5</sup>がいかに飛躍的に伸びたかが分かります。2009年度の始めに設定したこれらの業績目標があつてこそ、逆風の中でも成長を導き、グループはその目的と戦略に集中することができたのです。第3期となる5カ年計画は、引き続き意欲的でありながら現実的で、グループをアジア最大級の不動産会社へと押し上げる内容です。

Mapletreeは2000年にシンガポールに特化した会社として設立されて以来、長い道のりを歩んできました。当時、新たなマーケットへ一歩を踏み出し、アジアの枠を超えて進出する日を思い描いたものです。今ではそのビジョンが現実となり、オーストラリア、ヨーロッパや北アメリカなど各大陸にわたる、グループの海外ネットワーク拡大をご報告できることを大変うれしく思っています。

## ビジネスを広げて構築する

2018年度は素晴らしい実績を残したばかりでなく、競争力のある新セクターの進出も順調に果たしました。不動産プロバイダ

ーとしての経験を活かし、同年アメリカで33億米ドル(～45億SDドル)、ヨーロッパで10億ユーロ(～15億SDドル)の投資をし、これら地域では初となる物流資産を取得しました。段階的な取得により完成された283の高品質な物流施設からなるポートフォリオは、輸送ノードへのアクセスが良い主要エリアに立地しています。

続いて、グループはアメリカとヨーロッパで、物流施設による私募REITであるMapletree US & EU Logistics Private Trust(MUSEL)を組成しました。MUSELには、アメリカの26州、そしてヨーロッパの7カ国20都市にわたる262の物流施設が組み込まれています。

2015年度にヨーロッパのマーケットに参入して以来、イギリスではレディングに79ヘクタールを擁する第一級のビジネスパークGreen Park(グリーンパーク)を取得したほか、マンチェスター、ブリストルやアバディーンなど地方中核都市でもポートフォリオをめぐましく拡大させてきました。

2018年5月には、イギリスにベッド数452床の学生ハウスCottages@Westwood(コテージ@ウエストウッド)を開発するため、フォワード・ファンディングのプロジェクトに着手しました。完成は2019年末の予定で、完成後はウォリック大学に

最も近い特設の民間学生ハウスとなります。

続いて2018年6月には、アメリカのペンシルベニア州フィラデルフィア市にベッド数513床の学生ハウスを開発するジョイントベンチャーに参画。ペンシルベニア大学構内でウォートン校の向かいという戦略的立地にあり、現在建設中の同物件は2020年の一部完成を目指しています。

南アジアでは、Mapletreeとしてはインドで最大級の取得となったGlobal Infocity Park Chennai(グローバルインフォシティパーク・チェンナイ)がポートフォリオに加わりました。3つのタワーで構成される、このITオフィスパークの純賃貸可能面積は250,000m<sup>2</sup>。インドのITテナント向けオフィス地区としては最大級で、利便性が高いエリアにあります。

シンガポール近隣では、ベトナムのホーチミン市でグレードA仕様のツインタワーV Plaza(Vプラザ)のデザインを発表したほか、同地域では初となる、Mapletreeが開発した企業用住宅/サービスアパートメントからなる物件Oakwood Residence Saigon(オークウッドレジデンス・サイゴン)を正式オープンさせました。式典には来賓として、当時のシンガポール副首相、Teo Chee Hean(テオ・チーヒエン)氏が出席



アメリカ、カリフォルニア州にあるMUSELの対象物流物件

# 会長メッセージ

しています。V Plazaは2023年の完成を目指しており、それによってホーチミン市7区のSaigon South Place(サイゴン・サウスプレイス)の最終フェーズが完成することになります。

また当社は、Singapore PolytechnicとUniversity of Economics Ho Chi Minh Cityの学生たちが共同で設立した慈善団体Faire Soapworksとのコラボレーションを行い、イベント全参加者に工芸石けんがプレゼントされました。化学成分を含まないこの石けんは、現地のCủ Chi(クチ)村の農家の生活負担を軽減させるという目的のもと、Mapletreeからのスタートアップ助成金を活用して、学生たちが余剰牛乳から作ったものです。

一方、シンガポールのMapletree本社では、CoQoons Coworkingが2018年5月の営業開始から1年に満たないながら、2019年3月31日時点で85%と、好調な稼働率を記録しています。HarbourFront Tower Two(ハーバーフロントタワー2)内の1,000m<sup>2</sup>のコワーキングオフィスを、スタートアップ、中小企業、多国籍企業そしてHarbourFrontのテナントに対してフレキシブルな職場環境として提供しています。オフィスにはホットデスクや専用デスク、プライベートオフィスに加え、ミーティングルームや小規模のイベントスペースなどが完備されています。こうした自活型のオフィスソリューションの提供によって、CoQoonsはMapletree資産の空室を最大限に活用しており、グループにとって効率的かつ双方にメリットのある戦略となっています。

## コミュニティーをより素晴らしく、より豊かに

企業の社会的責任(CSR)の観点から、引き続きMapletreeは事業の業績とCSR活動を同列に考えていきます。税引後純利益が5億ドルに達する度に、100万ドルをCSR事業に配分します。2018年度はいくつかの大きなプロジェクトを立ち上げ、260万ドルを寄付しました。



Mapletree-TENG Academy Scholarshipの奨学生たちがVivoCityの円形劇場において、The TENG Ensembleと共演を行いました

Mapletreeが大切に考え、後押ししている芸術分野では、シンガポールの非営利芸術団体であるThe TENG Companyへの支援を続け、支援金額を9万ドルから2018年度は16万5,000ドルへ引き上げました。

また、VivoCityの円形劇場にて2018年9月と2019年2月の2度にわたり開催されたコミュニティーコンサートでスポンサーとなった以外にも、4名の学生たちに2年間の奨学金を支給しています。The TENG Academyの名声ある音楽教師や演奏家の指導のもとでMapletree-TENG Academyの初代奨学生たちは大きな成長を見せ、The TENG Ensembleと共にステージでの公開パフォーマンスに参加しました。

一方、シンガポールの海運の豊かな歴史を保存するため、Mapletreeでは、ロンドンのMerryweather & Sons社が1938年に製造し、後の1946年にシンガポール港湾局(シンガポール港湾庁の前身)が取得した歴史ある消防車の修復を行いました。修復された消防車は、芸術作品としての新たな命を得て、当社の旗艦物件Mapletree Business City(メープルツリー・ビジネスシティ、以下MBC)に展示されています。

この風格ある消防車の除幕セレモニーの一環として、2018年7月、MBCに70人の未就学児を招待し、アートと歴史のセッションを主催しました。その4カ月後には、シンガポール出身のオリンピック競泳金メダリスト、Joseph Schooling(ジョセフ・スクーリング)氏をMapletreeに迎えています。彼の亡くなった大叔父がこの修復された消防車の最後の消防署長だったという、特別な縁がある人物です。

Schooling氏はまた、Mapletreeから支援を受ける若者たちや、Mapletreeのテナントや従業員の子供たち計60名以上と対面し、自己啓発に関する対話を実施。集まった聴衆に対し、オリンピックの夢を叶えるために、どのようにいくつもの挫折を乗り越えたのか、その体験談を披露しました。

2018年1月にSingapore Management University(SMU)で発足した多角的プログラム、Mapletree Real Estate Programmeでは、2つのイベントが業界の専門家たちの意見交換の場として成功を収めたことをご報告させていただきます。また、2018年11月に開催したMapletree Annual Lectureには250名以上の参加者が集まり、2019年2月のMapletree Real Estate Forumにも110名を超えるSMUの学生や専門家、そして一般の方々に参加しました。

## ボランティア精神を後押し

Mapletreeが2014年にCSRプログラムを開始して以来、従業員が主導するCSR活動への参加申請は増加しています。

2018年度には、14のチームに対して各5,000ドルの初期費用が提供されました。内訳は、グレーターチャイナからのチーム(北京、重慶、仏山、香港、上海)、シンガポールのチーム(Mapletree North Asia Commercial TrustとGroup Corporate Services)、アメリカのチーム(シカゴ、ニューヨーク)、ベトナムのチーム(ハノイ、ホーチミン)そしてオーストラリア、日本、イギリスから各1チームずつです。

## 環境に配慮した慣行

Mapletreeは、環境に対して責任を持つ企業であるべく積極的なアプローチをとり、日々の営業活動においては環境に優しい慣行を取り入れてきました。2018年度には、国連で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」という革新的行動計画への支持を決めました。その中でも最も当社のビジネスに関係のある7つの目標を特定しています。

持続可能性の核となる課題に取り組む当社の姿勢は、グループの行動指標となるものです。当社のビジネスにとってより深い意味を持つようになり、さらに環境への影響を最小限にとどめるための必要な措置を欠かさないことにもつながります。

## 謝辞

取締役会を代表し、グループ最高経営責任者のHiew Yoon Khong(ヒュー・ユーンコン)氏と当社マネジメントチーム、そして全従業員による、Mapletreeの一層の発展のための揺るぎない努力とサポートに、心からの感謝の意を表します。

また、取締役会のメンバー、そして当社の不動産投資信託管理会社各社の取締役会に対しても、そのリーダーシップ、助言や有益な洞察に御礼を申し上げます。同時に、2018年10月から取締役会とグループの投資委員会に加わったLim Hng Kiang(リム・フンキャン)氏に歓迎の意を表したいと思います。Lim氏はシンガポール政府で26年以上にわたり、国家開発省、保健省、外務省、財務省、そして首相府において大臣を歴任してきました。

当社が成長を続けているのは、コア能力を活かし、テナントへ安定的なビジネス提案をするという、確固たる基盤があってのことです。この長期的な取り組みによって、Mapletreeは20年近くにわたり大きな成功を収めてきました。第3期5カ年計画に着手するにあたり、Mapletreeは、これまで以上にチャレンジングになりつつあるグローバルマーケットの環境を進んで受け入れる姿勢です。グループがこれから何年間も、引き続きポートフォリオの効率化を進め、ステークホルダーとの有意義な関係を構築し、地域での存在感をより強めていくことを、私は確信しています。



取締役会会長  
Edmund Cheng  
エドモンド・チェン



Joseph Schooling氏を迎え、修復されたMerryweather社の消防車を見学するとともに、60名の若者を対象に、自己啓発についての対話をMBCで行いました

- 1 税引後純利益(PATMI)は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益(支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引後)。
- 2 自己資本利益率(ROIE)は、自己資本に対する税引後純利益率を示す。なお、自己資本には株主資本の他に、再評価差額金、流動資産の時価評価差額金、負ののれん代などが含まれ、税引後純利益からは永久債に対する配当が除かれる。
- 3 純資産価値の年平均成長率(NAV CAGR)は、純資産から株主への配当分を引いてあり、非支配会社からの配当及び償還期限のない社債の金利は除外して計算。成長率は2014年3月31日の純資産をベースとする。
- 4 REITマネジメントフィーを含む。
- 5 支払金利前・税引前利益(EBIT)に関連会社・合併会社(SOA)からの利益を加算したもので、再評価損益及び売却損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。

# グループ最高経営責任者 インタビュー



Hiew Yoon Khong  
ヒュー・ユーンコン

1) Mapletree (メープルツリー) は今年度も、税引後純利益<sup>1</sup>が21億6,110万シンガポールドル(Sドル)となる素晴らしい業績を達成しました。主な原動力となったのは何ですか？

Mapletreeにとっての2018年度は、把握しているあらゆる業績指標において、素晴らしい1年でした。当社ビジネスモデルの全重要項目を遂行し、事業目的を実現することができたのです。適時かつ規律ある資本のリサイクルと、資産運用プラットフォームの組成とがあいまって、グループの事業を一層強化する、成長が持続する収益を実現することができました。

税引後純利益<sup>1</sup>は、対前年比10.3%増の21億6,110万Sドルで、これは当社が2000年に営業開始して以来の最高益です。2018年度のROE<sup>2</sup>は、15.3%となりました。グループの収益性についても、好調な経常収益に支えられ7億7,080万Sドル、2017年度と比べ11.5%の伸びとなっています。投資物件からの好調なリース収入や資金運用ビジネスのフィー収入を反映し、2018年度のグループの収入は39億4,810万Sドルとなりました。

2018年度は経常収益及びフィー収入<sup>6</sup>を増やすべく、グループはアメリカとヨーロッパの高品質物流施設を集めた大規模なポートフォリオを構成し、資産から58億Sドルを投じて2019年3月に新たな私募ファンドである Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL) を組成しています。

グループが管理する私募ファンドの一つで、日本国内の収益力ある様々なオフィスのポートフォリオへ投資するMJOFは、投資資金を全額回収し、投資家に対しては正味の内部収益率(IRR) 27.1%<sup>7</sup>と1.8倍以上の回収資金倍率を実現しています。これは目標だったIRR年率11%を大きく上回っており、投資家の皆様へ大きな利益を還元できるグループの能力を証明するものとなりました。

2019年5月には、香港のグレードAのオフィス物件、Mapletree Bay Point(メープルツリー・ベイポイント)を約16億Sドルで

重要業績評価指数 (KPI)	目標	2018年度の業績
<b>収入</b>		
平均ROIE <sup>3</sup>	10% - 15%	11%
NAV CAGR <sup>4</sup>	10% - 15%	13.1%
<b>利益</b>		
EBIT + SOA <sup>5</sup>	16億~23億Sドル	21億Sドル
フィー収入 <sup>6</sup> (累計)	3.5億~5億Sドル (>15億Sドル)	4.51億Sドル (15.4億Sドル)
<b>規模</b>		
運用資産	400億~500億Sドル	557億Sドル
運用資産比率	>3倍	2.1倍

売却。魅力的な資本価値のある建物に投資し、そこから得られた利益をまた別の成長のチャンスへ再投資することができました。

2019年2月には、Mapletree Industrial Trust (MIT) が Mapletree Investments からシンガポールの複合施設 18 Tai Seng (18 タイセン) を取引価格 2億6,830万Sドルで取得しています。

そして2018年11月、グループが管理する私募ファンドである Mapletree India China Fund (MICファンド) と Mapletree China Opportunity Fund II (MCOF II) が、Mapletree Business City Shanghai (メープルツリー・ビジネスシティ上海) と VivoCity Shanghai (ビボシティ上海) の売却を完了。これらは中国、上海のグレードAのオフィス7棟と5階建てショッピングモールで構成される、受賞歴もある複合施設です。

また、スチューデントハウスのセクターへの進出も強化し、2018年11月にイギリスのノリッジにベッド数244床の物件を取得しました。

2018年6月、Mapletree Logistics Trust (MLT) は、Mapletree Investments が10億人民元(～2億210万Sドル)を投じて中国で開発した11件の物流物件に対し、同社との50:50の合併会社を經由して共同投資しています。

日本国内の物流施設開発を手掛けるMJLD は、ファンドが終期に近づいたため、3つの資産を第三者購入者へ売却することに成功しました。

再投資の取り組みを進めることによって、売却代金の総額は約23億Sドルに達し、その資金は新たな開発や取得の資金として再配分されます。グループは株主に対し、2018年度は10.4%のROIE<sup>3</sup>を還元しており、2017年度の8.7%より高い数字を確保しています。

このほか大きなものとしては、オーストラリアのシドニー、チャッツウッドにあるグレードA仕様の15階建てオフィスビル 67 Albert Avenue (67 アルバートアベニュー)、そしてインドでは純賃貸可能面積

252,403m<sup>2</sup>を有し、稼働中のITオフィスパーク Global Infocity Park Chennai (グローバルインフォシティパーク・チェンナイ) を取得。



インドのGlobal Infocity Park Chennai

ヨーロッパやアメリカで取得した物流と流通の資産ポートフォリオと合わせ、Mapletreeが保有し管理する運用資産は対前年比20.3%増で557億Sドルとなっています。

## 2) 継続的な成長を確保しながら、経常利益を拡大することですが、グループはどのようにそれを達成するのでしょうか?

グループは、不動産デベロッパー、投資会社、資産運用及び物件管理会社としての役割を総合しながら、経常利益を生む収益源の拡大に常に努めてきました。初めての不動産投資信託として2005年にMLTを取扱って以降、同様にシンガポール証券取引所に上場した3つの不動産投資信託 - MIT、Mapletree Commercial Trust (MCT)、そしてMapletree North Asia Commercial Trust - を組成してきました。2019年3月31日現在のそれらの時価総額を合わせると192億Sドルに達します。

シンガポール証券取引所に上場されている、グループの4つの不動産投資信託は、2018年度のユニットあたりの収益分配金が4.8%から5.8%と安定し、また新規株式公開以来の年率トータルリターンも14.4%から26.1%となっています。

Mapletreeが保有する6つの私募ファンドであるMUSEL、Mapletree Global Student

Accommodation Private Trust (MGSA)、MJLD、MCOF II、MIC FundそしてCIMB-Mapletree Real Estate Fund 1の運用資産を合計すると、103億Sドルです。上場した4つの不動産投資信託と合わせれば、第三者運用資産の合計は377億Sドルで、2014年度以来、Mapletreeの第三者運用資産の総額は172億Sドル増加したことになります。

## 3) 今年度、グループは物流セクターで大規模な取得をしています。この決断の背景にある要因をお聞かせください。

Mapletreeはアメリカとヨーロッパの国々の強いマクロ経済基盤、そして高い消費支出に着目し、両地域の物流マーケットに参入しました。どちらの市場も、世界最大級のEコマースセクターという顔を持っています。Eコマースの急速な拡大は、物流倉庫スペースの需要拡大につながりました。こうした圧倒的な成長要因が背景にあり、機関投資家からの需要が急速に高まったため、このアセットクラスは投資対象として適した中心的な不動産アセットクラスになったのです。

アメリカでは、Mapletreeの物流ポートフォリオの(純賃貸可能面積のうち)70%以上が、カリフォルニア、テキサスやフロリダといった、州別のGDPと人口がトップ5の州に位置しています。ヨーロッパでも、物件の大多数は、中欧と東欧の中で最大の物流マーケットであるポーランドにあります。さらに、これらの物件はメジャーな物流マーケットの中でも、定評ある流通センターという戦略的立地にあり、主要な高速道路、港や空港など、主要輸送ノードへのアクセスも非常に便利です。

中国の物流マーケットについても前向きに捉えています。世界最大の人口、そしてEコマースマーケットを擁する中国のEコマースの売上高は、2020年までに10兆人民元(～2兆Sドル)に達する勢いです。2018年度、グループは中国における物流施設の開発を加速させており、合計で15億4,700万Sドルに相当する25件の投資契約を締結したほか、18件の開発用地を9億7,600万Sドルで取得しています。

# グループ最高経営責任者 インタビュー

現在、Mapletreeは定評ある物流資産を世界中に保有し、それらは運用資産の31%を占めるまでになりました。今後も、グループは中国で多くの物流施設を開発し、中国以外にも世界各地で同様の資産取得を続ける計画です。

## 4) 2018年度はMapletreeの第2期5カ年計画の最終年度でもありました。この5年間のMapletreeの成長において、重要な出来事や成果を総括してください。

### 新たなマーケットへの展開

2014年に実行に着手した第2期5カ年計画は、アジアの枠を超えてオーストラリア、ヨーロッパやアメリカという新たなマーケットへ、また新たな不動産セクターへ進出するという戦略に基づくものでした。スケラブルで規制がなされ、透明性があるこれらのマーケットには、当社にとって魅力的な投資機会があります。

2014年11月、グループはオーストラリアのサウスブリスベンにて初となるグレードAのオフィスビル、144 Montague Road (144モンタグューロード) を9,300万オーストラリア・ドル (Aドル) (~8,920万Sドル) で取得しました。それ以降、Mapletreeが保有する商業物件の数は、アデレード、ブリスベン、メルボルン、パース、そしてシドニーなど主要都市で9件、運用資産10億Aドル (~10億Sドル) 超にまで増えています。

2015年5月、ロンドン西部で取得したオフィスビルが、イギリスで初めての投資です。その後、イギリス国内のマンチェスター、プリストルやアバディーンといった地方中核都市での取得や、レディングにある79ヘクタールのビジネスパークGreen Park (グリーンパーク) の取得などによってポートフォリオを拡大させてきました。

比較的不況に強く、反景気循環的なスチューデントハウスセクターの性質を活用すべく、2016年にグループはイギリスとアメリカで2つのポートフォリオを取得し、同セクターに進出しました。現在、Mapletreeが保有するスチューデントハウスのポートフォリオ(MGSAとMapletreeのバランスシ

ャーで保有する物件を含む) では、ベッド数21,000床に迫る48物件をイギリス、アメリカとカナダの33都市に保有しています。

その後も、アメリカでは14のデータセンターで構成するポートフォリオを2017年12月にMITとの共同により7億5,000万米ドル (~10億1,700万Sドル) で取得するなど、同国での存在感は増えています。このポートフォリオを支えるのは、幅広い産業の、質の高いテナントによる長期リースです。2018年度には、グループは3つのベンダーからの一連の取得を通じ、283の物流施設で構成するポートフォリオを構築。そのうちの58億Sドル分の資産を2019年3月にMUSELへ組み込みました。資金調達環境が厳しさを増す中にあっても、同信託は幅広い投資グループの投資家の皆様による強い支持を受けています。

これらの新たなマーケット-オーストラリア、ヨーロッパそしてアメリカは、今ではMapletreeの2019年3月31日現在の運用資産合計161億Sドルのうち29%を占めるまでになりました。今後、フィー収入<sup>6</sup>の増加を確実にするため、グループではこれらの取得資産による新たな資産管理プラットフォームの構築を模索する予定です。

### 資産管理活動

地理的な拡大とは別に、当社のビジネス戦略は、大きな経常利益を確保し利益の変動性を軽減するよう、資産運用と資金の再配分によって効率を最大化することに集中してきました。

2019年3月31日現在、Mapletreeの運用資産は557億Sドルで、その67.7%は第三者運用資産です。継続的に高い利益を還元するという当社の事業目的に沿い、Mapletreeは新規の資産管理プラットフォームを立ち上げるチャンスを常に狙っています。そのために不動産資産の強力なパイプラインや実績を活用し、また投資家やパートナーにとって適切な商品を組成しながら、資本パートナーとの間に長く続く関係の構築に努めてきました。これに伴い、グループのフィー収入<sup>6</sup>は第2期5カ年計画がスタートした2014年度の2億4,100万Sドルから、2018年度には4億5,100万Sドルにまで増加しています。

過去5年間に組成された私募ファンドには日本に特化した私募ファンドであるMJOFとMJLDがあり、投資実行額の合計は1,160億円 (~14億1,000万Sドル) です。

さらに、イギリスとアメリカに展開する20億Sドルの運用資産でMGSAを組成しました。2008年8月に組成したMICファンドは、ポートフォリオに2つの資産が残されており、これらは2019年に売却予定です。

昨年度に再投資した資産とは別に、MCTはMapletree Investmentsから、Mapletree Business City I (メープルツリー・ビジネスシティI) のオフィスとビジネスパーク部分を2016年8月に17億8,000万Sドルで取得しています。また2017年10月には、香港で開発された物流施設、Mapletree Logistics Hub Tsing Yi (メープルツリー・ロジスティックスハブ・チンイー) をMLTがMapletree Investmentsから48億香港ドル (~8億2,920万Sドル) で取得しました。この5年間で100億Sドル<sup>6</sup>相当の資産を収益化し、これによって当社のビジネスモデルが必要とする、一層の拡大を推進することができました。これらの取引により、当社が管理するREITはグループが開発した高品質の物件へ投資することができたのです。

こうした戦略の有効性は、グループが設定した6つの目標のうち5つが達成されたことで証明されたと言えるでしょう。運用資産比率(運用vs自己)を3倍以上とすることも目指しましたが、この2年間は活発な投資活動が急増したことを受け、今年度は2.1倍に終わりました。第3期5カ年計画ではより多くのファンドを組成して、この比率の改善を目指します。

### 開発プロジェクト

注目すべき開発プロジェクトの一つとして、当社の旗艦施設で2016年4月に完成したMapletree Business City II (メープルツリー・ビジネスシティII) が挙げられます。同物件の2019年3月31日現在の占有率は99%に達しました。

ベトナムでは、ホーチミン市7区に4.4ヘクタールを擁する複合施設Saigon South Place (サイゴン・サウスプレイス) を開発。





ベトナムのホーチミン市にあるOakwood Residence Saigon

同施設はMapletree Business Centre (メイプルツリー・ビジネスセンター)、SC VivoCity (SC ビボシティ)、Oakwood Residence Saigon (オークウッドレジデンス・サイゴン)、RichLane Residences (リッチレーン・レジデンス)、そして2023年に完成予定のV Plaza (V プラザ) で構成されています。

中国でも、上海、杭州や重慶といった大都市に、合計26件の物流施設を開発しました。

### 5) Mapletreeの第3期5カ年計画での新たな取り組みについて、もう少し教えてください。

第3期5カ年計画では、積極的かつ規律ある、資産と資本の管理に取り組む予定です。グループは、ビジネスモデルの主要項目をしっかりと遂行し、確実に持続可能な収入の流れと高い収益性を実現して参ります。

投資活動では、オーストラリアでのロジックと商業セクターでの新たなプライベート・エクイティ・ファンドの組成のため、資産獲得を目指します。さらに、イギリス、アメリカで引き続き、そして新たにオーストラリアでも、MGSAへ組み込む可能性を念頭に、スチューデントハウスの取得を行います。アメリカの集合住宅資産などのセクターへの参入も続ける予定です。

同時に、中国、香港、インドや日本を含む、既存のアジアマーケットでの投資も継続します。投資が成功し、投資家の皆様の大きな利益を実現した投資ファンドについては、同様のファンドの第2弾を組成できるよう努力を続けます。日本の商業や物流セクターがその例です。

投資家ごとに異なる投資選好やリスク選好度に応えられるよう、例えば商業セクターや物流セクターでの私募ファンドの立ち上げなど、不動産投資信託やファンド投資商品のスポンサーも続けて参ります。

開発の面では、グループとして中国の物流施設の開発を続け、今後2年以内に30件を超える物件をポートフォリオに追加したいと考えています。物流施設開発では、日本はマーケットの消化力が強い上に市場原理も好ましく、引き続き非常に魅力的なマーケットと言えるでしょう。さらに、当社のアメリカとヨーロッパの物流ポートフォリオには、開発を進めれば価値を生むことのできる未整備の土地も何区画もあります。イギリスではGreen Parkに大きな開発可能な土地があり、今後数年間のうちに増築を行う予定です。

既にイギリスとアメリカの2カ所では、スチューデントハウスの開発に着手しました。それぞれ2019年の第4四半期と2020年の第2四半期に完成予定で、合計のベッド数は965床となります。スチューデントハウス

については、これからも多くの開発のチャンスがあることを期待しています。

こうした取り組みを通じ、ROE<sup>2</sup>及びROIE<sup>3</sup>平均10%から15%の達成、キャッシュフロー一倍増、さらに運用資産目標を800億から900億ドルの間に引き上げることで、グループの利益を維持することが目標です。

ビジネスモデルの主要項目をきちんと実践することに加え、各マーケットで働く従業員の多様な能力を活用することで、当社は収益性ではアジアのトップ5の不動産会社に十分なり得ると前向きに考えています。

当社のビジネスモデルは、これから数年以内に持続的に拡大できる利益を実現できるところまで発達したと、私たちは信じているのです。

- 1 税引後純利益 (PATMI) は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益 (支配権のない関連会社からの配当加算後、税引後)。
- 2 株式資本利益率 (ROE) は株式資本に対する税引き後純利益で計算。
- 3 自己資本利益率 (ROIE) は、自己資本に対する税引後純利益率を示す。なお、自己資本には株主資本の他に、再評価差額金、流動資産の時価評価差額金、負のれん代などが含まれ、税引後純利益からは永久債に対する配当が除かれる。
- 4 純資産価値の年平均成長率 (NAV CAGR) は、純資産から株主への配当分を引いてあり、非支配会社からの配当及び償還期限のない社債の金利は除外して計算。成長率は2014年3月31日の純資産をベースとする。
- 5 支払金利前・税引前利益 (EBIT) に関連会社・合弁会社 (SOA) からの利益を加算したもので、再評価損益及び売却損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。
- 6 REITマネジメントフィーを含む。
- 7 経費、税および基本手数料控除後、ただし成功報酬控除前。利益は2019年7月の決算後調整に基づき決定されます。
- 8 Mapletree Investmentのバランスシートの観点から評価します (REIT及び私募ファンドは除く)。

# シニアマネジメント



**Hiew Yoon Khong**  
ヒュー・ユーンコン  
最高経営責任者(シンガポール本社)

2003年に最高経営責任者として入社。グループを資産23億シンガポールドルの本国中心の不動産会社から、資産557億シンガポールドル以上のグローバル企業へと導く。

Mapletree Investments Pte Ltdの取締役に加え、Mapletree Logistics Trust Management Ltd、Mapletree Industrial Trust Management Ltd、Mapletree Commercial Trust Management Ltd及びMapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員も務める。



**Chua Tiow Chye**  
チュア・ティアウチャイ  
副最高経営責任者(シンガポール本社)

グループの副最高経営責任者として、グループの海外における不動産投資及び不動産開発戦略の指揮をとる。加えて、北アジアやオーストラリアにおけるMapletreeの非REIT資産とロジック事業を統括。

Mapletree Logistics Trust Management LtdとMapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員も務める。



**Wong Mun Hoong**  
ウォン・マンホーン  
最高財務責任者(シンガポール本社)

グループの財務部門や税務、融資及び私募ファンド管理部門を統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltd、Mapletree Industrial Trust Management Ltd、Mapletree Commercial Trust Management Ltd及びSingapore Cruise Centre Pte Ltdの非常勤役員も務める。また、SMU Real Estate Programme 諮問委員会の会長も兼務。



**Wan Kwong Weng**  
ワン・クワンウェン  
最高管理部門責任者(シンガポール本社)

全部門・事業展開する国における法務、コンプライアンス、役員関連事項、人事に加え、広報と総務を統括。また、ジョイントセクレタリーとしてMapletreeと同社運営の4つのREITの取締役会の運営も管轄。



**Tan Wee Seng**  
タン・ウィーセン  
開発部門総責任者(シンガポール本社)

開発部門総責任者として、グループ内の全事業部門や事業展開をする国で行う資産強化に向けた取り組みを含む、全ての開発プロジェクトの実行を統括。



**Ng Kiat**  
ン・キアット  
Mapletree Logistics Trust代表  
(シンガポール本社)

Mapletree Logistics Trust Management Ltdの最高経営責任者兼エグゼクティブ・ディレクターを務める。



**Cindy Chow Pei Pei**  
シンディー・チョウ・ペイ・ペイ  
Mapletree North Asia Commercial Trust  
代表 (シンガポール本社)

Mapletree North Asia Commercial Trust Management Ltd の最高経営責任者兼エグゼクティブ・ディレクターを務める。



**Yap May Li**  
ヤップ・メイリー  
オーストラリア及び北アジア  
統括上級副社長 (シンガポール本社)

オーストラリアと北アジア市場での非 REIT ビジネスを統括。担当地域での投資、開発及びポートフォリオのオペレーションを推進。



**松下 典弘**  
代表取締役

2015年に代表取締役に就任し日本オフィス全般を統括。日本におけるオフィス、物流、商業、サービスアパートメント及びデータセンターを管轄。



**名村 真人**  
シニアディレクター

40年超の国内外不動産開発・事業運営/管理の経験を有し、国内外の業界ネットワークを構築。Mapletreeでは経営・開発案件への助言を担当。



**今井 夏生\***  
財務経理管理統括本部長

20年を超えるグローバルな管理経験を活かし、Mapletreeの日本における不動産に対する資金調達、税務、財務会計等を管理。

\* 2019年4月1日付で事業用不動産本部長に就任



**宇野 秀樹\***  
商業用不動産本部長

不動産業界におけるキャリアは20年余で、Mapletreeの日本におけるオフィスビル等の商業用不動産への投資、運用管理を管掌。2018年度現在、約1,600億円ほどの運用資産を構築。

\* 2019年4月1日付でSREIT商業用不動産本部長に就任



**駒村 恵一**  
REIT物流不動産本部長

アジア太平洋地域の物流施設に特化したS-REIT (“MLT”)の日本の物件 (2018年度現在約777億円)の投資、運用管理を管掌。



**白石 泰敏**  
プロパティマネジメント部長

オフィスビル等の商業用不動産、物流施設をはじめ、Mapletreeの日本における運用資産のプロパティマネジメント業務を管掌。不動産業界経験は25年超。



**川添 勝貴**  
マーケティング&リーシング部長

オフィスビル等の商業用不動産、物流不動産をはじめ、Mapletreeの日本におけるその他運用資産のマーケティング及びリーシングを管掌。各資産におけるマーケティング戦略や具体的リーシング施策の実行を管轄。

# 日本 ポートフォリオ

## 大森プライムビル



### 物件概要

所在地	東京都品川区南大井
建物用途	オフィス
竣工年度	2002年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	10,442
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

## TF西台ビル



### 物件概要

所在地	東京都板橋区蓮根
建物用途	オフィス
竣工年度	1997年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	22,792
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

## mBAY POINT 幕張



### 物件概要

所在地	千葉県美浜区
建物用途	オフィス
竣工年度	1993年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	170,499
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

## オークウッド アpartments 麻布台



### 物件概要

所在地	東京都港区麻布台
建物用途	サービスアパートメント
竣工年度	2017年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	3,000
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

## オークウッド スイーツ 横浜



### 物件概要

所在地	神奈川県横浜市
建物用途	サービスアパートメント
竣工年度	2020年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	14,242
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

## IXINAL 門前仲町ビル



### 物件概要

所在地	東京都江東区門前仲町
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	8,303
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## 東日本橋一丁目ビル



### 物件概要

所在地	東京都中央区東日本橋
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	3,240
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## TS 池袋ビル



### 物件概要

所在地	東京都豊島区池袋
建物用途	オフィス
竣工年度	2005年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	4,898
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## アーバス新横浜ビル



### 物件概要

所在地	神奈川県横浜市
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	4,638
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## SII 幕張ビル



### 物件概要

所在地	千葉県美浜区
建物用途	オフィス
竣工年度	1993年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	70,744
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## 富士通幕張ビル



### 物件概要

所在地	千葉県美浜区
建物用途	オフィス
竣工年度	1992年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	61,088
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree North Asia Commercial Trust <sup>1</sup>

## アイミッションズパーク印西2



### 物件概要

所在地	千葉県印西市
建物用途	物流
竣工年度	2019年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	28,806
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## アイミッションズパーク柏2



### 物件概要

所在地	千葉県柏市
建物用途	物流
竣工年度	2018年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	132,478
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## メープルツリー足利ロジスティクスセンター1



### 物件概要

所在地	栃木県足利市
建物用途	物流
竣工年度	2007年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	37,106
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## メープルツリー足利ロジスティクスセンター2



### 物件概要

所在地	栃木県足利市
建物用途	物流
竣工年度	2016年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	33,944
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## メープルツリー千葉ニュータウンロジスティクスセンター



### 物件概要

所在地	千葉県印西市
建物用途	物流
竣工年度	2017年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	101,168
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## メープルツリー神戸ロジスティクスセンター



### 物件概要

所在地	兵庫県神戸市
建物用途	物流
竣工年度	2019年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	102,345
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## 小田原センター1



### 物件概要

所在地	神奈川県小田原市
建物用途	物流
竣工年度	2013年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	136,761
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## 小田原センター2



### 物件概要

所在地	神奈川県小田原市
建物用途	物流
竣工年度	2013年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	68,893
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

## 常総センター



### 物件概要

所在地	茨城県常総市
建物用途	物流
竣工年度	旧棟2004年 新棟2012年
建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	27,238
プラットフォーム/ ファンド	MJLD <sup>2</sup>

- 1 旧名称は Mapletree Greater China Commercial Trust。詳細は2018年5月25日付けの Mapletree North Asia Commercial Trust のシンガポール証券取引所での発表、タイトル「Change of Name of Mapletree Greater China Commercial Trust and the Manager」をご参照下さい。
- 2 MJLDは日本に特化した私募ファンドで、物流施設開発及び既存物流物件を主な投資対象としています。開発する物流施設は、テナントの要望に合わせて建設するBTS (build-to-suit) 物件及びマルチテナント型の物件です。

# MAPLETREE LOGISTICS TRUST (MLT)

## 不動産投資信託

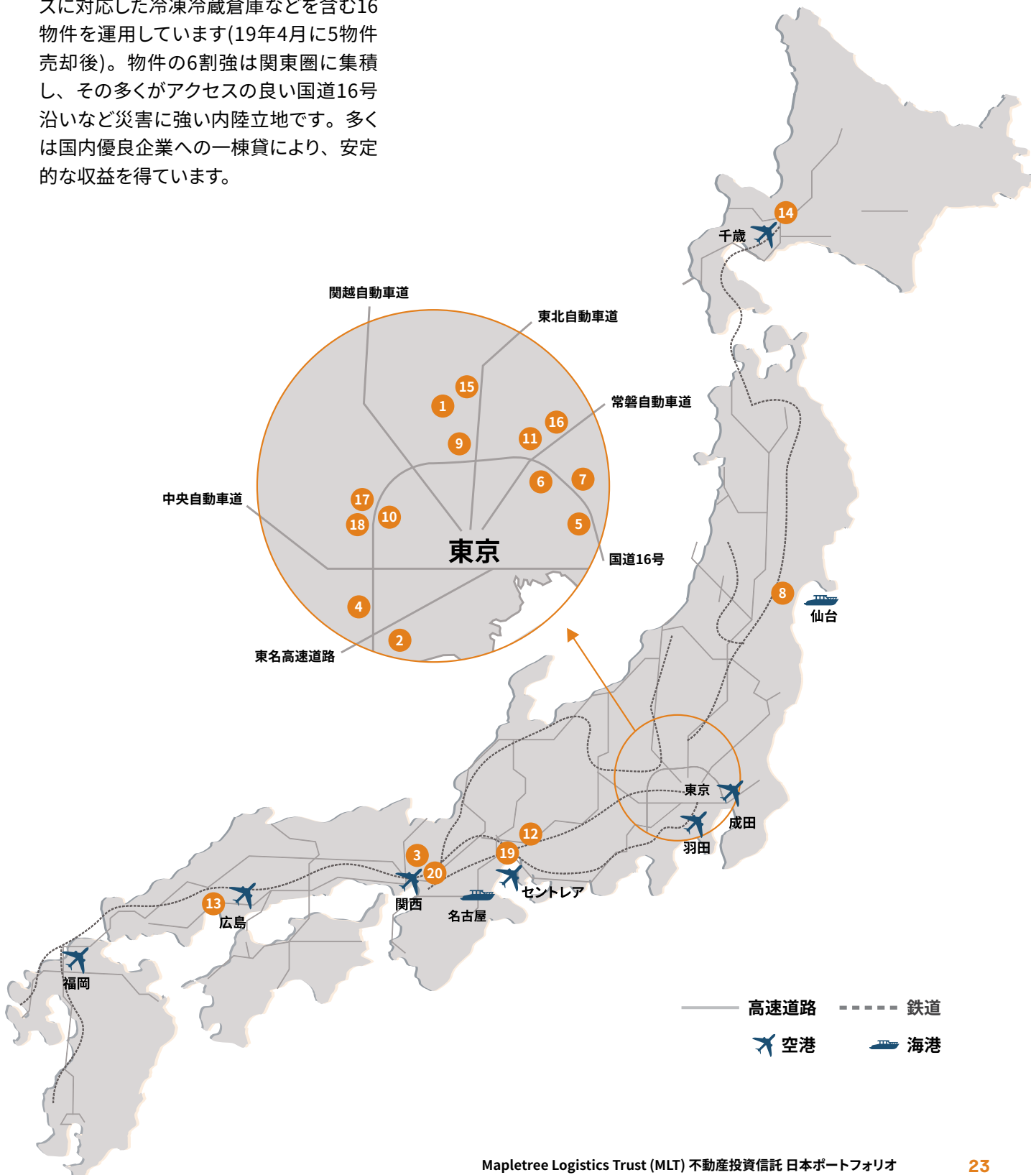
### 日本ポートフォリオ

物件名	所在地	取得年	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )
1 行田センター*	埼玉県行田市	2007年	8,622
2 綾瀬センター	神奈川県綾瀬市	2007年	3,903
3 京都センター	京都府長岡京市	2007年	22,541
4 厚木センター*	神奈川県愛甲郡	2007年	17,262
5 船橋センター	千葉県船橋市	2007年	19,820
6 柏センター	千葉県柏市	2008年	31,267
7 沼南センター	千葉県柏市	2010年	33,286
8 仙台センター	宮城県仙台市	2010年	4,249
9 岩槻センター*	埼玉県さいたま市	2010年	10,149
10 入間センター*	埼玉県入間市	2010年	25,898
11 野田センター	千葉県野田市	2010年	35,567
12 土岐センター	岐阜県土岐市	2010年	16,545
13 広島センター	広島県広島市	2011年	43,640
14 恵庭センター	北海道恵庭市	2012年	17,498
15 佐野センター	栃木県佐野市	2012年	7,217
16 守谷センター	茨城県守谷市	2012年	43,743
17 木蓮寺センター*	埼玉県入間市	2012年	25,634
18 瑞穂町センター	東京都西多摩郡	2012年	22,015
19 愛知みよしセンター	愛知県みよし市	2012年	6,723
20 京田辺センター	京都府京田辺市	2012年	12,343

\* 印の物件は2019年4月10日付で売却済。なお、岩槻センターは現在土地のみ(面積24,469㎡)を運用中。



シンガポール証券取引所に上場する不動産投資信託(S-REIT)のMLTは、アジア・太平洋地域8カ国に141物件を保有する、物流施設特化型のグローバルリートです。日本でも、テナントの多様なニーズに対応した冷凍冷蔵倉庫などを含む16物件を運用しています(19年4月に5物件売却後)。物件の6割強は関東圏に集積し、その多くがアクセスの良い国道16号沿いなど災害に強い内陸立地です。多くは国内優良企業への一棟貸により、安定的な収益を得ています。



# 受賞歴

## 投資と資産運用

### Best Foreign Real Estate Enterprises 2019 – Ranked 9<sup>th</sup> Place

Guandian.cn, China

Mapletree Investments Pte Ltd

### Singapore Corporate Awards 2018 – Best Annual Report Award in the REITs & Business Trusts Category (Bronze)

Institute of Singapore Chartered Accountants, Singapore Institute of Directors and The Business Times

Mapletree North Asia Commercial Trust

## 卓越した建築物

### CoStar Awards 2019 – West London & Thames Valley Office – Deal of the Year

CoStar Awards

Green Park

### Frost & Sullivan Asia-Pacific Best Practices Awards 2018 – Asia-Pacific Logistics Facilities Developer of the Year

Frost & Sullivan

Mapletree Logistics Trust Management Ltd

### BCA Universal Design Mark Awards 2018 – Non-Residential (New) (Platinum)

Building and Construction Authority, Singapore

Mapletree Business City II

### PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018 – Best High End Condo Architectural Design (Winner) and Best High End Condo Landscape Architectural Design (Highly Commended)

PropertyGuru

One Verandah

### PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018 – Best High End Condo Development (Ho Chi Minh City) (Highly Commended)

PropertyGuru

RichLane Residences

### PropertyGuru Vietnam Property Awards 2018 – Best Mixed Use Development (Highly Commended)

PropertyGuru

Saigon South Place

## 持続可能なビジネス

### Water Efficient Building Certification 2019

Public Utilities Board, Singapore

30A Kallang Place

### BCA Green Mark Awards 2018 (Platinum)

Building and Construction Authority, Singapore

Build-to-Suit data centre for Equinix, SG3

### Biodiversity Benchmark Award for a Living Landscape 2018 – Single Site Certification

The Wildlife Trusts

Green Park

### Certificate of Green Building Label (2 Star) 2018-2021

Shanghai Green Building Council

Sandhill Plaza

### The Power Partner Award 2018 – Shopping Mall

Hong Kong Green Shop Alliance

Festival Walk

### Water Efficient Building Certification 2018

Public Utilities Board, Singapore

1 & 1A Depot Close  
45 Ubi Road 1

## リテールとサービスエクスペリエンス

### Apple Daily Best Mall Awards 2018 – Top 10 My Favourite Mall

Apple Daily, Hong Kong SAR

Festival Walk

### ASAP Serviced Apartment Corporate Account Management Award 2018

The ASAP – Association of Serviced Apartment Providers

Oakwood

### Best Event-Led PR Campaign – PR Awards 2019 Southeast Asia

Marketing Magazine

VivoCity (jointly won with The Walt Disney Company), “VivoCity x Disney Tsum Tsum Mid-Autumn: A Celebration of Love” campaign

### Corporate Housing Providers Association’s Tower of Excellence Award 2019 – Most Creative Marketing (more than US\$49 million revenue)

Corporate Housing Providers Association

Oakwood

### DestinAsian Readers’ Choice Awards 2019 – Top 5 Serviced Residence Brands

DestinAsian Media Group

Oakwood

### Digital EX Marketing Awards 2018 – Top Ten Malls

Metro Finance, Hong Kong SAR

Festival Walk

### Readers’ Choice Awards 2019 for the Best Shopping Centre – Voted and Awarded 2<sup>nd</sup> Place

Expat Living

VivoCity

詳細は当社ウェブサイトをご覧ください。  
[www.mapletree.co.jp](http://www.mapletree.co.jp)

# 拠点

## シンガポール

### Mapletree Investments Pte Ltd

10 Pasir Panjang Road #13-01,  
Mapletree Business City,  
Singapore 117438  
**Tel:** +65 6377 6111  
**Fax:** +65 6273 2753

## 日本

### メープルツリーインベストメンツ ジャパン株式会社

〒140-0013 東京都品川区南大井6-21-12  
大森プライムビル10F  
**Tel:** +81 3 6459 6469  
**Fax:** +81 3 3766 3133

## オーストラリア

### Mapletree Asset Management Pty Ltd

Suite 22.03, Level 22,  
580 George Street,  
Sydney NSW 2000, Australia  
**Tel:** +61 2 9026 8418

## 中国

### Shanghai Mapletree Management Co Ltd

Unit 401, Silver Court,  
No. 228 South Xizang Road,  
Huangpu District,  
Shanghai 200021, China  
**Tel:** +86 21 2316 7677  
**Fax:** +86 21 2316 7700

新オフィス (2019年7月29日より業務開始)  
11/F, Taikang Insurance Tower,  
No. 429 North Nanquan Road,  
Pudong District,  
Shanghai 200120, China

### Beijing Mapletree Huaxin Management Consultancy Co Ltd

Suite 5BCD1 Tower B, Gateway Plaza,  
18 Xiaguangli, East Third Ring North Road,  
Chaoyang District, Beijing 100027, China  
**Tel:** +86 10 5793 0333  
**Fax:** +86 10 5793 0300

### Foshan Mapletree Management Consultancy Co Ltd

B118-120, VivoCity Nanhai,  
No.6 Shilong Nan Road, Guicheng Street,  
Nanhai, Foshan,  
Guangdong 528251, China  
**Tel:** +86 757 8181 8500  
**Fax:** +86 757 8671 7009

### Guangzhou Mapletree Huaxin Enterprise Management Consultancy Co Ltd

4108 Unit, Tower A,  
Zhongtai International Plaza,  
No. 161, Lin He West Road,  
Tianhe District, Guangzhou,  
Guangdong Province 510610, China  
**Tel:** +86 20 3250 2000  
**Fax:** +86 20 3250 2029

## 香港

### Mapletree Hong Kong Management Limited

Suites 2001-2, 20/F,  
Great Eagle Centre,  
23 Harbour Road, Wan Chai,  
Hong Kong  
**Tel:** +852 2918 9855  
**Fax:** +852 2918 9915

## インド

### Mapletree India Management Services Private Limited

Tower A, Ground Floor,  
Global Technology Park,  
Marathahalli Outer Ring Road,  
Devarabeesanahalli Village,  
Varthur Hobli, Bengaluru 560103,  
Karnataka, India  
**Tel:** +91 80 6639 0800  
**Fax:** +91 80 6639 0888

## マレーシア

### Mapletree Malaysia Management Sdn Bhd

Suite 12.05, Level 12,  
Centrepoint North Tower,  
Mid Valley City,  
Lingkaran Syed Putra,  
59200 Kuala Lumpur, Malaysia  
**Tel:** +603 2289 9000  
**Fax:** +603 2283 6128

## ポーランド

### Mapletree Management (Poland) SP. Z O.O.

West Station I, Office HUB,  
12<sup>th</sup> floor, Al. Jerozolimskie 142A,  
02-305 Warsaw, Poland

## 韓国

### Mapletree Korea Management Co Ltd

5F Twin City Namsan,  
366 Hangang-daero, Yongsan-gu,  
Seoul, South Korea, 04323  
**Tel:** +82 2 6742 3200  
**Fax:** +82 2 6742 3230

## オランダ

### Mapletree Management (Netherlands) B.V.

Amsterdam Atrium, 5<sup>th</sup> floor,  
Tower 2, Centre Building  
Strawinskylaan 3071,  
1077 ZX Amsterdam, The Netherlands  
**Tel:** +31 020 820 9900

## イギリス

### Mapletree UK Management Limited

Floor 1B, 80 Hammersmith Road,  
London, W14 8UD, United Kingdom  
**Tel:** +44 207 6054 668

## アメリカ

### Mapletree US Management, LLC

5 Bryant Park, 28<sup>th</sup> Floor,  
New York, NY 10018, United States  
**Tel:** +1 646 908 6300

125 S. Clark Street, 17<sup>th</sup> Floor,  
Chicago, IL 60603, United States

2222 Corinth Avenue,  
Los Angeles, CA 90064, United States  
**Tel:** +1 310 444 2429

180 Peachtree Street, Suite 610  
Atlanta, GA 30303, United States

2033 Chenault Dr, Suite 136  
Carrollton, TX 75006, United States

## ベトナム

### Mapletree Vietnam Management Consultancy Co Ltd

18 L2-1 Tao Luc 5 Street,  
Vietnam-Singapore Industrial  
Park II (VSIP II), Binh Duong  
Industry - Service - Urban Complex,  
Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City,  
Binh Duong Province, Vietnam  
**Tel:** +84 274 3543 688  
**Fax:** +84 274 3767 678

Unit 501, Mapletree Business Centre,  
1060 Nguyen Van Linh Parkway,  
Tan Phong Ward, District 7,  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
**Tel:** +84 28 3776 0304/5  
**Fax:** +84 28 3776 0375

Unit 306, Pacific Place Building,  
83B Ly Thuong Kiet Street,  
Hoan Kiem District,  
Hanoi, Vietnam  
**Tel:** +84 24 3946 0355  
**Fax:** +84 24 3946 0359

**MAPLETREE INVESTMENTS PTE LTD**

10 Pasir Panjang Road #13-01

Mapletree Business City

Singapore 117438

Tel : +65 6377 6111

Fax: +65 6273 2753

[www.mapletree.com.sg](http://www.mapletree.com.sg)

[www.mapletree.co.jp](http://www.mapletree.co.jp)

**Co. Reg. No.: 200010560E**

