

maple^{tree}

STRENGTH TO STRENGTH

MAPLETREE INVESTMENTS PTE LTD
ANNUAL REPORT 2017/2018 (日本語版)



STRENGTH TO STRENGTH

さらに強く

好調な実績を土台に

Mapletree (メープルツリー) では、2014年度に第2期5カ年計画を発表して以来、好調かつ安定した実績が運営と財務の両面で続いています。グループの堅固なビジネスモデル、そして規律ある運営と投資手法により、2017年度の収入は31億9,440万ドルに達し、税引後純利益は19億5,860万ドルと最高益を更新しました。

収入 **31億9,440万
ドル**

税引後純利益 **19億5,860万
ドル**

総運用資産額 **463億
ドル**

総床面積 **~1,700万m²**

物件保有国数 **12ヶ国
(領域を含む)**

コミュニティー支援総額
(2010年度~) **1,920万
ドル**

CONTENTS

パフォーマンス・ハイライト	2
当社の取り組み: Brick by Brick Milestones to Milestones Further and Further Hand in Hand	4
会社概要	8
会長メッセージ	10
グループ最高経営責任者インタビュー	14
シニアマネジメント	18
日本ポートフォリオ	20
Mapletree Logistics Trust (MLT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ	26
受賞歴	28
拠点	



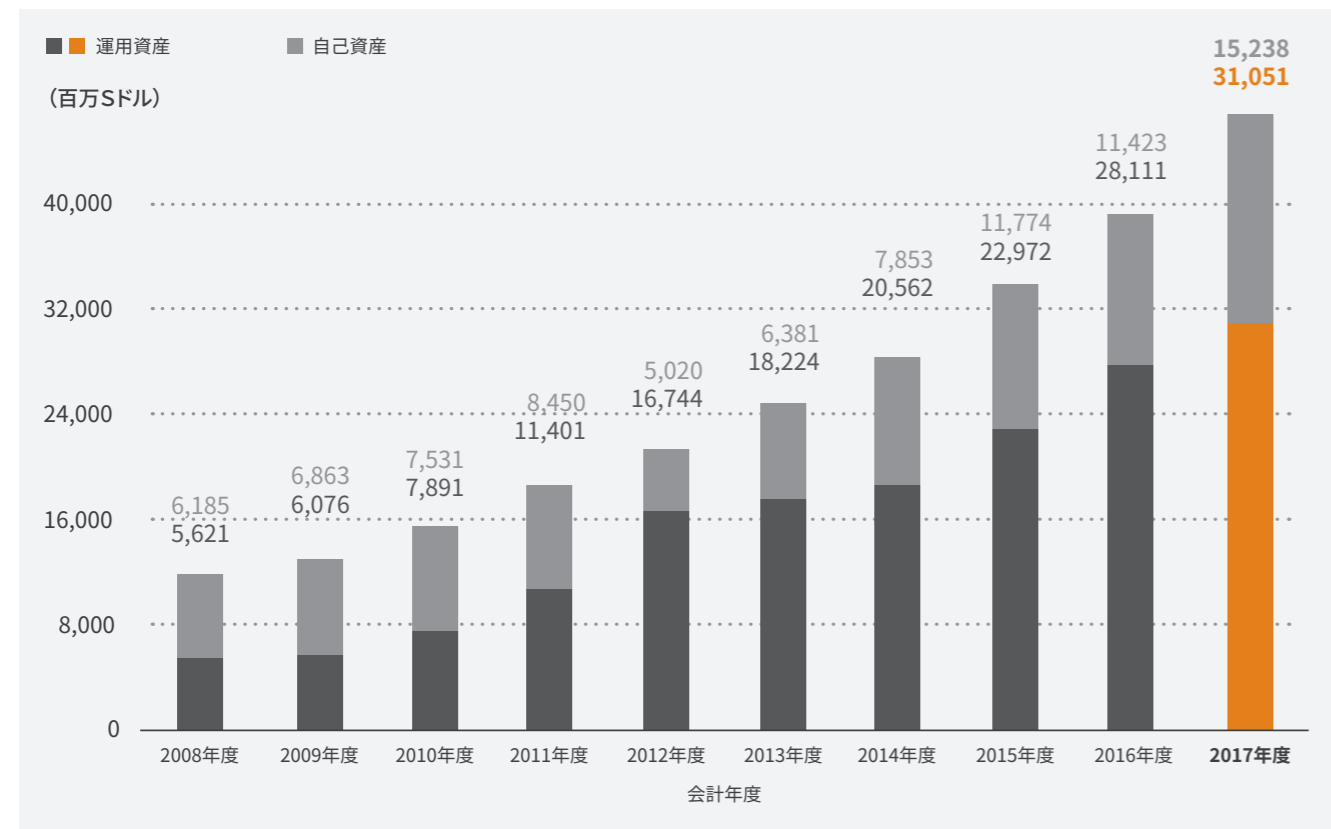
パフォーマンス ハイライト

2018年3月31日に終了した会計年度(2017年度)において、Mapletree(メープルツリー)はアメリカ、ヨーロッパ、オーストラリアそして日本の物件をさらに取得し、次の成長段階への基盤づくりを進めました。

総収入は31億9,440万シンガポールドル(Sドル)、税引後純利益¹は前年の14億1,370万Sドルから39%の伸びとなる19億5,860万Sドルとなりました。

グループ利益は、運営と今年度の物件取得による好調な経常収益に支えられ、再び最高益を記録。また、運営する4つの不動産投資信託の成績が好調であることも高い利益の一因です。

運用資産



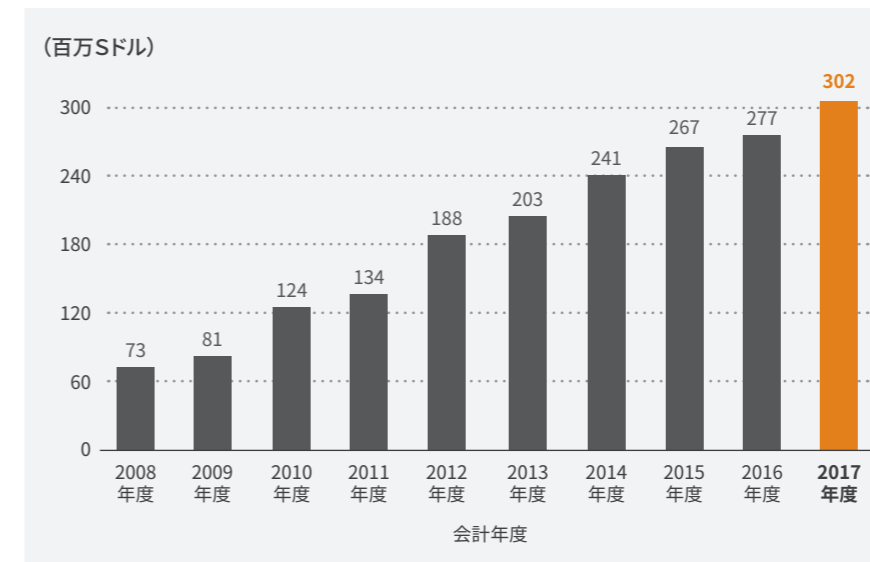
総運用資産 2017年度

463億 Sドル

税引後純利益¹ 2017年度

19億5,860万 Sドル

フィー収入²



EBIT + SOA³



5年平均ROIE⁴ (2013年度~2017年度)

10.2%

10年平均ROIE⁴ (2008年度~2017年度)

12.2%

5年NAV CAGR⁵ (2013年度~2017年度)

12.4%

10年NAV CAGR⁶ (2008年度~2017年度)

11.9%

- 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)。
- REITマネジメントフィーを含む。
- 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。
- 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。
- 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2013年3月31日の純資産をベースとする。
- 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2008年3月31日の純資産をベースとする。

BRICK BY BRICK

一歩ずつ前へ

不動産に対する総合的能力

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ったコア能力を活用して価値を創造するものです。2017年度にはアメリカ、ヨーロッパ、オーストラリア、日本、香港、そして中国の各マーケットを舞台に、企業用住宅/サービスアパートメント、データセンター、物流、オフィス、そしてスチューデントハウスといったセクターを中心として、グローバルな存在感を高めてきました。



デベロッパー 価値の創造

未開発地域や不採算の資産/地区を収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。賞を受けた開発物件や活気ある複合施設、不動産に本来備わる価値を解放だけでなく高めることができる当社の能力の証です。

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り、捉えます。不動産開発や資産運用の能力を発揮し、高付加価値で規律ある投資活動による安定的成長を実現します。

不動産ノウハウ

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。不動産管理の専門知識がもたらす安定して高いテナント定着率により、収益を生み出すことと物件価値の維持を同時に実現しています。

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。資本構成を最適化するため、ビジネスモデルの一環として今後も新規ファンドを組成し、第三者の資産を運用し成長させています。

The Cottages of Boone
スチューデントハウス、ノースカロライナ州、アメリカ

MILESTONE TO MILESTONE

成果を積み上げる

第2期5カ年計画の目標達成へ

この1年間、Mapletreeはステークホルダーの皆様へ安定して持続的な利益を還元することに重点的に取り組んできました。2014年4月1日からのNAV CAGRは12.6%、そしてROIEの4年間平均11.1%と、第2期5カ年計画の主要業績目標達成に向け順調に進んでいます。グループ事業ユニットのEBIT+SOAは、アメリカ、ヨーロッパ、オーストラリアや日本を中心とした新規取得や新たに完成した開発プロジェクトの貢献により17億3,400万SDドル、またフィー収入もMapletreeの4つの不動産投資信託が中心となり3億210万SDドルと、いずれも2016年度を上回りました。



アジアの枠を超えてオーストラリアとアメリカのマーケットに参入。Oakwood Worldwide (Oakwood) と戦略的パートナーシップ契約を締結し、またオーストラリアでは初のオフィス物件を取得しました。

物件ポートフォリオ多様化のため、新たなアセットクラスであるスチューデントハウスをイギリスにて取得。安定した経常収益ベースとして貢献しています。

Oakwoodを買収し、企業用住宅/サービスアパートメント事業を強化。また、スチューデントハウス資産に特化したシンガポール初の信託MGSA P-Trust¹は、5億3,500万米ドルの出資を集めました。

MGCCT²が、収益力ある不動産ポートフォリオの多様化のため日本での投資をすべく、投資戦略を拡大。一方でMIT³は、世界各国でデータセンターの取得を進め、ハイテクビル分野への投資額を増加させました。

成長を一層加速させ、第2期5カ年計画の目標達成に向け順調に進んでいます。



1 MGSA P-Trustは、Mapletree Global Student Accommodation Private Trust の略称です。
2 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust (MGCCT) は、日本で6つのオフィス資産を MJOF から買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) に改称されました。
3 MITはMapletree Industrial Trustの略称です。

FURTHER AND FURTHER より遠くへ

ダイナミックな事業ポートフォリオ を力に、さらに上へ

Mapletreeは12カ国で不動産資産を保有、管理し、グループの総運用資産(AUM)は、2017年度に395億ドルから463億ドルへ17%増加しています。その79%をアジアが占める一方、オーストラリア、ヨーロッパやアメリカなど成熟したマーケットへの参入の成果も96億ドル、21%相当を占めるまでになりました。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AUMも310億ドルを超えています。



79%

アジアAUM

シンガポール	158億4,160万ドル
香港	80億9,480万ドル
中国	58億6,980万ドル
日本	42億5,220万ドル
ベトナム	12億9,600万ドル
マレーシア	6億6,410万ドル
韓国	4億1,450万ドル
インド	2億6,370万ドル

シンガポール



香港



中国



日本



ベトナム



マレーシア



韓国



インド



- 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

21%

新市場AUM

アメリカ	49億8,500万ドル
イギリス	28億5,780万ドル
オーストラリア	14億7,410万ドル
ドイツ	2億7,580万ドル

アメリカ



イギリス



オーストラリア



ドイツ



HAND IN HAND 共に歩む



環境的、経済的、社会的な持続可能性 を通じた成長の実現

Mapletreeでは、企業の社会的責任(CSR)プログラムの成長も大切な目標の一つです。当社の教育に対する取り組みを推進、拡大させるため、2017年度はSingapore Management University (SMU)に300万ドルを寄付し、Mapletree Real Estate Programmeを発足させました。また、Mapletree Youth Resilience Programmeの支援対象者数を倍増させたほか、当社が事業を行う国々でスタッフが主導するプロジェクトへの支出を増やし、スタッフによるCSRプログラムも強化しています。



社会的持続可能性

2010年度以来、CSRプログラムに1,920万ドル以上を支出し、芸術、教育やヘルスケア分野への支援を行ってきました。中でも特に力を入れている教育については、2017年度にSMUへ300万ドルを寄付し、多角的なMapletree Real Estate Programmeを立ち上げています。



環境的持続可能性

事業活動が環境へ及ぼす影響を最小限にするべく、環境に有効な様々な取り組みを行っています。シンガポール国内では当社の17物件が建築建設庁のGreen Mark (グリーンマーク) ゴールド賞以上を受賞。海外物件でも同様の水準を目指し、6物件がLEED認定を受けています。



経済的持続可能性

グローバルな拡大を続ける中、大規模投資の決定や潜在的利益相反の判断をする際の指針として、良好なコーポレートガバナンス慣行と堅固なリスク管理を行っています。

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。

当社の事業目的は、幅広い不動産アセットクラスを通じて、投資家の皆様へ安定した高い利益を還元することです。2014年以来、世界中で収益が見込める資産への投資を積極的にすすめ、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。アジアにとど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。

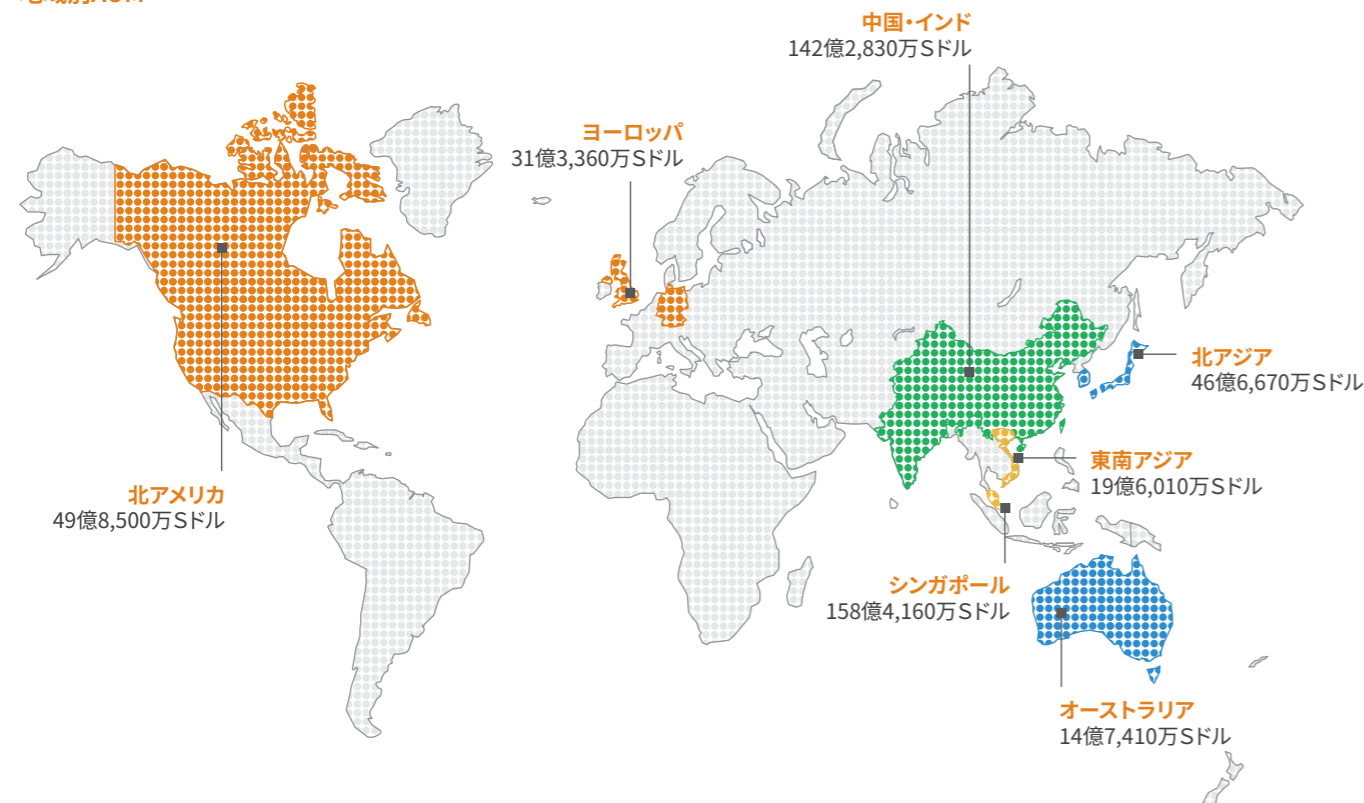
2017年度、グループはオーストラリア、カナダ、日本、イギリスそしてアメリカでデータセンターや集合住宅、オフィス、学生アパートメントの取得に成功し、また中国では物流開発のポートフォリオを拡大するなど、引き続きその存在感を高めてきました。

2018年3月31日現在、グループは総額463億シンガポールドル(Sドル)の運用資産(AUM)を保有し、およそ310億Sドル、AUMの約67%相当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、ドイツ、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ヶ国(領域含む)に及んでおり、オフィス、リテール、物流、工業、住宅、企業用住宅/サービスアパートメント、そして学生アパートメントハウスと多様なポートフォリオを保有し管理しています。

Oakwood Worldwide(オークウッド・ワールドワイド)含む世界中で展開する事業を支えるべく、当社の広範なオフィスネットワークには3,400名を超える従業員が在籍しています。

地域別AUM¹



成長プラットフォーム



物流

物流施設物件の開発、投資、管理

資産運用プラットフォーム

シンガポール証券取引所上場のREIT:
 • Mapletree Logistics Trust



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

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



工業

工業用物件の開発、投資、管理

資産運用プラットフォーム

シンガポール証券取引所上場のREIT:
 • Mapletree Industrial Trust



ヨーロッパ及びアメリカ

アメリカ、イギリス、ドイツ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



シンガポール商業

シンガポールでの高級オフィスビル物件(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

資産運用プラットフォーム

シンガポール証券取引所上場のREIT:
 • Mapletree Commercial Trust



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、グレーターチャイナ、日本及びOakwood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

シンガポール証券取引所上場のREIT:
 • Mapletree Greater China Commercial Trust²

私募不動産投資ファンド:
 • MJOF
 • MJLD

1 地域は、Mapletreeの成長プラットフォームに合わせたエリアを表示しています。
 2 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust (MGCCT) は、日本で6つのオフィス資産をMJOFファンドから買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) に改称されました。

会長メッセージ

Edmund Cheng
エドモンド・チェン



さらに強く成長を続ける当社は、2018年度における第2期5カ年計画の目標達成に向け順調に進んでいます。

さらに強く成長する

2017年度もまた、Mapletree (メープルツリー) にとって、素晴らしく、重要な1年になりました。上向きつつあるグローバルマーケットの展望を追い風に、当社は不動産開発、投資、資産運用そして物件管理のコア能力を活かしながら、一歩ずつ世界への進出を加速させることに成功してきました。

さらに特筆すべきは、2014年度に第2期5カ年計画を発表して以来、好調かつ安定した実績が運営と財務の両面で続いていることです。2017年度のグループ総収入は大きく伸びて31億9,440万シンガポールドル (Sドル) となり、税引後純利益¹は19億5,860万Sドルを記録しています。2017年度までの4年平均の ROIE²は11.1%、そして2014年4月1日以来のNAV CAGR³は12.6%でした。これらの結果は、グループの堅固なビジネスモデル、そして好調な利益を達成するための規律ある運営と執行を証明するものと言えるでしょう。

また、グループがオーストラリアやアメリカ、ヨーロッパ、日本、香港そして中国へ深く浸透してきたことの裏付けとして、総運用資産額は、2016年度の395億Sドルから463億Sドルへと、17%増加しました。

さらに強く成長を続ける当社は、2018年度における第2期5カ年計画の目標達成に向け順調に進んでいます。

より遠くへ広がる

2017年度、当社はアジアのみならず、世界の不動産セクターにおけるポジションを強化するため、いくつかの大きな取引を

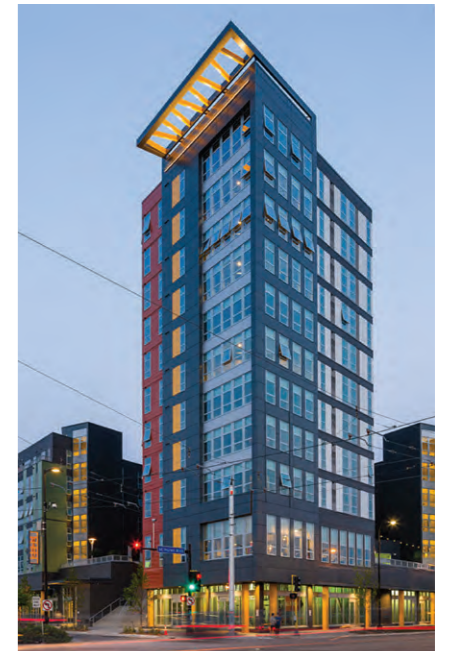
実行しています。その一つは、アメリカとカナダにある8つの高品質なスチューデントハウスからなるポートフォリオの取得です。大学に近く、最先端の設備を備えたこれら物件の稼働率は90%を超えています。続けて2017年7月には、イギリス、コルチェスターにベッド数779床のスチューデントハウスThe Maltings (ザ・モールディングズ) を取得。その後もグループは物件投資に対する規律あるアプローチを駆使しながら、ペンシルバニア州フィラデルフィアにベッド数850床の高級高層マンション型スチューデントハウスevo at Cira Centre South (エヴォ・アット・シーラセンター・サウス) を取得しました。全体を合わせ、現在保有するスチューデントハウスは、当社がスポンサーするMapletree Global Student Accommodation Private Trustの保有物件を含め計45物件、ベッド数は19,653床となり、アメリカ、カナダそしてイギリス国内31都市に戦略的に配置されています。

さらにアメリカでの存在感を高めるため、グループはデータセンターやオフィスのセクターへも参入。データ保管スペースに対する需要の高まりを捉え、2017年12月にアメリカのデータセンターセクターへ進出を果たしました。

また、アメリカのマーケットでシンガポール企業が行った最大級の取引として、グループとMapletree Industrial Trustは合併契約により、アメリカ国内にある14のデータセンターからなるポートフォリオを約7億5,000万米ドル (10億2,000万Sドル) で取得しています。

2017年12月には、初のオフィス物件50 South Sixth (50サウスシックス) をミネソタ州ミネアポリスにて取得。ミネアポリスで最も高さのあるビルの一つとして知られる当物件は、街を一望できる眺めを誇り、また有名国際企業が数多く入居中です。

さらにグループは、オーストラリアでもポートフォリオを拡大し、メルボルンにて417 St Kilda Road (417セント・キルダロード)、そしてアデレードでは11 Waymouth Street (11ウェイマウス・ストリート) をそれぞれ取得しました。



アメリカ、ミネアポリスのベッド数825床のスチューデントハウスWaHu (ワーフ)。アメリカとカナダで取得した8つの高品質スチューデントハウスからなるポートフォリオの一つ。

2017年5月、Mapletree は上海に旗艦ブランド「VivoCity」(ビボシティ) を開業し、中国の商業用不動産セクターにおける存在感を強めることに成功。VivoCity Shanghai (ビボシティ上海) の稼働率は95%で、また開業後にはBest Sky Park 賞を獲得しています。

2017年2月のOakwood Worldwide (オークウッド・ワールドワイド) 買収以降、グループは企業用住宅/サービスアパートメントのセクターにおけるマーケットリーダーを目指し、さらに前進しています。同年度中、アメリカのロサンゼルスにOakwood Olympic & Olive (オークウッド・オリンピック・アンド・オリーブ)、日本の東京にOakwood Apartments Azabudai (オークウッドアパートメント麻布台)、さらにベトナムのホーチミン市にはOakwood Residence Saigon (オークウッドレジデンス・サイゴン) を開発し開業。それぞれの都市の旅行者や長期滞在者に新たな選択肢を提供しています。

会長メッセージ

従業員や地域社会と共に歩む

地域社会の支援

Mapletreeでは、当社が事業を行う地域のコミュニティ支援を非常に大切に考えています。2011年に企業の社会的責任(CSR)の枠組みを導入して以来、Mapletreeは事業の業績とCSR活動を同列に考えてきました。2017年度に当社は新しい資金提供メカニズムを採用。税引後純利益¹が5億ドルに達する年度には、100万ドルをCSR事業に配分します。

Mapletreeは、教育とヘルスケア分野の取り組みを支援することによって人々を力づけること、そして環境的に持続可能な慣行や芸術を通じて地域社会を豊かにすること、これら2つの大きな目標のために引き続き努力を続けています。

また、教育に対する強力なサポーターとして、シンガポール国内の全6つの大学に300万ドルを寄付し、給付型奨学金プログラムMapletree Bursaryを設立。これまでに110名以上の学生たちを経済的に支援してきました。また2017年度は、奨学金を受給している学生のうち、成績優秀者12名に対して報奨金を付与しています。

2015年に当社が設立したMapletree Academic Achievement Programmeを通じ、ポリテクニクや技能教育機構が行う実践型教育に対する支援も拡大しています。2017年度には、Singapore PolytechnicとNgee Ann Polytechnicにおける、成績優秀者への報奨金や学術賞への支援を強化しました。

さらに重要な取り組みとして、シンガポールや世界で拡大する不動産セクターの需要に応える新しい世代の実践者を育成するため、当社は2018年1月にSingapore Management Universityにて、多角的なMapletree Real Estate Programmeを新たに発足。当社から寄付した300万ドルは、政府からの同額の拠出と合わせて合計600万ドルの資金となり、不動産専門職の専攻の立ち上げに使われました。同専攻は、Mapletree Professorship in Real Estate、Mapletree Awards、Mapletree Real Estate Business Study Trip Grant、そして



会長Edmund Cheng氏、グループ最高経営責任者Hiew Yoon Khong氏との交流会後、シンガポール国立大学のMapletree Bursary奨学生たち。

Mapletree Speaker Eventsといったプログラムを含みます。

これまでにMapletreeは、国内ボランティアの福祉組織による教育、スポーツ、そして芸術のプログラムへ68万ドル以上を寄付し、中でも経済的に困難な若者の支援に重点を置いてきました。その中で、2016年にMapletree Youth Resilience Programmeを立ち上げて以降、2018年1月には国内3つボランティアの福祉組織から選ばれる対象者数を5名から11名に拡大。有望ながら社会的リスクのある若者へ長期的に資金を提供し、恵まれない環境にもかかわらず学業に励むことへの後押しをしています。

若者とその家族を経済的負担への懸念から解放することで、彼らは学業に一層専念することができました。支援を受けた若者たちの学業成績が上向き、周囲の人たちともより良い関係を築く様子を見ることは大きな喜びです。今後もMapletreeはCSR活動の一環として、シンガポール国内で、社会的リスクのある若者たちへの支援を続けていきます。

2017年11月、Mapletreeから支援を受ける学生たちの学校休暇開始を盛り上げるイベントとして、Mapletreeフットサルキャンプを開催。Mapletree Business City

(メープルツリー・ビジネスシティ、以下MBC)のフットサルコートに13歳から18歳まで21名の若者が集まりました。当社やMBCテナントの従業員の子供たちも参加し、経験豊かなコーチ陣からフットサルの基本的な技術やルールを学びました。また、青少年育成プログラムへの募金活動の一環として、2018年3月に開催したMapletreeフットサル・チャレンジには、Mapletree、MBCのテナントチーム、さらにはBoys' TownとBeyond Social Servicesからもユースチームが出場して技術を競いました。

芸術に対する揺るぎないサポーターでもあるMapletreeは、2018年3月、中国の伝統楽器を取り入れたシンガポールの音楽グループThe TENG Ensemble(テン・アンサンブル)の企業スポンサーとなっています。当社の支援を受けるThe TENG Ensembleは、2018年2月にVivoCity内の円形劇場にて演奏を披露、馴染み深い名曲や旧正月メドレーで約600名の聴衆を惹きつけました。また、Mapletree-TENG Academy Scholarshipを通じて音楽を学ぶ才能ある若者たちにも支援を行っています。12歳から20歳までの4名の学生に奨学金を支給し、彼らはThe TENG Academyの音楽教師や演奏家から2年間(2018年から2020年まで)指導を受けることになっています。

これまでにMapletreeは、国内ボランティアの福祉組織による教育、スポーツ、そして芸術のプログラムへ68万ドル以上を寄付し、中でも経済的に困難な若者の支援に重点を置いてきました。

従業員の活動を推進

アジア圏を超えて進出したことに伴いCSRプログラムの支援範囲も広げ、当社が事業を行う主要な国々でスタッフが主導するCSR活動にも資金提供をしています。2017年度は5カ国(中国、ベトナム、シンガポール、日本及びイギリス)でスタッフが主導する7つのCSR活動に対し、各5,000ドルの初期費用を提供しました。Mapletreeの文化にボランティア精神が広く行き渡っている様子に勇気づけられ、2018年度にはより多くのスタッフが参加することを期待しています。

2017年以降、Mapletreeは、シンガポールに在籍する当社従業員の子供たちの中で、優秀な学業成績を収めた子供に報奨金

を支給する、Mapletree Education Awardも立ち上げています。報奨金額は年に2回付与され、2017年度は66名に贈られました。

持続可能な努力で前進を続ける

昨年、初めての持続可能性レポートを発表して以降、グループは事業活動と社会や環境に対する貢献とを両立させるための対策を強化してきました。そして、国際基準に照らして自らを評価することによって、当社の活動はグローバル・レポート・イニシアティブ(GRI)に適合していることが確認されています。

持続可能性を業務の中心的価値、そしてMapletreeの長期的戦略の一部とすることによって、当社は収益性とステークホルダーの利益を維持しながら、継続的成長を達成する基盤を固めることができます。


謝辞

成果を着実に積み上げることで、今日のMapletreeは10年前とは大きく異なる姿となりました。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、そして全従業員の揺るぎない献身と努力に対して感謝の意を表します。彼らのおかげでグループは年を追うごとに新たな高みへ到達することができました。

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の取締役会に対しても、何年にもわたりMapletreeへ貴重な助言と指導をいただいたことに御礼を申し上げます。

この先の1年、第2期5カ年計画の仕上げとして、当社のさらなる成長のためにMapletreeのチームの皆さんと共に働くことを楽しみにしています。


取締役会会長
Edmund Cheng
エドモンド・チェン



The TENG EnsembleがVivoCityの円形劇場で旧正月を祝うメドレーを演奏しました。

- 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。

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)の今年度利益は19億5,860万シンガポールドル(Sドル)となり、再び最高益を更新しました。グループのどのような取り組みがこの記録につながったのでしょうか？

Mapletree Business City II (メープルツリー・ビジネスシティ-II)や、Mapletree Logistics Hub Tsing Yi (メープルツリー・ロジスティクスハブ・チンイー、以下MLHTY)、Mapletree Bay Point (メープルツリー・ベイポイント)といった開発プロジェクトが無事に完成したことが純利益に大きく貢献しています。加えて、アメリカやヨーロッパのマーケットへの投資に成功したことも、2017年度の税引後純利益¹19億5,860万Sドルという記録更新につながり

ました。今年度は、Mapletreeが2000年に創立されて以来の最高益となり、2016年度に達成した14億1,370万Sドルを39%も上回る結果です。2017年度の税引後純利益¹の内、35%相当にあたる6億8,470万Sドルは、経常的活動に対する税引後純利益¹で、近年の当社を牽引してきたビジネスモデルの堅固さと弾力性を証明するものとなりました。

投資に対して着実に持続可能な利益を生み出すグループの集中的取り組みによって、ROE²は、2016年度の12.8%を上回る15.7%という結果をもたらしました。そして、過去4年間の平均ROE³は11.1%となり、2014年度に始まった第2期5カ年計画が目指す10%から15%の圏内に達しています。

ROE³の水準を維持する手段としては、利益向上と経常収益を強化する一連の資本リサイクルに着手しました。具体的には、資産の収益化や、成長可能性が感じられるマーケットやセクターへ資金の再配分を行っています。2016年度は、Mapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA P-Trust)を通じて5億3,500万米ドル(7億190万Sドル)の出資を集め、その資金を投じてスチューデントハウスのポートフォリオを拡大。それぞれのマーケットにおける当社の存在感を高めることができました。

2017年10月には、当社としては香港で初めて開発した物流施設MLHTYを、Mapletree Logistics Trustに対して48億香港ドル(8億3,480万Sドル)で売却

しています。2017年12月には、Mapletree Industrial Trust (MIT)と共同で、アメリカ国内にある14のデータセンターで構成されるポートフォリオへの投資を行いました。

最近では、Mapletreeの6つの私募不動産ファンドの一つであるMJOFが、6つのフリーホールドのオフィス資産をMapletree Greater China Commercial Trust (MGCCCT)⁴に対して日本円633億400万円(7億7,900万Sドル)で売却しています。同ファンドにとってMGCCCT⁴への売却は、当初のターゲットを上回る利益を投資家へ還元するという目的に向けた重要な出来事となりました。

2017年度、当社は約11億Sドル相当の資産を収益化しました。資本のリサイクルに関するMapletreeの戦略が奏功したことはROE²にも反映されており、シンガポール国内の不動産デベロッパーとして最も高い水準にあります。今後もこの規律ある戦略による資産のリサイクルと資本の再配分を続け、より一層高い利益を目指して参ります。

2. Mapletreeは、5カ年計画に沿った事業の遂行で知られています。グループの第2期5カ年計画で設定した目標達成につながる、2017年度の特筆すべき内容をご紹介しますか？

Mapletree全体の事業目的は明確です。それは、安定して継続的な高い利益を、当社の株主や投資家の皆様へ還元し続け

ること。創立されたその日から当社の投資や運営の指針となってきた、最も大切にしている原則です。基本的に、資金を効率的に配分することで資本を有益に管理することが、当社の戦略です。

2009年度に第1期5カ年計画に着手して以来、当社の運用資産(AUM)は129億Sドルから463億Sドルへと4倍近くにも拡大し、12ヶ国(領域含む)への進出を果たしました。この目覚ましい実績は、グループがアジア圏外のマーケットや不動産セクターへ一層深く浸透したことの結果です。アメリカやイギリス、ヨーロッパ、そしてオーストラリアへ目を向け、またスチューデントハウスやデータセンターといったセクターにも進出し、投資を行いました。その戦略は素晴らしい結果をもたらし、合計で96億Sドル、当社AUM全体の21%を占めるまでになりました。

それらのマーケットにおける特筆すべき内容を一部ご紹介します。

i. スチューデントハウス

MGSA P-Trustが保有するアメリカのスチューデントハウスに加え、2017年5月に、アメリカとカナダにある8つのスチューデントハウスからなるポートフォリオを取得。追加されたベッド数は、アメリカで3,611床とカナダで140床です。アメリカにはこの他にも、1,388ユニットを擁する4つの集合住宅を取得しており、2016年に完了した取引に次ぐ2度目の取得⁵となりました。

8つのスチューデントハウスは、近隣に一流大学のある優れた立地で、現在の稼働率は90%を超えています。この後も、2017年7月にイギリス、コルチェスターにベッド数779床のスチューデントハウスThe Maltings(ザ・モールディングズ)、さらには2018年1月にアメリカ、ペンシルバニア州フィラデルフィアにevo at Cira Centre South(エヴォ・アット・シラセンター・サウス)を取得しています。

ii. データセンター

2017年12月、グループは初めてアメリカ国内にある14のデータセンターからなるポートフォリオを取得。その購入価額約7億5,000万米ドル(10億2,000万Sドル)のために、MITとの間で60:40の合併事業契約を締結しました。

iii. 商業施設

Mapletreeは、2017年12月にアメリカにおいて初めて、ミネソタ州ミネアポリスの中心ビジネス地区内に、リテール施設併設のオフィス50 South Sixth(50サウスシックス)を取得しました。さらにオーストラリアにも進出を果たし、メルボルンとアデレードの両都市それぞれに、当社初めての物件となるグレードAのオフィスビルを2017年6月と2018年3月に取得しています。

iv. 物流施設

2017年度の後、グループはアメリカの20以上の州にわたる150超の物流施設からなるポートフォリオを2018年4月に取得しました。

重要業績評価指標(KPI)	2017年度	2018年度までの目標
収入		
5年NAV CAGR ⁶ (2013年度～)	12.4%	10% - 15%
5年平均ROE ³ (2013年度～)	10.2%	10% - 15%
利益		
EBIT + SOA ⁷	15億7,940万Sドル	16億～23億Sドル
フィー収入 ⁸	3億210万Sドル	3.5億～5億Sドル (5年間の累計:15億Sドル以上)
規模		
運用資産(AUM)	463億Sドル	400億～500億Sドル
AUM比率(運用資産vs自己資産)	2:1	>3:1

グループ最高経営責任者 インタビュー

3. 今後の話に移りますが、新しく参入したマーケットについて、グループではどのような計画をお持ちですか？

Mapletreeは、アメリカ国内における今後の投資については楽観的に考えています。相当に強い経済成長を背景に、スチューデントハウス、データセンターや物流施設など全てのセクターで、ポートフォリオ拡大に引き続き注力していくつもりです。大学進学率の上昇と、それに伴うスチューデントハウス需要の高まりを鑑み、この強固で弾力性あるアセットクラスのポートフォリオを引き続き強化していきます。また、データセンターも、デジタル化の加速と共に強い成長力を見せています。同時に、Eコマースの急成長や国内消費の伸びを考慮し、今後は交通の要衝や都市の中心部に近いエリアで、近代的で高品質の物流施設の取得や開発のチャンスを再検討することにしています。

ヨーロッパにおいては、2016年にイギリスのレディングで広さ79ヘクタールのビジネスパークGreen Park(グリーンパーク)、そしてスチューデントハウスのポートフォリオ取得に成功しており、今後もこれら2つのセクターでの存在感を高めながら、他のアセットクラスへも参入する予定です。収入源を多様化するためには、イギリスの物流施設取得の検討も必要でしょう。ヨーロッパでも、引き続き物流やビジネスパークの取得機会を見定めています。

オーストラリアでは、2017年度に2つのオフィスを取得し、現在はポートフォリオに8つの高品質オフィスを保有しています。揺るぎない需要と供給の原理に、安定した経済と金融セクターが伴ったオーストラリアは、潜在力あるマーケットであり、当地の商業用不動産セクターでの存在感を高めるべく、努力を続けていくつもりです。

4. これらの新しいマーケットでグループが大きな飛躍を遂げたことは明らかですが、アジアの状況はいかがでしょうか？

グループとして収益源を多様化し、投資家の皆様のために高い利益を確保するべく、アジアの枠を超えて進出をしてきました。それでも、アジア地域が今後も当社の

中心的マーケットであり続けることに変わりありません。

中国と香港のAUMは合計140億ドルで、シンガポールに次ぐ規模です。2017年度の主要な業績としては、Mapletreeの基幹ブランド「VivoCity」(ビボシティ)を2017年5月に上海で開業したこと、そして中国国内に8つの新たな物流施設を完成させたことが挙げられます。これら施設の総床面積は約664,000㎡で、半数以上の施設で100%に迫る稼働率を確保しており、また今後の物流施設開発のための敷地確保も万全です。グループはさらに、香港では初開発となるオフィスMapletree Bay Point(メープルツリー・ベイポイント)を2018年3月末にクントン近くに完成し、リース状況も非常に好調です。



2018年3月、グループとしては香港で初開発となるオフィス施設、Mapletree Bay Point(メープルツリー・ベイポイント)をクントン近くに完成させました。

ベトナムでは、ホーチミン市のKumho Asiana Plaza(クムホ・アジアナプラザ)を、2017年8月にmPlaza Saigon(ムプラザ・サイゴン)と名称を改めました。これは、グループが2016年に同施設を取得して以来進めてきた活性化計画の一環です。その後も2017年11月には237室のサービスアパートメント、Oakwood Residence Saigon(オークウッドレジデンス・サイゴン)と、243室の高層マンションRichLane Residences(リッチレーン・レジデンス)をホーチミン市7区の高級住宅街に完成させています。

シンガポール国内では、HarbourFront Towers One and Two(ハーバーフロント・タワー1&2)に対し、テナントや来訪者に

とってさらに魅力ある施設とするため、資産価値を高めるイニシアチブ(AEI)を複数実施。18 Tai Seng(18タイセン)では、地下鉄駅と直結する地下道が完成し、利便性が向上しました。またVivoCity(ビボシティ)についても、ショッピングを一層楽しいものにするともに、既存エリアを収益力の高いスペースへ転換させるAEIを実施しました。

5. アジア圏内での今後について、展望や計画を教えてくださいませんか？

Mapletreeでは中国での投資については長期的な視点を持っており、今後も当社にとって中心的なマーケットと位置付けています。ただ、中国経済の減速に加えて、進行中の構造改革や、政府が取り組む金融セクターのレバレッジ解消努力もある状況で、当社としては投資判断において従来以上に慎重になる必要も感じています。

今後は新たなアセットクラスに参入するよりも、物流、オフィスや住宅の分野で、当社が持っている専門知識をさらに積み重ねていくことに集中していく考えです。

中国では、世界最大規模の人口に伴う膨大な国内消費がネット通販セクターの成長を加速させ、その影響から物流施設の需要が高まっています。また新たな交通網の発達に、高品質で近代的な物流施設が不足している状況が重なり、賃貸の安定につながってきました。こうした傾向を背景に、Tier1及び2クラスの都市、さらにミドルクラス人口の増加と交通の便の良さで急成長しているTier3クラスの都市でも、物流施設の開発をさらに増やしています。香港では、物流マーケットでの存在感を高めることが重要と考える一方で、地価の高さから、その方針が適切であるか検討を続けています。

中国のオフィス賃貸需要は、全般的に引き続き高い水準を維持しています。これは、新興のビジネス地区ができたこと、また近年、コワーキングスペース事業者が中国マーケットへ参入し、グレードAの物件への入居が増えていることが要因となっています。当社の中国戦略の一部として、引き続き上海、北京そして広州といったTier1クラスの都市

におけるオフィスマーケットでの存在感を高めていく計画です。住宅については、価格統制や住宅ローン規制強化が広く行われている中、ミドルクラスの急増、そして交通網や公共施設の改善が、Tier2、3クラスの都市における住宅物件需要を高めていくことを予想しています。

Mapletreeでは、ベトナムを長期的潜在力に優れたもう一つの主要な成長マーケットと位置付けています。急激な都市化とマクロ経済の安定化を受け、東南アジアで最も急成長を続ける経済圏です。ホーチミン市内のグレードAのオフィス棟であるMapletree Business Centre(メープルツリー・ビジネス・センター)など現在進行中のプロジェクトは、2017年3月の開業以来95%を超える稼働率で貢献してきました。今後もグループは引き続き、オフィスと住宅のセクターで存在感を高めていきます。

最後になりましたが、シンガポールについては、開発できる土地が限られている事情があるにも関わらず、Mapletreeはシンガポールのマーケットに対して現在も前向きで、これからも安定した経常利益を確保するべくポートフォリオを拡大していく姿勢です。

6. AUM拡大の他に、Mapletreeの資産運用プラットフォームがどのように事業成長に貢献してきたのか教えてください。

当グループは、シンガポールの不動産投資信託(REIT)マーケット、そして私募ファンド管理業務において、設立、ストラクチャリング、そしてファンドレイジング能力を備えた業界リーダーとして高い名声を築き上げてきました。Mapletreeの上場不動産投資信託とファンド管理業務は拡大を続けており、その収入源も多様化しています。2018年3月31日現在、Mapletreeはシンガポール証券取引所に上場されている4つの不動産投資信託と、6つの私募ファンドで、合計310億ドルを超えるAUMを管理しています。それに伴い、グループのフィー収入は2016年度から9%増加して、3億210万ドルとなりました。

継続的で高い利益を還元するという当社の事業目的に沿って、Mapletreeは常に新規の資産運用プラットフォームを立ち上げるチャンスを求め、不動産資産の強力なパイプラインや実績を活用しながら、資本パートナーとの長期にわたる関係の構築に努めています。

保有資産の拡大とリサイクルを持続させるため、グループはオーストラリアで、またアメリカやヨーロッパの物流資産の既存ポートフォリオのためにも、新しいファンドを組成することになります。さらに、世界最大級の2つの経済圏であるインドとインドネシアでも、物流分野の拡大を進めていきたいと考えています。

そして、当社はスチューデントハウスのセクターの成長に強い意欲があります。2016年度のMGSA P-Trustの成功を受け、グループではMapletree Global Student Accomodation Trust II組成の可能性を検討する方向です。

7. 第2期5カ年計画の最終年度、Mapletreeはどのような計画を持っていますか？

第2期5カ年計画の仕上げまで1年を残すのみとなり、Mapletreeがますます力強く成長し、設定した目標を達成しつつあることを嬉しく思います。しかし次の成長ステップでは、これまで通りと言う訳にはいきません。不安定さと競争の激しさが増し、物件のサイクルが短くなった情勢の中で生き残るためには、これから待ち受ける逆風や困難にきちんと立ち向かえるよう、ビジネスモデルに磨きをかけ、新しい目標を設定しなければなりません。より高い利益を生むために、資本のリサイクルや資産運用業務に一層注力することもその一つです。

2017年度に達成したAUMは、目標としていた400億ドルから500億ドルの範囲内となりましたが、当グループには2018年度に迎える5カ年計画の終わりまでに、この目標を超える潜在力があると私は自信を持っています。当社戦略に忠実であり続け、また不動産投資に対する規律ある取り組みをしていくことで、それを実現させ

るのです。さらに重要なことに、利益の点で、ROE²とROIC³の5年平均額はともに目標額を維持しています。

5カ年計画の最後となる今年、マネジメントチームは、次の数年間にわたり当社の事業指針となる第3期5カ年計画を策定します。大まかに言えば、当社は収益性と継続的利益の点で、グループをアジアの不動産会社上位5社の一つへ押し上げることを目指しています。

Mapletreeが成長するにつれ、この先も成功を収めていくためには、組織としての強力な核の重要性を感じています。そのために、グループではマネジメントチームの育成と強化、そしてこの先の困難に挑み、グループの事業を成功へと導くことができる相応しい人材を確実に採用することに、これまで以上に力を注いで参ります。

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金加算後、税引き後)。
2. 株主資本利益率(ROE)は株式資本に対する税引後利益で計算されます。
3. 自己資本利益率(ROIC)は、自己資本に対する税引後純利益を示す。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、税引後純益からは永久債に対する配当が除かれる。
4. 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust(MGCCT)は、日本で6つのオフィス資産をMJOFから買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust(MNACT)に改称されました。
5. Mapletreeは、2016年11月に初めてのスチューデントハウスをアメリカで取得しています。
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2013年3月31日の純資産をベースとする。
7. 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。
8. REITマネジメントフィーを含む。

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460億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 Greater China Commercial Trust Management Ltd¹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)

Mapletree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資産と企業用住宅やサービスアパートメント事業を統括。

Mapletree Logistics Trust Management LtdとMapletree Greater China Commercial Trust Management Ltd¹の非常勤役員も務める。



Wong Mun Hoong
ウォン・マンホン
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、私募ファンド管理、リスク管理及び情報システム技術部門を統括。

Mapletree Logistics Trust Management Ltd、Mapletree Industrial Trust Management Ltd、Mapletree Commercial Trust Management Ltd及びCapitaLand Township Development Fundの非常勤役員も務める。



Amy Ng Lee Hoon
エミー・ン・リーフーン
グループ・リテール及びシンガポール商業代表(シンガポール本社)

グループ・リテール及びシンガポール商業部門の経営最高責任者として、リテール不動産とシンガポール国内の商業用不動産のポートフォリオを統括。シンガポール、中国、マレーシア、ベトナムにおける非REITリテールアセットの管理運営を担う。



Wan Kwong Weng
ワン・クワンウェン
社内管理統括総責任者及びグループ法律顧問(シンガポール本社)

グループの管理部門や広報、人事に加え、法務やコンプライアンス、役員関連事項を統括。また、ジョイントセクレタリーとしてグループ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してい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。



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。



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。



島津 祐子
ロジスティクス部長

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(2017年度現在約772億円)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。



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を管轄。



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。2017年度現在、約2,000億円ほどの運用資産を構築。



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年余。



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。



Khoo Seow Fong
クー・シェオフォン
物流不動産開発本部長

Mapletreeの日本における物流不動産の投資・開発及び運用管理を管轄。2017年度現在、1,000億円余りのプロジェクトを運営中。



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統括。

¹ 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust (MGCCT) は、日本で6つのオフィス資産をMJOFから買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) に改称されました。

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 ²)	10,442
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

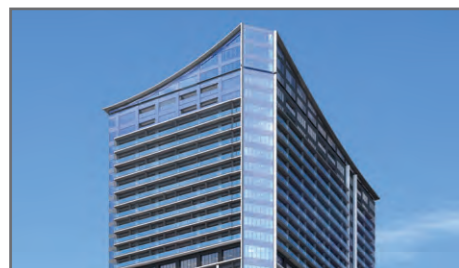
TF西台ビル



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 ²)	22,792
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

オークウッドスイート 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 ²)	14,242
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 ²)	3,000
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments

OTA テクノ CORE



物件概要

所在地	東京都大田区東糀谷
建物用途	オフィス
竣工年度	2012年
建物総床面積 (m ²)	8,360
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

GA多摩ビル



物件概要

所在地	東京都多摩市
建物用途	オフィス
竣工年度	2010年
建物総床面積 (m ²)	9,946
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

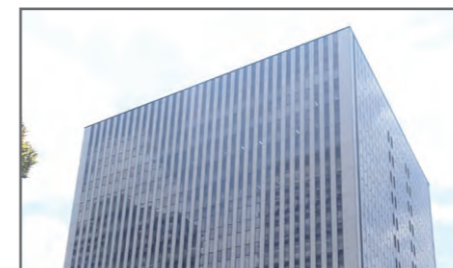
mBAY POINT 幕張



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 ²)	170,499
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

品川シーサイドサウスタワー



物件概要

所在地	東京都品川区東品川
建物用途	オフィス
竣工年度	2004年
建物総床面積 (m ²)	50,297
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

IXINAL 門前仲町ビル³



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 ²)	8,303
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

東日本橋一丁目ビル³



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 ²)	3,240
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

TS 池袋ビル³



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 ²)	4,898
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

SII 幕張ビル³



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 ²)	70,744
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

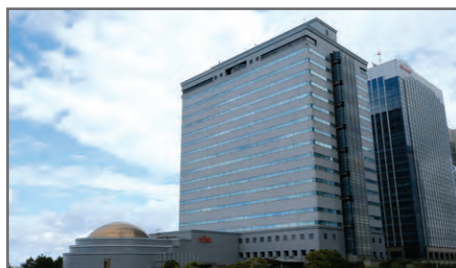
アークバス新横浜ビル³



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 ²)	4,638
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

富士通幕張ビル³



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 ²)	61,088
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹

アイミッションズパーク堺



物件概要

所在地	大阪府堺市
建物用途	物流
竣工年度	2016年
建物総床面積 (m ²)	124,939
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

アイミッションズパーク野田



物件概要

所在地	千葉県野田市
建物用途	物流
竣工年度	2016年
建物総床面積 (m ²)	74,278
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

アイミッションズパーク印西



物件概要

所在地	千葉県印西市
建物用途	物流
竣工年度	2018年
建物総床面積 (m ²)	111,527
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

印西物流センター2(仮)



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 ²)	28,806
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

アイミッションズパーク柏物流センター(仮)



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 ²)	132,478
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	37,106
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	33,944
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	101,168
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

メープルツリー神戸ロジスティクスセンター(仮)



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 ²)	102,345
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	136,761
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	68,893
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

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 ²)	27,238
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²

- 1 MJOFは日本に特化した私募ファンドで、既存のオフィスビル等を投資対象としており、主なエリアは東京都心部周辺、大阪及び名古屋等の主要都市になります。
- 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。
- 3 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust (MGCCT) は、日本で6つのオフィス資産をMJOFから買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) に改称されました。

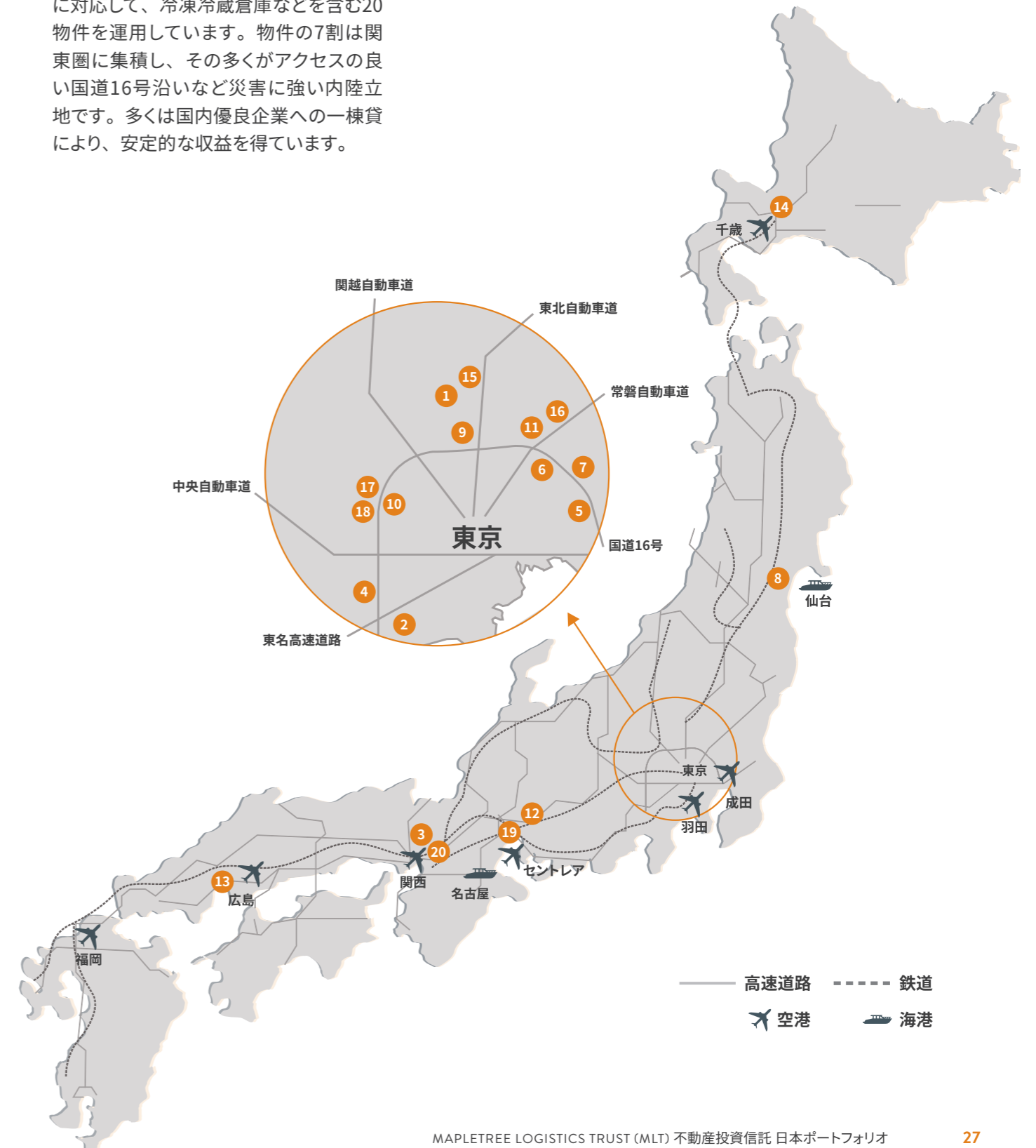
MAPLETREE LOGISTICS TRUST (MLT)

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 ²)
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	16,121
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

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124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。日本ではテナントの多様なニーズに対応して、冷凍冷蔵倉庫などを含む20物件を運用しています。物件の7割は関東圏に集積し、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 2018 – Ranked 9th Place

Guandian.cn, China

Mapletree Investments Pte Ltd

Top 100 Real Estate Investment Managers 2017 – Ranked 37th Place

IPE Real Assets

Mapletree Investments Pte Ltd

Singapore Corporate Awards 2017 – Best Investor Relations in the REITs& Business Trusts (Bronze)

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

Mapletree Greater China Commercial Trust Management Ltd¹

卓越した建築物

Golden Investment Value Property Award 2017

Southern Metropolis Daily, China

South Station Enterprise City

International Federation of Landscape Architects Asia-Pacific Landscape Architecture Awards 2017 – Parks and Open Space Category – Award of Excellence

International Federation of Landscape Architects

Mapletree Business City II

PropertyGuru Vietnam Property Awards 2017 – Best Office Development

PropertyGuru

Mapletree Business Centre

Property Excellence in Quality and Value 2017

Ningbo Evening News, Dong Nan Shang Bao and Ningbo Daily Group, China

Viva Costa

持続可能なビジネス

Outstanding Organisation for Guicheng Poverty Alleviation 2017

Guicheng Charity, Nanhai District of Foshan, China

Mapletree Investments Pte Ltd

Outstanding Organisation of Foshan Charity 2017

Foshan Charity and Foshan Media Group, China

Mapletree Investments Pte Ltd

Patron of the Arts 2016-2017

National Arts Council, Singapore

Mapletree Investments Pte Ltd

Green Mark Gold^{Plus} Award 2018

Building and Construction Authority, Singapore

The Strategy

LEED BD+C 2018: Core and Shell Gold Level

U.S. Green Building Council

Mapletree Business City II

Biodiversity Benchmark Award 2016-2017

Wildlife Trust, United Kingdom

Green Park

Building Environmental Assessment Method (BEAM Plus EB V1.2) 2017 – Final Platinum Rating

Hong Kong Green Building Council

Festival Walk

Green Mark Platinum Award 2017

Building and Construction Authority, Singapore

HarbourFront Centre

LEED BD+C 2017: Core and Shell Gold Level

U.S. Green Building Council

Mapletree Logistics Hub Tsing Yi

LEED Gold Award 2017

U.S. Green Building Council

26A Ayer Rajah Crescent

STT Tai Seng 1

Water Efficient Building Certification 2017

Public Utilities Board, Singapore

19 Changi South Street 1

Woodlands Central

リテールとサービスエクスペリエンス

Altair Global Supplier Partner Awards 2017 – All-Star Award for Corporate Housing Services

Altair Global

Oakwood Worldwide

Certificate of Excellence 2017

TripAdvisor

VivoCity

Elite 1% ORA Properties 2017

J Turner Research

Denizen

International Business Awards 2017 – Marketing Campaign of the Year-Real Estate – Gold Stevie® Award

The Stevie® Awards

Festival Walk

The China Shopping Mall Summit Forum 2017 – Golden Censer Prize – Best Shopping Mall Experience

Winshang.com, China

VivoCity Shanghai

1 2018年3月28日、Mapletree Greater China Commercial Trust (MGCCT) は、日本で6つのオフィス資産をMJOFから買収する提案を発表。本件は、2018年4月24日に開催されたMGCCT臨時株主総会において、受益者による承認を受けています。提案された買収の完了後、MGCCTはMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT)に改称されました。

詳細は当社ウェブサイトをご覧ください。

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

メーブ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

Beijing Mapletree Huaxin Management Consultancy Co Ltd

Suite 5BCD1 Tower B, Gateway Plaza, 18 Xianguangli, 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

Floor 1, Block 4, Zone 1, South Station Enterprise City, No. 6 Gangkou Road, Guicheng Street, Nanhai District, Foshan, Guangdong Province 528251, China

Tel: +86 757 8199 3980

Fax: +86 757 8199 3974

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, Bangalore 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

韓国

Mapletree Korea Management Co Ltd

9F, Leema Building, 42 Jong-ro 1-gil, Jongno-gu, Seoul, Korea, 03152

Tel: +82 2 6742 3200

Fax: +82 2 6742 3230

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

275 7th Avenue, Suite 746, Floor 7, New York, NY 10001, United States

Tel: +1 646 722 3021

新オフィス(移転日と電話番号は未定)

Mapletree US Management, LLC

5 Bryant Park, 1065 Avenue of the Americas, Suite 2800, New York, NY 10018, United States

ベトナム

Mapletree Vietnam Management Consultancy Co Ltd

18 L2-1 Tao Luc 5 Street (VSIP II), Vietnam-Singapore Industrial Park 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

MAPLE TREE INVESTMENTS PTE LTD

10 Pasir Panjang Road #13-01
Mapletree Business City
Singapore 117438
Tel : +65 6377 6111
Fax: +65 6273 2753
www.mapletree.co.jp

Co. Reg. No.: 200010560E

