

# 南アジアにおける最近の裁判事例：インド、パキスタン

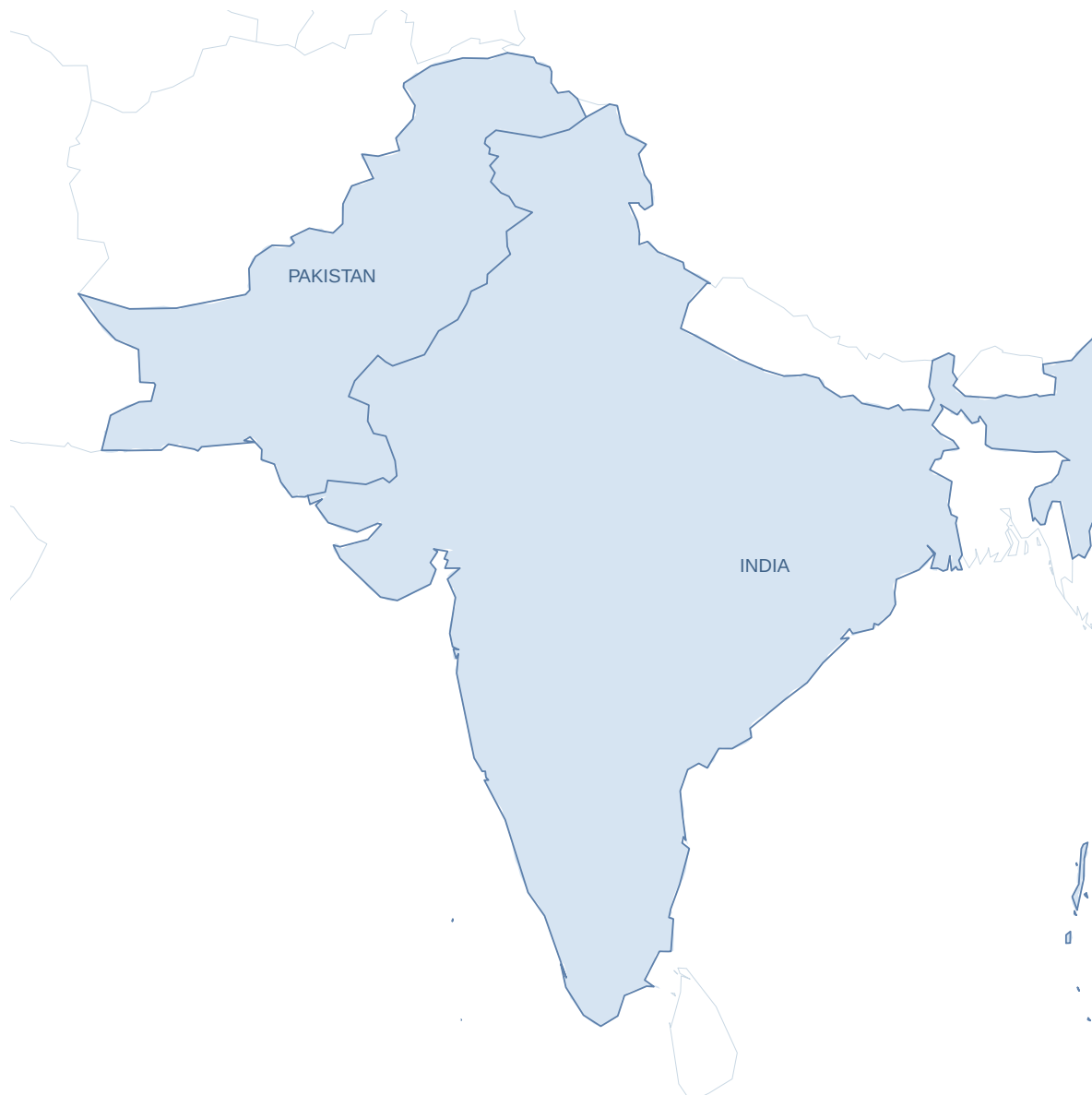
最近の裁判決定 • *The Valuation Engineer*

ウィリアム・バート・クレイトール • 第 1 巻第 2 号 • 2026 年秋号

DOI: 10.67330/xrg09h80

---

**読者への注意。**これらの要約は、評価実務家のために本誌が独自に作成した、裁判例および法令の紹介である。法的助言ではない。ある判断または条項の理解が案件にとって決定的である場合、読者は公式の本文に当たり、当該法域の資格を有する弁護士の助言を得るべきである。出典の多くは英語以外の言語で書かれており、機械翻訳で読んだものであって、誤りを含みうる。該当する項目にはその旨を注記し、確認できるよう原語の出典へのリンクを付している。



本回で調査対象となった管轄区域は、輪郭線と塗りつぶしで示されています。

## 範囲と出典

これは南アジア（インドおよびパキスタンを含む）に関する ベースライン報告です。本号のオセアニア調査と同様、このベースライン報告は単一の四半期にとどまらず、2026 年第 3 四半期までの間、継続的な実務上の意義を持つ動向を取り上げています。今後の報告は四半期ごとの更新となります。

今回の記事で取り上げられている文脈は、冒頭で明示されています。その大部分は、両国における強制収用——、すなわち国家による私有不動産の収用（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）——に対する補償に関するものであり、これに加え、インドにおける印紙税評価および所有権争議下での占有に関するインドの判決についても扱っている。続いて、インドに関するより簡潔な項目として、貸し手による競売販売の背景にある評

価、登録評価士の職務規律、婚姻不動産、および買収時および破産時の株式評価について取り上げる。各国のセクションは、その国固有の文脈を明記することから始まる。ある文脈の下でなされた記述が、別の文脈においても当てはまるとは限らない。

出典は以下の通りです。インドについては、インド最高裁判所の判決ポータルおよび判決文が閲覧可能な中立的な引用元（INSC）、国家会社法審判所の決定ポータル、その他は英語圏の法律報道（LiveLaw および実務家向けダイジェスト）であり、使用箇所に注記されています。パキスタンについては、最高裁判所のウェブサイトにはアクセスできなかったため、記述は報道記事および、ある判決については非公式の判決文に基づいている。判決が二次資料でのみ確認された場合は、その旨を明記している。

本稿で引用した資料はすべて、両国の高等裁判所における公用語である英語で読まれたものであり、翻訳は一切行われていない。続く 2 つの段落は、他の言語で書かれた資料について同省が採用している取り扱い方針を述べたものである。これらは本号全体に適用されるものであり、翻訳版のためここに掲載しているが、本稿のどの項目もこれらに該当するものではない。

**出典と機械翻訳。** 本調査において、判決や文書が英語以外の言語で記載されていた場合、機械翻訳を用いて読み解かれており、その旨は、使用箇所に「**出典**」注記として、原語での公表情報およびそのリンクを記載することで開示されています。理由は 2 つある。1 つ目は率直さである。司法判断の機械翻訳は、その判断そのものではない。ある主張を信頼すべきかどうかを判断する読者は、それがどのようにしてこのページにたどり着いたのかを知るべきである。2 つ目は運用上の理由である。本誌は翻訳版を発行しており、アラビア語版をはじめ、日本語、韓国語、中国語版が含まれる。当誌の英語版を、原文が書かれた言語に再翻訳した翻訳版は、1 つの翻訳を元に戻すのではなく、2 つの翻訳を重ね合わせることになります。リンクを残すことで、各版は唯一の権威あるバージョンである原文に基づいて機能することが可能になります。

**原語版には競合するテキストが存在しない。** 上記の手法から生じるある結果については、この問題に関する翻訳版をどのように制作すべきかを左右するものであるため、明確に述べておく必要がある。

当部門が、他の言語で書かれた判決について述べる内容はすべて、英語で作成された独自の要約である。これは裁判所の言葉の翻訳ではなく、決して翻訳として提示してはならない。専門用語が引用符で囲まれている場合、その横に元の用語が原語または転写で記載されており、元の用語が優先される。英語表記は注釈であり、判決内容の翻案ではない。

この主張の背景には、特定の危険性がある。もし、調査対象となった判決の言語による版を、この英文テキストをその言語に逆翻訳して作成した場合、その結果として、元の判決の言語で書かれた、裁判所の言葉ではない表現でその判決を記述した、第二のテキスト群が生まれてしまうことになる。読者はどちらのテキストが法的効力を持つのか判別できず、同誌は混乱を招くことになってしまうだろう。この危険性は、出典がすべて英語である本回では生じないが、他の言語で下された判決を調査している本号の他の記事においては適用される。

したがって、本調査の対象となっている言語の版では、これらの箇所を 編集上の説明として扱い、その旨を明記するとともに、裁判所の本来の表現を確認したい場合は、「**出典**」リンクから原文を参照しなければならない。決してあってはならないのは、判決が書かれた言語で、その判決内容とは異なる別の解釈を生み出すような、黙ったままの往復作業である。

本調査の内容については、英語の説明文のみに基づいて依拠してはなりません。判例や法令の引用については、実務上またはさらなる出版に際して依拠する前に、原文の公式報告書または官報と照合して確認する必要があります。

# Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

*Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.*

## インド — 評価日、比較事例の選定および実際の利用状況

インドに関する項目は、土地の強制収用に対する補償 — その評価日および比較事例 — に加え、印紙税のための法定評価額、ならびに所有権が争われている状況下における占有者の地位に関するものである。

**過度の遅延による評価日の変更。** 事件 *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2025 年 1 月 2 日、ガヴァイおよびヴィスワナタン判事) において、最高裁判所は、収用された土地に対する補償額は、通常、予備通知の日付における市場価値に基づいて算定されるものの（政府が収用予定を最初に公表した通知の日 — インドの収用法におけるデフォルトの評価日）に基づき算定されるものの、裁定の決定または支払いに過度の遅延が生じた場合には、裁判所は例外的に評価日を変更することができる。Vaz において、裁判所は、参照日 — 評価意見が対象とする日付 — を、2003 年の予備通知から 2019 年の裁定へと、16 年分繰り下げる決定を下し、次のように指摘した。「金とは、金で買えるもののことである」とし、2 decade も遅れた補償は正義の冒涇にあたるとした。この追加的な負担は、プロジェクト提案者ではなく、州および産業開発委員会に課された。

本稿が主に扱う期間より前に判決が下されたものの、本事案は、その判例が基本原則を定めていること、また当部門が調査対象とした他の管轄区域においてこれに相当する法理を見出せなかったことから、本稿に含めたものである。

評価者にとっての示唆。買収案件において依頼を受けたインドの評価者は、提示された評価日をそのまま受け入れることはできない。占有が裁定よりかなり以前に遡る場合、その日付自体が争点となり得るため、通知日時点でのみ意見を述べる報告書は、誤った問いに答えていることになる可能性がある。慎重な対応としては、両方の時点での評価を行い、その差額を明記することが望ましい。

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494*** サンジャイ・クマールおよび K. ヴィノド・チャンドラン両判事は、インド国道公社がインド国道公社による、国道拡幅工事のためナグプール地区で 1,394 平方メートルの土地を収用した件に起因する上訴について、サンジャイ・クマールおよび K. ヴィノド・チャンドラン 判事らが判決を下した。所管当局は当該土地を農地として扱い、1 平方メートルあたり Rs 161.63 の補償金を認定した。土地所有者は、当該土地が工業用地として使用されていたと主張し、2017 年に近隣のサオネル (Saoner) の *mouza* (歳入村) において、195.09 平方メートルの住宅用区画が Rs 3,588 per square meter; it also cited the Ready Reckoner — Maharashtra's official guideline-rate schedule — rate of Rs 2,020 per square meter. 仲裁人は、当該土地が非農業用途であったことを認め、2021 年 11 月 22 日の裁定において、売買契約書に記載された Rs 3,588 を適用した。地方裁判所判事はこの裁定を破棄したが、ボンベイ高等裁判所がこれを復活させた。最高裁判所は、2013 年『土地の公正な補償および透明性に関する権利・収用、更生および再定住法』第 26 条 (1)(b) 項取得、更生および再定住に関する公正な補償と透明性の権利に関する法律第 26 条 (1)(b) 項は、平均価格を類似した種類の土地の売買契約書から導き出すことを要求しており、別の村にある住宅用地は工業用途の土地とは類似した種類ではなく、また同条項の方法は単一の売買契約書に依拠することを許容していないと判示した。仲裁人はこれらの指針を「完全に無視」しており、その裁定は明白な違法性により無効とされ

た。裁判所は代わりに第 26 条 (1)(a) 項を適用し、仲裁人の算定額である Rs~2,020 を、『Ready Reckoner』の数値である Rs~2,020 (1 平方メートルあたり) に修正し、それに伴う法定の給付を命じた。

評価者にとっての示唆。これは比較事例の選定に関する法定の規則であり、異例なほど明確に規定されている。裁判所が却下したのは、不正確な比較事例ではなく、証拠として採用できない比較事例であった。すなわち、住宅用物件は、いかに慎重に補正されたとしても、工業用土地の価値を立証することはできない。なぜなら、法令は、差異に対する正当な補正ではなく、種類の類似性を求めているからである。本号の「Foundations」コーナーを読まれた方なら、この点を理解されるでしょう。エントリー 010 では、関連する特性にばらつきがない比較事例では、その特性の寄与度を全く特定できないと論じており、その解決策は推定器を変えるのではなく、データを変更することであるとされています。第 26 条 (1)(b) 項は、立法上、同じ結論に達している。すなわち、唯一の比較対象が不適切なタイプである場合、解決策は補正をさらに強めることではなく、より適切な比較対象を見つけることである。また、裁判所は単に低い数値を優先したのではなく、「レディ・レコナー」という、別個に導き出された異なる基準を代用した点にも留意すべきである。これは、事例を却下する場合、評価者は単なる批判にとどまらず、積極的な代替案を提示する必要があることを改めて示唆している。

出典 — 判決、2026 INSC 480、2026 年 5 月 12 日付 (英語版) : [https://www.livelaw.in/pdf\\_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf](https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf); LiveLaw の報道 : <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan***, 最高裁判所, 2026 年 8 月 24 日 — マスタープランではなく、実際の用途が優先される。 パルディワラ判事およびヴィノド・チャンドラン判事は、1998 年ラジャスタン印紙法 ( ) に基づく印紙税の評価額 ( ) は、マスタープランによって当該地域に割り当てられた区域区分ではなく、当該不動産の実際の利用者によって決定されると判示した。当該敷地は、1948 年工場法 に基づき工場として登録され、またジャイプール地区産業センターには産業施設として登録されていた。ラジャスタン高等裁判所は、製造された製品が敷地内で販売されていたことを理由に、これを商業用として再分類していた。最高裁判所は、製造された製品はどこかで販売されなければならないこと、また製造場所での販売——たとえ小売であっても——は、工業用途を商業用途に転換するものではない、との理由から、この判断を破棄した。法定当局による当初の認定が復活した。

評価者にとっての示唆。この判決は、混同されがちな 2 つの要素、すなわち土地に付与された計画上の指定と、その土地の実際の用途とを明確に区別している。法定評価においては、後者が決定的な要素となる。これは、「最高かつ最良の用途 ( )」に明らかな適用があり、そこでは計画上の指定は「何が許容されるか」の証拠にはなるが、「実際に何が行われているか」の証拠にはならず、この二つは、評価報告書が認めているよりも頻繁に乖離している。また、これは一般的な近道——マスタープランからゾーニングを読み取り、それに応じて価格を決定する——にも反するものであり、本件の事実関係の下では、誤った用途の前提に基づいて不動産価格を算定し、結果として実質的に高い税額が算出されていただろう。関連する性質認定の問題が現在、オーストラリアの裁判所で審理されている。本号の「オセアニア」の記事参照。

出典 — LiveLaw (英語版) : <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District***, 2026 LiveLaw (SC) 868 (2026 年 8 月)。 最高裁は裁判所は、所有権に関して真正な争いがあり——長期にわたる占有、登記済みの権利証書、および変更登記 (土地の所有者を記録した政府の歳入記録を更新す

る登録)によって裏付けられている場合——州は、適正に提起された所有権訴訟の代わりとして、簡易立ち退き手続きを用いることはできない、と判示した。

評価者にとっての示唆。長期にわたる占有と所有権の争いが相まって生じる問題は、法的な問題である以前に、市場性に関する問題である。この判決により、そのような権利主張者は行政手続きによって排除できなくなったため、評価者が、実際に評価対象となる権利や、紛争が継続する期間について想定すべき前提が、実質的に変更されることになる。

出典 — LiveLaw (英語版) : <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

**平均値ではなく、最高価格の事例：Manohar v State of Maharashtra。** 2025 INSC 900、2025 年 7 月 28 日。類似の土地の事例が複数存在する場合には、最も高い真正な事例が市場価値を決定する。価格の変動がごくわずかな場合にのみ、平均化が許容される。裁判所は、1990 年 3 月の 1 エーカーあたり 72,900 ルピーという比較対象事例を採用し、小規模な区画と広大な区画との違いを考慮して 20% を控除し、補償額を 1 エーカーあたり 32,000 ルピーから 58,320 ルピーに引き上げた。

評価者にとっての示唆。これは、ほとんどの評価研修で植え付けられる直感とは正反対である。この理屈によれば、比較事例の価格範囲を平均化する評価者は、所有者に対して体系的に過小評価を行っていることになる——なぜなら、法令が問うのはその土地がどの程度の価格で取引されるかであり、意欲的な売主は市場の平均価格ではなく、最高入札者に売却するからである。

**通知の日付は以下の通りです：Sumitraben Gamit および S.V. Global Mill。** 2013 年法の第 26 条 (1) 項のただし書きは、評価日を第 11 条に基づく予備通知の日付と定めており、2014 年 1 月 1 日は 1894 年法から移管された事案にのみ適用されます。後者の日付をは破棄された (2025 年 4 月 21 日)。S.V. Global Mill (2026 INSC 138、2026 年 2 月 9 日) は、2014 年 1 月 1 日以降に下された裁定についてこれを確認している。

**簡単に触れておきます。** ハイデラバード環状道路に関する訴訟において、裁判所は通知後の競売を信頼性に欠けるとして却下し、通知前の 6 件の譲渡証書に基づき、最高額を 20% の複利で増額した。注：結果として算出された利率について、2 つの二次資料の記載が矛盾している——一方は、高等裁判所の Rs 1.35 crore に代わり、1 エーカーあたり Rs 44.64 lakh と報告しており、高等裁判所の 1.35 クロールを上回る 1 エーカーあたり約 44.64 ラクと報じている一方、もう一方は 1.35 クロールが最低落札価格から 70% の減額後の金額であったとしている。公式文書は入手できず、この点は未解決のままである。Tarsem Singh 事件 (2026 INSC 291、2026 年 3 月 25 日；Surya Kant 最高裁長官および Ujjal Bhuyan 判事) において、当局による再審査申立てに対し、裁判所は 1997 年から 2015 年までの国道用地収用についてはについては、当局が推計した負担額が約 29,000 クロールルピーであるにもかかわらず、慰謝料および利息が支払われることを確認し、その上限を定めた。2008 年 3 月 28 日以降に補償請求が有効であった——所定の審理機関のいずれかで係属中だった——土地所有者のみが、慰謝料、利息、および慰謝料に対する利息を請求することができる。これらの項目を遅れて申し立てた土地所有者は、請求日以降の利息のみを受け取ることができる。また、2008 年 3 月 28 日以前に解決済みの請求については、再審理することはできない。すでに支払われた金額は返還されない。

Source — Manohar, 最高裁判所の公式 PDF : [https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary\\_no=269002023&type=j&order\\_date=2025-07-28&from=latest\\_judgements\\_order](https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order); S.V. Global Mill, 公式 PDF : [https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary\\_no=366642022&type=j&order\\_date=2026-02-09&from=latest\\_judgements\\_order](https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order); Sumitraben Gamit, データベースのエントリ: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484>

## パキスタン——寛大な措置と狭い入り口

この節の文脈は、土地の強制収用に對する補償に関するものである。2026 年の 2 つの判決は相反する方向性を示しており、これらを併せて読むことで、どちらか一方だけを読むよりも、パキスタンの立場をより正確に把握することができる。パキスタンの上級裁判所における審理は英語で行われており、この節の翻訳には翻訳作業は一切行われていない。

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, 最高裁判所、2026 年 7 月 6 日**——「金には金を、銅ではない」：補償が反映すべきもの。2023 年の民事上訴事件第 203-P 号から第 206-P 号および 2024 年・2025 年の関連上訴事件は、2026 年 2 月 24 日、ムハンマド・アリ・マザール判事およびムサラット・ヒラリ判事により審理された。約 20 ページに及ぶ判決文はマザール判事が執筆し、2026 年 7 月 6 日に言い渡された。最高裁判所は、カイバル・パクトウンクワ州政府による上訴をすべて棄却し、ペフル高水位運河延伸事業のために収用されたスワビ地区の土地について、仲裁裁判所が決定し、ペシャワール高等裁判所が支持した補償額の増額を認めた。仲裁裁判所は、市場価格を決定するための現地調査を行う委員会を任命していたが、政府は農地が住宅用地として補償されたことに異議を申し立てていた。また、高等裁判所の裁定には、土地の分断に対する 20% の補償金が含まれていた。同裁判所は、公共の目的のために私有不動産を強制収用する国家の権限は絶対的なものではなく、土地所有者が恣意的または時代遅れの評価額ではなく、不動産の真の価値を反映した補償を受けられるよう確保することが、裁判所の憲法上の義務であると判断した——報道が判決に属している属性によれば、所有者には「銅ではなく、金で金に報いる」べきである。これに基づき、以下の 3 つの命題が導かれ、それぞれが評価に関する指針となっている：

- 補償額は、単なる副委員長の公式評価額ではなく、真の市場価値を反映したものでなければならない；
- 当局は、当該土地の将来の開発可能性 およびその予想される用途を考慮しなければならない；そして
- 収用手続きが遅延した場合、遅延期間中の地価の上昇およびインフレの影響 が裁定額に反映されなければならない。

評価者にとっての示唆。第一の命題は、行政評価額と市場価値を区別するものである。すなわち、副委員長の定める評価額は便宜上の公式数値に過ぎず、法令が求めるものとはみなされない。第二の命題は、土地の将来の開発可能性およびその予想される用途を、その現在の用途と併せて評価に反映させるものである。第三の命題は、収用が遅延した場合、その間に生じた地価の上昇およびインフレの影響を、収用された所有者に負担させるのではなく、裁定額に反映させることを求めている。公定評価額表は、土地の価値を示すものではなく、国が認める金額を示す証拠に過ぎない。本調査の中で、パキスタンの規定は最も端的なものであり、これは、明らかな誤りが証明されない限り、民間評価が政府評価官の評価に取って代わることを認めないというケニアの審判所の判断と並んで位置づけられる。これら二つの法域は、反対の方向から同じギャップを是正している。

出典および引用注記。事件名、上訴番号、合議体および審理日は、判決の非公式な写しから引用したものである（最高裁判所のポータルサイトでは閲覧が拒否された）：<https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision>。判決要旨、宣告日、および「gold for gold」という表現は、2026 年 7 月 6 日および 7 日の報道記事（英語版）から引用したも

のである： *The Nation* 、<https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> 、<https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc> ； *The Express Tribune* 、<https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation> ； *Dunya News*。現時点で引用番号は割り当てられていない。この判決を根拠とする場合は、事前に裁判所自身の報告書 (<https://www.supremecourt.gov.pk/>) と照合して確認する必要がある。

**連邦憲法裁判所、2026 年 8 月——誰が申し立てることができるのか。** 連邦憲法裁判所——2025 年 11 月の第 27 次憲法改正により設立された——において、アミン・ウッディーン・カーン首席裁判官が主宰し、アリ・バカル・ナジャフィ判事およびサイド・アルシャド・フセイン・シャー判事〜JJ が加わり、コレクターの裁定（土地収用担当コレクターが第一審において下した行政上の補償裁定）を受け入れた土地所有者に対し、増額された補償を認めていたペンシャワールおよびラホール高等裁判所の判決を取り消した。土地収用担当コレクターを異議なく受け入れた土地所有者に対し、増額された補償金を認めていた判決を破棄した。裁定を受け入れ、かつ 1894 年土地収用法 第 18 条に基づき、所定の期間内に、「参照」（不満のある所有者が行政裁定を裁判所に付託して再決定を求める法定の手続き）を求めなかった土地所有者は、増額された補償を受ける権利を有しない。憲法第 187 条によって付与された「完全な正義」を実現するための管轄権は、裁判所の判例における表現によれば、「補足的かつ手続的な」ものであり、裁判所が実体法上の権利を創設したり、強制的な法定規定を無視したりすることを認めるものではない。また、自ら何らの措置も講じなかった土地所有者が、他者が獲得した裁定に便乗することも許されない。シャー・J 判事の注記によれば、取り消し判決に基づきすでに支払われた金額は、受給者から回収されることはない。

出典および引用注記。本記事は、パキスタン・アソシエイテッド・プレスおよび *The Express Tribune*（2026 年 8 月 20 日および 29 日）の報道に基づいている。正式な引用情報は現在調整中であり、本決定を根拠とする前に、その情報を入手する必要がある。

評価者にとっての示唆。これら 2 つの判決は、パキスタン側の請求の枠組みを定義づけるものである。補償額の算定基準は手厚い——市場価値、開発の可能性、遅延期間中のインフレ率——が、その適用要件は厳しく、かつ早期に締め切られる。実務上の結果として、評価作業は、第 18 条に基づく照会が行われる時点で完了させておく必要があり、それ以降では、その評価を活用できる手続きがもはや存在しなくなる可能性がある。パキスタンにおいて土地を収用された所有者に助言を行う評価者は、参照期間を価値の証拠を入手するための実質的な期限とみなすべきであり、近隣住民に対して有利な裁定がそのまま適用されると想定してはならない。

**そして、異議を唱えずにこれを承諾した所有者。** 2025 YLR 178：裁定に異議を唱えず、より高い価値を示す文書証拠も提出しなかった土地所有者は、増額を得ることができず、審判裁判所による増額は取り消された。

Source — 2025 YLR 178、非公式版：<https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>。

## Taxation

*Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.*

*No decisions in this category this quarter.*

## Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

*Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.*

インド——確定した競売でもまだ異議申し立てが可能：*Om Sakthi Sekar*。2026 INSC 237、2026 年 3 月 13 日。債権回収のための競売の確定——2010 年に 2.10 クロールルピーで売却され、2011 年に証明書が発行された——これをもって、評価額および最低落札価格の妥当性に関する司法審査を免れるものではなく、信憑性のある疑義が存在する場合、新たな評価を行うための限定的な差し戻しが許容される。

インド——そして、銀行自身の鑑定士による評価額を下回る最低売却価格。債権回収上訴審判所は、最低売却価格をめぐって一連の判例を確立してきた。銀行自身の承認済み鑑定人の算定額を下回る水準に最低売却価格を設定することは、執行法 (*Kalpana Agrawal*) に違反する。ただし、適切な評価が通知に先立って行われていれば、最低売却価格が差し押さえ価値を下回っているという理由だけで売却が無効になることはない (*Sree Lakshmi Silks*)；しかし、評価が古すぎる場合は、購入者の善意にかかわらず売却は無効となる——2023 年 9 月の報告書では、2024 年 7 月の競売を裏付けることはできず、価値はおよそ 6 ヶ月ごとに変動する (*Prabal Roller Flour Mill*, 2026 年 6 月 19 日)。

評価者にとっての示唆。インドの仲裁裁判所は、ポーランドが法令に規定し、ドバイが現在報告書の表紙に記載している「有効期限の原則」を確立した。すなわち、評価には有効期限があり、その期限が切れたものを使用することは、単なる評価上の欠陥にとどまらず、売買そのものにおける欠陥となる。

Source — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-s-ekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpana Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/>; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

## Valuer and Appraiser Professional Liability

*Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.*

インド——登録鑑定士が 2 年間資格停止処分を受けた。2025 年 10 月 1 日。ある土地・建物鑑定士が、ある企業の資産を当初 1,090.54 クロールと評価したものの、その後、それらを「評価不能」として除外した。規制当局は、疑わしく重複した割引率や、時代遅れの法的見解への依存を確認し、行動規範に基づき登録を 2 年間停止した。

Source — IBBI の決定、報告：<https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>。

## Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

*Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.*

インド——共同資金の推定：*Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*。デリー高等裁判所、2025 年 9 月 22 日。2005 年に共同名義で購入されたマンションについて、夫がすべての分割払いを負担していたが、銀行による売却により 1.09 クロールの余剰金が生じた。裁判所は、婚姻中に取得された不動産は共同資金に由来すると推定され、また「ベナミ法」により夫の単独所有権の主張は認められないとの判断を下した。その結果、妻は半分の 54.5 ラクを受け取った。*Mania Ghai v Nishant Chander* において、同裁判所は、その 11 日前に、婚姻中の住居に居住したからといって、夫名義の不動産の所有権が付与されるわけではないと判示した（2025:DHC:6421-DB、2025 年 9 月 11 日）——この主張は「有意義かつ実質的な貢献の証明に基づかなければならない」。

Source — *Sangeeta Gera*: <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267>; *Mania Ghai*, 判決文の PDF（引用はそこから逐語的に転載したものです）：<https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

## Estate, Trust, and Probate

*Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.*

*No decisions in this category this quarter.*

## Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

*Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.*

インド——割り引くことのできない関連当事者取引。NCLT ムンバイ、2025 年 7 月 8 日。裁判所が命じた買収案件において、審判所は、関連当事者の優先株を簿価（1 株あたり約 1,345.78 ルピー）で評価した純資産評価額を、2033 年の償還価格に対して 7.31%の割引率を適用した競合する報告書よりも優先した（1 株あたり 804.92 ルピー）で 7.31%の割引を適用した競合報告書よりも、関連当事者の優先株を簿価で評価した純資産評価を優先した。過半数株主と同一支配下にある事業体に預けられている資金は、買収対象となる少数株主に対して割引の対象とすることはできない。総額は 18.84 クロールルピー、利子は 11.5%である。

インド——そして、審判所は当該評価の見直しを行わない。2026 年 7 月 14 日。2 名の登録評価士による評価は、債権者委員会によって承認されており、商業的妥当性の範囲内にある。破産裁判所も上訴裁判所も、発起人による過小評価の主張を理由に再評価を命じることはできず、破産手続き開始前の評価額は無関係である。

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, NCLT 公式 PDF：[https://nclt.gov.in/gen\\_pdf.php?filepath=/Efile\\_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04\\_order-Challenge\\_004\\_17522295071955823466870e683554e3.pdf](https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_17522295071955823466870e683554e3.pdf); *Shetty*：<https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

## Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

*Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.*

*No decisions in this category this quarter.*