

(補足資料)

不動産の取得時等の審査業務等を適切に行っていなかった事例

○ 違法建築物の取得

倉庫として建築確認を受けた部分を事務所に改造し、未使用部分を含め増床の上、用途外で使用していたため容積率を超過している物件について、十分な審査を行わないまま投資法人の資産として取得していた。

○ 賃貸面積を確認しないままの取得

テナント付の物件について実際の貸付面積を計測しないまま投資法人の資産として取得し、そのまま貸付を行ったところ、テナントからの指摘により、契約面積が実際より約 55 m²広いことが判明した。

○ 不十分な鑑定評価に基づく取得

不動産の取得に当たり、外部の評価機関から鑑定評価を取得することとしているが、その評価額の客観性を高めるために、評価機関とは別の調査会社にエンジニアリング・レポート(不動産の建物や設備の状況に関する事前レポート)の作成を依頼し、このレポートを評価機関に提出している。その際、自ら作成を依頼したエンジニアリング・レポートを入手しているにもかかわらず、物件の売主から入手した古いエンジニアリング・レポートや暫定版として作成されたエンジニアリング・レポートを提出したまま鑑定評価額の算出を依頼し、その鑑定評価額を基にした価格によって投資法人の資産として取得していた。

○ PCB付き物件の取得

敷地内の蓄電設備(コンデンサ)に有害物質であるポリ塩化ビフェニル(PCB)が含まれていたが、PCB特措法によれば前所有者に届出義務や処分責任があると考えられるところ、投資法人の資産として取得する際に、同法の規定を理解しないまま投資法人が管理するものとして届出をし、処理費用の見積もりまで行っていた。