

The logo for KENSHO features the word "KEN" in blue, followed by a stylized "A" composed of yellow and pink triangles, and "SHO" in blue. The "S" and "H" are stylized with geometric shapes.

**KENSHO**

KENSHO INVESTMENT CORPORATION

**Immobilieninvestment in Japan**

# INHALT

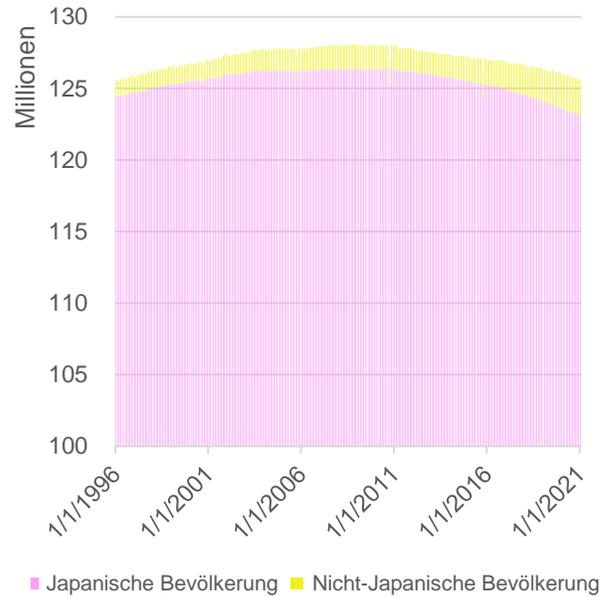
---

1. Makroperspektive Japan
2. Der japanische institutionelle Immobilienmarkt
3. Investmentregionen in Japan
  - a. Tokio (Stadt)
  - b. Großraum Tokio (ohne Tokio)
  - c. Andere



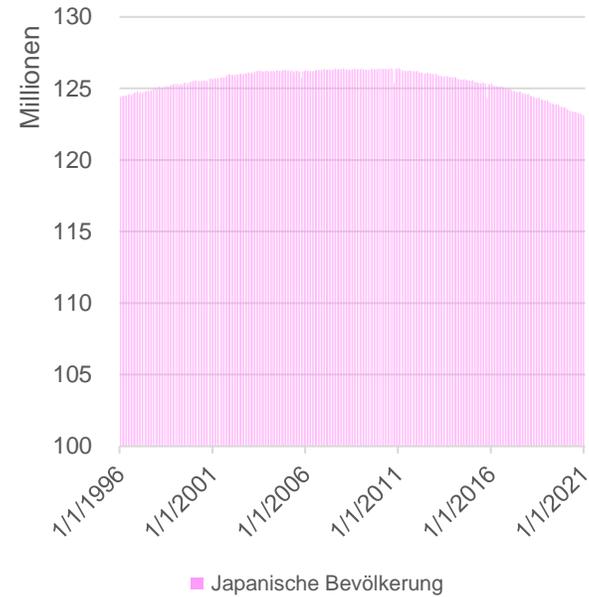
# 1. Makroperspektive Japan

# LANDESBEVÖLKERUNG



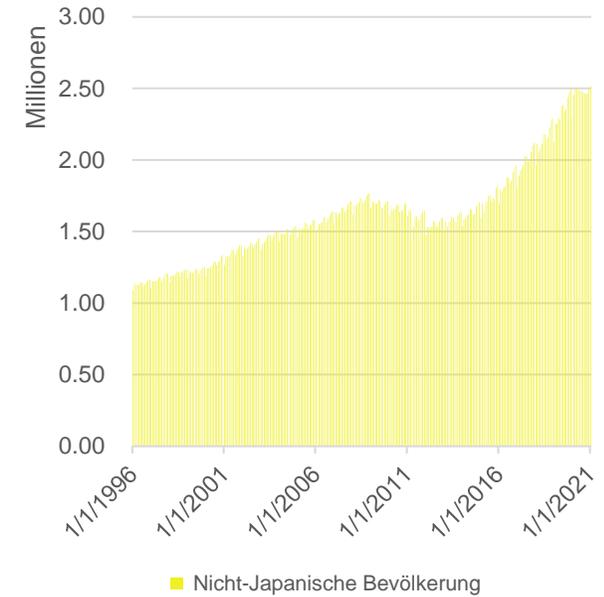
Statistics Bureau of Japan Jan 1<sup>st</sup>, 1996 – Jan 1<sup>st</sup> 2021

**Gesamtbevölkerung**  
**125.63M**



Statistics Bureau of Japan Jan 1<sup>st</sup>, 1996 – Jan 1<sup>st</sup> 2021

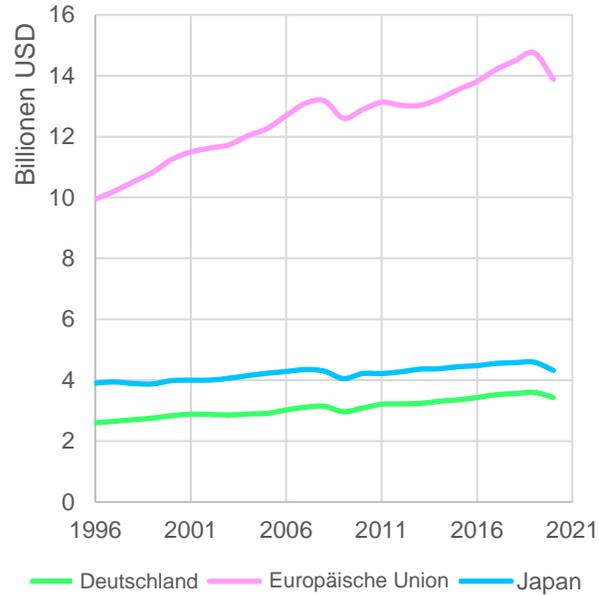
**Japanische Bevölkerung**  
**123.11M**



Statistics Bureau of Japan Jan 1<sup>st</sup>, 1996 – Jan 1<sup>st</sup> 2021

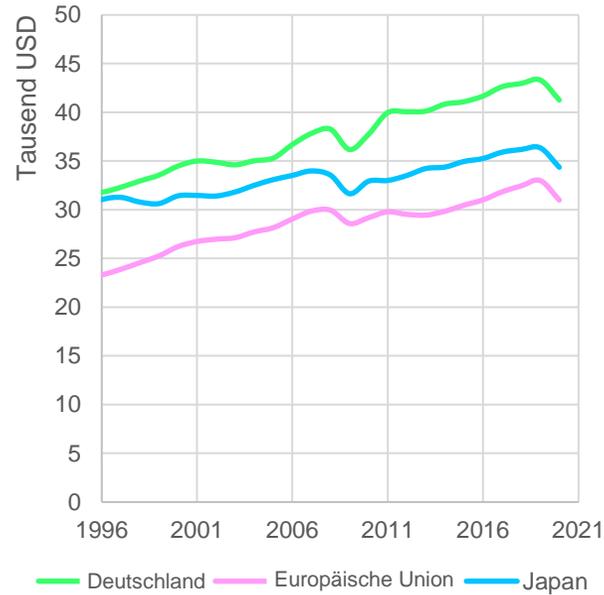
**Ausländische Bevölkerung**  
**2.52M**  
(Plus von 130% über 5 Jahre)

# BRUTTOINLANDSPRODUKT



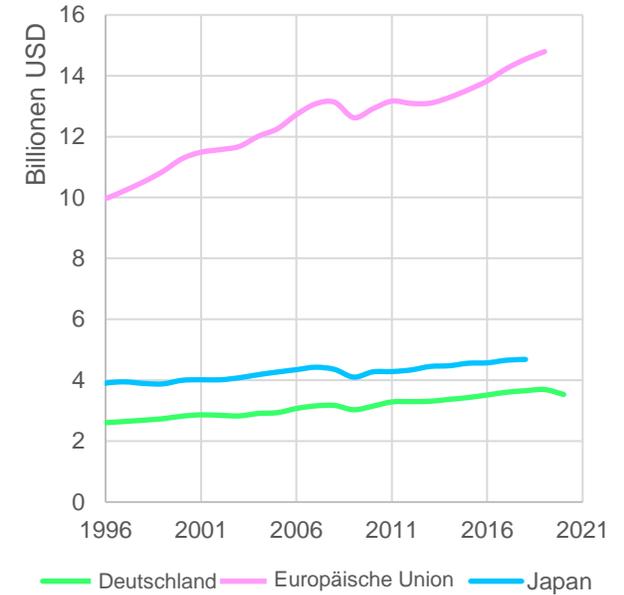
World Bank – updated Oct 2021

**Bruttoinlandsprodukt**  
(Konstanter USD 2015)  
**4.32T**



World Bank – updated Oct 2021

**Pro-Kopf-BIP**  
(Konstanter USD 2015)  
**34.37K**

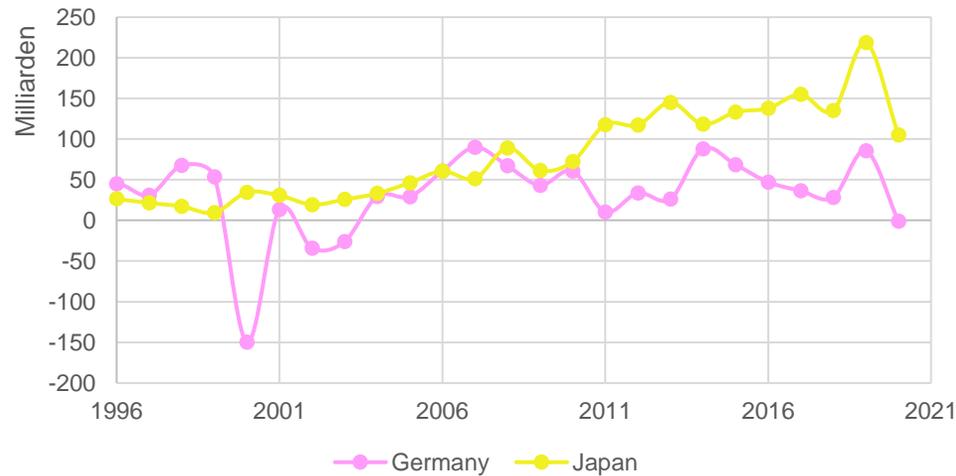


World Bank – updated Oct 2021

**Bruttonationaleinkommen**  
(Konstanter USD 2015)  
**4.69T**

# NETTO AUSLÄNDISCHE DIREKTINVESTITIONEN

Netto ADI über die Zeit  
(in Milliarden USD)

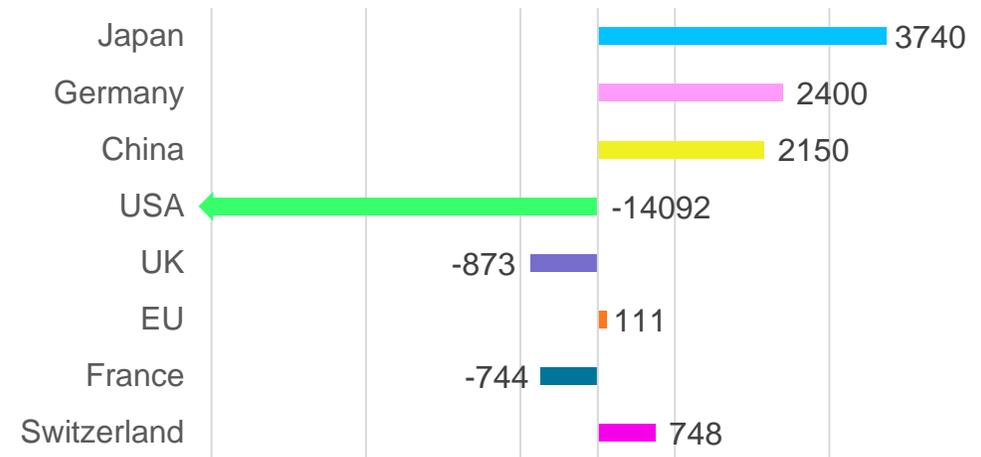


World Bank – Updated Oct 2021 (figures only available in current USD)

Die japanischen ausländischen Direktinvestitionen sind im Laufe der Zeit stetig gewachsen und haben Deutschland ab etwa 2011 überholt.

Zudem ist es auch positiv geblieben, im Gegensatz zu Deutschland, das in der Vergangenheit gelegentlich negative Entwicklung zeigte.

Netto-Auslandsvermögen der Länder  
(in Milliarden USD)

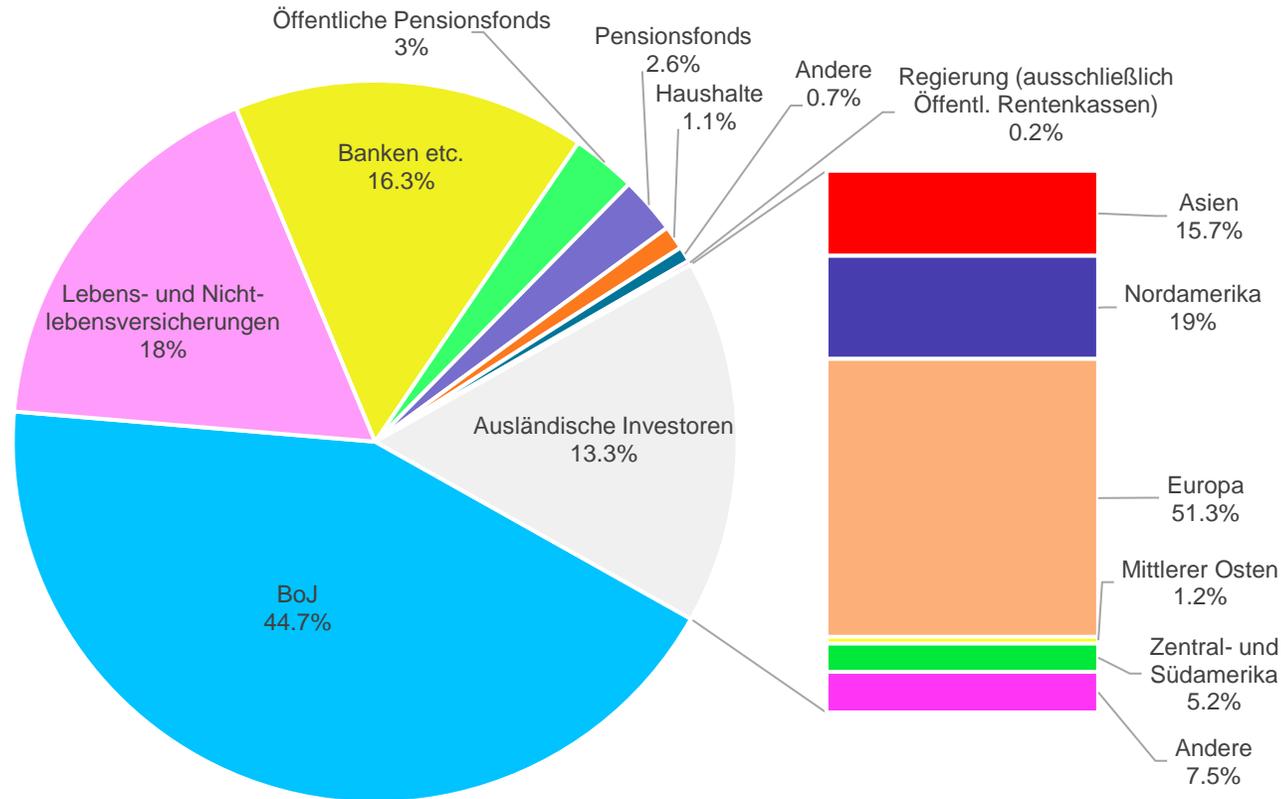


CEIC Database, an ISI Emerging Markets Group Company

Verglichen mit den anderen starken Volkswirtschaften hat Japan das größte Volumen an Netto-Auslandsvermögen.

Im Kontrast dazu sind die USA mit -14 Billionen Dollar Netto-Auslandsvermögen weit abgeschlagen.

# STAATSVerschULDUNG



Zum Stand Dezember 2020 befand sich 86.7% der Staatsverschuldung Japans in den Händen von inländischen Investoren, und davon 44.7% in den Händen der Bank of Japan.

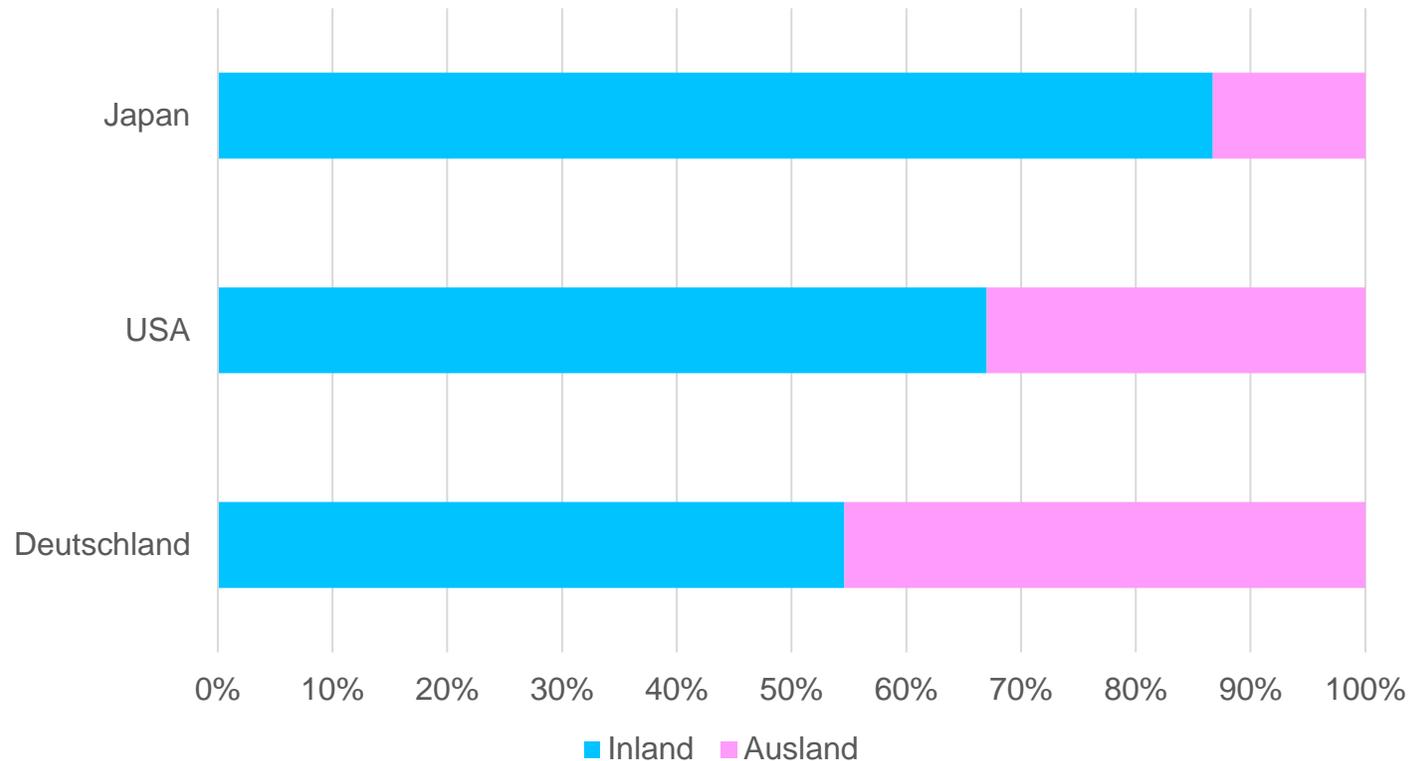
Japans Verschuldung besteht primär aus Staatsanleihen (JPY 1,043.1 Billionen) und Schwatzanweisungen (JPY 176.8 Billionen)

Quelle: Ministry of Finance

(Zu beachten ist, dass die Aufteilung der Anleihenbestände pro Region über JGBs hinaus auch Kommunalschuldverschreibungen beinhaltet)

# EIGENTUM VON STAATSANLEIHEN

## Im Inland vs. im Ausland gehaltene Staatsschulden



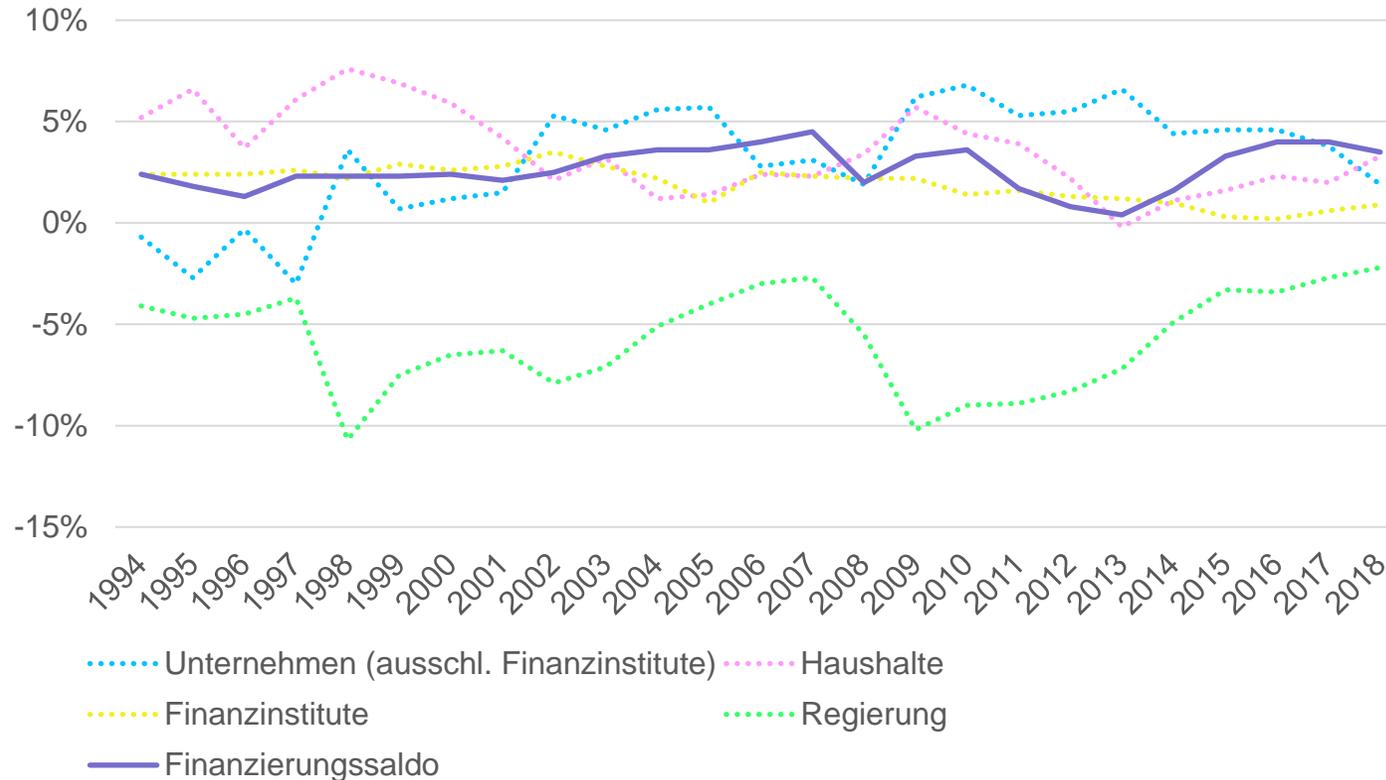
45.4% der Staatsverschuldung Deutschlands wird von nicht-Deutschen Investoren gehalten, was signifikant höher als Japan's 13.3% ist.

33% der US-Staatsschulden wird von nicht-Amerikanischen Investoren gehalten. Das Schuldenvolumen hat sich über die letzten Jahre deutlich von 14.8 Billionen USD in 2017 auf 21.6 Billionen USD in 2020 erhöht. Der Anteil ausländischer Investitionen viel im gleichen Zeitraum von 42%.

Quelle: Eurostat ([https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/GOV\\_10DD\\_GGD\\_custom\\_1571214/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/GOV_10DD_GGD_custom_1571214/default/table?lang=en)), Japan Ministry of Finance ([https://www.mof.go.jp/english/policy/jgbs/publication/debt\\_management\\_report/2021/esaimu2021.pdf](https://www.mof.go.jp/english/policy/jgbs/publication/debt_management_report/2021/esaimu2021.pdf)), and US Congressional Research Service (<https://sgp.fas.org/crs/misc/RS22331.pdf>)

# FINANZIERUNGSSALDO

## Finanzierungssaldo in Prozent des BIP



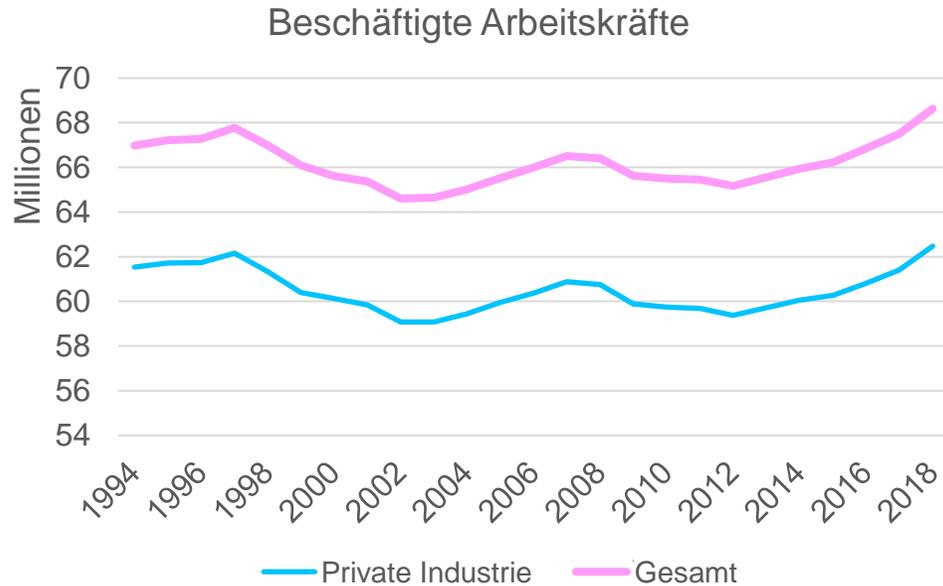
Quelle: <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003428355>

Die Japanische Regierung (grün) ist ein Nettokreditnehmer, auch wenn das Defizit in den letzten Jahren rückläufig war. (bis zum Beginn der Pandemie).

Das Defizit wird von anderen Sektoren der Wirtschaft ausgeglichen – insbesondere privaten Unternehmen, die Kapitalgeber sind.

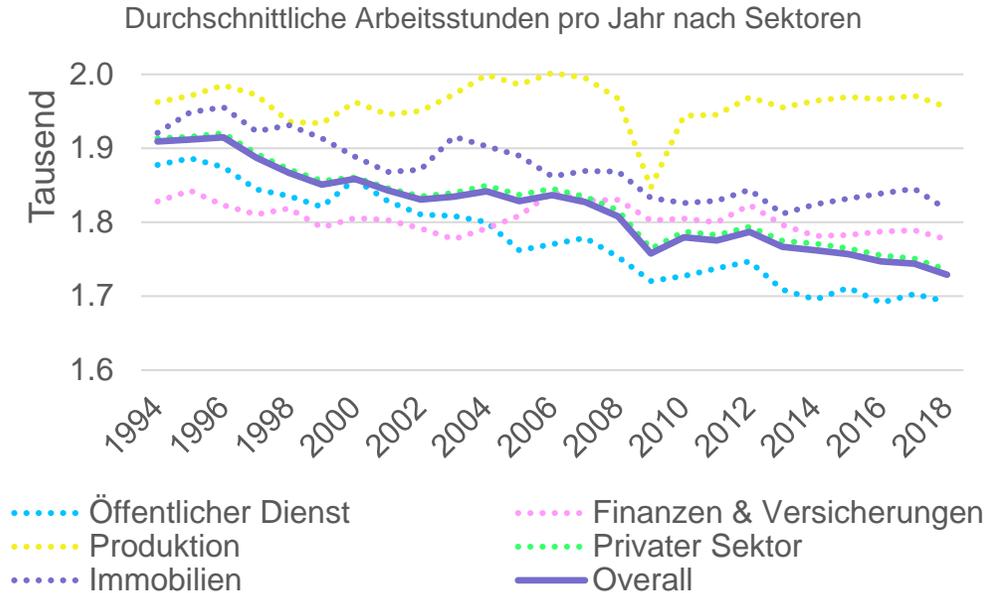
**Demzufolge ist das Land ein Kapitalgeber.**

# BESCHÄFTIGUNGSINDIKATOREN



Quelle: <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003428450>

Die Zahl der Angestellten die in Japan in Beschäftigung arbeiten ist seit 1990 weitestgehend stabil geblieben, durch einen Anstieg in den letzten Jahren wurde - trotz der rückläufigen Bevölkerungszahl - im Jahr 2018 ein Wert von 68.6 Million erreicht.

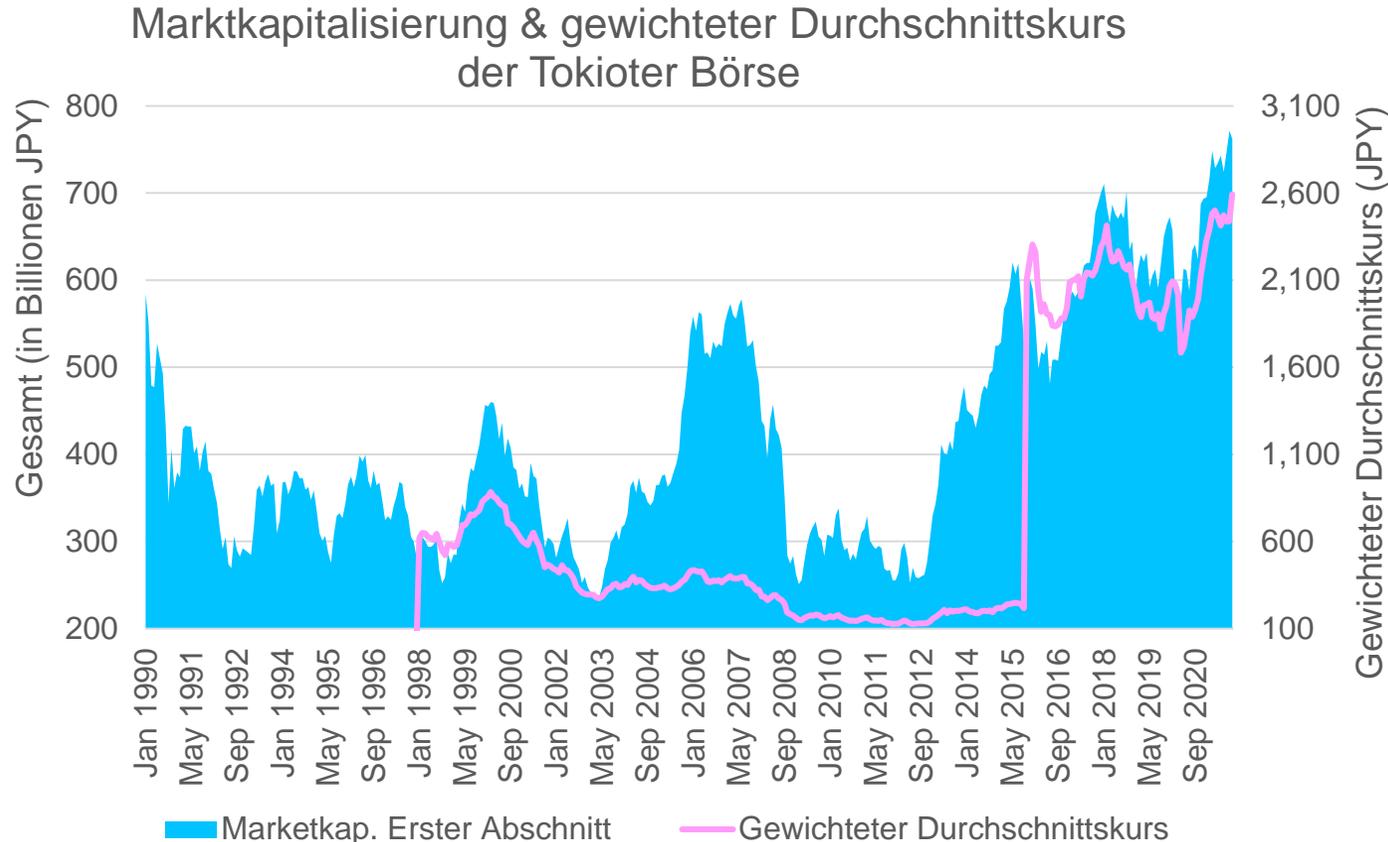


Quelle: <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003428452>

Die Zahl der durchschnittlichen Arbeitsstunden ist für die meisten Sektoren rückläufig, mit einem erreichten Durchschnitt in 2018 von 1,729 Stunden.

Dies impliziert, dass die Arbeitende Bevölkerung zunehmend mehr Zeit zu Hause oder für Freizeitbeschäftigungen hat.

# MARKTKAPITALISIERUNG DER TOKIOTER BÖRSE



Quelle: JPX Data (<https://www.jpx.co.jp/english/markets/statistics-equities/misc/02.html>)

Die Marktkapitalisierung hat sich seit Ende 2012 stetig positiv entwickelt, ein Trend der sich auch in der Covid-19 Pandemie weiter fortsetzt. Derzeit steht sie bei 762 Billionen JPY.

Veränderungen im Durchschnittskurs sind schwieriger zu evaluieren, da die Kalkulationsmethode im Jahre 2015 radikal verändert wurde. Ein tendentieller Anstieg in den letzten Jahren ist jedoch erkennbar.

Zum Zeitpunkt Oktober 2021 betrug der gewichtete Durchschnittskurs 2,408 JPY.

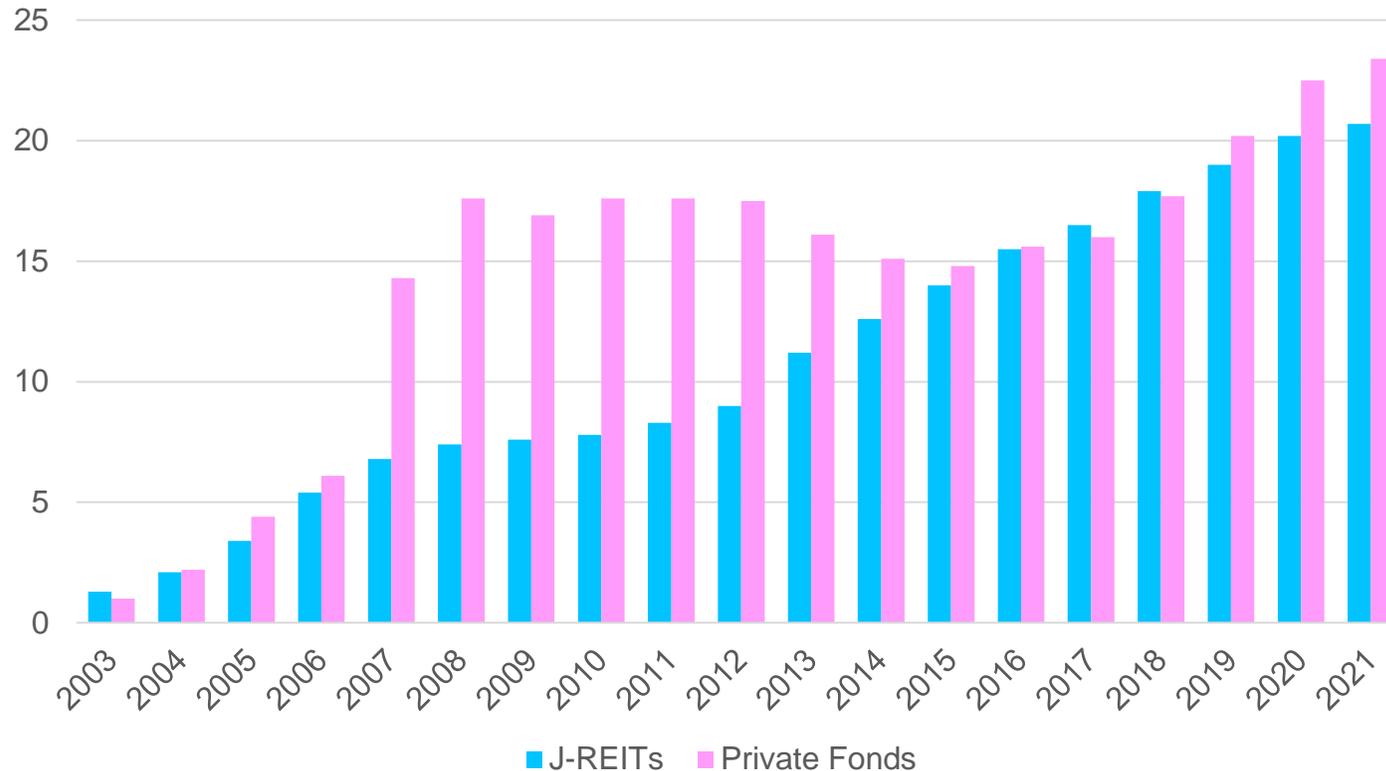


## 2. Der japanische institutionelle Immobilienmarkt

Diese Präsentation fokussiert sich auf den öffentlichen J-REIT Markt als einzigen Markt, der “volle” Transparenz bietet.  
Der J-REIT Markt repräsentiert ca. 50% der AUM des Gesamtmarktes.

# ASSETS UNDER MANAGEMENT - J-REIT UND PRIVATE FONDS

## AUM der J-REITs und private Immobilienfonds



Quelle: Sumitomo Mitsui Trust Research Institute, "Survey on Private Real Estate Funds in Japan"  
([https://www.smtri.jp/market/pf\\_trend/](https://www.smtri.jp/market/pf_trend/))

J-REITs hielten ursprünglich nur einen relative geringen Anteil am Markt, verzeichneten Jahr für Jahr jedoch ein konsistentes Wachstum.

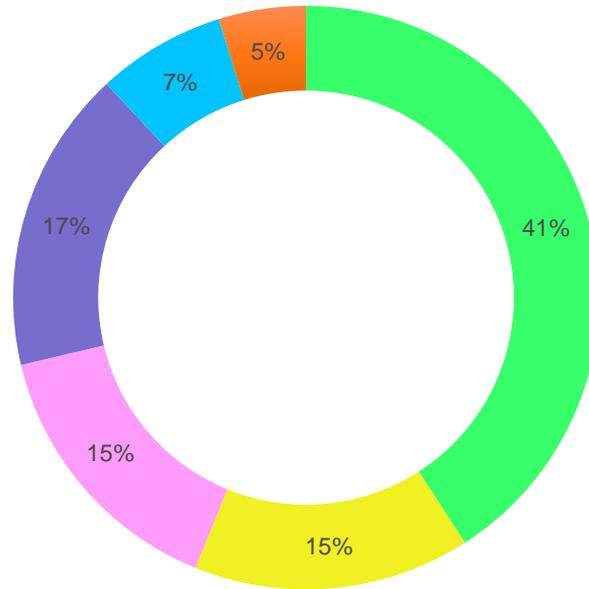
Private Fonds zeigten ursprünglich ein starkes initials Wachstum, bevor sie im Zuge der Finanzkrise vorübergehend schrumpften.

Das Wachstum der privaten Fonds (= nicht gelistete Fonds) über die letzten Jahre seit 2015 ist hauptsächlich dem Wachstum der nicht gelisteten, privaten REITs bedingt.

**In den letzten Jahren haben J-REITs und private Fonds jeweils ca. die Hälfte des Gesamtmarktvolumens eingenommen.**

# J-REIT ASSETKLASSEN

Assetklassen als % der J-REIT AUM  
(Stand July 2021)



■ Büro ■ Retail ■ Wohnen ■ Logistik ■ Hotel ■ Andere

**6.8 Billionen JPY**

Volumen verwalteter Wohnimmobilien:  
J-REITS (Jul 2021)

**4.05%**

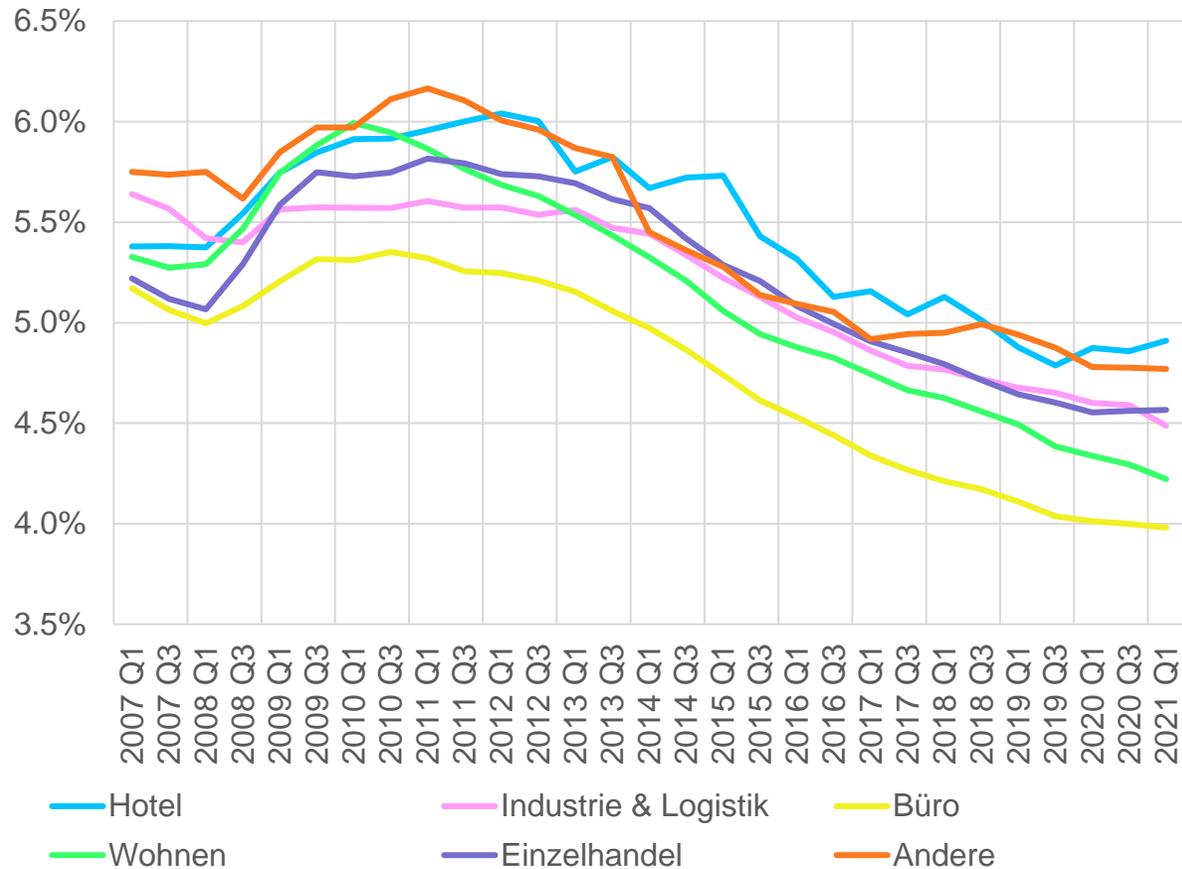
Durchschnittliche Cap-Rate aller  
verwalteten Wohnimmobilien:  
J-REITS (Jul 2021)

**15.12%**

Anteil der Wohnimmobilien am  
Gesamtvolumen aller Assetklassen:  
J-REITS (Jul 2021)

# J-REIT CAP RATES ALLER ASSETKLASSEN

Entwicklung der J-REIT Cap Rates seit Jan. 2008

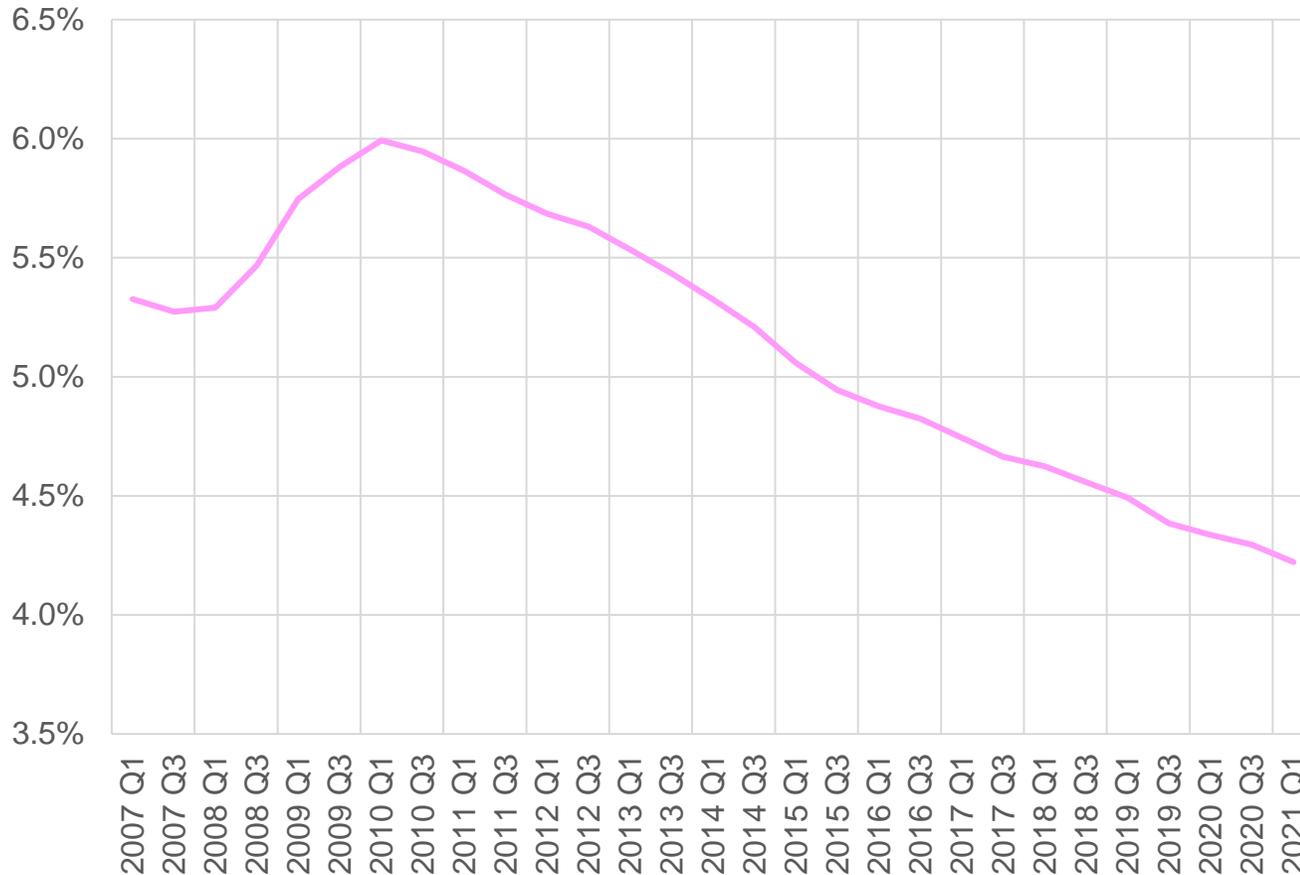


J-REIT Cap Rates, Stand Juli 2021

Assetklasse	J-REIT Cap Rate
Hotel	4.91%
Einzelhandel	4.57%
Logistik	4.49%
Wohnen	<b>4.22%</b>
Büro	3.98%
UST 10 J.	1.32%
JGB 10 J.	0.03%

# CAP RATES WOHNEN: J-REIT

## Durchschnittliche Cap Rate J-REIT Wohnen

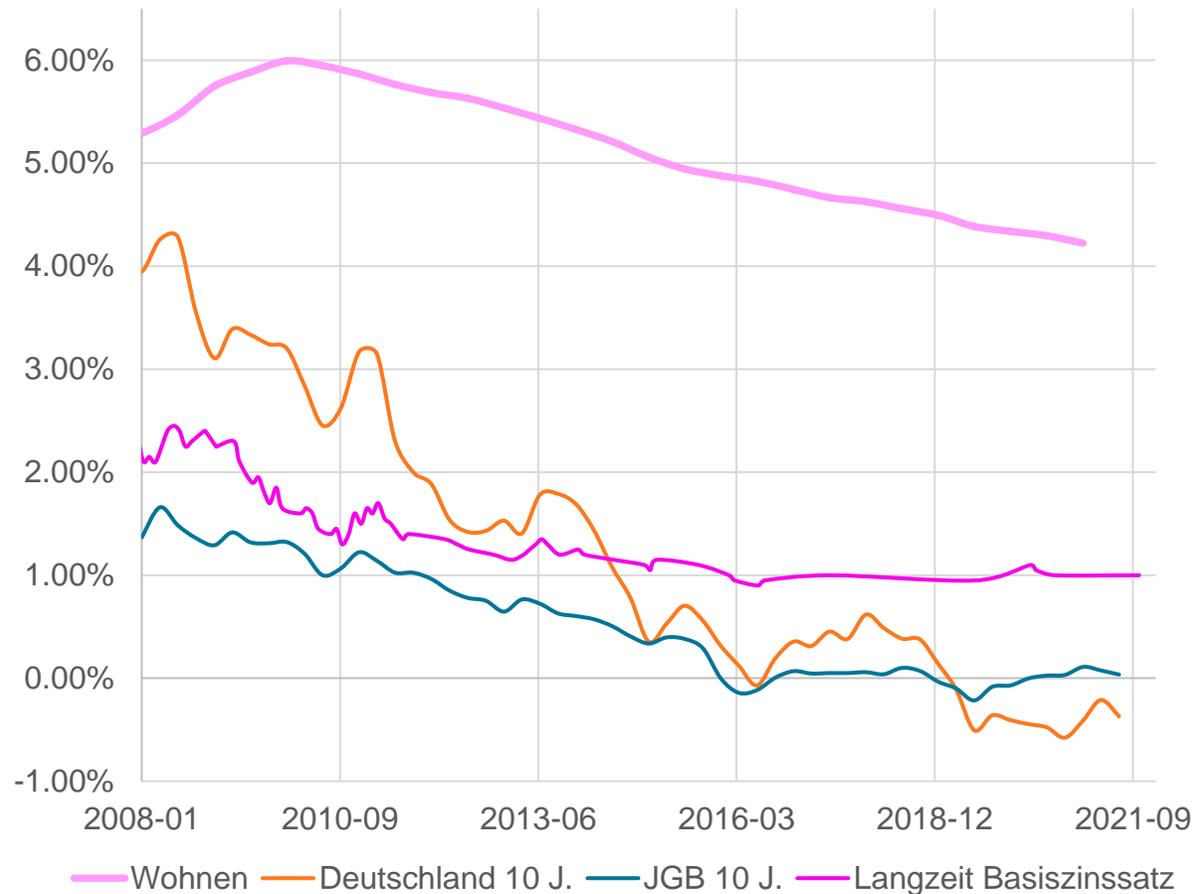


Die Cap Rates für Wohnimmobilien institutionellen Grades haben sich durch den Verlauf der Covid-19-Pandemie hinweg weiter komprimiert, da Investoren sich der Stabilität des Japanischen Wohnimmobilienmarktes als Wertanlage und für stabile Einnahmequellen zuwandten.

Die Cap Rates der Wohnimmobilien in Japan sind im landesweiten Durchschnitt mit 4.22% bei institutionellen (J-REIT) Haltern valuiert.

# J-REIT WOHNEN CAP RATES SPREAD: LANGZEIT BASISZINSSATZ

J-REIT Wohnen Cap Rates vs. Kapitalmarkt



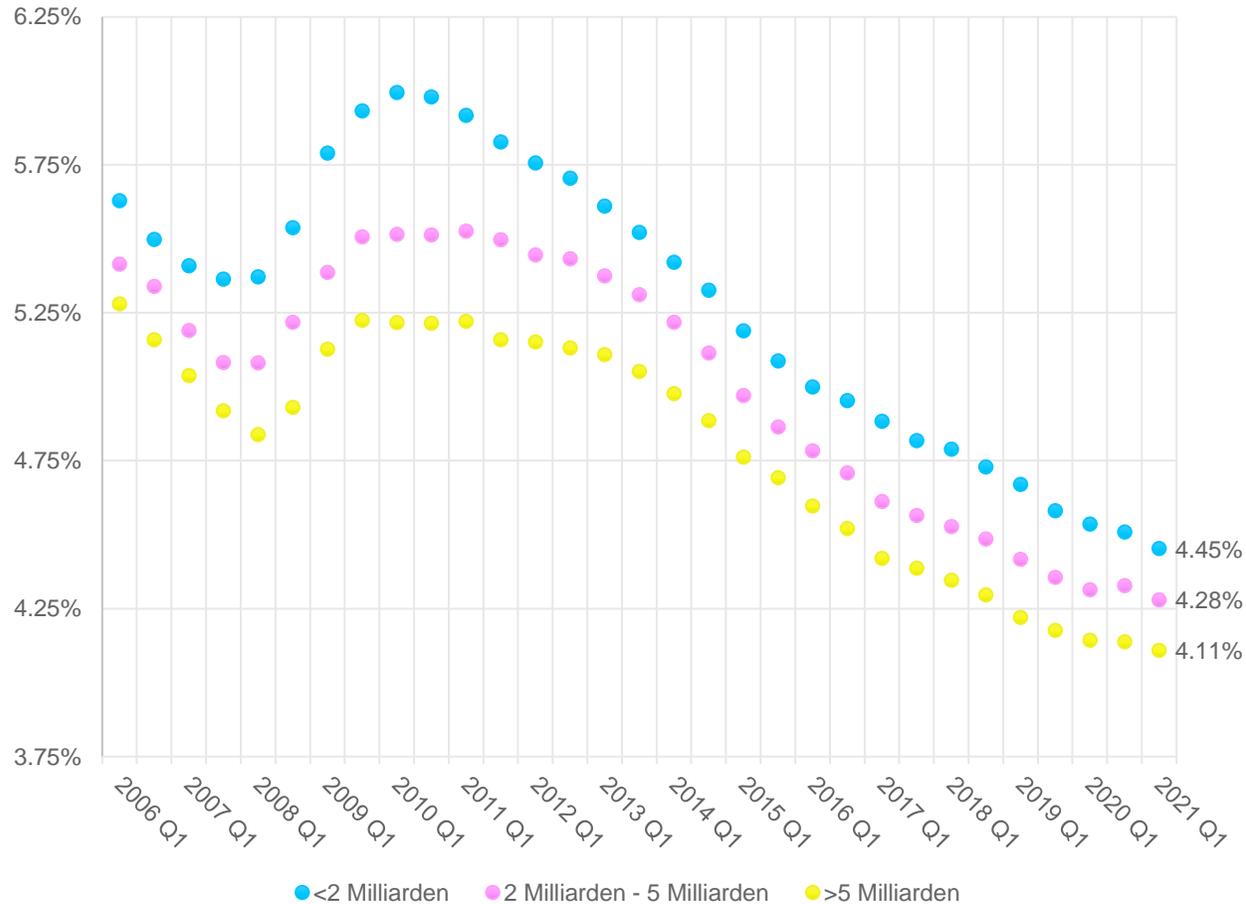
Assetklasse	Ertrag	Spread
Wohnen	4.22%	419bps
Deutschland 10 J.	1.32%	129bps
JGB 10 J.	0.03%	-
Langzeit Basiszinssatz – JP	1.00%	97bps

## Langzeitbasiszinssatz

- Quelle: BOJ survey – based on Mizuho Bank long term prime lending rates
- Für detaillierte TIBOR-Raten bitte Anhang C beachten: 3 month Tibor Rates

# J-REIT WOHNEN CAP RATES – SPREAD : ASSETVOLUMEN

Cap Rates Wohnen pro Assetvolumen



Assetvolumen (JPY)	Ertrag	Spread
Wohnen – Gesamt	4.22%	11bps
Unter 2 Milliarden	4.45%	34bps
2 bis 5 Milliarden	4.28%	17bps
Über 5 Milliarden	4.11%	-

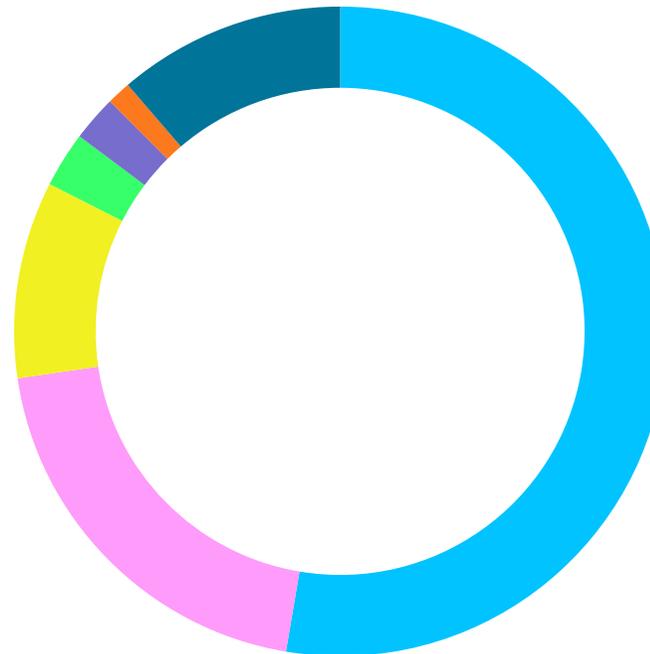
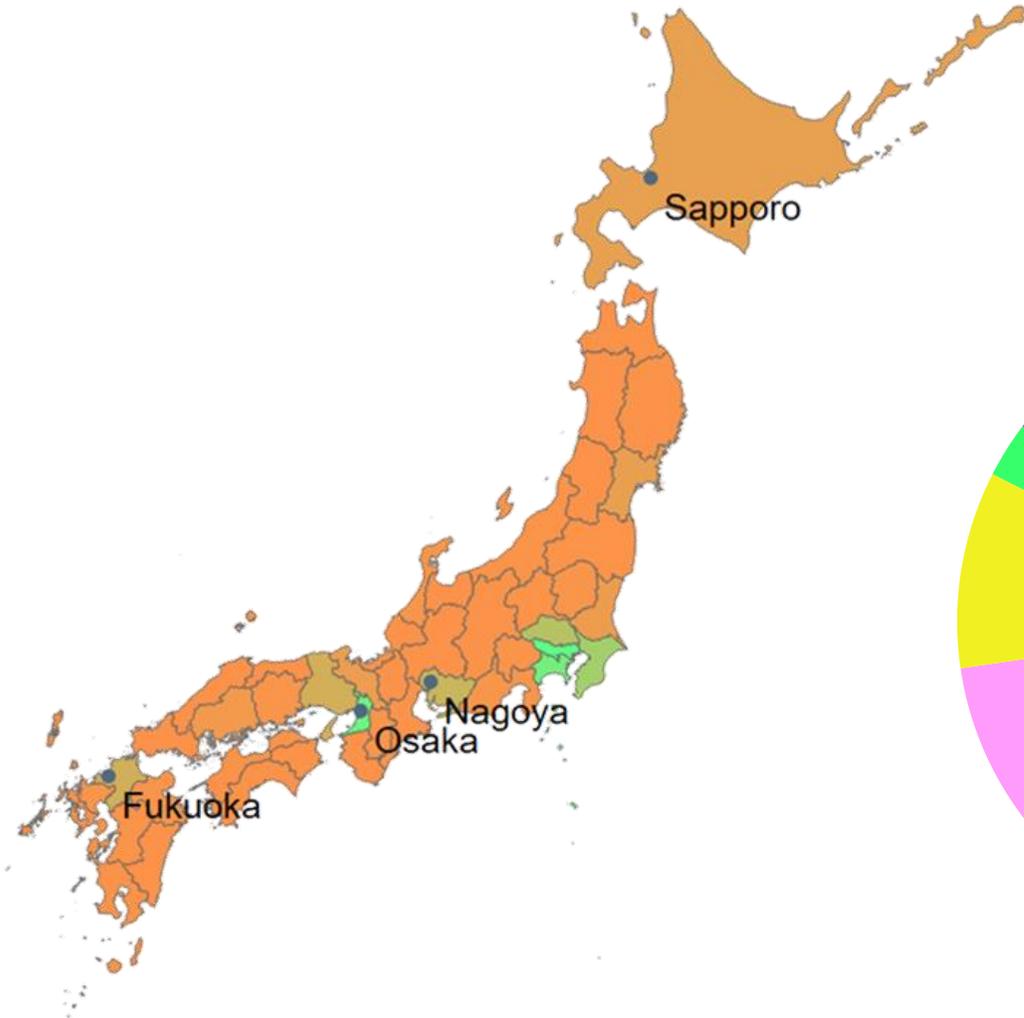
## Asset size spread

- Die Spread Margin ergibt sich dadurch, dass größere Assets oder Portfolios ein geringeres Market Cap bedingen.
- Der Spread tritt ebenfalls bei größeren Assets auf, wenn diese sich in Toplage wie der Innenstadt von Tokio befinden.

# J-REIT ASSETS UNDER MANAGEMENT

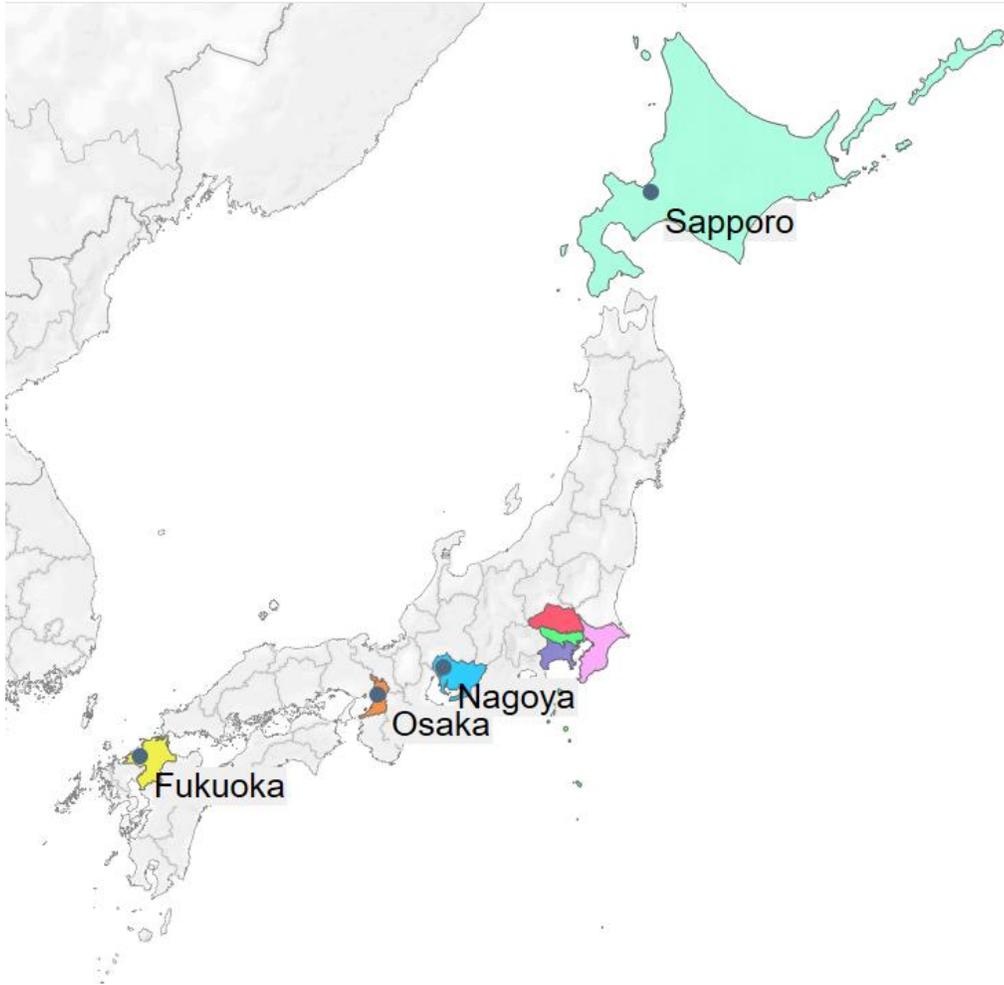
- Die sechs Zielgebiete stellen 89% des J-REIT Marktes dar.

1. TOKIO
2. Großraum TOKIO
3. OSAKA
4. NAGOYA
5. FUKUOKA
6. SAPPORO



Region	AUM	% AUM
Tokio	12,173,593,000,000	52.7%
Großraum Tokio	4,631,897,000,000	20.0%
Osaka	2,266,590,000,000	9.8%
Nagoya	638,085,000,000	2.8%
Fukuoka	524,377,000,000	2.3%
Sapporo	275,272,000,000	1.2%
Other	2,609,962,365,000	11.3%
<b>Total</b>	<b>23,119,776,365,000</b>	<b>100%</b>

# ZIELPRÄFEKTUREN IN JAPAN



## Präfektur

-  Aichi (Nagoya)
-  Chiba (Chiba)
-  Fukuoka (Fukuoka)
-  Hokkaido (Sapporo)
-  Kanagawa (Yokohama)
-  Osaka (Osaka)
-  Saitama (Saitama)
-  Tokio



## 3. Investmentregionen in Japan



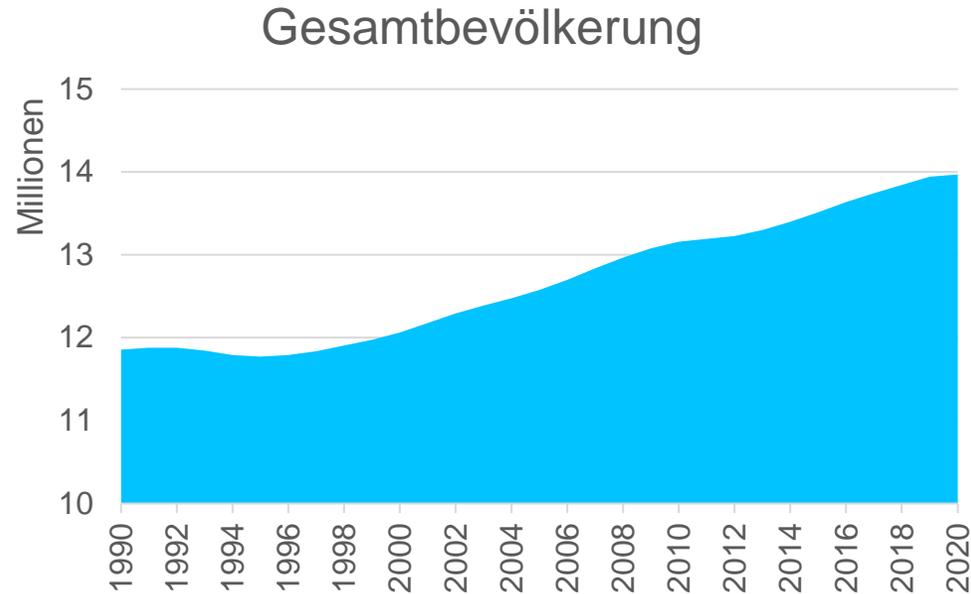
## a. Tokio

# DEFINITIONEN: TOKIO STADT, PRÄFEKTUR TOKIO, UND GROßRAUM TOKIO

	Tokio	Tokio (als Präfektur Tokio)	Großraum Tokio
Region	23 Stadtbezirke	23 Stadtbezirke, 26 Städte	Präfekturen Tokio, Kanagawa, Saitama, Ciba
Bevölkerung	8,949,447	13,971,109	35,618,564
Größe	621.9 km <sup>2</sup>	1,808 km <sup>2</sup>	13,555 km <sup>2</sup>
Einwohner pro km <sup>2</sup>	14,390	7,727	2,628

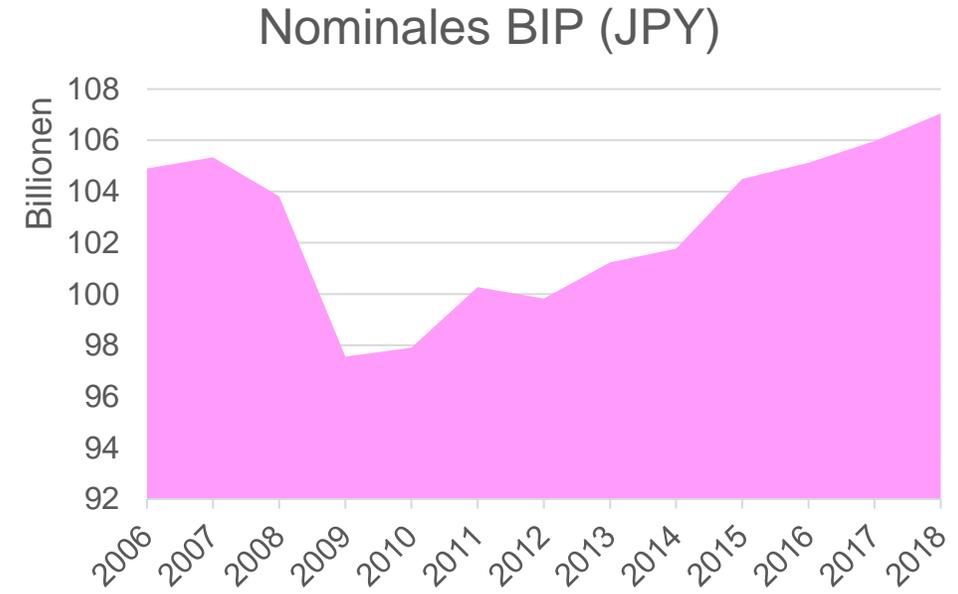


# BEVÖLKERUNG & BIP



Quelle: [https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200241&tstat=000001039591&cycle=7&year=20210&month=0&tclass1=000001039601&result\\_back=1&tclass2val=0](https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200241&tstat=000001039591&cycle=7&year=20210&month=0&tclass1=000001039601&result_back=1&tclass2val=0)

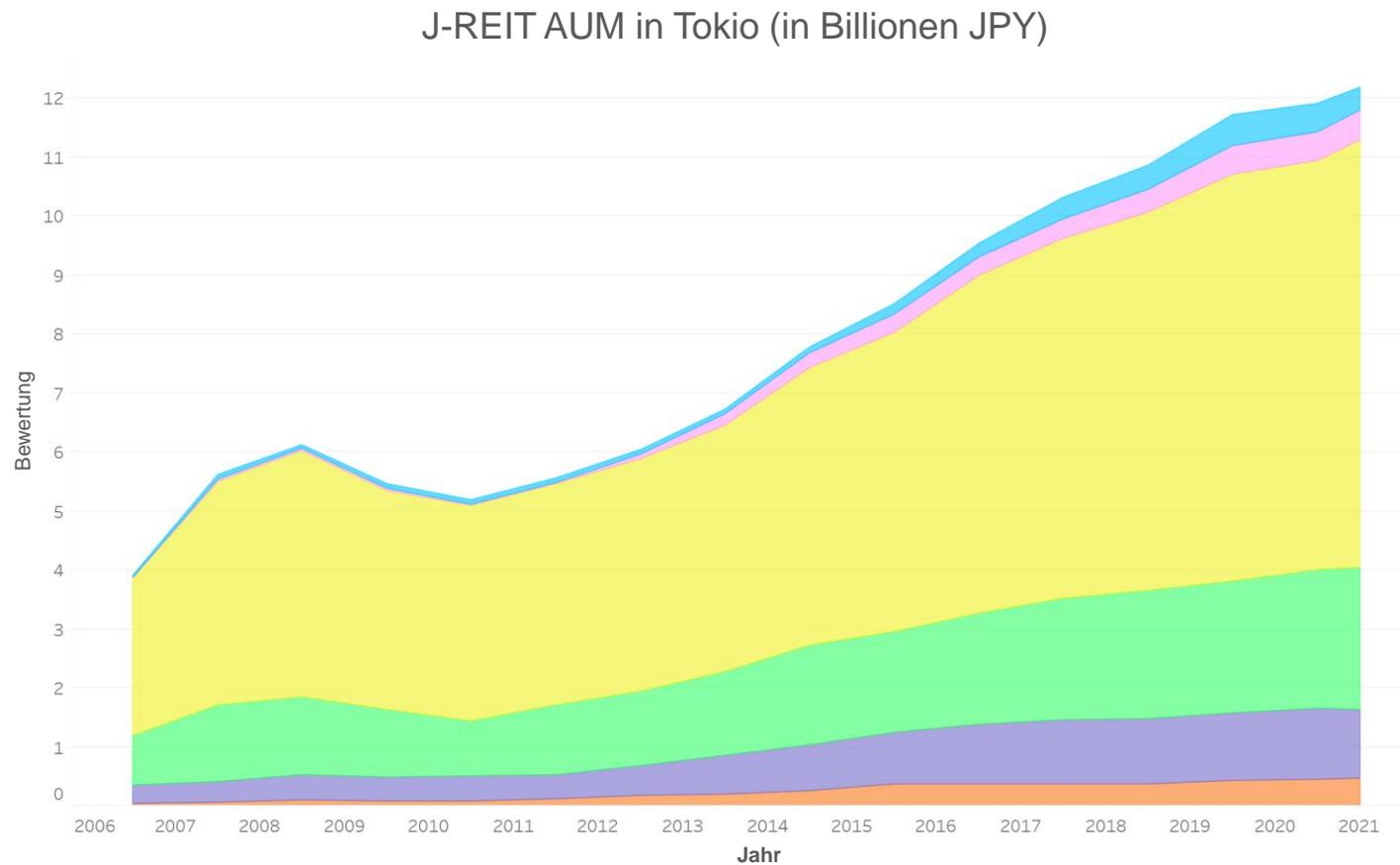
In Kontrast zum landesweiten Trend steigt die Einwohnerzahl Tokios weiterhin rasch an und erreichte 13.8 Million in 2020.



Quelle: [https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kenmin/files/contents/main\\_2018.html](https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/main_2018.html)

Das BIP von Tokio ist seit der Finanzkrise im Wachstum und erreichte 107 Billionen yen in 2018.

# ASSETS UNDER MANAGEMENT (PRÄFEKTUR TOKIO)



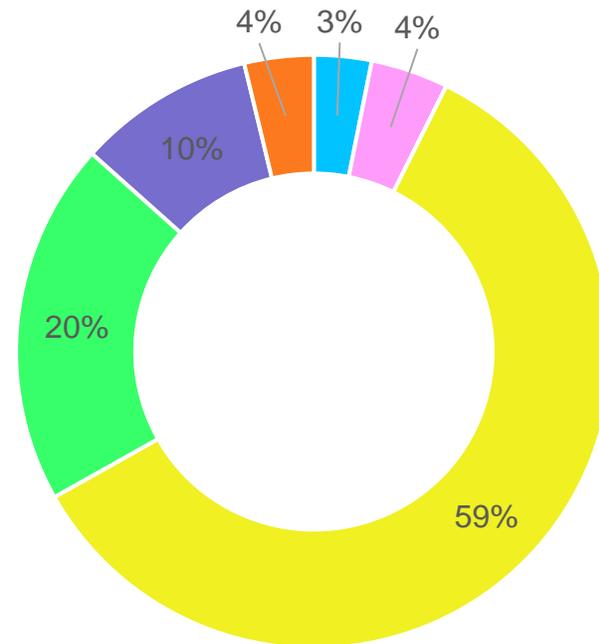
- Hotels
- Industrie & Logistik
- Büro
- Wohnen
- Einzelhandel
- Andere

- Der Großteil von J-REIT Assets in Tokio sind Büroimmobilien, die in 2021 ein Volumen von 7.2 Billionen JPY ausmachen.
- Der Wohnimmobilienanteil macht 2.4 Billionen JPY aus.

Quelle: J-REIT DB

# ASSETS UNDER MANAGEMENT – ERSTES HALBJAHR 2021

J-REIT AUM in Tokio (JPY 12.2 Billionen)



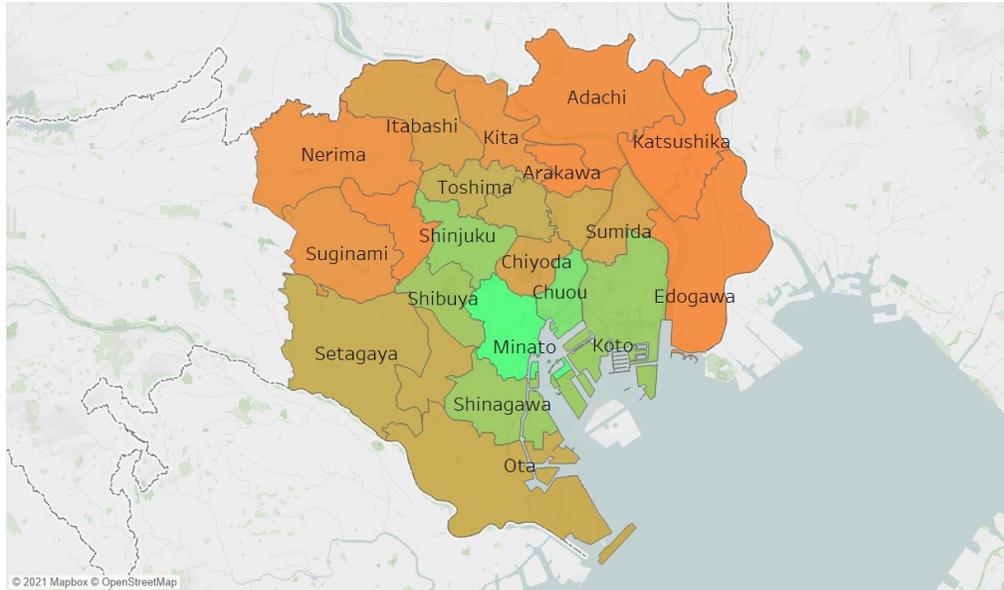
Hotels    Industrie & Logistik    Büro    Wohnen    Einzelhandel    Andere

Quelle: J-REITDB

- Der Großteil der J-REIT-Vermögenswerte in Tokio sind Büros, die 59% des verwalteten Vermögens ausmachen.
- Wohnen ist mit 20% ebenfalls von Bedeutung, aber Hotels und Industrieimmobilien machen mit 3% bzw. 4% nur einen sehr kleinen Anteil aus.

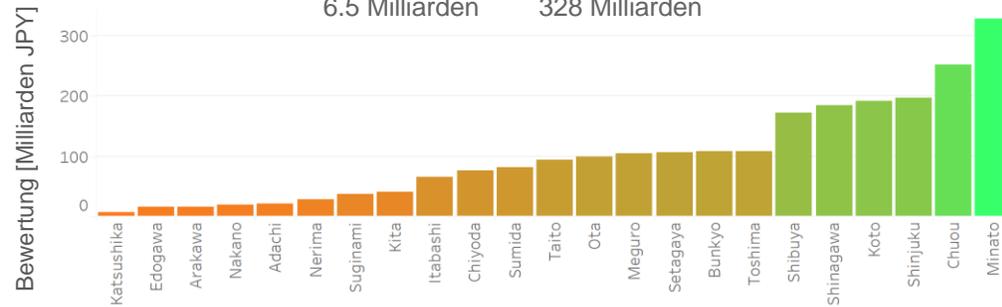
# J-REIT WOHNEN ASSETS UNDER MANAGEMENT IN TOKIO

## Gesamt Wohnen AUM pro Bezirk

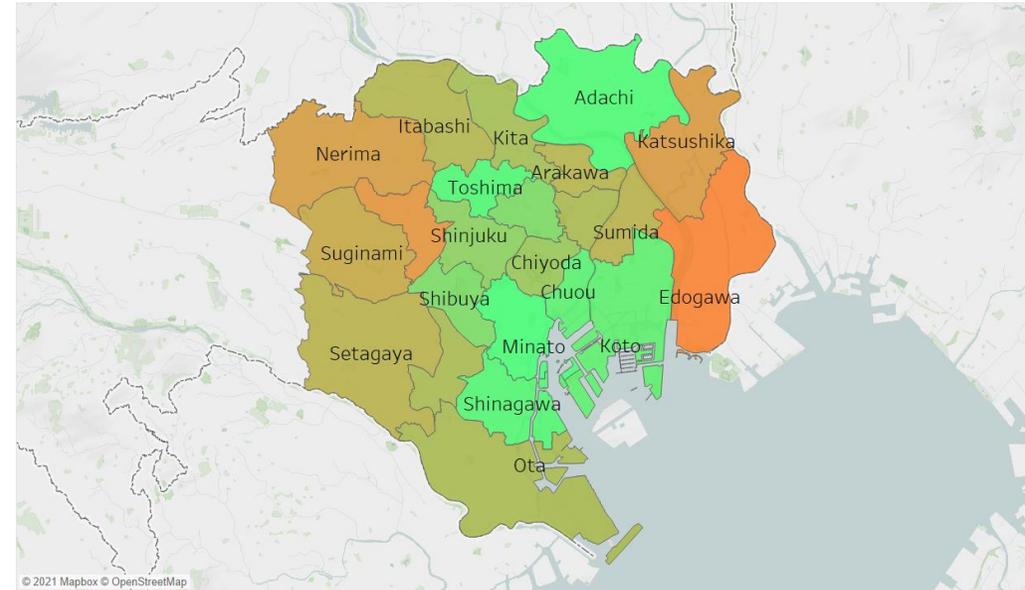


Quelle: J-REIT DB

6.5 Milliarden 328 Milliarden

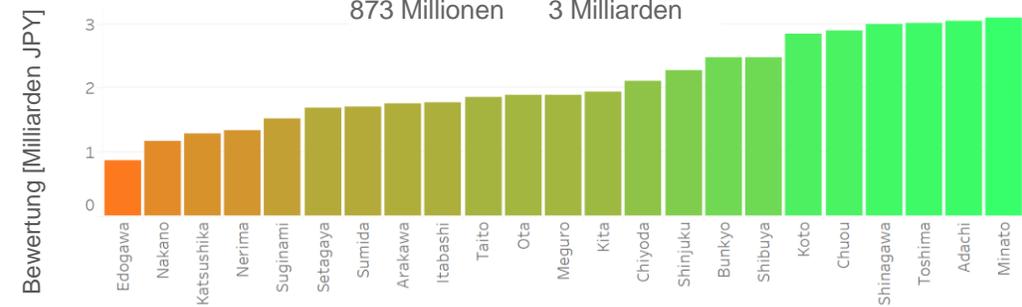


## Durchschnittliche Wohnen Asset-Größe pro Bezirk



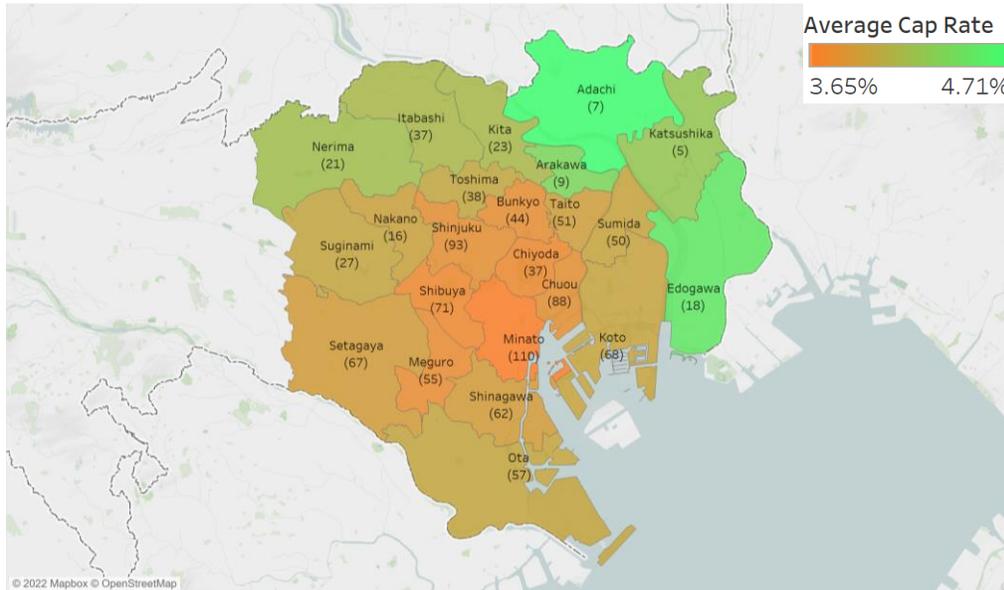
Quelle: J-REIT DB

873 Millionen 3 Milliarden



# J-REIT WOHNEN CAP RATES NACH LAGE IN TOKIO

## Wohnen Cap Rates pro Bezirk

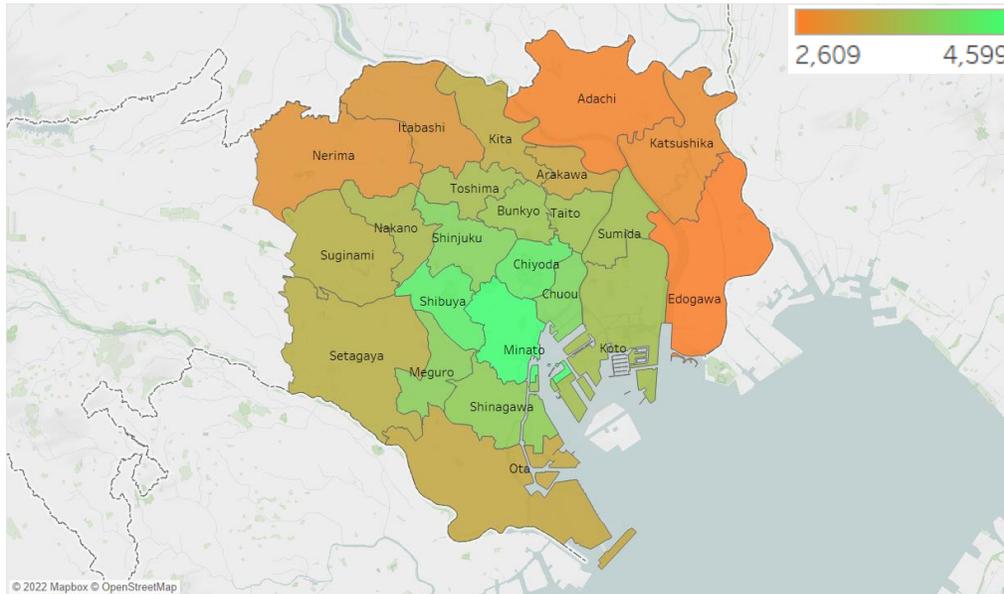


Quelle: J-REITDB

- Diese Karte zeigt die durchschnittliche Cap Rate für J-REIT Wohnimmobilien der verschiedenen Bezirke von Tokio. Die Nummer in Klammern ist die Gesamtzahl der Objekte im Bezirk.
- Man kann erkennen, dass die Cap Rates im Zentrum der Stadt, also dort wo die Immobilienpreise am höchsten sind, am geringsten ausfallen, der Bezirk Minato liegt mit 3.65% auf dem niedrigsten Wert.
- Die Cap Rates der Stadtrandbezirke liegen höher, der Bezirk Adachi mit 4.71% am höchsten.

# J-REIT RESIDENTIAL ASSETS MIETPREIS PRO QM IN TOKIO

## Durchschnittlicher qm-Mietpreis in Tokio

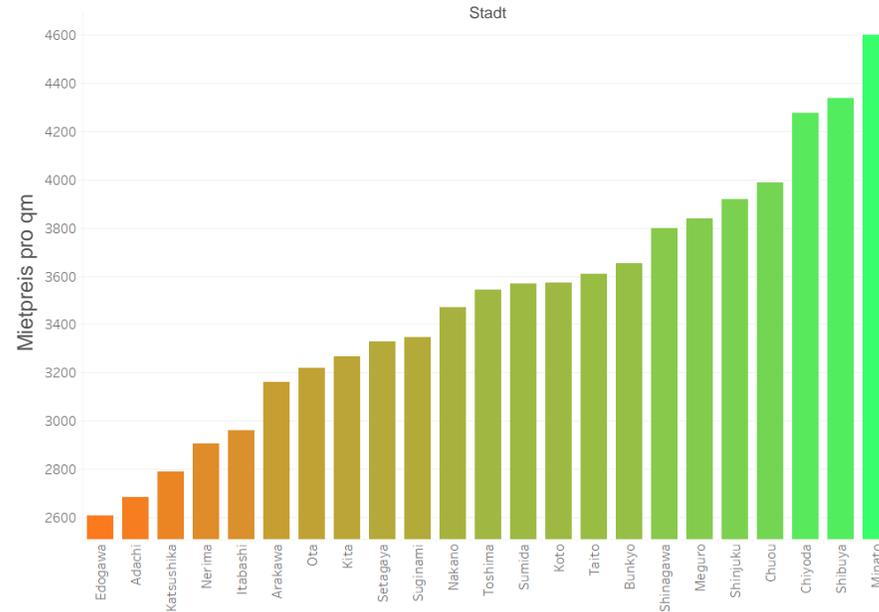


Quelle: J-REITDB

- Die höchsten Mieten befinden sich Zentrum der Stadt, allen voran liegt der Bezirk Minato mit 4,599 JPY pro qm pro Monat an der Spitzenposition.
- Die geringsten Durchschnittsmiete verzeichnet der östliche Stadtbezirk Edogawa. Hier liegen die Monatsmieten pro qm pro Monat bei durchschnittlich 2,609 JPY.

# DURCHSCHNITTSMIETEN PRO QUADRATMETER IN TOKIO (JPY)

## Durchschnittlicher qm-Mietpreis in Tokio

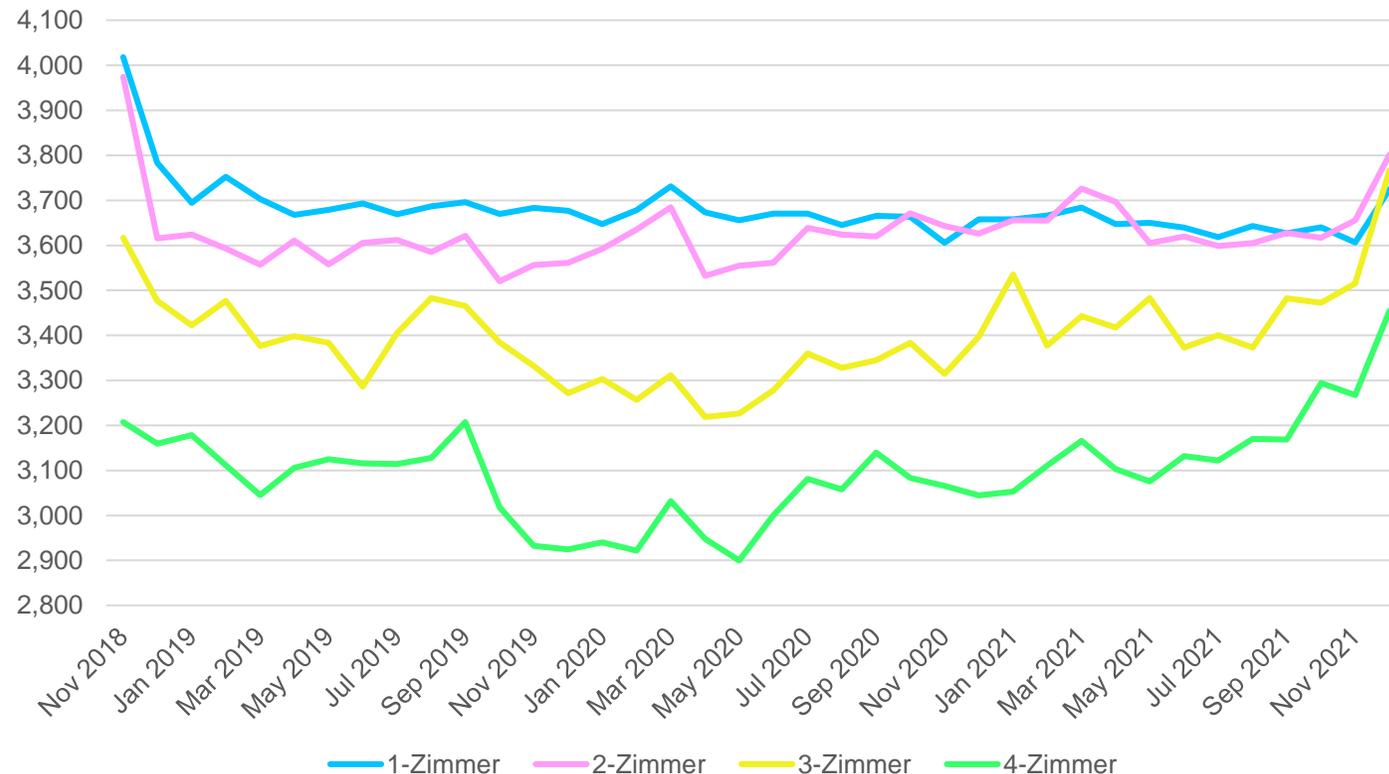


Quelle: J-REITDB

- Die höchsten Mieten befinden sich Zentrum der Stadt, allen voran liegt der Bezirk Minato mit 4,599 JPY pro qm pro Monat an der Spitzenposition.
- Die geringsten Durchschnittsmiete verzeichnet der östliche Stadtbezirk Edogawa. Hier liegen die Monatsmieten pro qm pro Monat bei durchschnittlich 2,609 JPY.

# DURCHSCHNITTSMIETEN PRO QUADRATMETER IN TOKIO

## Mietpreisentwicklung pro qm in Tokio (JPY)



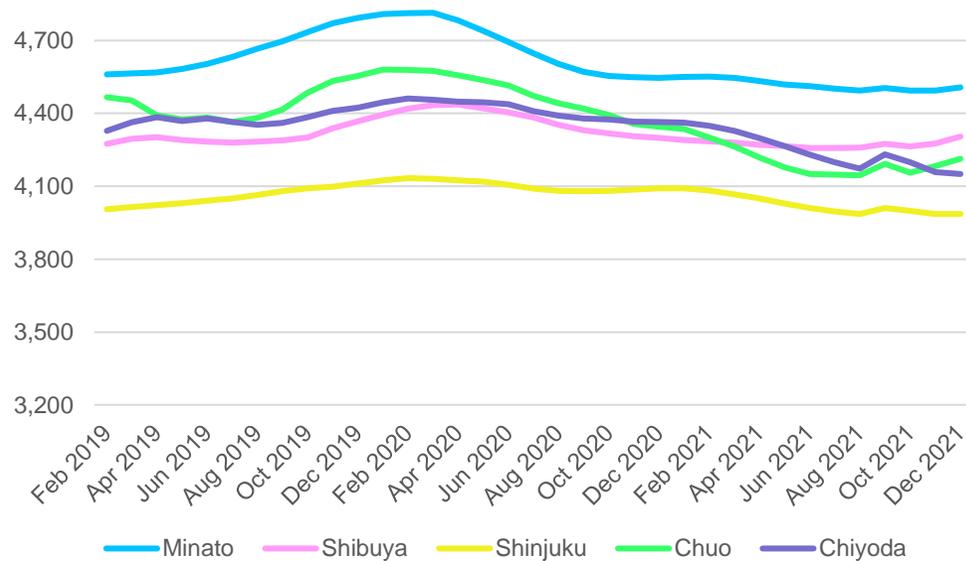
- Die durchschnittlichen Mieten pro qm sind bei kleineren Wohneinheiten generell höher als in größeren Wohneinheiten.
- Jedoch ist gegen Ende des Jahres 2021 ein deutlicher Anstieg der Mieten und eine Schließung der Lücke zu sehen.

Quelle: Apts.jp Rentals Database

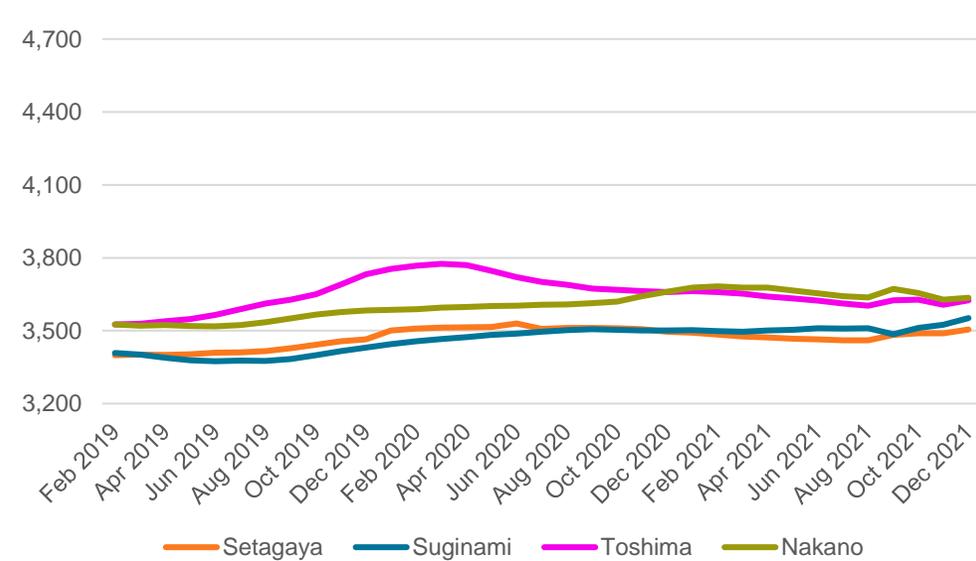
Bemerkung: Die aufgeführten Bezeichnungen 1-, 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen beziehen sich auf die japanischen Klassifizierung 1K, 1LDK, 2LDK und 3LDK.

# MIETPREISVERÄNDERUNGEN NACH BEZIRKEN

Mieten pro qm 6-monatiger Mittelwert  
(1-Zimmer-Apartments)



Mieten pro qm 6-monatiger Mittelwert  
(1-Zimmer-Apartments)

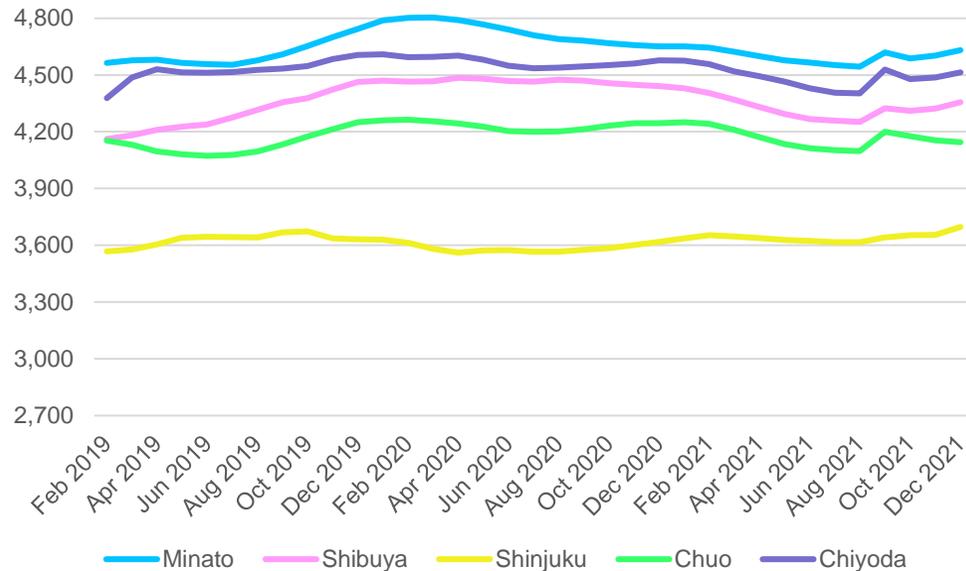


- Mietpreise für 1-Zimmer-Apartments in ganz Tokio erreichten Mitte 2020 ihren Höchststand und sind seitdem weitestgehend rückläufig.
- Der Rückgang ist jedoch in den zentralen Bezirken wesentlich ausgeprägter – und hat sich im Verlauf der letzten Monate begonnen zu erholen.

- In den Außenbezirken sind die Mieten im generellen Aufwärtstrend.
- Die Mieten der Außenbezirke verbleiben im Vergleich zum Stadtzentrum wesentlich günstiger, die Lücke hat sich jedoch etwas verkleinert.

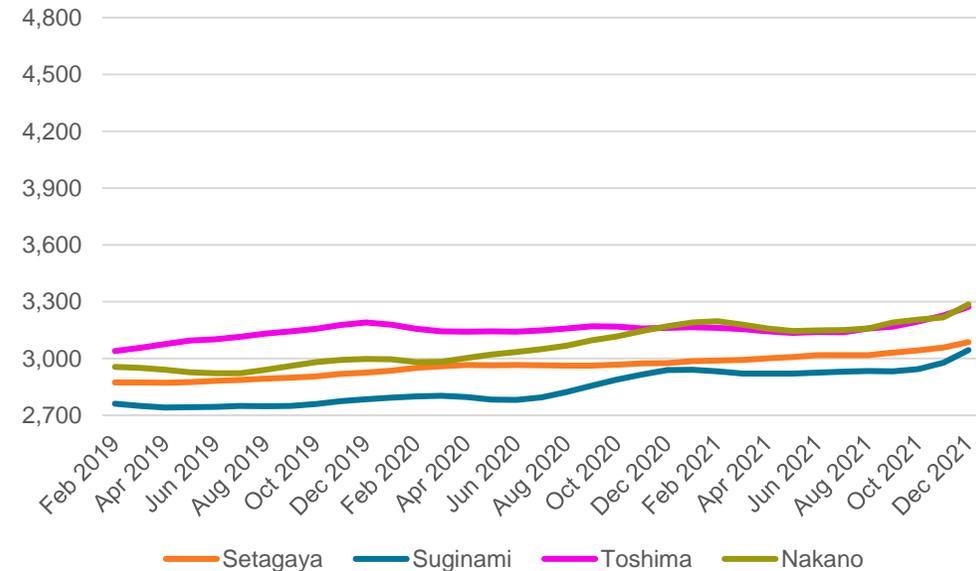
# MIETPREISVERÄNDERUNGEN NACH BEZIRKEN

Mieten pro qm 6-monatiger Mittelwert  
(Apartments ab 2 Zimmer)



- Für Apartments mit mehr als einem Zimmer erreichten die Mieten in den zentralen Bezirken ebenfalls 2020 ihren Höhepunkt und sind seitdem gesunken, wobei sie erst Ende 2021 Anzeichen einer Erholung zeigen.

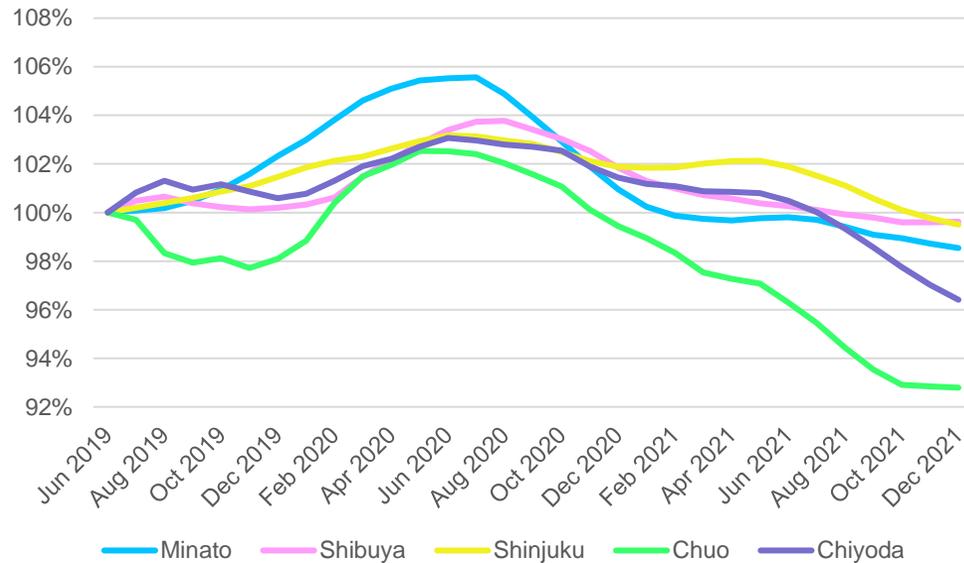
Mieten pro qm 6-monatiger Mittelwert  
(Apartments ab 2 Zimmer)



- Die Mieten in den Außenbezirken stagnierten 2020, sind aber 2021 stetig gestiegen, wobei sich dieses Wachstum gegen Ende des Jahres beschleunigte.

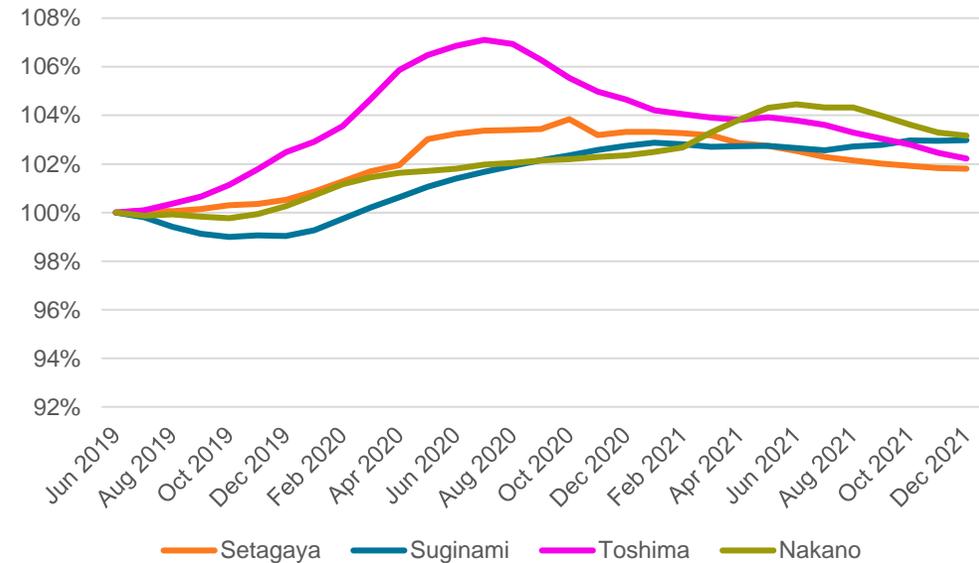
# MIETPREISVERÄNDERUNGEN NACH BEZIRKEN

Veränderung gleitender 6-Monatsdurchschnitt  
(1-Zimmer-Apartments)



- Die 1-Zimmer-Apartments in den zentralen Bezirken von Tokio erreichten Mitte 2020 ihren Höhepunkt und sind seitdem rapide zurückgegangen.
- Auf ihrem Höhepunkt waren die Durchschnittsmieten 2 - 6% höher als im Juni 2019, aber bis Ende 2021 um 0 - 8% niedriger.

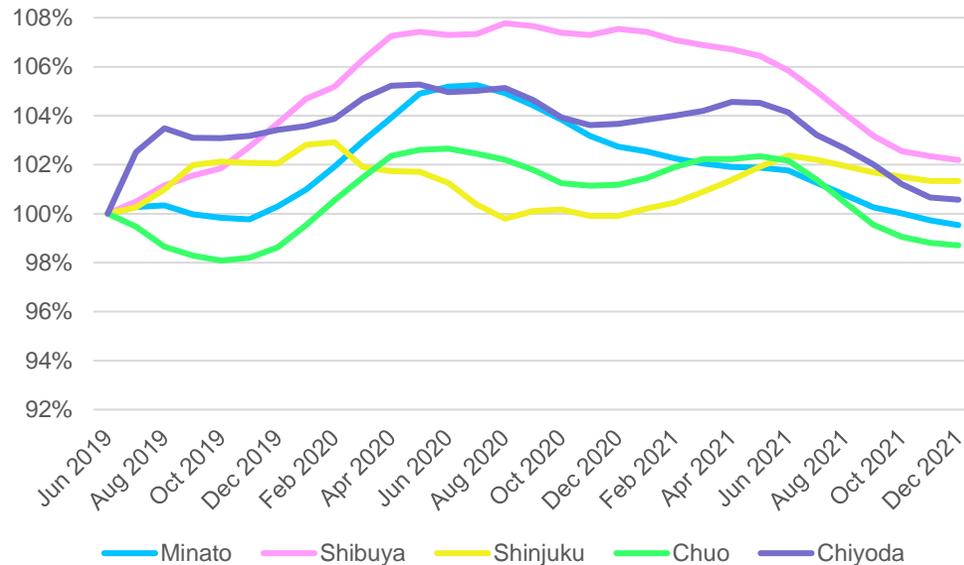
Veränderung gleitender 6-Monatsdurchschnitt  
(1-Zimmer-Apartments)



- Mit Ausnahme von Toshima wiesen die Äußeren Bezirke nicht den gleichen Höhepunkt für 2020 auf wie die zentralen Bezirke.
- Sie sind im Allgemeinen im Laufe der Zeit konstant gewachsen und endeten bei etwa 2 - 4% höher als im Juni 2019.

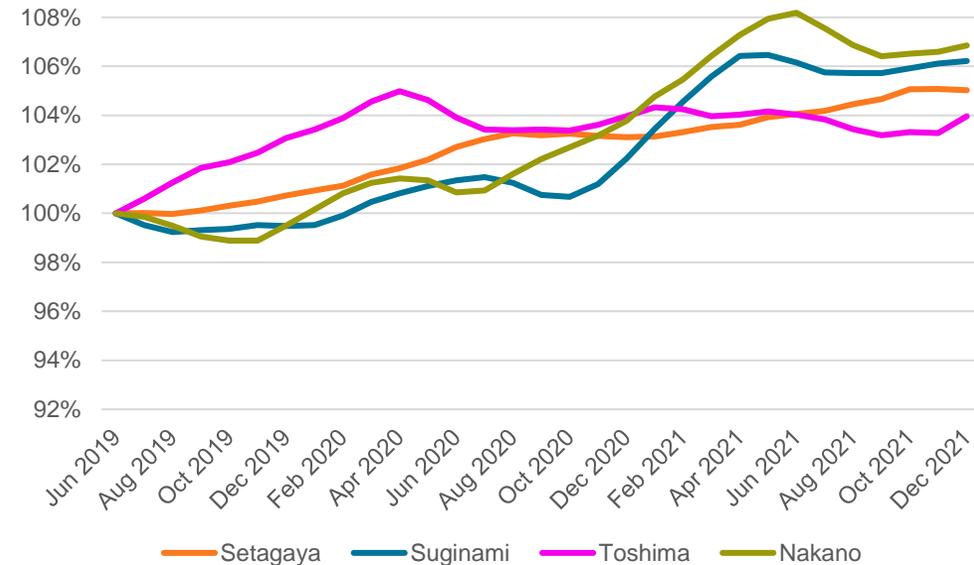
# MIETPREISVERÄNDERUNGEN NACH BEZIRKEN

Veränderung gleitender 6-Monatsdurchschnitt  
(Apartments ab 2 Zimmer)



- Für andere Einheiten erreichten die Mieten in den zentralen Bezirken ebenfalls 2020 ihren Höhepunkt und sind seitdem gesunken, wobei sie erst Ende 2021 Anzeichen einer Erholung zeigen.
- Ende 2021 lagen sie zwischen 2% niedriger als im Juni 2019 und 2% höher.

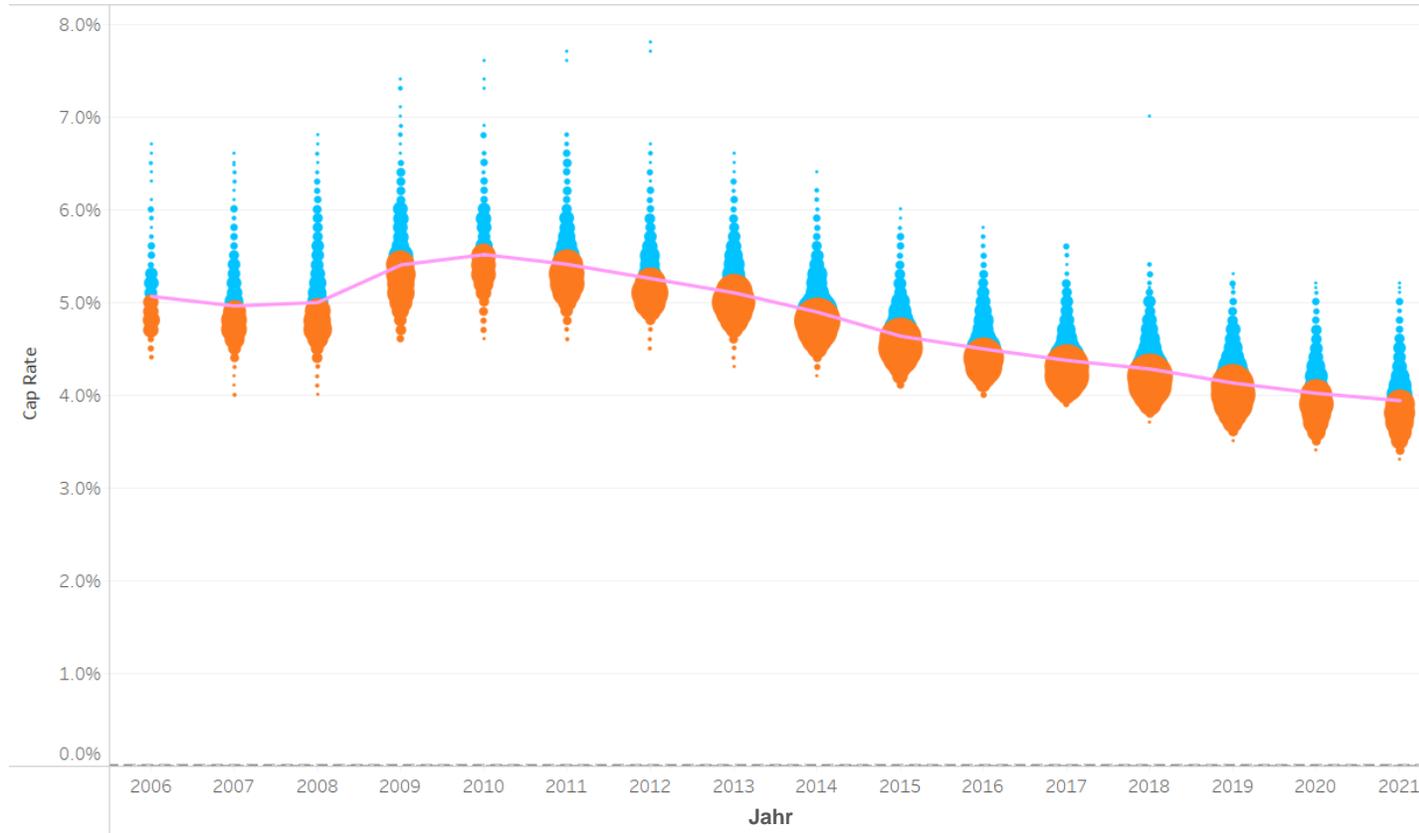
Veränderung gleitender 6-Monatsdurchschnitt  
(Apartments ab 2 Zimmer)



- Die Mieten für Nicht-Studio-Einheiten in den Außenbezirken sind stetig gestiegen und haben sich Ende 2020 kurzzeitig verlangsamt, bevor sie 2021 wieder anstiegen.
- Ende 2021 lagen sie 4 - 7% höher als im Juni 2019.

# WOHNEN CAP RATES

Durchschnittliche Cap Rates für J-REIT Wohnimmobilien in Tokio

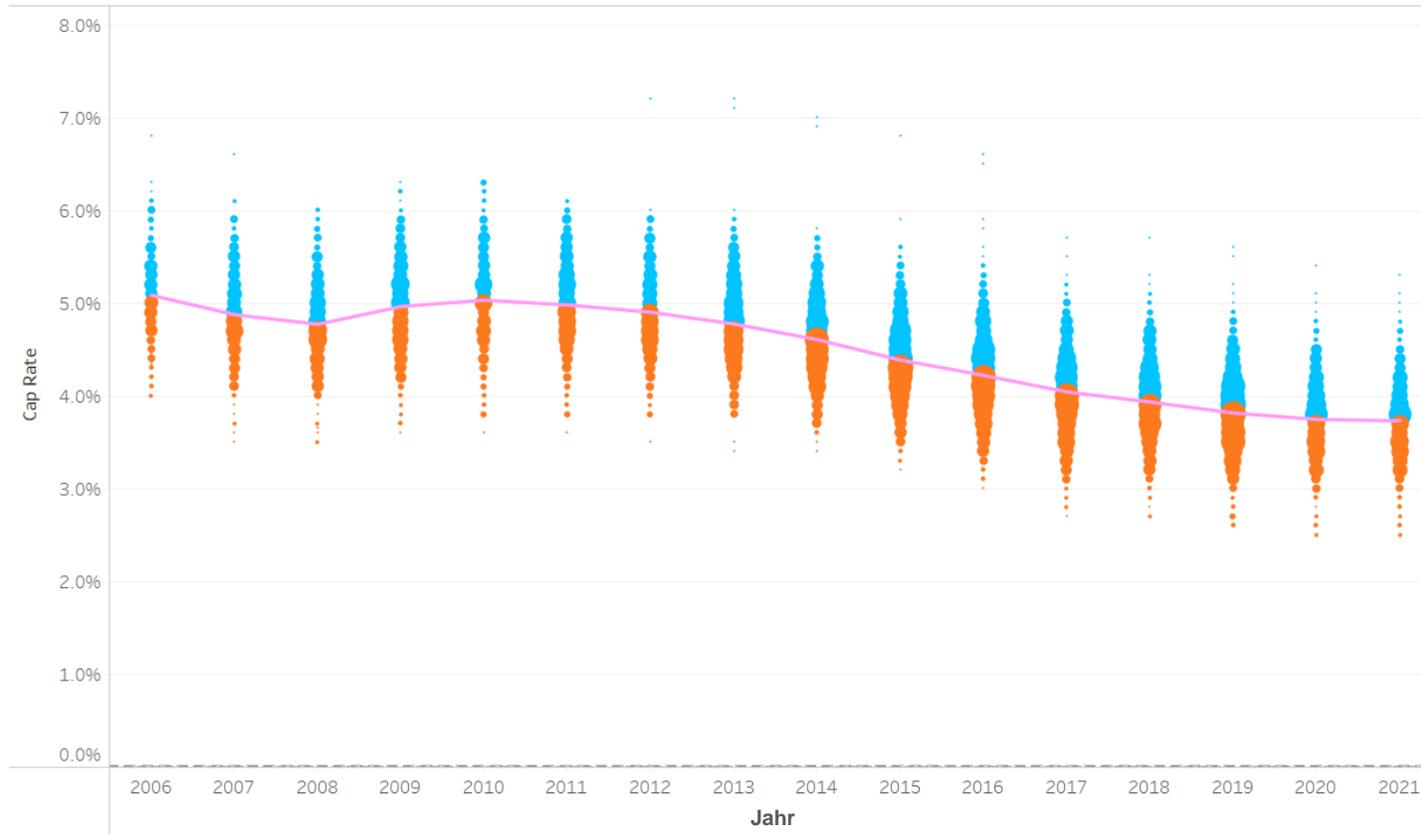


Quelle: J-REIT DB

- Die Größe jedes Punktes im Diagramm entspricht der Anzahl der Immobilien mit dieser Cap Rate.
- Cap Rate bezieht sich hier auf die implizierte Cap Rate, die die aktuelle Jahresrendite als Prozentsatz des aktuellen Immobilienwertes ist.
- Die durchschnittliche Cap Rate im Jahr 2021 liegt bisher bei 3,88%, ein Rückgang von 8 Basispunkten gegenüber 2020.
- Obwohl die Cap Rates in ganz Japan seit 2010 gesunken sind, beginnen sie sich in vielen Bereichen einzupendeln. Die Rates in Tokio zeigen jedoch weiterhin einen stetigen Rückgang.

# BÜRO CAP RATES

Durchschnittliche Cap Rates für J-REIT Büroimmobilien in Tokio



Source: J-REIT DB

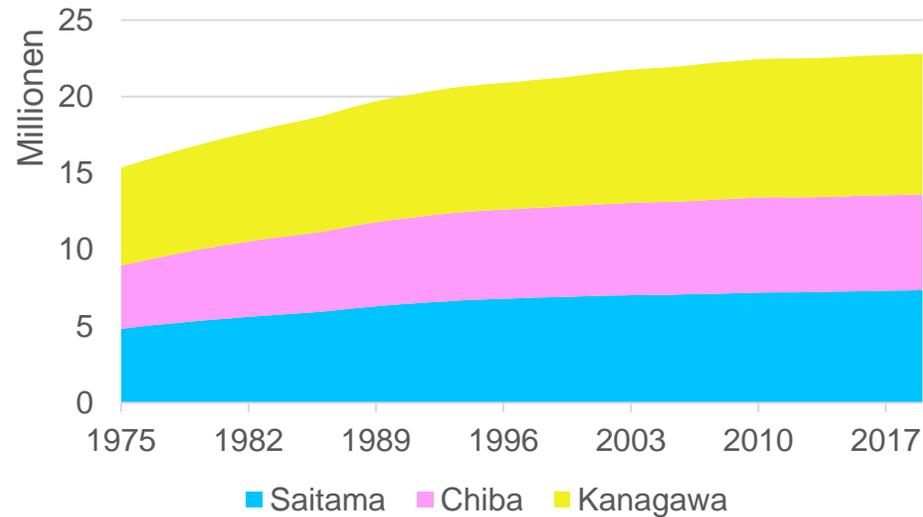
- Die durchschnittliche Cap Rate im Jahr 2021 liegt bisher bei 3,72%, ein Rückgang von 1 Basispunkt gegenüber 2020.
- Im Gegensatz zu Wohnimmobilien hat sich der Rückgang der Cap Rate der Büroimmobilien in den letzten Jahren deutlich verlangsamt.



## **b. Großraum Tokio (ohne Tokio)**

# BEVÖLKERUNG & BIP

## Bevölkerung

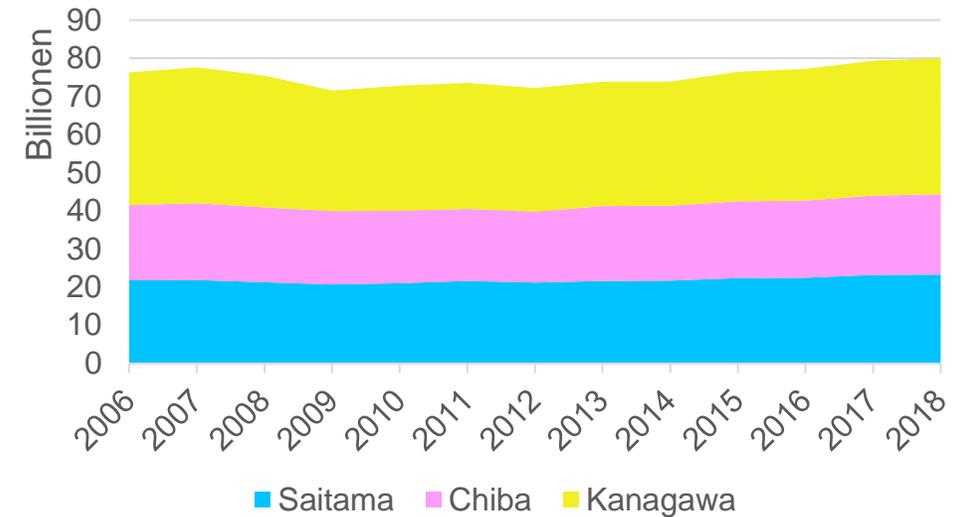


Quelle: <https://www.e-stat.go.jp/regional-statistics/ssdsview/prefectures>

Wie auch in Tokio ist die Bevölkerung ständig gewachsen und erreichte 2019 fast 23 Millionen.

Kanagawa hat mit 9,2 Millionen die höchste Bevölkerung, gefolgt von Saitama mit 7,4 und Chiba mit 6,3 Millionen.

## Nominales BIP (JPY)



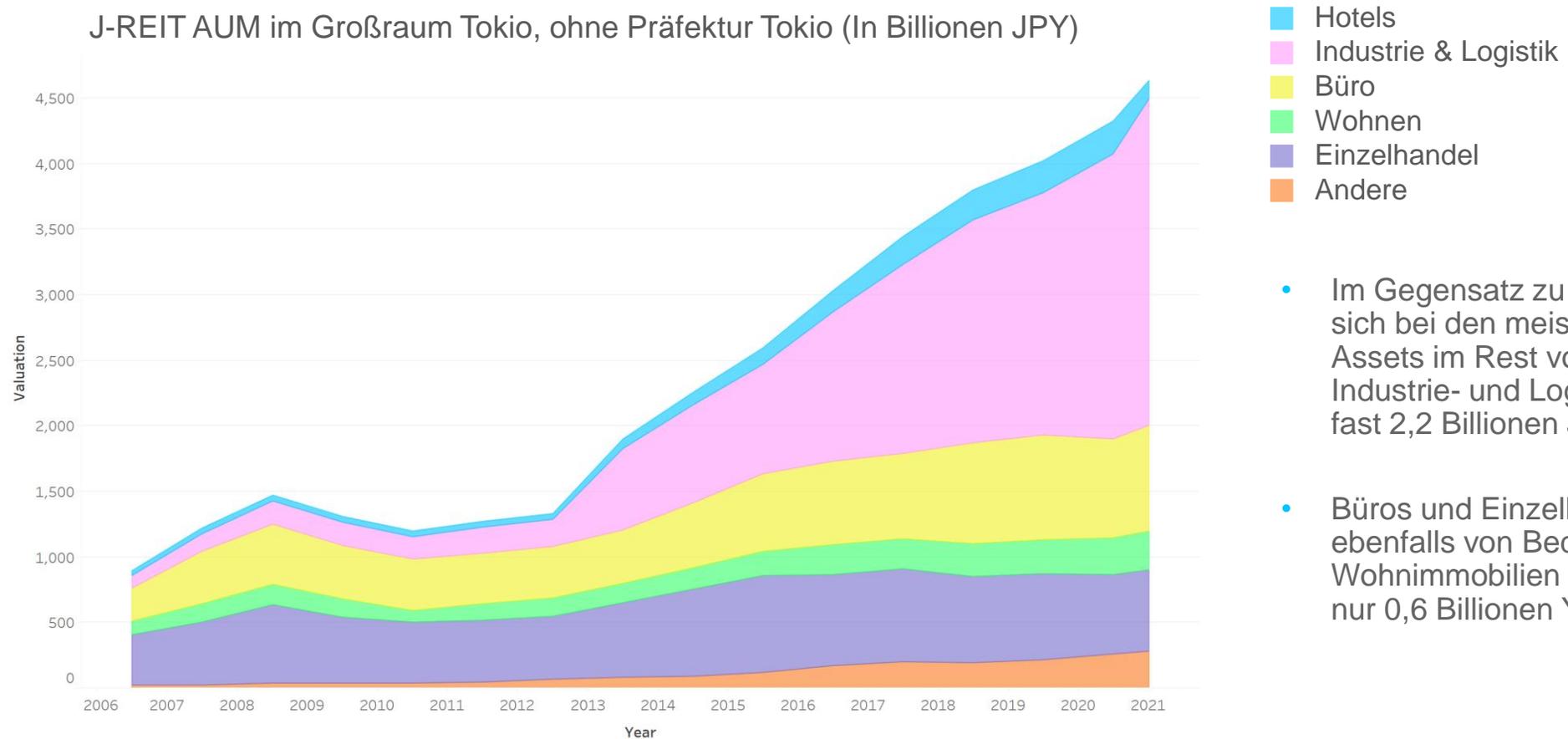
Quelle: [https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data\\_list/kenmin/files/contents/main\\_2018.html](https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/main_2018.html)

Alle drei Präfekturen erlitten durch die Finanzkrise deutlich weniger wirtschaftlichen Schaden als Tokio, obwohl Kanagawa einen kleinen Schlag erlitten hat.

Seitdem sind alle drei langsam, aber stetig gewachsen und erreichten 2018 ein kombiniertes BIP von 80 Billionen Yen.

# ASSETS UNDER MANAGEMENT

J-REIT AUM im Großraum Tokio, ohne Präfektur Tokio (In Billionen JPY)

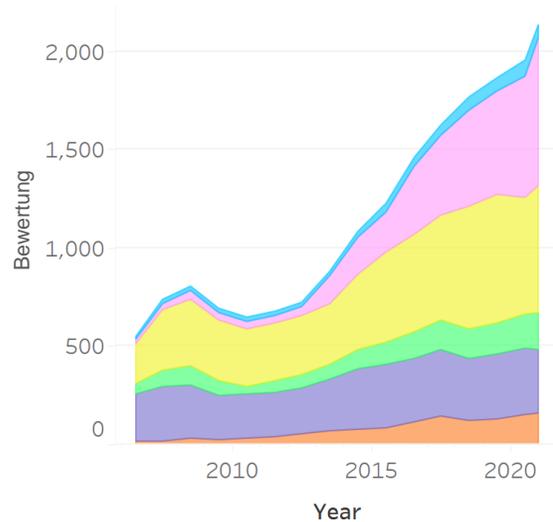


- Im Gegensatz zu Tokio handelt es sich bei den meisten J-REIT-Assets im Rest von Kanto um Industrie- und Logistikanlagen, die fast 2,2 Billionen JPY ausmachen.
- Büros und Einzelhandel sind ebenfalls von Bedeutung, Wohnimmobilien hingegen machen nur 0,6 Billionen Yen aus.

Source: J-REIT DB

# GROßRAUM TOKIO - AUM PRO PRÄFEKTUR

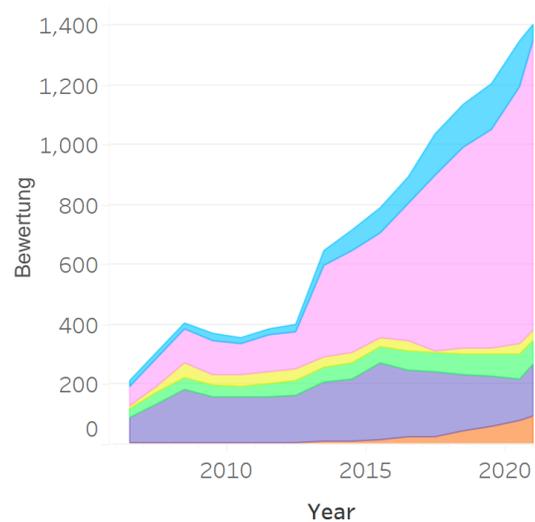
J-REIT AUM in Kanagawa  
(in Milliarden JPY)



## Kanagawa

Das Volumen der AUM in Kanagawa ist dank der Büroimmobilien von 646 Milliarden JPY viel größer als in Chiba und Saitama.

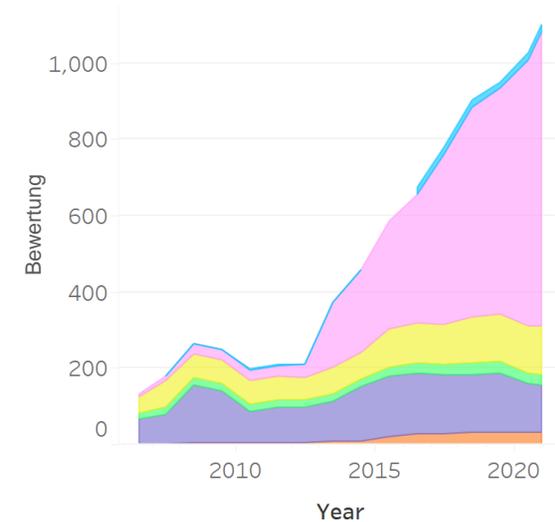
J-REIT AUM in Chiba  
(in Milliarden JPY)



## Chiba

Industrie- und Logistikimmobilien haben in den letzten 10 Jahren einen Boom erlebt und Ende 2020 fast 1 Billion JPY erreicht.

J-REIT AUM in Saitama  
(in Milliarden JPY)

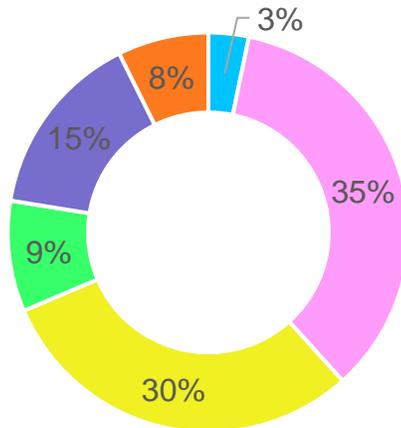


## Saitama

Saitama hat ähnliche Eigenschaften wie Chiba, wenn auch mit mehr Büros und weniger Hotels. Auch hier dominieren Industrieimmobilien mit einem Volumen von 770 Milliarden JPY.

# ASSETS UNDER MANAGEMENT 1<sup>ST</sup> HALF OF 2021

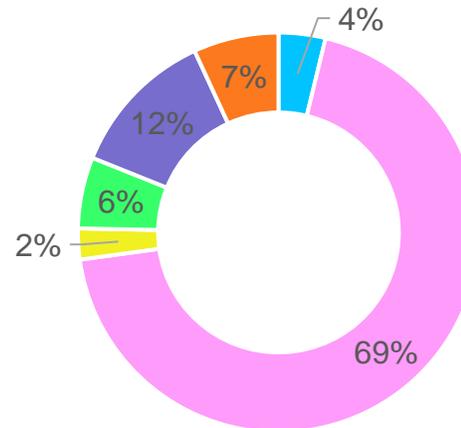
J-REIT AUM in Kanagawa  
(2.1 Milliarden JPY)



## Kanagawa

- Kanagawa verwaltet mit 30 % einen relativ hohen Anteil an Büroimmobilien.

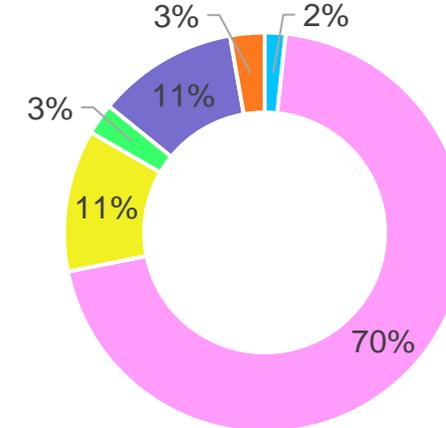
J-REIT AUM in Chiba  
(1.4 Milliarden JPY)



## Chiba

- Chiba und Saitama sind die industriellen Kraftwerke des Großraums Tokio, wobei 69% und 70% des verwalteten Vermögens Industrieimmobilien sind.

J-REIT AUM in Saitama  
(1.1 Milliarden JPY)

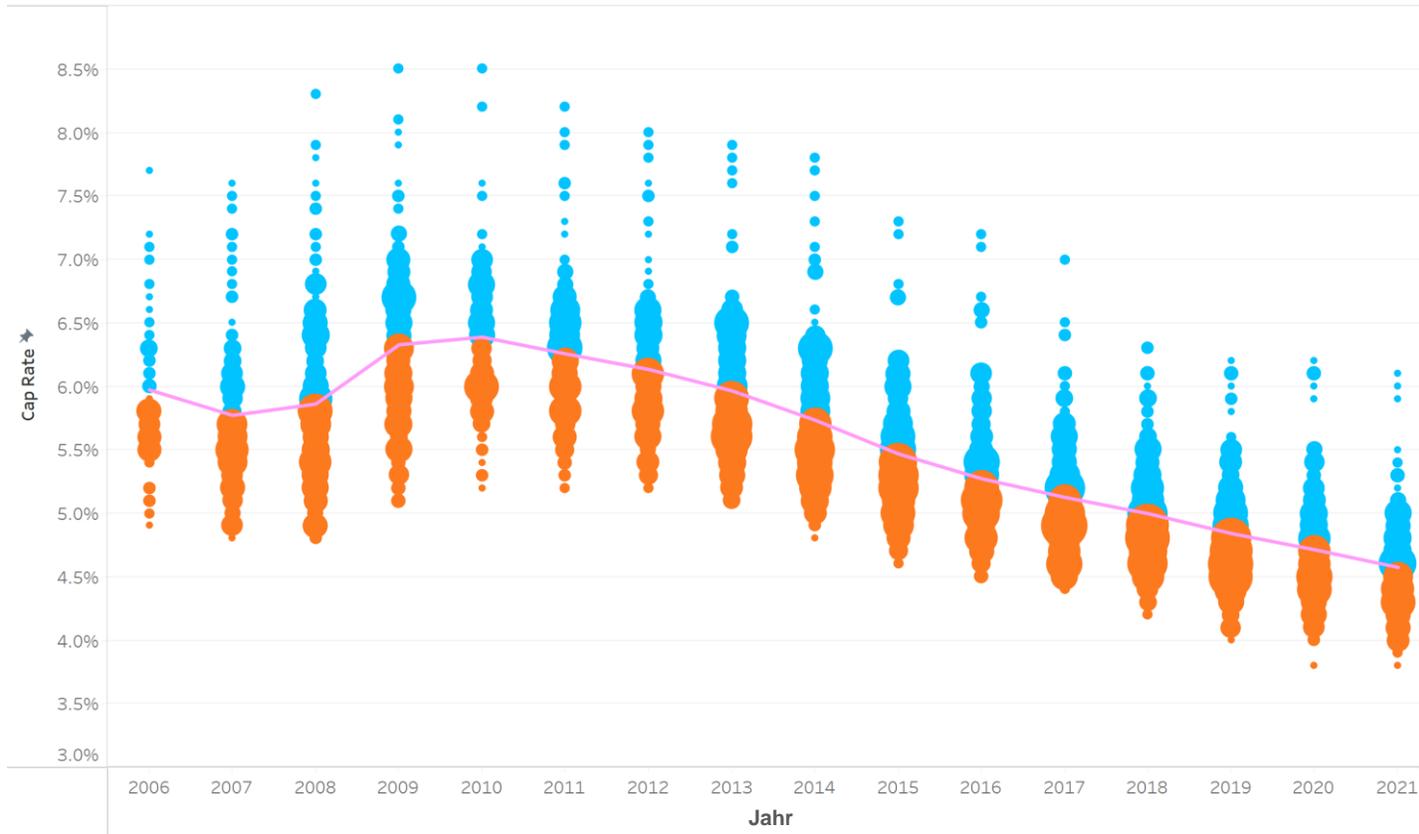


## Saitama

- Obwohl Saitama mehr Büroimmobilien als Chiba hat, machen andere Arten von Immobilien mit 11% einen kleineren Anteil an AUM aus. Damit hat Saitama den höchsten Prozentsatz an Industrieimmobilien.

# WOHNEN CAP RATES

Durchschnittliche Cap Rates für J-REIT Wohnimmobilien im Großraum Tokio

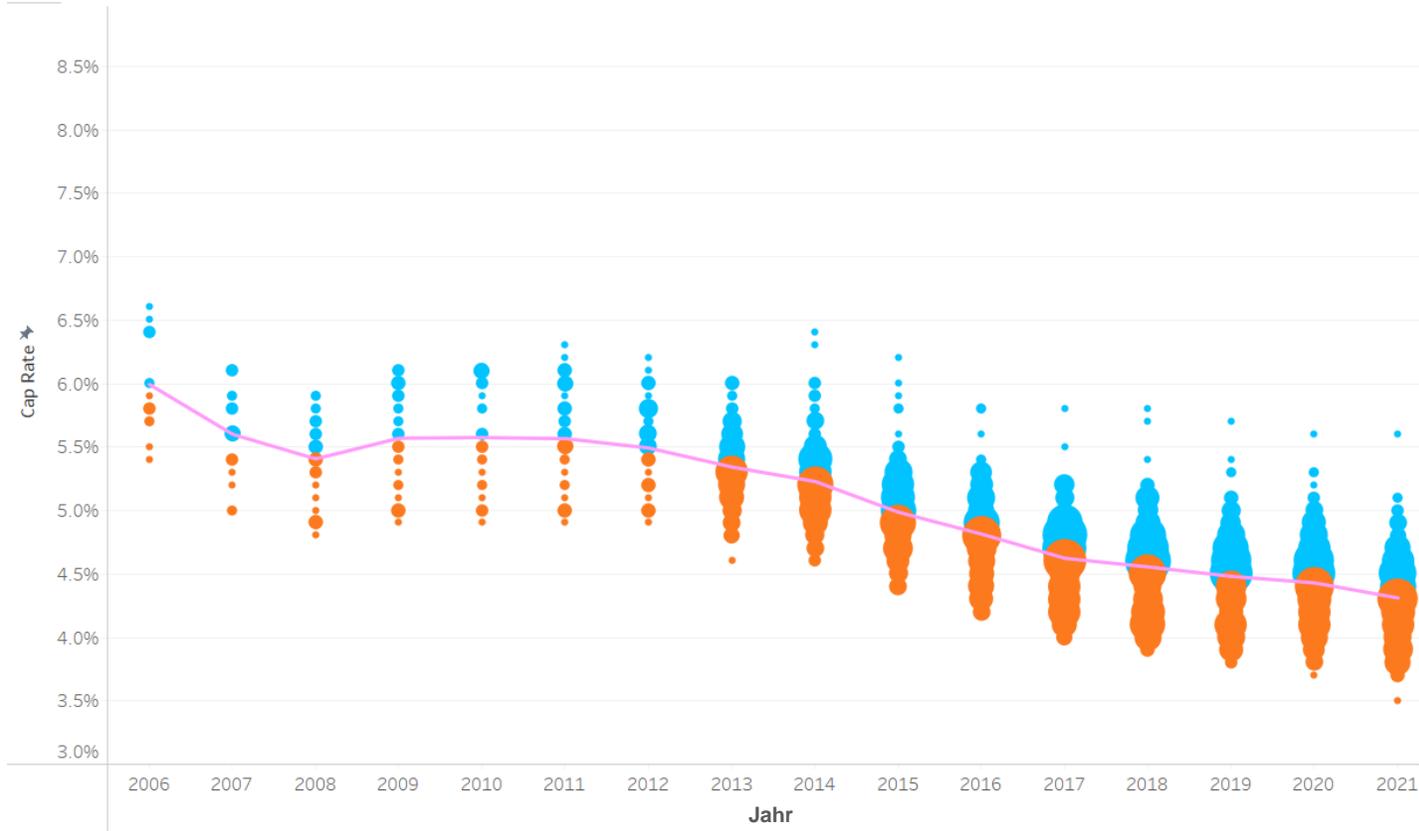


Source: J-REIT DB

- Die durchschnittliche Cap Rate im Jahr 2021 liegt bisher bei 4,51%, ein Rückgang von 14 Basispunkten gegenüber 2020.
- Diese Rückgangsrate ist seit 2017 ziemlich konstant geblieben, scheinbar unbeeinflusst von der Pandemie.

# LOGISTIK CAP RATES

Durchschnittliche Cap Rates für J-REIT Logistikimmobilien im Großraum Tokio

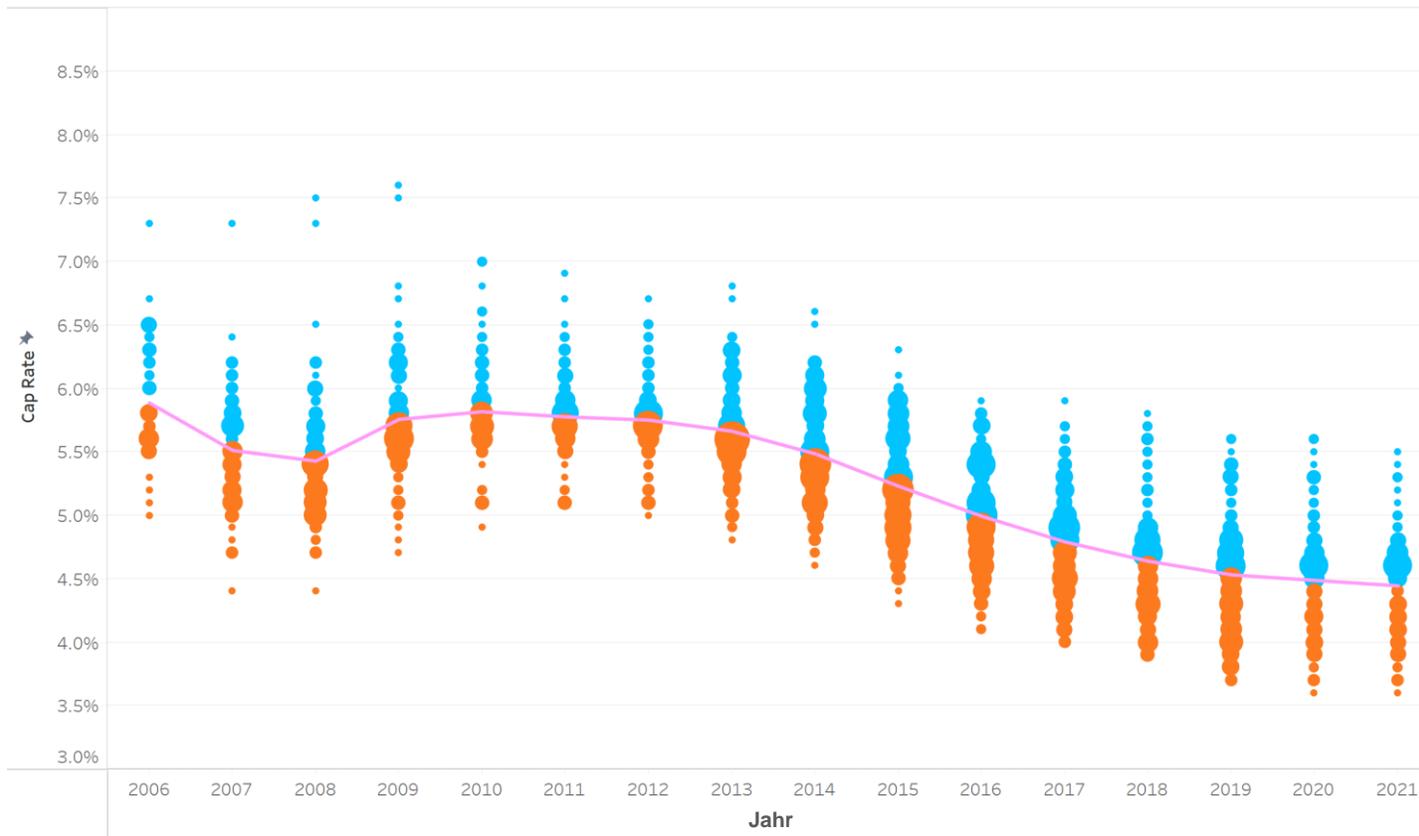


Source: J-REIT DB

- Die durchschnittliche Cap Rate im ersten Halbjahr 2021 lag bei 4,31%.
- Von 2009 bis 2011 blieben die Cap Rates konstant bei 5,57%, sind aber seitdem stetig gesunken.

# BÜRO CAP RATES

Durchschnittliche Cap Rates für J-REIT Büroimmobilien im Großraum Tokio



Source: J-REIT DB

- Die durchschnittliche Cap Rates im Jahr 2021 liegt bisher bei 4,44% und bleibt damit gegenüber 2020 nahezu unverändert.
- Die Cap Rates sind seit 2019 stabil geblieben – allerdings hatte sich die Rückgangsrage zuvor verlangsamt.



## c. Andere



**Andere Regionen wie Nagoya, Osaka, Fukuoka  
sind auf Nachfrage verfügbar**

<http://www.ken-sho-investment.com>

**Vielen Dank für das Interesse in unserer Präsentation**