

最近の裁判例——米国

最近の裁判例 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 第 1 巻第 1 号 • 2026 年夏 • (日本語版)

DOI: 10.67330/fz34f711

日本語訳。人工知能の支援により翻訳し、編集部が校閲した。英語版が正本である。

管轄別の判例要旨

California (カリフォルニア州)

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (カリフォルニア州控訴裁判所)、2026 年 4 月判決。

控訴裁判所は、COVID-19 パンデミック期間中に発せられた政府命令が課した立入り制限について、California Revenue and Taxation Code section 170 (カリフォルニア州歳入税法第 170 条) に基づく財産税 (property tax) の課税評価額の減額を受けられるかを審理した。原告であるショッピングセンターは、パンデミック期間中の立入り制限が第 170 条にいう不動産に対する「損害」(damage) に当たるから、課税評価額の減額を受ける資格があると主張した。

鑑定評価者への示唆。第 170 条にいう「損害」についての本判決の解釈は、公衆衛生上の命令であれ、インフラ事業であれ、その他立入りに影響を及ぼす政府の行為であれ、外部要因による不動産の効用の減少を理由とする今後の減額請求のあり方を左右することになる。立入り制限が商業用不動産の価値に及ぼす影響について意見を求められた鑑定評価者は、効用の制限が——物理的な毀損とは区別されるものとして——課税評価額の減額との関係で補償の対象となる損害に当たるかについての裁判所の論理を検討すべきである。

Colorado (コロラド州)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (米国コロラド州連邦地方裁判所)。係属中、2026 年に進行状況の更新あり。

本件の訴状は、2021 年に Denver (デンバー) 所在の 2 世帯住宅について行われた鑑定評価に関し、Fair Housing Act (公正住宅法) に違反する鑑定評価バイアス (appraisal bias) があったと主張する。当該不動産は約 \$640,000 と評価されたが、これは前年の鑑定評価額を \$220,000 以上下回る金額である。先に連邦裁判官は、被告らによる訴え却下の申立て (motion to dismiss) を退け、貸付機関および鑑定評価管理会社 (AMC) は独立の受託鑑定評価者 (fee appraiser) の行為について責任を負わないという理屈で責任を否認することは許されず、Rocket Mortgage および鑑定評価管理会社 Solidifi は当該主張について防御しなければならないと判示した。本件は 2026 年に証拠開示手続 (discovery) の段階にある。

鑑定評価者への示唆。本件は、受託鑑定評価者の行為について鑑定評価管理会社および貸付機関が Fair Housing Act に基づく責任を負うかを検証する、現時点で最も主要な事件である。裁判所が最終的に本案において鑑定評価管理会社と貸付機関の責任を認めるならば、鑑定評価に起因する公正住宅上の請求にさらされる当事者の範囲は大きく広がり、鑑定評価管理会社と鑑定評価者との間の業務委託契約にも波及する可能性が高い。

Florida (フロリダ州)

住宅ローン借入人に課される AMC 手数料を争うフロリダ州のクラスアクション。 2026 年 1 月 2 日提訴。

本件訴状は、鑑定評価管理会社が住宅ローンの借入人に課する手数料を争い、受託鑑定評価者に支払われる報酬と決済時に借入人に課される金額との間の上乗せ額が連邦法の定める限度を超え、かつその開示も不十分であると主張する。本件は、Dodd-Frank (ドッド・フランク法) の「慣行的かつ合理的な」報酬要件 (12 U.S.C. § 1639e) と、Truth in Lending Act (貸付真実法) および Real Estate Settlement Procedures Act (不動産決済手続法) に基づく消費者向け開示制度とが交錯する地点に位置する。

鑑定評価者への示唆。本訴訟は鑑定評価管理会社の報酬構造を検証するものであり、クラスとして認定され本案について判断が示された場合には、業界全体の開示実務を組み替える。その帰結は、鑑定評価管理会社が支払う額と借入人に課される額との差額を司法審査にさらすことにより、鑑定評価管理会社を通じて業務を行う受託鑑定評価者の報酬決定環境に間接的な影響を及ぼしうる。

Georgia (ジョージア州)

Green Rock 保全地役権事件群。 United States Tax Court (米国租税裁判所)、*Tax Notes*2026 年 3 月 2 日号で論評された各判決。

租税裁判所は、ジョージア州 Piedmont (ピードモント) 地域の隣接する画地 (Green Rock Property および Green Rock South) に設定された保全地役権 (conservation easement) を評価するにあたり、最有効使用 (highest and best use) テストの各要件を順に検討した。申立人側の専門家は、地役権設定前の当該不動産の最有効使用は花崗岩採石場の操業であると主張し、割引キャッシュフロー分析を用いて、地役権設定前の公正市場価値 (fair market value) を約 \$13.75 million、地役権設定後の価値を \$180,000 と推定した。

裁判所はテストの各要件について留保を示した。法的許容性については、採石作業を許容する用途地域指定の変更 (rezoning) が合理的に見込まれるとは認めず、とりわけ Green Rock Property についての用途地域区分の変更が、新たな保全地役権の鑑定評価が依頼された直後に取得されていた点を指摘した——裁判所はこの時間的順序を信用し難いとした。物理的可能性については、裁判所は、Piedmont 地域に採掘可能な花崗岩が一般に存在することが知られているにもかかわらず、申立人の地質学的証拠は Harman Road 画地において採算の見込める採石場を開発しうることを立証するには不十分であると判断した。裁判所はさらに、法的許容性と物理的可能性が認められると仮定しても、分析の残りの要件が充足されない限り、それだけでは決定的とはならないと判示した。

鑑定評価者への示唆。本判決は、4 要件からなる最有効使用テストを規律ある形で順次適用した実例である。これは、*Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025) および *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53 において確立された立場——提案された用途の一般的な実現可能性が周辺地域について文書で裏づけられている場合であっても、租税裁判所は投機的な最有効使用の主張を受け入れないという立場——を補強するものである。地役権の鑑定評価を作成する鑑定評価者は、地域単位の、あるいは類推によって支えられた実現可能性に依拠するのではなく、各要件について当該画地に固有の証拠を用意すべきであり、また、鑑定評価の依頼と同時期に取得された用途地域の変更のような時間的パターンは司法の懐疑を招きうるため、とりわけ慎重であるべきである。

Maryland（メリーランド州）

Baltimore 市による Pimlico Race Course（ピムリコ競馬場）の取得。 収用手続、2025-2026 年係属中。

Baltimore 市が収用権（*eminent domain*）により Pimlico Race Course を取得した事案は、特殊用途施設における継続事業価値（*going-concern value*）と不動産の価値との関係について、正当な補償（*just compensation*）をめぐる問題を提起する。Pimlico の営業はその物的施設と機能的に分離することができないため、通常の不動産についての取引事例比較分析は有用性が限られ、収益還元法による評価は競馬営業が継続するとの仮定に大きく依存する。

鑑定評価者への示唆。競馬場、映画撮影所、テーマパーク、マリナー、および一部の医療施設や宿泊施設のように、営業と不動産とが機能的に分離できない単一目的施設の評価を依頼される鑑定評価者にとって、本手続は注視に値する。訴訟手続から導かれる方法論は、今後の収用事件において正当な補償の算定が継続事業価値の増分をどのように扱うかに影響を及ぼす可能性が高い。

鑑定評価者に対する連邦公正住宅法上の請求

Braxton v. Bank of America. 2026 年 4 月提訴。

ある住宅所有者が、Bank of America（バンク・オブ・アメリカ）および Virginia（バージニア州）に所在する鑑定評価者を相手取り、Fair Housing Act（公正住宅法）に違反する人種差別があったと主張して提訴した。原告は、鑑定評価の現場に自身と賃借人らが居合わせており、鑑定評価者の行動が人種的敵意を示していたと主張する。本件は、Maryland 連邦地方裁判所の *Connolly/Mott v. loanDepot* 事件やカリフォルニア州 Marin County（マリナー郡）の *Austin v. Miller* 事件をはじめとする先行の鑑定評価バイアス訴訟が形づくってきた類型、すなわち個人原告が鑑定評価者、鑑定評価管理会社および貸付機関を相手取って Fair Housing Act 上の請求を行うという類型を引き継ぐものである。

鑑定評価者への示唆。個々の鑑定評価者を相手取る鑑定評価バイアス事件の提訴が続いていることに加え、差別的影響（*disparate impact*）法理の執行における連邦レベルの後退が重なり、責任リスクの地形が変化したことがうかがわれる。すなわち、鑑定評価バイアス責任の主たる源泉は、いまや連邦機関ではなく、私人である原告および州レベルの公正住宅執行機関である。鑑定評価者は、取引事例の選択、補正額の導出、および最終的な評価額の調整が事後の審査に対して独立に防御可能であることを確保するため、文書化の実務を点検すべきであり、また、現地調査の場での発言や行動それ自体が原告の主張の事実的基礎となる場合が少なくないことを認識すべきである。