

# IPDジャパン月報 2012年5月

2012年1月 時点の月次インデックスを含む

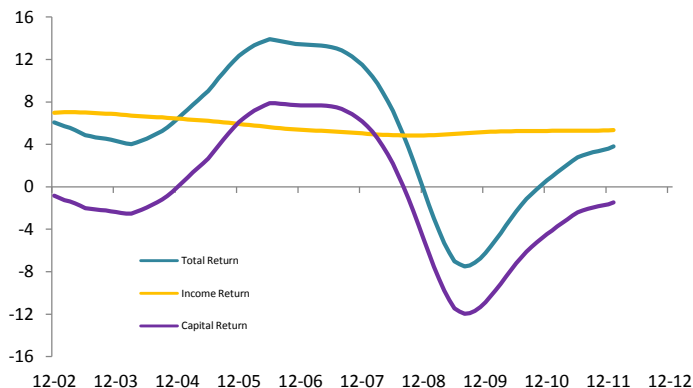
## IPD Japan Monthly Bulletin, May 2012

Including figures from the Japan Monthly Property Index to end-January 2012

On the pulse of  
the property world



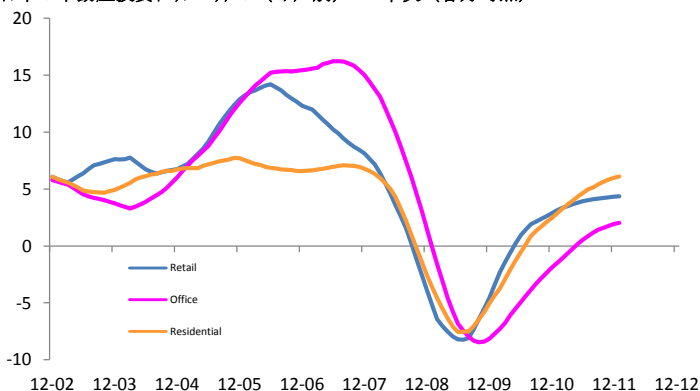
### 日本の不動産投資リターン (全不動産) - 年次 (各月時点)



IPDジャパンの調査によると、2012年1月まで1年間における日本の不動産投資によるトータルリターンは3.8%であった。内訳はインカム・リターンが5.3%、キャピタル・リターンが-1.5%である。依然として、資産価値の下落は続いている。IPD月次不動産インデックスは、資産価値9.1兆円にのぼる収益用不動産の投資パフォーマンスを調査するものである。インデックスの詳細は[www.ipd.com/japan-index](http://www.ipd.com/japan-index)を参照。

The total return for Japanese real estate investments was 3.8% for the year to the end of January 2012, according to the latest figures from IPD Japan. The total return comprised of an income return of 5.3%, and a capital return of -1.5%. Capital values are continuing to decline month-on-month. The IPD Japan Monthly Property Index tracks the investment performance of income-producing assets valued at JPY 9.1 trillion. To see the full results, visit [www.ipd.com/japan-index](http://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)

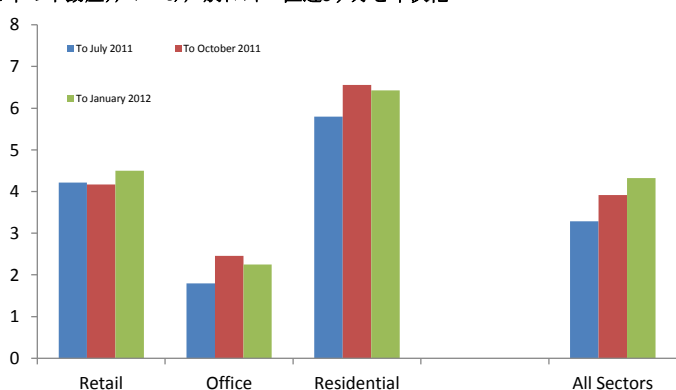


### 日本の不動産リターン (最新) - 2012年1月

|                     | Year to end January 2012 |        |         | Annualized Total Return |       |        |
|---------------------|--------------------------|--------|---------|-------------------------|-------|--------|
|                     | Total                    | Income | Capital | 3 yrs                   | 5 yrs | 10 yrs |
| 全不動産<br>All Sectors | 3.8                      | 5.3    | -1.5    | -0.4                    | 1.5   | 5.0    |
| 店舗<br>Retail        | 4.4                      | 5.6    | -1.2    | 1.3                     | 1.2   | 6.4    |
| オフィス<br>Office      | 2.0                      | 5.0    | -2.9    | -2.5                    | 1.2   | 6.2    |
| 物流・倉庫<br>Industrial | 7.5                      | 5.7    | 1.7     | 4.7                     | 4.0   | 9.7    |
| 住宅<br>Residential   | 6.1                      | 5.7    | 0.4     | 1.4                     | 1.4   | 4.8    |

Source: IPD Japan Monthly Property Index

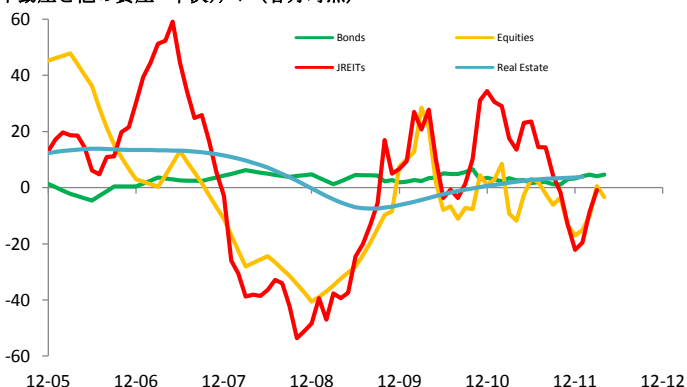
### 日本の不動産リターン セクター別トレンド - 直近6ヶ月を年次化



賃貸住宅は主要セクターのなかで引き続き最も高いリターンをあげており、年次リターンは6.1%である。住宅のリターンは上昇し続けており、過去半年間キャピタル・リターンがプラスである。店舗は最初にリターンが改善した主要セクターであったが、まだキャピタル・リターンはプラスになっておらず（依然として年率-1.2%）。オフィスは資産価値の下落が緩やかに引き続きリターンの改善が見られる。過去10年のインデックスをみると、店舗がわずかにオフィスを上回る（年換算6.4%。オフィスは6.2%）。

Let residential property has continuously been the top performing major sector, with a y-o-y total return of 6.1%. Residential returns are continuing to improve, and the sector has had positive capital growth for the last half of the year. Retail property (currently 4.4% y-o-y) was the first of the major sectors to achieve positive returns, but has not yet achieved a positive capital return (still -1.2% y-o-y). Office returns are still improving as the rate of capital decline moderates. Over the full ten years of the index, retail investments are slightly ahead of offices, with annualized returns of 6.4% and 6.2%.

### 不動産と他の資産 - 年次リターン (各月時点)

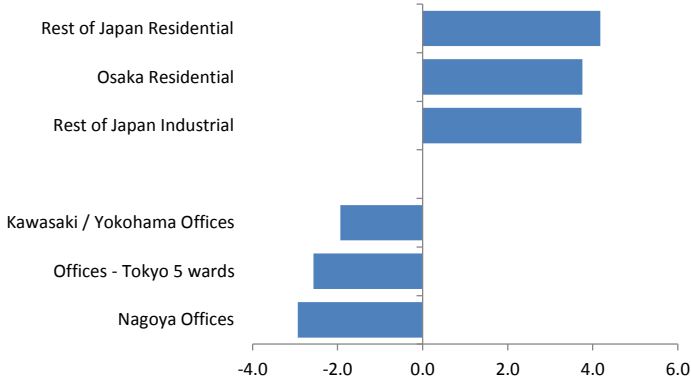


最新の数字によればボンドはわずかにプラスのリターンで、直接不動産投資のリターンは、他の資産と同じようにはデータがアップデートされていないが、ボンドとほぼ同じ水準である。株式は2012年3月に上昇し2011年7月以来初めて年間リターンがプラスになったが、4月にかけて再び年間リターンがマイナスに戻った。リートは3月末にかけてまだ年間ではマイナスであるが、リターンが大きく改善している。

According to the most recent figures, Japanese bonds had a small positive return, which was a similar level to that of direct real estate investments. The year-on-year performance of Japanese equities was positive to the end of March 2012, which is the first positive return since July 2011, but this turned negative again for the year to end-April. The return for the J-REITs is still in negative territory but did improve to the end of March 2012.

Sources: Nomura BPI, TOPIX, STBRI, IPD Japan

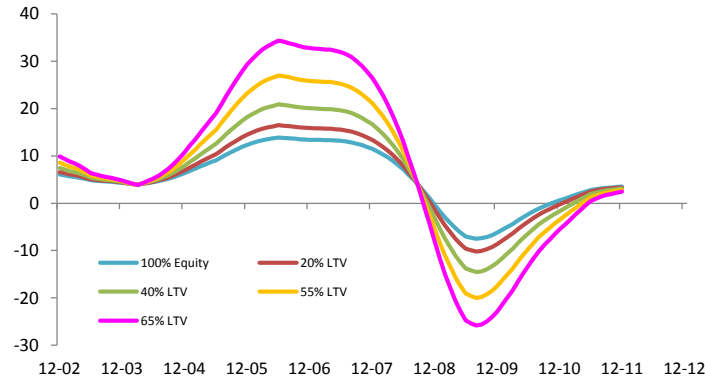
ベスト&ワースト サブ・マーケット - 全市場平均との差



セクター別のパフォーマンスの違いに加え、より細分化した市場における地域差はさらに大きい。1月末までの1年間のパフォーマンスにおいては、地方の住宅が上位3位のうちふたつを占めた。他方リターンが低いのは全てオフィスであるが、このセクターのパフォーマンスも改善してきている。

In addition to the difference 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. Currently, provincial residential property is occupying the top two positions in the year to end-January. At the other end of the ranking scale, the three worst performing sub-markets were all in the office sector. However, the general improvement of offices has already been noted.

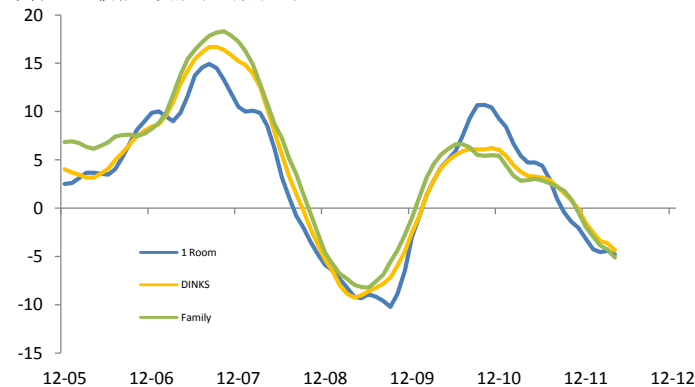
直接不動産投資リターンへの借入金の影響



IPDジャパン月次インデックスは、直接不動産投資から得られる、借入金を考慮しないリターンを示している。しかし、実際には日本の不動産投資においては借入金が広く、ファンドによってはかなり高い割合で利用されており、その割合によってファンドが達成するリターンは大きく異なる。左のグラフは、100%自己資金の場合のリターンをインデックスで示しながら、異なるLTVの水準に応じてリターンがどのように違ってくるかを示している（金利は4%を想定）。借入金の割合はトータル・リターンにアップサイドとダウンサイドの両方向において大きな差異を生むが、過去12ヶ月における借入金の影響は大きくない。

The IPD Japan Monthly Property Index shows the return on direct real estate investments on an unleveraged basis. However, debt is widely used by real estate investors in Japan, sometimes at very high levels, and it has often made a big difference to the fund returns achieved. The graph to the left shows the return from the index (100% equity) alongside returns assuming different levels of debt expressed on a loan-to-value (LTV) basis, each assuming interest at 4%. The amount of leverage can make a dramatic difference to the total return, both on the upside and the downside. However, the last 12 months has been a period in which the debt-level has not had a big impact.

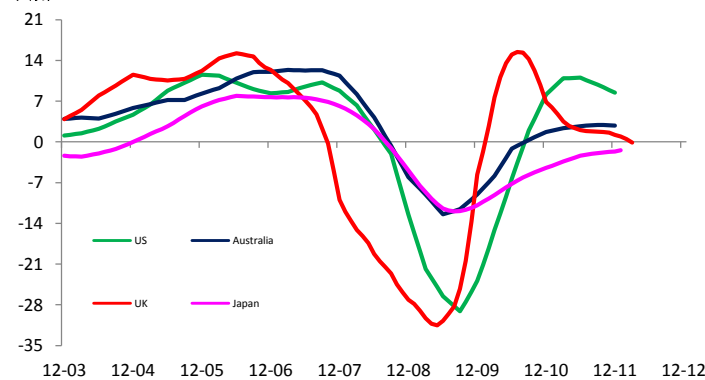
中古マンション価格の変動率：東京23区



IPD・リクルート住宅価格インデックスによると、東京23区の中古マンション価格は全てのタイプにおいて下落を続けている。ファミリーが2012年4月末までの1年間で-5.1%と最大の下落率を示した。シングルは-4.8%とこれに続き、シングルも-4.4%となった。詳細はwww.ipd.com/japan-recruitを参照。

The second-hand condominium prices in Tokyo 23 Wards have continued to fall according to the latest IPD-Recruit Residential Price Index. It was Family type that showed the biggest fall in value at -5.1% for the year to end-April 2012, followed by Single type at -4.8% and DINKS type at -4.4%. More details are available at www.ipd.com/japan-recruit.

不動産市場の国際比較：年次キャピタル・リターン（各月時点）



国際的にみると、不動産市場はここ数年変動が激しかった。日本市場は、市場の上昇局面では大きな上昇圧力はなかったが、下降局面では他の市場と同様に上昇した分をすべて失った。イギリスのキャピタル・リターンは年次ではまだプラスであるが、そのインデックスは3ヶ月続けて下落している。このことはより大きな意味があるかもしれない。というのもイギリスの不動産市場はグローバル経済の動きにとても敏感であり、他の市場の先行指標になりうるからだ。他の市場は横ばいかやや下がり気味である。

The Japanese property investment market did not have inflationary pressures to help it grow during the upswing, but, like other markets, Japan lost all the growth achieved in the downswing. The UK capital return is still positive year-on-year, but the UK capital index fell for a third month in February. This may have wider significance, because UK real estate has been particularly responsive to the global economy and may be a lead indicator for other markets. Elsewhere, the rate of growth is either stable or falling.

©IPDジャパン,2012.このレポ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、ベンチマーク、他のパフォーマンスの比較参照数字、デリバティブ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、このデ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, 2012. All rights reserved. The information contained 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