大和都市管財事件

東京地裁　　平14(ワ)2624号事件
平成17. 1. 31民13部判決
一部認容、一部棄却(控訴)

東京高裁
平成18. 7. 19　判決
原告敗訴

（論点）	(判決理由)	(判決理由)	
不動産鑑定士の責任	不動産鑑定士は、その職責の国民経済上の重要性や不動産鑑定業務の独占の恩恵を受けていることに鑑み、その専門分野の業務執行の過誤に基づく民事上の責任に関しては、国民一般に対し、専門家としての高度の義務を課せられるものと言うべきである。	不動産鑑定士は、国家試験である不動産鑑定士試験に合格し、(中略)国土交通省等の監督官庁の監督の下に不動産鑑定業(他人の求めに応じ報酬を得て不動産の鑑定評価を業として行うこと)を独占的に営むものである。したがって、不動産鑑定士は不動産鑑定評価を行う唯一の専門家であり、良心に従い、誠実に不動産鑑定評価を行う責務を負うのであるが、このような誠実義務ないし注意義務は、不動産鑑定業が私的な事業にすぎないことからすれば、本来、当該鑑定業務を委託した委託者に対して負うべきものであって、当該鑑定業務の委託関係から離れて、一般的に第三者に対して負うものと考えるのは困難である。	業務独占の恩恵 専門家としての高度の義務を課せられる
抵当証券に関する責任	抵当証券交付申請書に添付する弁済担保証明書に使用する目的で依頼を受けた不動産鑑定士は、依頼者である抵当権者または債務者の利益のみならず、抵当不動産のみが最後の引き当てとなる抵当証券の購入者である一般の国民の利益も十分に考慮し、一般の市場で現実に売買の成立が見込まれる価格を、その専門知識を総動員して判定すべきものである。	抵当証券発行のため作成される担保十分性証書は、担保価値が不十分な物件について抵当証券が発行されることを防止するために、抵当証券交付申請書に添付され、(中略)不動産鑑定士はモーゲージ購入者等の利害関係人が当該抵当証券の基礎となる抵当権の担保価値が不足することによって損害を被ることのないように配慮し、専門家としての裁量の範囲内で客観的な担保価値を鑑定評価すべき注意義務を負うべきものと言うことができる。したがって、不動産鑑定士が故意または過失により、専門家としての裁量の範囲を逸脱して、客観性に欠ける担保価値を鑑定評価した場合は、鑑定評価の委託者に対してはもちろんであるが、それ以外にも、これにより損害を被った上記利害関係人らに対しても、不法行為損害賠償責任を負うべきものと解するのが相当である。	弁済担保証明書(担保十分性証書) 抵当不動産のみが最後の引き当てとなる抵当証券
	抵当証券は、実際に発行されてしまうと発行を取り消すことができずに流通に置かれ、消費者は一々担保不動産の内容を調べずに、担保不動産があるので確実であると信じて購入してしまい、確実に消費者に被害が生じるのに対し、担保不動産競売においては、最低売却価格が実際に決定されても、買い受け希望者は最低売却価格を盲目的に信じることなく自ら競売不動産のことを調べるのが通常であり、最低売却価格が市場価格よりも高ければ入札がなく売却できないから、不当に高い最低売却価格を信じて買い受け人になるという被害が生じることは通常は考えられない。すなわち、抵当証券の交付申請の際の鑑定評価は、最低売却価格の評価実務と比べても、格段の注意を要するものと言えるのである。		

乙山鑑定評価(h5. 9. 30)
ゴルフ場の素地価格＋造成工事費　73億7841万円
　　建物価格　　22億3925万円
　　計　　96億1766万円　　鑑定評価額
スポーツ施設用地
　　比準価格　3億7803万円
　　積算価格　7億9369万円
　　規準価格　3億6329万円
　　5億8500万円　鑑定評価額
収益還元価格は10億円～15億円の間と試算

ただし、ゴルフ場土地建物価格の鑑定評価においては、収益還元法は手法として確立していないとして、正式な試算価格に採用せず、評価書にも一切記載しなかった。

積算価格と収益価格に差が出るのはゴルフ場の構造上起こること
↓

丙川鑑定評価(h7. 10. 2)
当初、　　202億4470万円
行政指導後　　192億9190万円

(評価人は)
『収益還元法については、ゴルフ場の場合、一般に収益価格はきわめて低くなるもの
積算価格と収益価格に差が出るのはゴルフ場業界の構造上から生じるもので一般的、調整できるものではない。当ゴルフ場は開業後間もないためと、パブリックコースとしてオープンしたため会員数も少なく、営業状態も未だ充分ではないので収益還元法の適用は妥当性がない。』と言う

開業後間もなく収益性が低いから収益法を適用しないとするのは、収益性が安定する時期を明示しないと説得力がない。あるいは収益性を無視する方便と捉えられることになる。

土地、136億1210万円(修正後126億5930万円)
建物　66億3260万円
(修正後192億9190万円)

収益還元法による試算価格、5億円ないし10億円程度と試算したが、評価書に記載はしなかった

コンドミニアムのように、会員がゴルフ場を共同で建設する方式(会員による社団法人、あるいは会員が株主となる株式会社型ゴルフ場を含む)の場合は資産共有のシステムとして合理的な考え方である。

ゴルフ場建設と売買の事情

平成2年頃以前にプランニングされたゴルフ場は預託金会員制ゴルフクラブとして計画立案されたものが圧倒的に多い。預託金の法律的性質は預り金であり、会場後10年ほど経過後は退会を希望する会員に預託金を返還する義務を負うことになっている。しかし、実際は、会員権の売買が認められ、ゴルフ会員権の売買価格が預託金額を上回ることが確実と信じられていた。そのため、退会希望者は会員権市場で会員権を売却することになるから、ゴルフ場経営会社が預託金返還義務の履行を迫られることはないと見込まれていた。したがって、ゴルフ場建設資金の全部または大部分は、返還義務の履行を迫られることが通常あり得ない、会員からの預託金収入によって賄われていた。そのためゴルフ場経営は、ゴルフ場建設に要する資金の額に比べてごく少額の資金負担をするだけで開業するものと認識されていた。

ゴルフ場の特殊性を評価にあたって反映するか

ゴルフ場の土地建物の売買において原価法により試算された金額を売買代金額にするということは、買い主がゴルフ場建設資金の全額の資金を負担する場合にほぼ匹敵し、ゴルフ場単体では資金繰りが苦しくなり、経営の破綻も予想される。他方、ゴルフ場の収益還元法により試算された金額を売買代金額にするということは、買い主がゴルフ場建設資金のごく一部だけを負担する場合にほぼ匹敵し、買い主によるゴルフ場経営は成功する見込が充分にあるものとされる。

しかし、預託金を預ける会員は不動産の権利を持たず、プレーに関する優先利用権を持つのみである。預託金債権は運営会社の一般債務である。ゴルフ場の財産を他への債務担保とすることは、最初から債務超過の仕組みである。

抵当証券評価はゴルフ場の土地建物全体の評価であろうか。
それとも、運営会社そのものの評価であろうか(収入ー預託金、一般債権を含む債務)の還元価格)
あるいは、ゴルフ場収益を基礎とする価格だろうか(会社の債務とは別にして考える)

そもそも、抵当証券購入者は、ゴルフ場経営そのものに興味があるのではなく、収益が期待され確実な債権回収が予想されて、利回りが良いから投資するもの。したがって、ゴルフ場の精算価値に着目するのではなく、ゴルフ場の短期的な収益性に着目すべきなのが抵当証券評価である。地裁判決はこのことを明言するが、高裁判決ではこれについて触れていない。

不動産鑑定評価基準に関する動向

昭和40年前後に作成された基準が時代に合わなくなってきたので、土地鑑定委員会は平成2年10月に「不動産鑑定評価基準」を公表、鑑定士の実質的、統一的行動規範として機能している。

「鑑定評価方式の適用に当たっては、鑑定評価方式を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、原則として、原価方式、比較方式および収益方式の三方式を併用すべきである、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだか参酌するように努めるべきである」(総論第八の六)

平成2年鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行う場合に遵守しなければならない具体的かつ実質的な行為規範としての性質を有しているものと認めるのが相当である。

高裁判決は、「行為規範であるから鑑定評価基準を遵守しなければならない』という。したがって、鑑定評価基準に則って評価すれば、認められている評価方法を採用していることになる。(ただし、評価基準に従ったから、免罪符となる、とまでは言っていない)

不動産鑑定評価基準の意義

「不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、学校、公園等または公共または公益の目的等に供されている不動産以外のものには全て適用すべきものであり、自用の住宅地といえども賃貸を想定することにより適用されるものである」(総論第七の一(四))

平成五年一月二五日　第四次通知文には
「抵当証券のための鑑定評価は「現況に基づく条件」の設定を原則とする。たとえば独立鑑定評価を行うことは、原則として担保目的の観点から許容できない」
「目的不動産の担保適格性について、次の三つの基本的な原則がある。安全性、流動性、確実性」

(中略)抵当証券発行のために不動産鑑定を行う不動産鑑定士が準拠すべき指針として、(中略)平成6年11月18日付第六次通知で改訂されたが、この第六次留意点が本件鑑定当時に通用していたものであった。

市場性を欠く不動産は担保としてふさわしくない

評価依頼は謝絶すべきであった。

市場性を欠く不動産だったのか

「市場性を欠く不動産は、担保としての適格性に欠ける場合が多い。地域要因に基づくものとして、衰退しつうある地域の不動産、別荘地域、林地地域、農地地域に存する不動産は、一般に流動性を欠き、換価の容易でないものがある」

第六次留意点において、市場性を欠く担保不適格不動産として「造成中のゴルフ場や開発中のリゾート案件は、一般にこの範疇に入る。これに加えて、特殊かつ大型であることにより、市場性を欠く場合が多い」とされ、第8次留意点では、「ゴルフ場やリゾート案件等(特に造成・開発中のもの)はこの範疇に入るものが多い。」としている。完成されたゴルフ場やリゾート案件が担保不適格不動産として排除されることが考慮されるようになったのは、平成8年11月以降であると認められる。そうすると、これ以前に本件鑑定の依頼を受けた被告らに(中略)その依頼を受けた被告らに(中略)その依頼を謝絶すべき義務があったとまでは到底認められず、他に本件ゴルフ場の土地建物についての担保十分性証書としての鑑定評価書作成の依頼を謝絶すべき義務を負っていたと認めるに足りる証拠は存しない

三方式に代表される鑑定評価基準は価格を求める手段にすぎない。

価格が間違っていれば、評価基準を適切に適用していても免罪符にはならない。

公開市場で確実に買い手が現れる価格を求める。

ゴルフ場は抵当証券担保になりうる不動産なのか

他の担保評価でも同じことになるだろうか？

積算価格が売り手の希望価格の性格が強いのなら、その価格が市場性を持つことを

不動産鑑定評価基準は
一つの道具にすぎないのか

不動産の鑑定評価の究極の目的は正常価格をを算出することであり、不動産鑑定評価基準はそのための一つの道具にすぎない。
不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士の鑑定評価の方法の統一を図り、同一の不動産の正常価格についての不動産鑑定士による鑑定評価額の相違をできるだけ小さくすることを目的とするものである。

不動産鑑定評価の専門家として通常尽くすべき注意義務に違反する違法性を帯びる場合というのは、そのような誤り等が専門家として予定された合理的な裁量の範囲を逸脱したことによるものと評価される場合でなければならないというべきであって、本件の収益還元法を採用しなかったという形式的な面のみを捉えて、その鑑定手法の選択および評価が直ちに違法性を帯びるということはできない。

法定地上権が成立しなければ不安定な権利であり、市場性がない

↓

法定地上権の成立か不成立かを知る不動産鑑定士はあまりいない。
今後の担保評価では法定地上権成立までチェックしなければならないのか？

(現況評価を条件とする抵当証券だけは法定地上権成立も含め、競売市場の動向を考慮しなければならない)

抵当証券評価は通常評価と違うのか、同じなのか？

抵当証券評価は、市場で確実に売れる価格を求める

→ 担保価値=売却可能価値 ？

抵当証券の評価では、抵当不動産の競売代金による被担保債権の満足が抵当証券の購入者の最後のよりどころなのであるから、不動産鑑定士は、公開の市場で確実に買い手が現れることが充分に見込まれる価格を正常価格として算定するように留意しなければならない。不動産鑑定評価基準の機械的適用により算出される価格であっても、平均的不動産鑑定士にとって、市場で現実に買い手が現れることが見込めない価格、すなわち市場では通用しない価格であることが容易に判明するのに、そのことを看過した場合には、注意義務違反であるとの評価を免れない。

乙山と丙川は原価法のみに依拠して鑑定評価額を判定したものである。ところで、原価法のみに依拠するということは、供給者側(売り主)の都合により算出された価格を需要者側(買い主)にどのような事情があるか顧慮せずに、そのまま鑑定評価額とするということであり、そのような手法に合理性があることを基礎づけるような論拠がない場合には、専門的裁量の範囲の逸脱があるといわれてもやむを得ない。

当時、多くのゴルフ場は建設費用の全部または大部分について資金負担をせずにゴルフ場経営を行っており、建設費用の資金負担がある場合にはゴルフ場の経営は困難であったという。したがって、原価法による試算価格では、買い主が現実に現れることが見込めないことは、不動産価格の評価につきせ専門的知見を有する不動産鑑定士にとっては、容易に判明した事柄であるといわなければならない。したがって、積算価格をそのまま鑑定評価額とした被告らの鑑定評価の手法は、あまりにも無責任なものというほかなく、その鑑定評価は、専門的裁量の範囲を逸脱した違法なものと評価せざるを得ない。

会員権相場が下落すると、預託金の返還を求められるため、預託金の負債としての性質が顕在化し、預託金を営業資金としてきた従来のビジネスモデルは成りたたず、原価法によって預託金で建設した諸施設の積算価格を採用することには経済合理性がなくなり、低いプレー代による収益だけを基準とする収益還元法による収益価格との乖離が調整できないほどに大きくなることが避けられない。このように、ゴルフ会員権相場の動向によって、預託金を収益価格に加算するか否かが大きな問題となる。

裁判所では、正常価格がいくらとはとらえていない。少なくとも正常価格は〇億円以下、それを上回った評価であることは明らか、としている。

↓

正常価格を上回った部分だけが違法というのではなく、上回っていることが明らかなら、全てが違法　としている

三回目までの抵当証券発行時にはゴルフ場建物は未完成であった。四回目の抵当証券発行時にはゴルフ場建物に抵当権を設定できるが、ゴルフ場建物のための法定地上権は発生しない。建物のみを抵当不動産とする抵当証券を発行することとなる。このような抵当証券は、安全性、流動性、確実性を欠き、正常価格の判定も困難であって、形式審査をする登記官によっても、担保適格性を欠くものと評価され、抵当証券発行申請が却下された可能性が高い。したがって、被告乙山の専門家としての注意義務違反(裁量の範囲の逸脱)がなければ、四回目の抵当証券が発行されることはなく、原告らが抵当証券を購入することもなかったというべきである。

乙山の評価した物件の収益価格は、高めに見ても15億円、積算価格と調整しても鑑定評価額はせいぜい20億円程度と見込まれ、少なくとも50億円を超えることはあり得ないというべきである。

丙川の評価した物件の収益価格は、せいぜい10億円、積算価格と調整してもせいぜい20億円程度と見込まれる。

被告乙山は鑑定士の注意義務の判断基準は、鑑定当時の実践における鑑定水準であり、鑑定時以後に作られた資料を基に注意義務違反の判断をしてはならない、と主張する。

当時認められた鑑定水準(留意点)を守れば注意義務を果たしたと言えるか？	しかしながら、ゴルフ場の土地建物の売買において積算価格では買い手が現実に現れることが見込めないことは、平成5年当時における一般の不動産鑑定士が有しているべき知見である。そして、将来の競売において現実に買い手が現れるかどうかが重要な要素となる抵当証券評価においては、原価法による価格をそのまま鑑定評価額とすることは、当時の実践における鑑定水準を満たさないものというべきである。 なお、実践における鑑定水準というのは、多くの不動産鑑定士が現実に行っている水準とは必ずしも同義ではなく、一般の不動産鑑定士が当時知り得た知見に基づいて実行すべき水準であることは、論を待たない。		回りがやっていたから(あるいは回りがやっていなかったから)は理由にならない。
収益還元法の実務上の位置づけ	被告乙山は、三方式による試算価格を調整するのが原則であるが、試算価格が算出できなかったり、算出できても理論的な誤りや脆弱さがある方式がある場合には、これを除く一又は二の方式によることも許容されている。平成5年当時のゴルフ場土地建物の価格の鑑定評価においては、収益還元法は、利回りや預託金の取り扱いなどの点の考え方が定まっていないため、未成熟な手法として重視されておらず、原価法や取引事例比較法と比較して参考程度にしか採用しないのが一般であって、いわば理論的な誤りや脆弱さがある方式であった、という。	収益還元法は ア、平成2年鑑定評価基準が実務に直ちに定着しなかった 収益還元法には価格を定めるための未知数が多い。平成7年1月1日の価格時点での地価公示から適用されることになった イ、収益還元法の実務への定着の試み 平成7年3月「東京都心部商業地ーーー」報告、「鑑定評価から見たゴルフ場」報告があった。 ウ、金融危機を契機に収益還元法が実務に定着 平成8年から9年の金融危機にアメリカの企業が収益還元的な考え方を日本に持ち込み、10年以降この考え方が実務にも定着した	
		本件ゴルフ場のような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、未だ確立された方式がなかった。会員制ゴルフ場の評価について、実質的な収益価格を算定することは実務上相当な困難が伴い、そこで求められた試算価格は精度が低くなるという問題が指摘されていた。(中略)使用する利回りの数値等が不動案評価の中で固まって、収益還元法が評価手法実務に定着したのは、平成10年以降であった	
収益還元法を参酌すべき義務違反の成否	抵当証券の評価では、原価法による試算価格は買い手が現れることが期待できない価格となることが確実なのであるから、この場合の原価法は理論的誤りまたは脆弱さがある方式である。したがって、原価法を排斥して他の方式による試算価格により鑑定評価額を算出するか、収益還元法による試算価格との開差の発生原因が原価法の方式としての脆弱さにあることを考慮して、収益還元法による試算価格を重視した試算価格の調整をすべきものであった。	そもそも、唯一確定的な鑑定手法があるというものではなく、その時の経済社会の情勢に応じて、適切と思われる手法を採用するしかないという性質を有する上、鑑定評価理論の学問としての未成熟さにも起因して、自然科学上の原理のように一定の事実があれば、一定の結果が得られるという単純な関係でもないという特殊性がある。(中略)積算価格と収益価格の調整においてもそれぞれの「特徴に応じた斟酌を加え」ることととされているのであって、どのように斟酌するかについては、専門家としての相当な裁量が当然に予定されているものと解される。	

また、当時ゴルフ場の土地建物への収益還元法適用につき利回りや預託金の点など取り扱いに定説を見ない点があったことは認めるが、収益還元法の適用が全く不可能であったわけではなく、専門的知見に基づいて相当と信ずる利回り等を用いた試算は可能であった。

曲がりなりにも適用可能な収益還元法を、買い手の出現が期待できない試算価格しか産み出す能力のない原価法よりも重視すべきであり、収益還元法の適用に自信がなければ「自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価」として鑑定評価を引き受けてはならなかったものと考えられる。

3方式のうち、取引事例比較法については、ゴルフ場の売買が関連企業間等の特殊な取引に限られることから、採用されないのが一般的であり、さらに、次のような不確定要素を加味する必要があるため、鑑定評価実務においては、少なくとも平成6年頃までは、収益価格を考慮せずに主に積算価格で価格を評価していた。
(中略)会員制ゴルフ場の場合、プレー代は低く設定されるので営業上の収益率は低いが、開業準備期に募集する預託金によって建設資金をまかなえるので敷地に抵当権は設定されないし、金利負担がなく、会員権相場が右肩上がりであれば新規の会員権の販売によって資金回収を図ることが可能となる。このようにゴルフ場の運営形態によって、収益性が左右されるのであって、この点の調査検討を前提としない収益還元法はきわめて不正確なものとなる。

不動産鑑定評価書が必要的添付文書である弁済担保証明書としての適格を有するものであるのは明らかであり、その文書に専門家がその裁量の範囲を逸脱した不適正な記載をすることは、専門家として国民一般に負うべき配慮を欠いたものとして、不法行為法制上の違法行為に当たるものというべきである。そして、各不動産鑑定士がこのような損害賠償のリスクを回避していくことにより、抵当証券交付申請の際の適正な抵当不動産の鑑定評価の実現が図られるものというべきである。

(中略)当該抵当証券の被担保債権に対する弁済の担保が当該抵当権が設定された対象不動産に限られるため、通常の売買等の相対の不動産取引の場合において一般の不動産鑑定評価書を作成する際よりも相当慎重な注意を払うことが必要とされるもの(中略)そもそも実効性のある担保としての適格性を有するか否かを検討すべきであり、その担保適格性が否定されるべき場合には、その鑑定評価の依頼自体を謝絶すべき義務があるものと解される。

抵当証券の鑑定評価を謝絶すべき義務があったか

被告乙山は、鑑定から3年以上経過した平成8年以降に購入したものであり、鑑定評価書を3年以上後の価格を保証するものでないから、鑑定と原告らの損害には因果関係がないという。鑑定評価書は価格時点の価格を保証するものであり、三年以上後の価格を保証するものではない、というのは正当である。現行抵当証券法制は、将来の抵当不動産の価格の低下に対する対策が充分でないとも言えるところである。しかしながら、被告乙山が適正な鑑定をしていれば、原告らが購入した抵当証券は発行されなかったと考えられ、また、抵当証券が一般消費者に販売される場合において一般消費者に鑑定評価書の閲覧を期待することは困難である。これらの点を勘案すると、鑑定と原告らの損害の間の因果関係を否定することはできない。

被告丙川は、平成7年当時のゴルフ場評価書では収益還元法を適用しないのが一般であったと主張する。しかし被告丙川らのいう評価事例は、評価の目的が企業の資産再評価とするものであって、鑑定評価額を基準として現実に抵当証券が発行されてしまう本件の場合とは事案を異にする。

被告丙川は、平成7年当時、裁判所の競売における評価実務において、収益還元法を採用されておらず、原価法による価格が採用されていたことを主張する。評価人は、収益物件については評価書には記載はしなくても、積算価格の収益性の有無について検証しており、買い受け希望者も自分なりに収益性の判断をしていたと思われるから、今回このような各関係者が手元で行っていた作業を評価書に明記することとしたにすぎない。

被告丙川らは、鑑定評価書を見た日本不動産鑑定協会が、鑑定評価額にやや問題があるとの意見を述べたにとどまり、違法があるとの意見を述べたり、被告丙川を懲戒処分に付したりしていないことからも、被告丙川の鑑定評価は違法でない、と主張する。しかしながら、実査をせずに机上審査をしたにとどまる日本不動産鑑定協会が、鑑定評価額にやや問題があるとの意見を述べたということは、同鑑定書が相当問題点をはらむものであったことを推認させるものであるというべきである。被告丙川が処分を受けなかったからといって、鑑定評価書に大きな問題がなかったことが推認できるものではない。

企業の再評価と抵当証券評価は、どこが違うのか？

抵当証券は評価書の中身を投資家が調べる機会がない。そのまま信じて投資するか、しないかである。

競売では、対象不動産そのものの評価であり、買い受け人は取得する不動産そのも