

不動産の取得時に行うべき資産の評価手続きを適切に行っていなかった事例

○ 収入とすることができない敷金償却収入等の計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件の前所有者が既に収受していた敷金償却収入(入居テナントから預託を受けた敷金のうち返還不要のもの)や投資法人の収入とならない自動販売機の設置料収入について、投資法人が物件を取得した後に当該収入があるかのように誤認させる情報を不動産鑑定業者に提示し、当該収入があるものとして見積もられた鑑定評価書のチェックを行わなかったことから、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

○ 過大収入及び過少費用の計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件において投資法人が収受することとなる水道光熱費や投資法人が支出することとなる建物維持管理費等について、当社が最新のデータを不動産鑑定業者に提示することを失念したことから、価格時点において算出されるべき数値と乖離した古い時点の実績値に基づいた数値によって計算され、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

また、投資法人の資産として取得を予定した物件において、取得の前後において袖看板の設置箇所が減少することとなるにもかかわらず、当該事実を不動産鑑定業者に告げなかったことから、当該事実が反映されないまま当該物件の鑑定評価が行われ、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

○ フリーレントを反映しない収入の過大計上

投資法人の資産として取得を予定していた物件において入居テナントとの間でフリーレント期間(物件所有者が入居テナントに付与する無賃料期間)がある旨を定めていたにもかかわらず、当社が当該事実を不動産鑑定業者に告げなかったことから、当該事実が反映されないまま当該物件の鑑定評価が行われ、当該鑑定評価書において算定された鑑定評価額によって投資法人の資産として物件を取得していた。

(注) 上記はいずれも不動産の鑑定評価を依頼した業者に対する資料の提示等が適切に行われなかった事例であるが、実際の鑑定評価に当たっては、当社が提示した資料に基づいて算出した収益還元価格に加え、その他の方法によって算出した価格も踏まえて鑑定評価額が算定されるケースもあるため、最終的な鑑定評価額には影響を与えなかった例もある。