

2 不動産鑑定評価に関する紛争

- 1 抵当証券の交付申請に際し、不動産鑑定士が行ったゴルフ場の鑑定評価について、その評価手法に不動産鑑定士の専門的裁量の範囲を超えた違法性があり、抵当証券の購入者に対する不法行為責任を免れないとされた事例

大阪地判 平成16年9月15日 判時1874-82、判タ1177-192、金商1212-8

<事案の概要>

抵当証券取引業者Aは、本件ゴルフ場甲につき平成5年9月に抵当権設定を受け、不動産鑑定士Y1によるゴルフ場甲の鑑定評価書を添付して法務局に抵当証券の交付を申請し、額面総額80億円の抵当証券の交付を受けた。また、Aは、本件ゴルフ場乙につき平成7年2月に抵当権設定を受け、不動産鑑定士によるゴルフ場乙の鑑定評価書を添付して法務局に抵当証券の交付を申請し、額面総額110億円の抵当証券の交付を受けた。

Aは、交付を受けた抵当証券の共有持分の小口化商品をXらに販売した。しかし、Aは平成13年7月に民事再生手続の開始が決定された。再生管財人が行った不動産評価は、ゴルフ場甲につき、正常価格1億4400万円、特定価格4030万円、ゴルフ場乙につき、正常価格3億7800万円、特定価格2億5000万円であった。

Xらは、Y1、Y2が不当に高額な鑑定評価を行ったことにより、担保価値の裏づけを欠く抵当証券が発行されたため、抵当証券の購入者が証券に付随して取得する債権につき各ゴルフ場の担保不動産から回収を得ることができなくなったとして、Y1、Y2に不法行為による損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を認容した。

(Y1の鑑定について)

ゴルフ場の鑑定評価にあつては、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格との間に相当程度の開差が生じうる可能性があり、その場合の調整としては、取引の実情に照らし、収益価格を重視すべきことが指摘されている。したがって、積算価格と収益価格を調整した正常価格としての鑑定評価額としては、不動産鑑定士としての専門技術的裁量を考慮しても、その中庸値を上回ることはないというべきである。

Y1の鑑定は、原価法による積算価格のみに依存し、その他の評価手法を用いた試算価格による検討を経なかったことは、不動産鑑定士の専門的裁量の範囲を超える違法性がある。

(Y2の鑑定について)

素地価格の取引事例として採用した事例が不適切であること、開発法の適用にあたってゴルフ場を宅地に転換して造成する非現実的想定をしていること、自己資本分につき12%の収益を再調達原価に加算していること、営業売上の設定が過去の実績と比較して過大であること、会員を再募集して、従来の預かり金との差額を収益として計上していること及び還元利回りの設定が低過ぎることは不動産鑑定士の専門的裁量の範囲を超える違法性がある。