



**MOVING  
FORWARD,**

**STRONGER**  
力強く、前進

maple<sup>tree</sup>

MAPLETREE INVESTMENTS PTE LTD  
ANNUAL REPORT (日本語版) 2023/2024



## 表紙について

Mapletreeの第3期5ヵ年計画では、当グループは戦略的リーダーシップ、強い決意、共有ビジョンに支えられ、ダイナミックで困難な状況を乗り越えました。当グループは将来を見据えて、網の目を大きく広げ、多様なビジネスチャンスを手繰り寄せる計画です。

表紙の絵は、B. Jane Cowieの彫刻作品「Swirling Surround」からインスピレーションを得たもので、色鮮やかなガラスの魚をモチーフにした構図は、私たちの社会の多文化タペストリーを想起させます。

## 目次

02	パフォーマンス・ハイライト
04	<b>安定した成長 強固な基盤</b> <b>多様な道筋 的を絞った足跡</b> <b>戦略的フォーカス 明確なマイルストーン</b> <b>持続可能な取り組み 確かな未来</b>
06	会社概要
08	会長メッセージ
12	グループ最高経営責任者インタビュー
18	シニアマネジメント
20	受賞歴
21	持続可能性
25	Mapletree Investments (MIPL) 日本ポートフォリオ
26	Mapletree Pan Asia Commercial Trust (MPACT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ
28	Mapletree Logistics Trust (MLT) 不動産投資信託 日本における物流施設ポートフォリオ
32	Mapletree Industrial Trust (MIT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ
	拠点

収入<sup>1</sup>

**28億2,250万ドル**

総運用資産

**775億ドル**

税引後純利益<sup>2</sup>

**-5億7,720万ドル**

税引後営業純利益<sup>3</sup>

**12億7,030万ドル**

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～)

**4,020万ドル**

総賃貸可能面積

**約2,910万m<sup>2</sup>**

太陽光発電能力

**約122MWp**

- 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少数株主に起因する純利益加算後、税引き後。
- 3 税引後営業純利益は、償還期限のない社債所有者と少数株主に起因する営業純利益加算後、税引き後。

## パフォーマンス ハイライト

2024年3月31日に終了した会計年度（2023年度）で、Mapletree（メープルツリー）の第3期5ヵ年計画が終了しました。厳しい状況にもかかわらず、グループは世界の主要市場のいくつかの不動産セクターで存在感を維持し、足場を固めました。

全体として、Mapletreeの2023年度の収入<sup>1</sup>は28億2,250万シンガポールドル（SDル）、税引後純利益は5億7,720万SDルの損失を計上しました。2023年度の運用資産は775億SDルで、その約78%が第三者運用資産です。また、2019年度から2023年度の間平均株主資本利益率（ROE）は6.9%、自己資本利益率（ROIC）<sup>2</sup>は11.4%を達成しました。

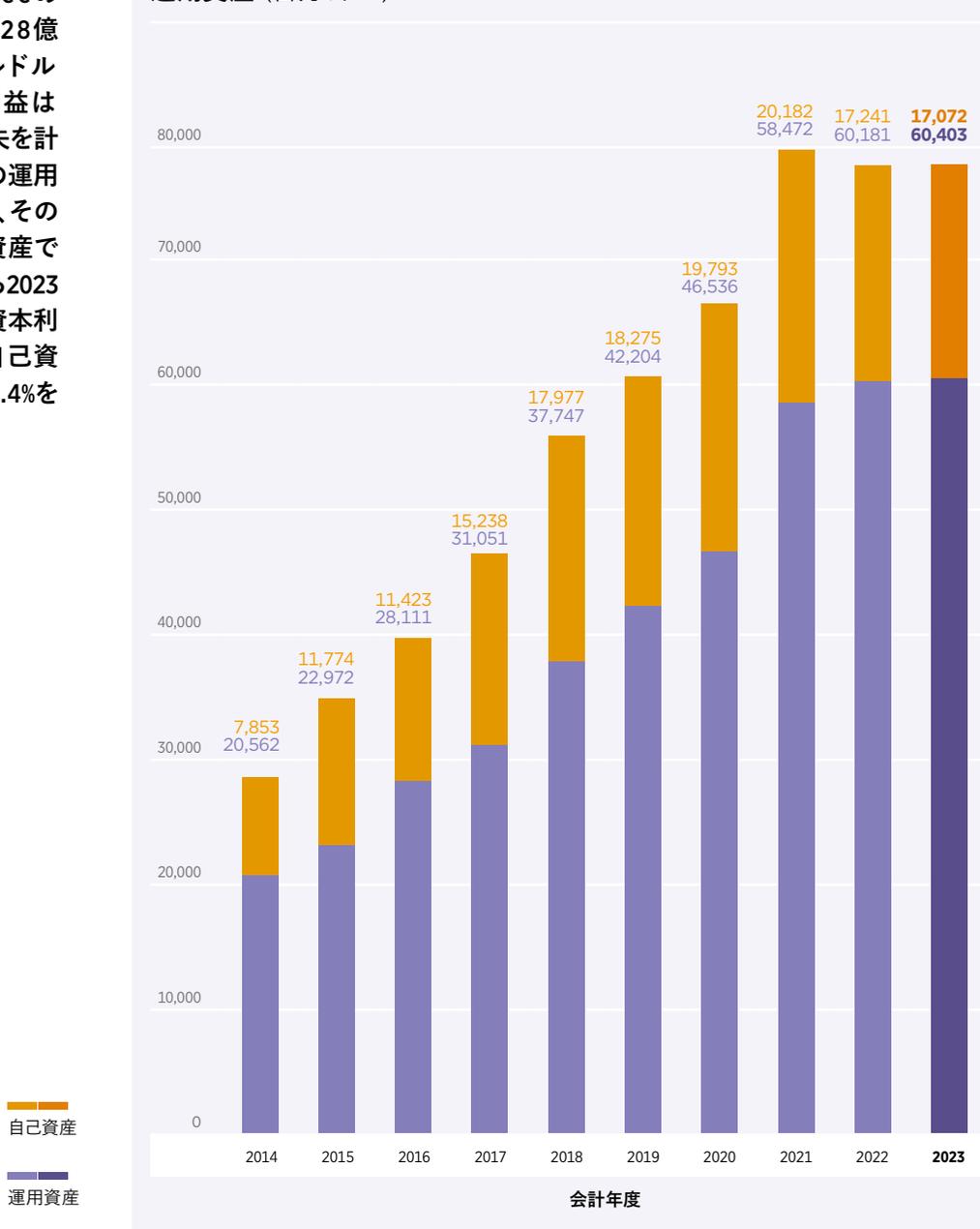
総運用資産  
(2023年度)

**775億SDル**

税引後純利益  
(2023年度)

**-5億7,720万SDル**

運用資産（百万SDル）



**-3.2%****2023年度:ROE****6.9%****平均ROE**  
(2019年度から2023年度)**8.9%****2023年度:ROIE<sup>2</sup>****11.4%****平均ROIE<sup>2</sup>**  
(2019年度から2023年度)**フィー収入 (百万ドル)**

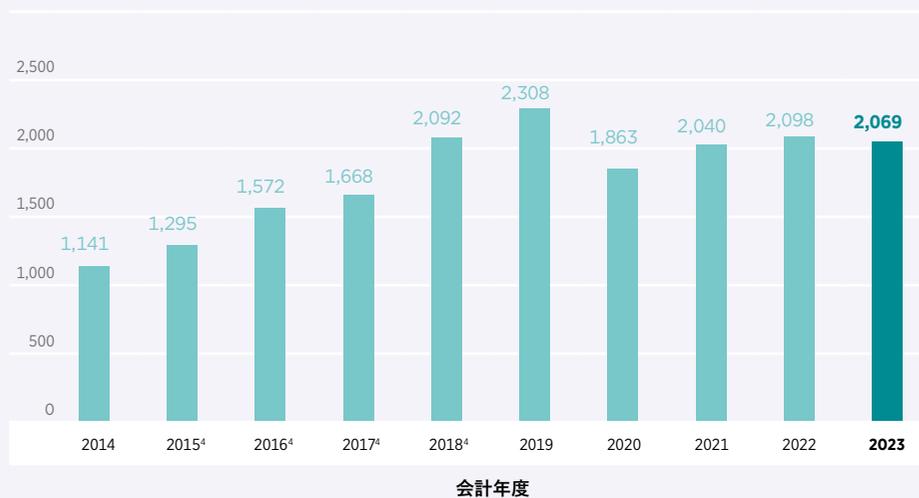
1 収入は、成功報酬及び住居系関連収入を除外して計算。これらは、グループの事業活動の中核とはみなさない。

2 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。

\* 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。

3 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、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 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。

**EBIT + SOA<sup>3</sup> (百万ドル)**

STEADY  
SCALING  
SOLID  
FOUNDATIONS

安定した成長  
強固な基盤

DIVERSE  
PATH  
FOCUSED  
FOOTPRINTS

多様な道筋  
的を絞った足跡

#### 不動産ノウハウ

Mapletreeは不動産開発、投資、資本、不動産管理の総合力を発揮し、持続可能性にコミットして価値を創造します。2023年度も、グループは規律正しく慎重に事業計画を遂行することに集中しました。

#### 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、新規開発や再開発、及び不採算の資産や地区を、高付加価値の不動産へと転換します。

#### 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。

#### 資産運用会社

##### 第三者の資産を運用

Mapletreeは規律ある資本管理の枠組みを通じて、3つの不動産投資信託と8つの不動産私募ファンドの成功が示すように、投資家に常に魅力的なリターンをお届けしています。

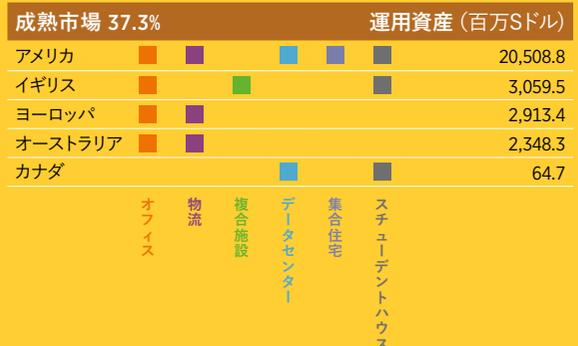
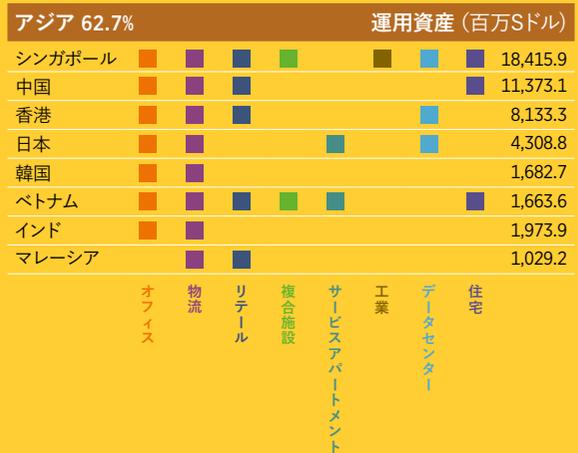
#### 物件管理会社

##### 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提供します。

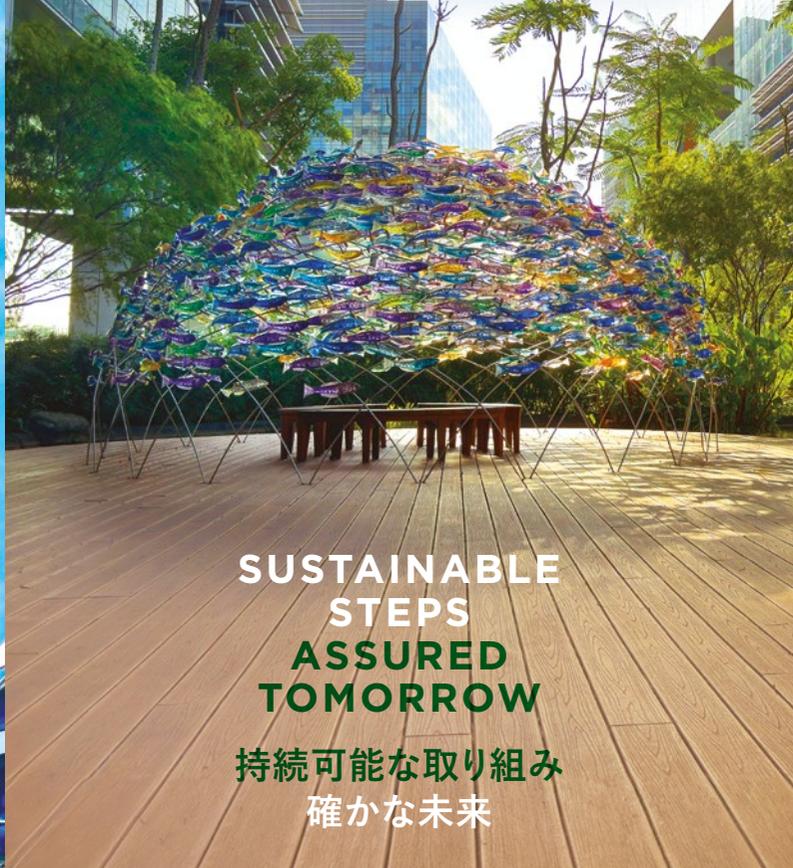
#### 拡大するグローバル・プレゼンス

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。2023年度の総運用資産は775億ドルです。そのうち62.7%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が37.3%となりました。グループの3つの不動産投資信託と8つの私募ファンドを合計した運用資産額は604億ドルです。



# STRATEGIC FOCUS CLEAR MILESTONES

戦略的フォーカス  
明確な  
マイルストーン



SUSTAINABLE  
STEPS  
ASSURED  
TOMORROW

持続可能な取り組み  
確かな未来

## 第4期5ヵ年計画

厳しい市場環境の中、2023年度が幕を閉じ、Mapletreeは第3期5ヵ年計画を無事終了しました。当グループは第4期5ヵ年計画に着手する際も、引き続き規律あるアプローチ心がけていきます。

重要業績評価指標		2028年度までの目標	
利益	平均ROIE <sup>1</sup>	>	9%-12%
	平均ROE	>	9%-12%
収益/キャッシュフロー	税引後営業純利益の平均	>	9億-10億ドル
	利益の還流 <sup>2,3</sup>	>	190億ドル以上
資産運用	累積フィー収入 <sup>4</sup>	>	25億ドル以上
	運用資産・運用資金倍率	>	3.9倍以上
	運用資産	>	1,000億-1,200億ドル

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。

\* 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。

2 重要業績評価指標は5年間の累積により評価します。

3 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)。

## 持続可能性への取り組み

Mapletreeは事業のバリューチェーンとオペレーションに持続可能性を組み込んでいます。グループは環境足跡を最小限にとどめ、エネルギーや水の削減、再生可能エネルギーの利用拡大、投資決定や事業、開発プロジェクトに持続可能性の原則を組み入れるなど、様々なイニシアチブを通じて変化を促そうとしています。さらに、Mapletreeは社員やコミュニティの多様性と機会均等に焦点を当て、ステークホルダーの皆様の健康と安全を守り、高い倫理基準を維持し続けます。

## 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、持続可能性への取り組みとあわせて遂行することで、Mapletreeはステークホルダーの皆様へ着実かつ魅力的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。

## 環境的持続可能性

気候変動の悪影響が広範囲に及ぶことから、環境保護はMapletreeにとって長きにわたる優先事項でした。グループは2023年度に、「2050年までにネットゼロ」ロードマップの策定を通じて、低炭素経済への移行を支持する更なる取り組みを行いました。

## 社会的持続可能性

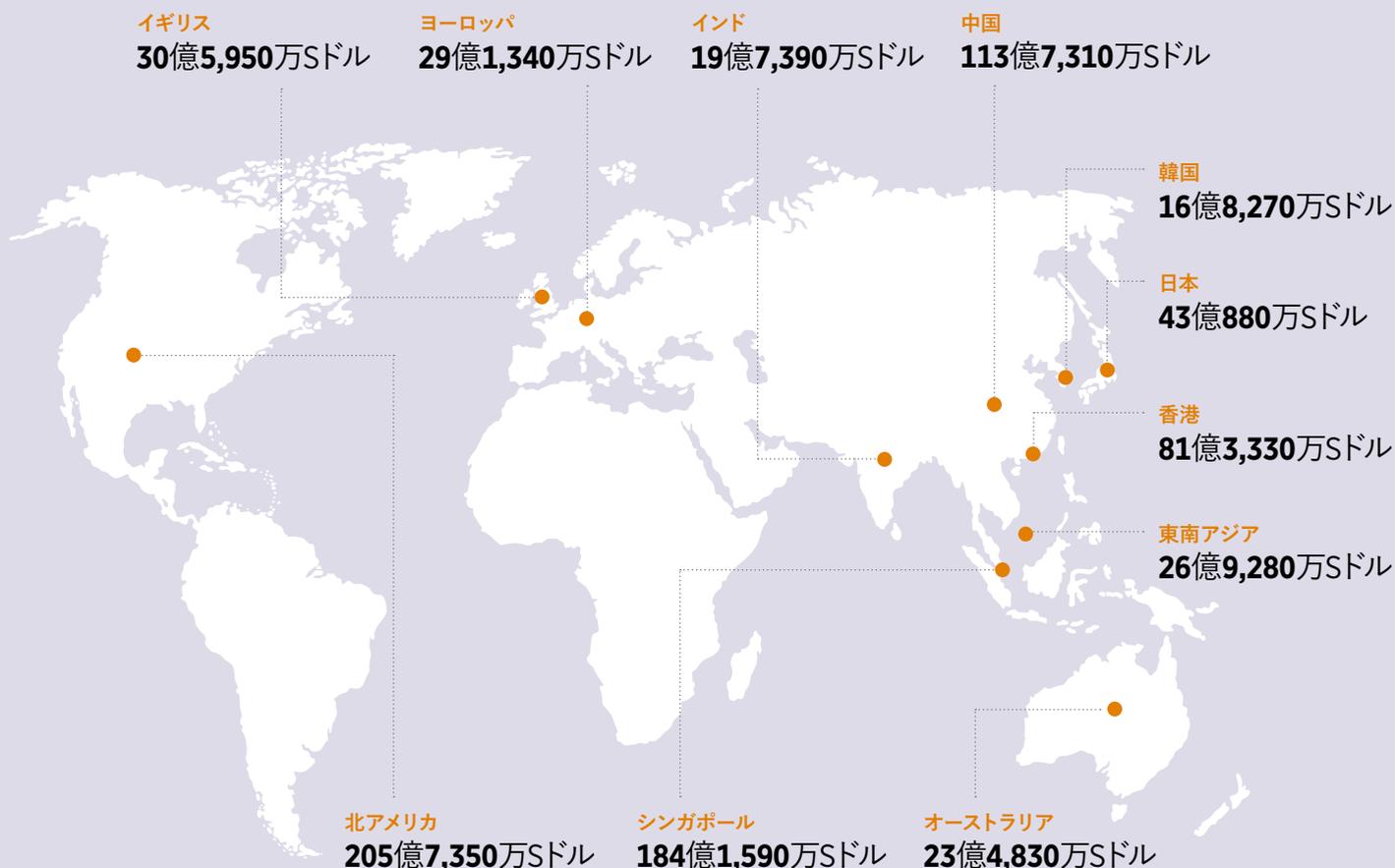
Mapletreeは社員の成長を支えるだけでなく、健康や安全を守ることができる職場環境を提供しています。また、強い社会づくりの成果を持続させるべく、ステークホルダーや受益者との長期的パートナーシップを大切にしています。芸術、教育、環境、医療・健康という当社のCSRプログラムが掲げる4本の主要な柱に沿った取り組みへの支援も続けています。2023年度には、様々なCSR活動に対しておよそ1,680万ドルの支援を行いました。

## ガバナンス

優れたコーポレート・ガバナンスは、グループの長期的な成功を支え、投資家の信頼とビジネスの健全性を保証します。グループは、適用されるすべての法令に従って倫理的な方法で事業を行うことを約束します。

## 会社概要

### 地域別運用資産額<sup>1</sup>



Mapletree Investments Pte Ltd (マップルツリー・インベストメンツ) はシンガポールに本社を置くグローバルな不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社、物件管理会社です。当グループは持続可能性を重視し、受賞歴のあるプロジェクトの実績を築いてきました。成長が見込める市場や不動産セクターに戦略的に投資することで、Mapletreeは不動産資産クラス全体に一貫して魅力的なリターンをお届けしています。

2015年以来、Mapletreeはアジアだけでなく、オーストラリア、ヨーロッパ、イギリス、アメリカにも事業を拡大しています。当グループはデータセンター、工業、物流、複合施設、オフィス、住宅、リテール、スチューデントハウスなど13の市場で幅広い資産クラスを展開しています。これらの多様な収入源により、当グループはマクロ経済状況の変化に対応することができます。Mapletreeは成長を続けるにあたり、新たな持続可能な投資機会を追求し、最適な資本構造を維持いたします。

2,400人以上の社員が世界中でMapletreeの事業を支えています。

2023年度はポートフォリオ強化のためにデータセンター、オフィス、物流施設をオーストラリア、中国、香港、インド、日本、韓国及びベトナムで取得、開発しました。2024年3月31日現在、Mapletreeが保有する運用資産は総額775億ドルです。このうち、約78%に相当する604億ドルは、シンガポール証券取引所に上場するグループ保有の3つの不動産投資信託と8つの私募不動産ファンドで運用されています。

## ビジネスセグメント



### 東南アジア及びグローバルリテール

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



### 中国

中国での不動産物件の開発、投資、管理



### 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



### ヨーロッパ

ヨーロッパ及びイギリスでの不動産物件の開発、投資、管理



### アメリカ

北アメリカでの不動産物件の開発、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



### インド

インドでの不動産物件の開発、投資、管理



### スチューデントハウス

北アメリカ及びイギリスでのグローバルなスチューデントハウス物件の開発、投資、管理



### プライベート・キャピタル・マネジメント

グローバルな私募不動産ファンドを管理

## 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



### MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST

シンガポール、日本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



### MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST

シンガポール、中国、香港、日本及び韓国で保有する商業用不動産及びリテール物件を運用

1 地域は、Mapletreeのビジネスセグメント及び資産運用プラットフォームに合わせたエリアを表示しています。

## 会長メッセージ



“ 厳しいマクロ経済情勢の中、Mapletreeの業績には  
勇気づけられます。2023年度の経常的活動に対する  
税引後純利益<sup>1</sup>は7億1,560万シンガポールドル  
(Sドル)で、当社のビジネスモデルの回復力と経営陣  
のビジネスセンスが証明されました。”

**EDMUND CHENG**  
エドモンド・チェン  
取締役会会長

## 適応力の教訓

2023年度に終了した5ヵ年計画を前に、2000年のグループ設立以来の軌跡を振り返ってみたいと思います。幾多の苦難を共に乗り越えてきた中で、事業戦略の最適化と機会の活用と断固とした姿勢で取り組んできたことが、激動の時代にも当社を導いてきた基盤となっています。

2018年度に、当社は第3期戦略的5ヵ年計画の目標を、断固とした楽観主義の精神をもって掲げました。しかし、予期せぬ世界的なパンデミックと金利上昇を含む経済の混乱は、当社の行動計画の再評価を促しました。最初の3年間は、世界が新型コロナウイルス感染症危機の渦中にあつたため、当社は米国と欧州の第三者物流倉庫を急拡大し、医療品のEコマース需要の急増に対応しました。今日、世界経済は依然として予測が不可能な状況にありますが、当社は拡張性のある成功戦略と慎重なアプローチで前進しています。

厳しいマクロ経済情勢の中、Mapletreeの業績には勇気づけられます。2023年度の経常的活動に対する税引後純利益<sup>1</sup>は7億1,560万シンガポールドル(Sドル)で、当社のビジネスモデルの回復力と経営陣のビジネスセンスが証明されました。第3期5ヵ年計画の集大成として、当社は28億2,250万Sドルの持続的な収入<sup>2</sup>を達成し、運用資産は775億Sドルで安定的に推移し、その78%は第三者運用資産に起因します。運用資産・運用資金倍率も3.5倍と健全な水準を維持しました。これらの決算は、過去5年間の試練を乗り切った当社の敏捷性を裏付けるものでした。

2023年度の主な事業活動には、2023年6月に香港CBD2の商業・ビジネス地区の中心である九龍東の中心部で機に乗じた買収を実行したことが含まれます。当社はPAGと折半出資のジョイントベンチャーを設立し、グレードAの商業ランドマークであるGoldin Financial Global Centreとして知られていたビルを約9億



The Bay Hubは、持続可能性、安全性、セキュリティ、テナントの快適性を最大限に高めるよう設計された香港初のゼロ・カーボン・ビルです。

6,000万Sドルで購入しました。28階建てのこのビルは、資産強化策を経て、新たな外観と企業向けの最新設備を備えたThe Bay Hubとしてオフィス市場に再参入しました。

タイミングの不確実性と金利の変動は、資本のリサイクルに難題をもたらしますが、慎重な判断により、付加価値の高い投資機会を優先しました。当グループは、大阪の商業タワーの売却、Ivanhoé Cambridgeとの戦略的パートナーシップ・ファンドへのインド・オフィス資産のシンジケーション、Mapletree Logistics Trustの株式売却益を含め、資本リサイクル活動から13億9,020万Sドルの純利益を計上しました。

2023年度末に続き、Mapletreeは日本に特化した3番目のファンド、Mapletree

Japan Investment Country Private Trust (MAJIC)を2024年4月にクローズしました。20%以上の内部収益率を実現し、大成功を収めたMJLDファンドとMJOFファンドに続き、MAJICは主に物流施設の開発を行うバリューアッド型及びオポチュニスティック型のファンドです。MAJICは、東京都心部、京都中心部、宮城県に位置する3つの物流開発資産に投資しています。この3つの物件はいずれも高品質な仕様を備え、主要な交通インフラに近い大都市圏内またはその周辺に戦略的に立地しています。ファンド資金の投資完了時には、資産価値は1,100億円<sup>3</sup>(約10億Sドル)<sup>4</sup>を大きく上回る見込みです。当グループのファンド・シンジケーションの成功は、投資家が当グループのファンド管理と運用能力に信頼を寄せていることの証です。

## 会長メッセージ

### 危機から起爆剤へ

最近の世界経済フォーラム(World Economic Forum)の調査によると、回答者の3分の2が2024年の世界的リスクのトップに異常気象を挙げており、企業の間で気候変動との戦いを優先すべきとの認識が広まっていることがわかります。Mapletreeでは、長期的な持続可能収益と持続可能な事業慣行が相互に依存していることを認識しています。

これに合わせて、当社は二酸化炭素排出量を削減し、気候変動の影響を軽減するための積極的な措置を講じてきました。再生可能エネルギー容量の増加からエネルギー効率の高い技術の導入、Mapletreeの全物件での廃棄物の削減とリサイクルの推進まで、持続可能性は当社の日常業務と開発活動に統合されています。当グループの資産の63%以上(運用資産ベース)が環境認証を取得しており、その中にはLEED認証を取得した中国の220以

上の物流資産が含まれ、グリーンビルディング慣行に対する当グループの取り組みが強調されています。

「測定できるものは管理できる」という格言がありますが、主要な環境指標を追跡・分析し、シームレスなデータ収集と温室効果ガス(GHG)排出量の標準化された報告を可能にするために、社内環境データ管理システムが導入されたことをお伝えできることを嬉しく思います。同時に、GHG排出量のベースラインとインベントリー確立も進めています。これらの取り組みは、2050年までにネット・ゼロ・エミッションを達成するためのロードマップにおける主要なマイルストーンです。

持続可能性計画の一環として、2030年までに少なくとも10万本の植樹を目指しており、2023年度だけで22,000本以上を植樹しました。気候変動が当社の事業に及ぼすリスクを評価するため、潜在的な財

務的影響を理解するポートフォリオの定量的シナリオ分析を2023年度に開始しました。

当社は、社員やコミュニティにおける社会的価値の向上に引き続き取り組んでいます。当社の施設における健康と安全を確保し、企業の社会的責任(CSR)の取り組みを通じてコミュニティを豊かにし、多様性と一体性を促進しています。女性は社員と上級管理職の半数を占め、取締役会の20%を占めています。社員とその多様性こそが当社の強みであり、環境・社会・ガバナンス(ESG)に対する意欲の原動力なのです。

当社はステークホルダーと協力しながら、財務的成果をもたらす、環境と社会に好影響を与える気候変動に強いポートフォリオを構築し続け、最終的には回復力があり繁栄する未来に貢献します。



The Mapletree Challenge 2023の上位3チームと、シンガポール教育省・労働省のGan Siow Huang国務大臣、シンガポール工科大学及びMapletreeのシニアマネージメント。

## 社会貢献

Mapletreeでは、強力なビジネス手法と社会的責任の結びつきを確立することを信条としています。これが当社の企業文化であり、Mapletreeを芸術、教育、環境、健康の分野で熱心なサポーターにしている当社の社員によって支えられています。当社は前進する機会と成長の創造に努めています。

コミュニティへの還元という取り組みに沿って、当グループは2023年度に約1,680万SドルをCSR活動に充当しました。

教育環境を充実させるため、当社はシンガポールのポリテクニクや大学とともに様々なイベントを開催し、教室を超えた学びを充実させました。洞察に満ちたフォーラムからエキサイティングなハッカソンまで、当社は社会的影響や持続可能性といった重要な問題にも取り組み、学生たちが実際に変化を起こせるようにしました。

さらに、ベトナムで活動するフランスの非政府組織 Passerelles Numériques (PN) と3年間の戦略的パートナーシップを結び、ベトナムの有望な学生6人を支援するために5万米ドル以上の資金援助を約束しました。すべての人が芸術にアクセスできるようにすることは、MapletreeのCSR活動の中心です。VivoCity野外劇場での公演は大成功を収め、春節(旧正月)と中秋節(秋祭り)には、高い評価を得ているTENGアンサンブルのコンサートシリーズを継続しました。今年で6年目を迎え、中秋節には初めて3日間のコンサートを開催し、満席となりました。

MapletreeはMapletree-TENG奨学金への取り組みをさらに強化し、2年間で奨学生一人当たり11,000Sドルを支給します。これは、恵まれない環境にある奨学生が中国音楽への情熱を追求するための経済的支援です。奨学金設立以来、23人の奨学生が恩恵を受けています。

シンガポールの建国時の首相リー・クアンユー生誕100周年を記念して、Mapletreeは2023年7月に、心に残る作品「What's Inside the Red Box?」を上演しました。同名の児童文学を脚色したこの作品は、リー・

クアンユー氏と、彼が政治家として在任中に書類を保管していた象徴的な赤い箱の物語です。この魅力的な上演を通して、若い世代がリー氏のシンガポールに対する揺るぎない献身を思い出し、それに触発されることを願っています。

2023年度は芸術活動の幅を広げ、多くの優れた芸術団体とのコラボレーションによる様々な音楽コンサートを開催しました。シンガポール・チャイニーズ・ダンス・シアター、シンガポール・チャイニーズ・オーケストラ、Peranakan Sayang、Sing! Theatre、シンガポール警察音楽隊などです。17回の公演で9,500人を超える観客を動員しました。

一方、第39回シンガポール・バードレースは、7つのカテゴリーから過去多となる360名以上が参加し、盛り上がりを見せました。このレースは、シンガポール自然保護協会とBirdLife Internationalが共同で主催し、国立公園園庁の支援を受けています。当社は環境意識を高め、Mapletree Business CityをSouthern Corridorのバードウォッチングの軸として確立することで、コミュニティの充実に努めています。

シンガポール・バードレースの勢いを生かし、当社はこの取り組みをベトナムにも拡大しました。カンザー(Can Gio)での初回イベントには140人近い熱心な参加者が集まり、メコンデルタの渡り鳥に対する認識を高めました。その後、BirdLife International、Mapletree、WildTourは共同で、MapletreeのSC VivoCityにて、レース中に撮影された入賞作品の写真展を開催し、写真展に先立ち写真コンテストも開催しました。

新型コロナウイルス感染症後の時代、特に低所得世帯の医療従事者が直面する継続的な課題を認識し、教育費の負担を軽減するため、Singapore General Hospitalに250,000Sドルを寄付しました。2023年には、34人の従業員と子供たちがこの取り組みの恩恵を受け、2024年にはさらに多くの支援先を予定しています。

最後に、今年のMapletreeスタッフCSRプログラムでは、29チームがコミュニティを支援する活動の企画書を提出しました。このうち、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、ポーランド、韓国、オランダ、英国、米国、ベトナムの13市場で、27チームが資金としてそれぞれ5,000Sドルを受け取りました。

## 謝辞

当社は、2024年度に最新の5ヵ年計画をスタートさせるにあたり、来年はさらに強力な業績を達成することを約束します。今日の不安定な経済における多くのリスクを認識し、慎重なアプローチと、必要に応じて戦略を適応させる柔軟性をバランスよく取っていきます。

最後に、この会計年度にご指導いただいたMapletreeグループの取締役会に心から感謝申し上げます。また、グループ最高経営責任者のHiew Yoon Khong氏、経営陣、全従業員の献身的な努力と貢献により、今年もMapletreeを成功に導いてくれたことに感謝いたします。当社はより力強く前進し続けます。



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少数株主に起因する純利益加算後、税引き後。
- 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 物流開発プロジェクトの総開発額(土地区画の価格を含む)に基づき、ファンドをフルに活用した場合の試算。
- 4 ファンド開始日のSドル為替レート。

## 参考:

i World Economic Forum Report 2024

## グループ最高経営責任者 インタビュー



“市場の不確実性が続く中、Mapletreeは将来の成長を維持するため、不動産業界をリードする企業として最善を尽くしてまいります。賢明な投資を行い、投資と資本管理の活動を増やすことで、より積極的なシンジケーションと収益化の戦略を図ります。”

**HIEW YOON KHONG**  
ヒュー・ユーンコン  
グループ最高経営責任者

2023/2024会計年度  
(2023年度)

平均ROIE<sup>1,2</sup>

11.4%

平均ROE<sup>2,3</sup>

6.9%

経常的活動に対する税引後純利益の平均<sup>2,4</sup>

7.382億ドル

利益の還流<sup>5,6</sup>

192億ドル

運用資産・運用資金倍率

3.5倍

運用資産

775億ドル

## 1. 経済見通しの悪化と地政学的緊張の持続を考慮すると、Mapletreeの2023年度の業績は？

金利上昇、高インフレ、地域紛争が経済全体の見通しを悪化させたにもかかわらず、Mapletreeは規律と慎重さをもって事業計画を遂行し、開発・運営の専門知識を活かして、市場の変動が長期化する中、回復力を発揮しました。

経常的活動に対する税引後純利益<sup>4</sup>は前年度の7億7,970万シンガポールドル(ドル)から微減の約7億1,560万ドルとなり、堅調に推移したことをご報告いたします。運用資産は約775億ドル、運用資産・運用資金倍率は3.5倍と安定した水準を維持しました。多角的で柔軟性のあるビジネス・モデルと、ディフェンシブな資産クラスへの揺るぎない注力が、28億ドルの持続的な収入を実現しました。

金利環境の高騰はグループの業績に最も大きな影響を及ぼし、主に欧米市場の商業用不動産から評価損が発生しました。しかし、特にアジアでの業績向上と世界各地の物流施設ポートフォリオにより、運用成績の改善が収益成長を押し上げました。ファンド・シンジケーションと売却の影響を除くと、東南アジア市場の回復が続いているため、グループのEBIT+SOA<sup>7</sup>は21億ドルと安定した水準を維持しました。

## 2. 2023年度は、Mapletreeの第3期5ヵ年計画の締めくくりでもありました。主な成果は？

2018年度末にグループが第3期5ヵ年計画の目標を設定した際、その目標が意欲的なものであることは承知していました。しかし、不動産業界をリードする企業として一貫して魅力的なリターンを提供してきた実績を基に、成長が見込まれる市場への投資

に注力し、重要業績評価指標の達成に向けて順調に推移していました。残念ながら、ここ数年の度重なる金利引き上げにより、不動産資本化率が拡大し、その結果、当期の評価損が発生しました。地政学的緊張の高まりと相まってマクロ経済環境に波及した新型コロナウイルス感染症のパンデミックも、この5年間で大きな影響を及ぼしました。

このような逆風にもかかわらず、業務、財務、投資の規律を維持し、目標としていたことの大半を達成し、第3期5ヵ年計画を好業績で締めくくることができたことを誇りに思います。この5ヵ年計画では、グループの資本管理能力を強化し、収益の拡大と自己資本利益率の向上を図りました。また、業務改善に重点を置きながら、中核的な資産クラスと市場への注力を深めました。

### 物流

Eコマースの急増と企業のサプライチェーン確保の必要性により、物流セクターは投資家やテナントから常に高い需要を享受できるようになりました。

これを追い風に、グループは、アジア、欧州、米国での買収、アジア市場での開発プレゼンスの深化により、物流施設の運用資産を2018年度の31%(173億ドル)から2023年度には41%(319億ドル)に伸ばしました。

グループの米国物流ポートフォリオは大幅に拡大し、現在では354の倉庫で構成され、正味賃貸可能面積は約650万m<sup>2</sup>、グループの私募ファンドMapletree US & EU Logistics Private TrustとMapletree US Logistics Private Trustの下で保有され、総運用資産は81億米ドル(約108億ドル)に達しました。

全体として、Mapletreeは物流分野で成長し、運用面積で世界トップクラスの物流不動産企業としての地位を確立しました。

## グループ最高経営責任者 インタビュー

### スチューデントハウス

グループは引き続き、この回復力のある分野に大きく進出しました。2024年度を皮切りに、英国とドイツにまたがる31のスチューデントハウス資産と運営プラットフォームを買収する契約を締結し、完了しました。この買収により、グループは、買収したポートフォリオの管理・運営者として直接的な経営権を獲得し、17,000床を超える英国最大級のスチューデントハウスオーナーとなりました。グループのスチューデントハウスポートフォリオは現在59億ドルの運用資産を有しています。

### データセンター

堅調なファンダメンタルズを背景に、データセンター市場はグループの中核的な注力分野となっており、世界的に確立されたデータセンター市場への投資と資産開発を継続しています。グループのデータセンターの運用資産は、2018年度のみならず2% (11億ドル) から、米国と日本での買収、及び香港でのグループ初のデータセンターの開発により、2023年度には8% (61億ドル) に増加しました。

米国のデータセンターはこのポートフォリオの大半を占め、2024年3月31日現在、Mapletree Industrial Trustの総資産の約47%を占めています。

### オフィス

オフィス・セクターは、先進国市場の一部で在宅勤務が普及した影響を受けましたが、グループは一等地の厳選された優良資産への投資を継続し、オフィスの運用資産を2018年度の173億ドルから2023年度には208億ドルに微増させました。

グループは、Ivanhoé Cambridgeとともにインドでの足跡を拡大する機会を認識し、2023年2月にインド不動産投資プラットフォームを立ち上げ、テクノロジーに特化した職場の開発、所有、運営を開始しました。

特筆すべきことに、グループはこの5年間で累積手数料収入23億ドルを達成し、総運用資産は2019年度の605億ドルから2024年3月31日現在

で775億ドルへと28%増加しました。さらに、最近英国とドイツのスチューデントハウス資産を取得したことで、グループの運用資産は現在791億ドルとなっています。

第3期5ヵ年計画におけるもう一つの成果は、グループのファンド・シンジケーションの成功です。新たに7本の不動産私募ファンドが組成され、過去最高の45億6,000万ドル<sup>8</sup>の資金調達に貢献しました。グループの私募ファンドの総運用資産は5ヵ年計画で倍増の約220億ドルとなりました。

ファンドへの資金還流だけでなく、不動産投資信託への物件還流も41億ドルに達し、スポンサーとして支援しました。2023年度の累計利益還流は192億ドルでした。

Mapletree Fengxian Integrated Industrial Parkは、中国にあるMapletreeの最新物流団地の1つで、2023年度にLEEDプラチナ認証を取得しました。





The Chestnut at University Cityは米国ペンシルベニア大学の近くにある405ユニットの学生アパートメントハウスです。

### 3. この5年間の旅から得た重要な教訓は？

第一の収穫は、グループのポートフォリオの拡大と多様化に役立つ投資と開発活動の資金調達をサポートするために、シンジケーション活動を増やすことの重要性です。

第二の収穫は、グループの専門知識を活用し、資産の運用実績を高め、その安定性を確保することです。このことは、過去の5カ年計画の優れた業績にも反映されています。

最後の収穫は、戦略的な売却はリスクを排除し、収益性を確保するための重要な手段であるということです。

多角化と規模拡大には利点があります。グループは、データセンター、物流、オフィス、学生アパートメントハウスという中核セクターを早期に特定し、これらのセクターへの投資、開発、運営をグローバルに拡大できるようにしました。2023年度の運用資産の81%を占めるこれらの資産クラスへの継続的な注力は、5カ年計画

で152億ドルの安定した収入を実現する上で不可欠でした。

リテール部門は、グループの運用資産に占める割合が小さい部類に属し、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ました。しかし、シンガポールのVivoCityと香港のFestival Walkというグループの2つの主要モジュールは、グループの経験豊富なオンショアチームにより順調に回復しました。

オフィススペースでは、アジアのポートフォリオは、米国、欧州、オーストラリアに比べ、在宅勤務の影響をあまり受けませんでした。

この5年間の道のりは、多くの外的ショックに見舞われましたが、グローバルな市場とセクターの分散により、多くの堅牢性を獲得ことができました。

より不安定な市場環境の中で、グループは、私たちが最も得意とすること、すなわち、私たちの強力なオペレーショナル・リース・コンピテンシーに集

中するために、投資と開発のアプローチを規律正しく保つことに集中しました。低金利環境では、利回りの高いポートフォリオを購入することで、すぐに自己資本利益率を得ることができました。金利が上昇する環境下でより高いリターンを達成するために、私たちは開発実績も生かして、様々な資産クラスで新規開発、再開発、バリューアッド型プロジェクトをさらに手がけていくつもりです。

### 4. 第3期5カ年計画で重視した点は？

全体的な目標は事業成長を実現することですが、重要業績評価指標のうち最も重要なものの1つはリターン、すなわち投下資本利益率とROEです。平均ROIEは11.4%、平均ROEは6.9%です。

5カ年計画では、グループの開発能力を活用し、セクターや地域を問わず、新規開発や再開発、及び不採算資産に付加価値をつけ、グループのリターンを創出するとともに、運用の専門知識を活用して質の高い資産を提供しました。運用資産を拡大することは重要業績評価指標の1つですが、それだけに注力しているわけではありません。5カ年計画の運用資産目標の枠組みは、デベロッパー及び投資家としての理想的なポートフォリオ配分を反映したものであり、この配分は、出口流動性と運営コストの相乗効果をもたらすスケールを提供できる市場の中核セクターを特定する際の指針となっています。

その結果、志を同じくする投資家をポートフォリオに組み入れるというグループのマネージャー・モデルは、グループの投資戦略に沿ったものであり、健全なバランスシートを実現するための資本循環の一環でもあります。私募ファンドの運用資産は、上場不動産投資信託の第三者運用資産への寄与にとどまらず、投資家からの投資とコミットメントに裏打ちされた実物資産であり、完全一任型のファンド形式で運用されています。

## グループ最高経営責任者 インタビュー



米国アリゾナ州テンピにある2601 West Broadway Road, Tempeは、グループの拡大するデータセンター・ポートフォリオの一部です。

Mapletreeは強い利害関係を持ち、すべての資本管理プラットフォームで最低20%の出資比率を維持し、グループの不動産私募ファンドや不動産投資信託では平均約3分の1のスポンサー出資比率を維持しています。

さらに、グループの活動資本管理事業から得られるフィー収入は、グループ全体のリターンプロファイルに貢献する強力な資産運用能力とともに、運用実績を向上させました。5ヵ年計画の累計フィー収入は23億Sドルに達しました。

賃料収入、フィー収入、開発利益の組み合わせがグループの収益に貢献しました。

### 5. Mapletreeは第4期5ヵ年計画で何をしようとしていますか？

市場の不確実性が続く中、Mapletreeは将来の成長を維持するため、不動産業界をリードする企業として最善を尽くしてまいります。賢明な投資を行い、投資と資本管理の活動を増やすことで、より積極的なシンジケーションと収益化の戦略を図ります。

グループの投資判断は引き続き慎重さと規律に導かれたものであり、今後5年間に良好な成長が見込まれる資産クラスと市場に重点を置いています。戦略的投資と開発活動の拡大を通じて、データセンター、物流、オフィス、学生ハウスの4つの中核セクターに注力します。

グローバル物流セクターのフロントランナーとして、グループは、より高いリターンとより質の高い商品を目指し、アジアにおける現在の開発活動に加え、特に米国と欧州において、より多くの開発プロジェクトとファンドの組成に取り組んでいきます。この分野における深い業務専門知識と実績は、開発活動からより高いリターンを引き出す能力を保証するものです。

市場の不安定さが長期化する中、学生ハウスの回復力は、グループがこのディフェンシブな資産クラス、特にオーストラリアや欧州など、質の高い学生ハウス資産の供給が依然として十分でない市場において、引き続き事業を拡大することを決定したことを裏付けるものです。

データセンターは、グループが引き続き投資しているもう1つのセクターであり、クラウド・コンピューティングと人工知能を活用した事業の採用増加により需要が拡大しています。この分野は、その回復力と安定した収入源を提供する能力から、引き続きグループの戦略の重要な部分を占めています。2023年度に日本のデータセンター市場に参入すること、香港での開発プロジェクトは、世界的に確立されたデータセンター市場でのポートフォリオを多様化するというMapletreeの目標に沿ったものです。

グローバル・オフィス部門には逆風が吹いていますが、Mapletreeは長期的アプローチで経営判断をしており、このアセットクラスにはまだ価値があると考えています。現在、多くのアジア市場は高金利に直面し、不動産利回りは低下しています。一方、欧米市場では在宅勤務の傾向が続いています。

しかし、より多くの労働者が職場に復帰するにつれて、長期的には一等地にある質の高いオフィスへの需要が高まると予測されます。このような緩やかな回復は、今後5年間に特定の地域市場で予想されます。

インドとベトナムは、在宅勤務のトレンドの影響を受けにくく、賃料の見通しが良好で、ビジネスパークや質の高いオフィススペースの需要が高まっていますので、グループはそこに照準を合わせています。優良オフィスの取得や開発能力の活用を通じて、戦略的なチャンスをつかみたいと考えています。

また、金利サイクルが正常化するにつれて、不動産投資信託の業績も引き続き好調に推移すると確信しています。

各市場でMapletreeの不動産バリューチェーンを実現する能力、知識、経験を持つ、完全に確立されたオンショアチームの支援により、見通しは良好です。これらのチームはグループが投資と開発の両方を実行する上で不可欠で、投資家により多くの資本運用を提供することにつながります。

## 6. 投資家の持続可能性への関心が高まる中、Mapletreeはグリーン原則をどのように経営判断に取り入れていますか？

環境・社会・ガバナンス(ESG)は、責任ある不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社及び物件管理会社として、常に私たちの活動の中心にあります。私たちは、日々の業務、ビジネス上の意思決定、投資において、持続可能性の原則を意識的に組み込んできました。

5ヵ年計画において、グループはこの面で大きな進歩を遂げました。2050年までにネット・ゼロを達成し、2030年までに10万本の植樹を行い、敷地内に200MWpの再生可能エネルギーを導入するという長期目標を設定しました。不動産のライフサイクル全体にESGを組み込むため、投資、開発、運営、再生可能エネルギーに焦点を当てた持続可能性関連の方針も打ち出しました。

グループは組織として、説明責任と具体的な成果を信条としています。この5年間で、Mapletreeは総額58億SDドル、30件以上のグリーン&サステナブル融資枠を獲得し、グループ資産全体で300件以上のグリーンビルディング認証を取得しました。2022年、グループは国連責任投資原則(UNPRI)に署名しました。

持続可能性と気候に関する報告を、グローバル・レポート・イニシアチブ(GRI)と気候関連財務情報開示タスクフォースの基準に合わせ、GRESB格付けも向上させました。

さらに、グループのカーボンフットプリントの追跡を強化するため、新しい環境データ管理システムを導入中です。Mapletreeはまた、エンボディドカーボンフレームワーク(Embodied Carbon Framework)の開発、運用炭素ベースラインの設定など、脱炭素化への道筋を確立している最中です。

環境への負荷を減らすだけでなく、グループは、企業の社会的責任(CSR)の取り組みを通じて、事業を展開するコミュニティに長期的な価値を創造し続けています。2023年度、グループは芸術、医療、環境、教育にわたるCSRプログラムに総額1,680万SDドルを支出しました。

今後も、ESGを十分に考慮した戦略や事業運営に取り組み、環境への影響を最小限に抑えつつ、コミュニティに貢献していく所存です。

- 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。
- 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。
- 2019年度から2023年度。
- 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少数株主に起因する純利益加算後、税引き後。
- KPIは5年間の累積ベースで測定。
- 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)。
- 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、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。
- ファンド開始日のSDドル為替レート。

## 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775億Sドル以上のグローバル企業へと導く。

Mapletree Investments Pte Ltdの取締役を務める。



**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。

Mapletree Industrial Trust Management Ltd と MPACT 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)

最高財務責任者として、ファイナンス部門や税務、財務及び金融リスク管理部門そして情報システム&テクノロジー部門を統括しています。

Mapletree Logistics Trust Management Ltd, Mapletree Industrial Trust Management Ltd, MPACT 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・クオンウェン

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、CSRと総務を統括。また、ジョイントセクターとしてMapletreeと同社運営の3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/事務局長を務める。



**WONG MUN HOONG**  
ウォン・マンホン

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。



**SHARON LIM HWEE LI**  
シャロン・リム・フウィーリー

Mapletree Pan Asia Commercial Trust CEO  
(シンガポール本社)

MPACT 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。



**THAM KUO WEI**  
タンム・コクウェー

Mapletree Industrial Trust CEO  
(シンガポール本社)

Mapletree Industrial 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。



**海老沼 修**

CEO  
(日本)

30年以上にわたって、国内外での投資、運用、開発業務に携わり、海外投資家との共同事業、会社経営や組織運営の経験も豊富。Mapletreeでは、Japan CEOとして、日本オフィス全般を統括。



**名村 真人**

シニアディレクター  
(日本)

40年超の国内外不動産開発、事業運営及び管理の経験を有し、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。



**土屋 潔**

商業不動産REIT本部長  
(日本)

30年超の不動産投資、開発、運用、売買、鑑定評価等の経験と不動産投資業界における広範なネットワークを駆使して、Mapletree Pan Asia Commercial Trustの国内における投資・運用部門を統括。



**島津 祐子**

物流不動産REIT本部長  
(日本)

アジア太平洋地域の物流施設に特化したMapletree Logistics Trustの日本の物件(2023年度現在約2,130億円)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。



**河上 秀人**

インダストリアルREIT本部長  
(日本)

20年を超える国内及び海外(アジア、米国)での、データセンターを含む様々な用途(住宅、オフィス、商業、物流他)への投資及び開発・運用経験を生かし、Mapletree Industrial Trustの国内ビジネスを統括。



**白石 泰敏**

PM本部長  
(日本)

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年以上。



**佐々木 寿吾**

開発マネジメント本部長  
(日本)

ASEAN諸国と南アジアで都市開発、タウンシップ開発、TOD、商業プロジェクト、複合施設プロジェクトなどを手掛けた経験を活かし、Mapletreeでは国内の開発マネジメントを統括。

## 受賞歴

### 投資と資産運用

#### Logistics and Warehousing Enterprises with Excellent Performance in 2023 – Ranked 5<sup>th</sup> Place

Guandian.cn, China

- Mapletree Investments Pte Ltd

### 卓越した建築物

#### 2023 Residential Project Excellent Choice

Wuxi 365 Taofang

- Viva Riverside

### 持続可能なビジネス

#### BELS – ZEB READY 2023年

- メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター

#### CASBEE – 建築評価 Aランク取得 (2024年度)

- メープルツリー京浜島ロジスティクスセンター

#### BCA Green Mark Awards 2024 (Platinum)

Building and Construction Authority, Singapore

- St James Power Station

#### Biodiversity Benchmark 2023

Wildlife Trust

- Green Park

#### Building Without Barriers 2024

Integracja

- West Station

#### Green Leases Leaders Gold Award 2024

U.S. Department of Energy Better Buildings Alliance and the Institute for Market Transformation

- Mapletree US Logistics

#### HSBC Living Business ESG

##### Awards 2023 (Certificate of Merit)

Business Environment Council Limited

- The Bay Hub

#### LEED Platinum

##### (Building Design and Construction)

U.S. Green Building Council

- Mapletree Fengxian Industrial Park
- Mapletree (Hoskote) Logistics Park
- Vikhroli Business City, Mumbai

#### LEED Platinum

##### (Operations and Maintenance)

U.S. Green Building Council

- CentrePoint
- Gateway Plaza
- mPlaza Saigon
- Mapletree Business Centre
- Pacific Place

#### LEED Volume Prototype

##### Pre-certification (Gold)

U.S. Green Building Council

- Mapletree Investments Pte Ltd

#### NABERS Energy Rating 5.5\*

National Australian Built Environment Rating System

- 11 Weymouth Street
- 118 Talavera Road

#### NABERS Water Rating 6\*

National Australian Built Environment Rating System

- 118 Talavera Road
- 22 Giffnock Avenue South

#### Singapore Corporate Sustainability Award (REITs and Business Trusts Category) 2023

Securities Investors Association (Singapore)

- Mapletree Logistics Trust

### リテールとサービスエクスペリエンス

#### Best Luxury Business Hotel in Ho Chi Minh City 2023

Luxury Lifestyle Awards

- InterContinental Saigon

#### Expat Living Readers' Choice Awards 2023: Best Shopping Mall (Bronze)

Expat Living

- VivoCity

#### Honeycombers Love Local: Readers' Choice Awards 2023: Best Retail Mall in Singapore (Gold)

Honeycombers

- VivoCity

#### Luxury Serviced Apartment Regional Winner: South East Asia 2023

World Luxury Hotel Awards 2023

- Oakwood Residence Saigon

#### Tripadvisor Traveler's Choice Awards 2023

Tripadvisor

- InterContinental Saigon
- Oakwood Residence Saigon

#### Vietnam's Leading Conference Hotel 2023

World Travel Awards

- InterContinental Saigon

#### Vietnam's Leading Hotel Residences 2023

World Travel Awards

- InterContinental Residences Saigon

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)

## 持続可能性



CHUA TIOW CHYE 及び WAN KWONG WENG  
持続可能性運営委員会共同議長

### 進捗状況

2023年度には、Mapletree Investments Pte Ltd (以下Mapletreeまたはグループ)が持続可能性への取り組みを著しく前進させました。不動産業界のリーダーとして、当社はステークホルダーの皆様に一貫して魅力的なリターンをお届けすると同時に、コミュニティや環境の管理者としての義務を認識しています。グループは、事業運営のあらゆる側面を通じて、こうした責任を体系的に統合してきました。また、気候変動に対応した長期的な事業価値の維持に不可欠な、気候変動に強いポートフォリオの構築にも注力しています。

この取り組みを反映させるため、グループは、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)の勧告に沿った戦略を策定し、環境開示の範囲を拡大し、脱炭素化への道筋をさらに前進させました。気候関連リスクを理解するため、TCFDの枠組みに沿って、気温上昇1.5°Cと3°Cのシナリオの下で、全ポートフォリオについて広範な評価を実施しました。導き出された物理的・移行的気候バリュー・アット・リスク(VaR)は、私たちがさらに監視・調査する上で示唆に富むものであり、環境開示の範囲を拡大し、脱炭素化の道筋をさらに前進させました。

Mapletreeは地球温暖化を産業革命以前と比べて1.5°C上昇に抑えるというパリ協定に賛同しています。昨年、グループは2050年までにネット・ゼロ・エミッションを達成するという目標を掲げ、この目標を達成するためのロードマップを策定しました。2023年度には、排出量の追跡と炭素削減戦略にとって極めて重要な、新しい環境データ管

理システムの継続的な導入という重要な取り組みによって、この旅路は顕著に前進しました。このシステムは、スコープ1、2、3のグループ排出量ベースラインと中間目標を設定する継続的な作業を補完するもので、2024年度にグループ全体に展開される予定です。この方向への一歩として、グループの開発プロジェクトが脱炭素目標を達成するための指針として、Mapletree Embodied Carbon Frameworkが設立されました。当社は2030年までに、開発プロジェクトのエンボディドカーボン排出原単位を設定したベンチマークから30%削減することを目指しています。再生可能エネルギーの導入と事業運営上のエネルギー効率に重点を置くことは、持続可能性への取り組みとネット・ゼロに向けた戦略的アプローチを強調するものです。現在までに、グループの全資産にソーラー・パネルを大幅に設置し、その総容量は122メガワットピーク(MWp)に達しました。2023年度には、2030年までに太陽光発電容量200MWpを達成するというグループ目標を掲げています。

Mapletreeは持続可能性への包括的なアプローチを採用し、企業の社会的責任(CSR)プログラムと環境保護、社会的影響への取り組みを柱に据えています。

特に中国では、LEEDポリウム・プロトタイプ・ゴールド事前認証を受賞しました。この認証は、設計と施工において共通のアプローチを持つ大規模なプロジェクト・ポートフォリオを持つビル・オーナーに与えられるもので、Mapletreeのポ

ートフォリオのグリーン化における努力の証です。ベトナムでは、すべてのオフィスビルがLEED O+M認証の最高レベル「プラチナ」を取得しました。グループの目標は、開発中のすべての新規プロジェクトでグリーンビルディング認証を取得することです。また2023年度には、2030年までに10万本の木を植えるというグループ全体の植林活動に着手しました。初年度は2万本以上の植樹を行い、当社の事業拠点や地域社会に植樹することができました。

Mapletreeの持続可能性向上の取り組みは、GRESB 2023年の評価結果からも明らかです。不動産投資信託を含むグループの様々な資産ポートフォリオにおいて、大幅な改善と称賛に値する格付けがなされました。当社はまた、主要なステークホルダーとのパートナーシップを強化し、これらの関係を活用して、特に水と廃棄物管理の分野で環境業績を向上させてきました。

継続的改善の精神に基づき、グループは今年、持続可能性実績データの報告範囲を拡大し、全世界の資産を対象に含めることにしました。これにより、Mapletreeの持続可能性実績をより包括的にご覧いただけるようになりました。

Mapletreeでは、持続可能な価値創造を実現するという取り組みを堅持し、ステークホルダーの皆様からの変わらぬご支援に深く感謝しております。

## 持続可能性



400と450 Longwater Avenueにある5階建ての左右対称な2棟のグレードAオフィス棟は、英国レディングのGreen Parkを補完する役割を担っている。



Pablo Fanque Houseは、英国ノリッジ市にある244床のスチューデントハウス。

### 経済

## 強靱で持続可能なビジネスの構築

Mapletreeは、持続可能な事業を継続的に構築しながら、一貫して魅力的なリターンを提供することに全力を注いでいます。グループの戦略的目標は、環境及び社会的優先事項によってますます形づくられる経済において、回復力を確保することです。私たちのアプローチには、「**経済的業績**」、「**強力なパートナーシップ**」、「**高品質かつ持続可能な製品とサービス**」という3つの重要事項が組み込まれています。



### 経済活動の成果

これまでに**58億Sドル**のグリーン及びサステナブルファイナンスを獲得



### 強力なパートナーシップ

シンガポール商業施設の過去3年間の平均満足度**78%**

シンガポール運営施設の新規サプライヤーの**63%**が社会的認証を取得

シンガポールの運営施設の新規サプライヤーの**43%**が環境認証を取得



### 高品質で持続可能な製品とサービス

新規開発物件の**100%**がグリーン認証を取得

### 環境

## 気候変動の影響からの保護

パリ協定と気候変動への回復力構築へのコミットメントに沿い、Mapletreeは環境への影響を最小限に抑え、責任ある持続可能な環境活動を通じて有意義な変化をもたらすことに専念しています。私たちの取り組みは、3つの重要事項(**エネルギーと気候変動**、**水管理**、**廃棄物管理**)にまたがる幅広い取り組みに及んでいます。



### エネルギーと気候変動

**122MWp**のオンサイト再生可能エネルギーをグループ全体で導入し、2022年度にほぼ3倍になりました

当社が運営するMapletreeの物件とコミュニティ、2023年度に**22,000本**以上の植樹を行いました

シンガポール商業施設で**GRESBの4つ星**を獲得



### 水管理

2023年度に**6%**の再生水(NEWaterを含む)を使用

**4エーカー**の枯渇した湖を再生し、インドの水保全を促進



### 廃棄物管理

**55,185トン**の廃棄物を処分から転用

2023年度に**4.5%**の廃棄物がリサイクルに回されました

1 Mapletreeの出資容量は97MWp、第三者出資容量は24MWp。



mTowerは、シンガポールにある40階建てのオフィス棟と3階建ての商業施設Alexandra Retail Centreで構成される定評ある開発物件。

社会との関わり

## 職場とコミュニティにおける社会的価値の向上

Mapletreeは持続可能性に深くコミットし、社員と当社が関わるコミュニティの福祉を中心とした社会的責任を重視しています。私たちのアプローチは、**多様性と機会均等、社員エンゲージメントと人材管理、健康と安全、コミュニティへの影響**などの重要事項を統合しており、これらすべてが柔軟で包括的なコミュニティの育成に貢献しています。



### 多様性と機会均等

全社員の**53%**が女性

Mapletree上級管理職の**50%**が女性

取締役会に占める女性の割合が**20%**

Mapletree Industrial TrustはEquileapの2024年男女平等ランキングでシンガポールの**トップ10社**に選ばれました



### 安全衛生

社員の死亡事故及び重大な労働災害**ゼロ**

社員が受講した建物・安全コース/プログラム**140件**



### 社員エンゲージメントと人材管理

社員の**100%**が持続可能性研修を受講

社員エンゲージメント調査で**70%以上**の良好なスコアを獲得

各社員の平均学習時間が**49時間**



### コミュニティへの効果

2023年度、MapletreeのスタッフCSRプログラムの一環として**約12万ドル**の資金を提供しました

2023年度、**1,680万ドル**をCSR活動に寄付しました

2023年度、社員主導のCSRの取り組みが**27件**



13831 Katy Freeway地は、米国ヒューストンにある3階建てのデータセンター。

ガバナンス

## ガバナンスと倫理的実践

効果的なガバナンスは、真摯な姿勢と説明責任をもって戦略を実行する私たちの能力の根幹をなすものです。この柱は、**倫理的事業行動と法令遵守**という2つの重要事項に焦点を当て、Mapletreeの業務上の誠実さと倫理基準を強化する上でのガバナンスの役割を概説しています。



### 企業の倫理的行動

マネーロンダリング(資金洗浄)、詐欺、その他あらゆる種類の**不正行為をゼロ**にします



### 法令順守

関連法規への**重大な違反はゼロ**です

**全社員**が腐敗防止に関する方針及び手順に関するコミュニケーションを受けました

**全社員**が入社時に不正行為防止研修を受けました

## 日本における持続可能性ハイライト

### グリーンアワードを受賞した日本の物件

#### CASBEE - 建築評価Aランク取得(2024年度)

- メープルツリー京浜島ロジスティクスセンター

#### BELS - ZEB READY 2023年

- メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター

### 日本の物件におけるイニシアチブ

- メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター第1期は2023年7月に竣工しました。4階建てのランプアップ倉庫はCASBEEランクA、BELS5つ星、ZEB Readyの認証を受けています。
- 物流施設14棟に屋上太陽光パネルを設置、2023年度の累積発電容量は17MWp<sup>1</sup>に倍増しました。
- mBAY POINT幕張は、一括売電契約(PPA)を締結し、約2,233MWhの再生可能エネルギー認証を調達・消却しました。

1 Mapletreeの出資容量は12MWp、第三者出資容量は5MWp。

メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター。

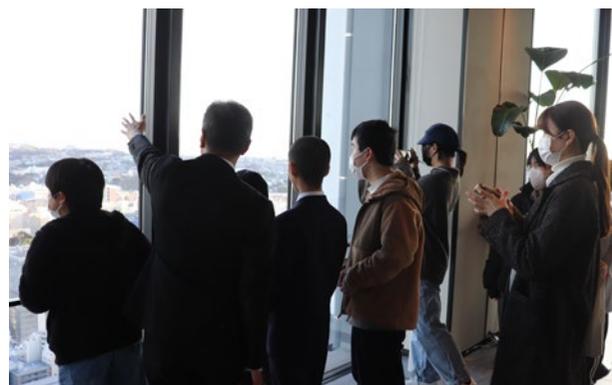
### スタッフによるイニシアチブ

#### CSRイニシアチブ

MapletreeスタッフCSRプログラムは2014年に6月より社員がCSRのプロジェクトに意味を見出し自ら行動するエンパワメントプラットフォームの場として始動しました。

2023年度は日本より2つのチームが5,000ドルの支援資金を得て、CSRのプロジェクトを行いました。

- 児童養護施設である、救世軍機恵子寮の子供たちに、外国の文化や料理について学ぶイベントを企画し、Mapletreeについても紹介しました。また、大田区の2つの公園を清掃しました。



- Mapletree Pan Asia Commercial Trust (MPACT)のジャパントームは、東京都大田区の入新井公園にて、花苗の植え付けや、ごみ拾いを行いました。



#### グリーン イニシアチブ

2030年までに世界中で少なくとも10万本の樹木を植えるというMapletreeの取り組みの一環として、Mapletreeは福岡県筑紫野市で600本の樹木の植樹を支援しました。

# MAPLETREE INVESTMENTS (MIPL)

## 日本ポートフォリオ

### TF西台ビル

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
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	23,092



### オークウッド スイーツ 横浜

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
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	14,039



### メープルツリー筑紫野ロジスティクスセンター

所在地	福岡県筑紫野市古賀/山口
建物用途	物流
竣工年度	2023年(第1期)/ 2026年以降(第2期)
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	111,684(第1期)/ 92,240(第2期予定)



### EDGE勝どき

所在地	東京都中央区
建物用途	オフィス
竣工年度	1988年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	11,399



### メープルツリー京浜島ロジスティクスセンター

所在地	東京都大田区
建物用途	物流
竣工年度	2024年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	12,689



# MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST (MPACT)

## 不動産投資信託

### 日本ポートフォリオ

Mapletree Pan Asia Commercial Trust (MPACT)はアジアの主要ゲートウェイマーケットにおいて、投資運用する不動産投資信託です。2011年4月27日にシンガポール証券取引所に上場し、Mapletree Commercial Trustとして公開市場にデビューし、2022年8月3日にMapletree North Asia Commercial Trustとの合併によりMPACTに改名されました。

主な投資目的は、アジアの主要ゲートウェイ市場（シンガポール、香港、中国、日本、韓国など）における、主にオフィスや店舗に使われる収益不動産や不動産関連資産に、直接または間接的に長期投資することです。

Mapletree Ansonの売却後、MPACTのポートフォリオはアジアの5つの主要ゲートウェイ市場（シンガポール4件、香港1件、中国2件、日本9件、韓国1件）にまたがる17の商業不動産で構成されています。総賃貸可能面積は1,080万平方フィートで、資産評価額は157億ドルです（2024年3月31日現在）。

#### IXINAL 門前仲町ビル

所在地	東京都江東区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,852



#### 東日本橋一丁目ビル

所在地	東京都中央区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,601



#### TS 池袋ビル

所在地	東京都豊島区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,002



#### SII 幕張ビル (2024年7月1日より「幕張ペイタワー」に名称変更)

所在地	千葉県千葉市美浜区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	70,744



**アーバス新横浜ビル**

所在地	神奈川県横浜市港北区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	3,170

**富士通幕張ビル**

所在地	千葉県千葉市美浜区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	61,088

**大森プライムビル**

所在地	東京都品川区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,798

**MBAY POINT 幕張**

所在地	千葉県千葉市美浜区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	84,693

**日本ヒューレット・パッカート本社ビル**

所在地	東京都江東区
建物用途	オフィス
取得年	2022年
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	42,496

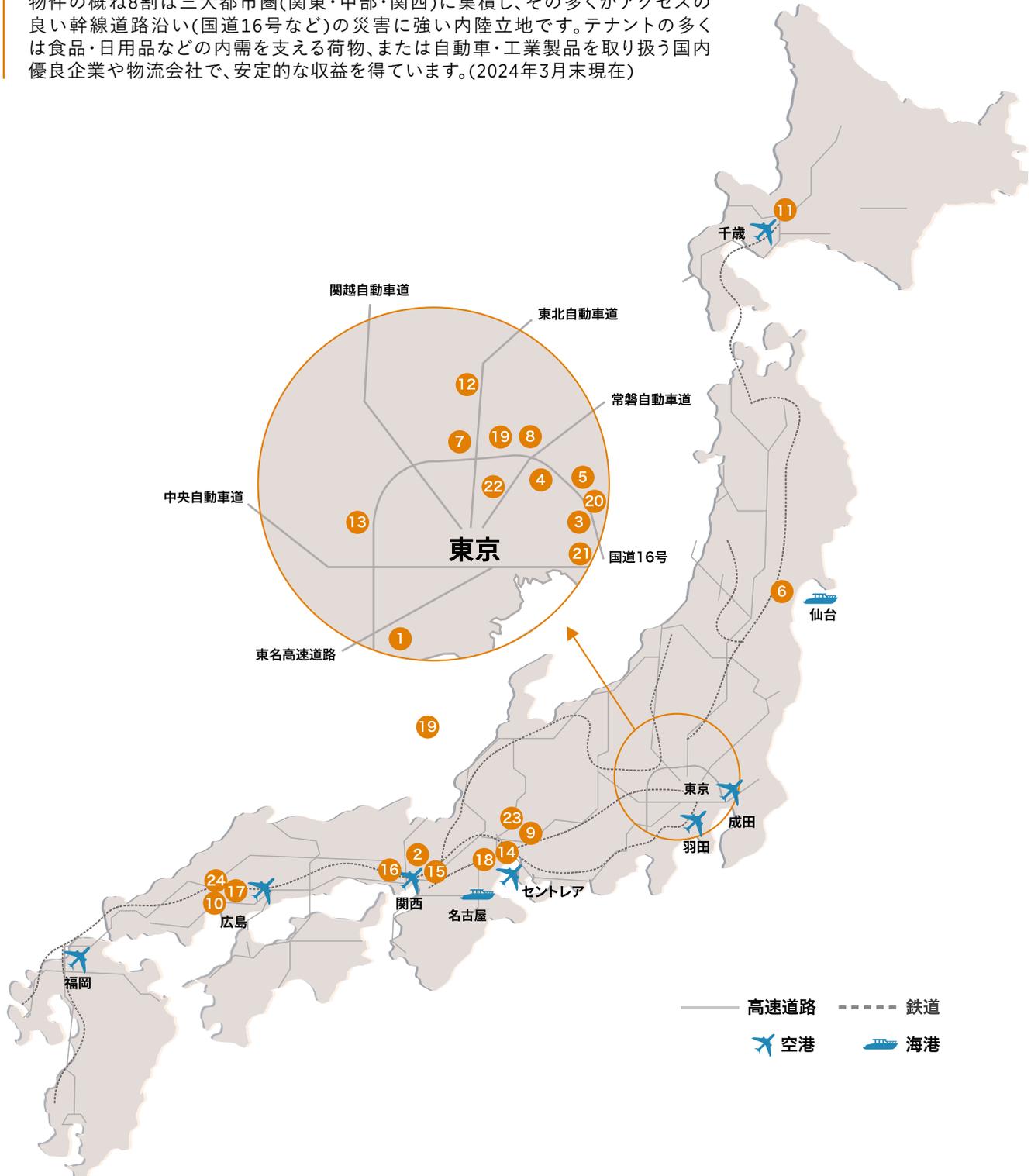


# MAPLE TREE LOGISTICS TRUST (MLT)

## 不動産投資信託

### 日本における物流施設ポートフォリオ

シンガポール証券取引所に上場する不動産投資信託MLTは、アジア・太平洋地域9カ国に187物件を保有する、物流施設特化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た冷凍冷蔵倉庫を含む24物件を運用しています。物件の概ね8割は三大都市圏(関東・中部・関西)に集積し、その多くがアクセスの良い幹線道路沿い(国道16号など)の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荷物、または自動車・工業製品を取り扱う国内優良企業や物流会社で、安定的な収益を得ています。(2024年3月末現在)



## ① 綾瀬センター



所在地	神奈川県綾瀬市
取得年	2007年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	4,359

## ② 京都センター



所在地	京都府長岡京市
取得年	2007年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	22,792

## ③ 船橋センター



所在地	千葉県船橋市
取得年	2007年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	19,847

## ④ 柏センター



所在地	千葉県柏市
取得年	2008年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	31,324

## ⑤ 沼南センター



所在地	千葉県柏市
取得年	2010年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	33,286

## ⑥ 仙台センター



所在地	宮城県仙台市
取得年	2010年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	5,065

## ⑦ 岩槻センター\*



所在地	埼玉県さいたま市
取得年	2010年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	24,469

## ⑧ 野田センター



所在地	千葉県野田市
取得年	2010年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	42,946

## ⑨ 土岐センター



所在地	岐阜県土岐市
取得年	2010年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	17,558

\* 岩槻センターは現在土地のみ(面積24,469m<sup>2</sup>)を運用中。

# MAPLETREE LOGISTICS TRUST (MLT) 不動産投資信託 日本における物流施設ポートフォリオ

## 10 広島センター



所在地	広島県広島市
取得年	2011年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	43,640

## 11 恵庭センター



所在地	北海道恵庭市
取得年	2012年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	17,904

## 12 佐野センター



所在地	栃木県佐野市
取得年	2012年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	7,217

## 13 瑞穂町センター



所在地	東京都西多摩郡
取得年	2012年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	22,015

## 14 愛知みよしセンター



所在地	愛知県みよし市
取得年	2012年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	6,723

## 15 京田辺センター



所在地	京都府京田辺市
取得年	2012年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	12,723

## 16 神戸センター



所在地	兵庫県神戸市
取得年	2020年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	102,127

## 17 東広島センター



所在地	広島県東広島市
取得年	2020年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	26,969

## 18 桑名センター



所在地	三重県桑名市
取得年	2021年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	158,034

### 19 春日部センター



所在地	埼玉県春日部市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	21,165

### 20 白井センター



所在地	千葉県白井市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	55,129

### 21 千葉北センター



所在地	千葉県千葉市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	24,678

### 22 草加センター



所在地	埼玉県草加市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	16,102

### 23 各務原センター



所在地	岐阜県各務原市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	49,575

### 24 広島SSセンター



所在地	広島県広島市
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	53,599

# MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST (MIT)

## 不動産投資信託

### 日本のポートフォリオ

Mapletree Industrial Trust (MIT)はシンガポール証券取引所に上場している不動産投資信託です。MITの主な投資戦略は、主にシンガポールの工業用地として使用される収益不動産と、主にシンガポール以外の世界中のデータセンターとして使用される収益不動産、及び不動産関連資産に分散投資することです。

2024年3月31日現在、MITの運用資産総額は89億ドルで、北米の56物件 (Mapletree Investments Pte Ltdとの合併事業を通じて保有する13のデータセンターを含む)、シンガポールの83物件、日本の1物件で構成されています。



#### 大阪データセンター

所在地	非公開
建物用途	データセンター
取得年	2023年
建物延床面積(m <sup>2</sup> )	12,721

# 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

**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

## Beijing Mapletree Huaxin Management Consultancy Co Ltd

Unit 601, Building 2, mTower Beijing  
No. 16 Lize Road, Fengtai District,  
Beijing 100073, China  
Tel: +86 10 5793 0333  
Fax: +86 10 5793 0300

## Guangzhou Mapletree Huaxin Enterprise Management Consultancy Co Ltd

Units 405-407, Tower A, mPlaza Guangzhou  
No. 109, Pazhou Avenue, Haizhu District,  
Guangzhou 510335, China  
Tel: +86 20 3857 2722

## 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  
12<sup>th</sup> Floor, Al. Jerozolimskie 142A,  
02-305 Warszawa, Poland  
Tel: +48 22 375 9420

## 韓国

**Mapletree Korea Management Co Ltd**  
15/F Seoul Finance Centre  
136 Sejong-daero,  
Jung-gu, Seoul  
South Korea, 04520  
Tel: +82 2 6742 3200  
Fax: +82 2 6742 3230

## オランダ

**Mapletree Management (Netherlands) B.V.**  
2 Amsterdam,  
Eduard van Beinumstraat 12  
1077 CZ Amsterdam,  
The Netherlands  
Tel: +31 (0) 20 820 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

## アトランタオフィス

250 Williams Street, Suite 1124  
Atlanta, Georgia 30303  
United States

## シカゴオフィス

500 W Madison Street, Suite 2730  
Chicago, IL 60661  
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

## テキサスオフィス

5757 Alpha Road, Suite 430  
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

Units 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,  
Tran Hung Dao Ward,  
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

