

ノルウェー、スイス、ウクライナを含む欧州連合の最近の裁判事例

調査対象となった加盟国の各国語から AI によって英語に翻訳されたもの

翻訳された各項目にはマークが付けられ、使用箇所での原語のソースへのリンクが張られています。

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

DOI: 10.67330/nebcv492

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。



本回で調査対象とした国々——欧州連合（EU）加盟国（アイルランドを含む）に加え、ノルウェー、スイス、ウクライナ——は、輪郭線と塗りつぶしで示されています。

範囲と出典

本稿では、本号で調査対象とした欧州連合（EU）加盟国について取り上げます。具体的には、土地地上の権利の評価に関する各国の国内法についてです。ここでいう「土地地上の権利」とは、主に収用（収用）およびそれに対して支払われる補償に関する国内法に加え、法定評価および課税評価、地価上昇分、ならびに不動産税の課税に用いられる評価額についても取り上げる。アイルランド共和国は加盟国であり、本稿で取り上げられる。一方、後述のルーマニアの項で扱われるモ

ルドバは、加盟国ではない。EU 加盟が本分野において何を意味し、何を意味しないか——また、その共通の枠組みが『欧州人権条約』に基づくより広範な保障とどのように関連しているか——については、冒頭の総説で取り上げられており、ここでは繰り返さない。

ほとんどの項目は加盟国自身の言語で読み上げられており、使用箇所には原語のソースへのリンクと注記が付けられています。ごく一部は英語で読み上げられています。資料は一次資料——官報や、発令元である裁判所・省庁の公式文書——と照合して検証されており、単一の資料や二次資料のみに基づく事実は、その箇所に明記されています。

加盟状況。ノルウェー、スイス、ウクライナは欧州連合（EU）の加盟国ではない。ノルウェーは欧州経済領域（EEA）を通じて、スイスは二国間協定を通じて単一市場に参加しているため、ここに記載された法律の多くはこれら諸国にも適用される。ウクライナは加盟候補国であり、連合協定に基づき自国の法律を EU 法に近似させる義務を負っている。以下でルーマニアと併せて扱うモルドバも、同様に加盟候補国である。これらすべての国は、加盟国と同様に「欧州人権条約」の締約国である。判例が、加盟国のみに拘束力を持つ条約に基づいて下された場合には、その旨が明記されている。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

欧州については他の地域とは異なる形で報告されており、その理由は資料の違いにある。これらの国の多くは、補償に関する規則を法令として公表しているものの、判例はごくわずかしか公開されていないか、有料コンテンツとして提供されているため、確認できるのは枠組み、すなわち措置の内容、日付、金額を決定する機関、および法律により算定対象から除外される事項に限られる。したがって、以下に示す各国調査は主に法令に基づくものであり、8つの見出しに分けて扱うのではなく、全体としてまとめ、各国の枠組みに属する当該期間の判決をその枠組み内に配置している。調査において「判決が見つからなかった」と報告されている場合、それは公表されている情報に関する所見であり、訴訟が提起された事実の有無に関するものではない。

ドイツ——行政上の価値が譲歩を余儀なくされる場合

ドイツのは、完全に法典化された法定評価インフラを運用しており、本稿の対象期間において、同国の最高財政裁判所は、本稿全体を通じて取り上げられている問題、すなわち、行政上の算定式によって定められた評価額が、納税者が立証できる評価額と乖離した場合にどうなるか、という問題について判決を下した。

インフラストラクチャ。「*Baugesetzbuch*」の第 192 条から第 199 条がその枠組みを定めています。第 194 条では、*Verkehrswert* — 市場価値 が定義されています。第 195 条では、*Kaufpreissammlung*（購入価格台帳）の維持が義務付けられており、これは購入価格の集積であり、同制度のあらゆる活動の証拠上の基礎となっています。第 196 条では、*Bodenrichtwerte*（標準地価）の決定および公表について規定しています。この業務は、*Gutachterausschüsse*（法定専門家委員会）によって行われ、そのデータは公開されています。

2021 年に制定され、2022 年 1 月 1 日から施行されている「不動産評価法（*Immobilienwertermittlungsverordnung*）」（ImmoWertV、連邦評価規則）は、従来別個に存在していた一連のガイドラインを単一の規則に統合したものである。同規則第 10 条には、「モデル適合の原則（*Grundsatz der Modellkonformität*）」⁽¹⁾ が規定されており、これは当局および評価委員会（*Gutachterausschüsse*）に直接的に拘束力を持ち、民間評価者が委員会のデータを使用する場合には間接的に適用され

る。すなわち、*Bodenrichtwerte* またはその他の委員会のデータを使用する評価者は、ImmoWertV の規則を遵守しなければならない。

評価者にとっての示唆。2 つの特徴が際立っている。1 つ目は強制的な取引価格の収集である。法令に基づきすべての取引価格が収集され、加工された形で利用可能となっている管轄区域では、インフラのレベルにおいて、そうでなければ比較事例の選定が直面する証拠上の問題が解決されている。第二の特徴はモデルの適合性であり、これはモデルそのものに制約を課すものである。ある一連の仮定に基づいて導出されたデータは、別の仮定の下では使用できない。委員会の算定した地価を基に、そこに独自の減価償却や資本化の仮定を適用する鑑定士は、この原則に照らせば、内部的に矛盾した数値を生み出していることになる。この不整合が単なる方法論上の問題ではなく、法的な欠陥に相当するという点は、本部門の結論というよりは推論に過ぎない——ただし、本部門は、少なくとも後述の「課税」の項で論じる法定の「より低い価値の証明」(*Nachweis*) の文脈においては、この推論は正当化可能であると考えている。

BVerwG 10 C 3.25 — 他の場所での利用によって減損は是正されない。 2026 年 3 月 26 日、連邦行政裁判所は、自然保護上の制限を受ける所有者は、残りの部分での利用が継続できるという理由だけで、土地の一部に対する補償のない価値減損を受け入れる必要はないと判断した。この判断は、部分的な制限が課されるあらゆる事例において提起される疑問に対するドイツの回答である。すなわち、不動産を全体として捉え、ある部分にかかる負担を別の部分の自由によって相殺すべきか、それとも部分ごとに捉え、それぞれの損失を個別に計上すべきか、という疑問である。裁判所は後者の見解を採用している。

BVerwG 11 A 21.24 — まず占有、その後補償。 2025 年 7 月 23 日の判決は、§~44b~EnWG に基づき、110/380~kV 送電線について早期占有 (*vorzeitige Besitzeinweisung*) を認めたが、補償については後の *Entschädigungsverfahren* に留保された。評価上の帰結は、その日付にある：占有の移転が補償手続の審理より数年前に行われる場合、評価人は、法令がどの市場を参照するよう定めているかを明確に把握しなければならず、その答えは審理時の市場ではない。

ハンバッハ露天掘り鉱山——その存在意義はすでに失われている。 2026 年 7 月 24 日、ミュンスター高等行政裁判所 (21 D 84/24.AK) は、その下で石炭が採掘されなくなったことを受け、ハンバッハ露天掘り炭鉱にある BUND の牧草地に対する 2018 年の収用を取り消すよう求めた BUND の訴えを棄却した。収用の目的は放棄されていなかった。それは決して石炭だけにとどまらず、鉱山の復旧——計画中の湖の堤防用の土砂の確保——にまで及んでいる。上訴の許可は却下され、BUND は 8 月末に *Nichtzulassungsbeschwerde* を提出した。この決定は収用そのものの有効性に関するものであり、補償や価値については一切言及されていない。

BVerwG 8 C 12.23 — *Entgelt* ではない対価。 『財産法 (Vermögensgesetz)』に基づく返還手続において、2024 年に判決が下され、2025 年 9 月 2 日に *Anhörungsruge* が下された本件において、裁判所は、譲渡されたものは *Entgelt* (対価) ではない——すなわち対価ではない——と判示した。譲渡に対して対価が支払われたかどうか、また何が対価として認められるかは、評価と同様に、返還の可否を直接決定づける要素である。

BVerwG 11 A 5.24 — 許可であり、埋蔵量ではない。 海洋砂・砂利鉱区に対する採掘許可 (*bergrechtliche Bewilligung*) の区域をケーブルルートが横断している場合、2025 年 1 月 15 日の判決では、補償の算定基準は、当該プロジェクトによって生じた許可の価値の減少分であり、鉱床そのものの *Verkehrswert* ではないとされた。原告は、約 255 ヘクタール——約 420 ヘクタール——の約 60 パーセント——を採掘不能地として指定し、鉱床の価値の支払いを求めている。これに対し裁判所は、採掘コストおよび採掘に伴う法的・実務上のリスクは通常の控除項目であ

り、行政訴訟法 (VwVfG) 第 § 第 74 条第 2 項第 3 文は、*Übernahmeanspruch* を付与するものではないと答えた。取得されるのは採掘権であり、採掘権の価値は、その実現を妨げるあらゆる要因を考慮した上で、採掘によって得られる純利益に等しい。

VGH München 8 ZB 26.146 — 埋蔵量は、市場がそれを評価する場合にのみ考慮される。2026 年 3 月 17 日付のバイエルン州裁判所の判決 (*Leitsatz*) は、この期間の欧州の判例において、この点を最も明確に示したものである。砂利、砂、粘土は、以下の条件下においてのみ *Grundstücksqualität* の適用対象となる BayEG 第 10 条に基づき、*Grundstücksverkehr* への影響が生じるのは、がすでにそれらに価格を付けており、かつ採掘が客観的に可能であり、予見可能な期間内に実現可能で、法的に支障がない場合に限られる。収用当局自身が後に砂利を採掘した（ここでは高速道路の貯水池用として）という事実は無関係である：“nur, was dem Kläger genommen worden ist”、すなわち請求者から取り上げられたもののみである。€12,033 の補償が認められ、買取提案は 2015 年の枠組み評価報告書に基づいていた。

評価者にとっての示唆。これら最後の 2 つの判決は、鉱物資源および開発の可能性について、あらゆる場所で求められるにもかかわらず、めったに適用されない規律を明らかにしている。潜在的な利用価値が価格に反映されるのは、次の 3 つの条件が同時に満たされる場合に限られる——市場がそれに対して対価を支払うこと、実際に採掘が可能であること、そして法律によって禁止されていないこと——。そして、それが反映される場合でも、その実現に要するコストを差し引いた純額として反映される。当局自身のその後の行動は、これら 3 つの条件のいずれについても何も証明するものではない。

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB データベース (ドイツ語版) : <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/>; BVerwG 11 A 21.24 (ドイツ語) : <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976>; ミュンスター行政裁判所 (OVG Münster)、21 D 84/24.AK、2026 年 7 月 24 日付の同裁判所プレスリリース (ドイツ語; 判決文自体は確認できなかった) : https://www.ovg.nrw.de/behoeerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php; その後の *Beschwerde*, WDR の報道 (ドイツ語) : <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html>; BVerwG 8 C 12.23, 公式判決文 (ドイツ語) : <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>; BVerwG 11 A 5.24, 公式判決文 (ドイツ語) : <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (公式 PDF, ドイツ語) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False>.

スウェーデン——市場価値を意図的に上回る措置

スウェーデンのは、法令に基づき、かつ明示された理由により、市場価値を上回る価格で取引を開始する。

収用法の 2010 年改正。 (*expropriationslagen*) の第 4 章は、2010 年 8 月 1 日より、提案第 2009/10:162 号 (Prop., 提案、スウェーデン政府法案) に基づき改正された。ここで重要な変更点は 3 つある。

市場価値の 25 パーセントを上回る一般的な上乗せ額が、当該不動産の市場価値、あるいは一部ののみが収用される場合には市場価値の減額分に基づいて算出され、加算された。その目的は、評価の正確性ではありませんでした。それは、所有者が不本意に不動産を失うという事実に着目し、不公平感を和らげるため——つまり、収用が恣意的なものとして受け止められないようにするためでした。

許容控除は廃止された。もはや、収用補償金や、環境法に基づく環境被害に対する損害賠償金から、「*toleransavdrag*」——すなわち、所有者が補償なしに負担すると想定される損害の程度に応じて補償額を削減する許容控除——を適用することはできなくなった。

期待値が導入された。補償額は市場価値により近づけられ、現在では、当該不動産に対して、これまで許可されていなかった新たな用途が許可されるという期待に依存する市場価値の要素も含まれるようになった。

特に、この法律には 市場価値の定義が盛り込まれていない。評価方法の候補については、立法準備資料で検討されており、その選択は個々の事案の状況に応じて行われることとなっている。

評価者にとっての示唆。3つのポイントがありますが、その中でも特に肝に銘じておくべきは最初の点です。

この追加料金は評価補正ではなく、そのように扱ってはならない。評価士が算出するのは市場価値であり、25パーセントは法令に基づきこれに上乘せられるもので、その理由は当該不動産の価値とは何の関係もない。評価者が割増分を鑑定評価額に組み込んでしまう場合、両方の構成要素を誤って記述しており、市場価値ではない数値を市場価値と呼んでいることになる。法定または衡平法上の加算額が市場価値に上乘せられる場合、これら2つは別々に報告され、区別して表示されるべきである。

期待価値とは、法的に定められた形式による「最高かつ最良の用途」に関する問題である。現在許可されていない用途が将来許可されるという見込みに対して、市場が一定の対価を支払う場合、その増分については補償の対象となる。これを定量化するには、計画の結果が生じる確率と時期に関する見解が必要であり、それは購入者がその見込みに対していくら支払うかという形で表現される。これは既存の用途を評価することとは異なる作業であり、依頼状において明確に指定されるべきものである。

法定の定義が設けられていないのは意図的な選択であり、ドイツとの対比は示唆に富む。両国とも、成熟した評価専門職を有する欧州の大陸法圏である。ドイツでは評価方法が法典化されており、ImmoWertV () が当局や委員会を拘束し、「モデル準拠の原則」は委員会のデータを利用する民間の専門家にも適用される。一方、スウェーデンは基準を定めているものの、「市場価値」という用語やその算定方法については定義しておらず、その両方を個々の事案の状況や準備資料に委ねている。両国を行き来する評価士は、ドイツでは方法論からの逸脱が法的欠陥となり得る一方で、スウェーデンではその方法を事実に基づいて正当化するのは専門家自身の責任であることを理解しなければならない。

出典 — Swedish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 法案 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*、およびスウェーデン議会民事委員会報告書 2009/10:CU21,
<https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

フランス — 2つの日程、および移転費用の支払い

は、収用された不動産の *valeur vénale* (適正な補償) を表す — 一般的には、通常の市場条件下で所有者が同等の不動産を買い戻すのに十分な金額と説明される。『収用法 (Code de l'expropriation)』第 L. 322-2 条 はその算定基準日を定めており、価値は第一審判決の日付時点のものとして算定される。

しかし、当該不動産の利用状況は別の日付で確定される。同法第 L.322-2 条によれば、公聴会開始の1年前の時点における当該不動産の実際の利用状況のみが考慮の対象となる。類似不動産の最近の売買事例との比較による評価は、同条の条文そのものではなく、収用裁判所における定まった慣行である。

この記事は、条件面での軽視をもって締めくくられている。その不動産の性質がどうであれ、たとえ売買記録にその旨が記載されていたとしても、当該基準日以降に、工事の発表、土地利用規制の変更の見通し、あるいは調査の3調査の3年前までに当該都市圏で実施された公共事業に

よって生じた、基準日以降の価値の変動は、たとえ販売記録にその変動が記載されていたとしても、一切考慮してはならない。本文には「*changements de valeur*」とあり——「増加」ではなく「変動」である——したがって、この規則は両方向に適用される。

評価者にとっての示唆。フランスでは、評価日と利用日が区別されており、この区別は一般的に以下の2つの理由によって説明される。評価日は後日（判決時）に設定されるため、所有者は遅延による不利益を被ることなく、当時の市場状況において資産を代替するのに十分な金額を受け取ることができる。不動産の状態は早期——調査の1年前——に「凍結」される。これにより、所有者は収用を背景とする計画（——公共収用を裏付ける公共事業——米国の実務では「プロジェクト影響」または「プロジェクト範囲」の原則として論じられるもの——が——公的機関に知れ渡った時点で、当該公的機関は、自らのプロジェクトによって消滅させられた用途から利益を得ることはできない。最後の段落がこの仕組みを完成させている。すなわち、価格がすでに公表された工事を反映している比較事例は、計画が現実のものとなった状況を示す証拠であり、補正されるか、あるいは除外されなければならない。

したがって、フランスの指針では、特定の過去の時点における状態および用途の不動産について、現在の価格での価値を算出するよう求めている。現在の状態のまま不動産を評価する評価者は、誰も尋ねていない質問に答えていることになる。

indemnité de emploi。第 R. 322-5 条では、再投資費用に対する追加の補助金が規定されている。実務で適用される逡減率——€5,000 までは 20%、€15,000 までは 15%、それ以上は 10%——は、同条文の文言というよりは、確立された慣行である。所有者が実際に何かを買い戻すかどうかにかかわらず、公益事業宣言の 6 ヶ月前に当該不動産がすでに市場に出回っていた場合を除き、補償金は支払われる。さらに、付随的な補償金を請求することも可能である。

評価者にとっての示唆。スウェーデンのマークアップと同様、これは評価補正ではありません。その理由も同じです。すなわち、再投資が行われていないにもかかわらず支払いが生じるため、実際に発生したコストの尺度とはなり得ないからです。これは、取引を余儀なくされたことに対する補償なのです。すでに売却中だった不動産に関する例外は、この点をまさに裏付けている——売却を選択していた所有者は、何ら強制されているわけではなく、その対価も何も受け取らない。

Cass. 3^e civ., 2025 年 10 月 9 日 — 沈黙する所有者。 ° ~24-12.637 において、最高裁は、所有者が出頭しない場合でも、裁判官は収用者が提示した金額よりも高い額を、*commissaire du gouvernement* が提案した金額を上限として、認定できると判示した。沈黙があっても、補償額は収用当局が提示した金額に制限されるわけではない——これは極めて実用的な重みを持つ規則である。なぜなら、出頭する可能性が最も低い所有者は、鑑定人に指示を出す能力が最も低い者たちだからである。その価値がどれほど大きいかは、以下の数字が示している。€3,819（再投資分として€763.80 を含む）という提示額が、€10,830（€1,874.50 を含む）という裁定額となったのである。

Cass. 3^e civ., 2026 年 3 月 12 日 — 命令に基づいて行われた工事は、投機的なものではない。
収用前に実施された改修は、*travaux spéculatifs* には該当しない — 補償額を増加させるために施された改良 — それが行政命令に基づいて行われた場合。その区別は、収用を見越して改良を行う所有者と、当局の要求により改良を行う所有者との間にあり、前者のみが無視される。

Cass. 3^e civ., 23~2025 年 10 月 — ZAD における基準日。 第 24-15.040 号は、*zone d'aménagement différé*（先買権区域）内の *date de référence*（先買権）に関するものであり、カーン地方裁判所へ差し戻された。先買権制度が長年にわたり実施されてきた場合、基準となる

日付は取得より遙か以前のものとなり、その日付で反映された市場状況はもはや存在しない可能性がある。

簡潔に記す。 2025 年のさらなる 3 件の判決は、措置そのものではなく、その運用に関するものである：CE 2025 年 7 月 22 日、n° 501042 (即時執行に関するもの)；Cass. 2025 年 6 月 5 日、番号° 501042 (相続人の搜索に関するもの)；および最高裁 2025 年 5 月 28 日、番号° 23-19.940、区画境界を変更する部分的な収用については事前の測量書類が必要であるとして、収用命令を無効とした事例 (*procès-verbal d'arpentage*)。「ボリュームロット」に関しては、2025 年 3 月 20 日の第三部会意見 (n° 25-70.001) がその年の権威となっている：所有者の買取請求権 (*droit de délaissement*) は、都市計画法 (Code de l'urbanisme) 第 L. 311-2 条に基づく所有者の「買取り請求権 ()」は、「à une partie d'un bien organisé en volumes」には適用されない——これは、区画ではなく分割された容積の価格評価を求められた評価者にとって重要な点である。

Civ. 3^e, 2025 年 3 月 6 日 — 区画全体が当該部分の適格性を決定する。 部分収用において、基準日における土地の適格性——それが「*terrain à bâtir*」であるか、あるいは特権的な立地条件を享受しているか——は、「au regard de」に基づき評価される。*l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée*」、すなわち、その区画から切り離された部分のみを見るのではなく、その区画全体を基準として行われる。その後、補償金は実際に収用された面積に基づいて算定される。開発区域に指定された土地から切り離された道路や駐車帯は、その帯がどのような外観であるかではなく、当該土地そのものとしての価値で評価される。

Civ. 3^e, 2026 年 1 月 8 日 — そして、ネットワークが不十分であることを立証しなければならないのは誰か。 *terrain à bâtir* (公共事業) としての分類が、第 L.322-3 条に基づき、当該サービスが開発区域全体にとって不十分であるという理由のみで争われる場合、その不十分さを立証する責任は、*expropriant* (開発主体) にある。同主体は当該区域の開発を行い、かつ当該書類を単独で保有している。参照日は公聴会の 1 年前である。文書を保有する当事者に立証責任を課すことは評価規則ではないが、その決定は、ほとんどの評価規則が下す決定よりも多くの評価を決定づけることになる。

Civ. 3^e, 2025 年 11 月 13 日 — 残額は金銭で支払われる。 残余部分の減損——ここでは公道へのアクセス喪失——は、「ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord」：収用者が提供する通行権は、所有者がこれを拒否する場合、金銭による補償に代えることはできない。収用者は、自ら選択した救済措置を課すことによって、分断による損害を是正することはできない。

憲法評議会、2026 年 6 月 19 日——複数拠点区域。 決定 2026-1206 QPC は、第 L.322-3 条第 2 項° の第 2 文を、以下の留保を付して支持した：多地点からなる ZAC 全体を単位として公共サービスの充足性を評価することは、各地点が共通のネットワークまたは容量を共有する場合に限り許容される。そうでない場合は、各敷地を個別に評価する。この留保事項が重要なのは、その代替案——つまり、サービス提供状況についてゾーン全体で一括して判断すること——では、当局が、町の反対側にあるサービス未提供の敷地を例に挙げることで、サービス提供済みの敷地における「建築用地」としての地位を無効にできてしまうからである。

Source — Cass. 3^e civ., 2025 年 10 月 9 日, n° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (公式テキスト、フランス語で掲載) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>、および <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>、ならびに同裁判所独自の「*Lettre*」 n° 19 (2026 年 1 月) : <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique> ; n° 24-16.458、実務家による解説 (フランス語) : <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnites/> ; n° 24-15.040, Légifrance (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>

v.fr/juri/id/JURITEXT000052555513; 簡潔に言及された 3 件の判決、実務家による解説（フランス語）：<https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>; n° 23-19.940, Légifrance（フランス語）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>; 意見書 n° 25-70.001, Légifrance（フランス語）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>; n° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; 憲法評議会、é 決定 n° 2026-1206 QPC（公式）：<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

出典 — French, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 公益のための取用法、統合法典(codes.droit.org; Légifrance は本稿執筆時点で自動アクセスをブロックしている), <https://codes.droit.org/>

オランダ — 全額補償、価値に基づくものではない

Volledige schadeloosstelling 『Omgevingswet』に基づき。『Onteigeningswet』は、2024 年 1 月 1 日より施行される『Omgevingswet』に統合されました。基本原則は変更されておらず、法令に次のように明記されています。収用された者は、強制収用が直接かつ必然的にもたらすすべての損害について、完全な補償を受ける権利を有します。

したがって、補償は以下の 3 つの項目から構成される。*vermogensschade*（不動産の喪失による損害）は、失われた不動産の価値であり、*inkomensschade*（所得の損失）は、土地の喪失によるものか、あるいは代替物件の投資コストの増加によるものかを問わず、所得の損失を指し、*bijkomende schade*（付随的損害）は、移転や改修費用などの付随的な損害を指す。また、改正された手続きでは、*voorlopige schadeloosstelling*（仮払い）も規定されている。

評価者にとっての含意。オランダの指針は、付帯事項が加えられた評価指針ではなく、損害賠償に関する指針であり、評価はその一項目に過ぎない。この区別には、本調査において繰り返し見られる実務上の結果がある。すなわち、不動産の価値を報告する評価者は、「*vermogensschade*」のうち資産評価 () のみを完了したに過ぎず、他の 2 つの項目については対応していないことになる。また、商業案件や農業案件においては、収益項目が資産項目を大幅に上回る可能性がある。

Hoge Raad, 2025 年 10 月 17 日 — *eliminatiereg* が再確認された。 ECLI:NL:HR:2025:1567 は、この期間における最も影響力の大きい欧州のスキーム・ディスレガード判決である。もし当該スキームがなければ、当該土地は評価日において異なる用途に供されていたであろう場合、その仮定上の用途こそが評価の出発点となる — スキームによって課された用途と対比して考慮すべき要素ではない。リンブルフ州による 807.898 € の裁定は取り消され、本件はホフ・ス・ヘルトゲンボスへ差し戻された。

Rb. ロッテルダム, 2025 年 12 月 3 日 — 6 戸、賃貸契約で 30% 割引。 専門家は 6 戸のマンション所有権を €1,107,500 と評価したが、裁判所は €1,175,000 と決定し、1 戸についてはこの評価額から逸脱して、賃貸中の状態 (€157,500) ではなく、空室状態 (€225,000) での評価額を採用した。したがって、3 つのユニットが空室となり、その評価額は €242,500、€247,500、€225,000 であったのに対し、3 つは賃貸中であった。専門家らは、賃貸中の状態に対する 30 パーセントの減額を「*gebruikelijk* (慣例的)」と表現し、これを市場データに基づいて算出したと述べた。裁判所は、所有者による異議申し立てに対し、この減額が十分に立証されていると判断した。€157,450 および €5,000 の会計士への再投資費用が間接損害として加算され、賠償額は €1,337,450 となった。市場に出た際の想定プレミアムや将来の投資利益については、一切認められなかった。

評価者にとっての示唆。居住状況に基づく 30% の控除が認められたのは、専門家たちがこれを市場データと結びつけ、裁判所が所有者の異議に対してその妥当性を検証したためである——出典が示されれば、慣例的な数値は受け入れられる。裁定を左右したのは、あるユニットが賃貸中か空室かという事実認定であり、同裁判所は相手側による 2 つの推測に基づく追加請求を却下した。

最高裁判所 (Hoge Raad)、2025 年 5 月 16 日 — 固定評価日に対する合理性。 法定の評価日が事実関係を規定するが、「de redelijkheid (合理性)」により、所有者が真の価値に見合った対価を受け取ることを確保するために必要である場合には、その評価日から逸脱することが正当化される可能性がある。所有者が評価日以前に残余地をすでに売却していた場合でも、その売却が差し迫った収用と直接的な関連性がある場合——その境界が計画によってのみ決定される場合——当該土地は全体として評価されることがある。事業によって強制された処分は所有者自身の行為ではなく、評価日に関する規則によってそれを所有者自身の行為とみなすことは許されない。

Rb. オスト・ブラバント、2026 年 4 月 8 日 — 賃借人自身の主張。 賃借人の *schadeloosstelling* は €4,700 と確定しており、収用者は、所有者に支払って賃借人との和解を図ることで、この義務を免れることはできない。鑑定費用は €9,571 に達した——これは裁定額の 2 倍以上であり、小額の損害賠償請求の経済性について記録に残す価値がある。

Rb. ゼーラント＝ウェスト＝ブラバント州 — 土地ではなく金銭。 『環境法 (Omgevingswet)』の下では、付与される権利は金銭による補償であり、土地の交換は権利の対象ではなく、その金額の決定は民事手続きの段階で行われる。和解として代替地を提示した鑑定士は、所有者がそれを拒否する権利を有していることを認識すべきである。

Source — HR 2025 年 10 月 17 日、ECLI:NL:HR:2025:1567 (オランダ語版) : <https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> および <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatie-regel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g;> ロッテルダム地方裁判所、ECLI:NL:RBROT:2025:14756、公式 PDF (オランダ語) : https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; 最高裁 2025 年 5 月 16 日、ECLI:NL:HR:2025:757、公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757>; 地方裁判所～オスト・ブラバント地方裁判所、ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233>; Rb.～ゼーラント・ウェスト・ブラバント地方裁判所、ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (オランダ語) : <https://omgevingsweb.nl/jurisprudentie-tag/eclinrbzwb20256581/feed/json/>。

出典 — Dutch, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 生活環境情報センター (IPLO)、『環境法』に基づく収用に関するページ、
<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>

スペイン——陪審員団が決定した賠償額

Justiprecio および『Jurados』。 1954 年 12 月 16 日の『Ley de Expropiación Forzosa』は、依然として適用される法令である。当事者間で合意が得られない場合、『justiprecio』——スペイン法における収用における補償額である「公正な価格」と呼ばれる、スペイン法上の収用における補償額——は、各県都に設置される *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* (評価委員会) によって決定される。同委員会は、Audiencia (高等裁判所) の所長が指名する裁判官を委員長とし、国家法務局 (アボガド・デル・エスタド)、技術系公務員、関連する不動産局、公証人会、および地方監査官から選出された 5 名または 6 名の委員 (ボカレス) で構成される。いくつかの自治州では、独自の地域的または州レベルの相当機関を運営している。双方は 20 日以内に評

価シートを提出し、審査委員会は提示された専門的資料に基づき、理由を付した決定を下す。評価額は、*justiprecio* の案件開始時点を基準とし、適用される基準は土地関連法規——王立法令第 7/2015 号および評価規則である王令第 1492/2011 号——に基づく。

評価者にとっての示唆。不動産評価委員会 (*Jurado*) は、裁判所でもなければ通常の行政機関でもなく、このハイブリッドな性質が重要である。司法の主宰の下で運営され、比較事例の取用案件を絶え間なく扱い、成文化された評価規則を適用する常設機関による決定は、独自の定まった実務を確立することになる——その機関に出頭する評価者はこれを把握していなければならないが、それは法令を読んだだけでは見出せないものである。スペインとドイツは、同じ問題に対して異なる制度的解決策に到達した。ドイツはデータとモデルを法定の専門委員会に委ねているのに対し、スペインは決定そのものを常設の混合裁判所に委ねている。

Piña de Campos — 陪審員がほぼ 4 倍になった。 2026 年 7 月 2 日、カスティーリャ・イ・レオン高等裁判所は、AVE 高速鉄道建設のために収用された土地に関する *Jurado* の裁定額を、€の 105 万から€の 393 万へと引き上げた。増額の大部分は土地の価値によるものである。同裁判所は、収用された土地の価値を€300 万以上と認定し、陪審員の算定額が土地の実際の価値を適切に反映していないと判断した上で、*ocupación rápida* および耕作地の喪失に対する補償金を加算した。この総額には、*premio de afección*、すなわち収用そのものに対する法定の評価額の上乗せ分が含まれている。この判決は確定しておらず、現時点では単一の報道記事を通じてのみ知られているが、その記事には評価方法については何も触れられていない。

評価者にとっての示唆。主に土地の価値に起因する、ほぼ 4 倍もの見直しが行われた事実は、*Jurado* (評価委員会) の算定額が、裁判所が認める額からどれほどかけ離れているかを示している。上述した制度的慣行は双方向的に作用する。すなわち、常設の機関は定まった評価の慣行を確立し、上訴手続きにおいて、そうした慣行が検証されるのである。

STS、2025 年 2 月 6 日 — 実質賃料と潜在賃料のうち高い方。 軍事基地建設のために収用された農村土地について、収用された所有者が賃貸人であり、収用を行った行政機関が賃借人であった場合、その評価額は、TRLS 7/2015 第 36.1 条に基づき、賃料の資本化によって算定される。TRLS 7/2015 の第 36.1.a 項に基づき、実質賃料と潜在賃料のいずれか高い方——本件では実際に受け取った賃料——を採用する。*justiprecios* の算定結果は、€9,521,103.64 および €20,267,761.91 に利息を加えた額となった。この規則は、通常の本能とは逆のものであるため、明確に述べておく価値がある。すなわち、法令が実際の収入または潜在的な収入のいずれかを規定している場合、所有者はそのうちのいずれか高い方を取得することになり、自ら家賃を支払ってきた行政当局は、市場価格の方が低かったと主張することはできない。

STSJ バレンシア自治州 27/2026 — どの計画も裏付けていない可能性。 裁判所は、*Jurado* による柑橘類が植えられた *suelo rural* の評価額 (€1 平方メートルあたり 17.01) を支持した。面積は 2,472 平方メートルで、€42,048.72 となり、資本化率は 1.82%、立地係数 2.67 を適用し、5%の *premio de afección* (€2,102.44) を算出し、開発権の喪失に対する補償は、計画文書が承認されていなかったため (RDL 7/2015 第 38 条) として拒否された。したがって、「将来の利用が合理的に見込まれる」という概念に対するスペインの解釈は形式的なものである。すなわち、計画が存在して初めて潜在的価値が認められ、それ以前は認められない。

Source — カスティーリャ・イ・レオン高等裁判所 (TSJ Castilla y León)、2026 年 7 月 2 日、報道記事 (スペイン語) : https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html; 最高裁判所 (STS)、第 3 法廷。^a、2025 年 2 月 6 日、事件番号 49/2024、解説 (スペイン語) : <https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>; バレンシア自治州高等裁判所 (STSJ) 27/2026、ECLI:ES:TSJCV:2026:77、データベース登録情報 (スペイン語) :

<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primer-29-1-26-840738038>。カスティーリャ・イ・レオン高等裁判所（TSJ）の判決文については、当部署では未確認である。

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 1954 年 12 月 16 日の強制収用法、統合法文 (BOE) ,

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

ポルトガル — 実質価値および名目価値から、収用による利益を差し引いた額

法典。 収用は、「Código das Expropriações」によって規定されており、これは 1999 年 9 月 18 日の Lei n.º 168/99 により承認され、それ以来 5 回改正されており、直近の改正は 2008 年 9 月 4 日の Lei n.º 56/2008 によるものである。2008 年 9 月 4 日付け法律第 56/2008 号により改正された。当部門は統合法文を読み、ここに記載された規定について、原本である官報 (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 年 9 月 18 日) と照合した；以下に引用するすべての箇所において、両者は一字一句一致しており、改正が引用された条項に影響を及ぼす場合は、その旨が注記されている。

当該法令および日付。『 』第 23 条第 1 項には、措置——*justa indemnização*（適正な補償）——が規定されており、同文において日付が定められている。この補償は、収用主体 (*entidade expropriante*) が得た利益を譲り渡すことを目的とするものではなく、収用によって所有者に生じた損失を補填することを目的としており、その額は——「その資産の実際の、あるいは通常の経済的利用における有効な用途または可能な用途に基づく、現実的かつ時価相当の価値」——「通常の経済的利用における当該資産の実際のまたは可能な用途に基づく、その実勢価値および時価」に相当するものであり、*declaração de utilidade pública*（公益宣言、以下「DUP」という）の公表日時点において、その日に存在する状況および事実上の条件を考慮して算定される。第 24 条第 1 項は、金額に関する日付の規定を繰り返している。すなわち、補償額は DUP の日付を基準として算定され、手続における最終決定の日付まで、資産が所在する地域について国立統計局 (Instituto Nacional de Estatística) が資産が所在する地域について、国立統計局 (Instituto Nacional de Estatística) が公表する住宅を除く消費者物価指数に基づき、手続きにおける最終決定の日付まで換算される。

考慮の対象外となるもの。 第 23 条第 2 項は、収用資産の価値を算定するにあたり、以下の事由に起因する価値の増加 (*mais-valia*) を「考慮に入れてはならない」——「*não pode tomar-se em consideração*」——と定めている：

- a) 収用そのものの公益宣言 (“*da própria declaração de utilidade pública da expropriação*”)；
- b) 5 年未満の期間内に 5 年未満で完了した公共事業または事業であって、増価分負担金 (*encargo de mais-valia*) が賦課されていないもの、かつ当該負担金の範囲内において；
- c) 第 10 条第 5 項に規定された通知の後に行われた第 10.º 条第 5 項で規定された通知——DUP が申請された旨の通知——の後に行われた、贅沢な改良または実用的な改良 (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*)；
- d) 当該通知の後で申請された事業実現可能性情報、免許または行政認可。

第 3 項では、補償額を増額する目的で作りに出されたいかなる要因、状況、または事情も考慮されないことが付記されている。第 5 項は、これに対するバランスとして、第 26 条およびそれ以降の条項に定める基準によって算出された価値は、通常の市場状況における当該資産の「実質価値」かつ現在の市場価値に合致しなければならない。合致しない場合、いずれの当事者も、その

価値に到達するために評価において他の基準を適用するよう請求することができ、あるいは裁判所が職権で決定することができる。過少評価された不動産税額を控除していた旧第 4 項は、法律第 56/2008 号により廃止された。

土壌の分類が計算の基礎となります。『 』第 25 条では、補償の目的のみににおいて、土壌を「*solo apto para a construção*」（建設に適した土壌）と「*solo para outros fins*」（その他の用途の土壌）に分類しています。土地は、道路へのアクセスがあり、その土地上の建築物への供給に十分な水道、電気、下水道網が整備されている場合、あるいは、そのインフラの一部が整備されており、かつ既存の市街地内に位置する場合、あるいは、地域計画文書により、それらの特性を備えることが予定されている場合、または DUP 時点で有効な区画分割許可（*alvará de loteamento*）もしくは建築許可を保有しており、かつ第 10 条第 5 項の通知以前に申請されたものである場合。これら以外の土地はすべてその他の用途の土地となる。

第 26 条は、通常の経済的利用においてその土地に建設され得る建物を基準として、建設用地の価値を算定する。主な基準は、同一および隣接する *freguesias*（行政教区）内の比較事例の取得価格および税務上の是正評価額から算出される単価の算術平均値であり、直近 5 年間のうち 3 年間のデータに基づき、都市周辺地域については最大 10% の調整を加えた年間平均値を基とし、都市周辺環境に応じて最大 10 パーセントまで補正される。そのような証拠がない場合、同法はコストに基づく基準を代用する。すなわち、土地価値は建設費の最大 15 パーセントに設定され、その割合は立地、環境の質、および地域の施設によって変動し、当該区画に実際に整備されているインフラに応じて一定の増分が加算される — 舗装道路へのアクセス 1.5 パーセント、歩道 0.5、上水道 1、下水道 1.5、電気 1、雨水排水 0.5、処理施設 2、ガス 1、電話 1 — さらに、建築活動に伴うリスクおよび労力が存在しないことに対する補正係数として、最大 15% が適用される。第 27 条。° その他の目的の土地の価値は、取得価格と課税評価額の平均値により算定し、それが不可能な場合は、DUP 日における実際のまたは見込まれる収益に基づき、土地および地下の性質、地形、アクセス、主な作付作物、気候、果樹の樹齢、その他の客観的状況を考慮して算定する。

その金額を決定するのは誰か。 合意に至らない場合、補償額は仲裁によって決定され、通常の裁判所へ上訴することができる（第 38 条第 1 項）；上訴は移送効のみを有し（下級審の決定の執行を停止することなく事件を上級審に移送する）、資産が所在する場所の裁判所において行われる（第 3 項）。仲裁は、3 名の *árbitros*（arbitrators）によって行われ、当該管轄区の *Tribunal da Relação*（控訴裁判所）の所長が、*peritos*（専門家）の公式名簿から選任する（第 45 条）。仲裁人の裁定に対しては、20 日以内に上訴することができる（第 52 条）。上訴の際、評価（*avaliação*）が行われなければならない、これは裁判所が主宰し、5 名の専門家（*peritos*）によって実施される。各当事者が 1 名ずつ指名し、残りの 3 名は裁判所が公式名簿から任命する（第 61 条および第 62 条）。再評価は行われない（第 61 条第 6 項）。裁判官が金額を決定する（第 66 条）。

部分収用。 不動産の一部のみが収用される場合、残りの部分が、当該不動産全体がもたらしていたのと同等の便益を比例的に保証しない場合、あるいは残りの部分が保証する便益が所有者にとって経済的価値を持たない場合（客観的に判断して）、所有者は不動産全体の収用を請求することができる（第 3 条第 2 項）。部分収用においては、仲裁人または専門家は、常に不動産全体および収用された部分と収用されなかった部分の価値および収益を個別に算定する。分割により残余部分が減価する場合、または分割がその他の損失や負担（総建築可能面積の減少や、取り壊されたものと同様の柵の建設を含む）を引き起こす場合——それらの金額は個別に明細化され、取得された部分の価値に加算される（第 29 条）。

評価者にとっての示唆。ポルトガルの指針は、成文化された参照基準を通じて運用される市場対

応型指針であり、第 23 条第 5 項は、基準ではなく、その対応関係を支配的なものとしている。すなわち、第 26 条～27.º 条の算定に従った鑑定であっても、正常な市場における現実的かつ現在の市場価値との照合が依然として必要であり、両者が乖離する場合に算定結果から逸脱するための手続きは、法令自体に規定されている。日付に関する規定は厳格である——DUP（公報）の公布時点における状況が基準となり、その宣言に起因する価値の上昇は、第 23 条第 2 項 a 号により除外される。— また、第 25 条に基づく土壌の分類は、あらゆる割当における最初の決定事項であり、それによってその後の計算方法が決定されるからである。部分収用においては、同法は、全体、収用された部分、および残余部分について個別の数値を求め、減価償却費および分離費用は合算せず、個別に記載することを定めている。

STJ、2026 年 4 月 16 日——そして『Revista』誌の掲載上限。 事件番号 1522/23.0T8PNF.P1.S1 において、Relação は、区画 13～15 について €604,074.41 を確定し、最高裁判所（Supremo Tribunal de ç は、同法典第 66 条º 第º 項に基づき、損害賠償額の算定について同裁判所に revista の管轄権はないとの判断を下した。第項 2025 年 11 月 24 日付の Relação の独自の判断も、併せて一読の価値がある。土壌分類は手法に優先するため、生態構造区域または自然保護区域内の土地は、第 26 条º n.º 12 による保護対象となる一方、RAN および REN の土地は solo para outros fins 第 27 条に基づき分類されなければならない。º。重要なのは構造的な点であり、金額そのものよりも意義が大きい。ポルトガルでは、金額に関する最終決定権は控訴裁判所にあり、したがって、評価額をめぐる争いは、実体法上の最高裁に慣れている実務家が予想するよりも、一段階下の裁判所で決着することになる。

マイアの区画——地下駐車場は地価に算入される。 マイアの区画 47.1 および 47.2 において、適正な補償額は、€公益宣言日時点で 1,420,579.61 と定められ、çã o de utilidade pública、裁判所は、地下駐車場は別途の改良工事として評価されるのではなく、土地の価値に算入されなければならないとの判断を下した。地下収容能力は、土地そのものの一部であり、土地への付加物ではない。

TRP、2025 年 2 月 10 日 — 補正係数は立証されなければならない。 ポルト地方裁判所 (Relação) は、1 平方メートルあたりの建設費€750、PDM€の最大値における指数 1.1～m²/m² (PDM の最大値)、既存インフラに対する 10 パーセント、立地および環境品質に対する 12 パーセントの割合、ならびにインフラの整備または強化にかかる費用に対するそれぞれ 7.5 パーセントの控除（第 26 条.º, n.º 9）および建設リスクの不在（n.º 10）に対して、それぞれ 7.5% の減算が行われる。算術的な計算を超えて重要な 2 つの判断基準がある。価値は宣言時点 çã o de utilidade pública、および建設に適した土地 çã o において、aproveitamento económico normal に従い、上昇幅は 25 パーセントに上限が設けられる。また、第 26 条の減価補正係数º, n.º 9 および 10 については、具体的な証明が必要である——これらは、収用者が主張できる割引ではない。

TRG、2025 年 5 月 8 日——laudo が満場一致で可決され、リスク負担者が決定した。 €が、39,522 平方メートル超の面積に対し 573,464.22 を確認——€非住宅建築価値 1 平方メートルあたり 325.71 非住宅建築の建設価値 1 平方メートルあたり、立地条件に対して 9 パーセント、リスクに対して 10 パーセント — Relação de Guimarães は、erro grosseiro または法的に容認できない基準が存在しない限り、laudo pericial の全会一致の決定を後になって疑うことはできないと判示した。リスク控除の背後にある論理こそが興味深い点である。第 26 条º、注º 10 は、収用された所有者が建設リスクを一切負わないという理由から、算出された数値を市場価値へと引き下げる。所有者は、リスクを負うことなく潜在的な価値に対する対価を受け取るのである。

TRP、2025 年 6 月 4 日——ゾーニングに対するセーフガード。第 26 条。⁹、n.⁹ 12 は、単独の *apto para construção* に限定されない：これは緑地やレジャーゾーン内の土地にも適用され、*cláusula de salvaguarda* として機能し、自治体のゾーニング操作に対抗して、周辺の建物を基準とした評価を可能にする。912 平方メートルの区画において、€の 7,012 という仲裁額は、€の 37,480 へと変更された——これは 5 倍の修正であり、収用を見越して採択されたゾーニング指定こそが、この保護措置が打ち破るために存在する対象であることを改めて示している。

Source — STJ、事件番号 1522/23.0T8PNF.P1.S1、2026 年 4 月 16 日、DGSi（公式テキスト、ポルトガル語）：<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument>; STJ、事件番号 6522/18.3T8MAI.P1.S1、公式判例ポータル（ポルトガル語）：https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP、事件番号 1036/22.6T8GDM.P1、DGSi（公式、ポルトガル語）：<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a>; TRP、事件番号 1522/23.0T8PNF.P1、2025 年 11 月 24 日、Relação の判決（ポルトガル語）：<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument>; TRG、事件番号 222/20.8T8VFL.G1（ポルトガル語）：<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument>; TRP、事件番号 210/21.7T8ESP.P1（ポルトガル語）：<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>.

検証注記 — 上記の規定は、リスボン地方検察庁（Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa）が公開している（Lei n.º 56/2008 までの最新版）統合法文で確認され、公布された Lei n.º 168/99 の官報本文（Diário da República, I Série-A, n.º 219）と照合された。が公開している（Lei n.º 56/2008 まで更新済みの）統合テキストから読み取り、制定時の Lei n.º 168/99 の官報本文（Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 年 9 月 18 日、公式 [files.dre.pt](#) PDF のアーカイブ版として取得）と照合した。第 23 条第 1 項～第 3 項、第 24 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 29 条、第 3 条、第 38 条、第 45 条、第 61 条および第 62 条は、ここで述べられている事項に関して、両テキストにおいて実質的に同一である；第 23 条第 5 項および第 7 項は、前述の通り、Lei n.º 67-A/2007 により改正され、第 4 項は Lei n.º 56/2008 により廃止された。前述の 2 件の Supremo Tribunal de Justiça の訴訟記録は、DGSi および STJ の公式判例ポータルで閲覧した。仲裁判断は閲覧していない。

出典 — Portuguese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 9 月 18 日)、統合法文、リスボン地方検察庁；官報『Diário da República』第 I シリーズ-A, n.º 219, de 18-9-1999, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

イタリア——ある規定が違憲と判断された

「テスト・ウニコ」と憲法裁判所。収用は DPR 327/2001（DPR、大統領令）により規定されており、2003 年 6 月 30 日より施行されている統合法典によって規定されている。一般的な収用については、補償額は現在、当該不動産の市場価値（*valore venale*）——市場価値（）——に相当する。

その地位への道のりは憲法裁判所を経由したものだったが、最終段階は立法によるものであった。2007 年 10 月 24 日に提出された 2007 年判決第 348 号において、憲法裁判所は、1992 年法律第 359 号の第 5-bis 条、ひいては大統領令第 327/2001 号の第 37 条の第 1 項および第 2 項を違憲と宣言した。その根拠は、これらによって定められた算定方式が、不動産の実際の価値から大きく乖離しており、支払われるべき補償金を実質的に希薄化させていた点にある。問題とされた基準は、1885 年のナポリ法律（1885 年）の平均化公式——市場価値の平均——を採用し、その公式の本来の項に代わって、再評価された *reddito dominicale*、すなわち地籍土地所得——を適用し、さらに自発的な譲渡がない場合には 40 パーセントの減額を行うものであった。実際の運用においては、市場価値のおよそ 30～50 パーセントという結果をもたらした。裁判所は、補償が完全な *valore venale* に等しくなければならないとは判断しなかった。同裁判所は、*serio ristoro*——相当な救済——を要求し、それが *ragionevole legame*——合理的な関連性——を市場価値と持つことを求めた。市場価値に一般的な基準を結びつけたのは立法府であり、法律第 244 号/2007 年の第 2 条第 89 項により、統合法文の第 37 条が改訂された；また、改定された第 37 条では、

収用が経済・社会改革の実施を目的とする場合、25 パーセントの減額（「ridotta del venticinque per cento」）が維持されている。2010 年 10 月 8 日付判決第 293 号において、裁判所は同法の第 43 条を違憲とした。

評価者にとっての示唆。イタリアの一般的な指針は市場価値に基づくものであり、評価者が算出する結果は *valore venale* である。経済・社会・改革を目的とした収用に伴う 25% の減額は、評価者ではなく法令によってその数値に適用されるものであり、この 2 つは別々に報告されるべきである。法令の根拠となる憲法上の最低基準は、法令そのものよりも低い。憲法が要求しているのは完全な市場価値ではなく、それと合理的に関連した適切な補償であり、市場価値を一般的な基準として選択したのは、裁判所ではなく立法府であった。

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — 割合および残余部分。 *acquisizione sanante* の第 42-bis 条に基づき、2025 年 8 月 17 日の判決は、10% および 5% の法定加算額が、収用された土地および残余部分の減価に適用されると判示した。。法令が補償額をパーセンテージによる上乘せとして規定している場合、そのパーセンテージの算定基準となる対象が問題の核心であり、イタリアは今回、所有者に有利な形でこの問題に答えを出した。

Cass. n. 22345/2025 — 恒久的な損害、および正則化された建物。 旧第 46 条および DPR 第 44 条に基づく恒久的な損害 327/2001 号の旧第 46 条および第 44 条に基づく恒久的損害は、工事前に存在していた建物が後に正則化された場合にのみ認められる。無許可の建造物は、その損失がいかに現実のものであっても、補償対象となる恒久的損失を生じさせない。

Cass. n. 26240/2025 — シラ法、および返還に代わる不当利得の返還。 シラ入植令に基づき収用された土地が、後に違憲とされた場合、その土地は返還されず、救済措置は不当利得による補償となり、立木については別途支払われた。1 件の事件における 2 つの措置：土地は不当利得として評価され、立木はそれ自体として評価された。

憲法裁判所判決第 37/2025 号——5 年であり、10 年ではない。 収用を前提とする計画上の制限について、補償の対象とならない期間を 10 年間で定めたボルツァーノ州法は、違憲と判断された。大統領令第 327 号/2001 第 9 条に規定される 5 年間は「合理的な均衡点」であり、それを超えると補償義務が発生する。保留権は 5 年間は無料であり、その後は費用がかかる——これは、憲法上の問題であると同時に評価上の事実でもある。なぜなら、それによって、土地の価値が低下した状態が補償対象となる時点が確定されるからである。

Cass. n. 4673 および n. 4781/2025 — 農家、および違法建築物。 第 40 条および第 42 条に基づき耕作者に支払われる追加補償金は、*valore agricolo medio* のみに基づいて決定されるものではなく、作物および立木による付加価値を含んだ市場価値を反映し、憲法第 42 条が要求する *valore venale* との「ragionevole legame」を維持しなければならない。また、第 38 条 (2) は、無許可の建築物を補償の対象から完全に除外している——補償の対象となるのは土地および合法的な部分のみであり、軽微な違反も含まれるが、完全な補償が行われるのは、自治体が係属中の正則手続きが成功すると証明した場合に限られる。

Cass. n. 16036/2025 および n. 22638/2026 — 禁止されていない用途。 セットバック帯内の土地は、自動的に農地として評価されるわけではない。補償額は、制限によって禁止されていないあらゆる用途——本件の判決ではガソリンスタンド——を考慮に入れた実際の市場価値を反映しなければならない。また、2026 年 7 月、裁判所は、農業用地に分類された土地であっても「*valore venale pieno* (完全市場価値)」を適用するよう命じ、当該区画が住宅用途地域に囲まれた

都市境界内に位置する場合、鑑定人は中間的・代替的な用途を比較検討しなければならないとした。農業生産性のみに基づいて提示された約€10,000 の補償額は却下された。

評価者にとっての示唆。イタリアは、異なる経路を経て、チリの資料（南米編）やスペインの資料も同様に焦点を当てている問題、すなわち「指定が価値を決定するのか、それとも単にそれを記述するだけなのか」という問いにたどり着いた。イタリアの答えは、用途指定は合法的な利用の外枠を設定するものであり、残りは市場が決定するというものである。したがって、評価者の任務は、依然として許可されているあらゆる用途を特定し、その中で最も価値の高いものに価格を付けることであり、用途区域のラベルを読み上げてそこで終わらせることではない。

評価日と誤った指数。 補償額は収用決定の日付を基準に算定され、裁判所が選任した鑑定人は、その日付における市場価値を再構築しなければならない。それより後の評価額を基に、国の消費者物価指数を用いてデフレーション調整を行うことは不適切である。なぜなら、消費者物価は不動産市場を反映するものではないからである。注：これは単一の解説資料からの報告であり、表示されている日付に内部的な矛盾がある。引用を信頼する前に、その出典を確認すべきである。

Source — 最高裁 民事 I, n. 23429/2025 (イタリア語版) : <https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/>; 最高裁 n. 22345/2025, ANCI 解説 (イタリア語) : <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>; 最高裁 第 26240/2025 号 (イタリア語) : <https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>; 憲法裁判所第 37/2025 号、公式要約 (イタリア語) : <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37/>; 最高裁、判決番号 4673/2025、4781/2025、16036/2025 および 21545/2025、専門ダイジェスト (イタリア語) : <https://tutelaespropri.it/>; 最高裁 第 22638/2026 号、解説 (イタリア語) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>.

出典 — Italian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 憲法裁判所、判決第 348/2007 号 (giurcost.org); 法律第 244/2007 号により改正された大統領令第 327/2001 号第 37 条 (Normattiva), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

ノルウェー、デンマーク、フィンランド——北欧諸国の立場、そして 1 つの異論

本連載の冒頭で述べたスウェーデンの価格設定は、当初、その国特有の現象のように見えた。しかし、そうではない。調査対象となった北欧 4 カ国のうち 3 カ国は、現在、3 つの異なる仕組みを通じて、市場価値を上回る補償を行っており、残る 1 カ国は、そのような補償を一切行っていない。

ノルウェー：2 つの基準のうち高い方の額、および限定的な第 3 の基準。 憲法第 105 条は、国家に不動産を譲渡した者に対し、完全な補償を保証している — *fullt vederlag* —。は、次の 2 つの措置のうち高い方を適用することでこれを具現化している：*salsverdi* (§ 5)、すなわち通常の買い手が支払うであろう価格、および *bruksverdi* (§ 6)、すなわち当該不動産の現在または将来予想される用途における経済的価値である。3 つ目の基準である、再取得費用に対する補償 — 「*utgifter til attkjøp*」、§ 7 — は、自由に選択できるものではなく、所有者が居住する住宅、別荘、または所有者自身の事業用施設にのみ適用され、かつ再取得が必要な場合に限り適用される。いずれの場合においても、所有者はこの介入によって利益を得てはならない。

フィンランド：改正された法令、そして 25% の追加分。 『*lunastuslaki*』 () は、法律 520/2025 により大幅な改正が行われ、2025 年 8 月 1 日より施行された。その明示された目的は、土地所有者の立場を強化し、補償額を憲法が保障する完全な補償に近づけることにある。重要な変更点は 3 つある。

基準は、*käypä hinta* から *markkina-arvo* に改められ、「市場価値」については、改革資料において、水準の変更ではなく用語の明確化であると説明されています。より重要な点として、同法はもはや評価方法を優先順位に従って列挙していません。市場価値は、当該不動産の最高価値を導き出すような信頼できる方法によって算定されることとなります。また、市場価値に上乗せして、25 パーセントの固定増額（新 38 a §）が、物件補償および損害補償の両方に自動的に加算されるようになった。土地利用計画に起因する価値は、明示的に考慮に入れなければならない。

デンマーク：それ以上でもそれ以下でもない。 『Grundlov』第 73 条 では、不動産は不可侵であると定められており、収用は公共の福祉上必要とされる場合に限り、法令に基づき、かつ完全な補償を条件としてのみ認められている。デンマークの法学説では、完全な補償とは、取引および商業における不動産の価値と解釈されており、所有者は——標準的な定式化によれば——通常の自由な売却が行われた場合と比べて、状況が良くも悪くもならない状態に置かれる。その合法性および補償額については、いずれも裁判所に提訴することができる。

評価者にとっての示唆。これら 4 つの北歐法域を並べてみると、本調査の核心となる問いが、いずれか 1 つの法域を単独で検討する場合よりも明確に示されている。

スウェーデンでは、収用が非自発的なものであるため、一律 25% を上乗せする。フィンランドでは、2025 年 8 月から同様に 25% を上乗せするとともに、信頼できる評価方法のうち、最も高い価値を示すものを優先するよう定めている。ノルウェーは割合を加算しないが、売却価値と使用価値のうち高い方を認めることで、構造的に比較事例を達成している。デンマークはこれらすべてを認めず、所有者を通常の売主と同等の立場に置いている。

上向きに傾いている 3 つの意見は、市場価格が不正確だと言っているわけではない。彼らは、市場価値とは「売却の意思のある売り手」が得られる金額を測るものであり、法廷に立つ人物はそれに該当しない、と主張しているのだ。デンマークは、補償は不動産そのものに対するものであり、所有者の不本意さに対するものではないと反論する。どちらの主張も一貫しており、いくら評価の専門知識を駆使しても両者の間を折り合いをつけることはできない。なぜなら、この意見の相違は補償の目的についてのものであり、何らかのものの価値そのものについてのものではないからである。

評価者にとって、これら 4 つのケースにおける実際的な結果はすべて同じである。市場価格は評価者が導き出すものであり、評価額の引き上げ、評価基準の選択、あるいはその両方の拒否は立法府の裁量によるものである。これらをまとめて報告することは、実際に争点となっている唯一の問題を曖昧にしてしまうだろう。

指示書の起草に関しては、その影響はより顕著である。フィンランドでは、最高価値をもたらす方法を優先するよう指示することは、補償額を決定する機関——*lunastustoimikunta*（収用委員会）——を拘束するものであり、同委員会のために作成された鑑定評価書は、その指示に照らして解釈されることになる。ノルウェーでは、売却価値と使用価値の比較を行うにあたり、1 つではなく 2 つの鑑定意見が必要とされる。

ノルウェー——資本化率は 4% で横ばい。 2025 年 11 月 28 日、ノルウェー最高裁判所の大法廷は、HR-2025-2364-S および HR-2025-2365-S の判決を下した。これにより、収用補償に用いられる資本化率は引き続き 4% とされた。司法によって定められた利率は珍しい手段であり、その意義は、収益法による算定額を決定づけることが最も多い単一の仮定を、評価者から取り除く点にある。4% が妥当かどうかは、裁判所がこれまでに 2 度回答した問題であり、評価者がこれに對してできることは何もない。

フィンランド——法令の改正、および **KKO 2025:19**。2025 年 8 月 1 日から施行された改正法により、スウェーデンですでに定着している 25 パーセントの評価額引き上げが導入された。KKO 2025:19 は、最高かつ最良の用途（）および林地におけるマスト収入の取り扱いについて言及している。これは一見限定的な判例に見えるが、その適用範囲は広い。というのも、木材価値に基づいて評価される土地上に建つ構造物からの収入は、まさに比較事例ではめったに答えが得られないような、混合用途の問題に該当するからである。

スウェーデン——措置は変更なし、ハンドブックが改訂された。『*expropriationslagen*』の第 4 章では、依然として市場価値に 25 パーセントを加算する規定が維持されている。この期間に変更があったのはガイダンスであり、Lantmäteriet の評価ハンドブックは 2026 年 6 月 10 日に更新された。一方、HFD 2025 では更新されていない。2025 年 10 月 15 日付の 36 号において、最高行政裁判所は、山林における伐採拒否に伴う *intrångsersättning* の税務処理に関する事前裁定申請を却下した——したがって、補償金そのものが最も争われていないまさにその事例において、補償金の課税方法に関する問題は依然として未解決のままである。

Source — HR-2025-2364-S および HR-2025-2365-S、実務者向け注記（ノルウェー語）：<https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>; フィンランドの改正法および KKO 2025:19、ボレニウス法律アラート（英語）：<https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, 2026 年 6 月 10 日更新（公式 PDF、スウェーデン語）：<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-varld.pdf>; HFD 2025 not. 36（公式 PDF、スウェーデン語）：<https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>.

出典 — Norwegian, Danish and Finnish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 『*vederlagslova*』に関するノルウェーの実務家の解説; 『*Grundloven*』に関するデンマークの解説 § 73; 2025 年 8 月 1 日の *lunastuslaki* 改正に関するフィンランドの解説,
<https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

ベルギー——1 つの憲法上の保障、3 つの地域別手続き

憲法上の措置。ベルギー憲法第 16 条には、他のすべての権利の基盤となる *ëé* 保障が次のように規定されている *é*: *é* 公益のため、*ëé* かつ法律で定められた場合および *é* 方法に従い *é*、公正かつ事前の補償を条件としてのみ、その財産を剥奪されることがある。憲法はその基準を定めるものであり、手続きを定めるものではない。

地域ごとの区分。手続きは現在、地域ごとに実施されている。フランドル地域においては、収用は 2017 年 2 月 24 日付の「公益のための収用に関する法令」（*Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut*）（フランドル収用法令、*Belgisch Staatsblad*, 2017 年 4 月 25 日号、ベルギー官報（*Belgisch Staatsblad*）、2017 年 4 月 25 日、番号 2017040219）により規定されており、2018 年 1 月 1 日に施行され、2024 年 3 月 8 日の法令により最後に改正された。ワロン地域においては、2018 年 11 月 22 日付の「*Décret relatif à la procédure d'expropriation*」（numac 2018206236）が適用され、2019 年 7 月 1 日に施行された。これらの各法令は、それぞれの地域において、1962 年 7 月 26 日の連邦法（極度の緊急手続きに関する法律（*Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique*））を廃止した。Justel による 1962 年法の Justel 統合版には、地域ごとの廃止が記録されている一方で、同法が依然としてブリュッセル首都圏において適用可能であることが示されており、同地域においては連邦法体系が引き続き手続きの根拠となっている。

フランダースの政令：基準と管轄。第 3 条、§ 第 5 条は、憲法上の措置を同政令独自の規定として再確認している：「収用は、憲法第 16 条に従い、公正かつ事前の補償がなされる場合に

限り可能である」— 収用は、憲法第 16 条に従い、公正かつ事前の補償がなされる場合にのみ可能である。同法令は、この指示以外に評価の算定式を定めていない。司法手続きは治安判事 (*vrederechter*) の前で行われる：収用を行う主体が所有者を召喚する (第 46 条)；*vrederechter* は、収用の適法性および暫定的な補償額について判断を下す (第 48 条～第 53 条、暫定額は第 52 条、§ 第 1 項)；収用が適法であると判断した場合、同裁判官は同一の判決において、*deskundige* (専門家) を任命し、その任務範囲には、当該物件の実地調査記録 (*plaatsbeschrijving*) および最終的な補償額に関する諮問報告書の作成が含まれる (第 50 条、§ 第 2 項)。仮の補償金は、15 日以内に公的預託基金であるデポジット・エン・コンシニャティカス (*Deposito- en Consignatiekas*) に預託される (第 53 条)。その後、治安判事は最終補償額を決定する (第 58 条、§ 第 1 項)。その額が仮補償額を下回る場合、所有者はその差額に利息を加えて返済する (第 58 条、§ 第 2 項)。合法性および最終的な補償額に関する上訴については、それぞれ別個に規定されている (第 54 条～第 56 条および第 59 条～第 61 条)。

考慮から除外されている点。 第 62 条は、一般的な無視規定である：「収用された不動産または物権に対する補償額を決定するにあたっては、収用そのものの目的、または『収用が許可された目的』のための工事の実施に起因する — 補償額の決定にあたっては、収用そのものの目的、または収用が許可された工事の実施に起因する価値の増減は考慮されない。第 63 条 (§~1) は、この指示を、実施中の空間計画 (*ruimtelijk uitvoeringsplan*、*plan van aanleg*、*voorkeursbesluit* または *projectbesluit*) の規定にも拡大している。§~2 は、この計画に基づく価値の除外を、収用決定の 5 年前までに確定した計画に限定している。同法令には、評価基準日を定める規定は含まれていない。同法令には、評価日を定める規定は含まれていない。

部分収用。 土地の一部のみが収用された場合、その土地の所有者は、収用主体に対し、土地全体の収用を「*op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar*」という条件の下で — ただし、収用により、収用されなかった土地が所有者にとってもはや実質的な価値を持たないことを条件とする (第 74 条、§ 第 1 項)；構造物の所有者は、その構造物の収用されていない部分について、買取を請求することができる (第 74 条、§ 第 2 項)。係争案件は、第一審において治安判事 (*vrederechter*) に付託される (第 75 条)。

ワロン地域の法令について、簡単に説明します。 ワロン地域の é 法令 (2018 年 11 月 22 日付け) は、司法手続きを治安判事 (*justice of the peace*) ではなく、第一審裁判所 (*tribunal de première instance*) に委ね、暫定的な補償額を提示額の少なくとも 90% と定めています。同法は、その基準を次のように定義している：「不動産の é な価値とは、不動産を通常の広告条件 é の下で、十分な数の購入希望者が集まった後に売却した際に得られる金額である」— 不動産の市場価値とは、通常の広告条件の下で、十分な数の購入希望者が存在する市場において、当該不動産を売却した際に得られる金額である — 少なくとも、仮判決の期日に可能な限り近い時期に行われた類似不動産の譲渡事例との比較によって推定される (第 53 条)。第 56 条は、この不考慮を二重に規定している。すなわち、実施されている計画、案、または区域によってもたらされる増価または減価は考慮されず、また、公益目的の遂行によってもたらされる増価または減価も考慮されない。

評価者への示唆。ベルギーにおける収用手続きは、地域から始まる。なぜなら、地域が手続き、管轄裁判所、および収用通知書の作成を決定するからである。フランドルの法令は、収用の目的と除外される工事について、公正かつ事前の補償を定めており (第 62 条)、また、5 年以内に、実施計画も補償対象から除外される (第 63 条)；ワロン地方の法令は市場価値を定義し、比較事例を仮判決の日付に準拠させる；ブリュッセルでは、1962 年の連邦手続きが依然として適用されている。フランドルスでは、治安判事が決定する金額は、裁判所が選任した単一の専門家によ

る意見に基づいており、最終的な補償額に関するその専門家の意見書は選任判決自体に盛り込まれており、部分収用が完全収用の請求を裏付けるのは、残余部分が所有者にとってもはや実質的な価値を持たない場合に限られる。

RvVb-A-2526-0327 — *vrederechter* が差し押さえられた時点で。 2025 年 12 月 11 日、Raad voor Vergunningsbetwistingen（許可異議審理委員会）は、*vrederechter*（治安判事）が当該事案の審理を開始した時点で、計画審議会は最終的な *onteigeningsbesluit*（決定）に対する管轄権を失うと判示した。この判断は管轄権に関するものであり、フランダースにおける補償紛争が実際にどこで決定されるかを明確にした。すなわち、計画決定を審査した行政裁判所ではなく、第一審の単独裁判官の前で決定されるということである。

Source — RvVb-A-2526-0327、2025 年 12 月 11 日、公式 PDF（オランダ語で閲覧可能）：<https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>。

検証注記 — 上記の規定は、公式ポータル ejustice.just.fgov.be に掲載されている Justel の統合法典から引用したものです。フラームス収用法令（2024 年 3 月 8 日の法令による最新統合法典 2024 年 3 月 8 日）のフランドル収用法令、2018 年 11 月 22 日付のワロン収用法令 6、および 1962 年 7 月 26 日付の連邦法（その統合法には、フランドルおよびワロン地域における廃止規定と、ブリュッセルにおける継続適用が記載されている）を参照した。憲法第 16 条は senate.be で閲覧された。フラマン語の法令の『Staatsblad』掲載 PDF は正常に取得できなかったため、条項番号は Justel の統合法に表示されている通りである。ベルギーの判例法については、前述の RvVb-A-2526-0327 のみが参照されており、同判決は補償ではなく管轄権に関する判断を下している。

出典 — Dutch and French, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 2017 年 2 月 24 日のフランドル収用法令 (numac 2017040219) および Dé2018 年 11 月 22 日の 2018 年 11 月 22 日付けワロン収用法令 (numac 2018206236)、ジャステル統合法典、ベルギー連邦司法ポータル, <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

ルクセンブルク——1979 年の手続き、および計画法によって追加された日付に関する規定

法令。 収用は、以下の法律によって規定されている。1979 年 3 月 15 日の公益による収用に関する法律 é (Mé morial A — ルクセンブルクの官報 — ° ~1979 年 3 月 28 日の 25 号、p.~500)、これにより 1859 年 12 月 17 日の法律（第 55 条）が廃止された。当部門は、元の官報および Legilux 2018 年 4 月 24 日から適用される統合版で確認した。同版には、3 つの改正法が記録されている：2004 年 6 月 25 日の法律（治安判事の管轄権および手続）、2013 年 7 月 30 日の法律、および 2018 年 4 月 17 日法（いずれも *aménagement du territoire*、土地利用計画に関するもので、後者は前者が追加した条項を改訂したもの）。収用は「par autorité de justice」——司法の権限により——行われる（第 1 条^{er}）。

この措置は憲法に規定されている。 1979 年の法律には評価の算定式は明記されていない。この措置は合憲である：憲法第 36 条（2023 年 7 月 1 日から施行されている改正条文において、「Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi」と規定されている。—— 公共の利益のためであり、かつ公正な補償を伴う場合を除き、いかなる者もその不動産を剥奪されることはない。その場合および方法は、法律によって定められるものとする。re d termin s par la loi”

その金額を決定するのは誰か。 公益事業は、法律または区画計画を承認する *arrêté grand-ducal* によって（第 12 条）宣言され、政令で定められた期間（最長 5 年）内に占有が開始されることとなる。友好的な段階においては、行政登録・国有財産管理局（administration de l'enregistrement et des domaines）の職員が、一定の上限額までの補償額について合意することができ、それを超える場合は、取得委員会（comité d'acquisition de l'É）が決定する（第 13 条）。合意に至らな

った場合、収用者は、当該不動産の所在地の地方行政裁判所 (*tribunal d'arrondissement*) に本件を提訴する (第 23 条)。裁判所が申請を認める場合、同判決において簡易評価により、収用者が提示した金額の 90 パーセントを下回らない暫定補償額を定め、かつ同判決により、1 名または 3 名の鑑定人を任命して、当該不動産の作成および評価を行うため、1 名または 3 名の鑑定人を任命するとともに、裁判官 1 名を指名して報告書を作成させ、当事者および鑑定人と共に現地に立ち会うよう命じる (第 28 条)。専門家は、現地で宣誓を行い (第 30 条)、「*évaluation motivée des indemnités qu'ils proposent*」——すなわち、彼らが提案する補償金の根拠を示した評価——を含む報告書を提出する (第 33 条)——当事者の聴取を経た後 (第 34 条)；賠償額を決定する判決は、答弁書の提出から 1 ヶ月以内に言い渡される (第 35 条)、暫定賠償額を超える追加額は、カッセ・デ・コンシグナション (預託金管理機関) に預託される (第 36 条)。

日付に関する規則と不考慮の規定。 第 12bis 条, 2013 年 7 月 30 日の法律により追加され、2018 年 4 月 17 日の法律により改訂された同条は、国家計画手段に関連する収用について、その両方を規定している。まず、考慮除外について：「*Quelle que soit la nature des biens, il ne peut être tenu compte, même lorsqu'ils sont constatés par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de référence visée à l'alinéa suivant, s'ils sont provoqués par la perspective de modifications aux règles d'utilisation des sols découlant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol*」——資産の性質にかかわらず、たとえ売買契約書によって証明されている場合であっても、基準日以降に生じた価値の変動は、部門別マスタープランまたは土地利用計画に起因する土地利用規則の変更の見通しによって引き起こされたものである限り、考慮に入れない。次に、日付について：資産の評価にあたっては、17 年 4 月 17 日の法律第 12 条第 2 項または第 19 条第 2 項に基づき官報に初めて掲載された日の前日時点における当該資産の価値のみを考慮して行われる。土地利用計画に関する 2018 年 4 月 17 日法の第 12 条第 2 項または第 19 条第 2 項に基づき採択された閣議決定が官報に初めて掲載された日の前日時点の資産価値のみを考慮して評価される。——“*Il est cependant tenu compte de l'évolution générale du prix des biens*”：ただし、物価の全般的な推移は考慮される。第 12 条の 2 に定める計画案件以外では、同法は評価日を定めていない。

残余、相殺および操作。 建物について、その一部を取得しなければならない場合は、所有者が、補償金の支払いを命じる判決が下される前にそう要求した場合には、その建物全体が買い取られる。同様に、分割により総面積の 4 分の 1 に縮小された区画についても、所有者が直ちに隣接する土地を保有しておらず、かつ縮小後の区画が 10 アール未満である場合 (1 アールは 100 平方メートルである) (第 37 条) に限り、同様の取り扱いとなる。第 38 条は、相殺を認めている：「*Si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation peut être prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité*」——工事の実施が残存物件に即時的かつ特別な価値の増加をもたらす場合、その増加分は、補償額の評価において考慮に取られず、建設物、植栽、採石場の開坑および改良工事については、それらがより高い補償額を得るために行われたと審判所が認めた場合、補償の対象とはならない (第 39 条)。取得されたものの、公共の目的には供されていない土地は、元の所有者が返還を請求することができ、その価格は審判所によって定められ、受け取った補償金を上限とする (第 51 条)。

評価者への示唆。ルクセンブルクの指針は、裁判所が選任した専門家を通じて実施される憲法上の適正補償措置である。法令は手続きを規定しており、評価手法については規定していない。また、第 33 条に基づく理由付評価書は、地方裁判所が判断を行う際の根拠となる文書である。収用が部門別マスタープランまたは土地利用計画 (*plan d'occupation du sol*) の実施を目的とする場合、第 12 条の 2 は、当該閣議決定の初回公告前日時点の価値——この閣議決定は物価の全般的な変動のみを反映し、売買記録に明記されている場合でも、計画見込み価値の変動は除外され

る——閣議決定の初回の公示前日時点の価値——が基準となり、これは物価の全般的な変動分のみを指数化して算定され、たとえ売買記録によって立証されている場合でも、計画見込みによる価値変動は除外される。第 38 条の相殺は残余部分に対して適用されるため、部分収用においては、収用対象外となった土地の直接的かつ特別な価値向上分は無視されることなく個別に算定され、第 37 条は、所有者に対し、全面収用を請求するための明確な基準を定めている。

検証に関する注記 — 当該法律は、官報の原文で掲載された (Mémorial A n° 25、1979 年 3 月 28 日、公式の Legilux PDF として取得) および 2018 年 4 月 24 日から適用される Legilux 統合版 (HTML) で参照された。同統合版には、2004 年 6 月 25 日、2013 年 7 月 30 日および 2018 年 4 月 17 日の改正法を記載している。第 28 条、第 33 条、第 35 条、37 条、38 条、39 条、および 51 条は、ここで述べられているすべての点において、両テキストで実質的に同一であり、12bis 条は、前述の通り、統合法典にのみ記載されている。憲法第 36 条は、2023 年 7 月 1 日から適用される Legilux の統合法文で参照した。収用評価に関するルクセンブルクの裁判所または憲法裁判所の判決は参照されていない。また、2024 年～2026 年の収用評価に関する判決は見つからなかった。

出典 — French, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 1979 年 3 月 15 日の公益 *é* を理由とする収用に関する法律、Mémorial A n° 25 du 1979 年 3 月 28 日、p. 500、および 2018 年 4 月 24 日に適用される *é* の統合法文、2018 年 4 月 24 日、Legilux (ルクセンブルク大公国官報 *é* de) , <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

オーストリア — *Verkehrswert*、および裁判所向けに作成された評価に関する法令

憲法上の最低基準。 1867 年 12 月 21 日付の市民の一般権利に関する国家基本法 (Staatsgrundgesetz) (StGG, RGBL. 第 142/1867 号——RGBL. (*Reichsgesetzblatt*、帝国法律公報)) は、現在も憲法として効力を有しており、次のように規定している: 「所有権は不可侵である。所有者の意思に反する収用 *ü* は、Fä で法律が定める場合および方法においてのみ行われることができる」 — 不動産は不可侵である。所有者の意思に反する収用は、法律が定める場合および方法においてのみ行われることができる。

単一の法令は存在しない: 鉄道法をモデルとする。 オーストリアには一般的な収用法は存在せず、各分野の法令に補償規定が定められており、そのうちのいくつかは鉄道法 (Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl. (*Bundesgesetzblatt*、連邦官報) — 最終改正: BGBl. I Nr. 111/2010)。その措置は、特定の金額ではなく、完全な補償である: “Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten” — 鉄道事業者は、民法 (ABGB) 第 § 365 条に基づき、収用によって生じたすべての金銭的損害について、収用された当事者を補償しなければならない (§ 4, Abs. 1 EisbEG)。用益権者 (——所有権を持たずに他人の不動産を使用し、その収益を享受する民法上の権利) や、使用権者、賃借人の被る不利益も考慮される (§ 5)。除外事項は §~7 に記載されている: より高い請求権を立証するために明らかに引き起こされた状況は考慮されない (第 1 項)、および「鉄道敷設の結果として収用対象となった物件に生じた Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht” — 特別な愛着の価値 (: 所有者の個人的または感情的な愛着) および、鉄道建設の結果として収用対象物が被った価値の増加分は、計算において考慮されない (Abs. 2)。補償は金銭で支払われる (§ 第 8 条、第 1 項)。

部分収用。 § 6 EisbEG: 土地所有権の一部のみが収用される場合、補償額の算定にあたっては、譲渡された土地の価値だけでなく、残存部分の価値の減少も考慮される。すなわち、収用されなかった部分の分割による価値の減少および減価分についても、同一の補償金の中で補償される。

誰が査定を行うのか、またその査定額が再検討されるのはどのような場合か。 行政当局は収用を決定し、「Enteignungsbescheid」（収用決定書）において補償額を定める（§ 17, Abs. 2 EibEG）。その後、いずれの当事者も、決定が確定してから 3 ヶ月以内に、管轄の Landesgericht（地方裁判所）に対し、補償額の再算定を請求することができる：「被収用者および鉄道事業者は、収用決定が確定してから 3 ヶ月以内に、補償額の $\ddot{a}$ を管轄 $\ddot{a}$ の Landesgericht ... に改めて決定するよう請求することができる」（§ 第 18 条第 1 項）。合意が成立しない場合、「hat diese das Gericht festzusetzen」— 裁判所がこれを定める（§ 22, Abs. 1）。連邦刑事訴訟法（Bundesstraßengesetz）1971 年（BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971）は、連邦道路に関する分野別の枠組みを示している：「収用された者には $\ddot{u}$ 、 $\ddot{u}$ 、および収用によって生じたすべての $\ddot{o}$ 財産法上の不利益 Schadloshaltung (§~1323 ABGB)」（§~18, Abs.~1）；道路工事に起因する価値の増加は考慮されず、残余地の価値の減少が考慮され、残余地が従来の目的で使用できなくなった所有者は、土地全体の取得を請求することができ、補償額は、自治体が計画区域またはプロジェクトに関する公示において連邦政府の計画意図を知った時点で存在していた（Widmung）に基づき算定される。その額は、計画区域またはプロジェクトに関する公示において、自治体が連邦の計画意図を認識した時点で存在していた用途指定に基づき、§§ 4 to 8 EibEG (§ 20, Abs. 2 BStG) に基づき、宣誓した中立な専門家の意見に基づいて、収用決定において金額が確定される。金額に対する不服申立ては、3 ヶ月以内に州裁判所（Landesgericht）に対して行われ、EibEG の手続きが適用される (§ 20, Abs. 3 および 5)。

評価法。 司法段階においては、その手法が法典化されている：不動産評価法（Liegenschaftsbewertungsgesetz）（不動産の司法評価に関する連邦法 $\ddot{u}$ — LBG, BGBl. Nr. 150/1992）は、「すべての司法手続において」— あらゆる司法手続において (§ 1) 不動産の評価に適用される。その原則的な基準：「法律または法律行為 $\ddot{a}$ により別段の定めがない限り、当該物の市場価格を算定しなければならない」（§ 第 2 条第 1 項）；その定義：「市場価格とは、Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann」— 市場価値とは、通常、誠実な商取引における当該物の売却時に得られる価格である (§ 2, Abs. 2) ；特別な嗜好やその他の個人的かつ非経済的な価値の属性は、その算定の対象外となる (§ 第 2 条第 3 項)。§§ 第 3 項から第 7 項では、比較法、収益法、原価法（Vergleichswertverfahren、Ertragswertverfahren、Sachwertverfahren）を法典化し、手法の選択は、最新の学術的知見および一般的な市場慣行に基づき、専門家に委ねている。裁判所は、当該専門分野における司法宣誓済みの専門家 (§ 8, 第 1 項) を根拠として、決定的な評価日（Stichtag）は手続において定められる (§ 第 8 条第 2 項) — EibEG 自体は評価日について言及しておらず、BStG は前述の通り、ゾーニング状況のみを規定している。

評価者への示唆。オーストリアにおける収用評価は、事案が裁判所に持ち込まれた時点で LBG に基づくヴェルケルスヴェルト（市場価値）の評価となり、その全過程において EibEG 方式の補償が適用される。すなわち、その金額は、所有者が被ったすべての金銭的不利益を完全に補填するものでなければならない、残余部分の価値減少分は補償額内に含まれる (§~6 EibEG) に含め、プロジェクトに起因する価値の増加およびそれ以外の特別な好意による価値 (§~7, Abs.~2) は除外される。この二段階の管轄権は割当に重要である：行政決定は宣誓専門家による証拠に基づき金額を確定し、いずれの当事者も 3 ヶ月以内にその問題をランデスゲリヒト（州裁判所）へ移送することができ、そこでは LBG が手続を規定し、決定的な基準日（Stichtag）の明示を義務付けている。道路収用については、評価の対象となるゾーニングは、連邦の計画意向が明らかになる前に存在していたものであり、それ以降におけるいかなる方向への計画変更も除外される。

VfGH E 1783/2025 — 沈黙は拒否権とはみなされない。 2025 年 10 月 7 日、憲法裁判所は、所有者が交渉に応じないことを理由に収用を阻止することはできないとの判断を下した。交渉に

よる取得に向けた真剣な試みは前提条件を満たしており、回答を得る必要はない。評価上の影響は間接的ではあるが現実的なものである——「真摯な事前提示」という法定要件は、提示そのものに関する要件であり、回答に関するものではないため、その提示を裏付ける鑑定評価は、その試みが真剣であったことを立証する全重みを負うことになる。

Source — VfGH E 1783/2025、実務者向けメモ（ドイツ語で閲覧）：<https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

検証注記 — 上記の規定は、公式 RIS ポータル (ris.bka.gv.at) 上の統合法文で確認しました：StGG 第 5 条；EisbEG §§ 第 4、5、6、7、8、17、18 および 22 条（第 1 項）；BStG 1971 §§ 第 18 条および第 20 条；LBG §§ 1、2、3-7、8、9 および 10。引用された箇所は RIS からの逐語的な引用である。BStG § 18、Abs. 1 については、最初の文のみが逐語的に引用されており、その段落の残りの部分は RIS のテキストから要約されている。2024 年から 2026 年にかけての収用補償に関するオーストリアの裁判所の判決については、今回の検証作業において、RIS 上で確認できるものはなかった。前述の VfGH E 1783/2025 は、判決の RIS 本文ではなく、実務家向け注記で閲覧したものである。

出典 — German, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持：不動産評価法（LBG、BGBl. 第 150/1992 号）、鉄道収用補償法 ä（EisbEG、連邦官報 第 71/1954 号）および 1971 年連邦道路法 B、現行版、連邦法情報システム（RIS）、
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

エストニア — 公益のための取得、最終手段としての収用

法令。適用される法律は、「*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*（KAHOS）」、すなわち「公益のための不動産取得法」であり、これはエストニアの官報である『*Riigi Teataja*』（国家公報）に掲載された英語訳版によるものである。2018 年 6 月 6 日に可決され、2018 年 7 月 1 日より施行されている。同法の §~48 により、旧 *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*（KASVS、1995 年不動産収用法）は以下の文言により廃止された：“*Kinnisasja sundvõõ* 収用法廃止される — また、§ 第 41 条により、旧法の下で完了するのは、2018 年 7 月 1 日以前に収用決定がなされていた手続きのみである 2018 年 7 月 1 日以前に収用決定がなされていた手続きのみを、旧法に基づき完了させる。したがって、収用法を名指しする指示は、2018 年半ば以降に開始されたあらゆる手続きについては、代わりに本法が適用される。ここで引用されている統合法は、RT I、2024 年 12 月 4 日、第 10 号であり、2025 年 1 月 1 日より施行されている。

同法の構成から、そのタイトルが説明される。すなわち、州または自治体はまず、所有者との合意を目的とした行政上の取得手続きを行う (§§ 22, 26–27) が、合意が成立しなかった場合にのみ、正式な収用決定へと進む (*sundvõõrandamise otsus*, § 29)。第 3 章に定める補償規則は、両ルートとも同一である。

その措置について、§ 11(1)–(2) には次のように規定されている。取得者は、所有者に対価 (*tasu*) を支払わなければならない、また「対価は、不動産 *väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad*” — 対価は、不動産の価値および、取得に直接起因する金銭的損害および収入の喪失（もしあれば）に対する補償から構成される。§ 第 12 条 (3) は、評価に関する基本原則を定めている：評価は補償を目的として行われ、補償とは、被害者を「収用が行われなかった場合にその者が置かれていたであろう状況に可能な限り近い状況」に置くことを意味する。

評価の基準は市場価値 (*turuväärtus*) ですが、1 つの例外が明記されています。§ 第 12 条第 5 項に基づき、改良された不動産の評価額は、当該不動産の市場価値、または土地の市場価値と建物の減価償却後の建設費の合計額のうち、いずれか高い方の金額となります。また、当該不動産が自然人から取得され、かつその自然人の住居として使用されていた建物が付随している場合、評価は土地の市場価値と建物の建設費の合計額に基づいて行われる（RT I の改正、2023 年 7 月 6 日、第 2 条、2023 年 7 月 16 日施行）。同法では「市場価値」の定義は明記されていないが、§ 第

12 条 (7) では、評価報告書は「適正な評価実務を考慮して」作成されることが求められている (*hindamise hea tava*)。

日付。 § 11(5): “Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse” — 対価は、専門の鑑定人または手続実施当局が、当該手続において当該不動産の価値を初めて算定した日をもって決定される。正当な理由がある場合、当局は価値算定の日付を更新することができる。

評価を行う者。 手続実施機関が評価を手配する (§~12(1))。§~12(2) (2025 年 1 月 1 日より施行される改正により RT I, 04.12.2024, 1) に基づき、評価は、「専門職法」に基づくレベル 7 の専門資格を有する不動産鑑定士に委託されるか、あるいは、土地・空間計画委員会 (*Maa- ja Ruumiamet*) が、「土地地籍法」に基づき管理される国家取引データベースおよび市場分析に基づき、Maa- ja Ruumiamet (土地・空間計画委員会) が決定する。また、当局は、土地評価法、自然保護法、国有財産法、またはその他の関連法令に基づき承認された方法論を適用することもできる。

考慮の対象から除外されるもの。 § 第 8 条第 2 項は、同法の唯一の除外規定である。すなわち、引き受けた債務、それに起因する収入の損失、および 収用手続の通知の送達後に当該不動産に対して行われた改良については、補償の対象とならない。同法には、収用当局（米国では「コンデナー」）の事業によって生じた価値の増減を評価から除外するよう指示する規定は含まれておらず、残余財産に対する改良分の相殺 も認められていない。

部分収用。 不動産の一部のみが収用され、それによって当該不動産が分割されたり価値が低下したりして、その一部がもはや本来の目的で使用できなくなった場合、所有者は、その全体（またはさらなる一部）の収用、あるいは土地の (§ 第 10 条第 1 項)；逆に、一部を収用することで目的が達成できる場合には、所有者は残りの部分の収用を行わないよう請求することができる (§ 第 10 条第 2 項)。§ 12(4) は、切り離された部分 (カット) の評価規則を定めている (*äralõige*)：単独で使用可能な切り離された部分は、売却可能な物件として評価される；単独で使用不可能な切り離された部分は、その切り離しおよび周辺環境の変化によって生じる不動産全体の市場価値の低下分によって評価される。§ 第 13 項では、残存地における直接的な金銭的損害として、補償の対象となるものとして、とりわけ、使用不能となった建築物または改良工事、建築可能性の喪失または減少、および公道へのアクセス路の喪失または延長を挙げている。

追加報酬。 対価に加えて以下の 3 つの金額が支払われますが、いずれも評価額に基づくものではありません。成功報酬 (*motivatsioonitasu*) は、対価の 20% — 下限は全国平均月額総給与の 0.8 倍、上限は 50 倍 — として、買収手続き (§ 15) において合意に達した場合に支払われる；居住用住居の喪失に対しては、対価の 10 パーセントが支払われる (§ 16)；また、比較評価報告書の作成費用を含む手続き費用は、文書化された超過分手当付きで定額で補償される (§ 17)。土地が収用された自治体は、対価を受け取るが、§§ 15–17 に記載された追加補償は一切受け取らない (§ 11(2¹))。

エストニアは欧州連合 (EU) の加盟国であり、「欧州人権条約」の締約国である。補償の額については、本調査全体を通じて同様であるが、各国の国内法に委ねられている。

評価者への示唆。 エストニアの指針は、市場価値を通じて運用される補償指針であり、その 3 つの特徴が業務に直接的な制約を課している。評価日は手続き上のものであり、司法的なものではない。価値は、更新の対象となるものの、手続きにおける最初の決定時点のものが採用されるため、鑑定士自身の報告書が、その後のすべての手続きにおける評価日を決定することになる。

§ 12(5) に規定される住宅に関する特例は、市場価値に代えて「土地価格＋建築費」という基準を適用するものであり、これはまさに——自己居住用住宅という——市場価値と建築費の差が最も生じやすいケースにおいて適用される。また、改良不動産に関する一般規則では、これら二つの基準のうち高い方が採用される。また、§§ 15–16 に規定される割合は、独自の最低額および上限額が設けられた法定加算額であり、その算定基礎となる価値とは別個に報告されなければならない。

検証に関する注記 — 上記の規定は、2025 年 1 月 1 日より施行されているエストニア語の統合テキスト (RT-I, 2024 年 12 月 4 日、10) に基づき、Riigi Teataja の公開 API から取得したものであり、Riigi Teataja が公表した英語訳 (統合法 523122024011) と併せて確認された。エストニア語の条文が正式なものである。KASVS の廃止については、KAHOS の原制定条文 (RT I, 2018 年 6 月 29 日、1)、§ 48) により確認された。引用されたすべての箇所は、これらの条文から逐語的に転載したものである。同法を適用した裁判所の判決は確認されておらず、この問題に関する判例調査は行われておらず、2024 年から 2026 年までの判決も報告されていない。

出典 — Estonian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS)、全文 RT I, 2024 年 12 月 4 日、10 頁；英語訳「公共の利益のための不動産取得法」、Riigi Teataja, <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

ラトビア——特定法に基づく収用および強制的な土地使用料が違憲と判断された

法令。 公共の必要性による財産の収用は、*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* (公共の必要性に必要な不動産の収用に関する法律) — によって規定されている。— 2010 年 10 月 14 日に採択され、2010 年 10 月 14 日に採択され、2011 年 1 月 1 日から施行されている；ここに掲載されている統合法には、2016 年 4 月 14 日、2022 年 3 月 31 日および 2025 年 2 月 13 日の改正法が反映されている。その構造は独特である。取得機関はまず任意の合意を模索し、合意が成立しない場合、当該不動産は「例外的な場合に限り、適正な補償を伴い、かつ特定の法律に基づく場合にのみ」(第 4 条および第 5 条) — 当該不動産については、セイマによる個別の法律による。

その措置。 第 21 条では、これを一文で次のように定めている：“Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim” — 前所有者に対しては、その以前の経済状況と同等の経済状況を確保する補償が定められなければならない。第 22 条 (1) 項は、その構成を次のように規定している：補償は、不動産の市場価値 (*ērtība*) および、所有権の移転に起因して所有者に生じた損失に対する補償、ならびに、一部が譲渡された場合には、譲渡された部分の使用に起因する損失に対する補償から構成される。当該不動産が、通知が送付された日に居住していた所有者の唯一の居住空間である場合、当該機関は、市場価値の 5 パーセントに相当する額を補償額に上乘せする (第 22 条 (4))。当該機関が自費で土木構造物や通信設備を建設するなどして、現物で解消することを引き受ける損失は、補償額には含まれない (第 24 条)。

日付。 市場価値は、「当該不動産の検査日時時点で、法令の要件に従って開始された当該不動産の利用状況に基づき」決定される (第 22 条第 2 項) — アプセコ (*š*) アナス・ディエナ (*anas diena*)、すなわち検査日は、価額算定日 () であると同時に使用日でもある。この規則は裁判所においても適用される。第 27 条第 3 項に基づき、裁判所は検査日時点における不動産の状態を基準とし、当該機関が補償額を決定した日時点の補償額を算定する。

評価を行う主体。 当該不動産を必要とする機関が、「不動産の認定評価者による評価」(*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) および生じた損失 (第 20 条 (1)) を「考慮に入れて」、補償額を決定する；a 未開発の土地については、その額が最低月収額を超えない場合、デミニミス (*de*

minimis) の例外が適用され、代わりに面積平均値を用いることが認められる (第 20 条 (1¹))。第 23 条 (2) は、評価において何を含めるべきかを定めており、収益性を含む——第 23 条 (2)(5)——所有者がそれらの可能性を活用するための活動を行っていた場合には、建設および経済的利用の可能性。所有者は、特定の譲渡法が施行されてから 20 日以内に、民事訴訟法に基づき、通常の裁判所においてその金額について異議を申し立てることができる (第 27 条 (1)~(2))。

考慮から漏れている点。 第 19 条 (2) 項は、同法がこれを無視していることを示している：「Ja, veicot projektēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18.ā minētais paziņojums」——当該不動産の価値が、当該機関自身の設計作業の結果として変更された場合、評価は、第 18 条の通知が送付された日に当該不動産を特徴づけていた情報に基づいて行われる。基準日を通知日 まで遡らせることで、当該プロジェクトの影響は排除される。

部分的な収用。 一部のみが必要であり、かつ残りの部分が——面積不足、負担、形状、または地方自治体の空間計画に基づくその他の事情により——利用できない場合、当該機関は、別段の合意がない限り、その全部の処分を提案しなければならない。この点に関する紛争は裁判所に付託される (第 6 条)。部分的な譲渡において、損失には、いかなる場合においても、「不動産の残存部分の価値の減少」およびその用途の変更に伴う補償——アクセス路の喪失または新たなアクセス路の設置費用、抵当権等の変更、ならびに空間計画に基づく制限——が含まれる (第 25 条 (2)(2))。損害額は、原則として民法に基づき算定される (第 25 条第 1 項)。

憲法裁判所、2025 年 12 月 10 日の判決、事件番号 2024-21-0103。 この期間における憲法裁判所の最も影響力の大きい不動産評価に関する判決は、譲渡法の下ではなく、それに隣接する制度である強制分割財産 (*dalītais īpašums*) ——すなわち、マンションが他人の所有する土地の上に建っているという土地改革の遺産——に関して下されたものである。1937 年民法の施行に関する法律に対する 2021 年の改正 (*Spēkā stāšanās likums*) により、従来の強制賃貸借は、法定土地利用権 (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) に置き換えられ、これは、当該建物を受益者とする不動産上の地役権として構成され、その使用料は第 38 条 (2) 項第 2 文により次のように定められている：「Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā」——使用中の土地の地籍評価額の 4 パーセントを年間額とし、年間 50 ユーロを下回ってはならない。第 42 条 (7) 項では、住宅用建物の年間増額の上限を 30 パーセントと定めている。この地籍評価額とは、国が管理する土地台帳 (地籍) において、一括評価によって行政的に定められた価値のことです。これに最も近い米国の概念は「評価額 (assessed value)」です。

手数料の根拠となった評価インフラも、本件の一部であった。2025 年 1 月 1 日以降、「地籍法」の経過措置 (第 43 項¹–第 43 項³) により、すべての地籍対象について、2 つの地籍価値を算定し登録することが義務付けられる。すなわち、不動産不動産税に用いられる「財政地価評価額」、および、とりわけ法定土地利用料などに用いられる「普遍的地価評価額」——この普遍的基準額は、2012 年から 2022 年までの市場取引から導き出された 2022 年 7 月 1 日時点の平均価格水準の 80% を上限とする。この使用料は普遍的評価額に基づき、税金は財政的評価額に基づき算定され、裁判所はその結果として算出された数値を記録した。ある申請者の事例では、€ の不動産税 1,353.15 に対し、受け取った使用料は €1,079.92 であった。別の事例では、税額が €555.54 であるのに対し、使用料は €210.32 であった。土地所有者が受け取った使用料は、同一の土地にかかる税額を賄うには至らなかった。

裁判所は、判決の主文において、第 38 条第 2 項、第 2 文、および第 42 条第 7 項、ならびに——

これらが法定の土地利用関係に関わる範囲において——『地籍法』の経過規定および 2020 年 2 月 18 日付内閣令第 103 号の第 40 項および第 42 項は、サトヴェルスメ（憲法）の第 105 条の第 1 文および第 3 文（不動産条項）と矛盾し、2027 年 1 月 1 日より無効であると判断した。さらに、セイマは 2026 年 6 月 1 日までに、2025 年 1 月 1 日以降に生じる、土地所有者の基本的権利に対する不当な侵害に対し、土地所有者が適切な補償（*atbilstīgs atlīdzinājums*）を受けられるよう、その手続きを定めるよう命じた。において、法定使用料が当該不動産の固定資産税を賄えない場合、単にそれに等しい場合、または税金の支払後に不釣り合いに少ない残額しか残らない場合に限り、その基本的人権に対する不当な侵害に対して賠償を命じた。本判決は確定判決であり、言い渡しと同時に効力を生じた。これは、当該不動産使用权に関する同裁判所による 2 件目の判決である。2023 年 5 月 2 日の判決（事件 2022-02-01）は、権利そのもの（第 38 条 (1)）を支持し、その 4 パーセントの使用料（第 38 条 (2)、第 42 条 (1) と併せて）を 2024 年 7 月 1 日をもって無効とした；立法府は、最低 50 ユーロを条件とした 4% の規定を再制定したが、その条文が 2025 年に無効とされた。裁判所も引用している 2018 年 4 月 12 日の判決（事件番号～2017-17-01）については、言及されなかった。

ラトビアは欧州連合（EU）の加盟国であり、「欧州人権条約」の締約国でもあるが、補償の額については依然として国内法の対象となっている。

評価者にとっての含意。譲渡法の下では、この指示は等価指示である——市場価値に減価分を差し引いたもの——として評価される。これは、法的に開始された用途における調査日時点の価値に基づき、第 19 条 (2) の「日付のずれ」により当該施設独自の設計上の影響を排除した上で、残余部分の価値の減損が、部分収用における明示的な損害項目として扱われる。2025 年 12 月の判決は、別の理由から評価実務にとって重要である。すなわち、行政的に査定された価値——新しい 2 桁形式の地価——が、私的収入源を確定するために使用される場合、その価値が憲法上の下限の評価対象となることとなるからである。市場価値水準を下限とする普遍的な地籍評価額に対する 4% の規制収益率は、同じ土地について異なる計算方法による財政評価額に課される税額と比較され、純残余が不釣り合いに小さいか、あるいはマイナスの場合には無効とされた。2025 年 1 月 1 日以降の期間について補償が支払われることとなる。分割不動産制度下で業務を行う評価士は、報酬算定基準、買取り慣行、およびセイマ（議会）に制定が命じられた補償手続きが 2026 年まで継続し、無効とされた規定は 2027 年 1 月 1 日に失効することを想定すべきである。

検証に関する注記 — 法令の条文はラトビア語の原文で読み、国家言語センターによる英語訳（likumi.lv、公式発行元；2025 年 2 月 13 日までの改正を反映した統合版）と照合した；引用されたラトビア語の箇所は、ラトビア語原文からの逐語訳である。事件番号 2024-21-0103 に関する判決文は、サトヴェルスメス・ティエサ（*Satversmes tiesa*）が発行したラトビア語の PDF（54 ページ；判決主文および上記で引用した箇所は逐語的転載）にてラトビア語原文で精査された；事件のメタデータ（事件の開始、参加、審理および判決の日付）は、同裁判所の事件ページと照合して確認された。事件番号 2022-02-01 に関する 2023 年 5 月 2 日の判決は、その主文部分について、同裁判所のラトビア語 PDF（アーカイブ版）で確認した。当部門は 2018 年の判決を精読しておらず、その存在については、裁判所自身が引用していることを根拠としている。

出典 — Latvian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* (likumi.lv); *Satversmes tiesas* 2025 年 12 月 10 日の判決（事件番号 ā 第 2024-21-0103 号 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

リトアニア — 評価が義務付けられており、開始時点でその使用が凍結される

法令。 公共の必要による土地の収用 (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) は、*Žemės įstatymas*（土地法）の第 VIII 章——第 45 条から第 48 条——および 1994 年 4 月 26 日付け第 I-446 号法 () の第 VIII 章——第 45 条から第 48 条——に基づき、2023 年 1 月 4 日から効力を有する；ここに掲載された統合法文は 2026 年 8 月 1 日から施行されている版本であり、これには 2023 年 6 月 29 日付法律第 XIV-2114 号および 2025 年 12 月 18 日付法律第 XV-704 号に

よる改正が盛り込まれている。その上位には、民法第 4.100 条（2000 年法律第 VIII-1864 号により承認）があり、不動産は公共の必要のために「tik išimtiniais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka」— 例外的な場合に限り、かつ法律で定められた手続きに従ってのみ — 収用され、所有者には「pinigais to daikto (turto) rinkos kaina」— 不動産の市場価格に相当する金銭により —、あるいは当事者間の合意により、他の不動産の譲渡によって補償される。合法性、価値、および損失に関するすべての紛争は、裁判所によって決定される（第 4.100 条 (2)~(3)）。

誰が決定し、誰が評価するのか。 この手続きは、*Nacionalinė žemės tarnyba*（国立土地局）—— 現在は環境省傘下に置かれている国立土地局——によって管理されている。収用を申請する国家機関または市議会は、具体的な公共の必要性が客観的に存在し、当該区画なしにはその必要性を満たすことができないことを、政府が定める方法により実施された費用便益分析を根拠として立証しなければならない（第 46 条第 1 項）；国家土地局の長は、手続きを開始するかどうかを決定し（第 46 条第 2 項）、土地の収用に関する決定を行う。評価そのものは、収用に関心を持つ機関が委託・費用を負担し、『不動産および事業の強制評価に関する法律（*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*）』に基づく強制評価として実施され、評価方法は不動産および事業の評価を規制する法令に従って選定される（第 47 条第 1 項）に従って選定される。評価報告書の有効期間は 12 ヶ月であり、その期間内に収用計画が承認されない場合は、報告書を更新しなければならない。

当該措置。 第 47 条 (1) 項は、以下の基準で始まる。「žės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžę... pinigais pagal rinkos vertę」——所有者および（または）その他の利用者は、公正に市場価値に基づき金銭で適正に補償されなければならない——あるいは、所有者の書面による同意がある場合は、収用された区画に隣接する国有の区画を、同等の価値またはそれ以下の価値のものとして付与し、その差額を金銭で支払うこと（第 47 条第 4 項）。また、金銭による補償の対象となるのは、植栽、植林地および立木の積材量の価値、得られなかった収穫物、農業生産および森林の育成に投じられた資金、ならびに収用によって生じた所有者または利用者のその他の損失（当該区画で行われていた商業活動の終了または制限に関連する損失を含む）である。住宅が建っている土地の場合、住居の補償額は、評価に関する法令に基づき選定された少なくとも 2 つの評価方法を用いた強制評価により算定され、所有者にはそのうちのより高い評価額に基づいて補償が行われる（第 47 条第 1 項、2023 年改正）。

日付および用途は凍結される。 第 47 条 (1) は、手続開始時点における当該土地の状態を次のように定めている：“Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo bū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje” — 収用対象となる区画の市場価値は、収用手続が開始されたという法律的事実が不動産登記情報システムに登録される 前に定められていた主な土地利用目的および利用方法に基づき、決定される。評価そのものはその後、手続きの過程で実施され、残差の場合には、土地価格図上の同一価値区域において、公共の必要性を規定する地域計画文書の承認から評価報告書の作成までの間に締結された取引によって示される価格の変動を算定に考慮に入れなければならない。

合意に至らなかった場合。 収用および補償に関する契約が締結されなかった場合、紛争が存在するとみなされ、利害関係のある機関は、決定が下されてから収用決定から 60 日以内に裁判所に申し立てを行わなければならない——その際、決定に記載された補償金を、まず公証人、銀行、またはその他の信用機関の預託口座に振り込んでおく必要がある（第 47 条第 5 項）。当該機関が利用の緊急性を立証できなかった場合、評価報告書が作成されていない場合、または金額が預託

されていない場合、裁判所は当該区画を国名義で登記し、その利用を開始することを許可しない（第 47 条第 6 項）。許可が与えられた時点で、所有者は預託された金額の所有者となる（第 47 条第 7 項）。その後、裁判所は本案に関する紛争を審理し、異なる評価額および異なる損害額を定めることができる。その場合、和解は裁判所の判決の条件に従って行われる（第 47 条第 8 項）。収用計画の作成および承認、ならびに補償額に関する紛争は、当該区画が所在する場所の一般管轄地方裁判所（*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*）が審理する（第 46 条第 9 項）。

部分収用。 区画の分割の後、収用されなかった残余地が 0.04～ha（その他の用途）または 0.1～ha（農林業用途）以下となる場合、あるいは残余地がその土地に課された特別な土地利用条件により、その主たる土地利用目的および方法に従って利用できない場合、当該残余部分は、事業提案期間の終了前に所有者からなされた請求に基づき、収用された区画と合わせて単一の区画として扱われる——すなわち、それとともに収用される。この規則は、残余地が同一所有者の別の区画に隣接している場合には適用されない（第 46 条第 10 項）。これに加え、第 47 条第 1 項の「一般損失」の項目には、分割に伴う結果が規定されており、法律上、残余地に対する地価上昇分の相殺は認められていない。

リトアニアは欧州連合（EU）の加盟国であり、「欧州人権条約」の締約国でもあるが、補償の額については依然として国内法の対象となっている。

評価者にとっての意義。以下の 3 つの特徴が、本業務を特徴づけている。評価は規制された行為である。すなわち、評価法に基づく義務的な評価であり、取得機関から委託され、有効期間は 12 ヶ月間であり、住居物件については、所定の 2 つの手法による比較が行われ、その結果は所有者に有利に決定される。用途は固定されるが、価格は固定されない。価値は、手続きが登記された時点における土地利用の目的および態様に基づいて決定される一方、同項では、基礎となる計画文書の承認以降における価値区域の価格変動を考慮に入れるよう定めている——分類は早期に確定され、価格水準は後期に確定される。また、保証金制度により、収用決定における算定額は、裁判闘争が始まる前に支払われることになっている。地方裁判所における本案審理の段階において、異なる定評に関する主張が聴取される。

検証注記 — 上記の規定は、セイマス（リトアニア議会）の法令ポータル（e-seimas.lrs.lt）が公表したリトアニア語の統合法文に基づき確認されたものである。具体的には、2026 年 8 月 1 日から施行されている「土地法」および 2026 年 7 月 31 日から施行されている版。引用された箇所はすべて、これらの条文からの逐語的な転載である。「不動産および事業の強制評価に関する法律」は、土地法本文内で参照されているため（法律 XV-704 号により改正されたもの）として引用されており、その条文は別途取得されていない。2024 年～2026 年の間に、第 45 条～第 48 条または第 4.100 条を適用した裁判所の判決は発見されなかった。リトアニア最高裁判所（Lietuvos Aukščiausiasis Teismas）や地方裁判所における判例調査は行われず、判決も報告されていない。

出典 — Lithuanian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: Lietuvos Respublikos žemė įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); リトアニア共和国民法典、第 4.100 条～第 4.103 条, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

ギリシャ — 完全補償、法廷での日付

憲法条文。 憲法第 17 条 (*Syntagma*、2019 年 11 月 25 日の決議により成文化され、政府官報『*Efimerida tis Kyverniseos*』, FEK — A'～2019 年 12 月 24 日付 211 号) は、その措置、日付、および裁判所をその文言のまま規定している。第 2 項：正当に立証された公益のため、かつ法律が定める場合および方法に限り、かつ常に、裁判所による補償の暫定決定に関する審理の時点で収用された不動産が有していた価値に相当する事前の完全な補償（*pliris apozimiosi*）が支払われた後に限り、いかなる者も不動産を剥奪されることはない。最終決定が直接申請された場合には、その審理時の価値が採用され、最終決定に関する審理が暫定決定の審理から 1 年以上経過し

て行われる場合には、最終審理時の価値が基準となる。第 3 項は、の適用除外を規定している：収用行為の公告後「かつ、そののみを原因として」(*kai mono exaitias tis*) 生じた収用財産の価値の変動は、考慮されない。第 4 項は管轄裁判所を定めている（「補償額は管轄裁判所によって決定される」、*i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*）を定め、事前支払いを収用の条件とし、決定から 18 ヶ月以内に支払いを義務付け、これを遵守しない場合は収用が自動的に失効するとし、補償金そのものをあらゆる税金、控除、または手数料から免除する。

法典。 当該法令は、法律第 2882/2001 号、すなわち「*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*」——すなわち (FEK A' 17 of 6 February 2001)。これには度重なる改正が加えられており、評価に関して重要な改正は、法律第 4070/2012 号 (FEK A' 82 号、2012 年 4 月 10 日) により行われ、当部門は官報の本文から同法の第 128 条および第 129 条を確認した。ギリシャでは無料の公式統合版が公表されていないため、現行の条文は官報から照合して作成する必要がある。

措置、日付、および方法。 第 13 条第 1 項は、憲法に準拠している。すなわち、補償は完全でなければならない (*pliris*) ものであり、補償の仮決定を求める裁判所での審理時点、あるいは最終決定を求める直接申立ての場合には、その審理時点における収用された不動産の価値に相当するものでなければならない。同項は続いて、証拠上の基準を定めている。すなわち、価値を推定するための基準として、基準時点における隣接する類似の不動産 (*parakeimena kai omoeidi akinita*) の価値、および収用された不動産の収益 (*prosodos*) が考慮される。これが、ギリシャの実務における比較・単位価値アプローチの法的根拠である。すなわち、裁判所は近隣かつ同種の不動産に関する証拠に基づき、当該不動産の単位価値を決定し、収益は二次的な指標として扱われる。

考慮されていない点。 第 13 条第 2 項は、憲法上の無視を法典のレベルで繰り返している：a 収用公告の公表後に生じた、かつもっぱらその公告に起因する収用対象不動産の価値の変動は、考慮されない。また、第 3 条に基づく収用公告後に、所有者が当該不動産に対して行った行為によって生じた価値の上昇で、かつもっぱらその公告に起因するものであっても、同様に考慮されない。法律第 4070/2012 号第 128 条第 1 項は、さらに次の規定を追加した。同様に、都市再生区域 (*zoni astikis anaplasis*) の指定後、または将来の都市計画のために指定された区域における価値の変動も考慮されない。

部分収用。 第 13 条第 4 項 (法律第 4070/2012 号第 128 条第 2 項により置き換えられたもの)：不動産の一部が収用された結果、所有者に残された部分の価値が、その本来の — または実証可能な二次的 — 用途に比べ著しく低下した場合、補償額を決定する決定において、残存部分に対する 別途の補償 (*idiaiteri apozimiosi*) を定め、これを収用された部分に対する補償とともに支払うことができる。裁判所は、特に、収用前後の不動産の状態、その幾何学的特性および経済的・商業的利用可能性の著しい悪化、ならびに収用された部分が分離された場合に、残存部分への損害が確実に生じるかどうかを考慮するよう指示されている。所有者がまず行政上の事前査定手続においてこれを主張していない限り、別途の補償を求める請求は不受理となる (改正後の第 18 条第 6 項)。

誰が査定を行うのか。 2 つの段階があり、1 つは行政段階、もう 1 つは司法段階である。収用が宣言された後、委員会 (第 15 条) —— 同県の地方 キティマティキイピレシア (県立国家土地局) の局長が委員長を務め、公共財政担当官および専門家で構成される委員会が、収用される不動産の価値および第 13 条第 4 項に基づく別途の補償額を査定する。法律第 4070/2012 号の施行以来、経済的に極めて重要な収用案件においては、いずれの当事者も、代わりに、あるいは並行して、独立した公認鑑定人 (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) から評価報告書を取得する

ことができる。法令では、当該報告書が、収用された不動産の全価値、残存部分の価値の減損、および法律——この法律に基づき、工事の恩恵を受ける隣接地所有者には費用負担が課される可能性があるが、これは本部門が未精読の、法典外の改良益メカニズムである。この見積もりは裁判所を拘束するものではない。合意に至らない場合、補償額は司法的に決定される：第 19 条第 1 項に基づき、仮決定の管轄権を有するのは、収用された土地、またはその大部分が所在する地区の単独判事制第一審裁判所 (*monomeles protodikeio*) である；第 20 条第 1 項に基づき、最終決定の管轄権を有するのは、当該地域の控訴裁判所 (*efeteio*) であり、第一審判決の送達から 30 日以内に提訴されなければならない；第 21 条は、仮処分申請が係属していない場合、最終決定の申立てを直接控訴裁判所に行うことを認めている。仮決定に対しては上訴を提起することはできない。最終決定については、第 22 条に基づき、破棄上告 (*anairesi*)——事実関係ではなく、法律上の誤りに限って最高裁判所による審査——が認められる。

評価者にとっての示唆。ギリシャの日付規則が特異なのは、その基準となる時点が、申告、通知、あるいは収用ではなく、法廷にあるという点である——価値は審問その時点のものとして扱われ、2 つの段階の間隔が 1 年以上開く場合、どの審問を基準とするかは憲法によって決定される。したがって、依頼書には、どの審理に備えるものであるかを明記しなければならない、仮処分段階のために作成された報告書は、自動的に最終段階の審理にも適用されるわけではない。証拠上の基準は、決定的な時点における隣接する同種の不動産との比較として成文化されているため、比較事例となる物件群は、種類および場所の両面において法令によって限定される。また、除外要件は収用法自体の公布に連動しており、因果関係の制限——そしてそのみが——他の場面におけるスキーム定義の役割を果たしている。部分収用においては、残余部分に対する別途の補償は行政段階において主張されなければならない、そうでなければ司法上の請求は不受理となる。

StE 1034/2025 — 34 年ぶりに解除された拘束力。 国家評議会 (*Symvoulío tis Epikrateias*) は、コリントス県のビーチ沿いの不動産について、1991 年に課された制限を 34 年ぶりに解除したが、海岸前帯自体は依然として公有地として残された。収用には決して転換されない留保権は、よく知られた評価上の問題である——その土地は取得されたわけでもなく、自由なわけでもない——そしてギリシャの回答は、それを無期限に維持することはできない、というものだ。

Source — StE 1034/2025、報告 (ギリシャ語で読み上げ) : <https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

検証注記 — 憲法条文は、成文化された官報 (FEK A' 211、2019 年 12 月 24 日、国立印刷局、[et.gr](https://www.et.gr)) に掲載されたものを参照した。法律第 2882/2001 号は、官報の原文 (FEK A' 17、2001 年 2 月 6 日)；および法律 4070/2012 の改正条文 (FEK A' 82、2012 年 4 月 10 日) が、いずれも [et.gr](https://www.et.gr) のダウンロード API から取得された。第 13 条、第 15 条、第 19 条、第 20 条、第 21 条および第 22 条は 2001 年版で読み込まれ、2012 年版における第 13 条 (2)、13(4) および 15(6) の 2012 年版による改訂版を参照した。2012 年以降のこれらの規定に対する改正 (もしあるとしても) については、ギリシャが無料の公式統合法典を公表していないため、網羅的に検証されていない。法律第 653 号/1977 は、改正後の第 15 条 (6) における引用に基づき、間接的に報告されている。判例については、上記で報告した StE 1034/2025 のみが掲載されており、これは判決文ではなく報道記事で読んだものである。

出典 — Greek, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: ギリシャ憲法 (FEK A' 211/24.12.2019) ; N. 2882/2001、*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001) ; N. 4070/2012、第 128～131 条 (FEK A' 82/10.4.2012)、国立印刷局官報 PDF ファイル、https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

キプロス——本通知時点での市場価値 (民事裁判所により決定されたもの)

憲法条文。 憲法第 23 条 は、共和国、地方自治体、または法律によりその権限が付与された公法上の団体による強制収用 (*anagkastiki apallotriosis*) を認めており、その権限自体の条件として、第 4 項 (c) において補償の規則を次のように定めている：「公正かつ衡平な補償 (*dikaia kai eulogos apozimiosis*)」を「現金により、かつ事前に支払うこと」を条件とし、「意見が一致

しない場合は、民事裁判所 (*politikon dikastirion*) が決定する」と規定している。第 3 項は、制限および制約についても同様の規則を適用している：不動産の経済的価値を実質的に減少させるいかなる条件、制限、または制約についても、正当な補償が伴い、これもまた、意見が一致しない場合には民事裁判所によって決定される。第 5 項では、「返還の申し出」が追加されている。強制収用された不動産は、収用された目的のためにのみ使用されなければならない、その目的が 3 年以内に達成されない場合、収用当局は当該不動産を収用価格にて返還しなければならない。第 11 項は、すべての利害関係者に裁判所への救済請求権を認め、これには収用手続を停止する効力が伴い、上訴の道も規定している。

法令。 第 23 条 (4)(a) で想定されている一般法は、法律第 15/1962 号、*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*——1962 年強制収用法——CyLaw 上の統合法文で参照され、そこには 1983 年法律第 25 号から 2014 年法律第 61(I) 号までの改正法が記録されている。第 III 部は補償について規定している：収用権限を有する当局は、収用公告の公表から 14 ヶ月以内に合意に基づく補償額について交渉を行わなければならない。それができない場合は、速やかに自らの見積額を提示しなければならない (第 8 条)；所有者は、当該不動産が直ちに当該当局に登録され、かつ 75 日以内に裁判所に提訴されることを条件として、司法上の決定を妨げることなく、その提示額を受け入れることができる (第 8 条 (2))；また、合意に至らなかった場合、当局または利害関係者は、補償額の決定——および、適切な場合にはその配分——を求めて裁判所に申し立てることができる (第 9 条)。「裁判所」とは、第 2 条において管轄を有する地方裁判所 (エパルキアコン・ディカステイリオン) と定義されている。同法は、いかなる仲裁委員会や行政裁判所も指定しておらず、第 23 条 (4)(c) が定める通り、評価は合意または民事裁判所によって行われる。

評価の規則。『』第 10 条には、補償額の算定基準となる規則 (*kanones*) が定められている。規則 (a) は、算定の基礎および基準日を一文で次のように規定している。すなわち、当該不動産の価値は、(関連する収用通知の公示時点において、公開市場で自発的に売却された場合に得られるであろう金額とみなされる (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*))。残りの規則は、その数値に条件を付すものである。項目ラベルは、法令本文のギリシャ文字表記を音訳したものである——*st* (ステイグマ) は第 6 番目の文字数字、*z* (ゼータ) は第 7、*i* (イオタ) は第 10、*ib* (イオタ・ベータ) は第 12、*id* (イオタ・デルタ) は第 14 である——したがって、空白部分はここに転載されていない規則を示している：

- (b) 収用が強制的なものであるという事実は、まったく考慮されない——ただし、その収用が鉱業を目的とする場合を除き；
- (c) 当該不動産がすでに徴用法に基づき取得当局によって保有されていた場合、当局の保有期間中に施された工事、増築、開発または改良は考慮の対象外となる；
- (d) 当該目的のために当該不動産が特に適しているという点は、その目的が法定権限の行使によってのみ実現可能である場合、または特定の購入者の特別なニーズや取得機関のニーズを除いて市場が存在しない場合、当該不動産の特定の目的に対する特別な適合性は考慮されない；
- (e) 裁判所によって制限され得る用途、あるいは違法または健康に有害な用途に起因する価値の増加は、考慮されない；
- (*st*) 不動産の一部のみが取得された場合、取得によって生じた、所有者が当該取得部分とともに保有する他の不動産の価値の増減を考慮に入れる——これは、残存地における価値の向

上を相殺し、その減価分を *diachorismos* () もまた算定される；

-
- (i) 当該不動産が、かつ、収用がなければがなければ、引き続き、一般的な需要や市場が存在しない種類の目的に供されていたであろう場合、補償額は、他の場所での復元が誠実に意図されている限り、同等の復元に要する合理的な費用に基づき算定される。— 市場価値のない特殊用途の不動産を同等の施設に置き換えるための費用に基づく補償は、当該不動産に対する原価法に相当するものである；
- (ib) 事業、商売、または専門職が営まれていた場合、所有権の喪失によって直接被った損失は考慮される；
- (id) 補償金には、収用通知の公示日から支払日までの間、年率 3% の単利が加算されるから支払日までの間、年 3% の単利が加算される；2014 年の改正（法律第 61(I)/2014 号）以前に公示された通知については、改正の施行日まで従来の年 9% の利率が引き続き適用される。

末尾の文では、部分収用に関する規則 (st) および (z) については、収用通知の公表時点で存在していた事実が考慮される旨が定められている——これは規則 (a) と同じ日付である。本節には、取得当局の根本的な計画そのものに属する価値を無視する一般的な条項は含まれていない。引用された規則のうち、(c)（徴用期間中の工事）および (d)（特別な適合性）のみが事業に由来する価値に言及しており、それぞれが明示された事例に限定されている。

最高憲法裁判所、クリストドゥロス・カルミオティス社対〜キプロス共和国（教育文化省）、行政裁判所判決第 5/16 号および第 104/19 号に対する上訴、2025 年 5 月 12 日。 リマソールにある同社の不動産——「REGAL」映画館の敷地および隣接する指定文化財——は、2009 年 5 月 22 日に収用予告の評価対象となり、2009 年 12 月 11 日、キプロス工科大学の文化センターとして利用されることを目的として、取得命令が発令された。技術大学の文化センターとして利用するため、同社の所有地であるリマソールにある——REGAL シネマが立地し、隣接する指定建造物を含む——敷地に対し、2009 年 5 月 22 日に取得通知が発出され、2009 年 12 月 11 日には取得命令が発令された。同社が 2010 年に同命令に対して提起した不服申立ては、2016 年に当局が 1962 年法律第 15 号第 7 条に基づき当該命令を取り消した際も、依然として係属中であり、この取り消しは 2016 年 7 月 1 日付の官報に掲載された。その後、行政裁判所は、同社が手続の継続を正当化するような残差 (*kataloipo zimias*) を立証できなかったとして、当該不服申立てを消滅により却下し、同社に訴訟費用を負担させた。

最高憲法裁判所 (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) は、移行期の第二審管轄権を行使して、多数決により当該判決を取り消した（カリゲロウ判事、サンティス判事がこれに賛同、オイコノム判事は反対）。多数意見は、— マイケリデス対検事総長事件（(1984)）における大法廷の判決、3 CLR 1956 における大法廷の判例、ギリシャ行政裁判所の判例、およびストラスブール裁判所の判例を引用し——、収用通知の時点から、かつ収用命令が取り消されるまでの間、当該不動産の享受および利用は法令の効力により制限されていたと認めた。収用命令が効力を有している間は、所有者は当該不動産を譲渡したり、担保に供したり、あるいはその上で工事を行ったりすることはできない。したがって、収用命令の取り消し後も、これらの制限（7 年間に及ぶもの）に対する司法的保護を内容とする、無効確認訴訟を継続するための特別な正当な利益は存続した——これに加え、費用の取り扱いも含まれる。最終的に補償が支払われるべきか、またその額はいくらかについては、憲法第 146 条第 6 項に基づき、取り消しが認められた場合、民事裁判所が判断することとなる。同条項は、救済措置により取り消された行為によって不利益を被った者に、裁判所が定める公正かつ衡平な補償を請求する権利を認めている。本件の救済手続きは、構成の異なる行政裁判所において継続することが命じられた。同裁判所はまた、証拠の採

用を中間決定で却下したことに対する併合上告（第 5/16 号）を認容し、申立人は、事実誤認または適切な調査の欠如という無効事由を裏付ける証拠を提出し得ると判断した。反対意見は、同社に対し、少なくとも表面上の残差損害を立証することを要求すべきであり、単なる制限（*per se*）を理由として賠償対象となる損害を認めることに対して警告を発した。

評価者にとっての示唆。この判決は、いかなる補償額も定めてはいない。決定されたのは、取り消された収用であっても、依然として評価依頼が生じ得るという点である。その評価対象は不動産そのものではなく、制限そのものである。すなわち、一見合法的に見えた命令によって、7 年間にわたり売却、担保設定、および工事の実施が妨げられたことに起因する損失である。これは民事裁判所に付託される損害賠償の問題であり、その算定——最終的に不動産が所有者の手元に残る中で、一定期間にわたる効用の低下および市場性の低下——は、実務上、借地権や「有害な影響（*injurious affection*）」の領域に近く（「*injurious affection*」（¹）とは、所有者が保有し続ける土地の価値低下に対する補償を指し、米国では「*severance damages*」または「*damages to the remainder*」と呼ばれる）に近く、第 10 条 (a) 項の「オープンマーケット・ルール」には近いものではない。

控訴裁判所、Bank of Cyprus Public Co Ltd 対～土地・測量局（パフォス）局長およびその他、民事控訴第 285/2018 号、2024 年 6 月 20 日。 控訴裁判所は全会一致で（*Efeteio*、民事管轄：Kitsios、Ampizas、Toumazi 各判事）、1965 年不動産（譲渡および抵当）法第 9 号の第 VIB 部に規定される「閉じ込められた購入者」に関する条項は、法律第 139(I)/2015 号によって追加されたことによって追加されたもの——これに基づき、局長は、売主への代金を全額支払った買主へ所有権を移転し、買主の契約書が登記される前に登録された抵当権を抹消または解除することができた——は、第 23 条 (3) に基づく抵当権者の不動産権に対する許容される制限ではなく、その廃止をもたらすものであると判示した；また、不動産の剥奪は、第 23 条 (4) に基づき、公正かつ衡平な補償を伴う強制収用によってのみ正当化されるが、同法はそのような補償を規定しておらず（抵当権を売主の別の不動産に譲渡する可能性は、これに該当しない）、したがって、当該規定は違憲であった。これに対し、立法府は法律 110(I)/2025（官報、第 I(I) 部、第 5045 号、2025 年 7 月 4 日）を制定し、その前文では民事上告事件第 285/2018 号およびその判決要旨を明記するとともに、買主、売主、抵当権者の憲法上の権利の均衡を図ることを目的とした「トラップされた買主」の手続きを再制定した。

検証注記 — 憲法および法律第 15/1962 号は、キプロス弁護士会が発行したギリシャ語の統合法文に基づいて参照された。官報の本文にはアクセスできなかったため、法令の引用は当該統合法文（法律 61(I)/2014 への改正が記録済み）に基づいている。両判決は、CyLaw のトで全文を参照した。カルミオティス判決は最高憲法裁判所のデータベースで、キプロス銀行判決は控訴裁判所のデータベースで参照した。法律第 110(I)/2025 号は、CyLaw が再公開した官報の PDF で参照した。ギリシャ語の規定および判示の英語訳は、当部門による独自のものです。2024 年～2026 年の間に、第 10 条に基づく補償額を決定した判決は見つかりませんでした。

出典 — Greek, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 1962 年強制収用法（N. 15/1962）、統合法文、および引用された判決、CyLaw（全キプロス弁護士会）、
http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

マルタ——条例は廃止されたが、委員会は存続した

まず訂正です。 マルタの強制収用に関して長らく引用されてきた法令、すなわち「土地収用（公共目的）条例（第 88 章、1935 年より施行）」は、もはや適用される法律ではありません。公式ポータルサイトには、「廃止済み。ただし、2017 年法律第 XVII 号第 84 条を参照のこと」と記載されており、2017 年 4 月 25 日より 2017 年 4 月 25 日より効力を有する。適用される法令は、同法、すなわち「**政府土地 法**」（**マルタ法典第 573 章**、2017 年法律第 XVII 号、2023 年法律公告第 212 号により改正）であり、公共の目的のための土地の取得を規制し、土地仲裁委員会を存

続させ、同条例に基づき開始された係争中の案件および未完了の取得手続きを同法に移管するものである。

憲法条文。 憲法第 37 条第 1 項：いかなる種類の不動産も強制的に接収されてはならず、また、不動産に関するいかなる権益または権利も強制的に取得されてはならない。ただし、当該接収または取得に適用される法律において、以下の規定が設けられている場合はこの限りではない——(a) 「適正な補償の支払いのため」；(b) 当該補償を請求する者に対し、その不動産に対する権利、補償額、およびその支払いを決定するため、「法律により設立された独立かつ公平な裁判所または審判所へのアクセス権」を保障すること；および (c) 当該決定に対し、控訴院へ上訴する権利を保障すること。ただし、付則により、議会は、国益上の特別な場合において、補償額を決定するための基準——要因およびその他の事情——を法律で定めることが認められている。

第 573 章に基づく手続き。 収用は、土地庁理事会議長による、公共の目的のために土地が必要である旨の宣言（第 38 条）から始まり、これは官報および 2 つの新聞に掲載される。当該宣言には、当局が支払う意思のある補償額が明記されていなければならない。同法に基づき作成された評価書および敷地計画図が添付されなければならない（第 39 条 (2)）。補償額に異議を唱える所有者は、土地仲裁委員会に申し立てを行う。この申し立ては、無効となる恐れがあるため、申請者が適正と考える補償額を明記しなければならない。かつ、宣言の公告から 5 年以内に提出されなければならない。これを怠った場合、所有者は預託された金額と利息のみを受け取ることになる（第 55 条）。同委員会は、マルタ大統領により任命され、現職または元職の裁判官、あるいは治安判事の職にある委員長により構成され、『Periti 法』（第 390 章）に基づき「*periti*」の資格を有し、かつ少なくとも 7 年の実務経験を有する鑑定人（ワラント保持者）からなるパネルが補佐を行う（第 56 条）。その手続には、『組織及び民事訴訟法典』の規則が適用される。同法に基づく委員会の決定により不利益を被った当事者は、憲法第 37 条 (1)(c) に基づき、20 日以内に控訴裁判所（上級管轄裁判所）に控訴することができる（第 74 条）。

評価に関する規則。 第 61 条 (1) によると、完全買収による取得の場合、委員会は、以下の規則に従って行動するよう定められており、これは統合英文テキストから引用されたものである：(a) 「取得が強制的なものであることを理由として、いかなる控除も行われてはならない」；(b) 「土地の価値は、以下に規定する条件を条件として、当該土地が『自発的な』売主によって公開市場で自発的に売却された場合に得られる金額とみなされる」；および (c) 「土地の価値とは、宣言の公示期間内に当該土地が有する価値であり、『住宅（規制解除）条例』の付表に公表されたインフレ指数に基づき、各年度ごとに更新されたものとする」（第 158 章）、「かつ、所管当局によって行われた改良や工事は一切考慮しない」。収用が占有および使用のみを対象とする場合、収用賃料は、所有者が自発的に自由市場で賃貸した場合にその土地から得られると予想される金額とする（第 61 条 (2)）。委員会は、所有者による申請の提出日から最終補償額に対し年率 8 パーセントの単利を加算することができる（第 61 条 (3)）、また、保証金を超えるべき補償金は、その決定から 3 ヶ月以内に支払われなければならない（第 62 条）。

部分収用。 本法は、部分収用を、分割補償の算定式によるのではなく、収用可能な範囲を限定することにより規制している。所有者は、建物全体を売却する意思があり、かつ売却能力がある場合には、その一部のみを売却するよう強制されることはない（第 46 条）。所有者は、残りの部分が 220 平方メートル未満である場合、あるいは委員会が、残りの部分が建築に適さなくなると判断した場合、建築用地のほんの一部のみを売却するよう要求されることはない。そのような場合、当局は敷地全体を取得しなければならない。ただし、所有者が隣接する土地を所有しており、委員会が別段の決定をしない限り、当局は敷地全体を取得しなければならない（第 47 条）。また、残りの部分が 1,124 平方メートル未満であり、かつ所有者が隣接する土地を所有していない

い場合、所有者に対し、土地の 4 分の 3 を超える部分を譲渡するよう要求することもできない (第 48 条)。第 573 章のいかなる規定にも、分割による補償や、残存地への有害な影響に対する明確な補償項目は認められず、また、改良による相殺も認められなかった。

旧宣言。 本法より前の時期に宣言に基づき収用された土地については、第 63 条から第 66 条が、同委員会における救済措置を規定している：10 年以上未使用の宣言の取り消し、および不作為の期間に対する物的・精神的損害賠償；宣言の公示期間中に当該土地が有していた価値に基づき、第 158 章のインフレ指数で調整した金額での買収の強制履行、これについても過度の遅延に対する物的および精神的損害賠償；また、旧条例に基づき交渉勧告が発出され、これに対し異議が申し立てられた場合には、委員会が宣言時の価値を当該指数で調整した額に基づき補償額を決定し、その下限は交渉勧告額、上限は所有者自身の請求額 (第 65 条 (6)) とし、宣言の公表日から年率 8% の利息を付すものとする (第 66 条)。

評価者にとっての示唆。マルタの指針を特徴づける 3 つの要素がある。その基礎は、強制が明示的に排除された「公開市場における自発的売却価格」であるが、評価日に関する規定は異例である。評価額は、「申告書」の公表時点の価値を基準とし、その後、再評価ではなく所定の法定指数を用いて支払時点まで換算される——したがって、鑑定人の意見は「申告書」の日付時点を対象とし、それ以降のすべては、第 158 章の付表に規定された算定式による計算となる。除外される範囲は限定的である：管轄当局によって行われた改良や工事に限られ、それ以上の範囲は含まれない。また、鑑定機能は審判所内に組み込まれており——委員会の「ペリティ (periti)」が審判官を直接補佐する——したがって、民間の評価は、独自の評価基準を持つ機関の前で、当事者による証拠として提出されることになる。

検証注記 — 憲法は、法務省ポータルサイト legislation.mt で公開されている統合 PDF 版 (時点：2026 年 7 月 28 日、現行版) に基づき確認した。政府土地法については、Cap. 573 の統合 PDF (時点：2023 年 9 月 19 日、施行中、2023 年 L.N. 212 を反映) で閲覧した；Cap. 88 の廃止については、同ポータル上の当該章のステータス記録から確認した。2017 年法律第 XVII 号の第 84 条 (廃止規定) は、統合法第 573 章の PDF には掲載されておらず、別途精読されなかった。マルタの法令はマルタ語と英語で公布されており、英語版が通読された。**出典** —

マルタ憲法および政府所有地法 (第 573 章)、統合英語版、マルタ政府、<https://legislation.mt/eli/const/eng> および <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>；第 88 章の現状：<https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>。

ポーランド — 取引価格、および公認鑑定士

「不動産管理法」第 134 条。 収用に対する補償は、当該不動産の推定 市場価値に基づいて算定される。(ustawa o gospodarce nieruchomościami 1997 年 8 月 21 日付、第 134 条第 1 項)。その価値を決定するにあたっては、特に当該不動産の種類、所在地、用途、都市計画上の指定、状態、および不動産市場における現在の相場価格が考慮される。

第 134 条第 3 項～第 4 項では、所有者に有利に働く代替利用に関する規定が追加されている。すなわち、価値は当該不動産の現在の用途に基づいて決定されるが、収用目的に合致する都市計画上の用途指定によってその価値が上昇する場合に限り、その高い方の数値が適用される。

ポーランドの規則には、注目すべき 2 つの特徴がある。市場価値は、比較事例の 取引価格を基準として算定され、売却価格は明示的に考慮されない。また、当該種類の不動産が市場に全く出回っていない場合に限って、代替価値 (wartość odtworzeniowa) が算定され、その際、土地をその構成要素——建物、設備、植栽、作付作物——から切り離して評価する。

この評価は、公認不動産鑑定士 (rzeczoznawca majątkowy) である有資格の不動産鑑定士によるものであり、「不動産鑑定評価書 (operat szacunkowy)」として提出されます。これは、その内容自体が規制の対象となっている正式な評価報告書です。

評価者にとっての示唆。売却価格の除外は、法令に規定された証拠規則であり、本号で取り上げられている比較事例の選定に関する資料と同様に、法律上の問題として位置づけられる（本号の他の記事にあるインドおよび台湾の事例と比較のこと）：ポーランドでは、価格の証拠として認められるものが明確に定められており、他の国々の専門的基準では判断に委ねられている事項について、鑑定士の裁量権が排除されている。

再取得価額の従属性についても同様に明確に規定されている。これは、調整すべき3つのアプローチのうちの1つではなく、市場に明確な指針がない場合にのみ利用可能な代替手段である——これは、*Foundations* 部門が専門的判断の問題として扱っている調整の問題に対する、立法上の回答である。

未確認。ポーランドの *użytkowanie wieczyste* — 永久用益権（用益権とは、所有権を持たずに他人の不動産を使用し、その収益を得る民法上の権利であり、国有地における永続的な形態は、機能的には長期の地上権に近く、残存期間に基づいて評価される消耗性資産である）、国有地における期限付き権利は、構造的にインドネシアの *hak guna bangunan* やコンゴの *concession perpétuelle* に類似しており、これらは法による所有権への転換の対象となってきた。同省は現在の立場を定めておらず、これについて報告も行っていない。

出典 — Polish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持：『財産管理法』第134条に関するポーランドの実務家の解説,
<https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlasczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlasczenie/>

NSA I OSK 18/22 — 7名の裁判官に付託された質問。 2025年10月29日、Naczelny Sąd Administracyjny（最高行政裁判所）は、特別道路法に基づき収用された土地について、ZRID日時点で地域計画上の指定がなかった場合、その評価をどのように行うべきかという問題を、7名の裁判官からなる合議体に付託した。現時点では回答は出ていない。この付託が報じられたのは、この問題がポーランドの収用制度における核心的な問題であるためである。すなわち、計画に規定がない場合、*operat szacunkowy* は価格算定の根拠となる用途区分を持たず、実務上、道路用途とみなすか、周辺の用途とみなすか、あるいはいずれともみなさないかについて意見が分かれている。

NSA I OSK 760/22 — その回答を前提とした *operat*。 ZRID手続きに基づき道路建設のために収用された土地に対する補償は、鑑定人が、道路指定が平均単価のみから価値を低下させたと推測したため無効とされた — 125.87 zł 平方メートルあたり 125.87~z であるのに対し、道路用地は 43.18 であり——両方の用途区分に基づいて当該区画の評価を一切行わずに算出した。比較事例は面積と価格のみが列挙されており、不動産管理法第4条(16)に基づく類似性を検証できるような説明は一切なかった。裁判所は、補償額は市場価値であり、失われた「投資可能性」や残存価値の減損に対しては一切支払われないことを改めて表明した。

NSA I OSK 358/23 — 当該条項は報告書内に記載されなければならない。 2020年2月の *operat* では、12ヶ月以上経過した後の補償を支持することはできなかった。なぜなら、第156条(4)で要求される通貨の確認は、それを裏付ける分析とともに報告書内に記載されなければならないからである。「時価確認条項」と題された別紙の書簡では不十分である。ポーランドでは、鑑定評価には法的に定められた有効期限があり、その延長は評価行為であり、管理行為ではない。

Source — NSA I OSK 18/22、公式データベース（ポーランド語）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>; NSA I OSK 760/22、CBOSA（公式、ポーランド語）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>; NSA I OSK 358/23、CBOSA（ポーランド語版）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>。

チェコ — 2つの価格のうち高い方

法律第 184/2006 Sb 号 収用については、以下の法律が適用される第 184/2006 号法 (Sb.) (Sb., *Sbírka zákonů*、チェコ法典) によって規定されている：収用は、法定の目的のため、かつ補償（現在は *cena obvyklá* に定められている）——すなわち通常の、つまり市場価格——を支払うことを条件としてのみ認められる。この定義は収用法自体ではなく、§151/1997 Sb. 号法第 2 条（不動産の評価に関する法律）に記載されており、収用法の脚注 7 がこれを参照している：評価日における国内の通常の商取引において売却された場合に得られる価格であり、価格に影響を及ぼし得るあらゆる事情を考慮に入れるが、異常な市場状況、当事者間の個人的関係、および特別な愛着 (*zvláštní obliba* — 特別な愛着価値、所有者の個人的または感情的な愛着) は除外される。

この特例規定は、その後の手続きに関するものです。§ 第 10 条第 4 項に基づき、2つの数値が算出されます——「*cena obvyklá*」と「*cena zjištěná*」、すなわち政令第 441/2013 号 () に基づき算定された行政決定価格——そして、これら 2つのうち高い方の金額が補償額として支払われます。§ 第 10 条第 5 項に基づき、当該不動産は、収用申請日の時点における実際の状態に従って評価され、収用の目的に関連する価値の上昇または下落は考慮されない。補償額を決定する専門家報告書は、§ 第 20 条第 1 項に基づき、所有者が手続開始の通知を受けてから 30 日以内に収用当局に提出した場合、所有者の依頼により作成されたものが採用され、それ以外の場合は収用者の依頼により作成されたものが採用される。計画文書の変更に起因する将来的な価値上昇を、通常価格の算定に際して考慮に入れることができるという見解が、実務家の解説で報告されている。しかし、これはいかなる判決によっても裏付けられておらず、§ 10(5) と矛盾する。

評価者にとっての示唆。チェコでは、価値に関する不確実性については、裁量による判断ではなく、推定によって所有者に有利な形で解決される。すなわち、補償額は市場価格と行政価格のうち、高い方の金額が保証される。

この保証の方向性が特徴的な点である。ここでは、行政上の数値は、排除すべき「デフォルト値」というよりは、補償の下限として機能している。所有者は、行政上の算定結果を下回ることはなく、市場がそれ以上の結果を出せば、それ以上の利益を得ることができる。

出典 — Czech, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 法律第 184/2006 Sb. 号 および法律第 151/1997 Sb. 号、統合版 (zakonyprolidi.cz), <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

ハンガリー — その根拠を示す必要がある

2007 年法律第 CXXIII 号。収用は、完全かつ即時、無条件の補償を伴うものとする。その金額は、事前に取得された法医学的専門家意見書に基づき決定され、収用権限を有する機関が当該専門家を任命する。その鑑定意見書は、別途の規則で定められた構成およびデータ内容に従って作成されなければならない。検討方法および考慮された基準を明記しなければならない。行政不服申立てについては、*törvényszék* (地方裁判所) が、当該不動産の所在地を管轄し、2 か月以内に仮決定により法的根拠について判断を下さなければならない。法医学的専門家の選任が必要な場合は、専門家意見書の提出から 1 か月以内に判断を下さなければならない。

評価者への示唆。審議の方法を明示する義務は、他の国の裁判所が非公式に要求していることを法文化したものである（本号の別項にあるモロッコ、ドバイ、ヨルダンの事例を参照）。ハンガリーは、報告書の形式を規定することで、同じ結論に達している。理由付けが示されていない結論は、単に説得力に欠けるだけでなく、法令の要件を満たしていないことになる。

出典 — Hungarian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 2007 年収用に関する法律第 CXXIII 号、統合法文 (net.jogtar.hu),

ルーマニアとモルドバ

ルーマニア：法律第 255/2010 号。 収用者の提示額は、公証実務で使用される資産価値の較表 (*grile notariale* — 公証実務で使用される不動産価値の標準化表) に基づき作成された評価報告書によって決定される (2010 年法律第 255 号第 5 条 (1) および第 11 条 (8)~(9))。市場証拠は、法律第 33/1994 号第 26 条第 2 項に基づき、司法段階において採用され、最高破棄裁判所 (ÎCCJ) は、事実ではなく法的誤りのみを審査する) は、予備的判断 (HP) 決定第 78/2021 号 (M. Of. — *Monitorul Oficial*、ルーマニア官報 — 1185/2021 年 12 月 15 日号) は、裁判所に対し、両者を総合的に衡量することを求めている。憲法裁判所 (CCR) は、決定第 482/2024 号 (2024 年 10 月 17 日; M. Of. 186/2025 年 3 月 4 日) において、第 11 条第 6 項¹、第 11 条第 6 項³ および第 11 条 (6)⁸–(6)¹⁰ を違憲と宣言した; これらは 2025 年 4 月 18 日に失効した。第 22 条 (7) に基づき、裁定額は収用者の提示額を下回ってはならず、また請求額を上回ってはならない。評価者は ANEVAR の会員でなければならない——法令の条文では旧名称が使用されているが、当該団体は現在、Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (公認評価者全国協会) となっている。A 不満を持つ所有者は、金額のみについて単独で裁判所に異議を申し立てることができ、その際、裁判費用は免除される (第 23 条 (1)); ただし、この免除は所有権をめぐる紛争には適用されない (第 23 条 (2))。

評価者への示唆。この制度は、2 つの異なる証拠基盤に基づいて順次運用される。すなわち、公証人による較表に基づいた行政上の提示額と、市場証拠をそれと併せて評価しなければならない司法段階である。第 22 条 (7) 項の範囲——「提示額を下回らず、請求額を上回らない」——という範囲により、主張された金額そのものが評価決定となります。また、手数料免除により、その金額の妥当性を検証する上での金銭的な障壁が取り除かれます。

出典 — Romanian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 法律第 255 号/2010 年、統合テキスト (legislatie.just.ro、公式ポータル; Wayback 経由のアーカイブ版), <http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/124540>

モルドバ。 公益のための収用については、1999 年法律第 488-XIV 号 が規定している。当部門は当該法令を特定したが、その内容については検討しておらず、これ以上の報告はない。

スロベニア — 指定用途および現物補償

ZUreP-3 に基づく補償。 適用される法令は、ZUreP-3、すなわち空間管理法 (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*、スロベニア官報 — 199/2021) である。同法第 216 条に基づき、所有者は適切な補償、または同等の代替不動産を受ける権利を有する。補償には、収用された不動産の価値、損害に対する支払い、および収用に関連するその他の費用が含まれる (第 216 条 (2)); 第 216 条 (3) に規定される損害の項目には、付属構造物、農地または林地における作物の破壊または減収、当該不動産において営まれていた事業の収入減、および登録された事業に対するその他の損害が含まれる。代替不動産が提供される場合——住居、および専門的活動または農業活動の基礎となる不動産については、所有者が金銭の支払いを請求しない限り——第 218 条第 2 項は、付随費用として、移転費用、移転期間中の逸失利益、および残存不動産の価値の減損を追加している。「実際の用途に基づく」価値に付随費用を加算するという算定式は、解説においても依然として繰り返されているが、これは 2002 年の廃止された ZUreP-1 (第 105 条第 2 項) のものであり、ZUreP-3 には含まれていない。

当該日において、第 327 条——評価方法が制定されるまで効力を有する経過規定——は、評価データ（）を収用手続の開始時点に遡及して適用することを定めている。当該不動産は、その時点における指定用途（*namenska raba*）に基づいて収用され、収用が州の空間計画実施法に基づく場合、当該法が施行される前の指定用途（）が適用される——当該計画自体による用途変更は考慮されない。同法には、その金額を判決日に連動させる法定の仕組みは含まれていない。別の「2 つの日付」に基づく算定方法も存在している——所有者が所有権を喪失した、あるいは喪失することになると確実に把握できた時点（通常は占有が開始された日）における評価額を、判決日までにインフレ調整（更新）した額——だが、これは判例法上の解釈であり、実務家の説明に基づいて報告されているが、判決例は確認されていない。評価は、第 49 条に基づき、公認評価者（*pooblašćeni ocenjevalci*）または裁判所宣誓評価者（*sodni cenilci*）によって、専門的な評価基準を適用して行われる。

評価者への示唆。法的な基準点は早い段階——すなわち、手続の開始日——にあり、列挙された損害項目により、スロベニアの指示は、当該不動産の価値（その指定用途において、かつ当該計画法自体の規定から独立したもの）を一つの項目とする損害賠償に関する指示となっている。代替となる不動産が利用可能であるということは、支払対象が金銭の額ではなく、2 つの不動産間の等価交換となる可能性があることを意味する。

出典 — Slovene, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 空間整備法 (ZUreP-3)、官報 RS 199/2021、制定時; その後の改正は確認されていない (uradni-list.si),
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

ブルガリア

国および地方自治体の必要による収用。 憲法上の根拠は、憲法第 17 条第 5 項である。: 不動産は、法律に基づく場合に限られ、かつ、国または地方自治体の必要が他のいかなる方法によっても満たすことができない場合に限り、また、事前の同等の補償を条件としてのみ収用することができる。

出典 — Bulgarian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: ブルガリア共和国憲法、第 17 条第 5 項、統合法文、
<https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

以下に示す法令上の詳細は、実務家の解説書に記載されている内容に基づいており、本稿執筆時点では入手できなかった法令自体との照合は行われていない。行政機関（市による収用の場合は市長）は、相当する金銭的補償額を決定するため、免許を持つ不動産鑑定士に市場価格の評価を依頼する。詳細開発計画——許容用途を定める区画単位の計画文書——が発効する前の、収用対象不動産の指定状況、および収用対象不動産の近隣に位置する類似の特性を持つ不動産の市場価格が考慮される。補償額を含め、完全な司法審査が可能であり、その額が当該不動産の実際の市場価値と合致しない場合、裁判所はその額を是正することができる。

評価者にとっての示唆。ブルガリアでは、収用 に先立って補償を行うことが義務付けられている。また、詳細開発計画が発効する前に付与されていた用途指定を基準として評価を行うという指示は、法定の「計画無視の原則」である（— ここでいう「スキーム」とは、収用を裏付ける公共事業を指し、その価値への影響は評価において無視されるものであり、米国実務では「プロジェクト影響ルール」または「プロジェクト範囲ルール」と呼ばれるもの — これは、公共の目的が何であったかを解釈するのではなく、立法上の指示によって解決されるものである（本号の別記事「ニューサウスウェールズ州 *Goldmate*」を参照）。

スロバキア——概算額および裁定額の下限

法律第 282/2015 号 Z. z. 収用については、2015 年 9 月 22 日付の法律第 282/2015 号 Z. z. (Z. z., Zbierka zákonov、スロバキア法令集) により規定されている： *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov* — 土地および建造物の収用、ならびにそれらに対する所有権の強制的な制限、および特定の法律の改正に関する法律。ここに掲載されている条文は、2025 年 4 月 1 日より発効する、公式ポータル「Slov-Lex」上の統合法典版であり、同ポータルでは統合法典版を法的拘束力のあるものとして扱っています。収用は、公共の利益のため、法律で定められた目的のために、適切な補償 (*primeraná náhrada*) を条件として、かつ、その目的が合意その他の方法では達成できない場合に限り、必要な範囲内でのみ認められる (§ 2(1))。

当該措置。 『§』第 4 条第 1 項に基づき、収用された所有者 (*vyvlastnený*) は、金銭による適切な補償を受ける権利を有する。また、『§』第 4 条第 2 項に基づき、代替地または代替建物の割り当てによる解決は、それが可能であり、かつ所有者が同意する場合、金銭による支払いに優先する。その根拠は、§ 4(3) に規定されている：「*Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je všeobecná hodnota pozemku alebo všeobecná hodnota stavby, alebo všeobecná hodnota práva zodpovedajúceho vecnému bremenu; tá sa určuje na základe znaleckého posudku nie staršieho ako dva roky. Náhrada za vyvlastnenie nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom.*」 — 補償額の算定の基礎となるのは、土地、建造物、または地役権に相当する権利の一般価値 (*všeobecná hodnota*) であり、これは 2 年以内に作成された鑑定評価書 (*znalecký posudok*) に基づいて決定される。また、補償額は、このように決定された一般価値を下回ってはならない。補償には、収用 (§ 4(6)–(7)) に起因して合理的に発生した費用も含まれる。これには、動産や農作物の移転、居住地、本店または事業所の移転、技術的インフラの移転、ならびに裁判費用、行政手数料および公証人手数料が含まれる。

誰が評価を行い、紛争はどのような手続きを経るのか。 評価は *znalec* — 専門家、通訳者および翻訳者に関する法律第 382/2004 号 Z. z. に基づき登録された宣誓専門家第 382/2004 号 Z. z. 法に基づき作成された専門家、通訳者および翻訳者の名簿に登録された宣誓専門家によるものであり、一般価値に関する専門家の意見書は収用申請書に添付されなければならない (§ 第 9 条第 2 項 (f))。収用権限を有する機関は、*regionálny úrad Úrad pre územné plánovanie a výstavbu* スロバキア共和国、スロバキア共和国空間計画・建設局（同局自体が第二審機関として機能する (§ 7(1)–(2))。収用決定の主文において、当局は合意が成立しなかった場合、補償額を「*sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote*」 — 専門家意見に基づき算定された一般価値に相当する金額 — を決定し、補償額の増額請求については、手続を中断することなく裁判所に付託する (§ 13(3)(a))。

方法に関する政令。 方法は、法務省政令第 492/2004 Z. z. 号により規定されている。(*Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku*、すなわち「不動産の概算価値の決定に関する政令」、法律第 382/2004 Z. z. の第 33 条 (d) 項に基づき発布されたもの；§2017 年 9 月 1 日から施行された版を Slov-Lex で参照。その付属書 3 では、「」という用語を次のように定義している：“*Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, 公正な売買において, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohľadávkou.*” — その結果として導き出された不動産および建造物の客観的価値は、評価時点におけるそれらの最も可能性の高い価格に対する鑑定人の見積もりであり、市場において、自由競争の条件下で、誠実な売買において、買い手と売り手が適切な情報と注意をもつ

て行動し、かつ価格が不当な動機に影響されないという前提の下で達成可能な、鑑定日時点における最も可能性の高い価格に関する専門家の見積もりである。付属書 3 では、4 つの評価手法——比較法、複合法（賃貸収入が得られる建物の場合）、収益法（収益を生み出す土地の場合）、および立地差別化法（*metóda polohovej diferenciácie*）——を規定しており、その選定および報告書における根拠の提示は、鑑定士が行うものとする。

評価日、残余、および同法に規定されていない事項。 同法には評価日が明記されていない：唯一の時間的制約は、専門家による意見が 2 年以内に作成されたものであることである（§ 4(3)、§ 9(2)(f)）、判決における定義は「評価日時点」を指す（*ku dňu ohodnotenia*）。部分収用については、§ 2(4) は、所有者が残余部分を利用できない場合、または利用するのに不釣り合いな困難を伴う場合に限り、当該区画または構造物の残余部分への収用を拡大する。ただし、所有者が遅くとも口頭審問において異議としてこの点を申し立てることが条件である；§ 2(5) では、困難（アクセス障害、既存の使用方法的喪失、機能的に関連する構造物の喪失、公益事業のネットワークの制限）が列挙されており、残余部分の利用可能性は専門家の意見に基づいて評価される。同法には、計画不考慮の原則も、改良益の相殺も規定されていない。すなわち、収用目的に帰属する価値を算定から除外すること、あるいは残存土地への利益を補償額から相殺することを指示する規定は見当たらなかった。

評価者にとっての示唆。スロバキアの制度には、専門的な観点から興味深い 3 つの特徴がある。鑑定書に記載された一般価値の数値は法定の下限であり、裁定額はこの数値を下回ってはならない——したがって、当局に対する異議申し立ては上向きにしか進まず、それ以上の請求は、収用手続きそのものが進行している間に裁判所へ持ち込まれることになる。2 年間の「新鮮性」ルールは評価基準日の代わりとなり、基準日は鑑定人の報告書に委ねられる。また、鑑定人が適用する定義は、政令で客観化された「最も妥当な価格」であり、評価手法の選択——比較法、複合法、収益法、または立地差別化——は、明示的に鑑定人の正当な裁量に委ねられている。

検証注記 — 上記の法定条文は、両法令の Slov-Lex 統合 PDF 版（法律については「法的拘束力あり」と明記されている；政令の統合文書についても、現行版において同様に拘束力のある内容である旨の注記が記載されている）と照合して確認された。2024 年から 2026 年にかけて、収用補償に関するスロバキア裁判所の判決は確認されなかった：判例データベースは本稿執筆時点で検索不可能であり、本稿では判決は報告されていない。

出典 — Slovak, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持：法律第 282/2015 号 Z. z. および政令第 492/2004 号 Z. z. (slov-lex.sk), <https://www.slov-lex.sk/>

クロアチア — 以前の使用時の市場価値

2014 年法。 収用は、*Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — 『収用および補償額の決定に関する法律』 — により規定されており、『ナロドネ・ノヴィネ』（NN、官報）第 74/2014 号に掲載され、NN 第 69/2017 号および NN 第 98/2019 号により改正された；同官報のタイトル検索では、それ以降の改正は確認されなかった。以下の規定は、改正後のものとして記載されている。第 11 条（2017 年に置き換えられたもの）によれば：「Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine。」— 収用された不動産について、所有者は当該不動産の市場価値（*tržišna vrijednost*）の金銭的補償を受ける権利を有する。例外として、補償は、代わりに、同じ自治体または町内にある、同等の市場価値を有し、元の所有者に同等の居住および使用条件を提供する別の適切な不動産とすることができる。ただし、収用受益者がそのような不動産を保有している場合に限る（第 11 条第 2 項および第 46 条第 2 項）。

措置および日付。 2017 年に改正された第 46 条第 1 項には、以下の規定が定められている。：“Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.” — 完全に収用された不動産に対する補償は、第一審の市場価値で算定される。収用決定時または和解時の当該不動産の市場価値を基準として金銭で算定され、その際、収用の原因となった用途変更以前の当該不動産の利用特性 (*uporabno svojstvo*) が考慮される。最終条項は、法的な枠組みによる規制である：不動産の評価はその以前の用途に基づいて行われ、収用の原因となった用途変更は評価の基礎から除外される。同様に、第 49 条は、所有者が収用案の通知を受けた後に当該不動産に対して行われた投資に対する補償を、その使用および維持に必要な費用を除き、除外している。

誰が評価を行うのか。 市場価値とは、第 25 条第 2 項 (第 47 条) に基づき示される価値である。収用提案を提出する前に、受益者は、所管機関を通じて、当該不動産の状態および価値に関する証拠の保全を行わなければならない。その価値は、不動産評価報告書に基づき金銭で表示される (*procjembeni elaborat*) に基づき、不動産評価の常任裁判所専門家 (*stalni sudski vještak*) または常任裁判所評価者 (*stalni sudski procjenitelj*) が作成した評価報告書において、金銭で示されるものである。当該報告書は、不動産評価に関する法令——『不動産評価法』(*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 ——) に基づき作成されたものであり、報告書作成時点における市場価値とみなされる (第 25 条 (1)～(2))。提案に添付される報告書は、作成から 2 年以内のものでなければならない (第 30 条)。受益者は 3 名の裁判所評価者を提案し、所有者はそのうち 1 名に同意するか、または自身で最大 3 名まで提案する。所管機関が評価書の作成を委託し、その費用は受益者が負担する (第 26 条～第 27 条)。いずれかの当事者が再開された手続において報告書に異議を唱えた場合、当局は評価者の参加の下で口頭審問を行い、異議を解決しようと試み、それが不可能な場合は、新たな評価を行うための評価者を任命する (第 36 条 c 項 (3))。

機関および審査。 この手続は、収用に関する国家行政任務の委任を受けた管轄権を有する郡 (*upravno tijelo županije*) またはザグレブ市の行政機関によって行われる (2019 年に改正された第 16 条第 1 項)；政府が当該事業をクロアチア共和国の戦略的プロジェクトと宣言した場合、法務担当省が自ら手続きを実施する (第 16 条第 2 項)。郡機関による第一審の決定に対する不服申立ては同省に対して行われ、同省の決定に対しては行政紛争手続き (*upravni spor*) により異議を申し立てることができる。同省自身の第一審決定に対しては不服申立てはできないが、同様に行政紛争手続きの対象となる (第 17 条～第 18 条)。裁定に対する法定遅延利息は、第一審決定の 30 日目以降から支払いが行われるまで発生する (第 37 条 (2))。収用に関する事項は緊急事項とみなされる (第 12 条)。

部分収用。 第 10 条 (1) 項によれば、不動産の一部の完全収用の過程において、所有者が残りの部分の利用に関して経済的利益を有していないことが確認された場合、その部分もまた、所有者の請求により収用される。当該請求の決定にあたっては、建設または工事から生じ、かつ当該不動産の利用に関する所有者の経済的利益に影響を及ぼす状況、ならびに残存部分の価値の減損が考慮される (第 10 条 (2))。この請求は、収用決定が確定するまで行うことができ、所有者には記録上、その権利について通知されなければならない (第 10 条第 3 項)。残存土地の利益と補償額を相殺する旨の規定は見当たらなかった。

評価者にとっての意義。評価に関する指示は 2 つの基準に基づいている。すなわち、その数値は第一審の判決または和解において根拠となるが、報告書自体は作成時点の市場価値を記載しており、2 年間有効となる場合があり、また「先行利用条項」は、収用に伴う用途変更に対して、その価値の算定基準を確定するものである。選任の手続き——受益者による 3 名の候補者の提示、

所有者による選定または対案、当局による委託（費用は受益者が負担）——により、いかなる裁判所にも事件が持ち込まれる前に、裁判所で宣誓した専門家が行政手続きの中心に位置づけられる。

検証注記 — 上記の記述は、「Narodne novine」ポータルサイトで閲覧した 2014 年法および両改正法の官報本文に基づいて作成されたものであり、統合版は当部署独自のものである。評価方法に関する法令は、官報の引用番号 (NN 78/2015) により特定されており、本稿では検討対象としていない。2024 年から 2026 年にかけての取用補償に関するクロアチア裁判所の判決は確認されなかった。最高裁判所の判例ポータルは本稿執筆時点でアクセス不能であり、本稿では判決について報告していない。

出典 — Croatian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: Zakon o izvlaštenju i odredivanju naknade, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), <https://narodne-novine.nn.hr/>

アイルランド

国債利回りに連動する法定価格算定式: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6、ダン判事、2026 年 2 月 5 日、本件は「家主と賃借人（地代）（第 2 号）法」第 16 条 (2)(f) 項に関するものである。第 94 項において、最高裁判所は、高等裁判所による当該規定の解釈は正しくないとの結論を下した——しかし、下級審の命令は維持された。すなわち、上訴人が許可された範囲外の新たな主張を提起したため、上訴は棄却された。

同局が注目しているのは、本件が位置づけられている評価の仕組みである。1978 年法第 17 条に基づき、地代解放における購入価格は、1967 年法に基づき郡登記官による仲裁によって——1984 年家主・賃借人（改正）法第 7 条に定められた基準に基づき、郡登記官によって決定される——：アイルランド国債の現在の利回りを含む (a)~(j) の要因を考慮した上で、意欲のある購入者が支払う意思があり、意欲のある売主が受け入れる意思のある金額。第 7 条 (5) は、一般的な住居の価格に上限を設けている。すなわち、最新の 15 年以上の政府証券に投資した場合に、賃料に相当する年間総利息をもたらす金額を超えてはならない——つまり、ギルト利回り（政府証券の利回り）で資本化された地代である。第 7 条 (4) 項は、賃貸借契約が満了した場合、または家賃の見直しが予定されている場合、価格を完全所有権価値の 8 分の 1 と定め、第 7 条 (8) 項には段階的な算定基準が設けられている。

評価者にとっての意義。これは、国債利回りに連動する法定の価格算定式である。1984 年法 () は、資本化率を国債市場から導き出している。一方、イングランドおよびウェールズ（英国の一部）における 2024 年法 () では、その利率は大臣による規定に基づいて決定されることとなる。いずれの場合も、仲裁人または審判所が導き出す数値は法定の基準に基づくものであり、地代が取引される際の市場証拠はその算定基準とはならない。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — 1978 年家主・賃借人（地代）（第 2 号）法第 17 条、および 1984 年家主・賃借人（改正）法第 7 条, <https://www.irishstatutebook.ie/>.

資源の制約は計画審査の免責事由とはならない: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1、Woulfe 判事、2026 年 1 月 22 日。上訴は認められた：資源の不足は、計画当局による地域計画の審査不履行を正当化する理由とはならない。正当化されるのは、実行不能または極めて例外的な状況の場合に限られる。2 件目の判決である [2026] IESC 12 (2026 年 2 月 19 日) において、裁判所は、マンダムス命令（公的義務の履行を命じる命令）を、無益かつ不適切であるとして却下した。これは、2000 年計画・開発の第 19 条～第 20 条が 2025 年 12 月 31 日に廃止されていたためである。本件の扱いは簡潔である。本件は、価値に関する計画の文脈——すなわち、土地の評価の基準となる計画の価値——に関するものである。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] IESC 12 は未読である——マングラムス命令の却下については、法律事務所のメモおよび報道記事から引用している：<https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>.

ルクセンブルクを参照したアパートの設計基準：*McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*。[2025] IEHC 728、ハンフリーズ判事、2025 年 12 月 17 日。2025 年 7 月の「アパートの設計基準」ガイドライン に対し、戦略的環境アセスメントの審査が行われていないことを理由とした異議申し立て；高等裁判所は、に基づき、欧州連合司法裁判所へ優先的な審理を求める付託を行った；その間、当該ガイドラインは引き続き有効である。概要：当該ガイドラインは、何が建設可能か、ひいては土地の残差価値に関わるものであるが、本件は未決である。

特定された箇所：1 行目 *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491（契約上の手続き）。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>.

スイス——補償と改善を一体とした仕組み

スイスでは、計画によって失われた価値を補償する国家の義務と、計画によって生み出された価値を回収する国家の権限が、同じ条項——連邦 *Raumplanungsgesetz*（RPG、空間計画法）の第 5 条——に規定されており、後者から得られる収益は前者の財源となり得る。

実質的収用：補償対象となる規制上の制限。 RPG 第 5 条第 2 項は、計画上の制限が実質的に収用に相当する場合、完全な補償を義務付けている——*materielle Enteignung*、すなわち事実上の収用であり、米国の慣行では「逆収用（inverse condemnation）」と呼ばれるもの（規制上の、あるいは推定上の収用）——所有権の移転は生じないものの。その適用基準は厳格であり、制限が補償の対象となるのは、それが特に重大な干渉（*besonders schwerer Eingriff*）に相当する場合、あるいは単一の所有者に、比較事例にある他の所有者が免れているような特別な犠牲（*Sonderopfer*）を強いる場合に限られる。

連邦最高裁判所の判例は、*Auszonung* と *Nichteinzonung* との区別に依拠している。

「*Auszonung*（ゾーニング・アウト）」とは、RPG に準拠した土地利用計画の下で既に建築区域に指定されていた区画が、計画の改定に伴い非建築区域に再指定されることを指します。これは原則として補償の対象となるが、以下の条件を満たす必要がある。すなわち、当該区画があらゆる点で RPG に準拠した建築区域内にあり、かつ近い将来、大きな支障なく開発が可能であったことが必要である。

「*Nichteinzonung*（非ゾーニング）」とは、土地が単に建築区域に組み入れられない場合を指す。これに対する補償が認められるのは、所有者が収用と同様の影響を受けるという例外的な場合に限られる。具体的には、本来であれば建築区域への編入が義務付けられていたはずであり、かつ所有者がそれを合理的に信頼していたと認められる場合である。

第 5 条第 2 項に基づく補償は、制限が効力を生じた時点の状況に基づいて算定される。この判例法には、BGE（*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*、連邦最高裁判所の公式判例集）114 Ib 286、BGE 122 II 326、BGE 122 II 455、BGE 125 II 431、BGE 131 II 728 および BGE 132 II 218；当部門は個々の判決文を精読しておらず、報告されている通りの法理を述べている。

評価者にとっての示唆。この区別は形式上は法的なものであり、実質的には評価に関するものである。なぜなら、その両方の適用条件は、評価者が立証できる事項であるのに対し、弁護士にはそれができないからである。ある区画が近い将来、大きな障害なく開発可能であったかどうかは、インフラ整備、アクセス、地形、需要および吸収力に関する問題である。所有者が建築区域への指定を合理的に信頼できたかどうかは、市場がどのように認識していたかという問題であり、支払われた価格がそれを直接裏付ける可能性がある。

損失の算定基準は、その区画の建築用地としての価値と、制限が課された状態での価値との差額であり、建築用地と農地の価値の差が非常に大きいスイスにおいては、これこそが紛争の核心となっている。このような事案で依頼を受けた鑑定士には、その土地の価値がいくらであるかという質問はされません。求められているのは、2つの価値と、その差が他の要因ではなく、都市計画法に起因するものであるという根拠の提示です。

付加価値税：残りの半分。 RPG 第 5 条 (1bis) は、州に対し、土地が新たに恒久的に建築区域に指定された場合に生じる付加価値の少なくとも 20 パーセントを徴収することを義務付けている。典型的な事例は、農地が建築区域に再指定される場合であり、この際、所有者の行為によらず価値が大幅に上昇する。この最低徴収義務は、その場合にのみ適用される。その他の計画上の優遇措置——商業用途から住宅用途への用途変更、あるいは免除許可——は、代わりに第 5 条 (1) 項に定める「適切な均衡の確保」(*angemessener Ausgleich*) という一般的な義務の範囲内であり、各州は独自の裁量でこれを履行する。各州は、連邦政府が定める最低基準を上回る措置を講じることも可能である。

この賦課金は、計画変更前後の土地の市場価値を比較することで算定される。この徴収金は、第 5 条第 2 項に基づく補償、あるいは第 3 条に基づくその他の空間計画措置に充てられる。2026 年 7 月 1 日以降は、新設された第 5a 条により、主に新たな解体奨励金 (*Abbruchprämie*) に充てられることとなる。

評価者にとっての示唆。2 点あります。

測定の課題は規定されており、それは「前後」の比較である——これは、*materielle Enteignung* の主張と、鏡像のように対称的な指示である。この分野で活動するスイスの評価士には、2つの規制状況下における単一の日付時点でのペア評価を繰り返し求められるが、これは現状の不動産を評価することとは明らかに異なる専門分野である。

そして、この二つの側面は法令そのもので結びつけられている。すなわち、計画による利益に対する課税は、計画による損失に対する補償の財源となり得る。この政策についてどう考えるにせよ、計画制度が絶えず価値を創造し、また破壊しており、その二つは相反する側面から見た同一の現象であることを、この政策は明確に示している。

出典 — German, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: EspaceSuisse による「物質的収用」および「付加価値補償」に関する解説；連邦空間開発局 (ARE) による「州の付加価値課税」に関する解説,
<https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung>

連邦裁判所の 1 年：まずは比較から、そして前庭の価値とは。 2025 年 9 月の 3 つの判決により、スイスの評価手法が整理された。1C_224/2025 (9 月 24 日) は、正式な収用における市場価値は、主に比較によって算定されると判示した。収益法については、その算定結果が資本化率や現実には達成不可能な賃料によって変動する可能性があるため却下され、一方、補正を加えた 2 件の真に類似した比較事例があれば十分であるとされた。1C_469/2024 (9 月 19 日) は、将来の再開発で利用される可能性があるという理由だけで、道路建設のために収用された前面庭の带状地を建築用地の全額価格で評価することを拒否した。そのような土地は「それ自体に市場価

値を持たない」ものであり、別荘地や特別な事情がない限り、建築用地価格を支払うことは、所有者に完全な補償を超える利益をもたらすことになる。1C_156/2025 (9月6日)は、保護樹木の伐採について、収用前後の市場価値を比較する「差額法」の適用を求め、写真のみを根拠に損失がないとした州の決定を取り消した。

最良の証拠としての独立取引価格：1C_275/2025. 2026年6月29日、チューリッヒにある文化財保護対象のミグロス・マーケットホール。実質的な収用ではない：専門家間の独立取引として公証された購入は、市場価値の「極めて有力な指標」であり、これは買い手自身が次の四半期報告書でわずかに高い評価額を提示したことで裏付けられており、所有者が2023年に更新した鑑定評価も、その結論を恣意的なものにはしなかった。この取引価格は鑑定評価額を上回ったが、両方が存在する場合、本来そうあるべき結果である。

送電線によるスティグマ、構成要素ごとの価格設定：BVGer A-3959/2022. 2026年7月23日、ニーダーヴィルにある220 kVのスイスグリッド送電線。裁判所が選任した専門家のモデルでは、実際の送電経路に対して7.2~%の割引率(93,414スイスフラン)の減価が算定されたのに対し、仮定のルートでは4.3~%(55,900スイスフラン)にとどまり、その差額37,514スイスフランは「一般的な社会的評価の低下」、「不安」、「騒音」、「景観」の4項目に配分された。20%以上の一般的な減価率を示唆するドイツの調査結果は、スイス市場には適用できないと判断された。これは欧州の判例資料の中で最も綿密に分解された減価認定であり、外国の減価率をそのまま採用することを拒否した点が重要な判断要素である。

簡潔なメモ。 1C_302/2023：ゾーニングの引き下げに伴う補償は、当該日時点で連邦計画法に準拠した建築区域が存在することを前提とする。ジュネーブATA/342/2026：航空機騒音による区域変更——ある区画は9パーセント上昇したため、実質的な収用とはみなされず；もう一方の区画は40パーセント下落し、2006年からの利息を含め約120,000スイスフランが支払われた。地価上昇分課税について、ヴォー州AC.2024.0236は、264,323.80スイスフランおよび1,816,965.60スイスフランの課税を無効としを無効とし、還付を命じた。鑑定評価によれば、これら2つの区画の価値は17.5倍に増加していた(約630,000フランから約11,036,447フラン)が、この結果は、2014年の総合土地利用計画に続く価値の上昇が全く考慮されていなかったため、「明らかに正しくない」とされた。市場価値が建設可能な最大潜在価値を反映するという主張は、控訴対象の決定において当局の根拠であり、裁判所の根拠ではなかった。フリブール604~2025~23：81,000フランの賦課金は、異議申し立てによりすでに54,108フランに減額されていたが、その算定根拠は、当初の1平方メートルあたり286フランから453フランであった。裁判所は453フランを過大と判断し、388フランを採用して、賦課額を33,048フランに減額した——これは1,620平方メートルに対する102フランの20パーセントに相当する。

Source — すべて「entscheidsuche.ch」経由で公式文書から閲覧可能 — 1C_224/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html; 1C_469/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html; 1C_156/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html; 1C_275/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html; A-3959/2022: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf; 1C_302/2023: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html; ATA/342/2026: https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf; AC.2024.0236: https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html; 604 2025 23: https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

ウクライナ — 行政単位ごとの補償額

ウクライナでは、国家全土にわたる戦時中の不動産破壊を評価するための仕組みが、リアルタイムで構築されつつある。

国内制度。 2023 年 2 月 23 日付法律第 2923-IX 号（法案第 7198 号に基づき制定；2023 年 5 月 22 日より施行）は、武力侵略に起因する特定の種類の不動産の損傷および破壊に対する補償を規定するとともに、その正式な略称が「*Reyestr poshkodzhenoho ta*」「*Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*」（「損害・破壊不動産登録簿」）と呼ばれる国家登録簿を規定している。当部門にとって注目すべき点は、その措置である。破壊された不動産については、同法第 8 条第 4 項にその原則が規定されており、補償額は総面積に 1 平方メートルあたりの価値を乗じて算出される。具体的な算定式は、内閣（CMU）2023 年 5 月 30 日付決議第 600 号により定められている。破壊された住宅については、平方メートル当たりの基本価値に地域係数、部屋数係数、築年数係数を乗じ、さらに破壊された面積を乗じて算出され、アパートの面積は 150 平方メートルを上限とし、住宅証明書による支払いが行われる。破壊された不動産とは対照的に、損傷した不動産については、2023 年 4 月 21 日付の CMU 決議第 381 号が適用され、eVidnovlennia 電子サービスを通じて管理される。

住宅支援策とは別に、2026 年 3 月 18 日付の CMU 決議第 352 号は、2025 年 11 月 28 日付の決議第 1541 号を改正し、事業財産および戦争リスク保険プログラムにおける事業体（*sub'yekty hospodaryuvannya*）に対する補償上限額を、事業用不動産および戦争リスク保険プログラムに基づき、1,000 万 UAH から 3,000 万 UAH（UAH：ウクライナグリブナ）に引き上げました。この変更は、住宅制度ではなく、事業プログラムに属するものである。

出典 — Ukrainian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 法律第 2923-IX 号（公式ポータル上の正式名称）および施行に関する CMU 決議,
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

国際的な側面。 この侵略による被害登録には、2025 年 12 月時点で 44 カ国と欧州連合が参加し、連合が参加し、2026 年 4 月 30 日時点で約 15 万件の請求が寄せられ、そのうち 4 万 5 千件以上が登録されていた。「ウクライナ国際請求委員会設立条約」は、2025 年 12 月 16 日にハーグで採択され、同日、34 カ国および欧州連合によって署名された。2026 年 8 月までに、署名国は 39 カ国と EU となり、カナダは 2026 年 5 月、欧州評議会以外の国としては初めて署名国となった。同委員会は、登録簿に提出された請求を審査し、支払われるべき補償額を決定することとなっている。

出典 — ウクライナ被害登録簿（欧州評議会）、<https://rd4u.coe.int/> .

評価者にとっての示唆。2つの考察がある。1 平方メートルあたりの行政的に定められた価値は定式的な指標であり、定式的な指標は市場価値ではない。管理可能な定式と価値の証明との間の同様の緊張関係は、本号の他の記事で取り上げられている日本、パキスタン、インドの事例にも見られる。ウクライナでは、戦時下の証拠状況下においてこの問題が提起されている。

2 つ目の指摘は、国際請求委員会に関するものである。同委員会が補償額の決定を開始する際には、国家の全領土にわたる、破壊された、あるいは立ち入ることができない不動産の価値を評価する義務を負うことになる。同委員会が採用する方法論——紛争前の価値に関する証拠、現地調査が不可能な占領地域内の不動産、および国内の単価と同委員会が認定する賠償額との関係——は、ウクライナをはるかに超えて注目されることになるだろう。当部門は、その動向を注視していく。

買収価格には、逸失利益および所有者の費用が含まれていなければならない：KAS VS 852/2a-6/24。2025 年 3 月 19 日。強制譲渡は却下された。交渉は形式的なものであり、実質的な代替住宅の提供は行われず、また法律第 1559-VI 号第 5 条に基づき、買収価格には市場価値だけでなく、逸失利益および所有者の譲渡費用も含まなければならないが、これらについて証拠は存在しなかった。2025 年 9 月の最高裁判所による判例集の見直しでは、この規則が判例要旨として明記されている。すなわち、買収価格の手続きに違反があった場合、収用は無効となる。書面上では補償メカニズムが存在するものの、評価額が公表されていない場合：国際損害登録簿には 2026 年 4 月までに 45,000 件以上の請求が記録され、9 月にかけてさらなる請求区分が設けられ、請求委員会を設置する条約は 2025 年 12 月に採択された；同登録所は請求を記録しているが、補償額も評価額も決定していない。国内では、民事破産裁判所が 945/1826/24 号（2026 年 4 月 1 日）において、請求者が金額を立証しなかったことを理由に、破壊された不動産に対する物的損害賠償の請求を却下した——建物に対する法医学的評価が求められておらず、上告審で初めて提出された鑑定評価書は証拠として認められなかったため——一方、2,000,000 UAH の精神的損害賠償の認定は維持された。202/3809/22 号（2025 年 7 月 2 日）の判決では、本格的な侵攻に先立って発生した破壊について、以前の補償制度に基づき既に支払われた 300,000 UAH が補償額として認められた。

Source — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; 実務レビュー：https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; 損害登録簿：<https://rd4u.coe.int/en/news>.

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.

連邦財務裁判所、2025 年 11 月 12 日の判決（II-R-3/25、II-R-25/24、II-R-31/24）；2025 年 12 月 10 日付プレスリリース第 078/25 号；判決理由書は 2026 年 1 月 22 日に公表された。

Grundsteuer（ドイツの定期不動産税）の改革に伴い、2022 年 1 月 1 日（*Hauptfeststellungszeitpunkt*）を単一の評価基準日として、資本化収益法に基づく連邦モデルに従い、ドイツ国内の全不動産ストックの再評価が求められた。新税は 2025 年 1 月 1 日から適用される。連邦財務裁判所（BFH）が公表した *Leitsätze*（公式の判例要旨）は、この改革が形式的に合憲である（*formell verfassungsgemäß*）と宣言し、評価法（*Bewertungsgesetz*, BewG）の第 252 条から第 257 条までが実質的に合憲である（*materiell verfassungsgemäß*）と判断した。その理由として、立法府には大量手続きにおいて類型化および一般化を行う権限があることを挙げている。違憲性については認められなかったため、裁判所は、基本法第 100 条第 1 項に基づき、同法を連邦憲法裁判所（*Bundesverfassungsgericht*）に付託することを拒否した。同裁判所のみが当該法令を無効とすることができる。

40% という基準値には歴史的経緯がある。より低い共通値——*niedrigerer gemeiner Wert*——は、法定数値がそこから著しく乖離している場合には、法定の *Grundsteuerwert* に優先する。裁判所は、2024 年 5 月 27 日付の仮処分命令（II-B-78/23、II-B-79/23）において、以前の判例（II-R-39/20、2022 年 11 月 16 日）を踏襲し、2024 年 5 月 27 日付の仮処分命令（II B 78/23、II B 79/23）において、*Grundsteuerwert* は、立証された市場価格を少なくとも 40 パーセント上回らなければならないと述べた。その後、立法府は 2024 年 12 月 2 日の『2024 年所得税法』⁰ を通じて、2024 年 12 月 2 日の「2024 年度年次税法（*Jahressteuergesetz* 2024）」により、BewG 第 220 条 (2) にこの閾値を成文化した——「um mindestens 40 Prozent」（少なくとも 40 パーセント）——そして、2025 年 11 月の実体判決では、この成文化された規則が適用されている。

同法は、証拠がどのような形式をとらなければならないかについても同様に具体的に定めている。第 220 条 (2) 第 3 文は、第 198 条 (1) 第 2 文および第 198 条 (2) BewG を「*entsprechend* (準用)」する——すなわち、共通価値は、*Gutachten*——正式な専門家評価報告書——によって、管轄する Gutachterausschuss、または公的に任命され宣誓した鑑定人、もしくは DIN EN ISO/IEC 17024 に基づき認定された鑑定人による (正式な専門家評価報告書) によって証明することができる。また、第 4 文では、*Hauptfeststellungszeitpunkt* (譲渡) から 1 年以内から 1 年以内に合意された arm's length の購入価格を認めている。当部門による holdings の解釈によれば——Leitsatz 6 において、*Bodenrichtwerte* はさらなる *Sachaufklärung* (裁判所の事実調査義務) なしに採用されている——課税評価の構成要素、すなわち賃料の引き下げや *Bodenrichtwert* (評価基準) の引き下げを争うだけでは不十分であり、納税者は共通価値そのものを立証しなければならない。

所有者組合が憲法訴願を提起したため、最終的な判断は連邦憲法裁判所に委ねられることになるかもしれない。

評価者にとっての示唆。その答えは、2 つの側面において同時に明確である。

この見解は、行政上の論点を全面的に認めている。すなわち、一括評価は典型的な手法となり得るものであり、個々の価値との間に一定の乖離が生じることは、国内のすべての不動産を評価しなければならない制度にとって避けられない代償である。そして、40% を境界線として設定し、それを超える場合は算定式よりも実証的な証拠を優先すべきであると結論づけている。ドイツの納税者から依頼を受けた評価士は、もはや漠然とした不満ではなく、明確な目標を持つことになり——そして、その閾値を下回る場合、その業務を委託する価値はないという明確な答えが得られる。

実務上、証拠の側面の方がより重要であり、同法は現在、許容される証拠の形態を次のように定めている。すなわち、共通価値に関する適格な *Gutachten*、あるいは適時に算定された独立企業間価格である。当部門による判例の解釈によれば、入力要素を批判する報告書は、その批判がどれほど根拠のあるものであっても、当該規定の適用対象とはならず、共通価値そのものの証明のみが適用対象となる。この区別——すなわち、行政上の算定の構成要素に異議を唱えることと、その算定が近似しようとした価値そのものを立証することとの区別——は、本記事全体を通じて一貫して見られる。

出典 — German, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: デロイト・タックス・ニュースおよび EY ドイツによる、連邦モデルに基づく Grundsteuer (固定資産税) に関する連邦財務裁判所 (BFH) の判決に関する報道,
<https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 および II R 27/24 — 州のモデルについても、その合憲性が認められた。
2026 年 5 月 20 日、連邦財務裁判所 (Bundesfinanzhof) は、バーデン＝ヴュルテンベルク州 ü の不動産税法が合憲であるとの判断を下した。ドイツの連邦制 Grundsteuer により、各州は連邦のモデルから逸脱することが認められており、バーデン＝ヴュルテンベルク州 ü の逸脱は最も過激である。すなわち、建物は一切評価対象とされない、純粋な土地価値税である。裁判所が連邦モデルと、それとは正反対の前提に基づく州モデルの両方を支持したという点こそが重要なポイントである——憲法上の問題は、どちらの方法が価値をより正確に反映するかではなく、選択された方法がそれ自体の論理において正当化できるかどうかである。

オランダ——WOZ とは、最高入札者が支払うであろう価格を指す。 2025 年 10 月 8 日、ヘルトゲンボッシュ裁判所は、WOZ の基準を「最高入札者が支払うであろう価格」として再定義した。この定義は、ドイツの規定と並べて注目に値する。ドイツでは、典型的なモデルがどのよう

な価値を生み出すかを問うとともに、それより低い一般的な価値の証明を認めているのに対し、オランダの法令は直接的に価格を求めており、それに応じて評価の争点はモデルではなく、入札価格にあるのである。

廊下、および委員会の数値は既定の事実として扱われた。 2025 年 11 月の判決からさらに 2 つの点が、実務に直接関係している。裁判所は、自治体内で区別することなく平方メートルあたりで記載された標準的な純冷賃料を認め、Finanzgericht（財政裁判所）は、§~247(2) BewG に基づき、評価委員会の「*Bodenrichtwerte*」を「*ätzlich ohne weitere Sachaufklärung*」——原則としてさらなる事実調査なしに——調査の不備が立証された場合にのみ審査可能である。また、この制度が達成すべき目標を説明するにあたり、同判決は「許容範囲」を明示し、評価額のばらつきが約 20 パーセント、ゾーンの許容誤差が約 30 パーセントであることを指摘した。反対尋問において、報告書にどの程度の誤差の許容範囲があるかを問われた経験のある鑑定士であれば、裁判所がこれに具体的な数値を提示したことの重要性を理解するだろう。

BFH II B 50/25 — 90 ユーロの森林地。 1,020 平方メートルの森林地は、€に基づき、1 平方メートルあたり 90 ユーロとして *baureifes Land* と評価され、その結果、*Grundsteuerwert* は €91,800 となり、このうち農業・林業用地の評価額は €5.50 であった。納税者が勝訴した。*Entwicklungszustand* に基づく §~247(1) の補正は、その開発状況について有効な *Bodenrichtwert* が存在しない場合にのみ適用され、土地は §~3(1) ImmoWertV に基づき、その利用可能性のみに基づいて農業用または林業用として扱われる——実際の農業利用は必須ではない。

BFH II R 6/23 — 20 件の比較事例およびその平均値。 住宅用物件に対する相続税に関して、裁判所は、*Vergleichswertverfahren* が、§~183(1) BewG に基づき、評価委員会が算出した比較事例を、さらなる調査なしにの根拠とすることができるとし、€114,000 から €254,000——€186,000——の範囲にある 20 件の比較事例の算術平均が有効であると判断した。裁判所は、個々の価格が不均等に信頼性を持つべき理由を見出せなかった。範囲内の最低単一価格を採用すべきだという納税者の主張は退けられた。裁判所は、そのアプローチは「*nicht sachgerecht*（不適切）」であると述べた。§~198 BewG に基づくより低い価値の証明は依然として可能であるが、それは価値そのものの証明でなければならない、どの比較事例を優先すべきかという議論であってはならない。

BFH IX R 26/24 — 指定建造物に対する収益法。 購入価格 €840,468.84 を土地と建物の減価償却費に配分し、裁判所は、§~28 ImmoWertV 2021 に定める一般的な収益アプローチを、文化財保護対象の建物であっても、残存耐用年数 30 年、および委員会データに基づく *Liegenschaftszinssatz* (5.75 パーセント) を前提として、一般収益法 (28 ImmoWertV 2021) を適用した。その結果、建物への配分比率は 41.10 パーセント、土地への配分比率は 58.90 パーセント — €495,036 — となった。

簡潔な注記：税率、および整合性を保たなければならない報告書。 FG München 4 K 978/22 (2025 年 4 月 2 日、BFH II R 24/25 として修正待ち) において、委員会が算出した平均値 *Liegenschaftszinssatz* を、統計的により細かい区分が不可能なすべての住居について支持し、その税率を公表日ではなく評価日時点で適用すべきであると主張した；*Grundbesitzwert* は €2,620,445 であった。FG ベルリン・ブランデンブルク 3 K 3093/24 (2025 年 10 月 8 日) は判決文を直接確認できていないため、ここでは解説に基づく二次情報として報告する：より低い共通価値を立証するには、方法論的に一貫した報告が必要である——開発ポテンシャルは地価に反映されていなければならない、収益率の乖離は文書化されなければならない、建物の欠陥は二重に算入してはならない。

フランス——不動産会社の株式に対する割引。資産税の算定における *société civile immobilière* の株式評価について、県調停委員会は、原資産の流動性欠如を理由に 10% の割引率を、さらに株式自体の流動性欠如を理由に追加で 10% の割引率をすでに認めていたが、これらはいずれも商事部における争点にはなっていなかった。納税者はさらなる割引を請求したが、商事部会は、SCI の株主は共有持分者ではないという理由から、いわゆる「共有持分」を理由とした追加の割引を認めないという税務当局の決定を支持した。

評価者にとっての示唆。同一の資産に対して、2 つのレベルで 2 つの割引が適用され、これらは行政段階において認められた一方で、市場動向ではなく法的性質を理由として、さらなる割引の適用が拒否された。この決定は、企業レベルでの割引に求められる規律を簡潔に示したものである。すなわち、各割引は明確な障害に対応していなければならず、保有者の実際の立場を適切に表していない名称による割引は、何の価値も生まない。

フランス——課税事由が発生した時点の市場価格であり、その後の市場価格ではない。2011 年から 2014 年の資産税課税年度を通じて保有されていた土地について、納税者側は 2014 年 12 月付けの評価報告書を根拠に、行政当局の算定値は実際の市場価格を無視しているとの主張を行った。裁判所はこの主張を退けた：控訴裁判所は、税務当局の評価額が、納税者が当該年度に当該区画を売却していた場合に潜在的に利用可能であった市場に合致すると正しく認定しており、納税者は自らの不動産が「*caractère singulier*」（特異な性質）を有することを立証できなかった。「*valeur vénale réelle*」を「実在する市場で得られる価格」と定義する見解は、判決文において納税者自身の主張としてのみ登場しており、裁判所の見解として示されたものではない。

イタリア——OMI の表は価値の証拠とはならない。申告価格の訂正は、価値について大まかな目安しか示さない Agenzia delle Entrate の OMI 相場のみに基づいて行うことはできず、当局は *gravi, precise e concordanti* ——鑑定評価、比較事例、抵当権設定額——といった推定根拠を提示しなければならない。また、地方自治体の固定資産税評価額は、登録税の査定における主要な根拠とはなり得ず、あくまで他の証拠を補強・補足する役割に過ぎない。例えば、約€16,000 という申告額が、€580,000 という査定額に対して提示された事例では、譲渡日時点での比較事例や鑑定評価が欠如していたことを理由に、この申告額が覆された。

イタリア——および価格が存在する場合はその価格。土地が実際に売却された場合、その価格は *valore venale* となり、法定の算定基準は、直接帰属させることができる価値が存在しない場合にのみ適用される。特定用途の物件については、地籍所得は、直接推定（通常の総収入から経費を差し引いた額）または間接的に（土地資本または再建費用から減価償却費を差し引いた額）によって算出され、資本化率は規則により固定されているため、当局にはその決定に関する裁量権はない。

評価者にとっての示唆。イタリアの税務資料は、この地域において方法論的に最も明確である。これらの判例を総合すると、公表された表は出発点であり結論ではないこと、実際の取引はあらゆるモデルよりも優先されること、そして税率が規定されている場合、評価者は自らの判断でそれに代わることはできない、ということが示されている。最初の命題こそが、あらゆる場所に適用されるものである。

ポーランド——市場価格が存在しない場合の再調達価格。構成要素自体に市場価値が存在しない構造物（舗装、フェンス、公共設備の接続など）については、税務当局は、専門家の *wartość odtworzeniowa* による、原価法に基づく再取得価額に依拠する場合がある。これは、「*wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi*」——これら 2 つは競合する指標ではない。また、所得税に関しては、NSA は、価格を市場価値から逸脱させ

る可能性のある要因のリストは限定されていないと判示したため、400,000 z の抵当権 1 があれば、査定額 508,500 に対し 250,000 での売却を正当化できる — これは物理的な負担ではなく法的な負担であり、譲渡税の規則がこれを明示的に除外している本件においては、この主張は認められる。

フランス——再建された比較事例。 *taxe foncière* に関して、Conseil d'É は 2025 年 3 月 14 日、評価台帳への登録以来完全に再構築された参照物件は「ne peut plus servir de terme de comparaison（比較事例として使用できなくなった）」と判示した——再建された比較事例は、選定された当初の目的を果たさなくなったのである。また、2025 年 4 月 2 日、同審議会は、独自のアクセス路を有する駐車場は、CGI 第 1494 条に基づき、「normalement destiné e à une utilisation distincte」の区分に該当し、別途評価され、減額係数は適用されないとの判断を下した。いずれも比較単位となる資産であり、どちらも米国の課税評価不服申立てにおいて違和感のない判断である。

ポルトガル——その公式、そして理由を要しないもの。 北部中央行政裁判所は、CIMI の第 38 条⁹ が客観的基準の公式であるとの根拠に基づき、€935,020 の *valor patrimonial tributário* を支持した。立地係数 *çã* 0.70 は、*Portaria* に基づくものであり、個別の正当化を必要としない。第 76 条⁹ に基づく正式な請求がない限り、この計算式は単純に適用される。品質・快適性係数 (*Cq*) 0.935 については、誤りがないと判断された。納税者側は、利用係数については、倉庫や工業活動に適用される 0.60 ではなく、無許可建築物に適用される 0.45 とするべきであると主張したが、裁判所はこの主張を退け、0.60 が維持され、上訴は棄却された。

評価者にとっての示唆。ポルトガルとドイツは、正反対の方向から同じ結論に達した。両国とも現在、行政によって算出された数値——ポルトガルの「*coeficiente*」、ドイツの「*Bodenrichtwert*」——は個別の根拠を必要とせず、納税者が取るべき道は、その入力そのものを争うことではなく、価値を立証することであるとしている。いずれの国においても、査定に異議を申し立てるよう指示を受けた評価者は、単なる批判ではなく、完全な価値評価意見を提示するよう求められている。

ポルトガルについて、簡単に。 TCA Sul 507/10.1BECTB は、土地と建物を合わせた *valor patrimonial* に基づき課された譲渡税および印紙税のにおける土地と建物の複合物件に対し課された 458,450 の€の譲渡税および印紙税の賦課決定を無効とした。その理由は、*dação em pagamento* において建物のみが譲渡されたためである：*acessão industrial imobiliária* が行使されていなかったため、土地と建物は依然として 2 つの不動産として扱われ、課税標準が誤っていた。また STA 01868/22.5BEBRG は、*tornas* が離婚後の分割において支払われたは、*alienation* (*ç*) *ão onerosa* に該当し、その利益は実現価額から取得価額を差し引いた額——€30,050 対 €145,393.93 (持分半分) ——によって算定され、*tornas* の€134,415.05 という数値そのものでは算定されない。

オランダ——誰が何を証明すべきか、そして何を提出しなければならないのか。 オランダの評価異議申し立てについては、ホーヘ・ラード（最高裁判所）の 2 つの判決が基準を定めている。WOZ 評価額が過大ではないことを立証する責任は、第一審においては評価担当官にあり、納税者が自ら係争対象の要素について評価マニュアルの指針を採用した上で、そこから逸脱することを主張する場合にのみ、納税者へと移行する。マニュアルの基準数値が適用可能かどうかについては「dient per geval te worden beoordeeld（事案ごとに判断されるべきである）」とされている。また、総賃料資本化法が用いられる場合、評価対象物件および比較事例の賃料価値および資本化係数——基礎となる賃料および価格を含む——は、評価の基礎となるデータであり、開示されなければならない。賃貸借契約書自体は単なる情報源に過ぎず、提出する必要はない。

評価者にとっての示唆。2 つ目の判示の方がより有用であり、また珍しいものである。ほとんど

の制度では、評価者がその基礎となる取引を明らかにすることなく、集計された証拠に依拠することを認めている。オランダの立場では、資本化計算の入力データは評価の一部であり、したがって開示対象となるが、それらの入力データが読み取られた文書自体は開示対象外である。この「データは開示、原資料は非開示」という方針は実用的なものであり、他の場面でも主張する価値がある。

オランダ——そして WOZ 評価額が適用されない場合。 相続税に関して、住宅の価値を「空室率」で補正された WOZ 評価額に結びつける法定の規定は、賃貸住宅を保有する企業の株式や預託証券の評価には適用されない。WOZ の数値は、せいぜい補助的な役割を果たすに過ぎず、例えば、賃貸状態に対する補正を行う場合などが挙げられる。ある資産のために定められた法定の簡略化措置は、単に同じ建物が基盤となっているという理由だけで、別の資産に適用されるわけではない。

スペイン——*valor de referencia* はこれを支持し、直ちに再審理を開始した。 2022 年以降、地籍評価額 (*valor de referencia*) は、不動産譲渡および相続における最低課税基準として機能してきた。2026 年 2 月、憲法裁判所は、アンダルシア高等裁判所 (TSJ de Andalucía) からの付託事項に対し、全会一致でこれを支持した：当該基準価値は、納税者が「証拠上の制限なし (*sin límite probatorio*)」に異なる価値を証明し得るため、憲法第 31 条第 1 項に合致する正当かつ客観的な定量化である — 証拠上の制限なしに — 異なる価値を立証することができるからである。

評価者への示唆。この制度の合憲性は、納税者による評価の可否に完全に依存している。これほど明確に述べられている例は稀である。すなわち、評価者の報告書は単に制度が認める救済手段であるだけでなく、制度が存続する理由そのものである。これに伴い二つの疑問が生じるが、最高裁判所はすでにそのうちの 1 つ——基準値が決定的なものか、それとも反証可能な推定であるか、また通常の評価で十分なのか、それとも納税者が地籍局独自の的方法論そのものに異議を唱えなければならないのか——について認めている。この区別によって、作業のどの部分が評価であり、どの部分がモデルに対する法医学的な批判であるかが決まる。

注：憲法裁判所の原文および官報への掲載内容は確認できなかった（同裁判所のサイトへのアクセスが拒否されたため）。したがって、判決内容は報道（判決番号は確認できなかった）および解説に要約された判示に基づいて把握している。最高裁判所の受理通知についても、同様に二次情報として報道されている。これらについては、本稿を根拠とする前に、CENDOJ と照合すべきである。

スペイン——鑑定人は建物内部に入らなければならない。 2025 年の一連の判決により、行政上の *comprobación de valores* に必要な要件が確定した。2025 年 6 月 24 日の STS 813/2025 判決は、行政側の専門家による内部検査が一般原則であり、報告書に明確な理由付けが示されない限り、外部のみの評価では不十分であると判示した。2025 年 9 月の 4 件の判決はこれをさらに強固なものとした：内部および外部の検査は「*necesaria e inexorable* (必要かつ不可避)」であり、当局には、立ち入りを求めたことを立証する責任がある；写真のみに基づく評価は却下される；同じ論証上の欠陥を繰り返す第 2 次査定は、第 3 次査定を妨げる「*error contumaz* (既判力)」となる；そして、納税者自身による相反する鑑定評価が存在しても、当局の理由提示義務が緩和されることはない。

評価者にとっての示唆。当時の欧州のどの裁判所も、実地調査の要件をこれほど率直に明言していない。車からの眺めだけでは内部の評価にはならないが、ある管轄区域では、課税当局を拘束する形でその旨を明言した。これは、民間の評価者が間もなく自分たちに対して引用されることになる基準である。

スペインについて、簡単に。 カスティーリャ・イ・レオン高等裁判所 (STSJ) 判決 568/2025 では、破壊行為を受け居住不能となった住宅は、完全な状態にあるかのように課税してはならないと判示した。すなわち、「廃墟状態」の補正が適用され、*valor de referencia* €609,891.93 は、実際に支払われた€300,000 を下回る金額に減額された。また、2026 年 2 月、最高裁判所 (Tribunal Supremo) は、参照価値が適用されない場合、抵当権評価額自体が LGT 第 57.1.g 条に基づく行政当局の検証方法となり得ることを認めた。これは、貸し手のために算出され、課税標準として機能する数値である。

Source — BFH II R 26/24 および II R 27/24, PwC ドイツ税務・法律ニュース (英語) : <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; ホーフ・ス・ヘルトゲンボス、ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (オランダ語版) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; BFH II R 25/24、II R 3/25 および II R 31/24、公式テキスト (ドイツ語) : <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; BFH II B 50/25、公式 PDF (ドイツ語) : <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765>; BFH II R 6/23 (ドイツ語) : <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119>; BFH IX R 26/24 (ドイツ語) : <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (公式 PDF、ドイツ語) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; FG ベルリン＝ブランデンブルク 3 K 3093/24、解説のみ (ドイツ語) : <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/>; HR 2026 年 2 月 13 日、ECLI:NL:HR:2026:234、公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234>; HR 2026 年 8 月 7 日、ECLI:NL:HR:2026:1338 (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>; HR 2025 年 4 月 4 日、ECLI:NL:HR:2025:507 (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>; 憲法裁判所の判決 (2026 年 2 月 13 日付の報道資料 n.º 17/2026 として知られているもの、報告された通り (判決番号は確認できなかった))、および係属中の事件 (スペイン語) : <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>; STS 813/2025、ECLI:ES:TS:2025:2874、データベース登録情報 (スペイン語) : <https://vlex.es/vid/1085688248>; 2025 年 9 月の項目、解説 (スペイン語) : <https://fiscallblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>; STSJ カスティーリャ・イ・レオン 568/2025、ECLI:ES:TSJCL:2025:568、判例集掲載 (スペイン語) : <https://www.liquidacionescomplementarias.es/>; TCA ノルテ、事件番号 01427/11.8BEBRG、DGSi (公式、ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument>; TCA Sul、事件番号 507/10.1BECTB (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument>; STA、事件番号 01868/22.5BEBRG、データベース登録情報 (ポルトガル語) : <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>; Com.、2025 年 7 月 9 日、º 24-13.540、ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410、Légifrance (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>; 商事裁判所、2026 年 5 月 6 日、º 25-13.442、ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>; CE、2025 年 3 月 14 日、番号º~493692 (フランス語) : <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>; CE、2025 年 4 月 2 日、番号º~476249 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>; NSA III~FSK 560/24、CBOSA (公式、ポーランド語) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>; NSA II~FSK 912/22、CBOSA (ポーランド語) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>; 最高裁第 V 部、決定 第 17841/2025 号および第 21014/2025 号、解説 (イタリア語) : <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>; 最高裁 (Cass.)、決定 n. 19815/2025 (イタリア語) : <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-del-larea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>; 最高裁 (Cass.)、決定 n. 22357/2025 (イタリア語) : <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

スイス——ジュネーブの指数連動制が導入され、住宅ローンの額が 0.8 で割られた

9C_606/2024 および 9C_210/2025。 2025 年 2 月 28 日、連邦裁判所は、ジュネーブ州が財政見積もりを上限付き価格指数に連動させる規定を、市場価値に関する連邦の要件と矛盾するとして無効とした。体系的な過小評価は許容される方法ではない。2025 年 10 月 24 日、同裁

判所は、再評価が行われるまでの間、抵当権額を 0.8 で割った値を市場価値と算定した州の判断は、実質的な評価上の選択であり、訂正可能な事務上の誤りではないと判示した。また、2025 年 12 月 22 日、公表された 9C_271/2025 号判決では、銀行の統計上の市場価値 1,000,000 フランの銀行の統計的市場価値および 741,000 フランの公式評価額に対し、750,000 フランでの息子への売却を、譲渡所得税の全額繰延が認められる「混合贈与」として扱った——不均衡の基準となるのは、公式評価額ではなく、銀行の数値であった。

Source — 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

ウクライナ——地籍図、およびその再計算を行うことができるのは誰か

ウクライナ——規範的評価額は省ではなく地方議会の管轄である。2025 年から 2026 年にかけての 3 件の上告判決は、土地の規範的金銭的評価額を、地方で承認された技術文書に記載された数値に限定している。すなわち、地籍局は、後発の国家方法論の係数 (340/10747/23) や、機能用途係数を適用してはならない (160/19718/23、1 平方メートルあたり 461.19~UAH の基準値に基づく)、また税務当局にはその数値自体を設定または補正する権限はなく、1 月 1 日以外の日付に更新する義務もない (260/3920/24、2026 年 4 月 7 日) — 税務当局が勝訴した判例：同当局は地籍台帳の抄本に記載された数値を合法的に使用しており、納税者の請求の却下が維持された。

Source — KAS VS 340/10747/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>; 160/19718/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>; 260/3920/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

2025 年から 2026 年にかけての欧州の判決には、カナダの *Letterio* 事件のように、貸し手と鑑定士を対立させるようなものは一つもない。その代わりに、この期間に相次いで下されたのは、パナマやチリの判例が提起したのと同じ問題について、世界の反対側であるポルトガルで下された一連の競売判決である (中南米編の C6 および C7) で提起されたのと同じ問題について、世界の反対側であるポルトガルにおける一連の競売判決が生まれている。すなわち、どの数値が下限となり、裁判所がその下限をどの程度下回る価格での売却を認めるか、という問題である。

TRL、2025 年 3 月 25 日 — 市場の半分は価格ではない。 私的交渉による売却は、民事訴訟法 (CPC) 第 812 条に基づく *valor base* の規定に拘束され、⁹ を下回る売却については、債務者の *go justo* における利益と、債権者の迅速性への利益とを衡量した上で、理由を付した司法の承認が必要となる。€の 115,000 という提示価格が、€の 230,000 という市場価値を下回っており、売却手続きが開始されてからわずか 6 ヶ月しか経過しておらず、かつ執行官が講じるべき手続きを怠っていたため、この許可は却下された。

TRC——そして、裁判所が基準価格をどこまで下回ることを認めるか。 電子オークションが不調に終わった後、私的交渉は第 816 条の 85% の下限規定を回避できる。⁹ および第 821 条。⁹ ただし、依然として承認が必要である。裁判所は、€138,000 を基準額として、€87,000 を承認した——約 63 パーセント——。その理由は、この金額が *valor patrimonial tributário* の €85,253.58 を上回っていたこと、執行が 2004 年にさかのぼること、許認可上の問題により資金調達が阻害

されていたこと、そして当該不動産の価値上昇を示す具体的な証拠が提示されていなかったためである。フラグ：この判決について DGSi が表示している日付文字列は内部的に矛盾しており、未解決である。同部門は表示されているとおりに報告している。

TRP、2025 年 4 月 10 日——査定が一切不要な場合。 抵当権設定契約に関して、裁判所は、以下の 3 不動産の課税評価額——€1,547,646.23、€1,575,200.75、および €135,106.46——これらを合計すると €3,257,953.44 ——は、€の 611,415.81 という債務額を 5 倍上回っており、これは更新された課税評価額を市場価値の近似値として扱い、抵当権設定以降、市場価格がおそらく上昇していたことを踏まえたものである。

評価者にとっての示唆。これら 3 つを総合すると、地籍評価額には 3 つの異なる役割があることがわかる。すなわち、守らなければならない下限、正当な理由をもって逸脱できる下限、そして評価そのものを不要にする十分性テストである。いずれもこれを価値に関する見解として扱っておらず、特に注目すべきは最後のケースである——課税評価額が債務額を十分に上回っている場合、鑑定士への依頼は一切行われない。

€1, 200,000、€675.000。所有者が紹介した私的購入希望者は €500,000 を提示したが、これは強制売却価格を下回る額であったため却下された。一方、銀行が紹介した購入希望者の提示額 €1,026,100 は、より高い収益をもたらすとして承認された。これとは別に、アムステルダム高等裁判所は、競売における最高入札額が抵当権者が受け入れを拒否した最高入札額は、同権者が「uit het goed kan verkrijgen」で得られる金額を確定するものではないため、その入札額での抵当権弁済は行えない。すなわち、€で 1,458,000 を支払った請求者は、事後に €で 344,000 という強制売却価格を主張することはできない。

評価者にとっての示唆。オランダでは、「市場価値」と「強制売却価値」という 2 つの数値を提示する慣行があり、これにより裁判所は、単一の数値をめぐる議論を交わすのではなく、実用的な判断基準を得ることができます。また、€による 50 万の提示額が却下された事例は、2 つ目の数値が実際に機能していることを示しています。これは、パナマ、チリ、イタリアで採用されている単一の最低売却価格よりも優れた手段であり、この対比こそが、本連載が提示する制度面での最も鮮明な比較となっている。

イタリア——競売専門家は裁判所の鑑定人ではない。 民事訴訟法第 568 条および第 569 条に基づき任命される「*esperto stimatore*」は、「ù」をより有益にすることを目的とした公的性格を有する任務（incarico di carattere pubblicistico）を担う不可欠な補助者である。同人は「*consulente tecnico d'ufficio*（裁判所指定の技術鑑定人）」ではない。すなわち、対審手続はなく、検査の通知を受ける権利もなく、当事者が選任する反論鑑定人も存在しない。異議申し立ては、報告書が提出された後にのみ行われる。

イタリア——そして、鑑定価格より 86 パーセント低いという事実自体は、それだけで間違っているわけではない。 第 586 条における「適正価格（Giusto prezzo）」は手続上の概念であり——規則に従って行われた売却において形成された価格——であり、鑑定評価額や市場価値との単なる不均衡は、新たな事実の発生や違法な干渉がない限り、所有権移転の停止を正当化するものではない。€で 250,000 と評価された物件について、€で 33,400 という落札価格が支持された。競売が不成立となった後の連続的な値下げは通常の事象である。

評価者への留意点。競売評価における算定額は、最低売却価格でもなければ、約束でもありません。それは、評価者が結果をコントロールできない下落プロセスの始まりを示すものであり、報告書を「最低価格」と解釈する依頼人は、その内容を誤解しています。報告書にはその旨を明記してください。

元パートナーが共有する不動産の分割 に関して、タラゴナ地方裁判所は、2019 年の抵当権評価額€260,405 について、『「único fin de determinar el valor hipotecario」』という目的のみで算定されたものであり、当該不動産が競売で落札される価格を決定するものではないと判示した。競売段階における現在の市場価値を確定しなければならない。当該不動産は、抵当権を差し引いた価値の半額を支払った上で、ある共有者に競売落札され、専有使用権に対して月額 €268.30 が支払われることとなった。

評価者にとっての示唆。裁判所は、評価が、その作成目的の範囲を超えて利用されることを認めなかった——これは、この部門全体が組み立てられている根本的な考え方である。抵当権設定のための評価は、貸し手の指定した日時に、貸し手の前提条件に基づいて貸し手の疑問に答えるものであり、買収される共有者は、それとは異なる疑問に対する回答を得る権利を有する。

検証に関する注記。ドイツにおいては、*Beleihungswert* または *BelWertV* に基づく 2025～26 年の決定は確認されなかった。BGH V ZB 63/26 は、§74a～ZVG に基づく評価額の正式な確定が、実質的に新たな事実に基づく再評価を妨げるものではないと改めて述べているが、これは手続上の問題であり、採用されていない。

Source — TRL、手続き番号 312/15.9T8PDL-F.L1-7、DGSİ (公式、ポルトガル語版) : <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument>; TRC、手続き番号 489/04.9TBSCD.C1 (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument>; TRP、事件番号 835/24.9T8ADG-D.P1 (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument>; SAP タラゴナ 248/2026、ECLI:ES:APT:2026:242、データベース登録 (スペイン語) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756>; (ヘルダーラント地方裁判所)、ECLI:NL:RBGEL:2025:7093、公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093>; アムステルダム高等裁判所、ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618>; 最高裁 第 III 部、決定 n. 21444/2025、全文掲載 (イタリア語) : <https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf>; 最高裁 (Cass.) 第 III 部、決定 第 4815/2026 号および第 19046/2026 号、解説 (イタリア語) : <https://www.lexced.com/giurisp-rudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/>.

スイス——執行局の見積もりに対する債務者の 2 つの救済手段。 約 6,750,000 フランの執行見積もりについて、連邦裁判所 (5A_ 607/2024, 2025 年 4 月 10 日) は、債務者が査定額に対して異議を申し立てるとともに、費用の前払いを条件として専門家による再査定を請求することも可能であると確認した——これら 2 つの権利は累積的に認められる。しかし、5A_ 782/2025 (2026 年 5 月 4 日) では、合併された 2 つの分譲マンション住戸について、異議のない共同見積額が 510 万フランと算定された後、別途の見積もりを求める事後的な請求は、債務者自身の事前の行動に反するとして認められないと判示された。また、5A_ 955/2025 (2026 年 5 月 19 日) は、10 日間の期間経過後に提出された再査定請求は単に期限切れであると判示した——この期間は、査定が送達されたとみなされる日、すなわち郵便配達失敗の 7 日後から起算される。

Source — 5A_607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

ウクライナ——銀行が所有権を取得した時点での価値。 KCS VS 759/1579/24 (2026 年 1 月 12 日) : 抵当権法に基づき 90% の剰余金を請求する申立人は、銀行が所有権を取得した日——2016 年 3 月——時点の価値を立証しなければならない——そして、それより後の競売の開始価格である 2,143,000~UAH は、その価値ではない。KGS VS 916/302/16 (2025 年 6 月 19 日) は、評価者が内部検査を行わず、不動産を特定できず、不適切なデータに依拠していたことを理由に、一体的な不動産複合施設の執行評価の無効を支持した。その信頼性の欠如は、2023 年 12 月の法

学的鑑定意見に基づいていた。国家財産基金による審査では、当該報告書は軽微な欠陥はあるものの基準に適合していると判断されていたが、裁判所は、実地調査が行われていない点について言及されていなかったことを理由に、その審査結果を却下した。

Source — KCS VS 759/1579/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163>; KGS VS 916/302/16: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

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.

当時、鑑定人に損害賠償を命じた欧州の裁判所は 1 つだけだった——それは、後述するホフ・アルンヘム＝レーワルデンである。とはいえ、ポルトガルの 1 件の判決は、鑑定人の業務の地位について言及しており、派手さはないものの、それゆえに有益な判例となっている。

TRP、2025 年 2 月 25 日——認定された報告書であっても、依然として証拠とはならない。 CMVM（ポルトガル証券市場委員会）の認定を受けた *Perito Avaliador* が作成し、申立書に添付された評価報告書は、*prova pericial* ではなく、「valor meramente informativo」——単なる参考情報としての重みしか持たない。裁判所は、報告書の€1,186 を退け、€500 を月額の適正賃料として決定した。

評価者にとっての意味。この区別は手続き上のものだが、その結果はそうではない。当事者が依頼し、訴答書に添付された報告書は主張であり、裁判所自身の専門家手続に基づいて作成された報告書は証拠である。査定額が裁判所の算定額の 2 倍以上である鑑定人でも、その算定が正しい場合でも、報告書が誤った性質で訴訟記録に組み込まれてしまえば敗訴することになる。裁判所がこの 2 つを区別する場合、分析と同様に依頼内容も重要となる。

Civ. 3^e , 2025 年 4 月 30 日 — 一方の当事者の専門家だけでは、事件の判決を下すことはできない。 SCI が売却した建物の価値について — 2005 年に € で 120,000 で購入され、2017 年に € で 75,000 で売却された物件に対し、債権者から異議申し立てを受けた事案について、最高裁 (Cour de cassation) は、「裁判官は、『当事者の一方の請求に基づき作成された非司法鑑定書』*é alisé e à*) のみに依拠してはならない」と判示した。裁判所は、当事者が依頼した鑑定書を参照することはできるが、それのみに基づいて判断を下してはならない。

評価者への示唆。フランスとポルトガルは、異なる経路を経て同じ結論に達した。いずれも、当事者が提出した報告書が無価値だとは述べておらず、その報告書だけでは判断の根拠とはなり得ないとしている。以下、「パートナーシップ」の項で報告されているバイエルン州のスクイーズアウト判決——そこでは、裁判所による選任なしに当事者指定の専門家による報告書が受け入れられた——と照らし合わせると、欧州の立場は単一のルールではなく、幅広いスペクトルであることがわかる。そして、各法域がそのスペクトルのどこに位置するかは、評価者が依頼を受ける前に、受けた後ではなく、確認すべき問題である。

Civ. 1^{re} , 2025 年 3 月 19 日 — および専門家自身の責任。 裁判所が選任した専門家は、「engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun」の責任を負う。同報告書は仮定的なものであり、不正確であった上、損害は「40%の機会損失」として算定されていた。当該専門家は鑑定人ではなかったが、この規則は一般的に定められており、建設分野に限定されるような内容は一切含まれていない。

注記。実務家の記事には、公証人の過少評価責任に関して 2025 件の引用が記載されている。そのうちの少なくとも 1 件は公式データベースに存在せず、他の件についても確認できなかった。本記事ではいずれも掲載していない。

ホーフ・アーネム＝レーワルデン、2026 年 3 月 24 日 — €500,000、€375 の手数料。 これは、同期間の欧州の資料の中で、鑑定人の過失が最も明確に示された事例である。所有者組合のために作成された、再建費用に基づく事前の合意済み保険評価額では、€5,350,000（約 9,500 立方メートル）と算定されていた——側翼部分の約 3,500 立方メートルが除外されていた。さらに裁判所は、再建評価において建物の劣化状態を理由に評価額を下方修正することは「apert onjuist」（明らかに誤り）であると判断した。再建にかかる費用を算出する数値において、建物の状態を考慮する余地はないからである。正しい評価額は€7,568,961.40 であった。裁判所は重大な専門的過失を認定し、鑑定人を所属会社と共に不法行為責任において個人として責任を負うものと判断した上で、鑑定人の年齢や経済状況、および彼が請求した€375 の報酬との不均衡を考慮し、損害賠償額を €500,000 に減額した。

評価者にとっての示唆。ここで注目すべき点が 3 つある。測定誤差と概念上の誤りは一つの過失として扱われており、概念上の誤り——すなわち再取得価額の減価——は、市場価値の評価には長けているものの、異なる評価基準が何を要求するのかについて十分に考慮していない鑑定士が犯しがちな過ちである。この債務は会社の実体を通じ、会社に対して直接の負担となった。そして、報酬を考慮に入れた「節度ある判断」こそが、本稿において、評価にかかる費用と評価によって決定される価値との間の隔たりについて、司法が認めた唯一の点である。

Rb. ゼーラント＝ウェスト＝ブラバント、2025 年 7 月 16 日 — ±10%。 評価額が「onjuist（不適切）」とされるのは、証拠として提示された評価額の加重平均を基準として、±10%の帯域（計 20%）の範囲外にある場合に限られる。したがって、5.54%の乖離は過失とはみなされず、€8,750 の請求は棄却された。

評価者への示唆。裁判所が数値として定めた誤差の許容範囲である。これは、ドイツの *Grundsteuer* 判決が、20%の鑑定評価のばらつきと 30%の区域許容範囲を提示して回答した問題と同じであり、コモン・ロー法域における「ブラケット」事件の判断の核心となる問題でもある。3 つの法体系、3 つのアプローチ、そして驚くほど類似した結論。

オランダ——そして、報告書を精査する懲戒審議会。 NRVt 懲戒審議会は、2025 年から 2026 年にかけて着実に一連の決定を公表しており、その内容は示唆に富んでいる。ある鑑定士は、依頼人から「高すぎる」との指摘を受けた後、市場価値を€35,000 引き下げたため、独立性規則違反として 2 か月の条件付き業務停止処分を受けた。販売価格の推奨、評価、および売却指示を 1 つの業務に組み合わせて行ったことに対し、戒告処分が下された。計画損失報告書は、専門的な評価サービスとみなされ、それに相応する基準を遵守すべきものと判断された。3 件の住宅評価における構造的な不備——情報源、追跡可能性、妥当性——により、3 か月の条件付き業務停止処分および罰金が科された。同一の評価日において、修繕費用を差し引くことで評価額を€2,525,000 から €2,160,000 に引き下げた再評価について、因果関係に関する透明性のある根拠が示されなかったため、警告処分が下された。また、離婚に伴う評価案件において、同協会は、評価者が依頼人の実在性を確認し、記録に残さなければならないとの見解を示した。

評価者への示唆。以下のポーランドの行政裁判所の判例と併せて読むと、法的伝統を共有しない 2 つの法域において、その傾向は同じであることがわかる。すなわち、制裁の対象となるのは独立性と追跡可能性であり、その数値そのものはほとんど対象とならない。算定額が争点となっている場合でも、その算定過程がファイルに明記されている評価者は弁明が可能である。一方、フ

ファイルにその過程が記載されていない評価者は、たとえ算定額が正しくても、非難にさらされることになる。

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — 過大評価された競売物件。 上記のオランダの判決に続き、これは当該時期において、鑑定人に対する責任の賦課に最も近い欧州の判決であり、精読する価値がある。*esperto* は、強制競売で売却された不動産を過大評価しており、買主側は、正確な報告書があれば売却価格はより低かったはずだと主張した。この命令は実務家の解説書でしか確認されておらず、以下は裁判所の言葉ではなく、その解説書による記述である：すなわち、評価における重大な誤りは訴追可能であり、落札者の損失は「*perdita di chance*（損害の発生可能性）」——つまり、独立した法的資産——であるため、確実な代替的な結果を証明する必要はなく、損害賠償額は自動的に過大評価額全額となるわけではない；また、買い手による不動産の自己検分であっても責任を免除するものではない。というのも、不動産を実際に見ることは、専門家の技術的所見に代わるものではないからである。裁判所ではなく、この解説者が、鑑定評価を「司法市場の情報インフラ」と呼んでいる。衡平法上の算定は、恣意的な割合として提示されるのではなく、合理的な根拠に基づいて行われなければならない。

評価者にとっての示唆。ここにある3つの命題は、イタリア以外の国においても重要である。この義務は、報告書を依頼しなかった者、さらには報告書作成時には存在していなかった可能性のある者——すなわち、最終的な入札者——に対しても及ぶ。読者が不動産を視察したことは抗弁とならないため、不動産を視察した購入者がその状態を受け入れたという主張は退けられる。また、損害は「二つの価値の差額」ではなく「逸失した機会」として位置づけられており、これにより、請求者が立証すべき負担が大幅に軽減される。上記の、オークション専門家は誰に対しても対審手続の義務を負わないとするイタリアの判例と並べると、この立場は際立っている。この地域で最も手続き上の義務が少なく、かつ責任の所在が最も明確に述べられているのである。

ポーランド——法的に定められた規律であり、裁判所による審査の対象となる。 ポーランドは上記で述べたどの国よりも一歩進んでおり、その違いは甚大である。同国の評価士は、「不動産管理法」に基づく専門的責任手続きの対象となっており、同法は2025年8月28日に公布され、9月1日から施行された政令により改正された「不動産管理法」に基づく専門職責任手続きに従う。行政裁判所が制裁措置を審査しており、2025年から2026年にかけては極めて多くの案件が審査された。これらの判例が処罰しているのは、評価額そのものが間違っていたことではない。それは、算定過程を示せなかったことである。

制裁措置の実際の目的。 比較事例の選定に欠陥があった事案において、6か月の業務停止処分が維持された。裁判所は、不適切な比較事例の選定は「*pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynności*」——すなわち、その後行われるすべての行為の信頼性を損なうと判示した。ナチュルニー・Sąd Administracyjny（最高行政裁判所）により懲戒処分が復活された。その理由として、市場分析が欠如しており、比較事例が異なる地域から選ばれており、属性の重み——立地が40パーセント——が一切説明されていなかったことが挙げられた。同裁判所は、その指摘はサンプル数が少なすぎたことではなく、その選定が「*nie został w sposób przekonujący i jasny przedstawiony w operacie*」であった点にあると、慎重に述べた。道路と非道路の比較事例が混在し、市場の特徴の状態が記述されておらず、30%および20%という重みが裏付けられていない点については、警告が示された：「*rzeczoznawca, który sporządza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowości musi liczyć się z zarzutami*」。また、6か月の業務停止処分が維持されたのは、民間委託の収用評価報告書において、ZRID決定の前日を「現状日」と定め、ZRIDそのものを無視し、残差法に基づいて住宅および商業開発を想定し、収用法が認めていない「失われた投資潜在力」を算出した——この報告書は「*mógl wprowadzać zleceniodawcę w błąd*」であり、これを依頼したクライアント自身を誤解させる恐れがある。

評価者にとっての示唆。これらはいずれも、経験豊富な評価者であれば自身のファイルの中ですぐに気づくような、文書化上の不備である。すなわち、導き出されたものではなく単に主張された重み付け、類似性の根拠が明記されていない比較事例の選定、市場の特徴が挙げられているもののその説明が欠けているなどである。ヨーロッパのほとんどの地域では、このような報告書では訴訟に敗訴することになる。ポーランドでは、これだけで6か月間の免許停止処分となる。今回の連載で取り上げた他の法域では、報告書に何が含まれなければならないかについて、比較事例としてこれほど包括的な権威ある指針を提供しているところはなく、その点において、今後ポーランドで業務を行う予定のない鑑定士であっても、一読の価値がある。

検証に関する注記。ドイツでは、2025～26年の鑑定人責任に関する判決は確認されなかった。同期間の§およびBGB第839a条に関する判決は、他の種類の専門家を対象としたものである。ラテンアメリカ編で報告されたチリの *Puchuncavi* 社およびウルグアイの *Erosur* 社は、評価者に対するいかなる不利益な認定もなされないまま鑑定を無効としたが、欧州の立場も同様である。

Source — TRP、13716/23.4T8PRT.P1、DGSİ (公式、ポルトガル語で閲覧可能) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=>; 最高裁 3^o 民事部、2025 年 4 月 30 日、n^o 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; 最高裁 1^{re} 民事部、2025 年 3 月 19 日、n^o 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; 2025 年 8 月 28 日付の a による、鑑定士の職業上の責任に関する政令、Dz.U. 2025 poz. 1198 (官報、ポーランド語) : <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; ワルシャワ行政裁判所 (WSA) VI~SA/Wa 3134/24、CBOSA (公式、ポーランド語) : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; ワルシャワ行政裁判所 (WSA) VI~SA/Wa 3684/24 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; 国家行政裁判所 (NSA) II~GSK 349/25 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; WSA ワルシャワ VI SA/Wa 117/25 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; NSA II GSK 1811/22 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II~GSK 715/23 : <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; アーネム・レーワルデン高等裁判所、ECLI:NL:GHARL:2026:1789、公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; 地方裁判所ゼーラント=ウェスト=ブラバント、ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; NRVТ 懲戒決定 N25016、N25005、N25004、N26007、25118 および 26014、Stichting Tuchtrechtspraak NRVТ (公式索引、オランダ語) : <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; 最高裁 第 III 部、命令 n. 22597/2026、解説 (イタリア語) : <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>.

ウクライナ——報告書は執行官のものではなく、鑑定人のものである：KCS VS 148/2868/25。

2026 年 4 月 14 日。執行手続きにおいて作成された評価報告書は、評価人の専門的な成果物であり、執行官の行為ではない。その責任は、評価法第 32 条に基づき評価人にあり、これを争う債務者が立証責任を負う。上記の 916/302/16 号と併せて参照のこと——検査、特定、および確かなデータの欠如により無効とされた一トは、国家基準が定める義務に反するものである——ウクライナには、戦時下であっても鑑定士の説明責任に関する実効性のある枠組みが存在する。

Source — KCS VS 148/2868/25: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

ポルトガル — Acórdão de Uniformização 9/2025. この期間において、欧州の家族法分野で最も重要な法整備は、2025 年 9 月 10 日に『*Diário da República*』に掲載された拘束力のある法律である。Supremo Tribunal de Justiça は、全体会議において、*comunhão de adquiridos* で結婚した夫婦が、共同財産を用いて、そのうちの 1 人が所有する土地上に建設した家族用住宅は、*coisa nova*（新たな概念）であり、土地を所有していた配偶者の別産物であるとし、これにより共同財産に対して補償債権が発生すると判断した。同判決は、「tendo em vista a avaliação das duas componentes do imóvel」として、土地と建物という不動産の 2 つの構成要素を個別に評価するための専門家による証拠提出を命じている。

評価者にとっての意味。これは、評価者が通常は拒否するような行為——すなわち、単一の改良済み不動産を 2 つの評価額に分割し、その合計が市場では決して提示されないような金額になるようにすること——を行うよう指示するものです。記録にある相反する数値は、次のような状況を示している。ある鑑定士は、建物を€338,915、土地を €68,210 と評価した。もう一方の鑑定士は、€164,072.64、€112,500 と評価した。両者の合計額は互いに妥当な範囲内に収まっていますが、構成要素間の配分比率はそうではなく、この配分比率が本件の成否を決定づけるものです。管轄区域が資産を分割するのではなく、出資分に対して補償を行う場合、評価者の真の任務は分割であり、その分割には市場に基づく裏付けとなる証拠が存在しません。

直ちに適用された。 2025 年 9 月 18 日、最高裁は仮差押えの件において、統一的な判決を適用した。すなわち、一方の配偶者の土地にある家はその配偶者自身の不動産であり、もう一方の配偶者は補償金のみを保有しているため、共同所有であることを示す簡略な証拠は提示できなかった。

ドイツ——その日付と、その後何が起きたか。 未実現利益の清算において、ブランデンブルク高等地方裁判所は、2019 年に専門家が算定した€123,000 という金額を被上訴人の不動産の評価額と認定した——もっとも、その不動産は 2024 年 12 月に€155,000 で売却されたが——これは、「der Stichtag für die Bewertung ...lag bereits im Jahr 2019」（評価基準日がすでに 2019 年であった）ためであり、2024 年までに価値が上昇したことは「liegt nicht fern」（あり得ないことではない）とされた。申請者自身の不動産は、居住権が設定されており、2018 年に息子へ譲渡されたが、鑑定人による評価額€232,000 とされ、不誠実な資産減少として最終資産に加算された。均等化支払額は €94,417.22 となった。

評価者にとっての示唆。後に行われた独立第三者間取引は、価値を示す最良の証拠である——ただし、法令によりそれより前の日付が定められている場合は例外であり、その場合は別の価値を示す証拠となる。裁判所は、€の 155,000 という金額そのものを疑ったわけではないが、それを €の 123,000 に優先させることを認めなかった。遡及的評価は取引に代わる次善の手段ではなく、価格に依拠する評価者は、誤った問いに答えていることになる。

Source — Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 2025 年 9 月 10 日 (公式 PDF、ポルトガル語版): <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf>; STJ、事件番号 53/24.6T8STS-A.P1.S1、DGSI (ポルトガル語): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>; ブランデンブルク州高等裁判所 13 UF 34/25、公式テキスト (ドイツ語): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817>.

オランダ——合意した評価額に拘束される。 「離婚を視野に入れて (met het oog op de echtscheiding)」共同で評価を依頼した当事者は、その評価額に拘束されると判断された。€1 年後の時点で 415,000 であったが、時間の経過があっても、その評価額を根拠とすることは不合理とはみなされなかった；また、その後の事件では、夫は、事前に合意していた最初の住宅の評価額を遵守すべきとされた一方、当事者の母親たちに賃貸されていた 2 軒目の住宅については、所

得税法に基づく方法ではなく、賃貸中の状態における実際の売却価額で評価されなければならなかった。先行判決によれば、出発点は、当事者が別の日付に合意しない限り、分割日における価値である。

評価者への示唆。共同依頼による評価は、当事者のいずれかが予想するよりも撤回が難しく、その有効期間も長くなる。その作成を依頼された評価者は、その評価が1年以上の後に資産の分割を左右することになると想定し、それに応じて作成日を示し、適切な留保事項を付記すべきである。

イタリア——改善者は報われるのではなく、その対価が支払われる。 元配偶者間の共有持分の解消にあたっては、持分の配分は客観的な基準——すなわち、不動産の構造的・機能的特性およびその分割可能性——によって決定され、当事者間の対立や現在の使用状況は、どの持分が誰に帰属するかを決定する際にのみ考慮される。また、不動産を改良した共有者は、名目上は費用の回収が可能であるが、それによって生じた価値の増加分は回収できない。

評価者にとっての示唆。2番目のルールは、この業界の常識に反するものです。改修工事によってどのような付加価値が生まれたかと尋ねられた際、評価者は通常、価値の増加額を答えるが、ここで求められている答えは支出額である。この2つに乖離がある場合——特に上昇相場の市場における質の高い改修工事では、その乖離は極めて大きくなる——誤った数値を提示した評価者による評価は、裁判所が採用できないものとなる。

ポーランド——抵当権が設定されている場合を除き、その額は控除対象外となります。 婚姻財産の分割において、抵当権が設定された不動産が一方の配偶者に割り当てられる場合、裁判所は「ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego」——抵当権を考慮せずにその価値を決定する——ただし、重要な理由により別段の判断がなされる場合を除く；その均等化支払額は251,560.38~złであった。2025年12月、最高裁判所は例外を明示した：担保権の価値に対する比率が市場性に影響を与える場合、裁判所は名目上の抵当権額を控除するか、または「inne rynkowe kryteria urealniania wartości」——価値を適正化するためのその他の市場基準——を適用して、価値を適正な水準に調整することができる。

評価者にとっての示唆。債務は当事者間の問題であり、不動産の性質そのものではないため、デフォルト時の評価額は債務を差し引いた額となる。この例外規定は、すべての鑑定士が知っている事実——すなわち、ある一定の比率を超えると、抵当権は私的な取り決めでなくなり、誰もが支払う価格に影響を及ぼし始める——を認めている。ポーランドはその比率がどこにあるかについては言及しておらず、これについて見解を求められた鑑定士は、比較事例からは得られない証拠を求められていることになる。

フランス — *profit subsistant*、およびその算定日。 第一民事部による2件の判決は、フランスの算定方法を異例の明快さで述べている。共同財産によって資金が調達された個別不動産が、清算前に再投資されることなく売却された場合、*profit subsistant*（残存利益）は、売却日時点で評価され、その結果生じる *récompense* に対する利息はその日から計算される。賠償額は€81,076であった。また、不動産分離の原則の下では、共同購入における相手方の持分に対して資金を提供した配偶者は、*profit subsistant*（実質的価値）に基づいて算定される請求権を有し、名目上の貸付額に基づくものではない。下級裁判所は誤って€873,302.64を認定した。改良に対する補償金も同様に「déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage」であり、工事費によるものではない。そこで、€21,578.44。

評価者にとっての示唆。これは比例配分に基づく指標であり、市場鑑定では提供されない情報を求めている。すなわち、その不動産の価値そのものではなく、その現価のうち、当該出資が占め

る割合である。鑑定士は 2 つの時点における 2 つの数値を提示し、法律がその算定を行う——そして、訴訟の決着をつける数値は、鑑定士が最も頻繁に求められることのない、出資時点における価値である。

スペイン——2 つの判決、そしてそれらが何でないか。 2026 年の最高裁判所 (Tribunal Supremo) による 2 つの判決が、実務家の資料において、家族法に関する評価の権威として出回っている。しかし、検証の結果、いずれもそうではないことが判明した。STS 667/2026 (第 1 部。^a、2026 年 5 月 4 日、事件番号 2599/2024) は、婚姻解消後に一方の配偶者が支払った地方不動産税および管理費は、所有権に付随する *propter rem* な義務であり、*gananciales* の財産目録において、その物件を使用している者が誰であれ、支払った配偶者の資産として計上されるべきであると判示している——€14,912.48 が認められ、€浴室工事費 429.25 は却下された——そして、事実上の別居と主張される日ではなく、別居判決の日を婚姻解消日と定めた。STS 646/2026 は民事家族判決ではない：これは第 3 法廷の^aであり、所得税に関する判決で、離婚に伴い家族の住居を離れた配偶者であっても、もう一方の配偶者がその住居に残留している場合には、再投資免税措置に関して *vivienda habitual* の地位を保持すると判示している。

評価者にとっての示唆。いずれも評価日や評価方法を決定するものではなく、この点を明言しておく価値がある。なぜなら、評価の根拠として出回っているものの、実際にはそうではない引用文は、最終的にはそれを読んでいない誰かによって依拠されてしまうことになるからだ。667/2026 が明確に定めているのは、評価結果が反映される資産目録の構成であり、これにより、その中の個々の評価額には一切手を加えることなく、分割の算定方法が変更されることになる。

スペイン——使用権は金銭化されない。 2025 年 7 月、最高裁判所は、*gananciales* における清算手続きにおいて、家族用住宅の使用権の剥奪に対する補償請求を却下した。この請求は、€で提起されたもので、2007 年以降の市場賃料の半額に相当する 247,886.10 が請求額として提示されていた。使用権の帰属は家族のニーズを満たすものであり、金銭化することはできない。ラテンアメリカ編で報告されたアルゼンチンのネウクエ é 事件との対比は正確かつ示唆に富む：同事件では、使用権の剥奪は所有者の損失として算定されたが、本件では、元配偶者間において、それは一切算定されていない。注：解説記事からの引用。判決文は未読。

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, データベース登録情報 (スペイン語版) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (スペイン語) : <https://vlex.es/vid/1121123408>; STS 1157/2025、解説 (スペイン語) : <https://codigo-civil.es/>; 最高裁 1^{re} 民事、2025 年 6 月 12 日、n° 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>; 最高裁 1^{re} 民事部、2026 年 1 月 14 日、n° 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>; SN I~CSK 1690/24 および I~CSK 645/25, Sąd Najwyższy 判決データベース (公式、ポーランド語) : <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Rb. ヘルダーラント州、ECLI:NL:RBGEL:2025:977 および ECLI:NL:RBGEL:2025:4713、公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>; 最高裁 第 II 部、決定 n. 28890/2025 および判決 n. 25244/2025、解説 (イタリア語) : <https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>。

スイス——更新された鑑定書、および利益分配に関する寄与。 5A_ 304/2024 (2025 年 2 月 6 日) : 2010 年の鑑定評価額 (約 1,172,000 スイスフラン)、当事者らが 2012 年に提示した数値 (約 140 万スイスフラン)、および更新された裁判所鑑定評価額 (約 965,000 スイスフラン) ——この更新された鑑定評価額が採用され、決定的なものとなる。5A_ 680/2024 (2025 年 3 月 19 日) : スイス民法 (ZGB) 第 206 条第 1 項に基づき、対価なしに相手方の資産形成に寄与した配偶者は (*Gegenleistung*) は、その拠出額および利益の比例分を取り戻すことができ、損失の分担を負わない。本件の事実関係において、州裁判所は利益の発生を認めず、当初の投資額を認め

たが、上訴は棄却された。5A_ 54/2024 (2026 年 1 月 28 日、ジュネーブ)：司法鑑定により、当該住宅の価値は 3,343,000 スイスフランから 3,630,000 スイスフランと評価され、市場価格の変動幅は ±20% とされた；妻への帰属が認められなかったのは、価格帯の問題ではなく、夫の持ち分を買い取る資金を妻が提示できなかったためであり、競売命令は取り消され、差し戻された。

Source — 5A_304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

ウクライナ — **€掲載のブルガリアのアパートの半分、30,550。** 2026 年 7 月 15 日。持分半分の補償額は、€掲載の評価報告書に基づき、30,550 (1,568,146.77~UAH) と確定された：譲渡された共有不動産の市場価値は、審理時点の価値、あるいは資産自体の評価が不可能な場合には類似の不動産の価値を基準とし、反証されない専門家証明書があれば十分である。大法廷は 2025 年 12 月、被告が唯一の住居を失うことなく支払えない場合、5 分の 3 の持分に対する 1,321,605 UAH の補償金の支払いを命じることはできないと付言した。

Source — KCS VS 761/9885/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560>; 大法廷: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>.

Estate, Trust, and Probate

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

ドイツ — **両日付で評価済み。** 遺留分の補充請求に関して、ミュンヘン高等地方裁判所 München は——最低価値の原則 (*Niederstwertprinzip*) に基づき——請求者は、贈与された不動産について、関連する両時点、すなわち贈与の完了時および死亡時における評価を要求できると判示した。ここでは 2020 年 4 月 23 日および 2022 年 10 月 8 日である。また、贈与された会社持分に対する 95% の留保用益権は、民法 (BGB) 第 2325 条第 3 項 (§) に定める 10 年間の減額期間の進行を開始させないとも判示した。

評価者にとっての示唆。同一の資産について、2 年半の間隔を置いて行われた 2 件の遡及的評価のうち、より低い評価額が適用されるという指示は異例であるが、その背景にある理屈は決して珍しいものではない。法律が、タイミングを理由に遺産から資産価値が流出するのを防ぐことを目的としている場合、そのタイミングを選んだ当事者に、評価日まで選択させることは許されない。

また、**一連の取引を通じて贈与** が行われた場合、評価日はその最後の取引の日付となる——そして、4 つの評価額を平均することは、その数値を導き出すための「*geen deugdelijke manier* (妥当な方法ではない)」、すなわち適切な方法ではない。

評価者への示唆。2 点目は特に強調すべきである。というのも、複数の鑑定報告書があり、どれを選ぶべきか判断できない場合、当事者や裁判所は平均値を求める傾向にあるからだ。オランダの裁判所は、選択を行わなければならないとしている。4 つの意見の平均値は、5 つ目の意見ではない。それは、いずれの意見も検証されなかったことを認めることに他ならない。

イタリア——**価値のない財産の分配はない。** 第 2 節からの 3 つの命題。「*L'assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale*」——評価なしでは、均等化支払額を計算することなど到底できない。*collazione per imputazione* において、受贈者ではない相続人が遺産の総額から引き出す資産は、相続開始時に評価され、遺産分割の時

点では評価されない。また、法定相続分が金銭で補填される場合、その義務は「*debito di valore* (支払義務)」である。すなわち、遺産の概念上の再構成は死亡時に実施されるが、均等化支払いの評価は判決の日付に基づいて行われる。

評価者への留意点。同一のファイル内に 2 つの日付と 2 つの目的が記載されている。遺産の構成はある日付時点で確定され、支払額は別の日付時点で算定される。どちらの評価が求められているのか明示されないまま、「遺産に含まれる不動産」の評価を行うよう指示された評価者は、不十分な指示を受けていることになる。確認すること。

ポーランド——贈与時の指定、売却時の価格。 2025 年 3 月の 2 件の判決により、ポーランドにおける強制持分の算定基準が確定した。贈与された農地は、その計画指定に基づく贈与日時点の価値で評価され、実際の農業利用は評価方法を決定するものではない。「*jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie*」——計画上の位置付けが別の利用を許可していた場合；寄付時の状況と判決時の価格が採用され、その後の計画変更やその後の収用は無関係である。しかし、相続人がすでに当該不動産を売却している場合、あるいは収用されている場合、その金額は判決時の新たな評価額ではなく、実際に得られた価格または補償額となり、両当事者のいずれにもその間の価格変動のリスクは生じない。

評価者にとっての示唆。この 2 つの概念は、混同されがちな 2 つの事柄——取引時点で固定された不動産の状態と、判断時点における価格水準——を明確に区別するものである。そして、実際の取引が存在する場合、鑑定評価は完全に排除される——これは、評価者を案件から外すというルールであり、依頼を引き受ける前に知っておくべき事項である。

フランス——*jouissance divise* の日付。 分割に際しては、「*les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise*」とされ、分割そのものに可能な限り近い時点での評価が行われる。2009 年の評価額である €382,000 は、13 年後に使用することはできなかった。また、不動産が占有中の共有者によって劣化している場合、その救済措置は第 815-13 条第 2 項に基づく請求であり、損害が発生する以前の時点に評価日を遡及させることではない。この区別こそが、評価者にとってまさに必要なものである。すなわち、劣化は現実のものであり、評価日時点で不動産に存在しており、その補償は別の場所でなされる。

フランス——贈与は財産の譲渡である。 第 860 条によれば、「*une donation est une aliénation au sens de ce texte*」とされている。すなわち、受贈者が 2004 年に当該不動産を再贈与した場合、遺産に組み戻すべき金額は、その不動産の分割時点ではなく、当該譲渡時点における価値である。下級裁判所は、その金額を €266,463.42 と定めていたが、上诉人の算定によれば、2004 年の贈与時の価値は €91,500 であり、財産分割時の価値は €201,200 であった。この点について判決は破棄され、事件はオルレアン地方裁判所 (Orléans) に差し戻された；裁判所自身は金額を定めていない。3 つの数値があり、法令は処分時の価値を基準とする——本件では、その中から最も低いものが採用される。

ポルトガル——評価額の再審査が認められる場合と認められない場合。 レウ裁判所の 3 つの判決⁵⁰は、資産評価額の再審査に関するポルトガルの立場を明らかにしている。不動産について記載された課税評価額——リスボン事件における €20,746.00 および €27,181.70——は、*conferência de interessados* で変更される可能性があり、入札開始前まで鑑定を請求することができ、以前に未払いの鑑定があったとしても、そのことが障害となることはない。しかし、第 1114 条⁵¹は、異議が申し立てられていない鑑定報告書を再提出する権利を付与するものではない。再評価が認められるのは、その作成日と協議日の間に価値が時代遅れになった場合に限られ、当該不動産のその時点での評価額は €830,590.86 であった。また、*segunda perícia* は、一般

的な専門家規則に基づく財産目録手続において許容され、€90,000 と評価された不動産がその 3 倍の価値があるとされた事案は差し戻された。

ポルトガル——半分は全体の半分である。 レラ ç ã o de É ヴォーラは、遺産分割計画を次のように修正した：*comunhão geral* において、生存配偶者は、各資産の半分ではなく、遺産の総価値の半分を受け取る。€の 232,000 と€の 247,000、合計€の 479,450 の不動産について、*meação* は€の 239,725 となり、各相続人は€の 79,908.33 を受け取ります。評価者にとって、その結果として、すべての資産は同一の基準に基づき、かつ同一の日付時点で評価されなければなりません。なぜなら、分割が行われる前にそれらの資産が合算されるからです。——個々の評価がそれぞれ正当化できる場合でも、内部的に一貫性のない一連の評価は分配額を歪めてしまうからです。

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (公式、ドイツ語) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument>; TRL、手続き番号 2428/21.3T8VFX-A.L1-2、データベース登録情報 (ポルトガル語) : <https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>; TRG、手続き番号 2781/22.1T8VCT.G1 (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>; TRE、事件番号 4114/21.5T8STB.E1、データベース登録情報 (ポルトガル語) : <https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>; 最高裁 1^{re} 民事、2025 年 10 月 1 日、° 23-16.501、ECLI:FR:CCASS:2025:C100621、*égifrance* (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>; 最高裁 1^{re} 民事部、2026 年 1 月 14 日、n° 23-22.130、ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>; SN II~CSKP 2054/22 および II~CSKP 2142/22、Sąd Najwyższy データベース (公式、ポーランド語) : [**スイス——その建物を通じて評価された不動産会社：9C_ 554/2024。** 2025 年 5 月 14 日、ジュネーブ。相続財産目録の作成にあたり、ある不動産会社は、その建物の市場価値を通じて評価された——約 7,180,000 フラン \(再調達原価約 2,924,700 フラン+土地代約 4,256,665 フラン\)——これに対し、抵当権約 3,094,000 フランを差し引いた残高は、4,086,000 フランを差し引いた残額 4,260,000 フランが算出された。これは恣意的なものではない。5A_ 523/2024 \(2025 年 9 月 17 日\) は、分割における属性価値は、合意がない限り、公認の専門家によって決定され、その方法は連邦法に基づき、その数値は事実である旨を再確認した——また、農業法に基づく二重所得価値の請求は、適時に提起されなければならない。](https://www.sn.pl/pl/wyszu kiwarka-orzeczen; 's-Hertogenbosch 地方裁判所、ECLI:NL:GHSHE:2025:1481、公式テキスト (オランダ語) : https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481; アーネム=レーワルデン控訴院、ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (オランダ語) : https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491; 最高裁 第 II 部、命令 n. 10757/2025、解説 (イタリア語) : https://www.lexced.com/giurisp rudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/; 最高裁 第 II 部、判決 n. 12258/2025 (イタリア語) : https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio -e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/; 最高裁 第 II 部、決定 n. 32056/2025 (イタリア語) : https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/.</p></div><div data-bbox=)

Source — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

ウクライナ —— 鑑定評価に基づく遺産分割。 2026 年 1 月 22 日：鑑定評価に基づき分割された遺産 — 1 件目の住宅は 1,032,645~UAH、2 件目の住宅は 998,809、土地は 50,540 ——再鑑定の請求は却下され、その判断が支持された。

Source — KCS VS 351/1781/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — スクイズアウトの対象となったオフィスビル。スクイズアウトに続く評価手続きにおいて、バイエルン州最高地方裁判所（Bayerisches Oberstes Landesgericht）は、ミュンヘンのオフィス・商業ビルにおける 3 分の 1 の持分について、€24.767 百万という別途の価値で非営業用不動産として評価することを承認した。当該持分は、当事者指定の公認専門家により、2010 年 ImmoWertV に基づき、収益法によって評価されていた。具体的には、基準日時点の土地価格、2021 年第 1 四半期の市場状況に照らして検証された契約賃料、空室率を範囲の上限で設定し、パンデミックによる不確実性については、それが評価日以降に発生したものであることを理由に控除を行わなかった。裁判所は独自の専門家を必要とせず、端数株式に対する マイノリティ・ディスカウントも認めなかった。

評価者への示唆。これらの調査結果のうち 2 つは、一般的な慣行とは逆行するものである。当事者から依頼された報告書が、裁判所による選任を経ることなく、専門家の公的資格および手法の透明性を理由に受け入れられた——これは、報告書の信頼性を決定づける要素について示唆するものである。また、少数株主の利益に明示的に資する「持分割引」の適用を拒否した判断は、相続やパートナーシップ案件における米国の一般的な慣行とは正反対である。そこでは、支配権の欠如や市場性の欠如が、当然のこととして、未分割の持分には適用されると通常想定されているからである。どちらの立場も明らかに正しいとは言えないが、示唆に富むのは、裁判所がその割引が自動的に適用されるものではないと判断した点である。

イタリア——継続企業か、それとも清算か。第 2289 条に基づくパートナーの清算請求権が、パートナーシップ自体の解散前に清算されていない場合、それは会社の清算に組み込まれる——そして手続きの変更に伴い、前提も、継続企業としての評価から、清算状態にふさわしい保守的な見積もりへと変わる。S.r.l.（有限責任会社——パートナーシップではなく会社）からの構成員の脱退に関して、ミラノ地方裁判所（2025 年 10 月 30 日）は、編集部の判例要旨において、清算価値について争いがある場合、裁判所が鑑定人を任命し、その鑑定結果は明らかに不公正または誤っている場合のみ異議を申し立てることができるかと判示したと報じられている。判決文そのものは確認されていない。

評価者にとっての示唆。価値の前提は、依頼内容の詳細ではなく、法的立場によって定められるものであり、その立場は案件が進行中に変化する可能性がある。営業用資産として保有される不動産は、事業継続者にとってはある価値を持ち、清算人にとっては別の価値を持ちますが、その差は、評価者が裁量で適用する割引率によるものではありません。

Com.、2025 年 5 月 7 日 — 専門家は複数の回答を提示することができる。株主の除名に関して、商事部は、民法第 1843-4 条に基づき任命された専門家が「à l'exclusion du juge」という価値を算定するにあたり、法定または契約上の評価規則を適用しなければならず、——注目すべき点として——複数の評価を提示することができ、それぞれが当事者双方の当該規則に関する対立する解釈のいずれか一つに合致するものである。その後、裁判官は当事者が実際に何を意図していたかを判断し、それに対応する数値を適用する。下級裁判所は、鑑定人を解任し、会計期間を事前に定めたことで、その権限を逸脱していた。

評価者への示唆。争点となっている前提条件に基づいて評価を行うよう依頼された評価者は、通常、どの前提条件が適用されるかを推測するか、依頼を拒否するかという板挟みになる。フランスは第三の選択肢を示している。すなわち、それぞれの前提に基づいて評価を行い、裁判所に判

断を委ねるというものである。これは「二者択一」のどちらの選択肢よりも優れた解決策であり、市場価値ではなく、前提条件について意見の相違がある場合には、いつでも適用可能である。

検証に関する注記。不動産を営業資産とする企業の買収評価額について、2025～26年のドイツの判例は見当たらなかったほか、ポルトガルにおいても、持分または企業の不動産の価値に関する判例は見当たらなかった。

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (公式 PDF、ドイツ語版) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; Com., 2025 年 5 月 7 日、°~23-24.041、ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250、Légifrance (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>; 最高裁 (Cass.) 第 I 部、決定 番号 20552/2026、解説 (イタリア語) : <https://www.diritto bancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; ミラノ地方裁判所、2025 年 10 月 30 日、RVG 7033/2025、編集部による判例要旨 (イタリア語) : <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>.

スイス——納税者が別の事実を証明しない限り、通達に記載された評価額が有効となる。 ジュネーブの行政裁判所 (Chambre administrative) (ATA/233/2026、2026 年 3 月 3 日) は、建設会社の残りの半数——100 株のうち 50 株——を額面価格 50,000 フランで取得した株主による不服申立てを棄却した。税務当局はこの売却を混合贈与として扱い、当初、贈与額を 552,630 フランと評価した。納税者は、30%の少数株主控除を適用する前の会社価値を 397,410 フランと主張し、したがって贈与額は 78,594 フランであると主張した。下級裁判所は贈与額を 349,315 フランと認定した。これは、連邦通達で 50%以下の持分に対して認められている一律 30%の控除を適用した後、会社の実質価値のみに基づいて算出した 1 株当たり純額 7,986.30 フランに、50 株に換算し、支払価格を差し引いたものである。商事裁判所はこの算定額を支持した。建物売却を行った子会社から同社が受け取った配当金は、建物の売却が当該子会社の本業であることから、特別利益として除外することはできない。また、通達による評価 (通達第 28 号) に基づき行われた評価は、市場価値に達すると推定されるため、これに異議を唱える納税者は、自ら証拠を提示しなければならない。

Source — ATA/233/2026 (フランス語) : https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

ウクライナ——通知の前日 : KGS VS 915/373/20。 2026 年 6 月 25 日。退社するメンバーの持分は、退社通知の前日時点におけるすべての株式——純資産——の市場価値であり、ここでは 2018 年 11 月 18 日。第一審裁判所は、2020 年 3 月付の同社の建物評価額を、その点に関する適切な証拠とは認めなかったが、控訴裁判所は 2,039,875~UAH を認めた。最高裁判所はこの判決を破棄し、事件を控訴審に差し戻した。控訴審は、当該日付の報告書が、それより前の時点における純資産価値を立証し得るかどうかを審査していなかったからである。日付に関する規定は明確であり、証拠に関する問題はそこから導かれる：別の日付における評価額は、法定の日付に関するものであることを立証しなければならない。

Source — KGS VS 915/373/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>.

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.

ポルトガル——これまで説明されることのなかった「実勢価額」。 *Subseguro* ——「保険金額不足」——これは、申告された保険金額が実勢価額を下回る場合に生じ、比例の原則により、その比率に応じて保険金が減額される。ポルト地方裁判所 (Relação do Porto) (2025 年 3 月 6 日) は、保険会社が提示した€436,422.80 という金額を事実関係に加えることを拒否した。その根拠となる基準や算定方法が一切説明されていなかったためである。判決文には立証責任について言及されていないが、保険金額が不足していると主張した保険会社は、実勢価値が立証されていない当事者であった。保険金額 €199,316.91 に対し、課税評価額€195,986.35 であるにもかかわらず、火災による損害額 €59,458.20 が全額支払われた。

ポルトガル——保険会社自身の算定額が古くなっていた場合、どうなるのか。 保険金額は€245,974 であったのに対し、再建価値は €355,289.88 であり、この不足額は、銀行職員が最新の公表建設指数ではなく、古くなった€800/平方メートルを適用したために生じたものである。比例原則は、法定のものであるものの、告知義務違反を理由に適用除外となり、€18,970.60 の損害賠償額が全額支払われた。

評価者への示唆。これら 2 つは、欧州の資料の中で最も直接的に有用な保険上の判断基準であり、その指し示す方向は一致しています。比例規則の有効性は、保険会社が証明できる実勢価値の範囲内に限られ、保険金額が時代遅れの単価を適用して設定された場合には、この規則は完全に機能しなくなります。再建費用の算定額は、単に保険契約を締結するための形式的なものではなく——それは、どの程度の損害が支払われるかを決定づけるものであり、その算定を誤った場合の責任は、これまでに 2 度、その算定を行った当事者に帰属することとなった。

ポルトガル——売却価格ではなく、修繕費用。 損傷した不動産を安値で売却することは、*dano emergente* 利益の喪失ではなく、価値の減損を反映したものである。しかし、現物による修復が可能な場合、賠償額は修繕費用であり、損傷のない状態での市場価値と実際に得られた価格との差額を認めることは、第 566 条に違反することになる。⁹、n.^o 1 民法。€240,000 で売却された住宅の隠れた欠陥について — 当初€300,000、その後€270,000 と提示されていたが、価格の下落は目に見える欠陥のみに起因するとされた — コインブラ地方裁判所 (Relação) は、€24,350 (税込み) の修繕費用を認定した。この金額は、€32,700 から €43,600 の範囲内の技術的見積もりによるものである。

ドイツ——8 年間不具合がなく、価格に対する不信感もなかった。 €による 2 件の請求 (各 39,048.03) は、*merkantiler Minderwert* ——修繕済みの建物に付随する市場における残存的な疑念——を理由に却下された。水害を受けた木造の別荘を完全に解体・再建した後、2017 年以降 8 年間にわたり欠陥がなく、中断なく賃貸されていたことから、裁判所は、買い手の不信の根拠となり得る事実上の事実関係は認められず、§~287~ZPO に基づき推定された「買主の不信感」の根拠となる事実関係は認められず、評価報告書の提出命令を一切却下した。

評価者にとっての示唆。ステイグマは、修繕に続いて自動的に適用される減額要因ではなく、立証すべき事実であり、その影響は時間とともに薄れていくものである。適切な修繕が行われてから数年も経った後に、依然として価値の残差があると主張する鑑定人は、ドイツの裁判所が最近、その主張には修繕の履歴そのものを超える証拠が必要であると述べた事柄を主張していることになる——そして、鑑定報告書の作成依頼そのものを拒否したことは、この判決のより厳しい側面である。

ドイツの事例を簡単に紹介する。 いずれも解説記事からの引用であり、判決文自体は確認していない。ブランデンブルク州高等裁判所 11 U 46/25：保険会社は、自社の算定評価シートにおける評価誤りについては保険会社がその責任を負うため、その後、保険金額不足を主張するこ

とはできず、自社の拒否により生じた物価上昇分を含む全額の再調達価額を支払う義務がある——€23,421.44 を直ちに支払い、€155,375.57 に加え、€7,795 を 18 ヶ月以内の再建時に支払う。OLG Saarbrücken 5 U 57/24：実際の価値分は直ちに支払いが発生し、新旧交換による増額分は再建の証明があった場合にのみ支払われる。重過失により給付額は半減され、裁判所は、保険会社の全面的な拒否によって遵守不可能となっていた再建の期限を再設定した。

Source — TRP、事件番号 743/22.3T8AVR.P1、DGSi (公式、ポルトガル語版) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP、事件番号 799/24.9T8VCD.P1 (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL、事件番号 6949/22.2T8SNT.L1、裁判所独自 2025 *sumários* (ポルトガル語) : <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC、事件番号 235/22.5T8TND.C1 (ポルトガル語) : <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; ブランデンブルク州高等裁判所 10 U 86/24、公式テキスト (ドイツ語) : <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; ブランデンブルク高等裁判所 11 U 46/25、解説のみ (ドイツ語) : <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/untersicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; ザールブリュッケン高等裁判所 ü cken 5 U 57/24、解説のみ (ドイツ語) : <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

オランダ——フローニンゲン、および地震による資産価値の減損。 フローニンゲン周辺で発生したガス採掘に伴う地震による資産価値の減損に対する補償制度 (基準日を 2019 年 1 月 1 日とする) に関して、国家行政裁判所は、請求権の帰属先について一つの判断を下した。価値減少額の半分に相当する€7,199.25 の支払命令が、共同所有者に対して支持された。これは、€の住宅を彼に割り当てる離婚協議書において、元パートナーの持分半分の所有権が有効に譲渡されていなかったためである——その条項は十分に明確ではなかった。この判決は、当該スキームの方法や影響を受ける地域の境界については何も言及していない。当該スキームは、ある地域全体を対象に統計モデルを用いて損失を算出する——いわゆる一括評価法——ものであり、本判決ではこれについて検討されていない。

評価者にとっての留意点。共有者による減損請求権は持分に応じて保有されるものであり、ある共有者の持分は、十分に明確な条件で譲渡されない限り、後の分割において当該不動産とともに他の共有者に移転することはない。補償区域における不動産の分割業務に携わる鑑定士は、当該請求が処理済みであるかどうかを確認すべきである。

イタリア —— €高速道路の騒音により 951,252。 高速道路の騒音が民法第 844 条の許容限度を超えた場合、その結果生じた不動産の *deprezzamento* は、収用手続きを経ることなく補償の対象となり、€951,252.03 の賠償金の支払いが認められた。関連する判決において、裁判所は裁判官に対し、是正工事が実際に迷惑行為を解消したことを確認した上で、残存する「*possibile deprezzamento dell'immobile ... e minore appetibilità commerciale*」を評価するよう求めた。

イタリア——保険金は価値債務であり、契約上の評価は仲裁ではない。 保険金の支払いは *debito di valore* (金銭債務) であり、損失発生時から支払日までの期間について、補償利息を加えて再評価される——したがって、保険会社による遅延によって、実質的な金額が減少することはない。また、合議部は 2026 年 4 月、*perizia contrattuale* は非定型の契約上の仕組みであり、非公式な仲裁ではないとの判断を下した。すなわち、当事者は契約違反があった場合には依然として裁判所に訴える権利を保持しており、手続きの開始および進行は時効を継続的に中断させるものである。

評価者への示唆。「ユナイテッド・セクションズ」判決は、後述するスペインの LCS 第 38 条に関する判例に相当するイタリアの判例であり、これら 2 つを併せて見れば、欧州の 2 大大陸法系保険市場における評価条項の全体像が浮かび上がる。スペインではその適用範囲を損害額の算

定に限定しているのに対し、イタリアでは仲裁による最終決定権を認めない。いずれの国においても、保険約款の文言が示唆するような「閉鎖的な手続き」とはなっていない。

イタリア——購入価格の 35%。 居住適格証明書の取り消しにつながった欠陥および未完成のインフラ工事について、第 1494 条に基づく損害賠償には、当該不動産の減価およびその使用不能による損失が含まれると判示された：裁判所が選任した鑑定人は、減価額を購入価格の 35 パーセント（€184,250）——約 €64,500——と算定し、これは第一審で認められ、維持された総損害賠償額€86,000 の一部を構成した。価格の差額ではなく価格のパーセンテージとして表現された減価は珍しいものであり、イタリアの裁判所がこれを認めた事例として注目に値する。

ポーランド——空港騒音ゾーンと価値減損の算定式。 現時点で欧州において最も充実した価値減損に関する判例集はポーランドのものであり、これは空港周辺の利用制限区域（*obszar ograniczonego użytkowania*）に端を発している。最高裁判所は、この措置を次のような算式で定めている。その損失は「jest różnica między hipotetyczną wartością ... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie」——すなわち、その土地が制限区域に組み入れられていなかった場合の仮定上の価値と、区域内における実際の価値との差額である。当該期間の賠償額は、約 74,000 から 156,000€ の範囲である¹。ここで重要な点が 2 つある。補償は、ゾーンが具体的な制限を課していない場合でも支払われる。なぜなら、その指定自体が買い手に対して、将来的に合法的にさらなる飛行が行われる可能性があることを示唆するからである。また、防音工事費も併せて認められる場合、同一の損害に対して二重に支払われることを避けるため、価値の減損は防音対策が施された状態の建物に基づいて算定されなければならない。

評価者にとっての示唆。これは「前後」比較による分析であるが、「前」の段階は完全に仮定に基づくものであり——これはあらゆる場面における汚染やスティグマに関する研究に見られるのと同じ問題である——裁判所は、算定式を提示するとともに、「前後」比較が招きやすい二重計上の問題も指摘している。重要な点は、この区別が他の事例にも適用可能であるという点だ。すなわち、修復後の残差と修復そのものは別々の数値であり、修復されていない減価をその修復費用に加算してしまうことは、この分野で最もよくある誤りである。

Civ. 2^o, 2025 年 3 月 20 日——再建を行わない場合の使用価値。 2 つの建物に関する建物保険の請求事案——€359,306.65 および €202,231.50——において、下級裁判所は、職権により、かつ弁論を経ることなく、保険約款の「lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage」という保険約款条項を適用した。すなわち、再建費用から減価償却費を差し引いた額を、経済的価値を上限として支払うというものだ。破棄の理由は、当該条項そのものではなく、弁論が行われなかった点にあった。この用語が果たす役割は、全損の評価において常に生じる問題——評価基準が「代替にかかる費用」であるか、それとも「所有者が被った損失」であるか——を、所有者がその後実際にどのような措置を講じるかに依存させることによって解決することにある。

Civ. 3^o, 2025 年 3 月 27 日および 2026 年 1 月 8 日——どのような減損に対して補償が支払われるか。 眺望および採光の喪失——切妻屋根により、間隔が 7.58 から 4 メートルに縮小した切妻屋根——これにより、€16,100、€17,270、€19,480、および€17,710 の減価賠償金が認定されたが、これには裁判所が密集した都市環境において当該妨害が例外的ではないかどうかを検証することが条件となる。しかし、2026 年 1 月、「転売時の価値上昇の機会喪失（perte de chance d'une plus-value à la revente）」に対する €100,000 の賠償金判決は破棄された：「é に対応する機会喪失を構成するのは、éventualité に有利な状況の、現在かつ確実な消失のみである」。

評価者にとっての示唆。この 2 件の判例は、近隣地域への損害の定量化を求められた評価者にとって最も重要な一線を引いている。現在の価値の減損は、賠償の対象となり、測定可能である。一方、将来、より良好な市場で売却できる機会を逸したことは、その機会自体が現実のものであり、実際に失われた場合を除き、賠償の対象にも測定可能でもない。後者の点こそが、価値減損の請求が通常過大に主張されがちな部分であり、フランスの裁判所は今回、具体的な数値を提示してその点を指摘した。

Civ. 3^e, 2025 年 6 月 26 日 — 2 つの報告書があり、優劣の順位はない。 保険会社が主導した対立する鑑定結果が、裁判所が命じた鑑定結果と矛盾する場合、事実認定を行う裁判官は、いずれかを裏付ける事実に基づき、それらの中から「主権的に」選択する。優先順位に関する規則は存在しない。裁判所が任命した鑑定人は任命されたという理由だけで勝つわけではなく、保険会社の査定報告書も作成者という理由だけで敗れるわけではない——これは、上記の「賠償責任」の項で取り上げたポルトガルおよびフランスの判決と対比して検討する価値がある。それらの判決では、当事者の報告書だけでは判断を下すことはできなかったからである。

STS 161/2025 — 査定条項は損害額の算定にのみ適用される。 『保険契約法 (Ley de Contrato de Seguro)』第 38 条は、米国の保険証券でよく見られる査定条項に相当する規定をスペインにおいて定めている。すなわち、各当事者がそれぞれ評価者 (*perito*) を指名し、意見が一致しない場合には第三者を介入させるものである。2025 年 1 月 30 日 (第 1 法廷^a、事件番号 646/2020)、最高裁判所は、この手続きが義務的かつ拘束力を有するのは、保険会社が請求を承認しており、唯一の争点が補償対象となる損害額である場合に限られると判示した。この手続きは、損害の存否、補償範囲、または因果関係については解決しない。したがって、倉庫の屋根に生じた暴風による損害について補償を否認した保険会社は、評価者の選任を怠ったことによる拘束を受けず、請求人の専門家が算出した €14,000 という金額は、€2,800 という裁定額に修正された。

評価者への示唆。これは、欧州の保険関連資料の中で最も直接的に応用可能な判例である。なぜなら、あらゆる評価条項において、同じ疑問が生じるからである。すなわち、保険会社が「損害は補償対象外である」と主張する場合、「損害額がそれより低い」と主張する場合とは何が異なるのか、という疑問である。スペインの回答によれば、当該条項は損害額の算定メカニズムに過ぎず、それ以上の意味はない。したがって、この条項に基づき任命された評価者が因果関係について論じることが、その任命の範囲を逸脱することになる。

スペインの事例を簡単に紹介する。 STS 493/2025 では、保険契約者および保険対象の利益が異なる場合、LCS 第 32 条に基づく比例分担は保険会社間には適用されないとの判断が下された。倉庫火災により €804,331.73 の損害が生じた事案において、所有者の保険会社は、賃借人が別途保険契約を締結していたにもかかわらず、その保険限度額の範囲内で損害全額を支払う義務を負った——さらに €315,359.62 に法定利息を加えた額である。

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (公式テキスト、スペイン語版) : <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>; およびデータベース登録情報 : <https://vlex.es/vid/1070024103>; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, データベース登録 (スペイン語) : <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>; 最高裁 2^e 民事、2025 年 3 月 20 日、n° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (公式、フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>; 最高裁 3^e 民事、2025 年 3 月 27 日、n° 23-21.076 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>; 最高裁 3^e 民事部、2026 年 1 月 8 日、n° 23-23.861 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>; 最高裁 3^e 民事部、2025 年 6 月 26 日、n° 23-20.274 (フランス語) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>; ポーランドの OOU 系列 — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 および 194/25 — Sąd Najwyższy データベース (公式、ポーランド語) : <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, 公式テキスト (オランダ語) : <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>; 最高裁 第 III 部、命令

n. 631/2025、全文掲載（イタリア語）：<https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>; 最高裁 合議部 (SS.UU.)、判決 n. 11959/2026、公式（イタリア語）：https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; 最高裁 第 2 部 (Sez. II)、決定 n. 12966/2026、解説（イタリア語）：<https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-i-mmobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>.

スイス — *moins-value mercantile*、改訂版。 ヴァレー州 C1 24 21 (2025 年 11 月 18 日) : 教会での放火；修復費用は損害発生前の価値を上限として償還可能、商品価値減価の法理が再確認され、139,140 スイスフランの賠償が命じられた。C1 15 61 (2026 年 3 月 9 日)「新価」と「実価」の区別を再確認し、修復費用と残差となる社会的烙印の合計が実価を上回る場合の経済的全損を認定した。当該期間において、不動産の社会的烙印を実際に 算定した唯一の判決については、前述の「取用」の項にある Swissgrid の事例を参照のこと。

Source — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf;
C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

対象範囲および完了状況

- **グループ分け。** 本号では、これまで地理的に区分された 2 つの回に分けて掲載されていた、欧州連合加盟国に関する調査結果を統合しています。各国に関する内容は変更されておらず、グループ分けのみが変更されています。
- **アイルランドとモルドバ。** アイルランド（加盟国）は、本稿において英国とは別に扱われる。モルドバ（非加盟国）はルーマニアと共に記載される。ノルウェー（欧州経済領域、非加盟国）は、北欧諸国との比較の中でここで扱われる。スイスとウクライナ（いずれも加盟国ではない）についても、本稿で扱っています。
- **EU の視点。** EU 加盟が取用および評価に及ぼす影響——ならびにそれらと欧州人権条約との関係——については、冒頭の総括で取り上げています。