

Gaining Ground

Mapletree Investments Pte Ltd
Annual Report 2016/2017 (日本語版)

maple^{tree}

An aerial night view of London, showing the River Thames winding through the city. The Tower Bridge is illuminated and stands prominently in the foreground. The city lights are visible in the background, creating a vibrant urban scene. The sky is a deep blue, suggesting dusk or dawn.

コミュニティ支援総額
(2010年度～)

1,500万ドル

グローバルでの顧客総数

~5,000社

税引後純利益

14億1,370万ドル

総運用資産額

395億ドル

総床面積

>1,400万m²

物件保有国数

12ヶ国 (領域を含む)



Gaining Ground

Mapletree (メープルツリー) ではより高いパフォーマンスを常に追求。成長機会を捉えるためにビジネスモデルには絶えず磨きをかけ、また新たな投資機会の評価には入念なアプローチと厳格なリスク管理プロセスを用いています。

収益基盤をさらに強化し、ステークホルダーに持続可能な利益を提供し続けることが目標です。

Contents

2	パフォーマンス・ハイライト
4	当社の取り組み: Balancing Our Portfolio Building Sustainability Enhancing Our Business Model
6	会社概要
8	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
16	シニアマネジメント
18	日本ポートフォリオ
22	Mapletree Logistics Trust (MLT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ
24	受賞歴
	拠点

パフォーマンス ハイライト

2017年3月31日に終了した会計年度(2016年度)はオーストラリア、イギリス、アメリカ、そしてベトナムでの物件取得収益によって記録的利益を達成しました。これまで開発中だった物件の完成、そしてMapletree(メープルツリー)運営の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。

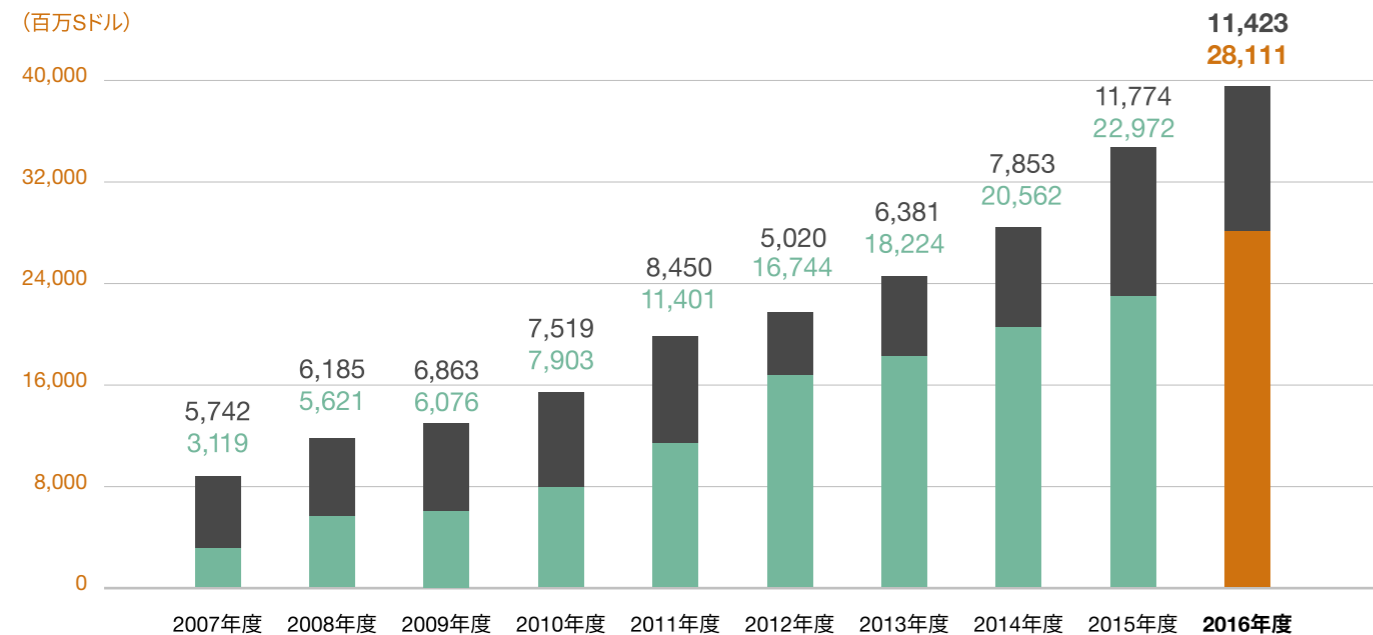


総運用資産
(2016年度)

総収入は23億シンガポールドル(Sドル)、税引後純利益¹は前年の9億6,520万Sドルから46%の伸びとなる14億1,370万Sドルとなりました。

395 億Sドル

運用資産



● 運用資産 ● 自己資産

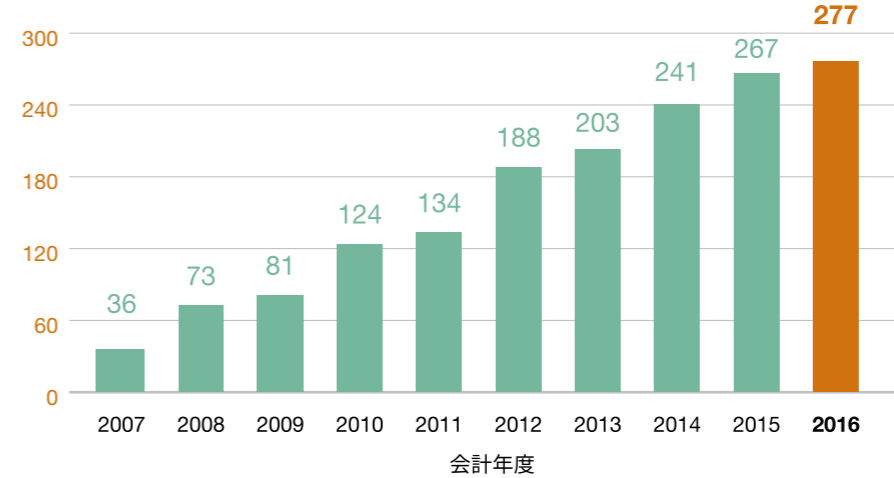
税引後純利益¹
(2016年度) **14億1,370万Sドル**

5年平均ROIE⁴
(2012年度~2016年度)

11.2%

フィー収入²

(百万Sドル)

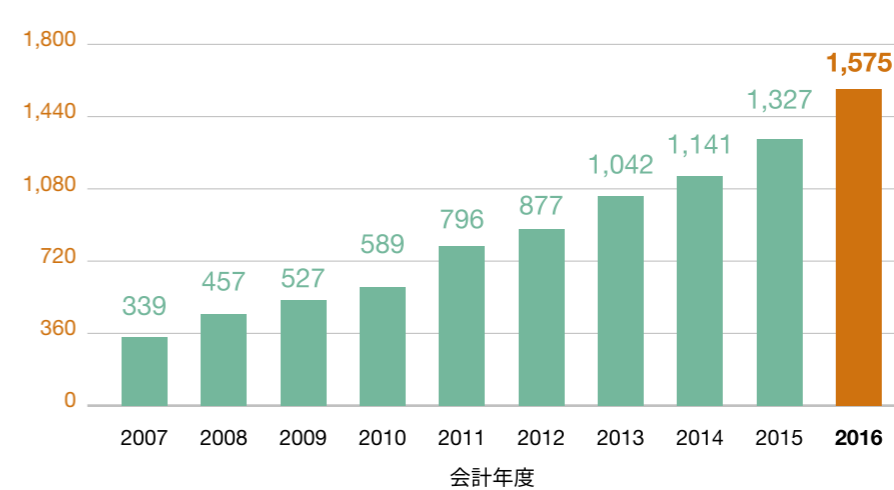


10年平均ROIE⁴
(2007年度~2016年度)

11.7%

EBIT + SOA³

(百万Sドル)



5年平均NAV CAGR⁵
(2012年度~2016年度)

11.8%

10年平均NAV CAGR⁶
(2007年度~2016年度)

13.1%

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 REITマネジメントフィーを含む。
3 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SOAに関する償却にともなう損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。
4 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。
5 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2012年3月31日の純資産をベースとする。
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2007年3月31日の純資産をベースとする。

Balancing Our Portfolio

Mapletreeは2014年以来、アジア圏外の先進国で、新規アセットクラスを含む収益力の高い資産を特定し投資するビジネス戦略を採用。戦略の一環として収入源を多様化したことによって、グループは世界的に厳しい経済環境を切り抜けることができました。このように堅固なアプローチが奏功、2016年度は6億4,360万シンガポールドル（SD）という高い経常的収益に支えられ、2015年比46%増の14億1,370万SDの過去最高益を達成しました。



Building Sustainability

Mapletreeの事業に対するアプローチは長期的で、持続可能性慣行をビジネスモデルに組み込んでいます。堅固なシステムによってビジネスに潜むリスクや利益相反の可能性を常にチェック。デベロッパーとして、環境に優しい建築や省エネルギー対策を通じて、当社物件による環境への影響を最小限にとどめることを目指しています。またCSR活動を通じて地域コミュニティやテナントとの関わりを持ち続け、教育、ヘルスケアや芸術関係の支援を行っています。

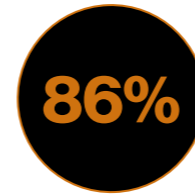


Enhancing Our Business Model

Mapletreeでは、資産管理を不動産開発や投資運用と組み合わせることで価値を創造するビジネスモデルを採用しています。本年度中、スチューデントハウスと企業用住宅/サービスアパートメントの2つの新規アセットクラスで利益を高めるべく取り組んできました。当アセットクラスでのノウハウ強化のため、企業用住宅/サービスアパートメントをグローバルに展開する業界首位のオペレーターOakwood Worldwide（オークウッド・ワールドワイド）を買収しました。



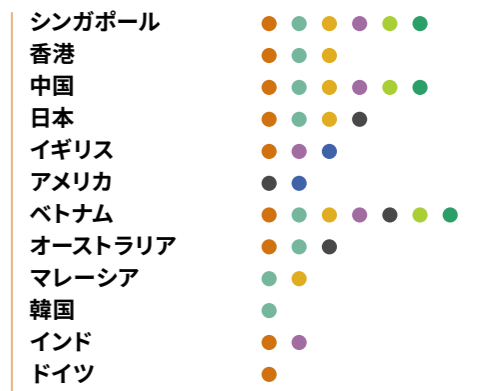
運用資産



シンガポール	151億8,810万SD
香港	75億1,620万SD
中国	53億5,830万SD
日本	33億7,630万SD
ベトナム	12億6,270万SD
マレーシア	5億8,500万SD
韓国	4億20万SD
インド	2億4,600万SD



イギリス	25億2,210万SD
アメリカ	16億9,170万SD
オーストラリア	11億4,480万SD
ドイツ	2億4,290万SD



環境的持続可能性

デベロッパーとして、環境に優しい建築の開発に最大限の努力をしています。シンガポール国内で当社が手がけた物件のうち16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。海外物件でも同水準を目指し、6物件がLEED認定済みです。



経済的持続可能性

総合的なリスク管理とコーポレート・ガバナンス慣行に基づき、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います。



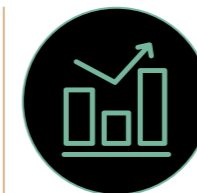
社会的持続可能性

2011年以来、CSRに関する取り組みとして1,500万SDを支出し、教育、ヘルスケアや芸術関連の支援を行ってきました。教育は常にグループの取り組みの中心にあり、2016年度はさらに国内の教育プログラム資金として、2年間にわたり役立ててもらえるよう300万SDを追加支出しています。



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管理で、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。



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は、不動産に本来備わる価値を解き放つ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ところで新たなビジネス機会を求め、捉えます。開発と資産管理の能力を組み合わせることにより不動産価値を高め、さらなる成長を目指します。

会社概要

Mapletree Investments Pte Ltd (メープルツリー・インベストメンツ) は、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、資産運用会社です。当社は投資家の皆様に安定して高いリターンを提供するため、将来の成長が見込まれる地域で不動産に投資します。

2014年以来Mapletreeは、それまで事業の中心として確立してきたアジアのみならず圏外へも活発な投資を開始し、収益基盤を拡大して利益を高めてきました。これまでにオーストラリア、ドイツ、イギリスやアメリカなど成熟して透明、かつ流動性の高いマーケットで地歩を固め、収益力ある資

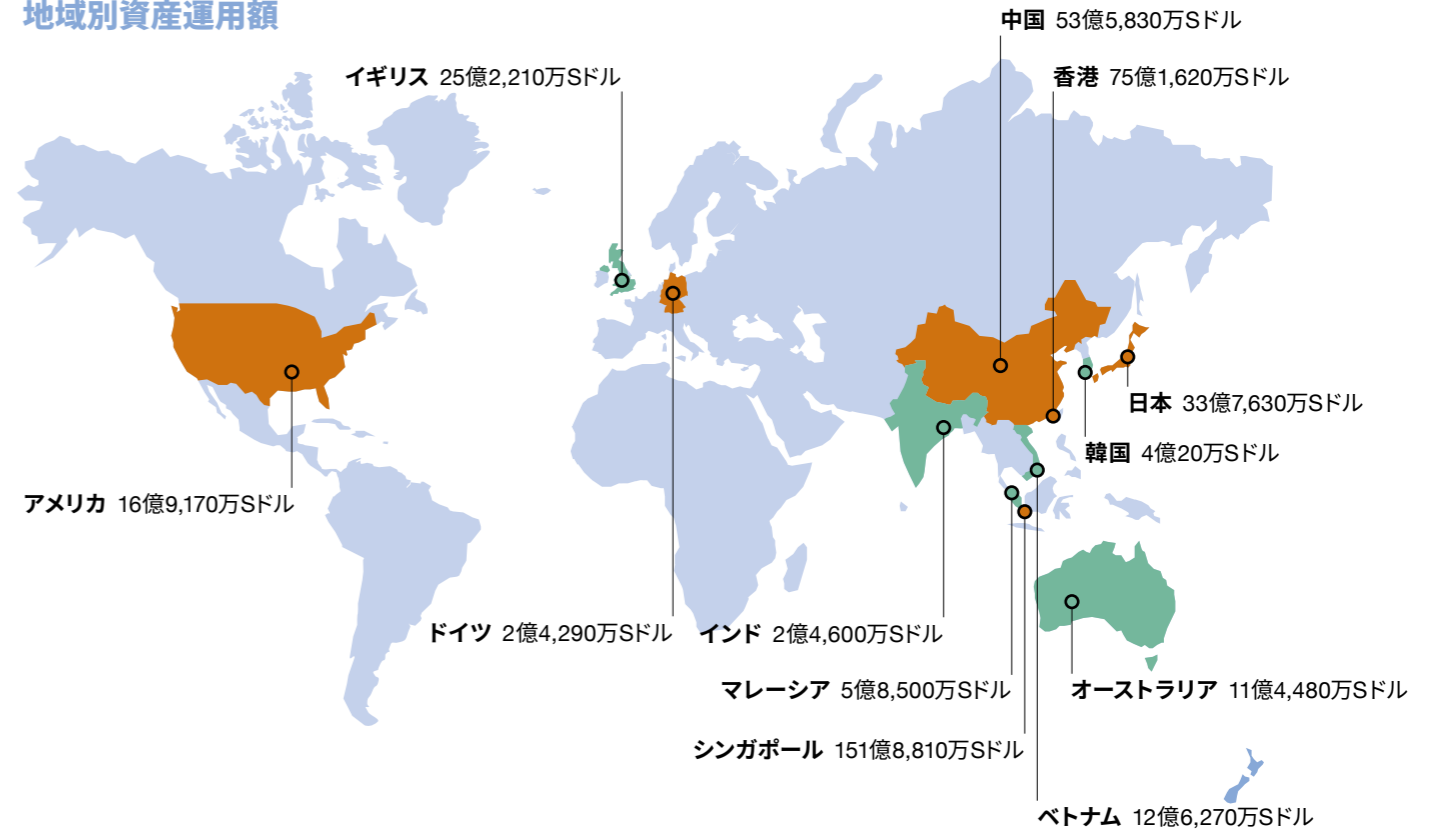
産のポートフォリオを拡大しています。今ではこれらのマーケットが、当社運用資産の14.2%を占めるまでになりました。また学生アパートメント、そして企業用住宅/サービスアパートメントでの専門知識を深めるべく、両分野における業界首位のオペレーターとパートナーシップを締結。当社資産の品質・管理を強化し、各アセットクラスのポートフォリオ価値全体を高めることにつながるものと考えています。

現在、グループは12ヶ国（領域含む）にわたる7つの不動産セクターで、395億シンガポールドル（Sドル）に及ぶポートフォリオを所有しています。セクターの内訳はオフィス、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で、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にて資産を保有しています。およそ281億Sドル、当社運用資産の71%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。新たな投資機会が浮上した際にそれを追及するため、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。

企業用住宅/サービスアパートメント事業を強化するため、2017年2月にOakwood Worldwide (オークウッド・ワールドワイド) を買収。Oakwoodからの従業員1,359人を加え、2017年3月31日現在のグローバルでの従業員数は3,000人以上になります。

地域別資産運用額



成長プラットフォーム



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



シンガポール工業

シンガポールでの工業用物件の開発、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



物流

アジア太平洋での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



北アジア & 新市場

オーストラリア、ドイツ、グレーターチャイナ、日本、イギリス及びアメリカ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 Trust

私募不動産投資ファンド：

- MJOF
- MJLD
- Mapletree Global Student Accommodation Private Trust



東南アジア

東南アジア（除シンガポール）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

会長メッセージ



Edmund Cheng
エドモンド・チェン

収益力ある資産のポートフォリオを形成し、ステークホルダーに対し継続的かつ高い利益を生むために、Mapletreeは2016年度にアジア圏外への投資をさらに進めました。



アメリカでMapletreeが所有し、Oakwoodが管理を手がけるサービスアパートメントOakwood Portland Pearl District

2016年度の財務実績

2016年度はMapletree（メープルツリー）の第2期5カ年計画の3年目となる年です。厳しい市況にもかかわらず、Mapletreeにとっては非常に実り多い1年となりました。当社事業及び重要業績評価指標（KPI）から逸れることなく、グループはアジア圏外へと着実に踏み出すことができました。そこで、2016年度のアニュアルレポートのテーマは「Gaining Ground—地歩を固める」とさせて頂きました。

グループの総収入は大きく伸びて23億2,880万シンガポールドル（Sドル）を計上し、税引後純利益¹は過去最高の14億1,370万Sドルでした。EBIT+SOA²は19%増の15億7,510万Sドル、2016年度の5年平均ROIE³は11.2%で2012年3月31日以来のNAV CAGR⁴は11.8%となっています。これらの結果は、安定して持続可能な利益を達成するためのグループの堅固なビジネスモデルが正しいこと、そして統制のとれた運営と実行力を証明するものと言えるでしょう。

好調の主な理由としては、経常的活動に対する税引後純利益が5億2,940万Sドルから6億4,360万Sドルに増加したことや、アメリカ、イギリス、そして中国、マレーシア、日本、シンガポールやベトナムなどアジアの主要市場におけるグループ事業拡大が挙げられます。

不動産デベロッパー、投資会社、そして資産運用会社として、当社は高い成長が見

込まれるマーケットや不動産セクターへ集中的に投資しています。

2016年度の主要ハイライト

収益力ある資産のポートフォリオを形成し、ステークホルダーに対し継続的かつ高い利益を生むために、Mapletreeは2016年度にアジア圏外への投資をさらに進めました。

まず年度の初めには、ビジネスパーク、企業用住宅/サービスアパートメント、そしてスチューデントハウス事業のグローバルな成長を加速し強化するというグループ戦略により、2016年5月にイギリスのパークシャー、レディングにあるGreen Park（グリーンパーク）を取得しました。これは授賞歴もある79ヘクタールのビジネスパークです。それに続き11月には、アメリカの6つの州に点在する7つのスチューデントハウスで構成されたポートフォリオを取得。年度の終わりには、企業用住宅/サービスアパートメントをグローバル展開する業界首位のオペレーターOakwood Worldwide（オークウッド・ワールドワイド）を買収しています。これらにより、グループはアメリカとイギリスにおけるプレゼンスを獲得し、より強固な地盤を築きました。

2016年度6月には、さらにベトナムのホーチミン市1区にあるグレードAのオフィス、サービスアパートメント、ホテル、そして飲食店が入ったハイグレードな複合施設、

Kumho Asiana Plaza（クムホ・アジアナプラザ）を取得。オフィス、サービスアパートメントとリテール部分の稼働率が90%を超える同施設は、グループにとってベトナムでは最大規模の投資となりました。

当社はまた、投資家の皆様に強固な経常的収益を提供できるよう取り組んでいます。グループでは2017年3月に5億3,500万米ドル（約7億4,620万Sドル）の出資を集め、Mapletree Global Student Accommodation Private Trust（MGSA P-Trust）の組成に成功しました。シンガポールで初となるこの収益力の高いセクターに特化したファンドは、投資家の皆様に安定して収益をもたらす、弾力性のあるスチューデントハウスへの投資機会を提供するものです。

- 1 税引後純利益（PATMI）は、償還期限のない社債所有者と株主に起因する純利益（支配権のない関連会社からの配当金加算後、税引後）。
- 2 支払金利前・税引前利益（EBIT）に関連会社・合併会社（SOA）からの利益を加算したもので、再評価損益及びSOAに関連する償却にともなう損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。
- 3 自己資本利益率（ROIE）は、自己資本に対する税引後純利益率を示す。なお、自己資本には株主資本の他に、再評価差額金、流動資産の時価評価差額金、負ののれん代などが含まれ、税引後純利益からは永久債に対する配当が除かれる。
- 4 純資産価値の年平均成長率（NAV CAGR）は、純資産から株主への配当分を引いてあり、非支配会社からの配当及び償還期限のない社債の金利は除外して計算。成長率は2012年3月31日の純資産をベースとする。



2017年2月に開催された、Mapletreeのマネジメントと給付型奨学金を受給しているシンガポール工科大学の学生との交流会

ここアジアで当社は、継続してポートフォリオを拡大すべく取り組んできました。ベトナムではグループ初のオフィス開発物件となるMapletree Business Centre (メープルツリー・ビジネスセンター) が、シンガポール Lee Hsien Loong (リー・シェンロン) 首相を主賓に招き2017年3月に公式オープンしました。この17階建てグレードA仕様のオフィスタワーは暫定入居許可 (TOP) を取得しており、有名多国籍企業から好評を頂いています。同タワーはSaigon South Place (サイゴン・サウスプレース) 内で当社が開発した施設の一部です。

シンガポールのAlexandra (アレクサンドラ) 地区では、Mapletree Business City II (メープルツリー・ビジネスシティ II、以下MBC II) が2016年4月にTOPを取得し、再開発マスタープランの最終フェーズを完了しました。この30階建てのMBC IIはグループの開発実績を増やしただけでなく、シンガポールで最も高層のビジネスパークとなっています。さらには環境に優しい持続可能な設計と開発が評価され、持続可能性評価において権威あるシンガポール建築建設庁のGreen Mark (グリーンマーク) プラチナ賞を受賞。また、米国グリーンビルディング協会からはLEEDゴールド認証を受けることができました。

シンガポールではまた、リテール、オフィス、そしてビジネス2 (B2) の環境基準を満たした軽工業エリアからなる複合施設18 Tai

Seng (18タイセン) が新たに加わり、グループは拡大を続けています。地下鉄駅に直結する同施設は、2016年11月にTOPを取得し、2017年2月に稼働率93%でリテールセンターを開業させています。

中国では南海にSouth China Singapore City International Education Zone (南中国シンガポールシティ国際教育ゾーン) を開業し、ここでも地盤が強化されました。Nanhai Business City (南海ビジネスシティ) 第4フェーズの一部であるこの複合施設は、シンガポール労働省国務大臣のTeo Ser Luck (テオ・サーラック) 氏を主賓に招き2017年1月に公式オープンしました。

地域社会への貢献

Mapletreeは2011年にCorporate Social Responsibility (企業の社会的責任、以下CSR) ポリシーを策定して以来、教育やヘルスケアの支援によって人々の生活を向上させるための努力を続けてきました。また持続可能な環境への取り組みや芸術に対するサポートを通じて、地域コミュニティを豊かにすることにも力を入れています。当社のコミットメントの中核として、グループの税引後純利益が3億ドルを超えた年度には200万ドルをCSR事業に配分するという目標を設定しており、2016年度はその目標を達成しています。

現在までにグループは、シンガポール国内の全6つの大学で学ぶ経済的支援を必要とする学生たちへ300万ドルを超える支援をしてきました。地元企業として高等教育を支援することは、当社の事業拡大のために必要な、優れた人材との強力なパイプラインを築くことにもつながります。

グループではまた、国内6つの大学向けに給付型奨学金プログラムMapletree Bursaryの設立や、プログラム対象下の学生の中で成績優秀者に付与する報奨金制度のために300万ドルを提供しています。さらに地元の5つのポリテクニク (専門教育) とSIM Global Educationでの報奨金制度へ98,000ドル以上を提供してきました。

教育支援以外では、MBCのフットサルコートにおいて2017年3月、Mapletreeフットサル・チャレンジを初開催しました。これはテナントとの共同によるコミュニティ活動で、Mapletree、MBC IとIIのテナントからのチーム、そして青少年の育成・更生支援をしているBoys' TownとBeyond Social Servicesからはユースチームが出場して優勝カップを争いました。

もうひとつの重点分野は、社会的リスクのある青少年への支援です。2015年、社会経済的に恵まれない環境にもかかわらず学業に励む若者に資金の支援をするため、Mapletree Youth Resilience Programmeを立ち上げました。当社が支援を行う5名の若者は学業で良い成績を残し、2名がポリテクニクへの入学を果たしているという喜ばしい報告をここでさせて頂きます。

近年、グループの業績は好調で年々収益も増加しています。これからもCSRプログラムを強化し、地域コミュニティへの貢献を拡大していけるようにと願っています。



MBCフットサルコートで開催されたMapletreeフットサル・チャレンジの試合の様子

従業員のCSR活動を推進

この数年間で当社の従業員数は2012年度の1,368人から現在の3,000人以上へと増加しました。従業員の各地域へのかかわりを促進するため、各国オフィスではCSR活動を組織化して共通の関心がある人たちを集め、地域コミュニティーへ還元させる取り組みを行っています。

シンガポールのスタッフ主導によるCSR活動では、当社が本社を置くMBC近辺にある幼稚園の園児を対象とし、読み聞かせ会を開催しています。またVivoCity（ビボシティ）やMBCIなどMapletree所有物件ではチャリティバザーを開催し、支援対象者の希望を叶えるために法人テナントの方々と力を合わせました。

グループはまた、MapletreeスタッフCSRプログラムの枠組みの中で、スタッフ主導の活動に対し年間最大5件まで、各プロジェクト5,000Sドルの初期費用を提供しています。中国とインドでは独自のCSR活動が立ち上げられ、従業員の参加が呼びかけられるなどポジティブな成果が得られています。

2年前には、CSRプログラムの枠組みの中でMapletree Academic Achievement Programmeを立ち上げ、ポリテクニクの卒業生に報奨金を支給しています。現在ではこれをさらに拡大してMapletree Education Awardとし、当社従業員の子供たちも対象に加えることにしました。2017年3月には第1回目の41名に報奨金が付与されましたが、当社従業員とその子供たち、中には子供たちの祖父母もセレモニーに参



2017年3月に授与式が行われたMapletree Education Awardの第1回目受賞者たち

加している様子を見るのはなんとも嬉しいものでした。

持続可能性レポートの導入

当社の事業活動における持続可能性を一層推進するため、初めてとなる持続可能性レポートをこのアニュアルレポートの英語版へ含めることにしました。レポートでは、当社がシンガポール証券取引所の報告ガイドの要件を満たすべく取り組み、実施してきた活動の様子をお伝えしています。（詳細は当社ウェブサイトをご覧ください）

謝辞

取締役会を代表し、年々Mapletreeを一層の発展へと導く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の努力に対して感謝の意を表したいと思います。また、グループがこうして記録的業績を達成できたのは、オーストラリア、アメリカそしてイギリスを含むスタッフ全員の努力と貢献によるものです。

また、取締役会からの貴重な助言と指導に対しても感謝の意を表したいと思います。そして、この場をお借りして、2017年3月に新たに取締役としてCheah Kim Teck（チェア・キムテック）氏を迎え入れたことをお伝えします。Cheah氏は前職ではMapletree Logistics Trust Management Ltdの社外取締役兼監査・リスク委員会の委員を務めていました。

2017年度は、Mapletreeはさらなる持続可能なビジネスの構築に努め、グローバルでの地歩を固めていきたいと思いをします。

取締役会長
Edmund Cheng
エドモンド・チェン



上海の新天地地区で高齢者の方々を午後のアクティビティに連れ出すスタッフたち

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. 2016年度はMapletree（メープルツリー）の5カ年計画における3年目の年です。Mapletreeの業績について、またその中でも特筆すべき内容についてお聞かせください。

グループの税引後純利益¹が前年比46%増の14億1,370万シンガポールドル（Sドル）となる、非常に充実した1年でした。好調な経常収益に支えられ、今年度の税引後純利益は2000年のMapletree設立以来の最高を記録しています。これは当社ビジネスモデルの長期的実行可能性と、持続可能

かつ大きな利益を実現すべく不動産デベロッパー、投資会社、そして資産運用会社としての役割を効率的に統合した当社の活動の正しさを証明するものです。特に経常収益は、2015年度比で22%の増加となる6億4,360万Sドルとなりました。第2期5カ年計画のKPI指標達成に向け順調に進んでいると言えます。

また5カ年計画の3年目に入り、グループの2016年度のROE²は12.8%と引き続き好調を維持しています。これによって、ここまでの3年間の平均ROE²は11.1%となり、目標である10%から15%の圏内に達しています。

2. Mapletreeの事業の健全性が明らかである中、グループは2016年度においてアジア以外への展開を進めています。その方針転換の理由と、それらのマーケットにおけるプレゼンス向上のためにMapletreeはどのような事業を行ってきたのか教えてください。

アジアは当社にとっての中核マーケットであり、これまでグループに成長機会をもたらした一方で、近年では地域の経済停滞

重要業績評価指標 (KPI)	2016年度	2018年度までの目標
収入		
5年平均NAV CAGR ³ (2012年度～)	11.8%	10% - 15%
5年平均ROIE ⁴ (2012年度～)	11.2%	10% - 15%
利益		
EBIT + SOA ⁵	15億7,510万Sドル	16億～23億Sドル
フィー収入 ⁶	2億7,740万Sドル (2014年度～2016年度の累計： 7億8,510万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)	395億Sドル	400億～500億Sドル
AUM比率 (運用資産vs自己資産)	2.5:1	>3:1

が必然的に当社の成長にブレーキをかけていることも事実です。

総合的なマーケット評価を実施した結果、3年前にオーストラリアやアメリカ、イギリス、そしてドイツといった先進経済国へ事業を拡大する戦略的判断に至りました。これらの国々の活気にあふれ成熟した不動産市況は当社にとって魅力的な投資機会であり、スチューデントハウス、企業用住宅/サービスアパートメント、オフィスやビジネスパーク、そして物流分野は、これら各国のマーケットで弾力性があり収益をもたらす、スケラブルなアセットクラスであると考えています。

そこで当社は、2016年にイギリスとアメリカで2つのポートフォリオを取得してスチューデントハウスのアセットクラスへ進出しました。両国はいずれも名門大学を数多く抱える世界有数の国です。そして、比較的には反景気循環的な性質と言えるスチューデントハウスによって当社は新たな収入源の確保に成功し、2016年度は23億2,880万Sドルという高い賃貸収入を達成しています。これは前年比24%の増加です。

この2つのポートフォリオを組み合わせ、さらにアメリカの同様のポートフォリオ1つを追加してMapletree Global Student Accommodation Private Trust (MGSA

P-Trust) を組成し、2017年3月に5億3,500万米ドル (約7億4,620万Sドル) の出資を集めることに成功しました。これは、イギリスとアメリカの22都市にわたるスチューデントハウス35物件からなるポートフォリオで、魅力的で弾力性があり収益力の高い当アセットクラスへ投資する機会を、シンガポールで初めて投資家の皆様にご提供する私募ファンドです。MGSA P-Trustに対する強い需要は、この新たなアセットクラスに対する当社の投資理論の正しさと、期待どおりの利益を上げてきたMapletreeの実績に対する投資家の皆様からの信頼の証であると言えるでしょう。



イギリス、シェフィールドのRockingham House (ロッキンガム・ハウス)。MGSA P-Trustで運用されるスチューデントハウスの1つ

- 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き後利益で計算されます。
- 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2012年3月31日の純資産をベースとする。
- 4 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。
- 5 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SOAに関連する償却にともなう損益、外国為替差損益、デリバティブによる損益は除外する。
- 6 REIT マネジメントフィーを含む。



2016年4月に完成したMapletree Business City II は、30階建てのビジネスパークを含むオフィス棟とフットサルやバスケットボールコートなどのレクリエーション施設からなる

さらに2017年2月には、企業用住宅/サービスアパートメントをグローバルに展開する業界首位のオペレーターOakwood Worldwide (オークウッド・ワールドワイド) を買収しました。3年間のパートナーシップを経た後の買収で、14,000ユニット以上を管理するOakwoodのグローバル事業全てを取得しました。これにより、当社がグローバルに展開する企業用住宅/サービスアパートメント事業の成長の勢いを一層強化し、支えていくことが期待されます。2017年3月31日現在、Mapletreeはアメリカで企業用住宅/サービスアパートメントを9物件、オーストラリアで1物件保有しています。加えて、日本で2物件、ベトナムでは1物件を開発中です。

ビジネスパークの分野では、イギリスのレディングに79ヘクタールを有し授賞歴もあるビジネスパーク、Green Park (グリーンパーク) を2016年5月に買収しました。これは高品質で収益力があり、加重平均賃貸期間満了までが長く、安定して収益向上が見込める強固なテナントベースに支えられた物件を取得するという、当社の現行五カ年計画の一環です。

3. 2016年度にアメリカとイギリスで複数の物件を取得したことで、アジアの重要性は下がったということでしょうか？

オーストラリア、ヨーロッパやアメリカといった新たなマーケットにおける運用資産はこの3年間で3億9,810万Sドルから56億Sドルへと拡大し、現在では当社の全運用資産の14%を占めるまでになりましたが、アジアが当社事業の中核であることに変わりはありません。現在運用している6つの私募ファンドの内5つはアジアへ重点的に投資しており、グループ収益の82%はアジアをベースとした資産から得られています。

日本に特化した私募ファンドーオフィスファンドのMJOFと物流開発ファンドのMJLDーは、新規プロジェクトへのソーシングや投資に活発に取り組んでいます。MJLDでは今年度4件の物流プロジェクトへ開発費用592億円(約7億Sドル)を投じ、MJLDの保有資産数を11に拡大させました。また大阪では、大型商業施設のJVプロジェクトを開始しました。

2016年6月、Mapletreeによるベトナム投資としては最大となる買収により、ホーチミン市1区のビジネス街(CBD)中心部に位置するKumho Asiana Plaza (クムホ・アジアナプラザ) を取得しました。同施設はグレードAのオフィス、そしてインターコンチネンタルホテルズグループ運営の高級サービスアパートメント及びホテルが入居する最大級の複合施設です。収益力ある投資物件として、グループが持続可能な収益の拡大を目指す全体戦略の一翼を担っています。

中国では、Nanhai Business City (南海ビジネスシティ) 第4フェーズの一部、South China Singapore City International Education Zone (南中国シンガポールシティ国際教育ゾーン) が2017年1月に公式オープンしました。Nanhai Business City はリテール、住宅、ホテルやオフィスビルなどからなる42ヘクタールの複合施設です。さらに同国では34件の物流プロジェクトに投資をしており、その総床面積の80%以上はTier 1とTier 2の都市に位置しています。

シンガポールではビジネス2 (B2) の環境基準を満たした軽工業エリア、リテールとオフィススペースからなる9階建ての複合施設18 Tai Seng (18タイセン) を開発し、その暫定入居許可 (TOP) を2016年11月に取得してリテールスペースを2017年2月に開業させました。

これに先立つ2016年4月にはMapletree Business City II (メープルツリー・ビジネスシティII) を完成させています。シンガポールで最も高層である30階建てのビジネスパークで、13.5ヘクタールに及ぶAlexandra (アレクサンドラ) 地区再開発マスタープランの最終フェーズとなるものです。

4. 投資会社、そして資産運用会社として、Mapletreeではどのように経常収益の成長を維持し、アジアとその他の地域での利益を持続させているのでしょうか？

資産運用会社である当社は、第三者の運用資産 (当社が運営する不動産投資信託や私募ファンドなど) を組み合わせて成長させることで、安定した収益基盤を築くことを目指しています。その結果、何年にもわたりグループの株主資本に対して高い利益還元を果たしてきました。2016年度の株主資本は前年の99億Sドルから13%増加して112億Sドルへと拡大しています。さらに今年度のグループROIE⁴は18.7%を達成し、これにより5年間の平均ROIE⁴は11.2%となりました。

また資産運用会社として、当社は既存投資家の皆様へ価値をもたらす一方で、品質に優れた適切な投資商品をマーケットへ積極的に提供する姿勢です。スポンサーとしては、当社で運用する4つの不動産投資信託が投資ニーズに見合った強固な資産パイプラインを確保できるよう、安定して収益力のある相応しい資産を提供していきます。

2016年8月、Mapletree Commercial TrustはMapletree Business City I (メープルツリー・ビジネスシティI、以下MBC I) を17億8,000万Sドルを取得しました。2010年に完成したMBC IIは有名多国籍企業など強固で多様なテナントベースを有し、99%と高い稼働率を誇ります。買収のために行ったエクイティによる資金調達では10億4,000万Sドルを集めるなど非常に好調で、GlobalCapital Asia Regional Capital Markets Awards 2016においてBest Follow-On Offering/Accelerated Bookbuildとして認められました。

今年度はさらにMGSA P-Trustの組成にも成功しています。このファンドは速やかにマーケットに出すべく私募プラットフォームの形をとりました。新規公募までの膨大な手続きや増加し続ける不動産投資信託運営のコンプライアンス費用を省き、設立とオペレーションを同時進行させることでコスト効率が高まりました。このように当社の不動産投資信託や私募ファンドへ適切な資産を売却して当社バランスシートへの負荷を軽減することで、グループが新たな成長機会を探るための資金の余裕

が生まれます。当社は投資家の皆様との利益の一致を明確にするため、運用する全てのファンドで25%以上の持ち分を維持しています。

今後はスチューデントハウスのポートフォリオを徐々に拡大し、強固で弾力性があるこのアセットクラスでの私募ファンドを増やしていくことを計画しています。次に控えるスチューデントハウスのポートフォリオが目標の15億から20億米ドル (約21億~28億Sドル) に達した段階で、新たな私募ファンドを組成いたします。現在アメリカとイギリスで買収の可能性がある物件の評価を行うと同時に、高等教育分野が成長しているオーストラリア、ドイツ、オランダやスペインなどマーケット調査を進めています。

4 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。



2016年度にMJLDで投資をした4つの物流施設のうち1つである、メープルツリー神戸ロジスティクスセンターの完成予想図

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(Sドル)の本国中心の不動産会社から、資産390億Sドル以上のグローバル企業へと導く。

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



Chua Tiow Chye
チュアー・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を含むグループ戦略を指揮。加えて、北アジアやオーストラリアにおける非REIT資産と企業用住宅/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 Ltd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・クオンウェン
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)

社内管理統括総責任者及びグループ法律顧問として、グループの管理部門や広報、人事部門を統括し、法務やコンプライアンス、役員関連事項を担当。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。



Terence Heng
テレンス・ヘン
北アジア統括上級副社長
(シンガポール本社)

日本オフィスの代表を務めた後、2015年から北アジア地区（日本、香港、台湾、韓国）における不動産の投資、開発、そして運用管理を統括。



松下 典弘
代表取締役

2015年に代表取締役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。



名村 真人
シニアディレクター

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



今井 夏生
財務経理管理統括本部長

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



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。2016年度現在、約1千500億円ほどの運用資産を構築。



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。2016年度現在、1千億円余りのプロジェクトを運営中。



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 (2016年度現在約860億円) の投資、運用管理を管掌。海外展開する日系企業の窓口も担う。



白石 泰敏
プロパティマネジメント部長

Mapletreeの日本における運用資産 (REIT資産を除く) 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。



川添 勝貴
マーケティング & リーシング部長

日本での非REIT資産、MJLD及びMJOFが運用する賃貸用オフィスビル、物流施設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施策の実行を統括。

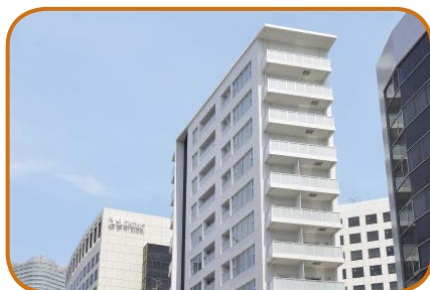
日本 ポートフォリオ



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	11,111 m ²
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments



**オークウッド アpart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	3,000 m ²
プラットフォーム/ ファンド	Mapletree Investments



IXINAL 門前仲町ビル

物件概要

所在地	東京都江東区 門前仲町
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積	9,157 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



東日本橋一丁目ビル

物件概要

所在地	東京都中央区 東日本橋
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積	3,240 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



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	8,488 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



TS池袋ビル

物件概要

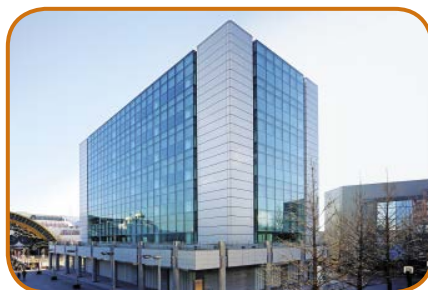
所在地	東京都豊島区池袋
建物用途	オフィス
竣工年度	2005年
建物総床面積	4,898 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



SII幕張ビル

物件概要

所在地	千葉県美浜区
建物用途	オフィス
竣工年度	1993年
建物総床面積	72,248 m ²
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	10,398 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



アーバス新横浜ビル

物件概要

所在地	神奈川県横浜市
建物用途	オフィス
竣工年度	2009年
建物総床面積	4,759 m ²
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	174,716 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJOF ¹



富士通幕張ビル

物件概要

所在地	千葉県美浜区
建物用途	オフィス
竣工年度	1992年
建物総床面積	61,088 m ²
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	51,200 m ²
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	107,950 m ²
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	62,535 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²



印西物流センター（仮）

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	111,301 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²



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	116,764 m ²
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	33,984 m ²
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	33,058 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²



メイプルツリー千葉ニュータウン ロジスティクスセンター（仮）

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	104,287 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²



メイプルツリー神戸 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	86,604 m ²
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	136,898 m ²
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	68,556 m ²
プラットフォーム/ ファンド	MJLD ²



常総センター

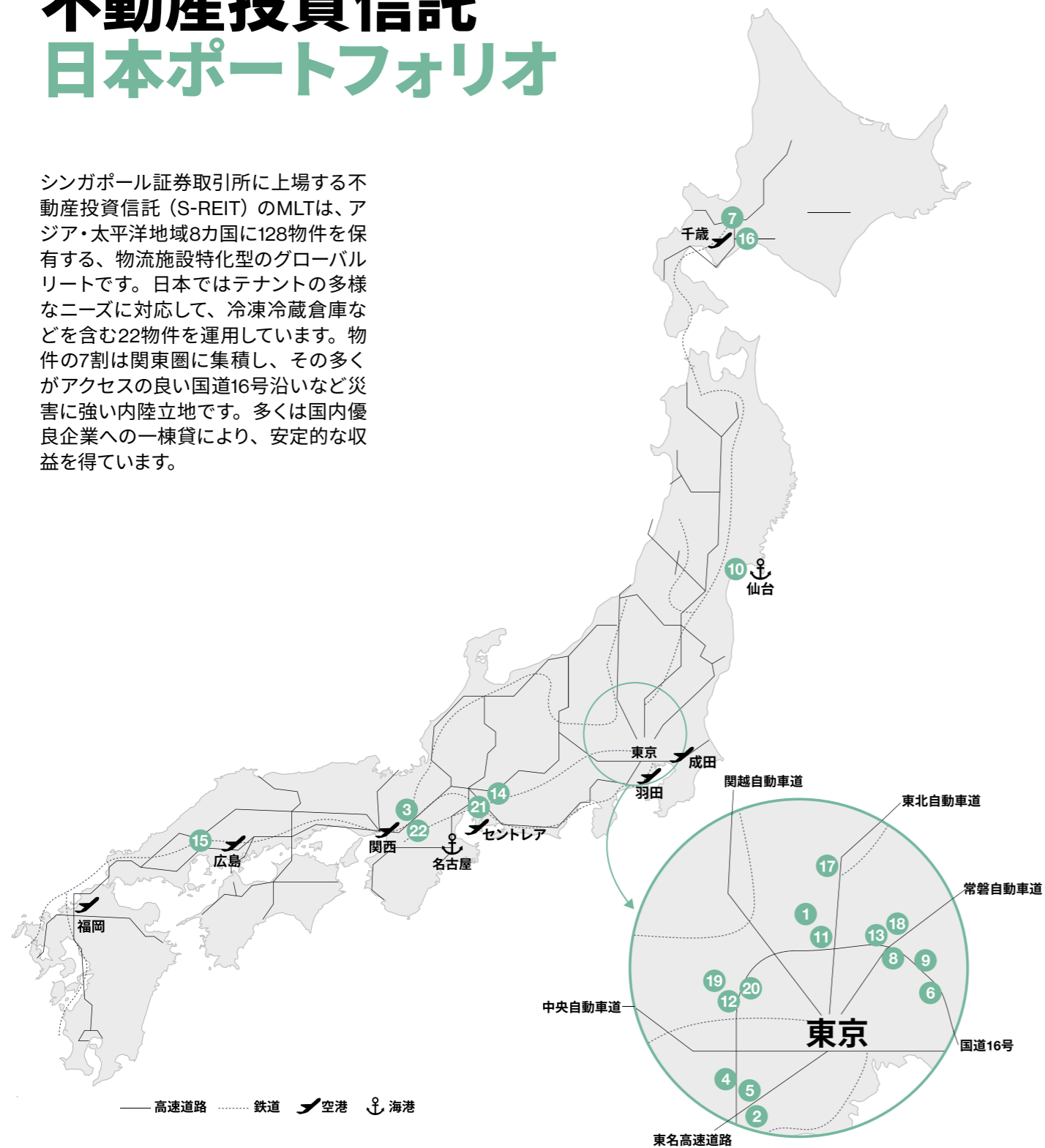
物件概要

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	27,152 m ²
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。

Mapletree Logistics Trust (MLT) 不動産投資信託 日本ポートフォリオ

シンガポール証券取引所に上場する不動産投資信託 (S-REIT) のMLTは、アジア・太平洋地域8カ国に128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22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。



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 座間センター	神奈川県座間市	2007年	41,171
6 船橋センター	千葉県船橋市	2007年	19,820
7 白石センター	北海道札幌市	2007年	11,181
8 柏センター	千葉県柏市	2008年	31,267
9 沼南センター	千葉県柏市	2010年	33,286
10 仙台センター	宮城県仙台市	2010年	4,249
11 岩槻センター	埼玉県さいたま市	2010年	10,149
12 入間センター	埼玉県入間市	2010年	25,898
13 野田センター	千葉県野田市	2010年	35,567
14 土岐センター	岐阜県土岐市	2010年	16,121
15 広島センター	広島県広島市	2011年	43,640
16 恵庭センター	北海道恵庭市	2012年	17,498
17 佐野センター	栃木県佐野市	2012年	7,217
18 守谷センター	茨城県守谷市	2012年	43,743
19 木蓮寺センター	埼玉県入間市	2012年	25,634
20 瑞穂町センター	東京都西多摩郡	2012年	22,015
21 愛知みよしセンター	愛知県みよし市	2012年	6,723
22 京田辺センター	京都府京田辺市	2012年	12,343

受賞歴

投資と資産運用

6th Place in the 2016 APAC Fund Manager Guide

[PERE Magazine](#)

Mapletree Investments Pte Ltd

Vietnam M&A Deal Awards 2016 – Best Real Estate Project Transfer

[Vietnam Investment Review](#) and [AVM Vietnam](#)

Mapletree Investments Pte Ltd for Kumho Asiana Plaza

2013 Global PERE Awards – Asia Capital Raise of the Year

[PERE Magazine](#)

Mapletree Investments Pte Ltd for Mapletree China Opportunity Fund II

卓越した建築物

Euromoney Real Estate Awards 2016 – Best Overall Industrial/Warehouse Developer in Singapore

[Euromoney](#)

Mapletree Investments Pte Ltd

Euromoney Real Estate Awards 2015 – Best Industrial/Warehouse Developer in Vietnam

[Euromoney](#)

Mapletree Investments Pte Ltd

SG Mark Award 2015

[Design Business Chamber Singapore](#)

Mapletree Business City II

Universal Design Mark Gold Award 2015

[Building and Construction Authority, Singapore](#)

Mapletree Business City II

International Property Awards 2015 – Best International Mixed-Use Architecture

[International Property Media](#)

Mapletree Business City Shanghai and VivoCity Shanghai

Vietnam Property Awards 2015 – Best Retail Architectural Design (Winner)

[Property Report Magazine](#)

SC VivoCity

持続可能なビジネス

Patron of the Arts 2016

[National Arts Council, Singapore](#)

Mapletree Investments Pte Ltd

BCA Green Mark Champion Award 2015

[Building and Construction Authority, Singapore](#)

Mapletree Investments Pte Ltd

Biodiversity Benchmark 2016

[Wildlife Trust, United Kingdom](#)

Green Park

2017 LEED BD+C: Core and Shell Gold Level

[U.S. Green Building Council](#)

Mapletree Logistics Hub Tsing Yi

2016 LEED India for Core and Shell Development Gold Level

[Indian Green Building Council](#)

Global Technology Park (Phase 1)

2016 Precertification for LEED for Core and Shell Development Gold Level

[U.S. Green Building Council](#)

Global Technology Park (Phase 2)

2015 Precertification for LEED for Core and Shell Development Gold Level

[U.S. Green Building Council](#)

Mapletree Bay Point

2013 Precertification for LEED for Core and Shell Development Gold Level

[U.S. Green Building Council](#)

Mapletree Business City Shanghai

2013 Precertification for LEED for Core and Shell Development Gold Level

[U.S. Green Building Council](#)

Mapletree Business City II

FIABCI Prix d'Excellence Awards 2012 – Runner-up (Sustainable Development Category)

[Federation Internationale des Administrateurs de](#)

[Bien-Conseils Immobiliers](#)

Mapletree Business City

リテールとサービス エクスペリエンス

AsiaOne People's Choice Awards 2016 – Best Shopping Centre – Top 3

[AsiaOne, Singapore](#)

VivoCity

Top 10 Favourite Shopping Mall Award 2016

[Hong Kong Economic Times](#)

Festival Walk

Apple Daily Best Mall Awards 2016 – Top 10 My Favourite Mall

[Apple Daily, Hong Kong SAR](#)

Festival Walk

2014 Commercial Landmark in Foshan City

[Guangzhou Daily, China](#)

VivoCity Nanhai

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

**メープルツリーインベストメンツ
ジャパン株式会社**
〒140-0013 東京都品川区南大井6-21-12
大森プライムビル10F
Tel: +81 3 6459 6469
Fax: +81 3 3766 3133

オーストラリア

Mapletree Asset Management Pty Ltd
Unit 2318, Level 23,
52 Martin Place,
Sydney NSW 2000, Australia
Tel: +61 2 9220 5098

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 Xiaguangli,
East Third Ring North Road,
Chaoyang District,
Beijing 100027, China
Tel: +86 10 5793 0333
Fax: +86 10 5793 0300

**Foshan Mapletree Management
Consultancy Co., Ltd**
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,
New York, NY 10001,
United States
Tel: +1 646 722 3021

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

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.co.jp

Co. Reg. No.: 200010560E

mapletree

