IPDジャパン月報　2013年6月

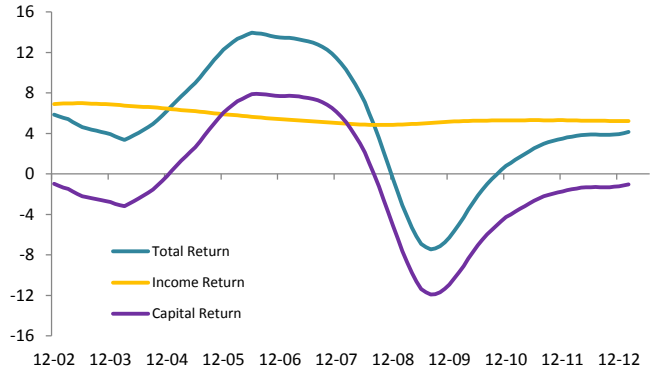
2013年2月 時点の月次インデックスを含む

IPD Japan Monthly Bulletin, June 2013

Including figures from the Japan Monthly Property Index to end-February, 2013

An MSCI Brand

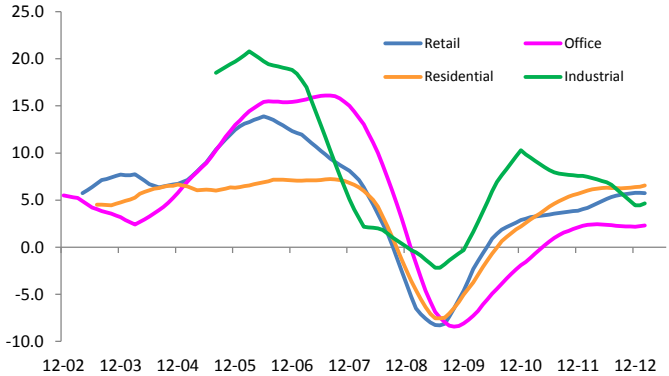
日本の不動産投資ﾘﾀｰﾝ（全不動産）-　年次（各月時点）



IPDｼﾞｬﾊﾟﾝの調査によると、2013年2月末までの1年間における日本の不動産投資のﾄｰﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝは4.1%であった。内訳はｲﾝｶﾑ･ﾘﾀｰﾝが5.2%、ｷｬﾋﾟﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝが—1.0%である。年次ﾄｰﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝは2012年6月をﾋﾟｰｸに下落傾向にあったものも、前年の同月と比べ0.45ﾎﾟｲﾝﾄ上昇した。不動産株のﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽが8月以降大きな改善を見せているにもかかわらず、現物不動産のﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽは緩やかに改善している。
詳細はwww.ipd.com/japan-index を参照。

The total return for Japanese real estate investments was 4.1% in the year to the end of February 2013, according to the latest figures from IPD Japan. This total return combined an income return of 5.2% with a capital return of -1.0%. Although the y-o-y return has declined since June 2012, the total return has improved by 0.45pp compared to a year earlier. While the real estate equities have gone up strongly since August 2012, the performance of direct property investment has slowly improved.
To see the full results, visit www.ipd.com/japan-index.

日本の不動産投資ﾄｰﾀﾙ・ﾘﾀｰﾝ（ｾｸﾀｰ別）-　年次（各月時点）

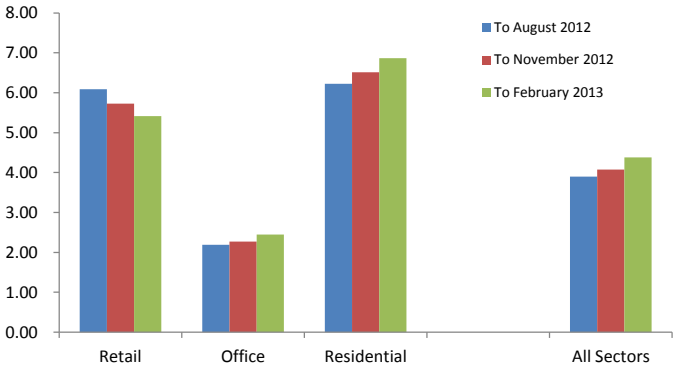


日本の不動産ﾘﾀｰﾝ（最新）- 2013年2月

	Year to end February, 2013			Annualized Total Return		
	Total	Income	Capital	3 yrs	5 yrs	10 yrs
全不動産 All Sectors	4.1	5.2	-1.0	3.1	0.2	4.7
店舗 Retail	5.8	5.6	0.1	4.4	0.8	6.3
オフィス Office	2.3	4.7	-2.3	1.2	-1.1	5.7
物流・倉庫 Industrial	4.6	5.4	-0.7	7.2	4.5	-
住宅 Residential	6.5	5.7	0.8	5.2	1.3	4.7

Source: IPD Japan Monthly Property Index

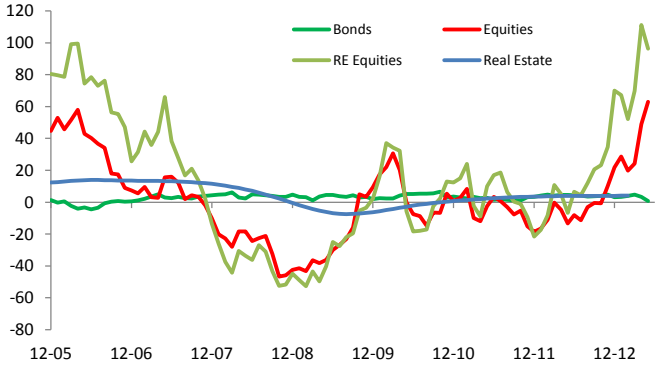
日本の不動産ﾘﾀｰﾝ　ｾｸﾀｰ別ﾄﾚﾝﾄﾞ - 直近6ヶ月を年次化



2013年1月時点において主要3セクターのうち、最も高いﾘﾀｰﾝを上げたのは住宅の6.5%であり、続いて店舗の5.8%であった。ﾘﾀｰﾝが最も低かったのはｵﾌｨｽであり、年次ﾄｰﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝは2.3%、—2.3%のｷｬﾋﾟﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝがﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽを押し下げた。直近半年では、ｵﾌｨｽと住宅が少しづつ改善を見せたが、店舗は下落基調にある。より市場規模としては小さい物流・倉庫セクターはﾄｰﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝが4.6%で、ｷｬﾋﾟﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝ—0.7%がﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽを押し下げた。

In the year to February 2013, Residential property was the best performing of the three main sectors, with a total return of 6.5%, followed by Retail, at 5.8%. The Office sector had the worst performance, with a y-o-y return of 2.3% and a capital decline of -2.3%. In the latest six months, the returns for Residential and Office have gradually improved while one for Retail has decreased. The smaller Industrial sector had a total return of 4.6% with a capital decline of -0.7%.

不動産と他の資産 - 年次ﾘﾀｰﾝ（各月時点）



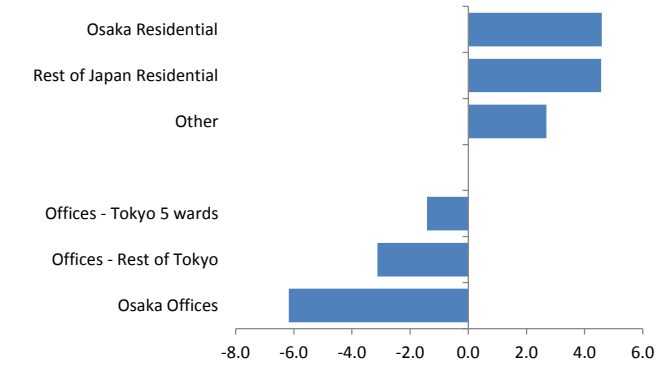
年次ﾄｰﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝを比較すると2013年2月時点において、不動産（4.1%）は国債（3.9%）を上回っていたが、株式（19.7%）と不動産株（52.1%）は不動産を大きく上回るﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽを示していた、その後2013年5月時点には株式は62.9%、不動産株は96.3%とさらにﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽを伸ばした。今後の直接不動産の動向が注目される。

On a year-on-year comparison, while the return of Real Estate (4.1%) outperformed Government Bonds (3.9%) in February 2013, Equities (19.7%) and Real estate equities (52.1%) largely outperformed real estate. As of May 2013, Equities (62.9%), Real estate equities (96.3%) have shown a significant increase in return. We should focus on the performance of direct property investment next month and after.

Sources: Nomura Securities, MSCI, IPD

©IPD Japan, 2013

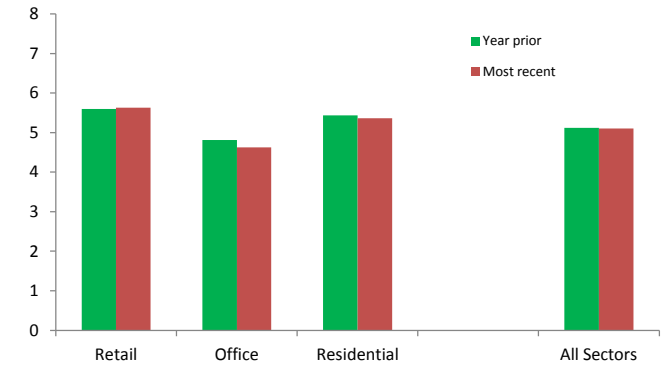
ﾍﾞｽﾄ&ﾜｰｽﾄ　ｻﾌﾞ・ﾏｰｹｯﾄ - 全市場平均との差



ｾｸﾀｰ別のﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽの違いで示したことに加え、より細分化した市場における地域差はさらに大きい。2013年2月時点では、ﾘﾀｰﾝの高いﾄｯﾌﾟ2のｾｸﾞﾒﾝﾄは、住宅に占められた：大阪とその他日本の住宅である。そしてﾎﾃﾙ・ﾚｼﾞｬｰ施設等で構成されるその他ｾｸﾀｰが3番目に高いﾘﾀｰﾝを示した。他方ﾘﾀｰﾝの下位3つのｻﾌﾞ・ﾏｰｹｯﾄは依然として全てｵﾌｨｽである。大阪のｵﾌｨｽは今月も相対ﾘﾀｰﾝが最も低く、住宅と対照的である。

In addition to the differences in performance already noted at sector level, there have also been significant differences in the performance of sub-markets and different geographic regions of Japan. The two best performing segments for the year to February 2013 are dominated by residenials - Osaka, Rest of Japan residentials, followed by Other sector consisting of Hotels and Leisure etc. At the other end of the ranking, the three worst performing sub-markets were still all in the office sector. Osaka Office was again the poorest performing sub-market, which constrasts sharply with its residential.

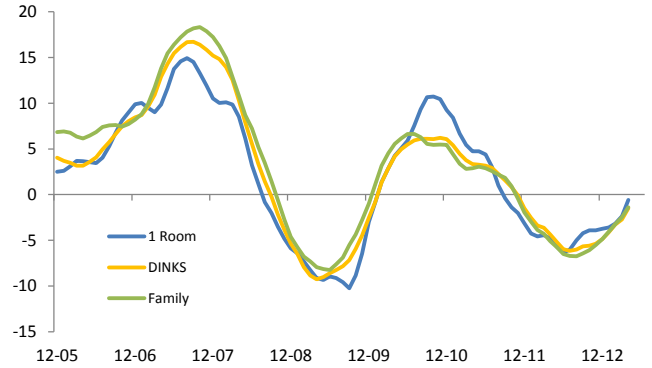
ｷｬｯﾌﾟ・ﾚｰﾄの推移



2009年に急上昇したｷｬｯﾌﾟ・ﾚｰﾄは、その後2010年･2011年と総じて落ち着いていたが、2012年にはやや低下した。2013年2月時点においては前年同月と比較しほぼ横ばいであった。ｵﾌｨｽと住宅はやや下降したが、店舗はわずかに上昇した。ｵﾌｨｽのｷｬｯﾌﾟ・ﾚｰﾄは他ｾｸﾀｰよりも以前として低く、市場平均よりも0.5ﾎﾟｲﾝﾄ低かった。

After the the sharp rise in the cap rates used for valuation during 2009, the level of cap rates was broadly stable through 2010 and 2011, and it was slightly lower again in 2012. As of February 2013, overal cap rates have stayed almost the same compared to the previous year, while ones for Office and Residential have slightly decreased. Ones for Retail have slightly increased. Office was still the lowest amongst the others, and was lower than the market average cap rate by 0.5pp .

中古ﾏﾝｼｮﾝ価格の変動率：東京23区



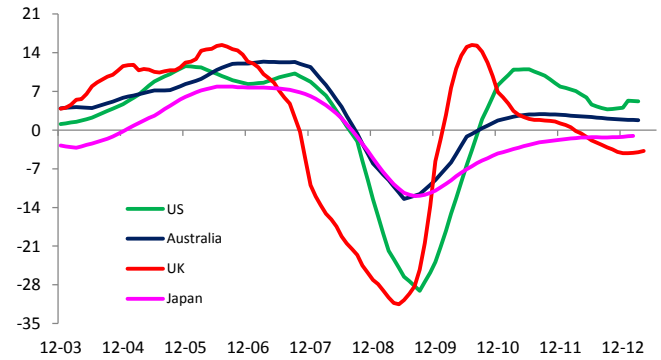
IPD･ﾘｸﾙｰﾄ住宅価格ｲﾝﾃﾞｯｸｽによると2013年4月時点において、東京23区の中古ﾏﾝｼｮﾝ価格は年次ベースで未だに下落（ー1.4%）を続けていたが、下落幅は前月と比べ1.1pp改善し、前年同月と比べ3.3pp改善した。ｼﾝｸﾞﾙは最も高いー0.6%、ﾌｧﾐﾘｰの下落はー1.4%そしてDINKSはー1.5%であった。

詳細はwww.ipd.com/japan-recruitを参照。

According to the latest IPD-Recruit Residenital Index, the second-hand condominium prices in Tokyo 23 Wards continued falling in April 2013 at -1.4%. However the level of price decline has been improved by 1.1pp compared to its previous month and by 3.3pp compared to its previous year. Single type had the highest of -0.6%, Family type had a depreciation of -1.4% and DINKS showed -1.5% negative growth.

More details are available at www.ipd.com/japan-recruit.

不動産市場の国際比較：年次ｷｬﾋﾟﾀﾙ・ﾘﾀｰﾝ（各月時点）



日本市場のｷｬﾋﾟﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝは低く、今月も年率ではﾏｲﾅｽとなった。ｲｷﾞﾘｽのｷｬﾋﾟﾀﾙ･ﾘﾀｰﾝは年次ﾍﾞｰｽで2012年3月以降低下を続けており2013年4月には年率ー3.8%となった。ｱﾒﾘｶの資産価値回復の勢いは引き続き緩やかになりつつある一方、ｵｰｽﾄﾗﾘｱの資産価値は緩やかに推移している。

The capital return of the Japanese property investment market was lower and still negative this month. The UK capital return has been negative year-on-year since April 2012 and it has kept down at -3.8% in April 2013 on an annual basis. The recovery of the US market continues to moderate while the Australian market has been stable for recent months.

©IPDｼﾞｬﾊﾟﾝ,2013.このﾚﾎﾟｰﾄに含まれている情報は、IPDの書状による事前の同意が無ければ、どのような媒体を利用してであれ、複製や配布をすることはできない。IPDが示している数字はそれが公表されているかどうかにかかわらず、ﾍﾞﾝﾁﾏｰｸ、他のﾊﾟﾌｫｰﾏﾝｽの比較参照数字、ﾃﾞﾘﾊﾞﾃｨﾌﾞのために使用するには、IPDからﾗｲｾﾝｽを取得する必要がある。IPDは、このﾃﾞｰﾀを信頼した結果として生じた損失・損害・費用・支出に対しては一切責任を負わない。連絡先：japan@ipd.comまたは+81 (0)3 5211 1455。

© IPD Japan, 2013. All rights reserved. The information conained in this Bulletin should not reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD. IPD numbers, whether in the public domain or otherwise, may not be used as a benchmark or other performance comparator, or used as a basis for derivative transactions, without first obtaining a licence from IPD. IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this data. Email japan@ipd.com for more information on IPD services or call +81 (0)3 5211 1455