

論点メモ

1 投資家に有用な情報を集約したデータベースシステム

(論点1)

現在、個別の投資対象不動産についての開示をデータベース化したものとしては、(社)不動産証券化協会が作成したARES J-REIT Property Databaseが存在する。ARES J-REIT Property Databaseは、投資家が収益性に関する項目を一覧することができ、また、他のリートとの比較が容易となることから作成されたものであるが、投資家にとって直接的な関心事項である収益性に関する項目のみならず、一覧性のある形で開示する意義の高い事項として他に考えられる項目はあるか。(例：エンジニアリングレポート(Engineering Report：略称ER)に関する項目)

(論点2)

私募ファンドについては、プロ同士の取引であり、その情報開示のレベルは市場の自律性に委ねることが基本であるが、プロ投資家といってもその不動産投資に関する知識・経験は様々であることなどを踏まえると、より透明性を高めるための方策が考えられないか。

(論点3)

投資家は上記のようなERに関する情報提供の充実と同時にERそのものの質の向上も求めている。

ERについては、ER作成者は多様な業種にわたりERの作成手法にばらつきがあったり、ERを活用する側もERの参考の仕方などについて共通の理解がなかったりするという実情がある。上記の点について統一的な理解を促し、円滑な投資判断を促進する方策として何が考えられるか。(例：BELCA(Building and Equipment Life Cycle Association：建築・設備維持保全推進協会)によって策定された「ER作成に係るガイドライン」の活用、AM業界とER作成者との情報交換の場の設定など)

2 不動産投資インデックスの整備

(論点)

日本ではJリート市場以外は、個別不動産の収支情報や鑑定評価額に関する情報が広く一般に公表されるケースがまれであり、不動産投資インデックスが進まない要因となっている。

しかし、今後、不動産をオルタナティブ投資の対象資産としてだけでなく、コア投資の対象資産として位置づけていく場合には、市場における平均収益率との比較が必要となり、不動産投資インデックスが求められることとなる。

不動産投資インデックス整備の促進の方向としては、インデックスを望んでいる投資家から個別不動産の情報を収集していくことが考えられる。例えば、米国の NCREIF Property Index のように、長期安定的な投資運用のため不動産への投資を望んでいる年金基金から情報提供を受ける仕組みが考えられないか。

3 個人投資家を対象とする不動産投資助言業

（論点 1）

不動産投資助言業の業務の現状を踏まえた上で、今後投資家が不動産投資助言業者に対して望むサービス業務としてどのようなものが考えられるか。

また、投資家が適切に不動産投資助言業者を選定できるように、業務に関する実績の開示などの環境整備が必要ではないか。

（論点 2）

不動産投資助言業者にとって新たなビジネスチャンスが想定される状況を踏まえ、向上すべき能力としてはどのようなものが考えられるか。

4 プロパティマネジメントのあり方

（論点 1）

不動産の価値の向上のためには、不動産管理を行う PM 業者の質の向上が欠かせない。AM 業者から指示を受けて管理等を行うだけでなく、PM 業者が自ら積極的に AM 業者に対して企画提案できるなど、質の高い PM 業者を育成していくことが課題として挙げられるが、そのための方策としてどのようなことが考えられるか。

（例：団体による研修、団体による資格を通じた能力の向上）

（論点 2）

AM 業者は、運用対象資産を管理する PM 業者を統括する立場にあるが、PM 業者の管理業務の進行状況等を適時に把握するため、例えば、AM 業・PM 業に電子化・情報化を活用する事例が増えてきている。こうした電子化・情報化を今後も促進するための環境整備としてどのようなことが考えられるか。

（論点 3）

AM 業者が投資家に対して受託者責任を果たすためには、AM 業者が PM 業者を適切に選定したり、実績を査定したりすることが必要となることから、AM 業者が PM 業者の能力を客観的に評価する枠組みが必要ではないか。また、その際には、例えば、登録制度などにより、現行の民間資格を人的資格要件に位置付けたり、市場における実績の開示を求めたりすることが考えられないか。