

専門職業人の倫理と説明責任 ～不動産鑑定士の損害賠償責任訴訟をめぐる～

不動産鑑定士 堀田 勝己

本稿は、住宅新報 2006 年 1 月 31 日号（住宅新報社発行）に掲載された寄稿文である。

近年、国家資格者等いわゆる専門職に従事する者の果たすべき「専門家責任」に関する議論が活発になっている。専門家の行った業務に関連して他人が損害を被った場合に、どこまで「専門家責任」が問われるか、つまり専門家の責任が及ぶ範囲について、裁判所が判断を下すケースが、今後増えるであろうと思われる。

無論、悪意の不法行為が裁かれるのは当然であるが、問題となるのは、当事者が適切と信じた上で行った行為が、結果として関係者及び第三者に損害を与えてしまうようなケースである。

抵当証券の発行に際して行われた不動産鑑定評価が不適切であったとして、不動産鑑定士に対して損害賠償を命じた判決がある（東京地裁平成 14 年（ワ）第 26249 号損害賠償請求事件）。このような事案では、専門職業人として行った業務内容に関して、その専門的見地から十分に検討される必要があるが、当該判決文を見る限りにおいて、裁判所の判断の中に、問題点がいくつかある。

当該事案の何が問題か。同じ資格者である筆者が専門的見地から指摘してみたい。

○東京地裁判決の骨子とその問題点

大和都市管財（01 年に倒産）が発行した抵当証券に関し、発行時に添付された 2 名の不動産鑑定士による鑑定評価書（それぞれ 93 年、95 年の評価）の鑑定評価額が過大であったとして、裁判所は不動産鑑定士の責任を認め、損害賠償の支払いを命じた。判決では、当該不動産鑑定士らには次の各注意義務違反があったと述べられている。

- ①鑑定評価依頼謝絶義務違反
- ②鑑定手法適正選択義務違反
- ③適正評価義務違反

これらのうち、特に専門技術的な検討が必要となるのは、②及び③であるが、本稿では以下②に焦点をあてる。

鑑定手法適性選択義務違反とされたのは、合理的な理由なく収益還元法による評価を怠ったからであるという。

93～95 年頃といえば、不動産価格が大きな下落を続けていた時期である。それまで信じられていたいわゆる土地神話が、バブルの崩壊とともに崩れ去り、これからの不動産価格をどのように捉えたらいいか、まさに右往左往していた時代であった。「所有から利用へ」

のスローガンが掲げられ、それまで主に売り手・貸し手の論理で決まっていた不動産価格が、利用による収益からみる買い手・借り手の論理へと移行しつつある時期でもあった。

不動産鑑定士が鑑定評価にあたって準拠すべき不動産鑑定評価基準には、従来から収益還元法が評価手法の一つとして位置づけられてはいたが、市場（不動産取引の現場）がインカムゲイン（利用による不動産収益）をほとんど考慮していなかった時代には、説明力の乏しい手法であった。これは不動産鑑定業界の未熟によるものではなく、不動産市場がそれ（収益還元的な価格評価）を必要としていなかったものと言うべきである。

国土交通省が実施する地価公示において、収益還元法のいわゆる「新手法」が導入されたのが94年である。その頃を境に、世間一般でも収益還元的な考え方が浸透し始めた。しかしながら、収益還元価格で不動産を購入するような行動が一般化したのはごく最近のことであり、現在でも戸建住宅のように、収益還元的には価格が形成されていない不動産は多い。

ゴルフ場の鑑定評価においても収益還元法を積極的に活用するようになったのは、ゴルフ場の破綻が相次ぎ、安い価格（十億から数十億程度）でコースが売却されることが多くなった近年のことである。収益還元法は、買い手側の論理で値付けができるため重宝だからである。しかし、93年頃はたとえ収益還元法を適用したとしても価格に対する説明力が乏しく、収益還元法は採用しないことが一般的であった。例えば市街地における建物及びその敷地でも、収益価格は相対的に安く求められ、現実の取引価格はそれよりも高い所で決定されていた。収益価格は、そこが価格の落ち着くべき着地点を指し示すものであったとしても、現実の取引がその水準で行われるまでにはなっていなかったのである。

また、ゴルフ場というビジネスモデル自体が、営業収益のみによって事業が成立するものではなく、預託金を返還しないことによって成り立つものであった点も見逃せない。もし、営業収益のみによってゴルフ場を評価するならば、投下資本が回収できないことになってしまう。つまり、土地神話と経済の無限成長という幻想の上に成り立っていた事業なのである。

このような時代背景を顧みず、現在の常識をもって過去を一刀両断することは、不当と言わざるを得ない。

○不動産鑑定士の倫理と説明責任

判決でも「鑑定評価の方法の選択や判断の内容については、不動産鑑定士の専門的裁量を認めざるを得ない」と述べているとおり、個々の鑑定評価においてどのような手法が最も適切で、何を採用すべきかの判断は、専門家である不動産鑑定士の裁量に委ねられている。鑑定評価の正当性が議論されるときには、その裁量の範囲を逸脱していないかどうかを検討されるべきである。

当時の平均的な不動産鑑定士が、ゴルフ場の評価に収益還元法を適用し、判決の言うようにその「収益価格を大きく重視」して、鑑定評価額を決定していただろうか。特に開業前あるいは開業直後の状態においては、今後の営業は未知数であり、収益還元法の基礎となるべき営業収益の査定は困難を極める。そのような状況下で、予測に基づいて収益査定することは、まさに恣意的とのそしりを免れないであろう。加えて、収益性に着眼した売

買が定着していなかった時代においては、説得力のある還元利回りの決定もままならなかった。客観的な数値設定ができないのに形だけ手法適用することのほうが、倫理にもとらうべきではないだろうか。

専門職業人は、その時々を活用できる情報、技術に基づいて、誠実に業務遂行する義務を負っている。その上で、可能なこと、不可能なことを峻別し、誠実に説明を行うことが求められる。

いつの時代も、その只中にいるときには、今がどんな時代であるのかわからないのが、常である。後に振り返って、初めて当時の未熟さも自覚される。93～95年頃が、その後続く深い谷の入口にあったことは、今になってわかることである。不動産鑑定士のみならず、不動産に携わるすべての人々が、当時から収益還元法を重視した価格決定をしていたならば、その後の傷はもっと浅く済んだかもしれないが、それは今だからこそ言えることである。

近年見られる、破綻したゴルフ場を収益還元法で評価し、数十億で買収するような行動は、果たして将来にも容認される普遍的な行動なのだろうか。作るのに百億以上かかったものを数十億で買収できれば、経営再建も容易であろう。このような行動を追認しているのも収益還元法なのである。それこそ、後の時代にどう評価されるかわからないだろう。

以上