

## 資金供給の担い手の多様化等

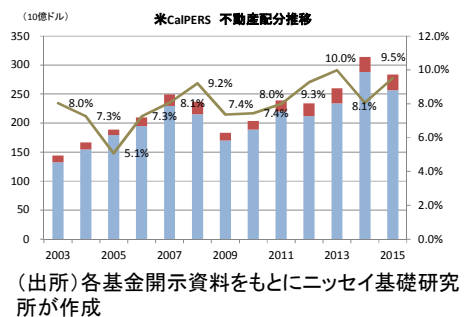
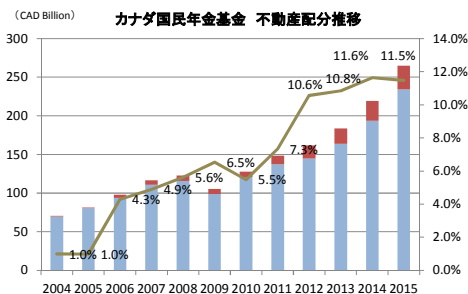
---

1. 年金基金等機関投資家による投資促進
2. 個人投資家の資金の活用
3. 海外投資家による不動産投資の促進

# 1. 年金基金等機関投資家による投資促進

○ 年金基金等機関投資家による投資促進のため、どのような取組が必要か。

## 海外大型年金等による不動産投資の状況



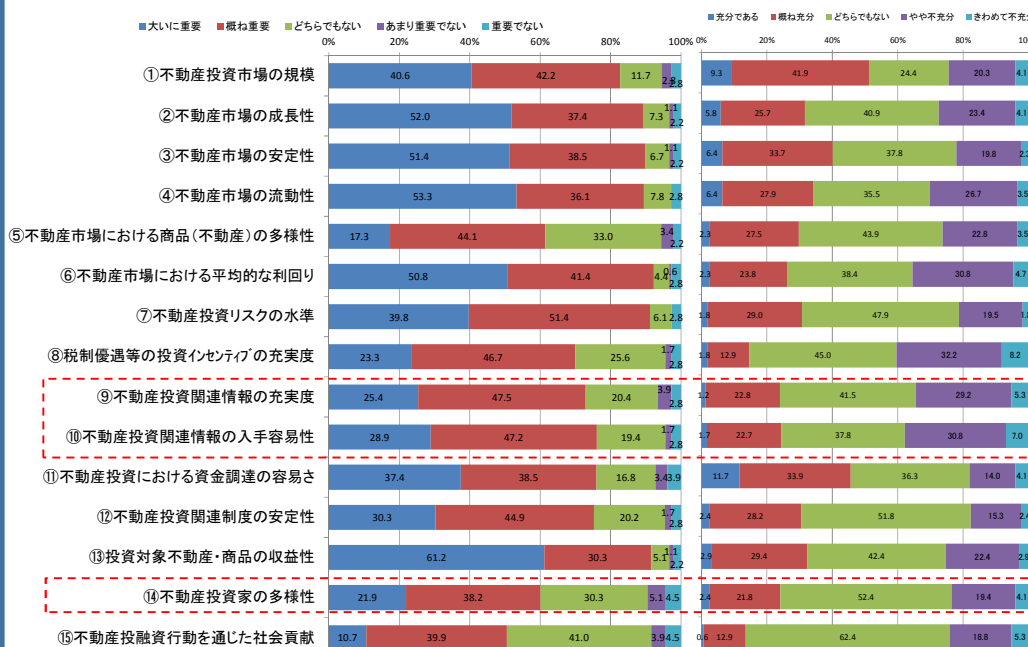
〔国内年金の不動産投資の状況〕

国内年金の運用資産の資産配分における「不動産」の割合は、1.5% (単純平均) (ARES「機関投資家の不動産投資に関するアンケート調査」(平成27年10月))

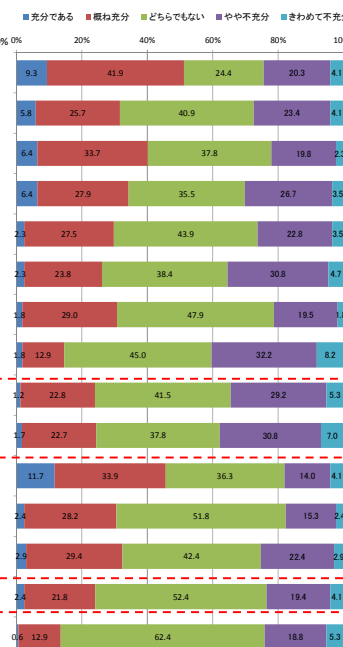
■ 総資産  
■ 不動産資産  
■ 不動産配分 (%)

## 国内投資家が重視する要素、市場の見方

投資判断時における諸要素の重視度



投資判断時における現状認識・評価



不動産市場に関する国内投資家調査業務(平成27年2月)

## 課題と検討の方向性(案)

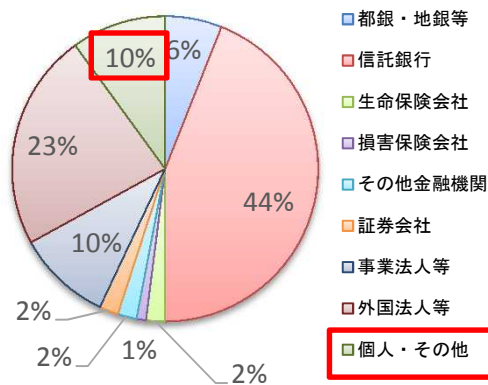
- 投資家の裾野の拡大や投資判断に資するよう、不動産価格情報の充実等を推進することが必要。
  - 公的年金改革の方向性を踏まえ、年金基金等機関投資家の投資を促進する取組が必要。
- ➡ **官民連携のもと、不動産市場の透明性の一層の向上を図るべきではないか。(再掲)**  
**不動産投資家の多様化、長期資金の確保のため、官民が協力して、年金基金等機関投資家向けに不動産投資のリスク・リターン特性、マーケットの状況等についての的確な情報提供等を行うべきではないか。** など

## 2. 個人投資家の資金の活用

○ 個人投資家の資金を活用するため、どのような取組が必要か。

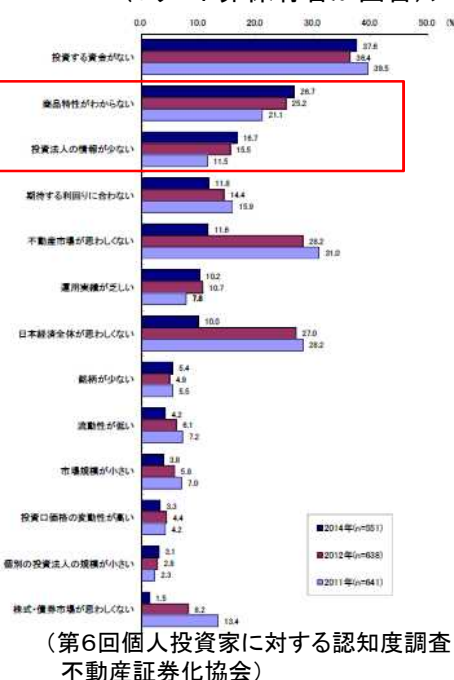
### 個人のJリート投資に向けた現状と課題

<Jリートの投資主構成>



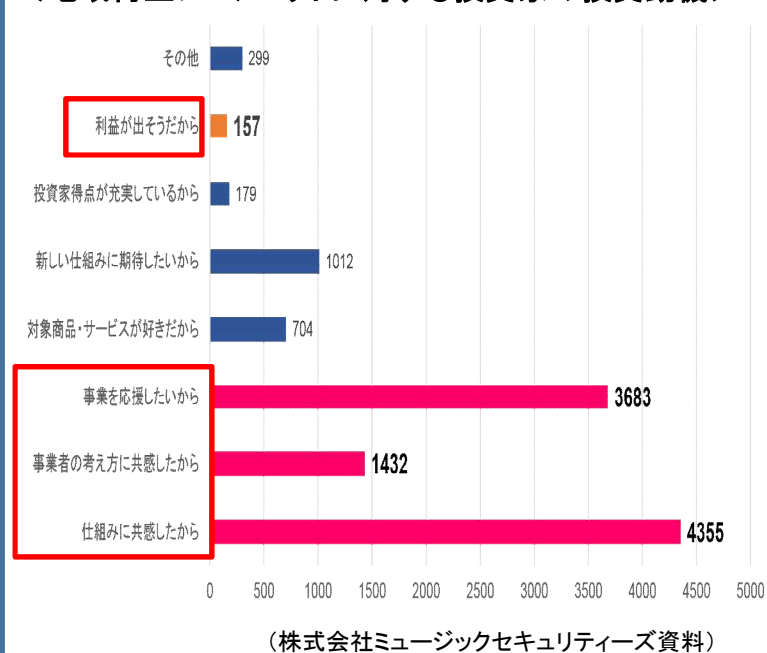
資料:[上場不動産投資信託証券(REIT)投資主情報調査結果]日本取引所グループ,平成27年8月

<Jリートに投資していない理由 (Jリート非保有者が回答)>



### 地方再生プロジェクトに対する投資家の期待

<地域再生プロジェクトに対する投資家の投資動機>



### 課題と検討の方向性(案)

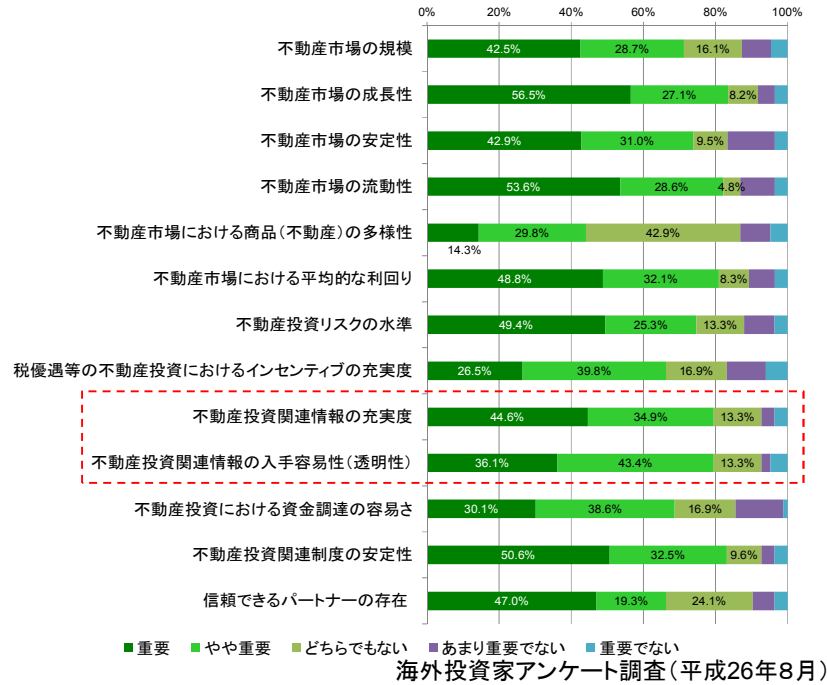
- Jリートに対する個人投資家による投資を促進するための取組が必要。
  - 地域の志ある投資家の資金を地域の不動産投資に還流させるための仕組みづくりが必要。
- 個人投資家による投資促進のため、官民連携により、商品の多様化を進めるとともに、Jリートの仕組み、商品特性等について分かりやすく的確な情報提供等を行うべきではないか。
- 確定拠出年金の普及も見据え、官民連携のもと、Jリートに関連した運用商品の採用の促進を図るべきではないか。
- 小口投資等による空き家・空き店舗等を活用した再開発や地域の再生事業の促進が図られるよう、不動産特定共同事業制度の改善を図るべきではないか。(再掲)

### 3. 海外投資家による不動産投資の促進

○ 不動産市場の成長のため、海外投資家からの不動産投資をどう捉え、どのように促進していくべきか。

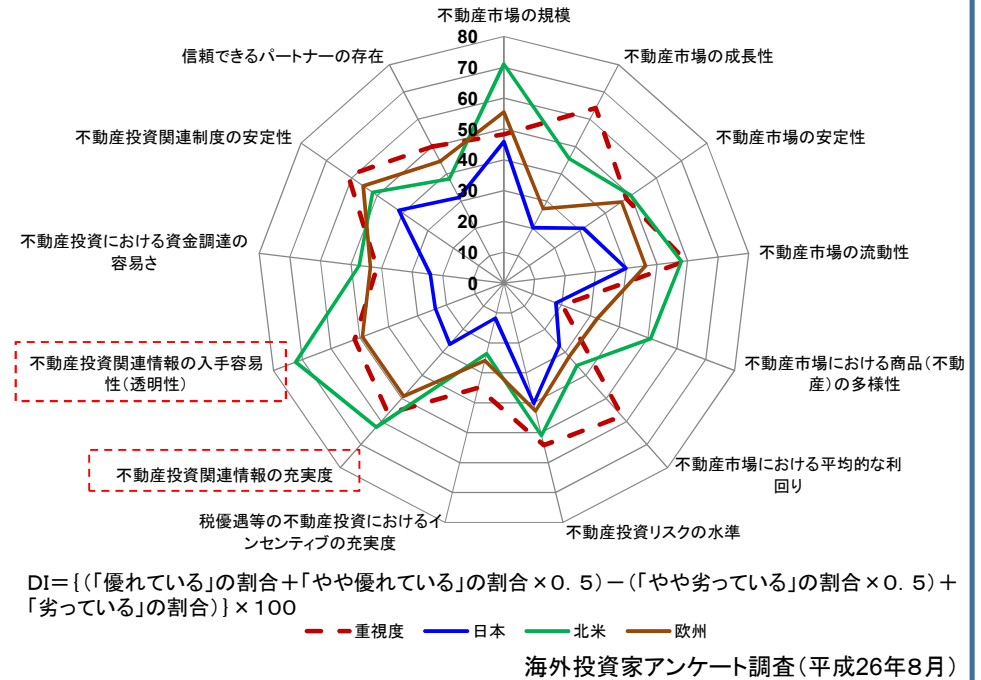
#### 海外投資家が重視する要素について

投資地域の選択に際して重視する項目



#### 海外投資家による日本市場の見方

重視する項目についての日本を含めた各地域に対する評価比較



#### 課題と検討の方向性(案)

- 情報入手のしやすさや不動産関連情報の充実等を求める海外の機関投資家への対応が必要。  
**官民連携のもと、不動産市場の透明性の一層の向上を図るべきではないか。(再掲)**  
**海外投資家向けの情報発信を充実すべきではないか。(再掲)**  
**官民連携により、日本の不動産市場の魅力を対外的により一層発信すべきではないか。(再掲)**

など