大和都市管財事件

東京地裁　平成 17．1．31 判決
東京高裁　平成 18．7．19 判決　を巡って

地裁判決では
平成５年の評価を行った乙山鑑定士に対し４２１２万円を支払え
平成７年の評価を行った丙川鑑定しに対し５６５３万円を支払え
　との判決であった。
　判決直前の６月に乙川鑑定士は和解に応じた
高裁判決では、平成７年評価の丙川鑑定士のみの判決となり、
　原告主張を退け、丙川鑑定士の責任はないとの判決となった。

１．鑑定評価の損害賠償責任

①鑑定評価の方法については適切な方法を確定することは困難である
②鑑定評価の方法や判断については、不動産鑑定士の専門的裁量を認めざるを得ない
上記２点については、地裁、高裁ともに認めているが、
その専門的分野の業務執行に関し、専門家としての高度の義務を負うかについて
　地裁は、国民一般に対し義務を負うとし、
　高裁は、一般的には当該委託者に対して負うべきもので、第三者に対して負うのは例外的とする

２．抵当証券に関する責任

①抵当証券発行のために発行される鑑定評価書は発行の条件であり、一般的な鑑定評価書とは違う。
③地裁の「弁済担保証明書」、高裁の「担保十分性証書」は、依頼者だけではなく、抵当証券購入者に対しても、専門家としての責任を負うものとしている。
したがって、抵当権の担保価値が不足しないように配慮し、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(高裁判決)とされ、抵当証券の利害関係人に対しても不法行為損害賠償責任を負うことになる。
両判決とも抵当証券の鑑定評価では、抵当証券を購入した投資家に対し鑑定評価を行った鑑定士が注意義務を怠ったときには責任があるとした。

３．一般的な担保評価と抵当証券評価の違い

①抵当証券評価は不特定多数に対し、評価書が基礎となる。この場合にプロの機関投資家ではない、一般個人の投資家が多いことが特徴。
②評価書の中身を見せるか
担保十分性証明としての評価であるが、鑑定書の内容はすべてを公開しているわけではな

い。投資家は鑑定書の中身を見ることはできず、その信頼性を検証することができず、売却の可能性を十分示す価格であるかもわからないまま投資することになる。さらに、素人投資家も含む抵当証券の場合には、投資材料としての担保十分性証明である鑑定評価書の存在は大きいものがある。この点では、抵当証券では REIT 以上に評価書の重みがあるわけである。

４．ゴルフ場は特殊な評価なのか

ゴルフ場の仕組みは

必要資金 100 億円のうち 80 億円くらいは預託金を集める

残りの 20 億円はゴルフ会社の自己資金と抵当権者からの借入金

会社の資産が、今後も目減りしないとしても、資産価値(=積算価格)マイナス預託金総額を上回る融資を抵当権者から受けるのであれば、すでに債務超過である。

ゴルフ場を考えるときに、建設費の８割以上を会員の預託金でまかなっている。したがって積算価格総額のほとんどが負債である。ゴルフ場そのものを売却するときには、買い主が考えるのは積算価格ではなく、インカムゲインを基礎とした収益価格プラスアルファの金額である。決して積算価格そのものではない。地裁判決の言う「売却可能性のある価格」というものはこれを示すものであろう。

賢明な抵当権者であれば、インカムゲイン(日常的なゴルフ場の営業収入)に対応した債権額までしか融資しないであろう。そうでなければ回収が難しい。

したがって、対応する抵当証券の発行はインカムゲインに応じる必要がある。

↓

日常的なゴルフ場収入に対応した収益価格を重視すべきであり、積算価格を考慮するならゴルフ会員権発行総額を控除した額を考えるべきではないか。

５．「鑑定評価基準」および「抵当証券評価の留意点」を遵守していれば過失はないと言えるのか

地裁判決は不動産鑑定評価基準について「鑑定士の実質的統一的行動基準である」都市、手いるが、「鑑定評価の究極の目的は正常価格を算出することであり、鑑定評価基準はそのための一つの道具に過ぎない」としている。また抵当証券評価では市場性のある価格を求めており「市場では通用しない価格を看過した場合には、注意義務違反となる」

高裁判決は、抵当証券評価の留意点を認め、鑑定当時出されていた第六次留意点の内容を重視している。

６．収益法適用と違法性

収益法を適用すべきものであるとした地裁判決と、収益法を適用しないから直ちに違法性を帯びるとはいえないとした高裁判決。

対立しているようにも見えるが、高裁判決も実質的な価格が問題であるとしている。担保価値＝売却可能性のある価格という点は両者とも差がなさそうに読める。積算価格が正し

く価値を示しているのか､収益法を適用しないことに合理的な理由があるかが問題であり、高裁判決は正常価格がいくらであるとは判断していない。積算価格について、原告が追求しなかったことが高裁判決の結果に表れている。
収益価格の理論的信頼性が、平成１０年以前まではあまり認められていなかった、との証言を高裁では認めている。確かに収益法という手法を市場が重視し始めたのは金融危機による不良債権処理を契機としており、それまでの市場では、収益性を重視する風潮にはなかった。ただし、収益価格の信頼性が低いことが、そのまま積算価格の信頼性を高めるわけではない。積算価格の中身と、その価格が市場においてどのように捉えられ、担保価値が十分であるという結論に結びつくかどうかを理論的に説明しなければ、鑑定評価の正当性は証明されないはずである。そのことを原告があまり主張しなかったのではないか。

７．預託金

預託金についても高裁は深く切り込んではいない。そもそも預託金は一般債権となるものであり、ゴルフ場の財産価値の一部を構成するものではない。しかるに、預託金を収益価格に加算することで積算価格に近づくような構成を認めるかの文言が高裁判決には含まれている。
しかし、そのようなことは認められるであろうか。建設協力金を集めて建てたテナントビルがいくらお金をかけてもその投資が需要者に合わず無駄な投資となった場合には、陳腐化してしまった投資価値は評価されない。そのビルの価値は実際に現実化する収益に応じた収益価格と、成約の可能性を考慮した比準価格を重視して求められる。その際に建設協力金を加算するようなことはあり得ない。また、企業価値を考える際にも借入金はマイナスの財産にすぎず、決して企業価値にプラスになることはあり得ない。

８．法定地上権成立の有無を評価に反映するか

本件では、平成５年に評価した乙山鑑定は本年６月に和解が成立したために、高裁判決の対象とはならなかった。
５年の乙山鑑定について、地裁判決は法定地上権が不成立の建物評価を取り上げ、違法であると認定した。
競売評価では、法定地上権成立の可否は、担保権者への配当上必要なために、毎回検討される。しかしながら、競売が現実化していない段階での担保評価において法定地上権成立の有無を評価主体が判断することはほとんどない。これをチェックするとなると、登記簿謄本を取り寄せるだけではなく、法定納期限を過ぎた租税債権があるかどうか具体的に調べる必要が出てくる。多数の土地によって構成される担保不動産について現実的ではないというべきだろう。

９．登記官、鑑定協会の意見が違法性に影響するか

平成７年の丙川鑑定では、登記官の調査と鑑定協会の意見を求めることにより、登記官の職権による指導があった。その指導の有無は本件裁判における違法性判断に影響があったのであろうか。

地裁および高裁の判決では明示されていないが、評価をする鑑定士としては、興味深いものがある。かといって、評価書を発行した後に指導があったとしても、鑑定評価書の発行を遡って取りやめることにはできないのだろうが。

１０．詐欺まがい商法の片棒

本件の抵当証券発行には、前提となる債権の存在がない。カラの債権を担保する抵当証券であり、担当鑑定士はそのことを知っていたと考えられる。そのような場合には、詐欺の片棒を担いだとされて、共同不法行為とされる余地もあろう。

本件では、抵当証券会社が破綻したためなのか、抵当証券発行会社と不動産鑑定士の責任度を考量していない。まず、現存する債権を基本として抵当証券が発行される。本件では抵当証券発行が最初に来ているようだ。その点は抵当証券制度の主旨にも取り、発行会社の責任は重い。さらに、本来なら、インカムゲインに対応する額を超える抵当証券発行はおかしいと言うべきであろう。

１１．損害額を計算するときの正常価格

判決の中で、損害額は不動産の当時の価格ではなく、現在の処分価格を控除している。当時の正常価格を求めて、その差額を損害額と認定するのではない。当時の正常価格を明らかに上回っていると認められれば、全額が損害と考えている。その理由は、正常価格で評価していれば、抵当証券は発行されなかった。したがって購入者は現れなかった。という因果関係を示している。

今後、鑑定士は正常価格の〇倍だからダメ、△倍以下だからセーフというのではなく、正常価格の範囲内であり、オーバーすることはなかったと示さなければならない。さらに正常価格との差額ではなく、全損害に対応することになるから、大規模な物件を評価するときには、所有者、担保権者への信頼性も考えてから受託しないと恐ろしい結果になる。

１２．今後の鑑定評価の進め方

今回の高裁判決は、平成７年以前の鑑定業務の水準を前提とすると、違法とまでは言えない、という結論である。したがって、現在同じような鑑定評価書があったとすれば、違法であり、損害賠償責任があることになるだろう。

今後は、市場が認めてくれるような(売却可能性を十分考慮した)価格でなければ評価書としては通用しないだろう。したがって、抵当証券評価にはゴルフ場は基本的に難しい、例外的に認められるのは、東京郊外の住宅地素地となるゴルフ場の場合であろう。