

maple<sup>tree</sup>

RIDING  
THE WAVES  
OF CHANGE  
変化の波に乗る



MAPLETREE  
INVESTMENTS  
PTE LTD

ANNUAL  
REPORT **2020/  
2021**  
(日本語版)

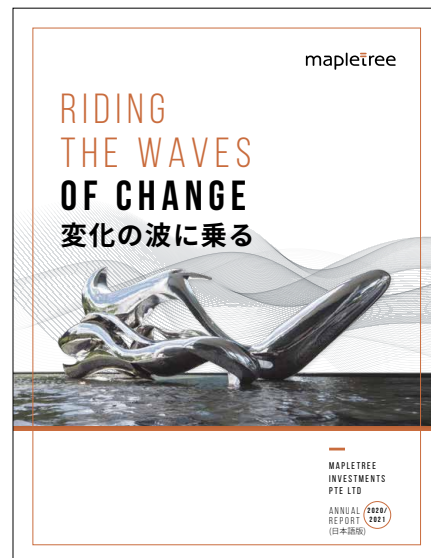
# RIDING THE WAVES OF CHANGE

## 変化の波に乗る

### 表紙について

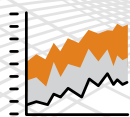
新型コロナウイルス感染症によるパンデミックでは、未知の困難を乗り越え、より強く立ち上がろうとする個人やビジネスの復元力や機敏性が試されました。

今年のアニュアルレポートの表紙は、シンガポールにてMapletree Business City II内にあるシンガポールの芸術家Baet Yeok Kuan氏による彫刻「波 (Wave)」です。このステンレススチールによる作品が表現する波形や流動性は、変化の波を乗り越えてゆくMapletreeの姿を象徴するかのようです。グループを前へと押し進め、持続可能な未来への道を切りひらく堅実なリーダーシップと効果的な戦略こそが、それを導くのです。



収入<sup>1</sup>

**27億3,590万**  
SDR



税引後純利益<sup>2</sup>

**18億4,990万**  
SDR



総運用資産

**663億**  
SDR

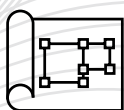


# CONTENTS

パフォーマンス・ハイライト	2	日本ポートフォリオ	20
<b>当社の取り組み:</b>	<b>4</b>	Mapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ	21
さらなる高みへの挑戦 強固なポートフォリオの構築 変化の時代の先をゆく 持続可能な未来に向けて		Mapletree Logistics Trust (MLT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ	23
会社概要	6	受賞歴	27
会長メッセージ	8	拠点	28
グループ最高経営責任者 インタビュー	13		
シニアマネジメント	18		

総床面積(m<sup>2</sup>)

**~2,360万**



物件保有市場数

**13** 市場



CSR活動の資金として確保  
している合計金額  
(2010年~)

**3,220万**  
SDル



- 1 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算、これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。
- 2 税引後純利益は、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)。

# パフォーマンス ハイライト

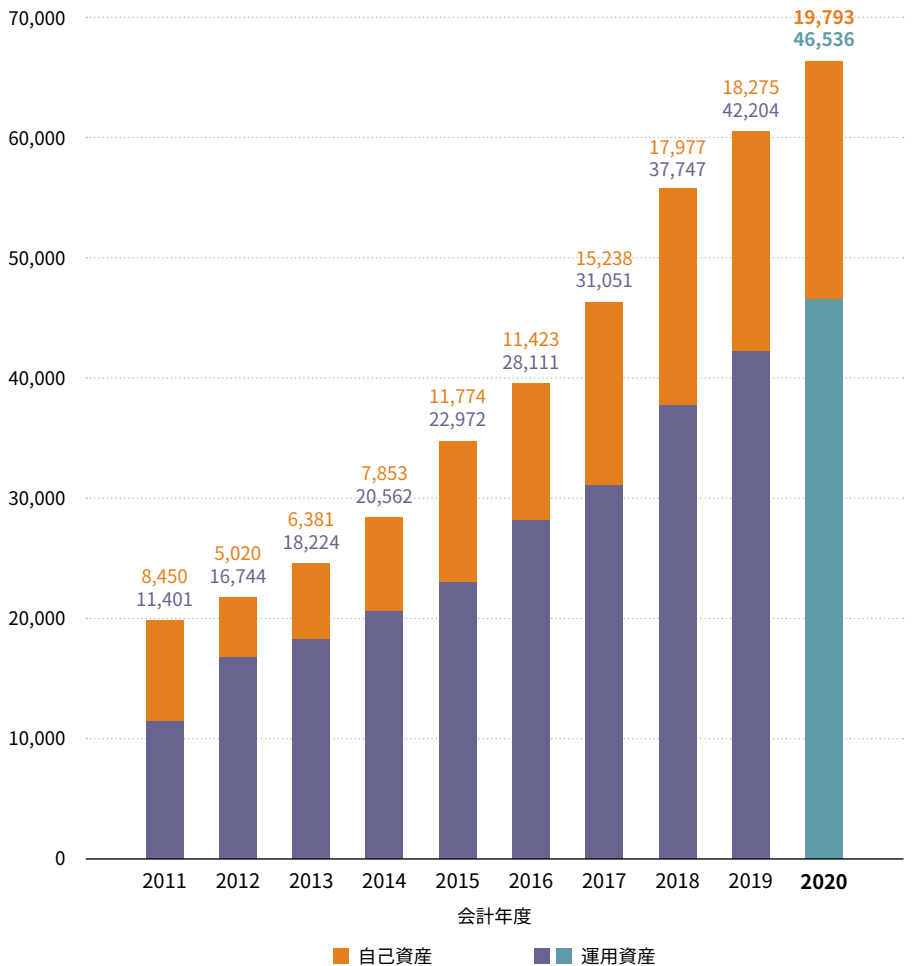
2021年3月31日に終了した会計年度(2020年度)は、次なる発展のステージへと向かうMapletree(メープルツリー)が、第3期5カ年計画の2年目へと歩みを進めた年でした。困難な情勢下でありながら、グループは主要なグローバルマーケットの不動産セクターにおいて確固たる地盤を築くことに成功しています。

全体としては、2020年度の収入<sup>1</sup>は27億3,590万シンガポールドル(Sドル)で、税引後純利益<sup>2</sup>は合計18億4,990万Sドルとなりました。当年度の運用資産は663億Sドルまで増加、そのおよそ70%が第三者運用資産です。また、2019年度から2020年度の平均株式資本利益率(ROE)<sup>3</sup>は10.9%、自己資本利益率(ROIC)<sup>4</sup>は15.1%を達成しました。

総運用資産  
(2020年度)

# 663億 Sドル

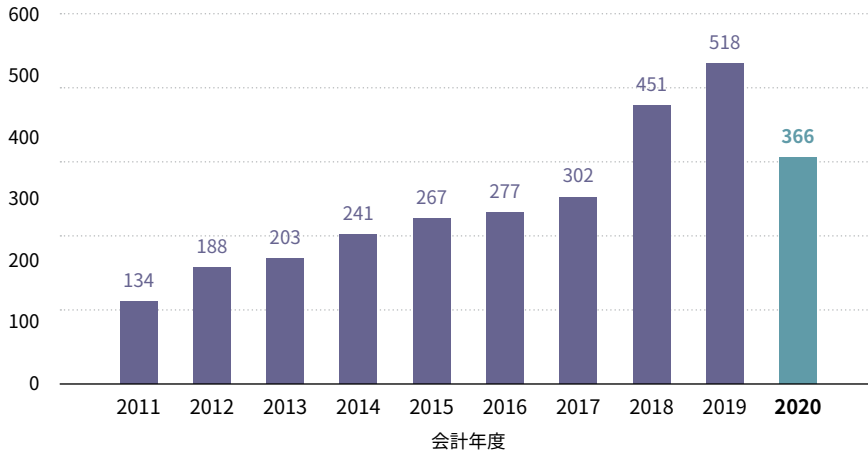
運用資産  
(百万Sドル)



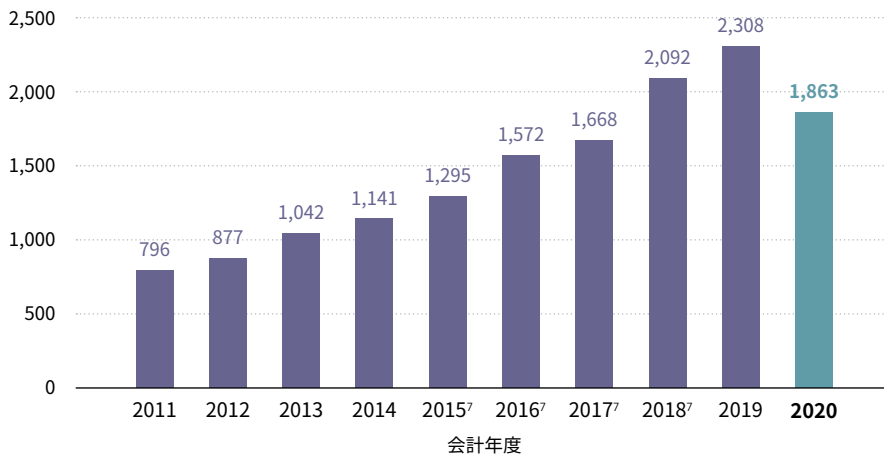
税引後純利益<sup>2</sup>  
(2020年度)

18億4,990万  
Sドル

フィー収入<sup>5</sup>  
(百万Sドル)



EBIT + SOA<sup>6</sup>  
(百万Sドル)



2020年度 - ROE<sup>3</sup>

10.6%

平均ROE<sup>3</sup>

2019年度から2020年度

10.9%

2020年度 - ROIE<sup>4</sup>

8.6%

平均ROIE<sup>4</sup>

2019年度から2020年度

15.1%

- 1 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。
- 2 税引後純利益は、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）。
- 3 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。
- 4 自己資本利益率（ROIE）は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後<sup>\*</sup>の税引後純利益を示す。
- 5 REITマネジメントフィーを含む。
- 6 支払金前・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、住居系利益、プライベートファンド売却による成功報酬、再評価損益、売却損益、外国為替差損益及びデリバティブによる損益は除外する。
- 7 これまでのEBIT+SOAは成功報酬として言い換え、また住居系利益はEBIT+SOAから除外する。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。

<sup>\*</sup> 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

# RISING ABOVE NEW CHALLENGES

## さらなる高みへの挑戦

### 不動産ノウハウ

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。2020年度にはシンガポール、オーストラリア、中国、ヨーロッパ、インド、日本、韓国、イギリス及びアメリカの各マーケットを舞台に、データセンター、物流、オフィス、住宅及び学生アパートメントハウスの取得や開発を成功させることによって、グループのプレゼンスをより強固なものとしてきました。



上空から見た日本、横浜のオークウッドスイート横浜。

### デベロッパー

#### 価値の創造

Mapletreeは、開発分野での専門知識を活用し、未開発の土地や不採算の資産や地区を、高付加価値の不動産へと変容させてゆきます。

### 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探し、捉えます。

### 資産運用会社

#### 第三者の運用資産を育てる

規律ある資産運用フレームワークを用いる当社は、4つの不動産投資信託や5つの私募投資ファンドの成功が示すように、投資家の皆様へ着実なハイリターンをご提供しています。

### 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。

Mapletreeは、13のマーケットに不動産資産を保有、管理しています。2020年度の総運用資産は前年比9.7%増の663億ドル。その内65%をアジアが占める一方、成熟したマーケットであるオーストラリア、カナダ、ヨーロッパ、イギリス及びアメリカの合計は35%となりました。グループの4つの不動産投資信託と、5つの私募ファンドを合計した運用資産は465億ドルを超えています。

## BUILDING UP A STRONG PORTFOLIO

### 強固なポートフォリオの構築



アメリカ、テキサス州のGatalyn Commons。

アジア	運用資産(百万\$ドル)
シンガポール	18,040.5
中国	9,231.6
香港	7,318.2
日本	3,617.2
韓国	1,449.7
ベトナム	1,409.0
インド	1,197.4
マレーシア	881.8
成熟市場	運用資産(百万\$ドル)
アメリカ	13,692.0
イギリス	3,603.7
ヨーロッパ	3,367.6
オーストラリア	2,447.9
カナダ	72.2

65%

35%

- オフィス
- 物流
- リテール
- 複合施設
- サービスアパートメント
- 工業
- データセンター
- 住宅
- 集合住宅
- スチューデントハウス

重要業績評価指標		2023年度までの目標
利益	平均ROIE <sup>1</sup>	10% - 15%
	平均ROE <sup>2</sup>	10% - 15%
収益/ キャッシュフロー	経常的活動に対する 税引後純利益の平均 <sup>3</sup>	9億 - 10億ドル
	利益の還流 <sup>4,5</sup>	>200億ドル
資産運用	フィー収入 <sup>4</sup>	>25億ドル
	運用資産比率	>3倍
	運用資産	800億 - 900億ドル



アイランド、ダブリンのThe Sorting Office。

- 自己資本利益率 (ROIE) は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後<sup>\*</sup>の税引後純利益を示す。
  - 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。
  - 税引後純利益は、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)。
  - 重要業績評価指標は5年間の累積により評価します。
  - 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)。
- <sup>\*</sup> 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

## 第3期5カ年計画

2020年度は、Mapletreeの第3期5カ年事業計画における2年目の年でした。積極的かつ規律ある、資産と資本の管理に集中的に取り組むことによって事業計画を着実に遂行し、不安定な市況にもかかわらず、持続可能な収入の流れと強い収益性を実現させてきました。

## STAYING AHEAD OF CHANGING TIMES 変化の時代の先をゆく



2020年12月5日と6日の両日、Mapletree、BirdLife International、Nature Society (シンガポール) の共催により行われた第36回 Singapore Bird Race参加者の様子。

## MOVING TOWARDS A SUSTAINABLE FUTURE 持続可能な未来に向けて

Mapletreeは、ビジネスのバリューチェーンや業務に持続可能性を組み込むことが大切だと考えています。そのためにも、当社のビジネスがもたらす環境への影響を最小限にとどめ、当社が業務を行うマーケットの人々やコミュニティのためにプラスとなる長期的な成果を達成することを目指してきました。芸術、教育、環境、医療・健康という当社のCSRプログラムが掲げる4本の主要な柱に沿った取り組みへの支援も続けています。2020年度には、さまざまなCSR活動に対して370万ドルを超える支援を行いました。

### 環境的持続可能性

気候変動の広範囲に及ぶ悪影響を考慮し、環境保護はMapletreeにとって長きにわたる優先事項です。当社は、主要な商業資産におけるエネルギーや水利用の効率向上を目指し、数多くの取り組みを長年にわたり展開してきました。

### 社会的持続可能性

会社の好調な業績は、従業員が自らの可能性を最大限に発揮し、価値を創造することから生まれると考え、Mapletreeは従業員の成長を支えるだけでなく、健康や安全を守るための職場環境を提供しています。また、もっと強い社会づくりのために成果を持続させるべく、ステークホルダーや受益者との長期的パートナーシップを大切にしています。

### 経済的持続可能性

不動産開発、投資、資産運用及び物件管理の役割を併せ持つ実績ある事業戦略を遂行することで、Mapletreeはステークホルダーの皆様へ着実かつ大きな利益をご提供するとともに、受賞歴のある開発プロジェクト建設の実績を、幅広い不動産クラスや、様々な地域で築き上げてきました。

# 会社概要

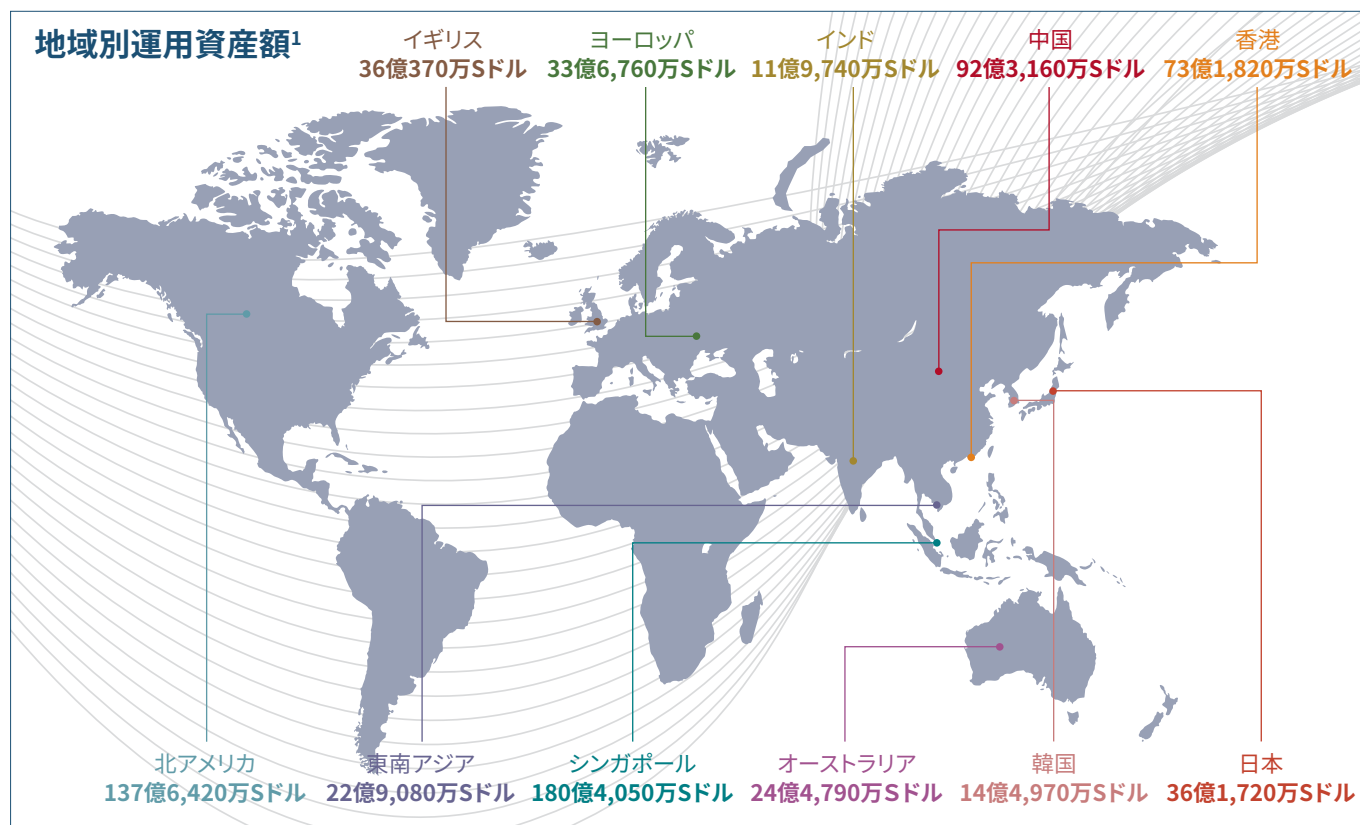
Mapletree Investments Pte Ltd (メープルツリー・インベストメンツ)は、業界をリードする不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社、そして物件管理会社です。シンガポールに本社を置き、将来の高い成長が見込まれる不動産セクターと地域別マーケットを特定して高品質の資産へ投資し、それらの資産収益率の最大化を目指して積極的に運用することで、21年間にわたり大きく安定したリターンを投資家の皆様へ提供してきました。

2015年以来、Mapletreeはアジアの枠を超えてオーストラリアやヨーロッパ、イギリス及びアメリカという、きわめて成熟したマーケットへも進出しています。また、データセンター、工業、ロジック、物流、複合施設、集合住宅、オフィス、住宅、リテールという広範囲かつ多様な資産クラスを13のマーケットにわたって保有してきました。こうした多様な収入源によって、新型コロナウイルス感染症によるパンデミックという厳しい状況に直面しても、Mapletreeの事業はその強さを維持することができたのです。

グループが成長を続ける中、新たな投資機会を追及するための資金力と財務の弾力を備えた最適な資本構成の維持に努めています。その事業

を支えているのは、世界中に展開した事業所ネットワークに在籍する2,580名を超える熱意ある従業員たちです。

2020年度はポートフォリオ強化のためにデータセンター、物流、オフィス、住宅、スチューデントハウスをシンガポール、オーストラリア、中国、ヨーロッパ、インド、日本、韓国、イギリス及びアメリカで取得、開発しました。2021年3月31日現在、Mapletreeが保有する運用資産は総額663億シンガポールドル(Sドル)です。この約70%相当である465億Sドルを、シンガポール証券取引所に上場するグループ保有の4つの不動産投資信託と、5つの私募不動産投資ファンドで運用しています。





## ビジネスセグメント



東南アジア及びグループリテール  
シンガポールでの商業用物件（及び一部の工業用物件）と東南アジアでの物件の開発、投資、管理



物流開発  
オーストラリア、中国、インド、マレーシア及びベトナムでの物流施設物件の開発、管理

## 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、インド、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



中国  
中国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 China Opportunity Fund II (MCOF II)



インド  
インドでの不動産物件の開発、投資、管理



MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST  
シンガポールと北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



オーストラリア及び北アジア  
オーストラリア、香港、日本及び韓国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 Australia Commercial Private Trust (MASCOT)



グループプロビジョニング  
北アメリカ、イギリス及びOakwoodブランドでのグローバルな宿泊施設物件の開発、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 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



ヨーロッパ及びアメリカ  
ヨーロッパ、北アメリカ及びイギリス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 US & EU Logistics Private Trust (MUSEL)  
• Mapletree Europe Income Trust (MERIT)



MAPLETREE NORTH ASIA COMMERCIAL TRUST  
中国、香港、日本及び韓国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。

# 会長 メッセージ



EDMUND CHENG  
エドモンド・チェン

//

Mapletreeは困難や逆境を前にしてもその弾力性を保っています。世界経済は徐々に回復を見せており、コロナワクチンの普及も大きな希望です。それでもウィルスの変異株の出現は、私達のコミュニティや経済にとって新型コロナウイルス感染症が引き続き深刻な脅威であるという事実を突きつけています。

//

私が2019年度のメッセージを執筆していた当時、新型コロナウイルス感染症はアジア全域に出現したばかりで、それが生活や経済、そして金融マーケットに与える影響はまだ分かっていませんでした。12カ月が経過して、人々の生活様式や働き方は大きく変化してしまいました。

パンデミックは世界中に大きな痕跡を残しています。Mapletree(メープルツリー)のビジネスやステークホルダー、テナント、スタッフもその影響を免れていません。そのような中でも当社は弾力性を発揮し、2020年度も優れた業績を残すことができました。

グループの2020年度税引後純利益<sup>1</sup>は前年比4%増加して18億4,990万シンガポールドル(ドル)でした。保有し、管理を行う総運用資産も前年度から9.7%増加して663億ドルとなっています。Mapletree Industrial Trust (MIT) を連結から除外したことと私募ファンド組成の結果、グループ収入<sup>2</sup>は前年比29.4%減の27億3,590万ドルとなりました。2020年度、EBIT + SOA<sup>3</sup>は前年比19.3%減少して18億6,290万ドル、そしてROE<sup>4</sup>は10.6%に後退しています。

Mapletreeは、その戦略的ビジネスモデルによって高収益の資産クラスでプレゼンスをより強固なものとする一方、弱含みのセクターに対してはより慎重なアプローチを実践してきました。総運用資産の3分の1以上を占める物流とデータセンターの両資産クラスでは、ネット通販の利用増加や企業による在宅勤務採用に伴い、パンデミック前を上回る稼働率を記録しています。

ポートフォリオ強化につながる買収も並行して数多く行っており、韓国、オランダ、アメリカでは合計取引額約18億ドルを投じて物件を追加してオフィス資産クラスを強化しています。

具体的には、アメリカのノースカロライナ州ローリーに11棟のオフィスビル、カリフォルニア州オークランドのUptown Station、そしてテキサス州リチャードソンに4棟のオフィスビルからなるポートフォリオのGalatyn Commonsを取得。これにより総投資額は10億米ドル(～13億ドル)となり、アメリカの商業マーケットにおけるMapletreeの存在感を高めることにつながりました。ヨーロッパでもオランダのユトレヒトのPapendorp Parkに6棟のオフィスビルを1億4,700万ユーロ(～2億3,600万ドル)で取得し、同国の商業オフィスマーケットへの進出を果たしています。

アジア圏では、MapletreeとMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) が韓国でグレードA仕様のフリーホールのオフィスビルを4,520億韓国ウォン(～5億3,510万ドル)で取得完了しました。The Pinnacle Gangnamとして知られるこの物件は地下6フロアを含む20階建てで、江南のビジネス地区に位置しています。

これらを取得したことで、グループのオフィス資産クラスの運用資産は前年比2%増加しました。

開発プロジェクトでは日本の物流、そして香港のデータセンターの両マーケットで拡大を進めています。2020年11月に日本の福岡県筑紫野市の一等地に116,431㎡を取得。この区画には合計5億5,000万ドル以上を投じて多層式物流施設を2棟建設する予定で、完成時には九州地方最大の物流倉庫施設となります。



オランダ、ユトレヒトのPapendorp Parkに6棟のオフィスビルを取得し、オランダの商業オフィスマーケットへ初進出を果たしました。

# 会長 メッセージ



九州地方最大の物流倉庫となる多層式物流施設2棟を建設するため、日本の福岡県筑紫野市の一等地に116,431㎡の区画を取得しました。

香港では2021年2月に新界地区上水粉嶺に約4,000㎡の工業用地を8億1,300万香港ドル（HKドル）（～1億4,040万SDドル）で取得し、このマーケットではグループ初となるデータセンターを開発することとしています。総床面積は最大20,140㎡となり、2023年の完成時にはエンドユーザーやデータセンター事業者へ貸し出す予定です。

住宅分野では、シンガポールのGreater Southern Waterfront地区中心部に高級コンドミニアムThe Reef at King's Dockの販売を開始しました。2021年1月の発売から同年3月31日までに全429ユニットの内、80%が売約済みです。住宅購入者や投資家に対する強いアピール力の証と言えるでしょう。The Reef at King's Dockには、住宅物件としてはシンガポールで初めてフローティングデッキが設置されることになっています。

資産運用会社としては、2021年3月末に初の欧州オフィスファンドの組成を完了させました。同ファンドはイギリスとヨーロッパの

つの主要都市にある7つのグレードA仕様のオフィス物件で構成されており、合計の総床面積約270,000㎡、合計資産価値は12億ユーロ（～19億SDドル）です。世界的パンデミックにも関わらず、グループで11番目となる私募投資ファンドMapletree Europe Income Trust (MERIT) へは投資家の皆様から強い関心が寄せられ、合計ファンドエクイティ5億700万ユーロ（～8億1,290万SDドル）というすばらしい内容でクローズすることができました。

心強いことに、今年度はグループの4つの不動産投資信託であるMapletree Logistics Trust (MLT)、MIT、Mapletree Commercial Trust (MCT)そしてMNACTの全てが、さらに持続可能な未来に向けた大きな一歩を踏み出しました。

MLTは、シンガポール国内のMapletree物件に少なくとも8つ以上の屋上太陽光パネルを設置するために、2億SDドルの融資を得ています。

一方MITは、一般的運転資金やコーポレート・ファンディングに充てるため、3億SDドルのサステナビリティ・リンク・ファシリティを確保しました。MCTでも2020年度に3億7,000万SDドルのグリーン・ローン・ファシリティを確保し、シンガポール建築建設庁からGreen Mark Gold<sup>PLUS</sup>以上の認証を獲得している物件の融資借り換えに充てることにしています。さらにMNACTは、2つのグリーン・ローン・ファシリティ合計で12億HKドル（～2億730万SDドル）を、香港のFestival Walk関連融資のために受けています。

## 「ニューノーマル」下での CSR支援継続

Mapletreeはコミュニティに貢献するため、CSR活動資金として税引後純利益5億SDドル毎に100万SDドルを確保してきました。2020年度は、約370万SDドルがこうした目的に支出されています。

シンガポール政府が命じる「サーキットブレーカー」期間中は非常に困難な状況ではありましたが、グループはそのスタッフやテナント、そしてグループが事業を展開するコミュニティのために資金援助や支援活動を展開しました。

一例として、Mapletreeはローカルスタッフ有志からの寄付金を集めたコミュニティ共同基金を立ち上げ、その資金は「サーキットブレーカー」期間中に無給休暇を取得せざるを得なかったMapletreeのシンガポール物件内のテナント従業員やサービスプロバイダー達へ分配しています。それ以前にも新型コロナウイルス感染症対策として、影響を受けたテナントに対して2億2,300万SDドルの賃料リポートを提供してきました。

また、グループは85,000SDドルを投じてMapletree Arts in the City on Airをスタ

ートさせています。これはパンデミック以前に年4回、シンガポールのMapletree Business Cityで開催されてきたランチタイムのパフォーマンスをデジタル化したパフォーマンスシリーズです。シンガポール国内のアーティスト達に舞台を提供するだけでなく、最前線で働く人々に感謝を示し、市民を元気づけるものとなりました。

Mapletreeが行ってきた継続的な資金援助は、今回のパンデミックで深刻な影響を受けているシンガポールの芸術と文化にとって不可欠かつタイムリーなものです。芸術へのアクセスが厳しく制限されている中であって、Mapletree-TENG Academy Scholarshipsは若いアーティスト達には極めて重要な支援であり、CSRプログラムで掲げる4本の柱の内2つ、芸術と教育に取り組むMapletreeの姿勢を表しています。4年連続で、2年間各10,000ドルの奨学金を授与してきており、2020年度は4人が授与を受けています。

また、Mapletreeの全額支援による12カ月間フルタイムの体験学習プログラム、Mapletree Traineeship (M-TRAIN) を立ち上げました。同プログラムでは、

パンデミックのために就職先を見つけれずにいる新卒者を支援対象に、最大30名の研修生を採用し、体験学習を通じて不動産に関する知識や技術を学んでいた内容で、Singapore Management University (SMU) 教職員やMapletreeの上級幹部による教室授業を行う予定です。

MapletreeのスタッフによるCSRプログラムへ寄せられる、スタッフ主導のCSR活動の提案数の多さにも勇気づけられています。2014年に3つのチームを支援することから始まったこのプログラムは、今では14のチームへ各5,000ドルの設立資金を授与するまでに成長しました。2020年度は17チームから提案を受けており、その内の9チームは、これまで協働してきた受益者への支援内容を一新して活動を続ける内容です。シンガポール、オーストラリア、グレートチャイナ、インド、日本、アメリカ、そしてベトナムの7つのマーケットで各チームが活動を展開しました。

パンデミック下では「ニューノーマル」に対応すること、そして主要なCSRイベント開催のために技術を活用することは避けられません。

そうした中でMapletreeとSingapore Institute of Technology (SIT) は、第2回Mapletree Challenge Grand Finalをポッドキャストの利用で成功させています。Mapletreeが支援するこのイベントではSIT学生約750名を対象に、「世界をより良くするための持続可能性を再考する」をテーマに起業家精神旺盛なアイデアを披露するプラットフォームを提供したと共に、採用面接やプレゼンテーション・スキルの指導を行いました。

またSMUでのMapletree不動産プログラムでは、SMUとの共同で第2回Mapletree不動産フォーラム(2020年10月)と第3回Mapletree年次レクチャー(2021年3月)を、どちらも初めてのバーチャル形式で開催しています。360名を超える参加者が「コロナ禍における不動産セクターに与えられた機会と挑戦」と題したフォーラムに参加し、困難な中でも前向きな不動産セクターの今後の展望を描きました。一方、コロンビア大学経営大学院不動産科及びファイナンス科のStijn Van Nieuwerburgh教授による基調講演「商業不動産のエコシステム」も行われました。

同じく初のバーチャル形式により、第36回を迎えたSingapore Bird Raceが開催されました。6種類のカテゴリーに、これまでで最高となる250名が参加して安全なディスタンス・ルールを守りながら競技を行いました。ウェブ・プラットフォームを通じて鳥の観測記録をリモート報告した他、スタートやゴール地点を分散させるなどの追加措置が導入された本レースは、Mapletree、BirdLife Internationalそしてシンガポール自然協会が共催し、シンガポール国立公園庁が支援しています。



第36回Singapore Bird Raceでバードウォッチングに備えるシンガポールの国家開発相Desmond Lee氏ら参加者。

# 会長 メッセージ

もう一つ、シンガポール華人商工会議所の支援による若手起業家たちのコンペ、第3回Mapletree-SCCCI River Hongbao Hackathonのスポンサーを幸運にも務めることができました。環境持続可能性または社会事業のいずれかを組み込んだそれぞれの事業アイデアを通じ、学生たちは今年のテーマ「さらに明るい未来を切りひらく」の中で、シンガポールの「ニューノーマル」における調和と心意気を披露しました。コンペは18歳から29歳までの参加者が高等教育機関11校から集い、優勝チームにはシンガポール最大の旧正月恒例イベントRiver Hongbaoの会場で、万全のコロナ安全対策を講じた上でブースを開設する権利が与えられました。

## 強さを増して危機から立ち上がる

Mapletreeは困難や逆境を前にしてもその弾力性を保っています。世界経済は徐々に回復を見せており、コロナワクチンの普及も大きな希望です。それでもウィルスの変異株の出現は、私達のコミュニティーや経済にとって新型コロナウイルス感染症が引き続き深刻な脅威であるという事実を突きつけています。

この場をお借りして、この危機の中をあらゆる場所で素早く私心なく対応して下さっている医療従事者の皆様へ私の心からの感謝を伝えさせていただきます。

そして、非常に献身的な尊敬すべき当社取締役会メンバーの皆様に対し、この1年間の明敏な業務遂行と戦略的指導へのお礼を申し上げます。



トップ3ファイナリスト賞をStick 'Emに授与するMapletreeのEdmund Cheng会長、シンガポールの文化・社会・青年省及び通商産業省のLow Yen Ling閣外相、River Hongbao 2021組織委員会のTan Aik Hock会長。

グループ最高責任者Hiew Yoon Khong氏のMapletreeにおける強固な統率力にも心から感謝しています。さらに、この前例のない危機にあっても諦めることなく、グループの成功のために大きな貢献をしてくれた従業員たちに感謝を伝えたいと思います。

近い将来、再び明るい日常が訪れる時、私達は変化の波に乗り、次の1年の道を切り開いて行くことでしょう。

取締役会会長  
EDMUND CHENG  
エドモンド・チェン

- 1 税引後純利益は、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 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。
- 3 支払金前・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、住居系利益、プライベートファンド売却による成功報酬、再評価損益、売却損益、外国為替差損益及びデリバティブによる損益は除外する。
- 4 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。

# 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) 2020年度は新型コロナウイルス感染症の影響で不安定な1年でした。Mapletree (メープルツリー) はどのように乗り越えてきましたか？

2020年度、MapletreeはROIE<sup>1</sup>8.6%、ROE<sup>3</sup>10.6%という好調なリターンを達成することができました。グループの税引後純利益<sup>4</sup>は10億1,990万シンガポールドル(Sドル)で、これにはMapletree Industrial Trust (MIT)の連結除外による1回限りの会計上の利得は含みません。当該会計調整を含んだ税引後純利益<sup>4</sup>は、2019年度の17億7,850万Sドルから4%増加して、2020年度は18億4,990万Sドルとなっています。経常的活動に対する税引後純利益<sup>4</sup>は、6億3,330万Sドルで堅調さを維持しました。この結果は、1年を通じた新型コロナウイルス感染症の影響にも負けないグループのビジネスモデルと業務運営の弾力性を証明したものであると言えるでしょう。

グループの多様なポートフォリオ、特に物流とデータセンターのセクターでのエクスポージャーが、2020年度の業績を支えてくれました。両セクターの資産はMapletreeの総運用資産のうち最も多く、合わせて36%を占めます。

反対に、パンデミックによるマイナスの影響を受けたリテールとロジングのセクターでは、エクスポージャーを低く抑えています。

## 2) 新型コロナウイルス感染症による影響は資産クラスによって異なると思いますが、Mapletreeのビジネスが受けた運営上の影響について詳しく説明して下さい。

物流とデータセンターは、消費者の購買行動が変化してEコマースが急伸したこと、そしてデータホスティングやクラウドサービスの

### 第3期5カ年計画

重要業績評価指標	2023年度までの目標	2020年度の業績
<b>利益</b>		
平均 ROIE <sup>1,2</sup>	10% - 15%	15.1%
平均 ROE <sup>2,3</sup>	10% - 15%	10.9%
<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 <sup>2,4</sup>	9億 - 10億Sドル	6.927億Sドル
利益の還流 <sup>5,6</sup>	>200億Sドル	88億Sドル
<b>資産運用</b>		
フィー収入 <sup>5</sup>	>25億Sドル	8.836億Sドル
運用資産比率	>3倍	2.4倍
運用資産	800億 - 900億Sドル	663億Sドル

# グループ最高経営責任者 インタビュー

需要が拡大したことに支えられ、新型コロナウイルス感染症によるパンデミックの時期にも業績は引き続き好調に推移しました。そこで、当社は23億ドルという多額の資金を物流とデータセンターに投入し、その結果2020年度のEBIT + SOA<sup>7</sup>の32%に相当する5億9,620万ドルの寄与となりました。

Mapletreeの弾力性ある収益力は、弱含みのセクターへの投資エクスポージャーを制限しつつ、魅力的な長期的リターンが見込まれる資産クラスを見極めて投資する当社の手腕によって裏付けられています。経常的活動に対する税引後純利益<sup>4</sup>は、既存の事業に加えてアメリカのデータセンター資産や、インドのバンガロールにあるGlobal Technology Parkが、1年を通じてその好調に貢献してきました。

他方、ロジックやリテールのセクターは、長引く渡航制限やソーシャルディスタンス措置の中で低迷しました。また、テナントを支援するために、賃借料軽減措置も必要となりました。2021年3月31日現在、EBIT + SOA<sup>7</sup>に対する寄与は対前年比でリテールは6.5%減、ロジックは45.4%減となっています。それでも、これら2つの資産クラスは年度当初の予想よりは健闘したと言えます。

オフィス資産は引き続き安定しています。新たに取得した韓国、オランダ、アメリカのオフィス物件が一部貢献したこともあり、2020年度のEBIT + SOA<sup>7</sup>への寄与もわずかに上昇して44.2%でした。

### 3) 2020年度の総運用資産が663億ドルに拡大しましたが、その理由を教えてください。

2000年にシンガポール国内に特化した不動産会社として総運用資産23億ドルでスタートしたMapletreeは、常に調整を繰り返し、規律ある態度で事業拡大を実行しながらアジアの枠を超えて世界へ展開し、資産クラスの多様化を進めてきました。強固かつ検証を重ねたビジネスモデルに裏打ちされた強力なバランスシートによって、当社は既存の事業に対応できるだけでなく、将来の成長機会に投資できる充分な財務の柔軟性を手にしているのです。

#### 投資による取得

Mapletreeは2020年5月、インドに初めての物流資産を先渡購入契約で取得しました。ブネのチャカンに3つの倉庫で構成された総床面積約58,818㎡の本資産は、2022年の第2四半期までに完成予定です。また、これに隣接した完成済み倉庫もその後取得し

ており、その結果Mapletreeは総床面積約103,268㎡を擁する物流パーク全体を保有することとなりました。その他、オフィス資産ではバンガロール、チェンナイ、プネに既に保有している物件に加え、ムンバイでもオフィス開発用地約25,516㎡を取得したことで、事業展開を拡大しています。

アメリカでは、ノースカロライナ州ローリーに11棟のオフィスビル、カリフォルニア州オークランドのUptown Station、そしてテキサス州リチャードソンに4棟のオフィスビルからなるポートフォリオのGalatyn Commonsを取得しました。総投資額10億米ドル（～13億ドル）で取得したこれらの物件は、アメリカの商業マーケットにおけるMapletreeの存在感を高めただけでなく、2021年度中に組成する私募ファンドMapletree US Income Commercial Trust (MUSIC)のシードポートフォリオとなります。

ヨーロッパでもオランダの商業マーケットへの進出を果たし、ユトレヒトのPapendorp Parkにオフィスビル6棟を1億4,700万ユーロ（～2億3,600万ドル）で取得しました。同物件は、Mapletree Europe Income Trust (MERIT)のポートフォリオの一部です。

#### 物流資産の開発

2020年11月、Mapletreeは日本の福岡県筑紫野市の一等地に116,431㎡の区画を取得しました。2024年春に多層式物流施設2棟が完成した際には、両棟を合わせた総床面積231,956㎡、総投資額5億5,000万ドルを超える九州最大の物流倉庫となります。

同月、オーストラリアのブリスベンではMapletree Logistics Park - Crestmead開発のため、36.3ヘクタール (ha) の用地を取得しました。このプロジェクトでは、9棟の建物に約200,000㎡のハイグレードな物流倉庫とオフィススペースが完成する予定です。



アメリカのノースカロライナ州モリスビルにある1009 Think Placeは単一テナントのオフィスビルで、Microsoft Corporationへ全館貸出中です。



中国の物流マーケットでも、2020年度に16の物流施設が完成し、当社の存在感は高まっています。さらに、新たに取得した12件の用地を含む、合計48件のプロジェクトが開発進行中です。2021年3月31日現在、Mapletreeは中国の39都市に58の物流施設を運営し、総純賃貸可能面積はおよそ420万㎡にのびます。

東南アジアでの物流施設開発も順調に進んでいます。マレーシアのシャー・アラムでは、ランプウェイを備えたグレードA仕様の4階建て倉庫施設に着工しました。ベトナム北部と南部で複数の物流施設が完成すれば、総床面積約440,000㎡がポートフォリオに加わることになります。ベトナム北部では、さらに約250,000㎡の物流施設を開発するために39.5haの用地を取得予定です。

さらにグループは、テナントや投資家の皆様のためにも既存物件の魅力を高めるべく、建物を拡張するチャンスを積極的に探っています。中国では、2020年7月にOuluo Logistics Park 第2フェーズの総床面積を36,193㎡拡張しました。Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL)のポートフォリオについても、アメリカのオハイオ州の物件で約14,500㎡拡張させた他、フランスでも物件面積を10,000㎡追加する工事を始めており、2021年初めまでに資産の若返りを果たしました。

#### データセンターの開発

2021年2月、Mapletreeは香港にデータセンターを開発するため、8億1,300万香港ドル（HKドル）（～1億4,040万Sドル）で用地入札に成功しています。2023年完成を予定して新界地区の粉嶺に取得した約4,000㎡の用地は、近隣する中国深圳のクラウドプレイヤーに良好な接続環境を提供することとなるでしょう。

#### 住宅開発

シンガポールでは、ハーバーフロント地区でランドマーク的な429ユニットのウォーターフロント住居物件The Reef at King's Dockを発売しました。2021年3月31日現在、全ユニット数の80%が販売済みです。

中国の住居開発ポートフォリオも、好評を受けて数を増やしています。2020年度は広州と無錫の2カ所に用地を取得済みで、それぞれ840ユニットと1,400ユニットの住宅を供給するこれらのプロジェクトは、既存の地下鉄駅に隣接した好立地にあります。また仏山のNanhai Business Cityは2021年3月31日現在、2,743戸の住宅ユニットが完売。同様に、Mapletree Ningbo Mixed-Use Developmentでも住宅ユニットと駐車場が完売しています。

#### オフィス開発

イギリスでは、ランドマーク開発であるGreen Park内に400 & 450 Longwater Avenueが完成しました。各棟ともに柱の無い10,869㎡の高品質なオフィススペースとなっており、新設されたGreen Park駅からの近さも魅力です。450 Longwater Avenueについては、イギリスの最大手モバイルネットワーク業者との間で、15年間のリース契約を2021年3月に締結しました。100 Brook Driveでは改修が完了、100 Longwater Avenueにはカフェスペースが完成し、さらに350 Brook Driveについては8年間のリース契約が決まりました。

#### スチューデントハウスの開発と取得

2020年12月、Mapletreeとしてはアメリカで初めてのスチューデントハウス開発プロジェクトとして、ペンシルバニア大学の近くに405ユニットのThe Chestnut at University Cityを完成させました。

イギリスでもレディング大学の近くにベッド数135床のNew Century Place Building 3を取得しています。

#### 4) Mapletreeの資産運用プラットフォームの実績について、詳しく聞かせて下さい。

Mapletreeは、この10年間で第三者運用資産を5倍以上に増やし、2021年3月31日現在で約260億Sドル、前年比で10.6%の増加としました。

#### 不動産投資信託

Mapletree Logistics Trust (MLT)を2005年に上場して以来、Mapletreeがスポンサーを務めるシンガポール証券取引所上場の不動産投資信託は4つに増えました。資産クラスや地域が多様で、困難な時期にも安定して着実なトータルリターンを上げていることから機関投資家や個人投資家の皆様より好評をいただいています。2020年度、MLT、MIT、Mapletree Commercial Trust (MCT)、Mapletree North Asia Commercial Trust (MNACT)は、それぞれ27.4%、17.9%<sup>a</sup>、21.0%、37.5%<sup>a</sup>と、いずれも好調なトータルリターンを生みました。

これら4つの不動産投資信託の配当額や株価は、設立以来伸び続けています。Mapletreeの不動産投資信託は、運営や資産の強化策、そして戦略的かつ価値を高める物件取得を通じて有機的成長を維持してきました。

Mapletreeはスポンサーとして堅実な資産のパイプライン供給に加え、魅力的なイールドスプレッドによる物件取得を可能にする合併事業を通じて不動産投資信託のポートフォリオ改善に努めています。今年度は、そうした多くの機会をとらえて投資を行ってきました。

2020年10月、MapletreeとMNACTは、韓国のソウルにあるフリーホールのオフィスビル、The Pinnacle Gangnamへ4,520億韓国ウォン（～5億3,510万Sドル）を共同投

# グループ最高経営責任者 インタビュー

資しています。MNACTのポートフォリオを多様化するために、同REIT初のソウルでのオフィス資産として、グレードA仕様の高級物件を魅力的イールドスプレッドで取得するこの合併事業は絶好の機会でした。高品質の物件を取得したことによって安定的かつ成長が見込まれる収入の流れが確保され、MapletreeとMNACT双方のバランスシートを強化することにもつながっています。

この他、Mapletreeはスポンサーとして、MLTによる中国、マレーシア、ベトナムの主要物流ハブにおける9つのグレードA仕様の高品質物流施設の取得と、中国にある15の物流物件の残り50%の所有権取得を支援しました。配当額と純資産価値を高める買収は、MLTのネットワーク接続性を高め、その結果テナントのサプライチェーンの弾力性につながっています。これと並行し、Mapletreeは2020年度の再投資に向けて6億ドルの資金を回収することに成功しました。

MITは、Mapletree Redwood Data Centre Trust が保有するアメリカの14のデータセンターについて、2020年9月に所有権の残り60%の取得を完了しました。これにより、MITは弾力性あるデータセンターのマーケットへのエクスポージャーを拡大させると共に、世界最大のデータセンターマーケットであるアメリカでの存在感を高めることができました。

私は、Mapletreeがスポンサーの4つの不動産投資信託の全てが、持続可能な資金調達オプションを採用し続けていることをうれしく思っています。MCTでは2020年度に3億7,000万ドルのグリーン・ローン・ファシリティを確保し、シンガポール建築建設庁からGreen Mark Gold<sup>PLUS</sup>以上の認証を獲得しているMCT物件の融資借り換えに充てることにしています。具体的には、シンガポールのMapletree Business City (MBC) I、MBC II、VivoCityがGreen Mark Platinumの認証を獲得した物件です。



Mapletree Ningbo Mixed-Use Developmentは8.5haの用地にモール、住宅ブロック13棟、小売店と医療センターが入ります。新たな中心ビジネス地区となる江北区に位置しています。

MITは、2020年12月に3億ドルのサステナビリティ・リンク・ファシリティを初めて取得しました。6年間を期限として、MITはその収入を一般的な運転資金やコーポレート・ファンディングに利用することができます。

MNACTでは、2020年8月及び2021年3月に、2件のグリーン・ローン・ファシリティ合計12億HKドル（～2億730万ドル）分を取得しています。これは、香港グリーン・ビルディング・カウンシルからファイナル・プラチナム認証を受けた香港のFestival Walkに関連する融資に充てられます。

MLTは、2020年度に2件のグリーン・ローン・ファシリティで合計3億5,000万ドルを確保することによって、グリーン・ファイナンスのオプションを拡大させています。ファシリティによる収入は、MLTのグリーン・ローンの枠組みの資格基準に沿った運転資金要件を満たすために利用されます。

Mapletreeの資産運用会社、そしてスポンサーとしての能力は、2020年度も変わらず評価されています。MITが2020年6

月22日にストレーツ・タイムズ指数に加えられたのに続いて、Mapletreeの4つの不動産投資信託のうち3つが基準指標として採用されました。

## 私募不動産ファンド

2021年3月、Mapletreeは初めてのヨーロッパのオフィス・ファンドであるMERITが、好調にクロージングされたことを発表しました。ファンドエクイティの総額が5億700万ユーロ（～8億1,290万ドル）、総資産価値が12億ユーロ（～19億ドル）となったMERITは、クロージング時点においてヨーロッパとイギリスの主要都市にあるグレードA仕様の7物件で完全運用済みとなっています。

MERITは、12%の内部収益率<sup>10</sup>を目標としており、長期リース契約のテナントが支える堅調で安定した収入の流れを、高品質の商業資産ポートフォリオで実現して参ります。厳しい市場状況にも関わらず、MERITの素晴らしい組成が可能になったのは、投資家の皆様がMapletreeのファンド管理能力と実績に信頼を寄せて下さったおかげです。

MERITの他にも、MapletreeはMapletree China Opportunity Fund II (MCOF II)、Mapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA)、Mapletree Australia Commercial Private Trust (MASCOT)、MUSELの4つのアクティブ・ファンドを運用しています。

2020年6月、MJLDは素晴らしいエグジットを達成することができました。2014年に設立されたこのファンドの目的は、日本の物流開発資産への投資、そして完成済みの物流資産を選定することでした。MJLDは投資倍率1.8倍の利益と、目標だった13%から15%を大幅に上回る23.7%の純内部収益率<sup>10</sup>を達成しています。

MJLDは、ポジティブな純内部収益率<sup>10</sup>の実績とともに終期を迎えたMapletreeのファンドのポートフォリオに加わることとなります。そこにはMapletree India China Fund (13.6%)、MJOF (27.2%)、Mapletree Industrial Fund (15.1%)、Mapletree Industrial Trust - Private (19.1%)や、Mapletree Real Estate Mezzanine Fund (25.3%)といったファンドが名を連ねています。

## 5) Mapletreeがさらに資産運用ビークルを立ち上げる予定はありますか？

はい。当社は、より多くの私募ファンドや上場不動産投資信託のスポンサーになる予定であります。なぜなら資本を再投資すること、そして投資家の皆様のために適切な商品を取り揃えることはMapletreeのビジネスモデルの要であるからです。現行5カ年計画の残りの期間、グループは次のファンドや不動産投資信託のために相応しいポートフォリオを揃えることに取り組んで参ります。

パンデミックによる困難の最中にあっても、投資家の皆様の要望に応えるシンジケー

ション商品の選定と組成を続け、毎年最低でも1つか2つの新しいファンド、または不動産投資信託を発売することを目指しています。当社の資産パイプラインは堅実であり、2021年度にはアメリカのオフィスビル、アメリカの物流資産、そして中国の共同投資機会という3つの新たなファンド商品を発売できると確信しています。

私募ファンドには、引き続き投資家の皆様から強い関心を寄せていただいています。2021年3月31日現在までに、グループは機関投資家や富裕層、そして個人投資家の皆様に代わり、すでに終期を迎えたものを含め15の公募および私募の資産運用ビークルを運営してきました。当社の弾力性ある不動産ポートフォリオは、特別な長期投資成績を実現する多様でセクター毎に特化したビークルを投資家の皆様にご提供するものです。当社は、投資を委ねて下さった投資家の皆様に報いる実績をこれまでに残してきました。

さまざまなマーケットで、グループのさらなる事業拡大を支えているのは、現地で機会を探りながら当社の資産と物件の管理を行っている強力なチームです。現在、世界で13のマーケットに22のオフィスを構えていますが、これからも新たな地域で現地の人材を採用したオンショアオフィスを増やし、拡大計画を推進していきます。

## 6) 第3期5カ年計画の進捗状況はいかがですか？

現在の5カ年計画の2年目を終了し、ほとんどの主要業績評価指標を達成できる見込みです。何よりも、グループは設定した利益目標の達成に注力してきました。

2019年度以降の平均ROIE<sup>1,2</sup>と平均ROE<sup>2,3</sup>は、それぞれ15.1%、10.9%となっています。2020年度のフィー収入は3億6,580万ドルまで伸び、5カ年計画の利益目標達成に向けて順調に進んでいます。

一方、経常的活動に対する税引後純利益の平均<sup>2,4</sup>は新型コロナウイルス感染症のパンデミックの影響を受けたグループのリテールとロジック資産の低迷により、わずかに減少し6億9,270万ドルとなりました。そのような状況ではありますが、今後3年間のうちに世界的パンデミックが収束した際にはこれを取り戻せるよう努力して参ります。

2021年3月31日現在、Mapletreeの総運用資産は9.7%増の663億ドルです。それでも、再投資や組成活動の結果、純負債比率は2019年度の62.5%から2%減少して60.5%となりました。当社の資産運用活動への集中と強さが高まると共に、運用資産比率も2020年度に2.4倍増加しています。

- 1 自己資本利益率 (ROIE) は、初期投資時点のグループの自己資本に対する調整後\*の税引後純利益を示す。
- 2 2019年度から2020年度。
- 3 株式資本利益率 (ROE) は株式資本に対する税引後純利益で計算。
- 4 税引後純利益は、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)。
- 5 KPIは5年間の累積ベースで測定。
- 6 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)。
- 7 支払金前・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、住居系利益、プライベートファンド売却による成功報酬、再評価損益、売却損益、外国為替差損益及びデリバティブによる損益は除外する。
- 8 2020年3月31日時点の終値2.430ドルに対する期間中の分配金と値上がり益の合計。
- 9 期間中の株価増加率とトータル分配金利回りの増加率の合計。2020年度のトータル分配金利回りは、2021年3月31日時点の終値1.065ドルに対して2020年度の株主が受け取る6.175シンガポールセントの配当額に基づく。
- 10 経費、税及び基本マネジメントフィー控除後、ただし繰越利益控除前。

\* 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負ののれん代やみなし売却損益などの非キャッシュフロー項目及び営業外項目を除外し、売却損益や会社再建に伴う過不足による、初期投資費用に対する利益を含める。

# シニアマネジメント



**HIEW YOON KHONG**  
ヒュー・ユーンコン  
取締役兼最高経営責任者  
(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(Sドル)の本国中心の不動産会社から、資産663億S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 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、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、Mapletreeのグローバルロジック事業及びプライベートキャピタルマネジメント事業を統括。

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



**WENDY KOH MUI AI**  
ウェンディ・コー・ムイ・アイ  
最高財務責任者  
(シンガポール本社)

グループの財務部門、税務、融資及びIT部門を統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltd、Mapletree Industrial Trust Management Ltd、Mapletree Commercial Trust Management Ltd、Mapletree North Asia Commercial Trust Management Ltdの非常勤役員及びSingapore Management University (SMU) Real Estate Programme 諮問委員会の会長も務める。



**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。

SMU Real Estate Programme 諮問委員会のメンバーでありセクレタリーも務める。



**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)

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。



**WONG MUN HOONG**  
ウォン・マンホーン  
オーストラリア及び北アジア地域CEO  
(シンガポール本社)

オーストラリアと日本、香港及び韓国を含む北アジア地区でのグループの非REIT資産を指揮し、統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltdの非常勤役員を務める。



**NG KIAT**

ン・キアット

Mapletree Logistics Trust CEO  
(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 CEO (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ビジネスのポートフォリオマネジメントとファンドマネジメントを統括。



**名村 真人**

代表取締役CEO

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後、2020年に代表取締役CEOに就任し日本オフィス全般を統括。



**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。



**宇野 秀樹**

SREIT商業用不動産本部長

不動産業界におけるキャリアは25年余で、Mapletree S-REIT ("MNACT")の一角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。2020年度現在、2,000億円超の運用資産を構築。



**島津 祐子**

REIT物流不動産部 アセットマネジメント本部長

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(2020年度現在約917億円)の投資、運用管理を管掌。海外展開する日系企業の窓口も担う。



**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30年余。

# 日本

## ポートフォリオ



### 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> )	23,092
	プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments



### オークウッド アパートメンツ 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 스위트 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> )	16,772
	プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments



### メープルツリー 筑紫野 ロジスティクスセンター

物件概要	所在地	福岡県筑紫野市古賀/山口
	建物用途	ロジスティクス
	竣工年度	2023年(第1期) / 2024年(第2期)
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	271,951 (予定)
	プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

# MAPLETREE NORTH ASIA COMMERCIAL TRUST (MNACT)

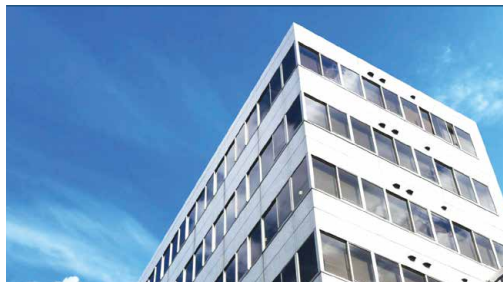
## 不動産投資信託 日本ポートフォリオ

Mapletree Investmentsがスポンサーとなっている不動産投資信託(REIT) Mapletree North Asia Commercial Trust (MNACT)は、香港、中国、日本、韓国の好立地で優位性のある商業施設への投資機会を提供します。MNACTは現在、東京、横浜、千葉の首都圏にある8つのオフィスビルを運用しています。



### 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



### 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



### 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



### 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



### 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



### 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



### 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 North Asia Commercial Trust



### 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 North Asia Commercial Trust



# MAPLETREE LOGISTICS TRUST (MLT)

## 不動産投資信託 日本ポートフォリオ

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9カ国に163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18物件を運用しています(2020年12月東広島市に取得した1物件含む)。物件の概ね7割は関東・関西圏に集積し、その多くがアクセスの良い国道16号線沿いなど災害に強い内陸立地です。テナントの多くは食品・日用品などの内需を支える国内優良企業で、安定的な収益を得ています。



①



### 綾瀬センター

物件概要	所在地	神奈川県綾瀬市
	取得年	2007年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	4,359
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

②



### 京都センター

物件概要	所在地	京都府長岡京市
	取得年	2007年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	22,792
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

③



### 船橋センター

物件概要	所在地	千葉県船橋市
	取得年	2007年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	19,847
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

④



### 柏センター

物件概要	所在地	千葉県柏市
	取得年	2008年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	31,324
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

⑤



### 沼南センター

物件概要	所在地	千葉県柏市
	取得年	2010年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	33,286
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

⑥



### 仙台センター

物件概要	所在地	宮城県仙台市
	取得年	2010年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	5,065
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

7



### 岩槻センター

物件概要	所在地	埼玉県さいたま市
	取得年	2010年
	敷地面積 (m <sup>2</sup> )*	24,469
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

8



### 野田センター

物件概要	所在地	千葉県野田市
	取得年	2010年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	42,946
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

9



### 土岐センター

物件概要	所在地	岐阜県土岐市
	取得年	2010年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	17,558
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

10



### 広島センター

物件概要	所在地	広島県広島市
	取得年	2011年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	43,640
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

11



### 恵庭センター

物件概要	所在地	北海道恵庭市
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	17,904
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

12



### 佐野センター

物件概要	所在地	栃木県佐野市
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	7,217
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

\* 岩槻センターは現在土地のみ(面積24,469㎡)を運用中。

13



### 守谷センター

物件概要	所在地	茨城県守谷市
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	43,697
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

14



### 瑞穂町センター

物件概要	所在地	東京都西多摩郡
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	22,015
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

15



### 愛知みよしセンター

物件概要	所在地	愛知県みよし市
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	6,723
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

16



### 京田辺センター

物件概要	所在地	京都府京田辺市
	取得年	2012年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	12,343
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

17



### 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
	取得年	2020年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	102,127
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

18



### 東広島センター

物件概要	所在地	広島県東広島市
	取得年	2020年
	建物総床面積 (m <sup>2</sup> )	26,969
	プラットフォーム	Mapletree Logistics Trust

# 受賞歴

## 投資と資産運用

### IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2020 - Ranked 38<sup>th</sup>

IPE Real Assets

- Mapletree Investments Pte Ltd

### The Edge Singapore Billion Dollar Club 2020 - Highest Growth in Profit After Tax over Three Years (REIT Category)

The Edge Singapore

- Mapletree Commercial Trust

### The Edge Singapore Billion Dollar Club 2020 - Highest Weighted Return on Equity over Three Years (REIT Category)

The Edge Singapore

- Mapletree Industrial Trust

## 卓越した建築物

### China's Top 10 Logistics Developers in Operational Performance 2021 - Ranked 8<sup>th</sup>

Guandian.cn, China

- Mapletree Investments Pte Ltd

### The Outstanding Building of the Year Awards 2020 for the BOMA Southern Region (Under 100,000 Square Feet)

Building Owners and Managers Association

- 3300 Paramount Parkway

## 持続可能なビジネス

### BCA Green Mark Certifications 2021 (Gold<sup>PLUS</sup>)

Building and Construction Authority, Singapore

- Bank of America Merrill Lynch HarbourFront
- mTower

### BCA Green Mark for Existing Non-Residential Buildings 2021 (Platinum) (Super Low Energy)

Building and Construction Authority, Singapore

- Mapletree Benoi Logistics Hub

### BCA Green Mark for Existing Non-Residential Buildings 2021 (Gold)

Building and Construction Authority, Singapore

- 18 Tai Seng

### LEED Platinum Certificate 2021

U.S. Green Building Council

- The Sorting Office

### BCA Green Mark for Existing Non-Residential Buildings 2020 (Gold)

Building and Construction Authority, Singapore

- 5B Toh Guan Road East
- K&S Corporate Headquarters

### BCA Green Mark for New Residential Buildings 2020 (Gold<sup>PLUS</sup>)

Building and Construction Authority, Singapore

- The Reef at King's Dock

### Indoor Air Quality Certificate 2020 (Good Class) - Common Areas of Shopping Mall

Environmental Protection Department, Hong Kong SAR

- Festival Walk

### SG Clean Quality Mark Award 2020

Enterprise Singapore

- HarbourFront Centre

### SG Clean Quality Mark Award 2020

National Environment Agency, Singapore

- 20 Harbour Drive
- HarbourFront Tower One and Two

## リテールとサービスエクスペリエンス

### Award of Excellence 2020

TrustYou

- Oakwood Residence Saigon

### Best Online Rating 2020 - Online Reputational Assessment

J Turner Research

- Denizen

### Best Serviced Apartment Operator in China 2020

China Hotel Starlight Awards

- Oakwood

### Best Serviced Residence in Asia-Pacific 2020

Business Traveller Asia-Pacific Awards

- Oakwood Premier AMTD Singapore

### Kowloon West Best Security Services Awards 2020 (Honorable Managed Property Award - Shopping Mall)

Kowloon West Regional Crime Prevention Office, Hong Kong SAR

- Festival Walk

### Leading Hotel, Conference Hotel and Hotel Residences 2020 in Vietnam

World Travel Awards

- InterContinental Saigon

### Leading Serviced Apartment Brand 2020 in India, Japan, South Korea and Thailand

World Travel Awards

- Oakwood

### Singapore Tourism Awards 2020 - Best Hotel Experience (Finalist)

Singapore Tourism Board

- Oakwood Premier AMTD Singapore

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

**Mapletree Investments Japan  
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**  
Level 9, Suite 9.01,  
580 George Street,  
Sydney NSW 2000, Australia  
Tel: +61 2 9026 8418

## 中国

**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

0502 & 0503, Block 30, Fufeng Plaza,  
No. 1 Foping 4<sup>th</sup> Road,  
Guicheng Street, Nanhai, Foshan,  
Guangdong 528251, China  
Tel: +86 757 6686 0900  
Fax: +86 757 6686 0939

## Guangzhou Mapletree Huaxin Enterprise Management Consultancy Co Ltd

Unit 4108, Tower A,  
Zhongtai International Square,  
No. 161, Linhe Xi Road,  
Tianhe District, Guangzhou,  
Guangdong 510610, China  
Tel: +86 20 3250 2000  
Fax: +86 20 8852 3101

## Shanghai Mapletree Management Co Ltd

11/F, Taikang Insurance Tower,  
No. 429 North Nanquan Road,  
Pudong New Area,  
Shanghai 200120, China  
Tel: +86 21 2316 7677  
Fax: +86 21 2316 7700

## 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 II, 1<sup>st</sup> Floor,  
Al. Jerozolimskie 142B,  
02-305 Warszawa, Poland  
Tel: +48 22 375 94 20

## 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**  
4<sup>th</sup> Floor - West Works,  
White City Place,  
195 Wood Lane, London,  
W12 7FQ, 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

## シカゴオフィス

311 South Wacker Drive, Suite 520,  
Chicago, IL 60606,  
United States

## ロサンゼルスオフィス

1 World Trade Center, 24<sup>th</sup> Floor,  
Long Beach, CA 90831,  
United States  
Tel: +1 562 473 7300

## アトランタオフィス

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

## テキサスオフィス

5757 Alpha Road, Suite 470,  
Dallas, TX 75240,  
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 501-502, 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.com.jp](http://www.mapletree.com.jp)

Co. Reg. No.: 200010560E

