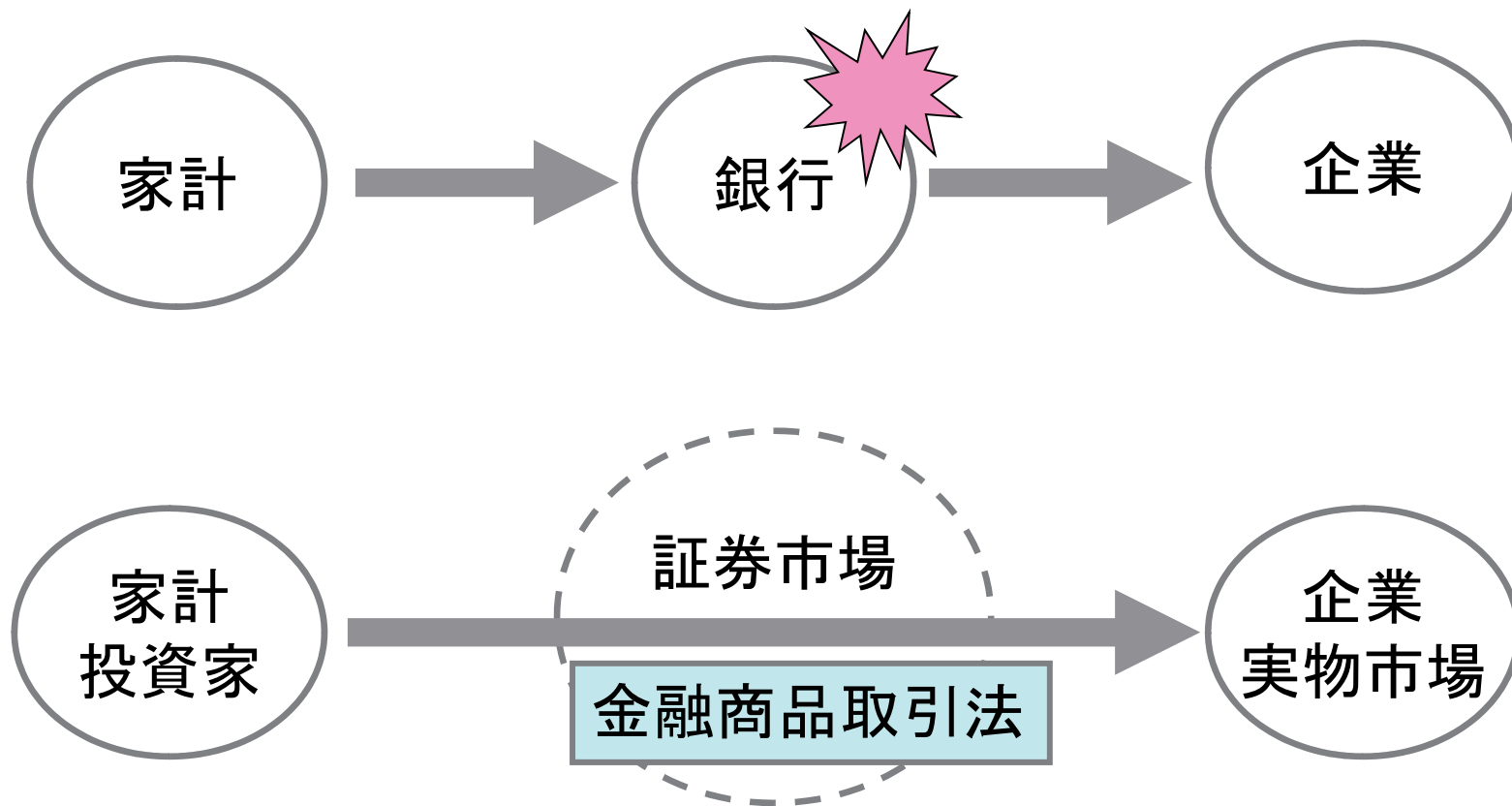
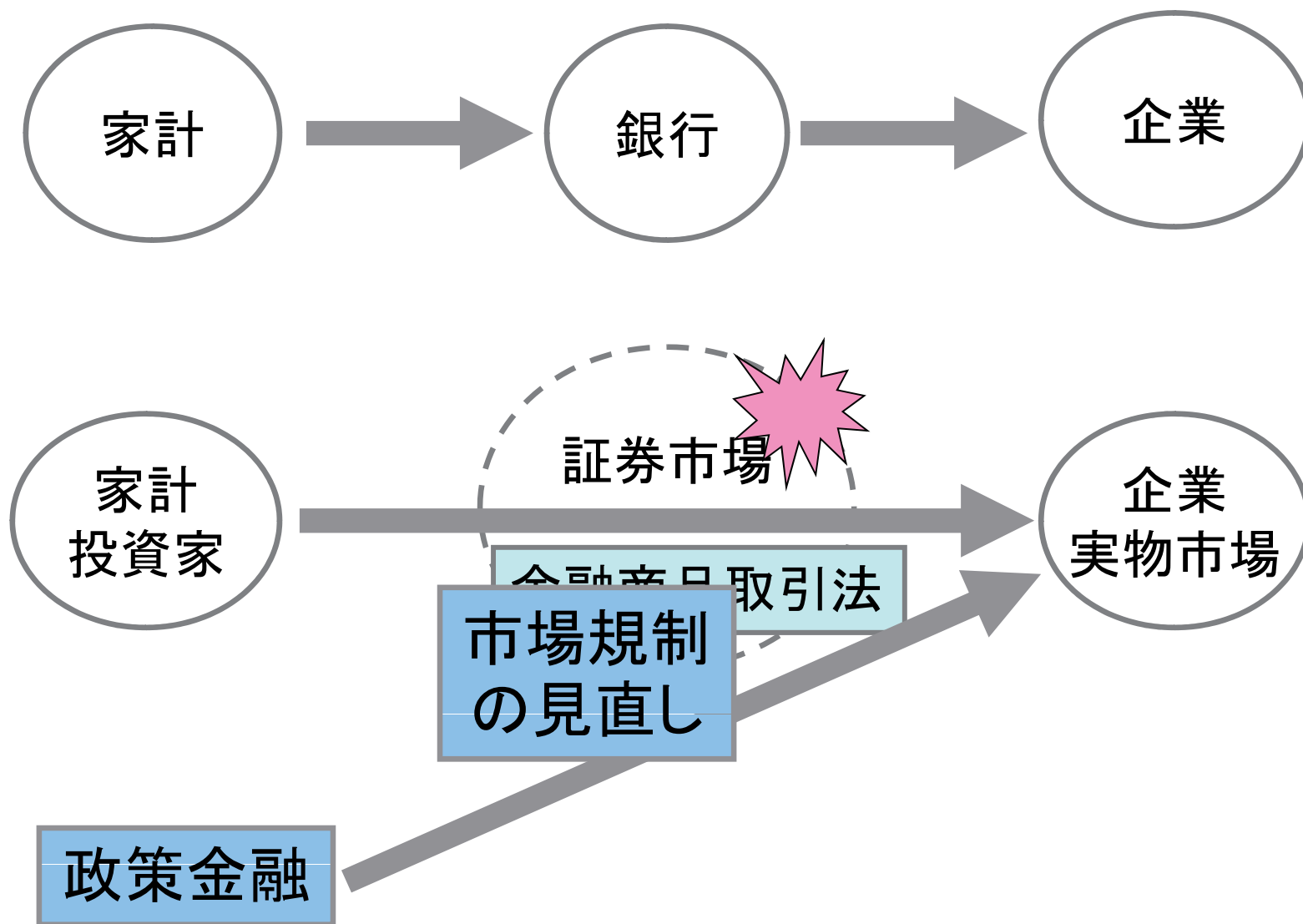


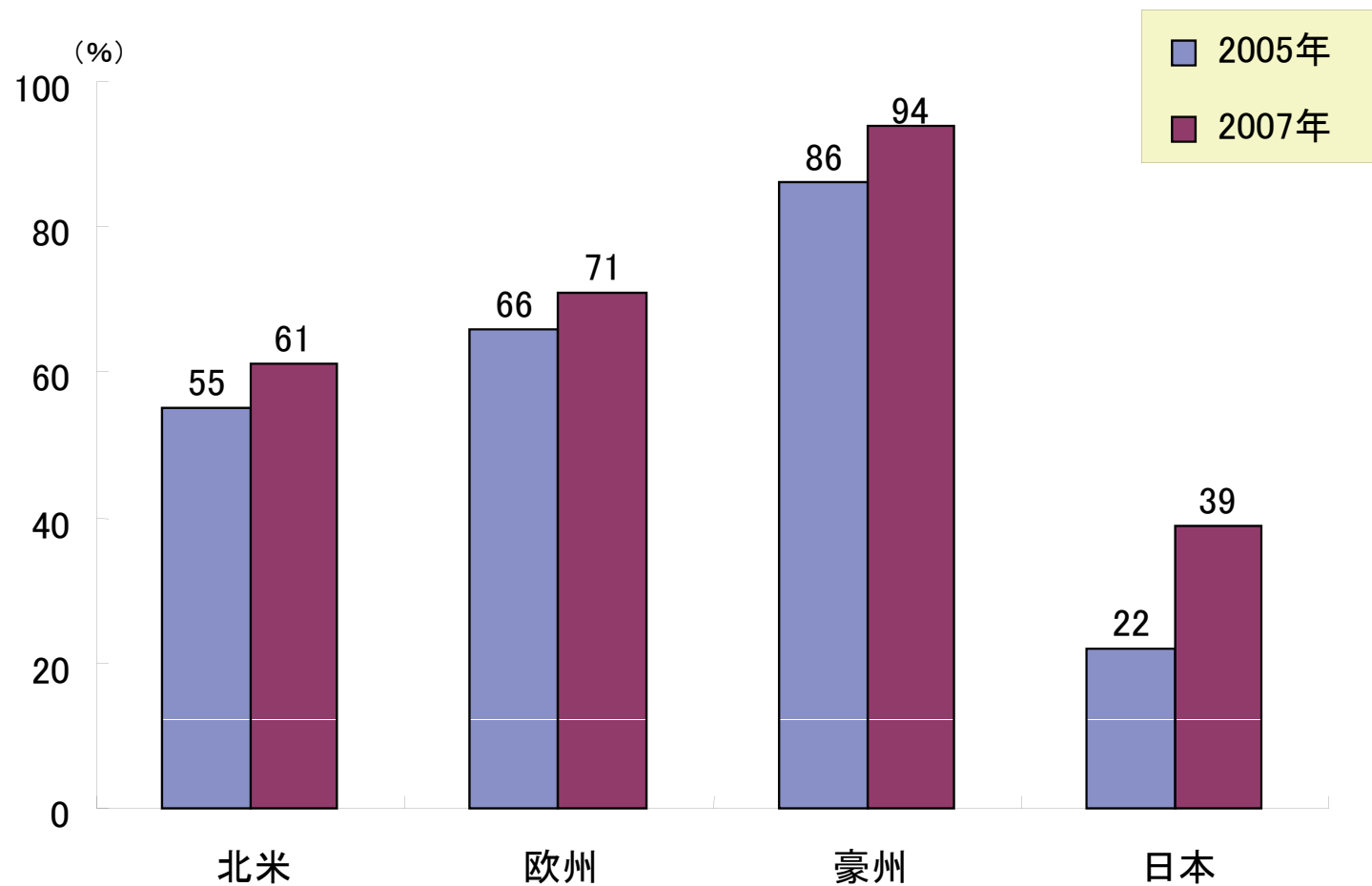
市場型間接金融によるリスクマネーの確保



混合金融による流動性とリスクマネーの確保



年金等、機関投資家による不動産投資の状況



出所:『2007-2008年、ラッセル・オルタナティブ投資状況調査』
(ラッセル・インベストメント公表資料)より、ARES作成

年金からの長期安定資金の導入、よく言われる課題

1. 不動産投資インデックス(NCREIF、IPD)
2. 投資パフォーマンス開示の標準化
3. 不動産投資アドバイザー
4. 投資一任業務
5. 日本版エリサ法(ERISA)
6. 日本版年金不動産投資協会(PREA)
7. オープンエンド型ファンド

ある年金運用マネジャーの見解

1. 債券の代替投資
2. 長期投資(標準期間30年)
3. コア投資
4. ノンレバレッジ
5. 大規模プロジェクトへの実物投資
6. 共同投資(5割未満)
7. インカムリターン重視、4%
8. 投資顧問は長期的な不動産マネジメント力を重視
9. 責任不動産投資 CASBEE(日本)+LEED(米国)

「長期保有投資」のためのビジネスモデル開発

1. 運用会社の長期運用マネジメント力の向上
2. 長期投資に適した質の高い不動産の提供
3. 評価基準の共有（長寿命化、環境配慮型不動産）
4. 長期保有に適した投資スキーム、契約
5. 長期保有を前提とした運用実施体制