

2 抵当証券交付申請書に添付することを目的とするゴルフ場の鑑定評価につき、ゴルフ場に収益還元法を適用する上で実務的な困難が指摘されていたこと、収益還元法自体が実務に定着していなかったことを認定して、原価法のみによる鑑定評価を行ったことに違法性がないとされた事例

東京地判 平成17年1月31日 判時1888-94、判タ1187-256

東京高判 平成18年7月19日 判時1945-22、判タ1223-216

<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4年から数回にわたり抵当権設定を受け、そのつど不動産鑑定士Y1によるゴルフ場甲の鑑定評価書を添付して、被担保債権額合計71億2000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10月に抵当権設定を受け、不動産鑑定士Y2によるゴルフ場乙の鑑定評価書を添付して、被担保債権額100億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を小口化した共有持分をXらに販売した。しかし、Aについて、平成13年7月に民事再生手続の開始が決定された。Xらは、再生手続の中で購入金額の8%程度しか配当を受けることができず、損害を被ったのは、Y1、Y2が不動産鑑定評価を行うに際しての注意義務違反によるものであると主張して、Y1に対し不法行為による550万円ないし1600万円の損害賠償、Y2に対し2000万円の損害賠償をそれぞれ請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、XらのY1に対する請求を231万円ないし684万円余の限度で、Y2に対する請求を840万円ないし1453万円余の限度でそれぞれ認容した。

これに対し、控訴審（ゴルフ場乙に係るY2に対する訴えのみが審理の対象となっている）は、次のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

不動産鑑定評価基準等は、Y2がゴルフ場乙の鑑定評価を行った時点で、鑑定手法として必ず収益還元方式を採用すべきこと又は必ず収益価格を鑑定評価額の算定資料として用いるべきことまでを、抵当証券に係る担保十分性証書を作成する不動産鑑定士が専門家として通常尽くすべき注意義務の内容として定めていたと認めるのは困難といわざるを得ない。

また、会員制ゴルフ場の収益価格の算定について、預託金をどのように扱うかが大きな問題となっており、平成7年3月時点で確立された方式がなかった。

収益還元法自体についても、使用する利回りの数値等が不動産評価の中で固まって、収益還元法が評価実務手法に定着したのは、金融危機を経た平成10年以降であったことが認められる。

よって、本件ゴルフ場の鑑定評価においてY2が収益還元法を適用しなかったことには、一定の合理性があり、その不採用が鑑定評価における合理的裁量を逸脱するものというのは困難である。