

南コーカサスにおける最近の裁判事例

グルジア語、アルメニア語、アゼルバイジャン語から AI 翻訳された英語版

各翻訳項目にはマークが付けられ、使用箇所では原語のソースへのリンクが張られています。グルジア語とアルメニア語は音訳されており、アゼルバイジャン語はラテン文字で表記されています。

最近の裁判所の判決 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/h9bnht79

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。



本号で調査対象とした管轄区域は、輪郭線で囲まれ、塗りつぶされています。

範囲と出典

本稿では、南コーカサスの 3 州における不動産権益の評価について論じる。その重みは、強制収用——すなわち、州による私有財産の収用、米国では（またはコンデムネーション）と呼ばれる——に置かれている。「エミネント・ドメイン」（または「コンデナション」）と呼ばれる——および、それに対する補償がどのように決定されるかについて論じる。なぜなら、それがこれらの州

が報告している分野の一部であり、以下で扱う登記および地籍資料も同様の評価対象に属し、本論から逸脱したものではないからである。

南コーカサスとは、黒海とカスピ海の間位置する 3 つの主権国家、すなわちジョージア、アルメニア、アゼルバイジャンを指す。以下ではこれら 3 カ国すべてについて取り上げる。ジョージアは欧州連合 (EU) の加盟候補国である。アルメニアとアゼルバイジャンは加盟国ではない。これら 3 カ国はいずれも欧州評議会の加盟国であり、『欧州人権条約』の締約国でもある。同条約の第 1 議定書第 1 条は不動産権を保護している。

北コーカサス——ダゲスタン、チェチェン、イングーシ、北オセチア・アラニア、カバルディノ・バルカル、カラチャイ・チェルケス、アディゲ、およびスタヴロポリ地方——は、本稿の対象外である。これらはロシア連邦の評価対象であり、本号の「最近のロシア裁判事例 (C11)」で言及されている連邦体制の下で統治されている。

出典。 英語以外の言語で読まれた資料は、使用箇所に出典注記を付し、原文へのリンクを記載しています。グルジア語およびアルメニア語の用語は転写されており、元の文字表記は当部門の検証記録に保持されています。当部門が判決について述べる内容はすべて、当部門独自の英語による要約であり、裁判所の言葉の翻訳ではありません。判例引用および法令の参照については、信頼する以前に、公式報告書または官報と照合して確認する必要があります。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

3 つの管轄区域、3 つの異なる法定措置、そして公表されている判例はごくわずかである。各国に関する調査報告は、この見出しの下でそのまま掲載されている。判例が見つからなかった場合は、それは当該州が公表している情報に関する所見である。

ジョージア——合意により決定された、または裁判所によって定められた市場価値

法令。 適用される法令は、1999 年 7 月 23 日付ジョージア法第 2349 号 — *autsilebeli sazoga-doebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb* であり、立法公報「立法ヘラルド (Legislative Herald)」が発行した英語訳版「差し迫った社会的収用」——ジョージア議会で可決され、官報 (LHG——ジョージア立法公報、法令が公布される国家公式刊行物——40(47)、1999 年 8 月 11 日) に掲載されたもの。ここで掲載されている統合法文は、2023 年 6 月 13 日付けの最終統合法文であり、公式ポータルサイト matsne.gov.ge に公式の英語訳と共に掲載されている。これとは別に、1997 年 11 月 11 日付け第 1054 号の「公共のニーズを確保するための緊急の必要性に基づく不動産収用手続に関する」は、緊急事態 (戒厳令、災害、伝染病) を規定しており、同様に「完全かつ公正な事前の補償」を基礎としているが、本稿ではこれ以上扱わない。

憲法上の根拠は、ジョージア共和国憲法第 19 条である。その第 3 項は、以下の憲法により改正されている。2017 年～2018 年の憲法により改正された同条第 3 項では、収用は「法律で直接規定された差し迫った社会的必要性がある場合、裁判所の決定に基づく場合、または基本法で定められた緊急の必要性がある場合、かつ事前の完全かつ公正な補償が支払われることを条件として」認められるとされている。補償金はいかなる税金や手数料も免除されるものとする。」

その措置。 この法律では、補償を市場価値に基づいて定義している。第 1 条 (f)：補償とは、「...所有者から収用された不動産と引き換えに、金銭を支払うか、または収用された不動産と同等の

市場価値を有する他の不動産を譲渡することにより行われる、前払いされた、完全かつ公正な補償」である。— *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (収用された不動産と同等の市場価値を有する他の不動産)。第 6 条 (2) は、収用者の独自の評価額を下限として定めている。すなわち、補償は「完全かつ公正で、かつ前払いされるものでなければならない、かつ、収用者が評価に基づき決定した金額を下回ってはならない」とされている；不動産による補償は、所有者の同意がある場合に限り認められ、補償金は税金および手数料が免除される。

評価日。 この法律には、評価日に関する規定は含まれていない（評価日とは、価値に関する意見が示される日付のことである）。市場価値を裁判所の判決、占有の移転、またはその他の時点に結びつける条文は存在せず、唯一の時間的ルールは後述する「収獲物に関する規則」のみである。日付に関する問題は、専門家および裁判所の評価実務に委ねられている。

評価を行う主体。 3つの段階。交渉に先立ち、収用者は、自己の費用負担において、「独立した専門家の支援を得て」、当該不動産を評価し、補償額の概算を決定しなければならない（第 6 条 (1)）；所有者は、自己の費用負担で他の独立した専門家を起用することができる。当事者が「当該不動産の市場価値および補償額」について合意に至らない場合、いずれの当事者も、民事法に基づき管轄裁判所に提訴することができる（第 8 条 (1) 項）。また、裁判所は民事訴訟法に基づき独立した専門家を任命することができ、当該専門家は「価値」および収用として提示された不動産について報告を行う。その意見および当事者の証拠に基づき、「最終的な評価...は裁判所によって行われる」（第 9 条）。収用者は、訴訟費用および評価費用を含む、当事者のすべての費用を負担する（第 10 条）。

考慮から除外されているもの。 同法には、「スキーム・ディ regard (計画無視)」、増価、または相殺に関する規定は含まれていない。（「スキーム・ディ regard」とは、収用を裏付ける公共事業によって生じた価値の変動を無視するものであり、— 米国実務では「プロジェクト・インフルエンス」または「スコープ・オブ・ザ・プロジェクト」ルールと呼ばれる。「価値増分 (betterment)」とは、当該プロジェクトによって所有者が保有し続ける土地の価値が上昇したことを指し、「相殺 (set-off)」とは、その上昇分を補償額から差し引くことを指す）：収用プロジェクトによって生じた価値の増減を評価から除外すべきであると指示する規定は何もない。唯一の除外規定は所有者に不利に働くものである：第 11 条によれば、農地は作付中の作物を含めて評価され、その価値は所有者が当該経済年度に受け取るようになっていた収入に基づいて算定されるが、「農地の播種が不動産の評価後に完了した場合、その価値は考慮されない」とされている——これは、本調査の対象となる他の法令でも見られる、評価後の価値形成に関する除外規定である。

部分不動産および接続不動産。 残余評価の算定式は存在しない。第 6 条 (4) は、買収提案に、“その規模、形態および状態が些細であるか、あるいは利用不可能なために価値が低いものの、買収対象の不動産に関連しており、かつ当該不動産なしでは無用のもの”である不動産に対する補償も含まれることを要求している — 収用によって使用不能となった関連不動産も、当該不動産とともに買い取られる。

ストラスブールに関する注記。 「ジョージア対ロシア (IV)」事件（適正な救済——欧州人権裁判所の条約第 41 条に基づく、権利侵害が認定された後の別途の賠償手続き）、事件番号 39611/18、同裁判所第 2 部会（「ストラスブール」；委員会および部会は、大法廷の下位に位置する合議体である）は、2025 年 10 月 14 日、同裁判所の第 2 部の分室（「ストラスブール」；委員会および分室は大法廷の下位に位置する審理機関である）は、行政境界線の「国境化」（フェンスやその他の物理的障壁の設置）による約 30,000 人の被害者に関して、ロシアに対し 253,018,000

ユーロの支払いを命じた。このうち 224,250,000 ユーロは、自宅、土地、不動産から切り離された少なくとも 23,000 人のジョージア系住民に関して認められた、第 8 条および第 1 議定書第 1 条の違反に関連するものである。同局は、この裁定を賠償額の目安としてのみ報告している。これは、一人当たりで算出された大規模な国家間の人権賠償裁定であり、国内の評価法の産物ではなく、上記の法定措置には影響を及ぼさない。「タガノヴァほか対 ジョージアおよびロシア」（2024 年 12 月 17 日、事件番号 18102/04 ほか）は、アブハジアにおける避難を余儀なくされた住宅所有者に関する案件であるが、同様の理由から対象外とされ、扱われていない。両件の背景として：ジョージアの「占領地域に関する法律」（2008 年 10 月 23 日第 431 号）第 5 条第 1 項は、占領地域内でジョージアの法令に違反して締結された不動産取引を、その締結の時点から無効であると定めている。

ジョージアは欧州連合（EU）の加盟候補国であり、欧州評議会の加盟国であるほか、「欧州人権条約」の締約国でもある。補償の基準については、本調査全体を通じてそうであるように、各国の国内法に委ねられている。

評価者にとっての示唆。ジョージアの指針は、手続き上の枠組みが異例なほど柔軟な市場価値に基づく指針である。収用者の専門家による評価額は、法定の下限であり、上限ではない——補償額は「それ以下であってはならない」とされている——したがって、所有者側の専門家による証拠は、評価額を上方修正する方向にのみ作用する。また、同法は評価日を定めていないため、その日付自体も証拠および提出事項となる。市場価値が上昇している状況下では、収用者による初期の評価額と裁判所による最終評価額との差については、条文上規制されていないため、評価者は想定した日付およびそれに対する感応度を明記すべきである。

地籍登録が完了。 ジョージアは、2026 年 1 月 1 日に体系的な土地登録プログラムを完了した。国家公登記庁の記録によると、2025 年 12 月 1 日時点で、1,101,570 ヘクタールに及ぶ区画が所有者への費用負担なしに測量され、その過程で 140 万人以上の市民が登録された土地所有者となり、地籍登録率は 95%を超えた。同日以降の登録は、申請に基づき断続的に行われている。

評価者にとっての意義。これは、この時代のジョージアにおける評価実務にとって最も重要な進展であり、それは司法的なものではなく、行政的なものである。実質的に全国を網羅する地籍台帳は、証拠の基盤を一変させる。評価対象、その境界、および比較事例となる区画の特定は、かつてのような障害ではなくなり、依然として登録された詳細情報を信頼できないものと扱うジョージアの定評は、一般的な主張としてではなく、個々の事例においてその理由を説明すべきである。ただし、対象範囲の広さと正確性は同義ではなく、自由かつ体系的な調査に基づいて登録された区画は、それぞれ個別に異議が申し立てられたわけではない。

トビリシ委員会と上告の限界。 2026 年 3 月 18 日に判決が下された事件番号 № bs-1267(k-25)において、最高裁判所行政部は、恣意的に占拠された土地の所有権を認めるトビリシ市長委員会による上告を、不受理として却下した。当該不動産は、クタイシ通り №59 番地付近にある 367 平方メートルの区画であった。この決定は、補償額の算定に関するものではなく、同委員会による上訴の受理可否に関するものである。

Tordia — 再び、遅延の代償。 事件 *Tordia and Others v. Georgia*（申立番号 24060/23、2025 年 12 月 9 日）において、欧州人権裁判所は、ティブラヴィアムシェニの共有地における財産権回復手続きが 2013 年 7 月 2 日から 2024 年 8 月 8 日まで続いたことを理由に、各申立人に 2,300 ユーロを支払うよう命じた。この賠償金は遅延に対するものであり、不動産そのものに対するものではない。しかし、請求から解決までの 11 年間という期間は、ジョージアの評価意見が検証される場における事実であり、本号のエジプトに関するセクションでは、遅延が金額そのものにどのような影響を与えるかについて、関連する論点が述べられている。

検証注記 — 上記の規定は、公式の英語訳で読み上げられ、matsne.gov.ge 上のジョージア語統合テキスト（2023 年 6 月 13 日最終統合版、文書番号 16480）と照合されました。憲法第 19 条については、同ポータル上の憲法の公式英語訳（文書番号 30346）を参照し、「占領地域に関する法律」については文書番号 19132 を参照した。適正賠償判決（）については、HUDOC（項目番号 001-245255）で検証を行った。日付は 2025 年 10 月 14 日（一部で報じられている 10 月 13 日ではない）であり、総額は 253,018,000 ユーロである。以前、検証不能として扱われていた 2 つの項目について、その後入手可能な一次資料と照合が行われ、上記に報告されている：2026 年 1 月 1 日付けの体系的な地籍登録の完了（国家公登記庁自身の発表で確認済み）、および bs-1267(k-25) 事件における最高裁判所の判決（同裁判所のポータルサイトで確認済み）。2026 年 2 月 26 日付の関連事件 bs-1138(k-25)（体系的な登録と散発的な登録に関するもの）については、同ポータル上で参照可能な引用情報が現在公開されていますが、当部門ではまだ確認していません。bs-1267(k-25) は受理可能性に関するものであり、*Tordia* は遅延に関するものである。法律第 2349 号の補償規定を解釈する 2025～26 年の最高裁判決については、以下の段落で報告されている。

出典 — Georgian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (1999 年 7 月 23 日法律第 2349 号)、公式英語訳付き統合テキスト、Legislative ヘラルド、
<https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

その他の情報源 — ジョージア最高裁判所、事件番号 № bs-1267(k-25)、2026 年 3 月 18 日、全文（公式、ジョージア語版）：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>; bs-1138(k-25)：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0>; 体系的な登録の完了に関する国家公的登録庁（公式、英語版）：<https://www.napr.gov.ge/en/news/127>; *Tordia and Others v. Georgia*、申請番号 24060/23：https://mezisoudy.cz/database-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni。

価値を決定するのは専門家ではなく裁判所である：as-1172-2024。 民事部、2026 年 2 月 20 日。控訴裁判所は、2016 年 11 月の国家鑑識局の結論に基づき市場価値を認定していた——1 平方メートルあたり 10GEL、4,000 平方メートルの敷地で 40,000GEL——しかし、2019 年 5 月の同局のさらなる鑑定結果では、土地の価値は 624,000 GEL、建物の価値は 72,835 GEL と算定されていた。上告審は原判決を破棄し、差し戻し、：収用者は独立した専門家を通じて市場価値を算定し、所有者は独自の専門家を起用することができ、裁判所が専門家を任命することもできる——そして、専門家ではなく裁判所が最終的な評価を行う。

対象期間外の比較事例および潜在的な用途：as-746-2024。 2025 年 2 月 13 日。評価者による比較分析に基づく報告書は、根拠とした取引が対象期間外であったこと、および価格の出典を確認できなかったことを理由に却下された。適正な補償額は現状の利用状況だけでなく、将来の利用可能性も反映されなければならない；また、裁判所は「専門家の結論のみに拘束されるわけではない」が、証拠の全体像に基づいて適正価値を決定する。

所有者が選任した鑑定人は、as-455 -2 025 および as-366-2025 を推奨した。 as-455-2025 (2025 年 6 月 19 日) において、公正価値は所有者が提示した 1 平方メートルあたり 11.62～GEL——1,993～平方メートルで 23,100～GEL——に設定された。1,993 平方メートル分として、近隣区画の登記済み売買契約書に記載された約 27.8GEL という価格を根拠として——これに対し、すでに支払われた金額は 9,532GEL であった；裁判所は、鑑定報告書が評価日時点における専門的見解を示すものであり、価格を保証するものではないという、鑑定人自身の注意書きを引用した。as-366-2025 (2025 年 9 月 26 日) において、50,040～GEL の提示は、当該区画が 100,000～GEL で購入され、国際的な企業によって抵当権設定の目的でほぼ同額と評価されていたという証拠によって却下された。上告審裁判所は、自身の審査対象を「公正かつ適正な価値」と述べた。

1 株あたり 90 または 448 ラリのヘーゼルナッツ：as-43-2026。 2026 年 5 月 21 日。収用側の鑑定人は植栽 1 株あたり 90 GEL と評価したが、所有者側の独立専門家は 448 GEL と評価した。控訴裁判所はさらに 75,912 GEL の支払いを命じ、上告は不受理となった。園芸作物に関する 5 倍もの評価額の乖離は、独立専門家の評価を優先することで解決された。

評価額が決定されていない場合。 2025 年から 2026 年にかけての行政裁判所の 4 件の判決は、収用権を認める行政訴訟においては、評価額および補償額は審査対象とならないと一貫して判示している。第 8 条第 1 項に基づき、いずれの当事者も民事訴訟で提訴する。また、*bs-482(k-25)* (2026 年 1 月 29 日) において、裁判所は、条件付き係数 0.4 が設定されたバクリアニの建築制限が、当該区画の「市場価値」および流動性を「低下させた」ことを認めた。

評価者にとっての示唆。ジョージアは、この地域の他のどの管轄区域よりも実用性の高い収用評価の根拠を公表しており、その一貫した傾向として、裁判所はあらゆる評価を——州によるもの、所有者によるもの、鑑定局によるもの——を、採用すべき「答え」ではなく、検討すべき「証拠」として扱っているという点にある。この期間中、所有者側の鑑定人が完全に勝訴した事例が 2 件あった。

Source — 以上はすべて、ジョージア最高裁判所の公式文書（ジョージア語）から引用したものです：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1>; <https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0>.

アルメニア — 市場価値に法定の 15 パーセントを加算した額

法令。 適用される法令は、2006 年 11 月 27 日に国民議会で可決され、2006 年 12 月 12 日に署名され、2006 年 12 月 30 日より施行されているアルメニア共和国法 HO-185-N である (官報 HHPT — *Hayastani Hanrapetutyun Pashtonakan Teghekagir*、アルメニア共和国官報 — 2006.12.20/64(519)、第 1306 条)。その元のタイトル — *Hasarakutyun yev petutyun kariqneri hamar sepakanutyun otarman masin*、「不動産の売却に関する社会および国家の必要性のため」——は、2018 年 10 月 24 日の改正法 HO-405-N により置き換えられた。同法の現在の題名は *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyun otarman masin*——「公共の最優先の利益を確保する目的のための不動産の譲渡について」公共の利益を保障する目的での財産の譲渡について」と改称された。ここに掲載されている条文は、2026 年 2 月 17 日より発効している、国家法務ポータルサイト arlis.am に掲載された公式の整合版であり、その最新の改正は 2026 年 2 月 11 日の HO-28-N である。第 3 条は、憲法上の条件を再確認している。すなわち、財産の譲渡は例外的な場合に限り、法律で定められた手続きに従い、かつ「*nakhnakan yev hamarzhak pokkhatutsum*」——事前の同等の補償——を条件として行われる。これは、：公共の最優先の利益を確保することを目的とした不動産の収用は、法律で定められた例外的な場合に限り、「事前の相当な補償を伴う場合にのみ」行われる。また、第 60 条 (4) によれば、法律で定められた場合を除き、司法手続きを経ずにいかなる者も不動産を剥奪されることはない。

この措置について。 第 11 条 (1) は、これを一文で次のように定めている。譲渡された不動産に対して相当の補償が支払われ、「*hamarzhak e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhakits tashning tokos aveli gumary*」——譲渡される不動産の市場価値の 15 パーセントを上回る金額が、「」——法律自体が定める場合を除き、相当とみなされる。したがって、法定措置は市場価値に一定の割合を加算するものであり、これは本調査がスウェーデンおよびフィンランドで記録した形式である。これに加えて、さらなる法定金額が上乗せされる。第 11 条 (1.1) 項 (改正条項) は、市場価値の 15% に相当する条件付き金額を 第二の項目として追加している——不動産の明け渡しおよび引渡し後 3 日以内に支払われるもの——を、不動産の調査を妨げず、取得契約を締結し (または締結したとみなされ)、かつ期限内に明け渡しを行った所有者および財産権の保有者 (抵当権者を除く) に対して追加する。第 11 条 (3) は、当該不動産で行われていた事業活動の中断に対する補償を規定しており、政府が定める額および方法に基づき、最長 1 年間分が支払われるほか、政府の決定による再定住および社会支援措置が講じられる。第 12 条は、この制度を保証金規定によって裏付けている。すなわち、提示から 3 か月以内に契約が締結されない場合、

取得者は、手続きを進める前に、相当額の補償金に加え、その額のさらに 20 パーセントに相当する金額を、裁判所または公証人の預託金として預け入れなければならない。

第 11 条 (2) では、市場価値を、公正な取引条件および適法な行為の下で、事情を熟知した売り手と買い手の間で、公開かつ競争的な市場において形成される最も可能性の高い価格と定義している。3 つの例外規定が評価基準を限定している。アルメニア法に基づき登録されていない無許可の建造物は評価対象外となる (第 11 条 (4.1))；土地は未改良地として別途評価され、樹木、作物、その他の付着物は別途評価される (第 11 条 (4.2))；また、荒廃した (*vtarayin*) 多世帯住宅については、住居 (土地を除く) の評価額は、同一の評価区域内にある、廃墟状態でない比較事例の不動産の価値を基準とし、そこから 30 パーセントを減額して算定される (第 11 条 (4.3)) — これは、15 パーセント規則の適用を限定する「法律で定められた事例」の一つである。

日付。 第 11 条 (3.1)：譲渡される不動産の市場価値は、「評価が実施された日を基準として算定・決定される」(*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*)。基準となるのは、評価者自身の行為であり、政府の決定や譲渡そのものではない。

評価を行う者。 「評価活動に関する法律」に基づき、評価者として活動する資格を有する者のみが、政府の評価基準 (第 11 条 (3.1)) を適用して選任されることができる。所有者には適格な評価者のリストが通知され、2 週間以内に希望する評価者を指名することができ、その場合はその評価者を起用しなければならない。指名がない場合、評価者は政府が定めた手続きに基づき無作為に選定される (第 11 条 (2)) — 現在の選定手続きは 2026 年 6 月 18 日付政府決定第 882-N 号に基づき実施されている。有価証券については、独自の専門家評価規則が適用され、取引所上場商品は終値で算定される。買収者と所有者の双方が評価報告書を提出した場合は、報告された評価額の平均値が適用される (第 11 条 (3.1))。

考慮されていない点。 第 11 条 (4) は真のスキーム・ディ regard () であり、その効果は双方向である。すなわち、譲渡される不動産の市場価値には、(a) 当該不動産が譲渡される目的に起因する、(b) 公共の最優先の利益のために当該不動産が譲渡されたという事実、(c) 譲渡に関連する取得者による予備的措置 (予備調査を含む)、または (d) 当該不動産に存在する財産権に起因する「当該不動産の価値の増減」は、含まれないものとする。

部分的な譲渡。 第 5 条第 2 項は、不動産の一部のみが譲渡された場合、所有者に、以下の 3 つのケースにおいて、譲渡されていない部分の譲渡を請求する権利を認めている。すなわち、残余部分が、分離 (譲渡された部分から残余部分が切り離されること) 以前にもっていた経済的または機能的な意義を所有者にとって失った場合、その割合にかかわらず；残余部分が譲渡された部分と比較して取るに足らない場合 — 全体の少なくとも 75 パーセントが譲渡された場合はそのようにみなされる；および、部分的な譲渡の結果として残余部分の市場価値が少なくとも 25 パーセント以上大幅に下落した場合。当該請求は、公共の利益が優先することを認める政府決定の発効日から 2 ヶ月以内に提出されなければならない。

事件記録に関する注記。 アルメニアには、州有地回収に関する検察側の事件記録が存在している — これには、2026 年 6 月 15 日に言い渡された行政裁判所の判決が含まれていると報告されており、同判決は、ツァグカゾルにある約 225 ヘクタールの土地について、2005 年に国立オリンピック委員会名義で行われた 2005 年の登録を無効とする行政裁判所の判決が含まれていると報告されているが、現在上訴中で確定判決ではない。これは所有権の無効化および資産回収であり、所有権移転に対する補償ではなく、本評価調査の範囲外であるところで特定されている；一次資料による検証は行われていない。

アルメニアは欧州連合（EU）の加盟国ではないが、欧州評議会の加盟国であり、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そうであるように、各国の国内法に委ねられている。

評価者にとっての示唆。アルメニアの指針は、評価と補償額の算定を、異例のほど明確に区別している。評価者の任務は、自身の行為に基づき特定の日付の市場価値を算定することであり、第 11 条 (4) に基づき、計画および買収者による価格設定に向けた事前措置のすべてを排除した上で算定される。その後、同法は 15 パーセント、条件付きでさらに 15 パーセント、および政府が定めた営業中断補償額をその上に上乗せする。したがって、報告書には飾り気の無い市場価値を記載し、それに適用される法定割合の適用は後回しにすべきである。また、部分収用の場合には、残余部分の価値の低下額を定量的に算定すべきである。なぜなら、第 5 条 (2) の 25% という閾値により、その数値が全体を強制的に譲渡させる権利へと転換されるからである。

エレバン市の事件記録——実務上の基準。 補償に関する規定は形骸化していない。エレバン市が公表した当該期間の収用スケジュールには、補償、区画全体の収用、および相続に関する 11 件の裁判記録が記載されている。そのうちの 1 件は、上述の規定を理解する上で参考になる。事件番号 210、地籍識別番号 01-006-0708-0051 の案件は、857.2 平方メートルの 1,600 の 857.2 平方メートルに及ぶもので、2026 年 2 月 2 日に公聴会が予定されている。この区画の約 54 パーセントの収用は、第 5 条 (2) の数値基準のいずれにも合致しない。すなわち、残余部分が「取るに足らない」とみなされる 75% には満たず、また 25% の基準は残余部分の市場価値の低下を指すものであり、収用される面積の割合を指すものではない。いずれにせよ、これら 2 つの数値は、公聴会の日程が設定された後の 2026 年 2 月 17 日から施行された法律 HO-28-N によって追加されたものである。表見上、当該所有者が区画全体の収用を主張するための経路は、第 1 の要件——残余地が経済的または機能的な重要性を失ったこと——であり、これは証拠の問題であり、その自然な証明となるのが、収用前後の残余地の価値である。

ツァグカゾル——地籍上の名称であり、返還された所有権である。 2026 年 6 月、行政裁判所は、2005 年 12 月にアルメニア国立オリンピック委員会が行った、ツァグカゾール・ロープウェイ付近の 225.1 ヘクタールの土地の登録を無効とし、判決が確定した時点でその所有権は共和国に返還されることとなった。当該土地の地籍評価額は約 364 億アルメニア・ドラム（AMD）と報告されており、これは約 \$ 95 百万米ドルに相当する。補償額は算定されていない。この数値は地籍評価額であり、ここでは司法上の評価額としてではなく、国に返還される資産の規模を示す指標として引用されている。

Tufenkian —— 収用法そのものが争点となっている。 ブザンド通り 32 番地における「オールド・エレバン」開発プロジェクトは、同法に対する当時の直接的な異議申し立てを引き起こした。2025 年 3 月 25 日の第一審での却下、控訴裁判所による差し戻し、そして 2025 年 12 月に同社による収用法への異議申し立てを却下、そして 2026 年 2 月 26 日に不動産権、公正な裁判、救済措置を理由に欧州人権裁判所へ提訴された。国内での賠償額の決定はまだなされていない。

検証に関する注記 —— 上記の規定は、2026 年 2 月 17 日より施行されているアルメニア語の公式法人設立文書 (arlis.am 掲載、法令第 220993 号) から引用されたものである。アルメニア語原文が正式なものであり、引用されたすべての文言はそこから逐語的に転記・音訳されたものである。憲法第 60 条は同ポータル上のアルメニア語原文で確認された。第 11 条 (1) 項の 15 パーセントの割増金は、現行条文において (*tasnhing tokos* — 15 パーセント) と確認されており、第 11 条 (1.1) 項の条件付き追加 15 パーセントおよび第 12 条の 20 パーセントの預託金増額についても同様である。公式の英語訳は使用されていない。HO-185-N の補償規定を解釈した 2024 年～2026 年のアルメニアの裁判所の判決は、見つからなかった。上記で述べたツァグカゾル、エレバン事件、および Tufenkian の事案は、当部門が確認した判決文ではなく、報道や自治体のスケジュールに基づいており、いずれの事案も当該規定に基づく補償額を算定したものではない。当部門は、最近の改正 (2026 年 2 月 11 日付 HO-28-N；2026 年 6 月 18 日付政府決定第 882-N 号「評価者の選定に関するもの」) が、この制度が活発な立法動向にあることを示していることに留意する。

出典 — Armenian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 都市の住宅供給および住宅管理に関する法律 (2006 年 11 月 27 日付法律 HO-185-N)、公式収録、ARLIS — アルメニア法律情報システム、
<https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest>

その他の情報源 — エレバン市収用スケジュール (アルメニア語) : <https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>; ツァグカゾルに関する報道 (英語) : <https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-1-and-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky>; Tufenkian (英語) : <https://hetq.am/en/article/180978>.

さらに 15%が追加され、こちらは条件付きである：2026 年法律 HO-28-N。2026 年 2 月 17 日より施行され、公共の利益を優先する所有権の譲渡に関する法律を改正する。第 11 条 (1) に規定される市場価値への 15%の基本加算は維持されるが、改正により「本法に規定される場合を除く」という文言が条件として付加された。新設された第 11 条 (1.1) では、市場価値のさらに 15%を追加補償として規定し、これは不動産の明け渡しおよび引渡しから 3 日以内に支払われるものとする。ただし、所有者が実地調査のための立ち入りを妨げず、契約書に署名するか、または署名したとみなされ、かつ期限内に明け渡しを行うことを条件とする。部分収用については、75%以上が収用された場合、残存部分は「取るに足らない」ものとされ、その市場価値が 25%以上下落した場合、所有者は残存部分の取得を請求することができる。

また、所有者が鑑定人を指名する権利も認められている。同法では、通知を受けた後、鑑定人が選定されるまでの間に、所有者に 2 週間の期間が与えられ、その期間内に所有者が指名した鑑定人を採用しなければならない。それができない場合は、2026 年 6 月 18 日付の政府決定第 882-N 号に基づき、2026 年 6 月 19 日の官報掲載から 5 ヶ月後に発効する政府の手続きに従って鑑定人が選定される。これは単なる抽選ではない。地籍委員会のソフトウェアが、登録簿から 5 名の評価者を無作為に抽選する。評価者同士は互いの身元を知らされず、各評価者は 3 営業日以内に封印された価格提示書を提出し、プログラムは最も低い価格を提示した者を指名する。ただし、同額の最低入札があった場合に限り、その中から無作為に抽選を行う。評価活動法に基づき資格を有する者のみが評価を行うことができる。

評価者にとっての示唆。アルメニアは、本調査の対象となった他のどの管轄区域も試みていないことを実行した。すなわち、最初の法定評価額の上乗せに続いて 2 回目の上乗せを行い、それを所有者の協力に条件付けるとともに、所有者に鑑定人の選任に関する優先指名権を与えたのである。前者は補償金の一部をインセンティブとして支払う仕組みであり、後者はケニア、ジョージア、トルコで共通して聞かれた不満——すなわち、評価人が収用当局の指名によるものであるという不満——に対応するものである。代替案は、この問題への対応が不十分である。無作為による候補者リストの作成は収用側の選択権を排除するが、最低価格の密封入札による選定は報酬を基準とするものであり、安さだけを理由に選ばれた鑑定人が、独立性や徹底性を備えているとは限らない。

Source — 法律 HO-28-N および政府決定第 882-N 号、公式法律情報システム (アルメニア語版) : <https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest> および <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest>.

アゼルバイジャン — 市場価格と修復価格のうち高い方の金額 (棚卸日時点)

法令。適用される法令は、2010 年 4 月 20 日付のアゼルバイジャン共和国法律第 987-IIIQ 号、*Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — 「国家の必要による土地の収用について」 — *Azərbaycan* 紙 2010 年 5 月 27 日付第 114 号に掲載；ここで掲載されている統合法文は、公式ポータルサイト e-qanun.az (フレームワーク番号 19613、ステータス「施行中」) に掲載されている現行版である。これは、収用プロセス全体を規定した 83 条からなる法典である。その憲法上の根拠は、憲法第 29 条 (IV) にある。すなわち、裁判所の決定なしに誰からも不動産を剥奪

することはできず、国家または公共の必要性による不動産の収用は、「その価値に対する事前の公正な補償がなされた場合に限り」許可される (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*)。民法第 157 条 9 項は、あらゆる収用を 2010 年法に準拠させ、その目的を列挙されたリストに限定している (国家的に重要な道路および通信施設、国境警備、防衛および安全保障施設、国家的に重要な鉱業、港湾拡張、空港)。

当該措置。 第 54.1 条：収用により影響を受けるすべての者には、同法に基づき公正な補償 (*ədalətli kompensasiya*) が支払われなければならない。第 54.2 条により、その補償は、収用を必要とする事業の費用から支払われる。第 55 条では、2 つの方法が規定されている。第 58 条に基づく土地の市場価格、あるいは、当該地域に土地市場が存在しない場合 (または市場が過小で実際の市場価格を算定できない場合)、もしくは代替地が提供される場合には、第 59 条に基づく復元価格である。両方の方法が適用可能な場合、「土地の価格がより高くなる方法が適用される」 (第 55 条第 2 項)。第 56 条は、考慮すべき要素を列挙しており、まず「回復の原則」——補償は、立ち退きを余儀なくされた者が、不動産、生計手段、収入および生活水準において、以前よりも不利な状況に置かれなければならないものでなければならない——から始まり、続いてインフレ、第 58 条の市場価格、一部のみが収用される場合の分離損害 (56.1.4)、当該者のその他の不動産または実質所得への損害 (56.1.5)、ならびにすべての移転費用および損失 (56.1.6) が挙げられている。第 63 条では、生活妨害 (米国では移転手当) に対する補償 (法的費用、測量および評価費用、家畜の輸送費、所得損失および過渡的給付、再訓練、食料供給の代替) が追加されている。第 66 条では、住居が収用された場合、補償総額の 5% から 10% に相当する生活困窮手当が追加されており、その割合は請求者の居住年数に応じて段階的に設定される (5 年間で 5%、10 年を超えると 10% まで上昇)；第 72 条第 1 項は、支払期日から支払いまたは預託までの期間について、中央銀行の金利に 1 パーセントポイントを加えた利率による利息を付加する。

第 58 条第 1 項では、市場価格を、棚卸日時点の状態にある当該土地が、公開市場において、売却を望む売主から購入を望む買主に対して売却されるであろうと見込まれる価格と定義している。第 58.2 条は、その算定方法を機械的なものとしている。すなわち、評価対象地の 100 メートル圏内から抽出された、評価日前の 3 ヶ月間に公証済みの売買契約書に記載された、比較事例の土地の 3 つの最高価格の平均値とし、当該地域に市場が存在しない場合は 250 メートル、さらに 500、さらに 500 メートルまで範囲を拡大し、それでも市場が存在しない場合は、当該地区または市から抽出する (第 58.3 条～第 58.4 条)。第 59 条の復元価格は再取得原価に基づく指標であり——同等の土地を同等の品質に整備したもの、または同等の住居もしくは建物に、撤去費、登記費、設計費および請負業者費用を加算したもの——であり、第 59 条第 4 項は、減価償却分を差し引かないこと、および「収用により得られる一般的な便益の価値は、収用された不動産の価値から差し引かれない」ことを定めている——これは、復旧措置における明示的な相殺禁止規則である。

日付。 評価は、全体を通じて *siyahıya alınma tarixi* — 取得手続における当該不動産の目録 (列挙) 日：その時点の状態 (第 58 条第 1 項)、その 3 ヶ月前の時点における比較事例 (第 58 条第 2 項)、および当該日以降に行われた改良は除外される (第 57 条第 1 項第 5 号)。

考慮の対象から外されているもの。『 』 第 57.1 条は、補償額の算定から以下の要素を除外している：収用の緊急性の程度 (57.1.1)；影響を受けた者の立ち退き拒否 (57.1.2)；「将来の用途に起因して生じうる土地価格の低下」 (57.1.3) および「将来の用途に起因して生じうる土地価格の上昇」 (57.1.4) — 意図された利用による価値への影響を双方向的に除外すること；および、評価基準日以降の再建費用や土地へのその他の付加費用 (ただし、既存構造物の維持管理および継続的な耕作は除く) (57.1.5)。

評価を行う機関。 買収決定に基づき設置された評価委員会 (*qiymətləndirmə komissiyası*) は、収用決定に基づき設置され、収用対象地およびその隣接地の市場価格および復旧価格に関する証拠を収集・分析し、競争手続きにより選定された独立した評価人 (第 23 条 1 項 4 号) を起用し、評価人の提案および監督当局の意見——同当局は、市場価格に合わせるため、推奨価格の上方または下方への補正を勧告することがある (第 24 条 2 項) ——を勘案し、各影響を受ける者に対する補償額を決定するとともに、各不動産の市場価格を個別に明記する (第 23 条 1 項 5 号)。紛争や苦情については、第 52 条および第 75 条～第 76 条に基づき、裁判所に提訴される。

部分収用および隣接土地。 残存地に対する分割による損害は、必須の評価要素である (第 56.1.4 条)、また、第 60 条では、分割により残余地が道路、排水路、壁、橋梁および類似の工事に利用される場合における特則が定められている。第 61 条は、その部分に対する請求補償額が土地全体の収用価格に等しいか、またはそれを上回る場合、取得主体が残余地も併せて取得することを決定できる選択肢を定めている。第 62 条は、隣接する土地 (そのいずれの部分も収用されていないもの) が、工事または当該工事に関連する法的制限によって損害を受けた者に対しても補償を拡大している——「有害な影響」 (所有者が保有し続ける土地の価値低下に対する補償) 収用が行われない場合でも適用される。

タイトル・有効性に関する注記。 2026 年 5 月 18 日、最高裁判所の民事・商事合議体は、実務の統一を図るため、民事訴訟法第 418 条の 1 に基づき合同会議を開き、以下の判決を下した (*qorardad*) 第 02/2026 号 を、不動産に関する物権 (物そのものに対する権利、対世効を有するもの——所有権、抵当権、地役権——契約上の権利とは対照的) を第三者が取得する際の善意について下した——登記チェーンの偽造問題: あるマンションが、偽造された委任状によって所有者の手から離れ、二度転売された。判決文にある通り、裁判所は、訴えの内容にかかわらず、登記記載の根拠となる取引の有効性を審査しなければならない; 真の所有者は、後の契約を無効としてのみ争うことができる (*uydurma əqd*、民法第 340.1 条の架空取引)、そしてその架空性は、複数の証拠を総合的に勘案して示されるものであり、単独の証拠ではほとんど不十分である——当事者間の親族関係、友人関係、または従属関係当事者間の親族関係、友情、または依存関係、理由なく真の市場価値を大幅に下回る対価、不動産の検査の欠如、不動産の引渡しがなされず不動産が元の所有者の占有下に残っていること、対価と整合しない手段、および手続き上の受動性 (パラグラフ 43～44)。後順位の取得者は、登記簿に異議の記載があった場合、あるいは当該記載が誤りであることを知っていた、または証拠上知っていたとみなされる場合にのみ、保護を失う (パラグラフ 70); 登記を信頼して真正に有償で取得した者は当該不動産を保有し続け、所有権を剥奪された所有者の救済手段は、偽造者、最初の譲受人、および適切な場合には公証人 (パラグラフ 99～104) に対する損害賠償請求に限られる。公証人は、その職務上の過失が証明された場合、他の不法行為者と連帯して責任を負う。善意は、必要な同意なしに処分された配偶者共同不動産の取得 (民法第 225.6 条)、二重登記に基づく取得、特別保護自然地域など私有の対象とならない物、または贈与などの無償取得を保護しない (パラグラフ 74)。同局は、この判決の形式が全会合決定ではなく、合同合議統一判決であり、その日付は 2026 年 5 月 18 日であることに留意している。——「2026 年 6 月の全会合指針」として回覧された資料には、この文書について記載されている。

ストラスブール・ノート。 「ママドヴァおよびママドフ対 アゼルバイジャン」、事件番号 31618/18 において、2024 年 3 月 24 日～2026 年 3 月 24 日の第 3 部会は 2026 年 3 月 24 日、第 1 議定書第 1 条の違反を認定した。本件では、申立人のバクーのアパートが 2016 年、「緊急の老朽化」という見解を根拠として、申立人の同意なく、また私有不動産の強制取り壊しを認める具体的な法的手続きを経ずに取り壊されたことについて、第 1 議定書第 1 条の違反を認定した。この不動産の剥奪には法的根拠が欠けていた。裁判所は、金銭的損害賠償として 126,000 ユーロ、

非金銭的損害賠償として 3,000 ユーロを併せて認めた。本件は、評価に関するものではなく、適法性の判断に関するものであり、不動産の剥奪という文脈においてのみ注目される。

アゼルバイジャンは欧州連合（EU）の加盟国ではないが、欧州評議会の加盟国であり、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そうであるように、各国の国内法に委ねられている。

評価者にとっての示唆。アゼルバイジャンの指針は、本調査において異例なほど機械的である。すなわち、市場価格は価値に関する見解ではなく、法定半径内かつ評価基準日前の 3 か月間の期間における、公証済みの比較事例のうち最も高い 3 件の平均値とされ、代替となる修復価格は、減価償却およびプロジェクトによる利益が明示的に所有者に有利に設定されており、これら 2 つの評価額は法定の「いずれか高い方」の原則によって決定される。したがって、鑑定士の判断は、公証済みの取引事例の選定と比較可能性、第 57 条に基づく将来用途に関する双方向の無視、および個別に報告すべき加算項目——地盤改修、5～10 パーセントの困難補償金、および利息——に集中する。これらはいずれも評価額そのものには含まれない。

検証に関する注記 — 上記の規定は、e-qanun.az に掲載されているアゼルバイジャン語の統合法文（フレームワーク番号 19613；引用部分は原文のまま）に基づき確認されたものであり、同ポータルサイトに掲載されている憲法（フレームワーク番号 897、第 29 条）および民法（フレームワーク番号 46944、第 157.9 条、第 225.6 条、第 340.1 条～第 340.2 条）を同ポータル上で併せて参照した。2026 年 5 月 18 日付の統一判決第 02/2026 号は、最高裁判所（supremecourt.gov.az）が公表した公式 PDF で参照した。Mammadova および Mammadov は、HUDOC（項目 001-249209）で検証された。2025 年 10 月 28 日付の鑑定書、2025 年 12 月 17 日付の適正被告通知書、および地籍台帳の統計データは、本件の範囲外であるため省略する。

出典 — Azerbaijani, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 国家の必要性に基づく土地の収用に関するアゼルバイジャン共和国法 (第 987-IIIQ 号、2010 年 4 月 20 日 2010 年 4 月 20 日)、統合テキスト、e-qanun.az, <https://e-qanun.az/framework/19613>

ストラスブールにおける根拠のない国内評価について。 アゼルバイジャンでは、当該期間の国内評価に関する判例は公表されていないが、欧州人権裁判所は 2025 年から 26 年にかけて、バクーにおける取り壊し事件約 15 件について判決を下しており、これらを総合すると、評価額の算定方法に対する一貫した司法的批判となっている。繰り返し見られる欠陥は同一である。すなわち、国内裁判所が、理由を説明することなく、根拠のある専門家報告書の代わりに——通常は 1 平方メートルあたり 1,500～AZN という数値、あるいは 1 ページにまとめられた国籍登記所の意見——を代用している点である。イスラムザデ事件では、裁判所が算定した 1 平方メートルあたり 6,107～AZN および申請者が提示した 6,248 という数値は無視され、1 ページにまとめられた 1,800～2,000 という 1 ページの意見書に置き換えられた。ママドフ事件では、第一審で認められた 354,000～AZN の賠償額が、控訴審において 1 平方メートルあたり 1,600 という算定に基づき 107,360 に減額されたが、その根拠となった報告書が特定されなかった。アリエヴァ事件では、裁判所自らが、方法論が示されていない後の意見書（1,500～1,900）よりも、以前の裁判所報告書（3,180）を適用した。

しかし、申請者の報告書も妥当でなければならない。裁判所は恣意的に判断するものではなく、こうした事案においては、国内裁判所の判断とストラスブール裁判所の判断とを区別しなければならない。Firm 社 ニヤル事件において、バクー控訴裁判所は申立人の 430 万 AZN という報告額を「非現実的」として却下し、1 平方メートルあたり 1,500AZN の賠償を認定した。欧州人権裁判所はこの判断を不合理であると認定し、その後、適正賠償の段階において、同裁判所自らが当該報告書の採用を拒否した。その報告書は 2008 年 2 月時点のものを扱っており、権利剥奪の日付に基づくものではなく、算定根拠も示されていなかったため、50,000 ユーロを認定した。「アリエフほか」事件では、国内裁判所が建物については裁判所が委託した算定額、土地については申立人の算定額を採用した。裁判所は、国内裁判所が申立人の鑑定報告書の一部を採

用し、他の一部を理由なく却下したことを批判し、2011 年 1 月付の同報告書については、それが財産剥奪の日付ではないとして自らこれを却下し、75,000 ユーロを認定した。「アブドゥラエヴァ」事件では、ガンジャの裁判所が、鑑定人に「特別な認可」が欠けていたことを理由に民間鑑定報告書を排除したが、申立人らはこの要件が 2007 年に廃止されたと主張していた。同裁判所は、財産剥奪を違法と判断し、とりわけ第 2 の建物に関する申立人の報告書を考慮した上で、53,000 ユーロの賠償を命じた。また、ママドヴァ事件において、申立人らは、2007 年 12 月 26 日付大統領令第 689 号に基づく 20% の追加賠償も請求した。バクー控訴裁判所は、住宅建設協同組合によって行われた取り壊しが国家の必要によるものではなかったと認定し、裁判所は、根拠とされた規定が国家の必要による取用に関するものであり、申立人がその関連性を立証していなかったため、この追加請求を却下した。

評価者にとっての示唆。これは、評価報告書が司法上の精査に耐えうるための要件に関する問題において、最も包括的な判例集であるが、その内容は完全に否定的なものであり——報告書が却下される理由を羅列したリストに過ぎない。日付の誤り、方法論の欠如、無資格の作成者、根拠が明記されていない数値などである。今回の記事で他に何も読まないとしても、アゼルバイジャン事件に関する記述だけは読むべきである。なぜなら、ストラスブール裁判所は、一トが少しでも価値を持つために最低限含まなければならない要素を、事例ごとに明確に示しているからである。

Source — いずれも裁判所の公式データベースで確認済み：<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960> (ママドフ)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845> (イスラムザデ)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182> (アリエヴァ)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848> (ニヤル社)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849> (アブドゥラエヴァ)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209> (ママドヴァ)；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077> (アリエフほか)。ジョージアに関する 2 件の事件が通報されており、未決となっている：*LTD Barisakho* (事件番号 54869/22) および *LTD Narikala* (事件番号 32118/23)。

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.

ジョージア——保険証券は市場価値の証拠とはならない。行政裁判所、2025 年 5 月 21 日。固定資産税の課税標準について、監査官は所有者の保険証券に記載された金額を市場価値として採用していた。これは誤りであると判断された。当該不動産は、20 年間の学校用途限定という条件付きで取得されたものであり、納税者には代わりに有資格の専門家による市場価値の鑑定結果を提出するよう求められていたからである。保険金額は別の問題、すなわち原状回復に要する費用を示すものであり、用途を制限する条件は価値にも制約を課すものである。

検証に関する注記。アルメニアは、2020 年に制定された段階的導入措置に基づき、2026 年から「市場価値に近似した地籍評価額」の全額を不動産税の課税基準とする方針である。当該期間における司法判断は確認されなかった。アゼルバイジャンについては、課税評価に関する情報は見つからなかった。

Source — *bs-98(2k-24)*、公式テキスト (グルジア語版)：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

ジョージア——市場価値の 5 パーセント、再び無効とされた。 2026 年 3 月 26 日付の 1901 年 1 月 2 日判決。訴状は受理されなかったが、憲法裁判所は独自の権限を行使し、2026 年 7 月 1 日より、強制競売規則第 3 条第 3 項の第 3 文規則第 3 条第 3 項の第 3 文——「2 回目の再競売における開始価格は、評価書に記載された市場価値の 5 パーセントとする」——を 2026 年 7 月 1 日から無効とした。これは、同裁判所がすでに 2019 年に無効とした規範を繰り返し規定していたためである。その理由として、鑑定士に対し、移行期間中の第三者の権利を考慮するよう義務付ける規則は存在せず、また、そのような負担は市場価値を低下させるものであることが指摘されている。

評価者にとっての示唆。鑑定価格の 5 パーセントという法定の最低落札価格は、この問題がパナマからチリ、そしてポルトガルに至るまで追跡してきた傾向の最も極端な例であり、公的な数値が最低落札価格の役割を果たしている。ジョージアの憲法裁判所は、この規定をこれまでに 2 度無効としたが、2 度目はすでに無効と宣言された規範に対してのみ行使できる権限を援用せざるを得なかった。

ジョージア——および、誰が検査を行えるかに関する規制当局の規定。 2025 年 3 月および 6 月の国立銀行の命令により、商業銀行向けの不動産評価に関する指針が改正された。これによれば、補助鑑定人は、評価額が 150,000 GEL までの融資についてのみ検査を実施できることとなり、2025 年 7 月からは 200,000 GEL に引き上げられた。これを超える場合は、責任評価士が自ら検査を行わなければならない、これを怠った場合、当該不動産は再評価されなければならない。これに関連する憲法訴訟において、国立銀行は法廷助言者（アミカス・キュリエ）として、個人への融資に際し、監督対象の金融機関が「不動産担保を市場価値より低く評価している」と裁判所に述べた。— 規制当局が、融資評価が意図的に保守的に行われていることを公の場で認めたことになる。

アゼルバイジャン——市場価格を大幅に下回る価格は、形だけの取引の証である。 2025 年 6 月 20 日に開催された全会議では、「売買契約に基づく貸付額と当該不動産の平均市場価格との間に著しい差異がある」ことは、貸付の担保を隠蔽する偽装売買を示唆するものであり、買戻し条項は公証された場合にのみ有効であるとされた。最高裁判所の民事・商事合議体は 2026 年 5 月、売買が「合理的な根拠なく実際の市場価値を数倍も下回る価格」で行われた場合は、偽装取引の指標となるが、それだけでは不十分であると付言した。

Source — ジョージア憲法裁判所 1901 年 2 月 1 日：<https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>; 国立銀行の命令、立法公報：<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>; アゼルバイジャン憲法裁判所：<https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>; 最高裁判所合議体：<https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanlililiq-18052026-final.pdf>.

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.

アルメニア——登記簿への記載がない報告は、報告とはみなされない。 2025 年 10 月～2026 年 7 月の間に、評価活動法に対する 5 つの改正案が可決され、その最後のものが特に重要なものである。法律 HO-286-N は、法的に定められた「評価委託」と義務付けられたオンライン登録制度を創設する。委託は契約締結後 5 営業日以内に登録されなければならない、すべての不動産報告書は登録され識別コードが割り当てられ、評価者はデータに対する責任を負う——そして、データが登録されていない報告書は、評価報告書として一切使用できない。資格の停止により、シス

テムへのアクセスが制限される。この法律はまだ施行されていない。2026 年 6 月 18 日に可決され、2026 年 7 月 10 日に官報に掲載され、掲載から 1 年後の 2027 年 7 月 11 日に発効する。

評価者にとっての意義。これは、評価のトレーサビリティを確保する上で、この問題において最も強力な手段である。これは、評価者が従うべき基準ではなく、登録がなければ報告書は無効となるような登録制度である。ポーランドの懲戒制度やオランダの審判制度と並べてみると、これら 3 つすべてが「追跡可能性」という点で一致していることがわかる——アルメニアでは、2027 年 7 月以降、これを文書が存在するための条件としている。

検証に関する注記。ジョージアでは何も見つからなかった。2025～26 年の鑑定士に関する法令や規制当局の決定は『立法公報』に掲載されておらず、評価に関連する唯一の文書は、前述の「融資」の項で報告された銀行指令のみである。アゼルバイジャンでも何も見つからなかった。

Source — 法律 HO-286-N およびそれ以前の 4 つの改正案、公式法律情報システム（アルメニア語版）：<https://www.arlis.am/hy/acts/227815>; <https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

検証に関する注記。2026 年のジョージア最高裁判所の判決 2 件（同棲中に取得した不動産の分割および共有不動産に関するもの）を全文精読したが、いずれも不動産の評価に関する判断は含まれていなかった。アルメニアおよびアゼルバイジャンにおいても、関連する判例は見つからなかった。

Estate, Trust, and Probate

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

ジョージア——現物分割は不可能であり、その反対を裏付ける証拠もない。2026 年 5 月 8 日。2 つの不動産の共有関係は競売によって解消された。これは、裁判所が任命した専門家が現物分割は不可能であると認定し、かつ共有者らが反証を提出しなかったためである。その立証責任は、売却ではなく分割を求める当事者にあり、それは主張ではなく、証拠上の責任である。

Source — *as-572-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1>.

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.

ジョージア——請求人の監査報告書に基づき、30%を 2,092,533 ラリとする。2026 年 4 月 1 日。有限責任会社からのパートナーの退社に際し、30%の持分の価値は、原告の監査報告書に基づき 2,092,533～GEL と確定されたが、これに対し、被告側が提出した対立する報告書では、同持分を 810,230～GEL と評価していた。上訴は不受理とされた。判決文には資産について、同社が事業設立のために 2013 年 1 月に 3 つの土地を購入し、同年後半に 4 つ目の土地を購入した

ことが記載されている。この判決は、2つの監査報告書のいずれを採用するかという点に焦点を当てており、各監査報告書において土地がどのように評価されたかについては言及していない。

Source — *as-1464-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1>.

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.

アゼルバイジャン——報酬の合意がなされなかった場合の市場価格。 2026年7月7日付の契約業務紛争に関する全会議決定第10号は、評価がいつ必要となるかを定めている。報酬が合意されている場合、市場価格の調査も専門家の選任も不要である。合意がされていない場合、「通常の報酬」とは履行時の平均市場価格を意味し、裁判所は証拠の提出を求め、専門家を任命することとなる。発注者が無断で利用した追加工事については、不当利得の法理に基づき市場価格の平均額で支払われ、一括請負契約が解除された場合には、その算定基準として完成までの費用が用いられることがある。

ジョージア——反論されなかった専門家報告書。 2026年2月16日。マンションへの下水による損害について、控訴裁判所が独立した鑑定人の報告書を根拠とした判断は支持された。すなわち、専門家の結論も証拠の一種であり、相手方はこれを反論できなかったからである。ジョージアの収用に関する判例とは正反対の展開——裁判所が対立する報告書を比較検討する場合、異議のない単一の報告書が決定的な役割を果たす。

Source — 全会議決定第10号（アゼルバイジャン語版）：<https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf>；*as-1068-2025*：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1>.

対象範囲および完了状況

本稿は、南コーカサスに関する一連の連載の第一弾である。本号では、3つの法的枠組みすべてについて、一次資料と照らし合わせて検証を行った。裁判所の判決について言及している箇所については、その出典および検証上の制限を、該当箇所に明記している。その他のコーカサス地域の管轄区域については調査対象外とする。ジョージア、アルメニア、アゼルバイジャンは同地域の3つの主権国家であり、前述の通り、北コーカサスはロシアの管轄下にある。