

### 1. 合併をはじめとするJリートの再編の必要性について

- ・Jリート市場には、規模が小さく、投資家からの評価が低い銘柄が存在するにもかかわらず再編が進まない、投資家にとっては資産総額が大きく安定的なリートが望ましいとの指摘が存在。
- ・**合併の促進に寄与する制度改正も行われており、合併等による市場再編を通じて、Jリート市場が更なる発展を遂げることを期待。**(制度改正例)合併時の税制上の取扱いの改善、合併交付金の活用の明確化

### 2. Jリートのガバナンスについて

- ・投資法人から資産運用業務を受託している運用会社が、利益相反行為で行政処分を受けるなど、投資家の信頼を高める上で、運用会社に対するガバナンスを強化すべきとの指摘が存在。
- ・**運用会社と投資法人の利害を一致させ、投資家の信頼を高める様々な取組をJリート各社が自発的に行っていくことが必要。**(取組例)役員増員等による運用会社のモニタリング(監視)の強化、運用会社の社外取締役の設置等

### 3. Jリートのファイナンスについて

#### ①各社の財務戦略機能の強化

- ・**Jリート各社が、財務に強い人員等を確保したり、負債の長短バランスの確保や借入金の返済時期を分散するなど、自らの財務戦略機能の強化を図ることが重要。**

#### ②資本政策の多様化についての検討

- ・関係者は、投資家の利益を侵害することがないか等を十分に見極めながら、株主割当増資の実施、転換社債、種類株式、自己投資口取得の導入など、**Jリートの資本政策の多様化について検討していくことが必要。**

#### ③Jリートへの適切な資金供給

- ・買い手不在の不動産市場において、優良な収益不動産を保有するJリートが無理な物件売却等を行うことにより、担保不動産価値の下落を通じて金融システムや実体経済に深刻な影響を及ぼすことのないよう、Jリートに対する**金融機関等による適切な資金供給が必要。**(取組例)金融機関による適切な資金供給、官民一体となったファンドの創設等

※)この他、個人投資家、年金等による不動産投資の促進の必要性等についても言及。