

編集者からのメッセージ

ウィリアム・バート・クレイトール、SRA — 編集長

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 第1巻第2号の編集者からのメッセージ：5本の論文、84の法域にわたる「最近の裁判例」の概観、8件の新規「基礎知識」項目、そして新設された「比較実務」と「プロトコル」の各部門——さらに、本号で取り上げられなかった内容とその理由についても解説します。

Keywords: 社説、評価法、比較調査、強制収用、評価の基礎

本号では、5本の記事を掲載するとともに、「最近の裁判例」の総説と「基礎知識」の連載を継続し、新たに「比較実務」と「プロトコル」の2つの部門を新設しました。本誌で最も規模の大きい「最近の裁判例」の総説では、情報が入手可能な各法域における不動産評価法の最近の動向を概観しており、各法域の主要な法源が入手可能な場合はそれらを参照し、必要に応じて原文を参照しています。

本調査は84の法域を対象としており、各回で当該法域の法律が取り上げられた場合にのみ集計対象としています。なお、カリブ海地域の法域については、1つの法域としてまとめて集計しています。36の原文言語で書かれた法資料を調査対象とし、そのうち35言語については機械翻訳を利用しています。本誌は12の言語で発行されています。

「評価法の言語」と題されたこの記事は、法律を原語で読むことが、法的概念の変遷をどのように明らかにするかを考察している。「国際評価基準の比較」と題された論文は、さまざまな基準体系を検討し、RICSレッドブックとは対照的に、米国の不動産評価には包括的な実務基準が存在しないことを指摘するとともに、各法域における関連基準を列挙した付録を掲載している。「評価工学プロトコルに向けて」と題された論文では、専門基準は倫理、業務範囲、認められたアプローチ、報告書について定めているものの、定量的手法の開発、検証、妥当性確認に関しては限定的な助言しか与えていないと述べ、このギャップを埋める手段としてプロトコルを提案している。論文『ブラジルの評価エンジニアをめぐる奇妙な事例』は、ブラジルが不動産評価を工学の一分野として扱い、その業務を工学、

建築学、農学の登録専門家に限定している理由を検証し、その仕組みをドイツの制度と比較している。最後に、「証拠としての建築様式」では、住宅の建築的特徴を 4 つの軸に沿って記録するオントロジーが提示され、様式の記述において「関連性」と「含意」を区別している。

「基礎知識」は、データに基づく知見の分析を継続しており、評価モデルの背後にある統計学に関する 4 つの新規項目（条件付き期待値、欠落変数バイアス、内生性、パラメータの識別）に加え、繰り返し登場する法的概念に関する 4 つの新規項目——「スキーム」（米国実務では「プロジェクト」）とその価値への影響、評価の目的、各法域で使用される用語、および価値の算定根拠とアプローチ——を掲載しています。新設された「プロトコル」部門は、本誌のプロトコルの提案、審査、公開に関する手順案の策定から活動を開始しました。この手順案はフィードバックを受け付けるため公開されており、読者の皆様にはこのプロセスへの参加を歓迎します。また、新設された「比較実務」部門は、134 の法域における価値意見書への署名権限を有する者のオントロジーを特集してスタートを切りました。

この調査では、調査結果の提示にあたって注意が喚起されている。本調査では、法律が不動産の権利の価値をどのように定めるかについて検討しており、その対象には、強制収用（米国では「エミネント・ドメイン」または「コンデネーション」と呼ばれる）、私人間売買、司法競売、賃料の決定、譲渡税の査定、および欠陥建築物に関する損害賠償などが含まれる。

本資料の焦点について：その後の各節では、収用に関する判決や公的記録が入手可能であるのに対し、通常の売買や分割に関する情報は入手が困難であるため、収用に特に重点を置いています。「最近の裁判例」部門はこの不均衡を認識しており、可能な限り、通常の市場取引に関する報告書を提供しているケニアの環境・土地裁判所やナイジェリアの最高裁判所などの情報源を調査することで、この不均衡を是正しています。

調査対象となった各法域において、収用に対する補償額がどのように決定されるかについては、その支払額そのものや算定方法のいずれにおいても、単一の提案で網羅できる範囲をはるかに超える幅がある。法制度は、要求される価値によって異なる。南アフリカの 2024 年収用法（2024 年 12 月に承認されたが、まだ施行されていない）¹ では、市場価値を 5 つの法定考慮事項の一つとし、いずれにも重み付けを行わないこととなる。ナイ

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (第 31 条に基づく卒業式に関する布告は、本稿執筆時点ではまだ発表されていない。); s. 12(1) (市場価値を含む（ただし、これらに限定されない）状況); s. 12(3) (記載された事例における補償なし). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (公式の要約と解説；英語で読む): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

ジェリアの『土地利用法』²は、開発済み土地に対する補償を、未償却の改良部分——すなわち、所有者が土地に付加したもの（建物、開墾、植栽された作物）のうち、まだ消費されていない残存価値——に限定している。米国の用語で言えば、これらは改良物の減価償却後の再取得原価に相当する。土地自体については、同法はせいぜいその年の地代相当額の払い戻しを認めている。スウェーデンとフィンランドでは、一般的な規則として、市場価値に法定の25%を加算することを義務付けている。³ また、評価人（鑑定評価者）がその数値を算出するために用いる手法についても、法制度によってそれぞれ異なる。建物やその他の改良物については、ナイジェリアは再調達原価から減価償却費を差し引いた額を義務付けており、他の2つの手法は認められていない。ポーランドは、原価法（法定再調達価額を算出するもの）を、当該種類の不動産、用途、または指定が市場で取引されていない場合、または他の法令でそう定められている場合に限り認めている。⁴ 価値の定義は、目的によっても異なる。ドイツは、定期的な固定資産税について、法令で定義された課税評価額である *Grundsteuerwert* を採用しており、これは連邦モデルでは住宅用不動産について収益還元法に基づく（バイエルン州、バーデン＝ヴュルテンベルク州、ハンブルク、ヘッセン、ニーダーザクセンは面積または地価モデルを採用）。一方、収用補償は市場価値によって算定される。⁵ 法制度は、評価日についても異なる。インドとパキスタンでは、国家が手続きを遅延させた場合、評価日が繰り下げられ、その間に生じた価格上昇分は国家が負担すると判示している。⁶ トルコでは、正式な収用手続きを経ない収用の場合、所有者が訴訟を提起した日を評価日として価値を確定する。⁷ エジプトの破産院は、

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (減価償却後の再取得価額に基づく未償却の改良費、土地の1年分の賃料、および規定された農作物)。Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (25 パーセントの加算率；許容控除の廃止；期待値の算入；市場価値に関する法定定義なし)；verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (基準を次のように改定：市場価値；25 パーセントの固定増額、新規 38 a §；§ 30)；verified at finlex.fi. [P]

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (再取得価額が算定される場合)；art. 152(3) (原価法という手法)。Verified at isap.sejm.gov.pl (2026 年 8 月 3 日現在の統合テキスト)。[P]

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (収益住宅用不動産については収益還元法 (§§ 252–257)、その他の建築物については原価法 (§§ 258–260)) [P]；*Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (§ 194 で定義される市場価値 (*Verkehrswert*) によって測定される補償)；verified at gesetz-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (ガヴァイとヴィスワナタン～JJ；過度な遅延により評価日が変更された)。Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (ムハンマド・アリ・マズハルとヒラリ～JJ；「金には金を、銅ではない」)。The holdings are press-sourced (『ザ・ネイション』；ドゥニャ・ニュース、2026 年 7 月 6 日～7 日)；see the South Asian installment (C15)。[C]†

⁷Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]；Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]；see the Middle

2026 年 6 月に報告された判決において、適正な手続きを経ない収用に対する補償請求にはいかなる時効も適用されない——すなわち、民法上の意味において、その請求権は決して時効にかからない（消滅時効が成立しない）——と判示した。⁸

ここでの共通点は、共通の答えがあるということではなく、むしろ、*Foundations* において専門的判断の行使として扱われてきたアプローチ間の調整が、多くの法域において法令によって定められているという点にある。鑑定評価者がどのように進めるべきかについて、各国の立法府は異なる結論に達している。

この問題の周辺において、南北アメリカ大陸では 2 つの動きが見られます。ケベック州では、2023 年 12 月から、所有者価値基準を市場価値基準に置き換えました。⁹ スウェーデン（2010 年）およびその後フィンランド（2025 年）は、市場価値を基準として 25% を上乘せする措置を講じた。オンタリオ州は 4 つの補償項目に基づき補償を行っており、補償項目とは、補償が支払われる個別の損害区分を指し、その一つが市場価値である。¹⁰ ブリティッシュ・コロンビア州の裁判所は、先住民の所有権（カナダ法で認められた先住民族の土地権）が完全所有権（fee simple）で保有される土地にも及ぶとの判決を下した。その根拠は、土地所有権法（Land Title Act）が、そのような請求に対して登録された権利を保護していない点にある。¹¹ 土地所有権法は、トーレンズ式登記制度に基づく法令であり、その中心的な原則は 不可争性である。これは、登記簿自体が所有権に関して一般的に決定的な証拠となるという考え方である。現在上訴中のこの判決は、ここで論じられているあらゆる価値の根拠に適用される疑問を提起

East and North Africa installment (C13).

⁸Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

⁹*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-l-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, *Projet de loi n° 22*: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

¹⁰Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

¹¹*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

している。すなわち、登記簿が実際に何が所有されているかを示しているのか、という疑問である。

Foundations および *Recent Court Decisions* の各セクションはそれぞれ独立して作成されましたが、最終的には同様の焦点に収束しました。*Foundations* のセクションでは、データから何が学べるかについて解説しています。例えば、回帰推定値とは何か、パラメータがいつ同定されるか（データによって確実に特定できるか）などです。一方、*Recent Court Decisions* のセクションでは、法制度において何が正当な評価とみなされるかを検証しています。「*Parameter Identification* (F10)」に関しては、比較事例のうち、ある関連特性が他の特性から独立して変動しない場合、その寄与度は特定できないと論じられている。その解決策は、より複雑な補正を行うことではなく、異なるデータを用いるか、主張の範囲を狭めることにある。インド最高裁判所も、同法に基づき同様の結論に達した。すなわち、同法は類似した種類の土地の売買を要求しているため——たとえば売買契約書がどれほど慎重に補正されていたとしても——住宅用土地の売買契約書を工業用土地の価値の証拠として用いることはできない。¹²

この問題の範囲外となる事項を明確にしておく必要がある。

本調査は、主要な法律を公式テキストまたは信頼できる複製物として入手できた管轄区域のみを対象としており、法令を原文のまま正確に提示している。ただし、これらの法令が実務においてどのように適用されているかについては保証するものではない。場合によっては、調査期間中の判決ではなく、法令や確立された慣行によって管轄区域が代表されていることもあり、その場合は適宜その旨が明記されている。

一部の項目は、公式報告書ではなく二次資料に基づいており、その場合は明示されています。翻訳版を参照した場合は、出典を明記するとともに、印刷時点で確認された原語版の情報源へのリンクを掲載しています。当サイトの英語による説明のみに基づいて結論を出さないようお願いいたします。

特定の理由により、本調査からはいくつかの法域が除外されている。その理由としては、中国、香港、ベラルーシなど、権威主義的な政権下にあることや裁判記録が入手できない場合があるほか、また、トルクメニスタンや、本号では収用法を入手できなかったスリナムのように、アクセス可能な一次法が存在しないケースもあります。さらに、ベトナム、その他の中央アジア諸国、イランなど、まだ調査が行われていない地域も含まれます。

掲載記事はすべて、CC BY 4.0 ライセンスに基づき、PDF および HTML 形式で Crossref DOI とともにオープンアクセスとして公開されており、Zenodo にも個別に保存されています。鑑定評価者、弁護士、経済

¹² *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf

学者、技術者の方々から、論文、*Foundations* への投稿、ご意見・ご感想、およびフィードバックを募集しています。特に、当方が遠隔調査を行った法域で実務に携わる方々から寄せられる訂正情報は、大変貴重であると考えています。