

maple^{tree}

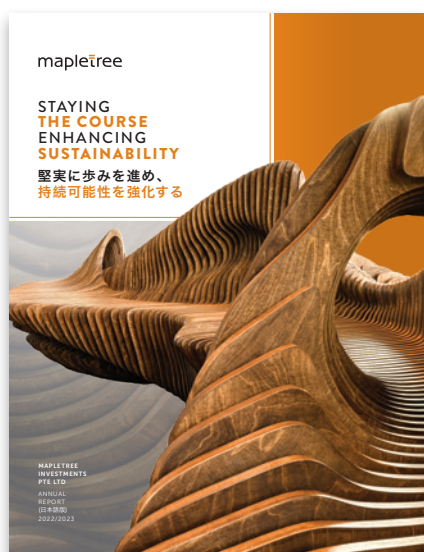
STAYING
THE COURSE
ENHANCING
SUSTAINABILITY

堅実に歩みを進め、
持続可能性を強化する

MAPLETREE
INVESTMENTS
PTE LTD

ANNUAL
REPORT
(日本語版)
2022/2023





表紙について

市場の変動性が高まる中、回復力や適応力を維持することが、この不安定な時期を乗り切る鍵です。

今年の年次報告書の表紙には、シンガポールの80 Mapletree Business Cityにあるパラメトリックベンチが描かれています。組織化された上向きの波紋は、市場の試練の中、持続可能性へのコミットメントを持ちながら成長を追求し、強化するというMapletreeの規律ある事業戦略を表しています。



収入¹

28億5,930万

Sドル



太陽光発電能力

約33,000

kWp



総運用資産

774億

Sドル



総延床面積

約2,730万m²

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)。

目次

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 2 | パフォーマンス・ハイライト | 20 | 持続可能性レポート |
| 4 | 戦略と機会の最適化
経験と専門性の向上
強くたくましく
インパクトと価値の創造 | 24 | Mapletree Investments (MIPL)
日本ポートフォリオ |
| 6 | 会社概要 | 25 | Mapletree Pan Asia
Commercial Trust (MPACT)
不動産投資信託
日本ポートフォリオ |
| 8 | 会長メッセージ | 27 | Mapletree Logistics Trust (MLT)
不動産投資信託
日本ポートフォリオ |
| 13 | グループ最高経営責任者
インタビュー | 31 | 受賞歴 |
| 18 | シニアマネジメント | 32 | 拠点 |



税引後純利益²

12億2,000万

SDollar



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～)

3,920万

SDollar

パフォーマンス ハイライト

2023年3月31日に終了した会計年度(2022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ヵ年計画の4年目に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ました。

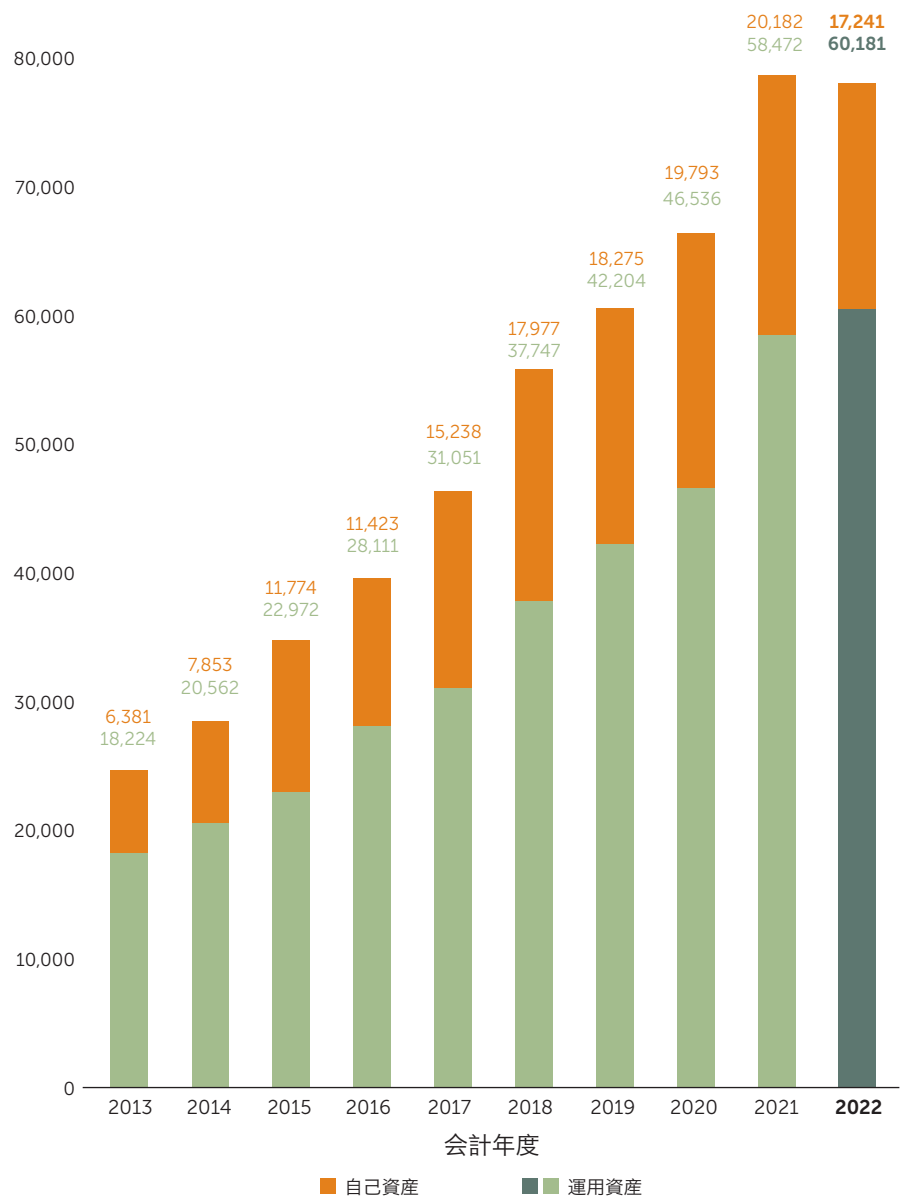
全体としては、2022年度の収入¹は28億5,930万シンガポールドル(Sドル)で、税引後純利益²は合計12億2,000万Sドルとなりました。当年度の運用資産は774億Sドルで、その約77.7%が第三者運用資産です。また、2019年度から2022年度の間平均株主資本利益率(ROE)³は9.5%、自己資本利益率(ROIE)⁴は12.1%を達成しました。

総運用資産 (2022年度)

774億

Sドル

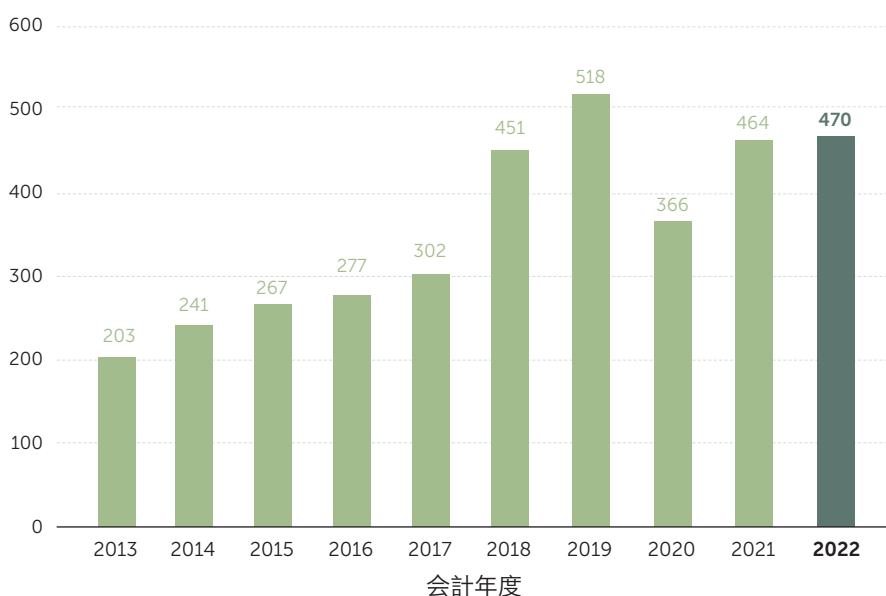
運用資産 (百万Sドル)



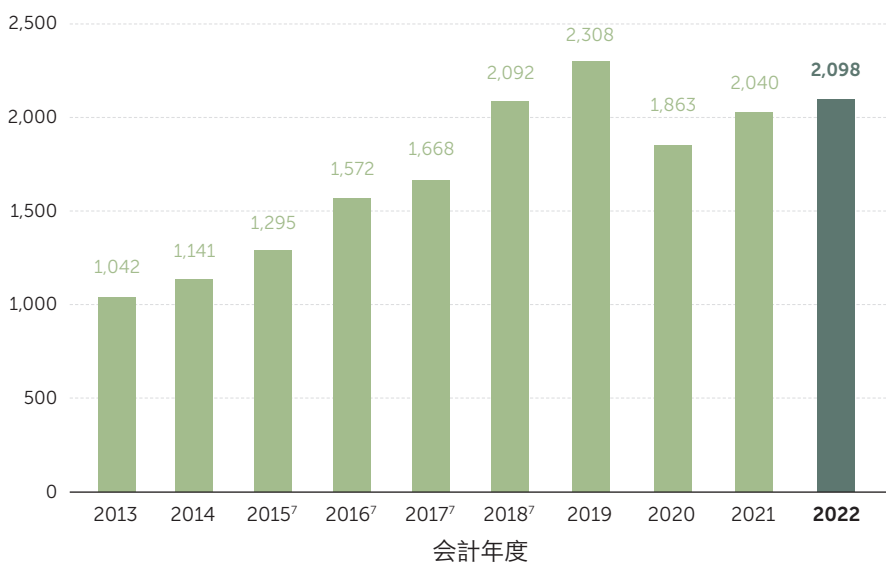
税引後純利益² (2022年度)

12億2,000万
SDル

フィー収入⁵ (百万SDル)



EBIT + SOA⁶ (百万SDル)



2022年度—ROE³

6.0%

平均ROE³

(2019年度から2022年度)

9.5%

2022年度—ROIE⁴

9.0%

平均ROIE⁴

(2019年度から2022年度)

12.1%

- 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*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。

* 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替差額金、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。

OPTIMISING STRATEGIES AND OPPORTUNITIES

戦略と機会の最適化



オランダのクトレヒト市にあるPapendorp Park。

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。

2022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、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、規律ある資産運用フレームワークを用いて、3つの不動産投資信託や8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提供します。

ENHANCING EXPERIENCE AND EXPERTISE

経験と専門性の向上



400 Minuteman Road, Andover は、アメリカのマサチューセッツ州にある2階建てのデータセンターです。

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。2022年度の総運用資産は774億Sドルです。そのうち60%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40%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602億Sドルです。

	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	運用資産 (百万Sドル)
アジア 60%											
シンガポール	●	●	●	●		●	●	●			18,221.0
中国	●	●	●	●				●			11,236.0
香港	●	●	●	●			●				7,489.5
日本	●	●	●	●	●						3,945.3
韓国	●	●	●	●							1,558.3
ベトナム	●	●	●	●	●			●			1,681.9
インド	●	●	●	●							1,650.3
マレーシア		●	●								928.4
成熟市場 40%											
アメリカ	●	●					●		●	●	21,586.6
イギリス	●			●							3,427.7
ヨーロッパ	●	●									3,190.0
オーストラリア	●	●									2,434.1
カナダ							●			●	72.6

STANDING STRONG AND RESILIENT

強くたくましく



中国重慶市のMapletree Chongqing Bishan Logistics Park。

第3期5カ年計画

2022年度はMapletreeの第3期5カ年計画の4年目でした。当社の規律ある資産と資本運用戦略により、グループは厳しい市場環境の中でも強靭さを保つことができました。

重要業績評価指標

		2023年度までの目標
利益	平均ROIE ¹	10% - 15%
	平均ROE ²	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 ³	9億 - 10億SDドル
	利益の還元 ^{4,5}	200億SDドル以上
	フィー収入 ⁴	25億SDドル以上
資産運用	運用資産比率	3倍以上
	運用資産	800億 - 900億SD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。

2 株式資本利益率(ROE)は株式資本に対する税引き後純利益で計算。

3 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)。

4 重要業績評価指標は5年間の累積により評価します。

5 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)。

* 再評価差額金、時価評価差額金、外国為替損益、負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。

CREATING IMPACT AND VALUE

インパクトと価値の
創造



シンガポールのMapletree Business Cityの敷地にある豊かな緑。

持続可能性への取り組みの拡大

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。グループは環境フットプリントを最小限にとどめ、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は従業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。

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2022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は従業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。2022年度には、さまざまなCSR活動に対しておよそ550万SD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

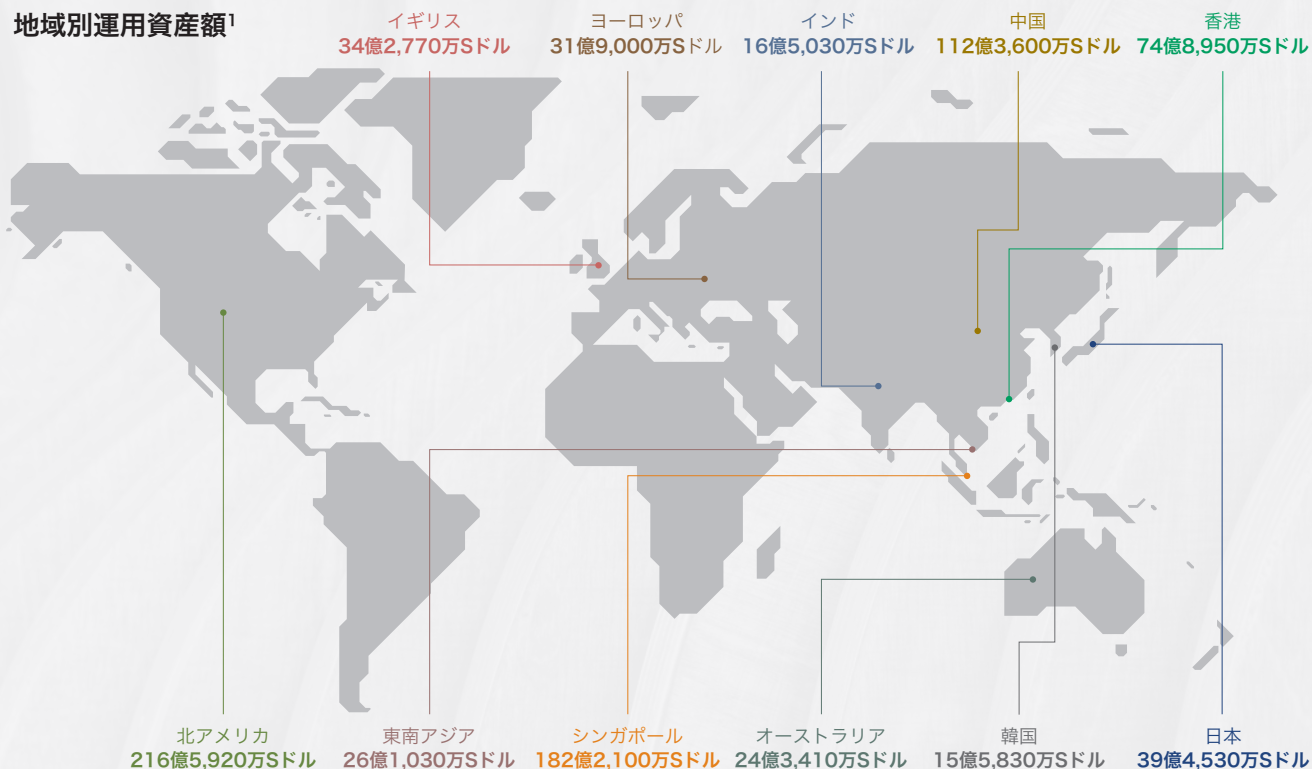
Mapletree Investments Pte Ltd(メープルツリー・インベストメンツ)は、持続可能性に取り組んでいるグローバルな不動産デベロッパー、投資会社、資産運用会社、物件管理会社です。シンガポールに本社を置くグループは、主な強みを組み合わせることによって、受賞歴のあるプロジェクトの実績を確立し、不動産資産クラス全体で一貫した高いリターンを実現しています。当社の戦略的焦点は、高い成長が見込まれる市場や不動産セクターへの投資です。

2015年以来、Mapletreeはアジアの枠を超えてオーストラリア、ヨーロッパ、イギリス及びアメリカという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、物流、複合施設、オフィス、住宅、リテール及び学生アパートメントハウス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り、グループの事業はマクロ経済の変化に適応することができました。

Mapletreeは成長の道が続ける中で、新しい持続可能な投資機会を追求するために、最適な資本構成の維持に努めています。世界中に展開する事業所ネットワークから2,400名以上の従業員たちがその事業を支えています。

2022年度はポートフォリオ強化のために物流施設をオーストラリア、中国、インド、マレーシア、韓国及びベトナムで取得、開発しました。2023年3月31日現在、Mapletreeが保有する運用資産は総額774億シンガポール(Sドル)です。このうち、約77.7%に相当する602億S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。

地域別運用資産額¹



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。

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



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



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



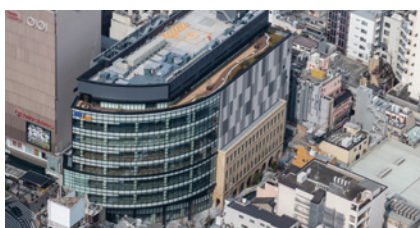
インド

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



スチューデントハウジング

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



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及びリテール物件を運用



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



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

資産運用プラットフォーム

私募不動産ファンド:

- Mapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA)
- Mapletree US & EU Logistics Private Trust (MUSEL)
- Mapletree Australia Commercial Private Trust (MASCOT)
- Mapletree Europe Income Trust (MERIT)
- Mapletree US Income Commercial Trust (MUSIC)
- Mapletree US Logistics Private Trust (MUSLOG)
- Mapletree China Logistics Investment Private Fund (MCLIP)
- India Private Fund

会長メッセージ



Edmund Cheng
エドモンド・チェン
取締役会会長

安定したパフォーマンス

2022年度も、世界経済の逆風が続き、いくつかの市場や業界で不確実性が高まっていますが、Mapletreeは引き続き回復力を維持しています。

グループは、5カ年計画の最終前の1年となる2022年度に、12億2,000万シンガポールドル(Sドル)の税引後純利益¹を計上し、28億5,930万Sドルの持続的な収入²を達成しました。これは主に、運用実績の向上と資産運用事業からの手数料収入の増加によるものです。当社の総運用資産額は774億Sドルとなり、第三者運用資産は2.9%増の602億Sドルとなりました。その結果、運用資産比率は2.9倍から3.5倍に改善しました。

ステークホルダーに持続的なリターンと長期的な価値を提供することを目指し、グループは逆風を切り抜け、成長機会を活用するためにバランスシートの強化に注力しました。アジア地域の国内総生産は、高い人口成長率に伴う国内消費の増加に牽引され、米国や欧州をはるかに上回るペースで増加すると予測されていることから、当社はアジアに成長の可能性を見出しました。

2022年12月、グループ初のオープンエンド型中国物流ファンド、Mapletree China Logistics Investment Private Fund (MCLIP) を立ち上げました。これは「ビルド・トゥ・コア」(build-to-core) 戦略で、中国の主要都市で43のグレードA物流資産をシードポートフォリオとしています。MCLIPは多様なポートフォリオを積極的に運用することで、持続的な収益性と安定した分配金利回りを実現できるよう努力しています。

また、アジアでオフィス勤務への回帰を実施する組織が増える中、インドのオフィスセクターで規模を拡大する機会があると考えました。グループは Ivanhoe Cambridge と共同パートナーシップを結び、インドの主要経済拠点で技術領域に特化した事業所を開発、所有、運営するインド私募ファンドを立ち上げました。

長期的な価値を持つ弾力性のある資産クラスと市場を見極める当社の能力を活用することで、成長の機会を活用し、将来に備えたポートフォリオを確保することを目指しています。

倉庫スペースを必要とする企業の需要増加やグレードA倉庫の供給不足など、物流セクターのファンダメンタルズが好転する中、Mapletreeは世界各地に物流拠点を拡大し続けています。中国では、グループは14の物流施設の開発を完了し、2023年3月31日現在、70以上の都市で合計95のプロジェクトを運営しています。2022年度、Mapletreeはオーストラリア、インド、マレーシア、韓国、ベトナムでも物流プロジェクトを取得、開発し、当社の総物流運用資産は304億Sドルに拡大しました。

コロナ以降の市場の課題にもかかわらず、データセンターもその回復力を示し、資産クラスは好調に推移しています。Mapletreeは現在、香港特別行政区の粉嶺にて初のデータセンター開発を進めています。

国境が再開され、学生がキャンパスに戻ったことで、学生向け宿泊施設の業績が好調なことも、この資産クラスを長期的に有利なものとして位置づけています。入居者の全体的な体験を向上させるため、資産強化の取り組みで現在のポートフォリオの若返りに努めながら、Mapletreeはこの領域で規模を拡大する機会を探し続けています。

成長機会を戦略的に活用する一方で、グループは事業戦略における慎重さを維持し、保守的で長期的なヘッジと資金調達を継続的に採用することで、度重なる金利上昇の影響を緩和しました。

ESGに注力

当社は気候変動が環境や当社のビジネスに与える影響を認識しています。従って、Mapletreeが持続可能性へのコミットメントを堅持し続けることが最も重



中国江蘇省の徐州市にあるMapletree (Huaihai) Supply-Chain Centerは、2棟の平屋倉庫と2棟の2階建てランプアップ倉庫から成り、賃貸可能面積は93,373m²。

会長メッセージ

要です。昨年、「2050年までにネットゼロ」というロードマップを発表して以来、環境、社会、ガバナンス(ESG)の原則を投資決定、事業運営、開発プロジェクトに組み込み続けており、その進展に勇気づけられています。

2022年9月、Mapletreeは国連が支援する「責任投資原則(UN PRI)」に署名し、持続可能な事業慣行を確保するという当社の誓いをさらに深く示しました。さらに、当社初となる2022年GRESB不動産アセスメントで5つ星中3つ星を獲得しました。ポートフォリオ全体では、グループは2022年度に太陽光発電容量をほぼ100%増加させ、300以上の持続可能建築物認証とエネルギー格付けを取得しました。

今後は新しい環境データ管理システムを立ち上げ、全物件の消費量と排出量関連データを追跡します。グループはまた、2030年までに全施設及び運営する地域コミュニティで10万本の植樹を行うことを目標としています。

従業員が持続可能性の目標に賛同し、グループ全体のスタッフ・グリーン・イニシアチブを通じた環境意識向上活動を積極的に行っていることは、心強いことです。今年で2年目を迎え、13市場にわたる20チームがオフィス内でグリーン・イニシアチブを主導し、同僚が持続可能性の原則について理解を深め、日々の生活に取り入れることを可能にしました。

グローバルに事業を展開する当社では、グローバルに働く従業員の多様な視点、経歴、経験が当社の事業運営に付加価値を与えています。当社では、すべての従業員が、常に変化する世界で最大限の可能性を発揮するために必要なリソースを確保するよう努めています。これには、バーチャル・コースや対面式コースを通じた自己啓発と成

長の機会や、ウェルネス活動を通じてスタッフの心身の健康を確保する活動などが含まれます。

グループは、倫理的な業務遂行と良好なコーポレート・ガバナンスの維持に努めています。投資家の皆様との頻繁かつ透明性の高いコミュニケーションを通じて、すべての皆様が平等に情報を入手できるようにしています。これは不確実な時代において特に重要です。

地域コミュニティへの還元

地域コミュニティへの還元というコミットメントに沿い、グループは企業の社会的責任(CSR)プログラムを継続し、2022年度にはこれらの活動に約550万Sドルを拠出しました。コロナ措置が緩和されたことで、待望のイベントを復活させることができました。

Mapletreeがスポンサーを務める第38回シンガポール・パードレースが、2022年12月に直接参加できるイベントとして再開されたことを嬉しく思います。BirdLife InternationalとThe Nature Society (シンガポール)が共同で主催し、シンガポ

ール国立公園局(スンガイ・ブロー湿地保護区)が後援した2日間のイベントで、7つのカテゴリーから300人以上の参加者が Mapletree Business City (MBC) から出発しました。

地域コミュニティに芸術を提供する継続的な取り組みとして、MapletreeはVivoCityの野外劇場でコンサート・シリーズとMBCでMapletree Arts in the Cityランチタイム公演を開催しました。2022年5月には、Mapletreeとシンガポール・チャイニーズ・オーケストラ(SCO)との初コラボレーションが実現しました。完売となったこのコンサートは、800人を超える観客とファンにクラシックのヒットメロディーを届けました。2022年7月の中秋節と2023年2月の旧正月には、長年続いているMapletreeとTENGアンサンブルのコンサートシリーズ「Once Upon a Time」が開催されました。どちらのコンサートもMapletree-TENG奨学生による演奏でした。MBCでは、地元の歌唱グループPeranakan Sayangとミュージカル演劇のスペシャリスト Sing'theatreを迎えて、最初のランチタイム公演の幕が開けました。



初開催の「SCO Goes to VivoCity」コンサートには800人以上の観客が訪れ、「Thunder Storm and Drought」、「The Past Can Only be Remembered」、「Nocturne to Victoria Harbour」といったおなじみの名曲に酔いしれた。

MapletreeはMapletree-TENG奨学金への取り組みを更新し、2年間で奨学生一人当たり1万SDドルを支給します。これは恵まれない環境にある奨学生に、中国音楽への情熱を追求するための経済的支援を提供するものです。2018年の設立以来、22人の奨学生がこの奨学金の恩恵を受けています。

教育はMapletreeのCSRプログラムのもう一つの柱であり、これを通じて学問的成長を支援する有意義な機会を作りたいと考えています。1月、Mapletreeは2日間にわたる学生主導の会議、UNICON 2023のスポンサーを務めました。シンガポール国立大学のEntrepreneurship Societyが主催し、500人以上の若い起業家が集まり、競い合い、様々な活動に参加しました。世界的な起業家コンテストであるTigerLaunchのアジア地区ファイナリスト上位3名には、賞金3,000SDドル、1,500SDドル、500SDドルが授与されました。

さらに、Mapletreeはシンガポール国立大学デザイン工学部と共同で、シンガポールのVivoCityで展示会を開催しました。「廃棄物から有用なエアロゲルへ：



Mapletreeグループ最高管理部門責任者Wan Kwong Weng氏(左から2番目)及びシンガポール国務大臣Alvin Tan氏(左から3番目)が、UNICON 2023の開幕典によるテープカット。

持続可能性のためのアップサイクル」と題されたこの展示会では、廃棄物を有用なエアロゲルに作り替えて価値を高める斬新な技術が紹介されました。

Mapletreeはまた、シンガポールの地元大学6校にグループの寄付金による奨学金を支給し、恵まれない学生に経済的支援を行っています。今年、取締役

会の元役員のパウ・マ・カ・ホウ氏、ツァン・ヤム・プイ氏、ワン・メン・メン氏の長年の貢献に感謝し、シンガポール国立大学、シンガポール・マネジメント大学、シンガポール工科デザイン大学の3校の奨学金に彼らの名前が冠せられました。

シンガポールの医療領域を支援するため、Mapletreeは65歳以上の患者のフィットネスレベルを評価し、向上させるための追加医療機器とリハビリ機器の調達資金を提供するスポンサーシップを通じて、国立大学病院の「高齢外科患者の長寿のための管理と革新」プログラムを支援しました。



MBCで開催されたArts in the Cityで生公演したPeranakan Sayang。

会長メッセージ

今年のMapletreeスタッフCSRプログラムでは、25チームが地域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19チームが、シンガポール、オーストラリア、中国、香港特別行政区、日本、韓国、オランダ、英国、米国、ベトナムの10市場で、それぞれ5,000SDの資金を受け取りました。

この場をお借りして、2022年度にCSR理事会を退任されたChan Chia Lin氏とTan Wah Yeow氏には、2019年度以来、役員として多大な貢献と貴重なご支援をいただいたことに感謝申し上げます。また、MPACT Management Ltdの社外非常勤取締役、Alvin Tay氏とMapletree US Logistics Private Trust (MUSLOG)の投資委員会社外委員、Ooi Chee Kar氏をCSR理事会に迎え、MapletreeのCSRプログラムを成長させるために一緒に働けることを楽しみにしています。

堅実に歩みを進める

Mapletreeはこの不安定な時期を乗り切るため、世界経済の緩やかな回復を慎重に楽観視しています。この点に関して、Mapletreeグループ各社の取締役会に対し、今年度のご指導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、Mapletreeがこの困難な年を乗り切れたことに感謝いたします。

Mapletreeは今後も順応性と弾力性を維持し、堅固なビジネスモデルを活用し、チャンスを生かし、より強い企業を目指し、堅実に歩みを進めて参ります。



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 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。

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
グループ最高経営責任者



グループ最高経営責任者 インタビュー

第3期5カ年計画

重要業績評価指標	2023年度までの目標	2022年度の業績
利益		
平均ROIE ^{1,2}	10% - 15%	12.1%
平均ROE ^{2,3}	10% - 15%	9.5%
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 ^{2,4}	9億 - 10億Sドル	7.438億Sドル
利益の還流 ^{5,6}	200億Sドル以上	178億Sドル
資産運用		
フィー収入 ⁵	25億Sドル以上	18億Sドル
運用資産比率	3倍以上	3.5倍
運用資産	800億 - 900億Sドル	774億Sドル

1) 2022年度の厳しい市場環境の中で、MAPLETREEはどのような結果を残しましたか？

地政学的緊張、金利上昇、エネルギー価格の高騰が世界経済の回復に水を差す中、新型コロナウイルス感染症のパンデミックから世界が脱したとはいえ、グループは慎重な姿勢で今年度を迎えました。

2022年度、グループの税引後純利益⁴は12億2,000万シンガポールドル(Sドル)で、前年比37.9%減でした。Mapletreeの税引後純利益と経常的活動に対する税引後純利益⁴は新型コロナウイルス感染症のパンデミックの間も安定していましたが、これは当社の中核セクターである物流とデータセンターの回復力によるものです。しかし、急激な金利上昇がグループの税引後純利益⁴に影響を与えました。

グループの収入⁷は28億5,930万Sドル、経常的活動に対する税引後純利益⁴は7億7,970万Sドルでした。シンジケーションの影響を除くと、Mapletreeの収入⁷は8.6%、経常的活動に対する税引後純利益⁴は4.4%増加しました。

これは、新型コロナウイルス感染症のパンデミックからの世界的な回復が続く、営業業績が改善したこと、及び不動産投資信託(REIT)の1つに対する出資比率が上昇したことが寄与したためです。

加えて、金利上昇環境は、特に米国と欧州の商業ポートフォリオに対する評価圧力につながりました。当社が慎重に取り組んでいるヘッジ取引は、資金調達コストの上昇を緩和するのに役立ち、また、当社の物流資産は、堅調な賃料の伸びがキャップレートの拡大を補って余りあるため、引き続きバリュエーションが上昇しました。

事業戦略及び資産管理戦略の実行において慎重なアプローチを維持することで、当社はこの不透明な時期を乗り切るための十分な財務的柔軟性を確保しています。これには、資本リサイクルの機会を採用し、適切な場合には成長機会を活用することが含まれます。今年度、グループは様々な資本再活用策から約7億Sドルの利益を計上しました。

Mapletreeの2022年度の総運用資産は774億Sドルで、第三者運用資産は2.9%増の602億Sドルでした。中国の物流資産やインドのオフィス資産のシンジケーションにより、当社の運用資産比率は2.9倍から3.5倍に改善しました。

2) この困難な時期を乗り切るために、グループはどのような戦略に着手しましたか？

持続可能で長期的なリターンが期待できる資産クラスへの投資・運用に加え、当社は成長市場における質の高いスペースの開発にも引き続き注力しています。質の高いポートフォリオの希望価格は高く、資金調達コストの上昇も相まって、買い手にとって厳しい財務リターンをもたらしています。そのため、グループは開発力を活用し、高成長セクターの資産とポートフォリオを確保することを目指しています。

物流セクターでは、市場環境が成長を後押ししています。これには、電子商取引の普及率の上昇や、新型コロナウイルス感染症のパンデミックや地政学的緊張の継続による最近のサプライチェーンの混乱を受けて、「ジャスト・イン・タイム型」から「ジャスト・イン・ケース型」のサプライチェーン・マネジメントへの移行などが挙げられます。今年度は、オーストラリア、中国、インド、マレーシア、韓国、ベトナムで新たな物流拠点を取得・開発し、この分野への注力を再確認しました。中国では14の物流施設の開発を完了し、さらに40のプロジェクトを開発中で、物流資産の強固な経路を構築しています。その結果、2023年3月31日現在、グループの物流運用資産は304億Sドルに拡大し、世界トップクラスの物流企業としての地位を確立しました。

また、データセンターには引き続き価値があると見ており、当社が事業展開している市場では平均して賃料が上昇に転じています。コロナ以降の環境における市場の課題にもかかわらず、この資産クラスは人工知能へのシフトやデジタル化、クラウドベースの労働力の増加により、健全な需要があり、回復力を維持しています。Mapletreeは現在、香港特別行政区にて初のデータセンター開発を進めており、2025年の完成時には総床面積20,140m²になる予定です。

アジア全域で、企業が従業員のオフィス復帰を奨励しているため、オフィス分野は相対的に回復しています。長期的には、このセクターの景気回復と連動してオフィス需要が拡大すると予想されます。アジア以外では、当社資産の加重平均リース満了期間が長く、テナント基盤がしっかりしているため、この不安定な時期を乗り切ることができました。ポートフォリオ全体では、Mapletreeの不動産・資産管理能力が稼働率の上昇をもたらし、運営コストの上昇を補っています。

グループは、運営プラットフォームであるオークウッドを売却し、より規模が大きく市場でのリーダーシップを有するスチューデントハウスなど、宿泊施設分野の特定のサブセクターに集中しました。このセクターは、現在のインフレ環境下でも多くの成長の可能性を秘めており、回復力があることが証明されています。

旅行や対面授業の再開、特に米国と英国での高等教育需要の増加により、スチューデントハウスは依然として魅力的な資産クラスです。グループは、これらの市場での存在感を深めつつ、新たな市場を開拓していきます。既存物件では、Mapletreeは新しい物件との競争力を確保するため、資産強化の取り組みを通じて入居者の体験の向上に努めています。米国と英国の両ポートフォリオのプレリースは、主に渡航制限緩和後の留学生の回帰により、好調を維持しています。

近い将来に向けて、グループは、マクロ経済のファンダメンタルズの恩恵を受け、開発プラットフォームを完備したホームグラウンドの優位性を持つアジアに、より焦点を当てていきます。

3) 資本管理プラットフォームは今後も事業の中心になりますか？

Mapletreeの資産管理プラットフォームはシンガポールREIT市場以外でも高い評価を得ています。私募不動産ファンドの運営とシンジケーションにより、資産管理はグループの事業戦略に不可欠な柱であり続けています。

2022年7月にMapletree Commercial Trust (MCT)とMapletree North Asia Commercial Trust (MNACT) が合併した後、MNACTはシンガポール証券取引所から上場廃止となり、MCTは2022年8月にMapletree Pan Asia Commercial Trust (MPACT) に名称変更しました。2022年度、MPACT初の通期業績は、総収入が前年比65.4%増の8億2,620万Sドル、不動産の純収入が62.6%増の6億3,190万Sドルでした。この業績は、合併後に取得した物件の収益に加え、中核資産であるシンガポールのMapletree Business City

とVivoCityの増益によるものです。中核資産の業績向上が、光熱費と融資コストの上昇を緩和しました。両資産を合わせると、収入と不動産の純収益への貢献がそれぞれ約53%と54%を占め、MPACTの安定性を支えています。特に、VivoCityのテナント売上高が10億Sドルを突破したことで過去最高を記録し新たなマイルストーンを達成したことです。

2023年3月、Mapletree Logistics Trust (MLT) は日本、オーストラリア、韓国の近代的物流資産8件を総額9億440万Sドルで取得すると発表し、ポートフォリオの若返りを加速させました。この資産買収に伴い、MLTは2億Sドルの第三者割当増資を実施し、応募が殺到しました。

同月、Mapletree Industrial Trust (MIT)は最大規模の工場団地の再開発を完了し、新しいハイテク工業団地Mapletree Hi-Tech Park @ Kallang Wayを建設しました。この再開発プロジェクトに必要な資金を調達するため、MITは2021年度第3四半期から2022年度第3四半期までの分配金再投資計画により、総額約1億8,400万Sドルの資金を調達しました。



シンガポールのVivoCityは2022年度、テナント売上高が10億Sドルを突破し、過去最高を記録。

グループ最高経営責任者 インタビュー

2022年12月、当社初のオープンエンド型ファンド、Mapletree China Logistics Investment Private Fund (MCLIP)を無事に成立させました。MCLIPは「ビルド・トゥ・コア」(build-to-core)戦略で中国の物流開発資産に焦点を当て、質の高い機関投資家から強い関心を集めました。グレードAの物流施設43棟からなる18億米ドルの初期ポートフォリオにより、MCLIPは持続的な収益性と安定的かつ成長する分配金利回りを実現することを目指しています。これは、アジアに軸足を戻し、機関投資家向けグレードの倉庫が十分に供給されていない大規模な国内市場で開発能力を活用するというグループ全体の戦略に沿ったものです。

さらに、MapletreeとIvanhoe Cambridgeはインドで技術部門に特化した事業所を開発、所有、運営する新しいインド私募ファンドを立ち上げ、投資額は25億Sドルを超えました。同ファンドは、インド経済の中心地で、テクノロジー主導のイノベーション活動から生まれる成長の恩恵を受けている、Aクラスの事業所資産の開発と安定化の両方に焦点を当てる予定です。

Mapletreeは透明性を維持し、投資家の信頼を確保することの重要性を認識し、特にこの厳しい時代において、既存投資家と新規投資家の両方にグループと私たちの資本管理プラットフォームの業績と事業展開についてお知らせするため、定期的に投資家説明会を開催しています。

4) 事業戦略とは別に、持続可能性は次年度の事業成功の要因になりますか？

グループは、ステークホルダーの皆様へ安定した高いリターンをお届けするというコミットメントに支えられ、不動産投資、開発、不動産管理における中核的な能力に持続可能性を取り入れることで、長期的な価値の創造に努めています。当社は、不動産業界が環境に与える影響に配慮し、気候変動の影響を緩和するため、二酸化炭素排出量の削減に取り組んでいます。また、持続可能性は、投資家やテナントの間で優先度が高まっているため、事業を長く続けていくための基本でもあります。

そのため、私たちは環境・社会・ガバナンス(ESG)の原則を、事業上の意思決定のあらゆる側面に統合することを目指しています。

昨年、「2050年までにネットゼロ」というロードマップを発表して以来、グループの持続可能性の行程は着実に前進しています。可能な限りすべての新規開発物件と既存物件の電力を再生可能エネルギーで賄うことを目標に、全世界の資産で太陽光発電容量を約100%増加させました。グループはまた、ポートフォリオ全体で140件以上のグリーンビルディング認証を取得しました。

2023年4月の節目となる植樹イベントでは、2030年までに全資産と事業展開する地域コミュニティで10万本の植樹を行うという目標を掲げ、ESGコミットメントをさらに強化しました。

私たちは、ネットゼロ行程で設定した目標を達成するためのプログラムや取り組みを展開するため、施設全体の消費と排出関連データを追跡する新しい環境データ管理システムを導入しています。

事業全体に持続可能な慣行を取り入れる支援を誓約するため、当社は2022年9月に国連が支援する「責任投資原則(UN PRI)」に署名しました。グループはまた、2022年GRESB不動産アセスメントに初参加し、5つ星中3つ星を獲得し、3つのREITはすでに2021年からGRESBに登録され、スコアが向上しています。これは、グループのESGパフォーマンスを他の不動産企業と比較する基準であり、グループの持続可能性戦略の精緻化に寄与するものです。

ESG目標についてさまざまなステークホルダー・グループに情報提供し、環境に配慮する考え方を浸透させることの重要性を認識しています。従業員向けに持続可能性関連のワークショップを開催するほか、スタッフ・グリーン・イニシアチブのもと、従業員自ら



中国、南京のMapletree Nanjing Jiangning Modern Logistics Parkに設置されたソーラーパネル。

が活動を主導するよう奨励しています。また、このテーマについてテナントへの働きかけを開始し、可能な限りグリーン・リースを導入しています。

ESGの社会的側面では、グループは従業員の成功を支援する環境の提供に注力しています。これには、バーチャル・トレーニングセッションや対面式トレーニングセッションの開催、従業員のスキルアップのための各種学習プラットフォームへのアクセス提供などが含まれます。当社は税引後純利益⁴が5億ドル発生するとともに100万ドルを積み立てることで、企業の社会的責任プログラムへのコミットメントを深めています。2022年度、Mapletreeはこのような活動に約550万ドルを拠出しました。

5) 次年度のグループの焦点は何ですか？

現在の逆風と市場の不確実性を考慮し、Mapletree は回復力のある市場と資産クラスへの慎重な投資を続けると同時に、当社の開発能力を活用し、より良い財務リターンを生み出します。当社は経済成長が比較的堅調で、リスクとリターンの比率がより有利と思われるアジアの事業機会に焦点を当てます。可能であれば、成長セクター・市場における資本管理事業の拡大を目指

すとともに、長期的により大きなリターンを確保するため、引き続き開発活動に重点を置き、来年にはより多くのプライベート・エクイティ・ファンドを立ち上げる予定です。高金利環境が中期的に継続する中、部門や市場を問わず、不動産の価値が大きく調整されることが予想されます。そのため、保守的な資金調達戦略を採用しつつ、健全なギアリング比率を維持することに慎重を期していきます。また、十分なキャッシュフローと強固なバランスシートを優先することで、グループは、より広範な不動産市場における成長機会を活用し、この不確実な時期を乗り越えて安定を実現することができます。

- 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2022年度。
- 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 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 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。

* 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774億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執る。

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、財務部門そして情報システム&テクノロジー部門を統括。

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兼事務局長を務める。



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、日本、香港及び韓国、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。



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。



今井 夏生

ファイナンス本部長(日本)

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。



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。



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。

持続可能性レポート



持続可能性のハイライト

 UN PRI¹署名 2022年9月より	 48億2,000万 Sドル 確保済持続可能融資額(2023年3月31日現在)	
 300以上 グループ全体で取得した持続可能な建築物 認証とエネルギー格付けの数	 3つ星格付け MapletreeのGRESB 初申請 ² で3つ星を獲得	
 33MWp 太陽光発電容量グループ全体で約100%増加 ³ (2022年度)	 3,000以上 Mapletree資産全体で植樹数 (2022年度)	
 54% Mapletreeの上級管理職 に占める女性の割合	 58,000以上 研修プログラム参加事例(2022年) 5,800 研修プログラム実施件数(同)	 100% ESG研修修了社員
 100,000以上 事業展開する地域コミュニティ全体 に好影響を与えた人数(2022年度)	 550万 Sドル 企業の社会的責任(CSR)への貢献額 (2022年度)	 0件 関連法規に対する違反事例

1 国連が支援する責任投資原則。

2 Mapletree Investments Pte Ltd傘下で初めてグローバル不動産持続可能性ベンチマーク(GRESB)不動産アセスメントが実施されThe Harbourfront Pte Ltdが評価を受けた。

3 2022年3月31日現在の太陽光発電容量は約16,615kWp。

取締役会声明

取締役会はMapletreeの長期的な成功に総合的な責任を負い、持続可能性の問題が事業と戦略に組み込まれていることを保証します。取締役会はまた、Mapletreeの持続可能性報告や環境、社会、ガバナンス(ESG)実績の達成を監督しています。取締役会は、既存の12の重要事項の継続的な関連性を評価し、それらがモニターされ、適切に管理されていることを確認します。

進捗状況

2022年度、Mapletree Investments Pte Ltd (以下Mapletreeまたはグループ)は持続可能性の行程で大きく前進しました。著名な不動産グループとして、当社は地域コミュニティと環境の管理者としての義務を認識し、これらの責任を事業のあらゆる側面に統合するよう意識的に努力してきました。

私たちは、環境への影響を最小限に抑え、気候変動が私たちのビジネスに与える潜在的な影響を緩和するために、炭素排出削減対策を通じて2050年までにネットゼロを達成することを約束しました。

グループはその後、さまざまな面で持続可能性への取り組みを進めてきました。当社の投資決定、事業運営、開発プロジェクトにESGを組み込むことに重点を置いた持続可能性方針が導入されました。持続可能なビジネス慣行への誓約をさらに示すため、Mapletreeは国連が支援する「責任投資原則(UN PRI)」に署名しました。

さらに、Mapletreeは自主的に気候変動リスクの評価を行い、当社事業の潜在的なリスクと機会を特定しました。当社は今年初めて、金融安定理事会の気候関連財務情報開示タスクフォース



Chua Tiow Chye 及び Wan Kwong Weng
持続可能性運営委員会共同議長

(TCFD)の勧告に従い、当社の持続可能性報告に気候情報開示を盛り込みました。Mapletreeのシンガポール上場不動産投資信託3社は、前年度に気候リスク評価の行程に着手しました。

2022年度のその他の主な実績は以下の通りです。

- 2022年グローバル不動産持続可能性ベンチマーク(GRESB)不動産アセスメントにMapletreeが初参加し、5つ星のうち3つ星を獲得
- グループ全体で300以上のグリーンビルディング認証とエネルギー格付けを取得、維持
- グループ全体で太陽光発電容量を100%増加させ、すべての新しい倉庫ビルの屋上にソーラーパネルを設置できるようにした
- Mapletreeの上級管理職の54%を女性が占める

持続可能性の行程を続けるにあたり、一貫性のある効率的な環境データ収集を支援するため、グループ全体の環境データ管理システムの導入を目指します。これは、今後数年間でネットゼロの中間目標を策定する際のモニタリング及び報告活動の基盤となります。

本報告書では、環境パフォーマンスデータの報告範囲を拡大し、シンガポール、中国、インドのポートフォリオにまたがる7つの資産を追加しました。次年度以降もこの報告範囲をさらに拡大し、グループの事業をより包括的に把握できるようにしたいと考えています。

Mapletreeでは、持続可能な価値創造を達成するために揺るぎない努力を続けており、ステークホルダーの皆様の変わらぬご支援に感謝しています。

持続可能性レポート

ネットゼロ・ロードマップ

Mapletreeはパリ協定とシンガポールのネットゼロ排出目標を支持しています。これに伴い、グループは昨年、2050年までのネットゼロ排出目標を発表し、「2050年までにネットゼロ」というロードマップを策定しました。このロードマップは、持続可能性の原則をグループの投資決定、事業運営、開発プロジェクトに統合すること、環境データ管理システムを確立すること、持続可能性の情報開示を拡大すること、エンボディドカーボンとオペレーショナルカーボン削減の取り組み、ステークホルダー・エンゲージメントの概要を示しています。

Mapletreeの持続可能性の目標は、グループ全体のESG方針の実施を通じて、業務に統合されています。ESG方針の概要はMapletreeのウェブサイトに掲載されています。

段階的取り組み



基礎固め

- 不動産バリューチェーン全体で持続可能性方針を実施する
- 環境データ管理システムの確立
- 年間ESG目標の設定



定期的かつ透明性の高い報告

- 年次持続可能性報告書を発行し、外部保証に努める
- TCFD及びMAS環境リスクマネジメントガイドラインに沿った気候情報開示の実施
- GRESBなどの不動産持続可能性ベンチマークへの参加
- UN PRIに署名



ネットゼロ目標の設定

- 2050年までの中長期目標の設定



ESGに関するステークホルダーとのエンゲージメント強化

- 従業員のエンゲージメント
- テナントのエンゲージメント
- 投資家のエンゲージメント



エンボディドカーボンとオペレーショナルカーボンの削減

- 持続可能な建設資材の活用
- エネルギー効率の高い設計と対策に重点を置く
- 屋上での再生可能エネルギー発電
- 再生可能エネルギーの調達



ネットゼロ・カーボンの確保

- 自然ベースのソリューションへの投資
- 残留排出量に対する炭素クレジットの取得

日本における持続可能性ハイライト

環境認証(CASBEE, BELS)を取得した日本の物件

CASBEE – 建築 Sランク取得(2022年度)

- ・ 桑名センター
- ・ 神戸センター
- ・ 難波サウスゲート
- ・ 野田センター
- ・ 沼南センター
- ・ TF西台ビル

CASBEE – 建築 Aランク取得(2022年度)

- ・ EDGE勝どき
- ・ 東広島センター
- ・ 瑞穂町センター

CASBEE – 建築(新築) Aランク取得(2021年度)

- ・ メープルツリー筑紫野
ロジスティクスセンター(第一期)*

* 2023年7月25日竣工

BELS – 建築評価認証 5つ星★★★★★取得(2022年度)

- ・ オークウッドスイーツ横浜

日本の物件におけるイニシアチブ

日本ではメープルツリー筑紫野ロジスティクスセンターにおいてエネルギー消費の削減に努め、リサイクル用品の再利用、有害物質の利用回避、そして光害に対するコントロールを強化してきました。更なる改善策として高効率な省エネ対策と断熱効果を備えた材料を建物の外壁に備えることでゼロエネルギービルディング(ZEB)として認証される予定です。

Mapletree Logistics Trust (MLT)ではポートフォリオを低炭素型へと移行するにあたり、総エネルギー消費量と二酸化炭素排出量削減のため、代替エネルギーとして再生可能エネルギーを利用しています。日本の物件には2013年より太陽光発電設備を順次設置を行い、現在計7拠点において稼働中です。7拠点における合計発電容量は7,600 kWpとなります。

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。

2022年度は日本より2つのチームが5,000 SDollarの支援資金を得て、大田区の3つの公園でゴミ拾いを行いました。



CSRイニシアチブの活動として大田区の公園内でゴミ拾いをする様子。

グリーン イニシアチブ

Mapletreeでは、各国のオフィスにおいて環境に優しい慣習を促進する目的のもとスタッフグリーンイニシアチブというプロジェクトを立ち上げました。

日本ではIXINAL門前仲町ビル、mBAY POINT幕張ビル、富士通幕張ビル、SII幕張ビル、日本ヒューレット・パッカード本社ビル、TF西台ビルの6物件において植樹活動を行いました。



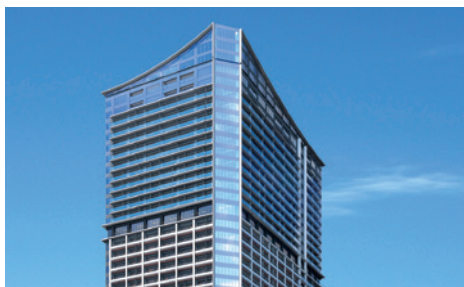
グリーン・イニシアチブの活動としてTF西台ビルにて植樹をする様子。

MAPLE TREE 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 ²)	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 ²)	14,039



メイ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	物流施設
竣工年度	2023年(第1期)/ 2026年以降(第2期)
建物延床面積(m ²)	271,951 (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 ²)	11,399



難波サウスゲート	
所在地	大阪市中央区難波
建物用途	商業施設
竣工年度	2019年
建物延床面積(m ²)	23,106

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) はアジア市場の主要ゲートウェイの代理とな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。


MPACTのポートフォリオはアジア市場の主要ゲートウェイ5拠点にまたがり、シンガポールに5棟、香港特別行政区に1棟、中国に2棟、日本に9棟、韓国に1棟、合計18の商業物件で構成されています。総賃貸可能面積は1,120万平方フィート、評価額は約166億Sドルです。

MPACT は現在、首都圏(東京、横浜、千葉)にある9つのオフィスビルを運用しています。

	IXINAL 門前仲町ビル	
	所在地	東京都江東区福住
	建物用途	オフィス
	竣工年度	2009年
	賃貸可能面積(m ²)	6,852

	東日本橋一丁目ビル	
	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
	賃貸可能面積(m ²)	2,601

	TS 池袋ビル	
	所在地	東京都豊島区東池袋
	建物用途	オフィス
	竣工年度	2005年
	賃貸可能面積(m ²)	4,002

	SII 幕張ビル	
	所在地	千葉県千葉市美浜区
	建物用途	オフィス
	竣工年度	1993年
	賃貸可能面積(m ²)	70,744



アーバス新横浜ビル

所在地	神奈川県横浜市
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
賃貸可能面積(m ²)	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
竣工年度	1992年
賃貸可能面積(m ²)	61,088



大森プライムビル

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
賃貸可能面積(m ²)	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
竣工年度	1993年
賃貸可能面積(m ²)	84,688



日本ヒューレット・パカード本社ビル

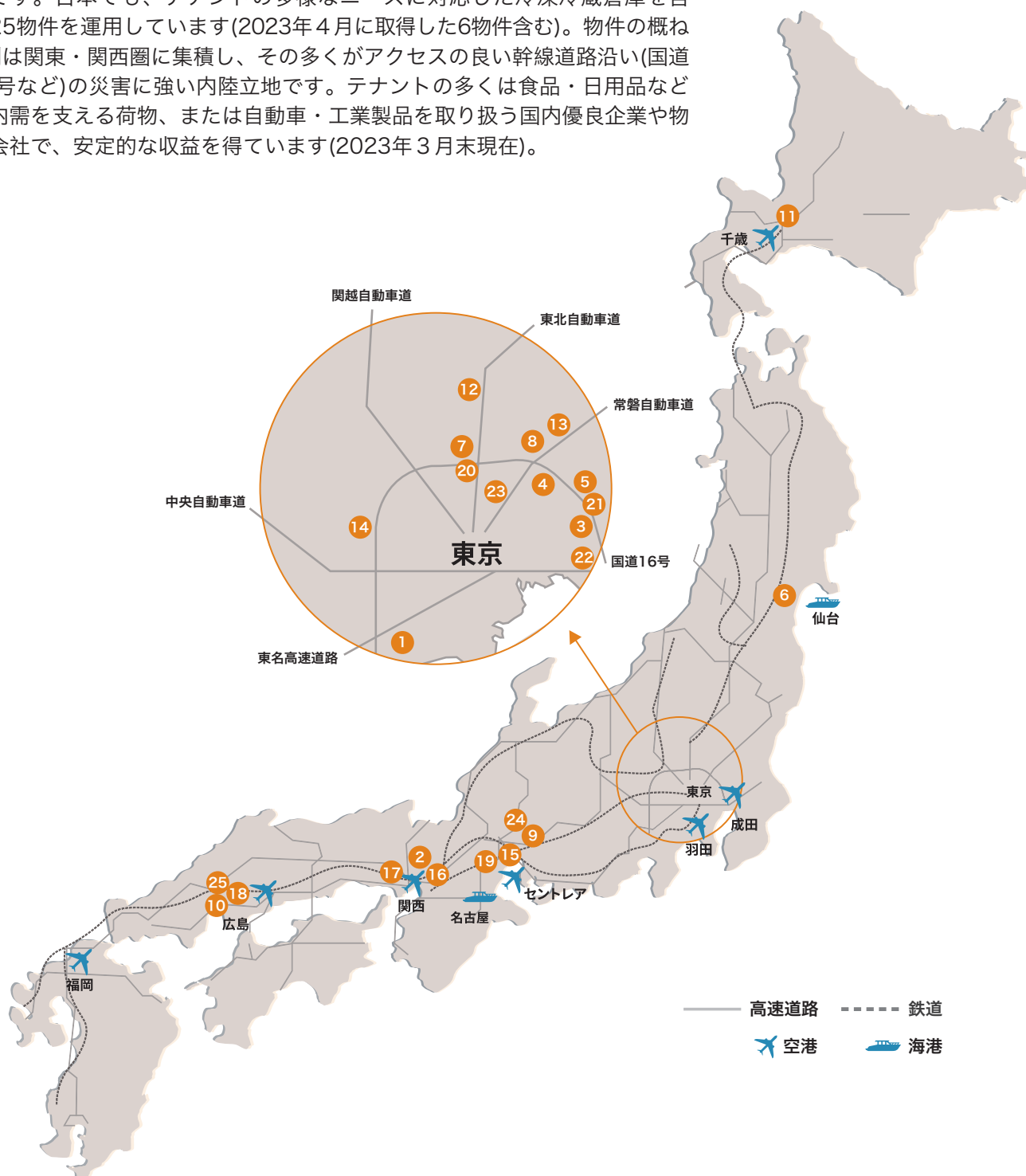
所在地	東京都江東区
建物用途	オフィス
竣工年度	2011年
賃貸可能面積(m ²)	42,496

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

シンガポール証券取引所に上場する不動産投資信託のMLTは、アジア・太平洋地域9カ国に185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を含む25物件を運用しています(2023年4月に取得した6物件含む)。物件の概ね8割は関東・関西圏に集積し、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(2023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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	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 ²)	17,558

*岩槻センターは現在土地のみ(面積24,469m²)を運用中。



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 ²)	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 ²)	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 ²)	7,217



13 守谷センター

所在地	茨城県守谷市
取得年	2012年
建物延床面積(m ²)	43,697



14 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 ²)	22,015



15 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 ²)	6,723



16 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 ²)	12,343



17 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 ²)	102,127



18 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 ²)	26,969



19 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 ²)	158,034



20 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 ²)	21,165

*この物件は2023年4月28日に取得しました。



21 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 ²)	55,129

*この物件は2023年4月28日に取得しました。



22 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 ²)	24,678

*この物件は2023年4月28日に取得しました。



23 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 ²)	16,102

*この物件は2023年4月28日に取得しました。



24 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 ²)	49,575

*この物件は2023年4月28日に取得しました。



25 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 ²)	53,599

*この物件は2023年4月28日に取得しました。

受賞歴

投資と資産運用

Best Foreign Real Estate Enterprises 2023 – Ranked 10th
Guandian.cn, China
• Mapletree Investments Pte Ltd

The Edge Singapore Billion Dollar Club 2022 – Most Profitable Company (REIT Category)
The Edge Singapore
• Mapletree Industrial Trust

卓越した建築物

2022 URA Architectural Heritage Awards – Award for Conservation & Innovation (Distinction)
Urban Redevelopment Authority, Singapore
• St James Power Station

Best Commercial Workplace 2022
British Council for Offices
• 400 Longwater Avenue
• Green Park

SIA Architectural Design Awards 2022
Singapore Institute of Architects
• St James Power Station

持続可能なビジネス

BCA Green Mark Award 2022 (Platinum)
Building and Construction Authority, Singapore
• Mapletree Anson
• Mapletree Business City
• Mapletree Hi-Tech Park @ Kallang Way
• VivoCity

BCA Green Mark Award 2022 (Gold^{PLUS})
Building and Construction Authority, Singapore
• Serangoon North Cluster

BEAM Plus Existing Buildings V2.0 Comprehensive Scheme (Final Platinum Rating) 2022
Hong Kong Green Building Council
• Festival Walk

**CASBEE – 建築
Sランク取得(2022年度)**
• 桑名センター
• 神戸センター
• 難波サウスゲート
• 野田センター
• 沼南センター
• TF西台ビル

**CASBEE – 建築
Aランク取得(2022年度)**
• EDGE勝どき
• 東広島センター
• 瑞穂町センター

**CASBEE – 建築(新築)
Aランク取得(2021年度)**
• メープルツリー筑紫野
ロジスティクスセンター(第一期)*
* 2023年7月25日竣工

**BELS – 建築評価認証
5つ星★★★★★取得(2022年度)**
• オークウッズスイーツ横浜

Biodiversity Champion 2022
The Green Organisation
• Green Park

EDGE ADVANCED Certificate 2023
Green Business Certification Inc.
• Sandhill Plaza

GreenRE Existing Industrial Facilities (Gold) 2022
GreenRE Sdn Bhd, Malaysia
• Mapletree Logistics Hub – Jubli Shah Alam

GreenRE Existing Industrial Facilities (Silver) 2023
GreenRE Sdn Bhd, Malaysia
• Mapletree Logistics Hub – Tanjung Pelepas

LEED Platinum (Operations and Maintenance)
U.S. Green Building Council
• Global Infocity Park Chennai
• Global Technology Park, Bengaluru

LEED Gold (Operations and Maintenance)
U.S. Green Building Council
• Mapletree Chongqing Bishan Logistics Park
• Mapletree Huaian Industrial Park
• Mapletree Liuhe Logistics Park
• Mapletree Nantong Chongchuan Logistics Park
• Mapletree Nantong (EDZ) Logistics Park
• Mapletree (Quanzhou TIZ) Logistics Park
• Mapletree Wuxi New District Logistics Park
• Mapletree (Wuxi) Logistics Park
• Mapletree (Xuzhou) Automatic Logistics Park
• Mapletree Yangzhou Industrial Park
• Mapletree (Yiwu) Industrial Park
• Mapletree Zhangzhou Logistics Park
• Mapletree Zhenjiang Logistics Park

LEED Silver (Building Design and Construction)
U.S. Green Building Council
• Mapletree Weifang Modern Supply Chain Industrial Park

WELL Precertification 2022
International WELL Building Institute
• Vikhroli Business City, Mumbai

リテールとサービスエクスペリエンス

Travel + Leisure Luxury Awards Asia Pacific 2023 - Best City Hotels in Vietnam
Travel + Leisure Southeast Asia, Hong Kong & Macau
• InterContinental Saigon

U Magazine Shopping Mall Awards – Top 20 Shopping Mall Events (2021-22)
U Magazine, Hong Kong SAR
• Festival Walk

Vietnam's Leading Hotel Residences 2022
Word 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

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

Unit 405-407, Tower A
N.109 mPlaza, Pazhou Avenue
Haizhu District,
Guangzhou 510335, China
Tel: +86 20 3250 2000

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

韓国

Mapletree Korea Management Co., Ltd

15F 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

4th 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, 28th 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, 24th Floor
Long Beach, CA 90831
United States
Tel: +1 562 473 7300

テキサスオフィス

5757 Alpha Rd, 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

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

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

MAPLETREE INVESTMENTS PTE LTD

10 Pasir Panjang Road #13-01

Mapletree Business City

Singapore 117438

Tel : +65 6377 6111

Fax: +65 6273 2753

www.mapletree.com.sg

www.mapletree.co.jp

Co. Reg. No.: 200010560E

