

構築会兵庫支部 平成10年度総会・講演会の概要

平成10年度の総会・講演会は、秋も深まった11月に会員47名が参加して開催しました。ご来賓として土木工学専攻の中辻啓二教授、建築工学専攻の大野義照教授がご参加くださり、講師には山本誠氏(A80)をお迎えして、不動産と経済にまつわる話をしていただきました。

「不動産流動化と適正評価手続き」と題して、不動産流動化の内容・意義、そのための手続きなどに関する話題をご提供いただき、不動産にかかるファイナンスについて興味深い話をお聞きすることができました。山本氏は、不動産の研究・鑑定評価・コンサルティングなどを専門とする日本不動産研究所のご出身で、独立開業の後は、不動産の鑑定・調査業務、不動産媒介業務などを手がけられています。

今年9月にSPC法(特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律)が施行されたことによって、不動産を裏付けとする有価証券を特別目的会社や特定目的信託などを利用して発行することで資金調達を行う不動産流動化(不動産証券化ともいう)の促進が図られるそうです。バブル経済崩壊に伴う資金パイプの目詰まりによって価格下落が続いていた不動産市場に対し、資本市場から資金を調達できる新しい手段として期待されるとともに、保有不動産を分離することにより資産圧縮ができることに意義があると言われています。また、利用価値が低下しているオフィスやマンションをリフォーム、リニューアルなどによって利用価値を向上させる不動産再生事業の一つとしても利用されます。

このように、社会全体の資産ともいえる不動産の価値を高め、市場を活性化するという社会的意義も含んだ新しいビジネスを進めるにあたっては、不動産の適正な評価手続きがいかに重要であるかを力説されました。様々な不動産の価値が上がることで、まちの魅力と活力の向上にもつながればとの期待を抱いた講演会でした。

座敷に席を移しての懇親会では、ご来賓の先生方から教室の近況報告をいただき、講演の続きの話題にも花が咲いて楽しく歓談しました。