

【セミナー報告】

土地総研・実務セミナー（第3期）の報告

周 藤 利 一

当研究所では、昨年度より、賛助会員を対象とする「土地総研実務セミナー」を実施しています。昨年度は2回実施しており、第1期セミナーは「定借マンション事業の推進方策」というテーマで昨年10月9日、16日、23日に実施し（本誌1996年秋号で報告）、第2期セミナーは「シルバー事業の推進方策」というテーマで本年1月29日、2月5日、12日に実施し（本誌1997年春号で報告）たところです。

そして、本年度初めてのセミナーは、第3期セミナーとして「不動産特定共同事業の推進方策」というテーマで、下記のとおり実施しました（敬称略。肩書きは当時のもの）。

5月20日（水）午後1時から4時30分

1. 「不動産特定共同事業の今後の展開」

講 師 不動産シンジケーション協議会 専務理事 佐藤一雄

内 容 不動産特定共同事業の意義及び資産金融における位置づけについて、投資家が共同で投資するための器であり、組合・信託・株式会社(SPC)を指す概念であるピークルについて、日本版ビッグ・バン後の金融システムについて、そして今後の課題として、公平な不動産税制、ニュープレイヤーの参加の必要、インフラ整備（不動産インデックス、不動産投資顧問業、デュエリジェンシー、ディスクロージャー、担保不動産流動化対策）の必要について解説していただきました。

2. 「不動産特定共同事業法の改正について」

講 師 建設省建設経済局不動産市場整備室 課長補佐 上野 賢一

内 容 不動産特定共同事業法について、制定の経緯と5月23日に施行された改正法の目的について説明していただき、改正内容については、事業参加者の範囲、業務に関する規制のうち適用除外とするもの、その他の規制緩和事項、一般投資家も含めた改正、規則及び通達の改正について詳しく解説していただき、参加者からの実務的な質問にも答えていただきました。

3. 「匿名組成型不動産特定共同事業の実例から見た不動産証券化の課題」

講 師 野村不動産株式会社 事業企画部長 植松 丘

内 容 不動産の証券化の目的、従来の小口化商品、野村不動産が始めて不動産特定共同事業として実施した匿名組合型商品の内容と意義、これらの投資家に関する相違点と課題、不動産証券化への道のり（商業用不動産市場整備の必要、マーケットリスク・マネジメントリスク・エンバイロンメンタルリスク・エンジニアリングリスク・金利変動リスクといったリスク定量分析に耐え得るデータ整備の必要性、ディスクロージャー）について解説していただきました。

今回は、テーマの関係上、不動産シンジケーション協議会と共同で開催しました。また、地方の方々の参加の機会の確保のため、カリキュラムを1日でまとめて実施しました。このため、大きな会議室を使用しましたが、定員(120名)に近い114名の参加がありました。参加された皆さんは、熱心に受講され、質疑応答も多くの方から具体的な質問が活発に出されました。

当研究所では、本年度も引き続きセミナーを開催していく予定です。参加したいテーマ、希望する講師等のご要望を是非、当研究所あてお寄せ下さい。

〔すとう としかず〕

〔土地総合研究所主任研究員〕