

最近の裁判例 — 欧州連合

最近の裁判例 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 第 1 巻第 1 号 • 2026 年夏

DOI: 10.67330/r1yn1y02

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。

範囲と出典

本概観は、可能な限り公開された一次資料に依拠している — とりわけ欧州連合司法裁判所の公式判例データベース (curia.europa.eu)、欧州人権裁判所の HUDOC、連邦財政裁判所 (Bundesfinanzhof) の公刊裁判例 (bundesfinanzhof.de)、ドイツ連邦憲法裁判所 (bverfg.de)、フランス判例については Légifrance、および英国の Upper Tribunal (Lands Chamber) — ならびに専門誌および学術誌における二次的論評である。各国語による裁判例は原文で読み、英語で記述した。事件名は原綴りおよび発音区別符号をそのまま保持する。

有料購読制の法情報データベース (juris.de、beck-online、Westlaw UK、Lamy、Aranzadi) は使用していない。最高裁判所より下級の国内裁判所の裁判例は選択的に取り上げており、先例的または方法論的な重要性が明らかなものを優先した。本稿に掲げる判例引用は、実務またはさらなる公表において依拠する前に、当該裁判所の公式判例集と照合して確認されるべきである。

本基準回は、Germany (ドイツ)、France (フランス)、United Kingdom (英国) を主要な国別法域として扱う。Italy (イタリア)、Spain (スペイン)、Netherlands (オランダ) および北欧諸国は今回では個別に取り上げていないが、資料が蓄積され次第、以降の四半期回に追加される。Switzerland (スイス) は欧州連合の域外にあるが、スイスの評価基準が欧州の実務全般に及ぼす方法論的影響が大きいと、今後の回で取り上げる予定である。

欧州の規制環境

欧州連合レベルにおける二つの規制動向は、それ自体は裁判例ではないものの、鑑定評価者の業務環境に実質的な影響を及ぼす。

EU AI Act と自動評価モデル。 Regulation (EU) 2024/1689 (EU AI Act、欧州連合人工知能規則) は 2024 年に発効し、高リスク AI システムに適用される規定は 2026 年 8 月までに段階的に施行される。2026 年 5 月 19 日、欧州委員会は高リスク AI システムの分類に関する指針草案を利害関係者の意見聴取のために公表した。AI Act 附属書 III は、自然人に関する信用力評価を、高リスクと推定される八つの利用事例類型の一つとして掲げており、委員会の指針草案はこの類型を詳細に展開している。抵当貸付の実行、抵当貸付ポートフォリオの監視、および保険引受に用いられる自動評価モデル (AVM) は、当該貸付の信用力評価と機能的に分離しえないため、欧州連合内の信用機関または保険者が運用する AVM は、大半の構成において高リスク AI システムに分類されることになる。遵守に伴う帰結には、義務的なリスク管理システム、データガバナンス統制、最低 6 か月のログ保存を伴う自動ログ記録、運用者がシステムの決定を理解し覆すことを可能にする人的監督の仕組み、および市販後モニタリングの義務が含まれる。

鑑定評価者への含意。欧州の鑑定評価者は、貸手である顧客が運用する AVM 支援の業務フローについて、文書化および説明可能性の要件が大幅に強化されることを予期すべきである。鑑定評

価者がモデルの入力値、較正データ、または AVM 出力に対する人的監督としての検証を提供する場合、それらの活動自体が、貸手の高リスク AI 遵守態勢を構成する要素となる。

建物エネルギー性能指令（改正）。 Directive (EU) 2024/1275、すなわち改正建物エネルギー性能指令（Energy Performance of Buildings Directive, EPBD）は、2024 年 5 月 8 日に官報に掲載され、2024 年 5 月 28 日に発効した。加盟国の国内法化期限は 2026 年 5 月 29 日である。改正 EPBD は、他の規定のなかでも、加盟国に対し、非住宅建物ストックのうち性能の最も低い 16 パーセントおよび住宅ストックのうち性能の最も低い 43 パーセントの改修を優先することを求め、最低エネルギー性能基準（MEPS）を設定し、2028 年から新築の公共建築物に、2030 年からすべての新築建築物にゼロエミッション建築物であることを要求し、さらに 2030 年から新築建築物についてライフサイクル全体の炭素評価を義務づける。

鑑定評価者への含意。改正 EPBD は、複数の経路を通じて不動産の評価に影響を及ぼす。最低エネルギー性能の閾値は規制遵守に起因する新たな種類の陳腐化を生じさせ、エネルギー性能証明書（EPC）の等級は住宅ストックと商業ストックの双方において価格を左右する重要な要因となり、遵守のための改修費用は原価法および残存経済的耐用年数の控除に反映されなければならない。鑑定評価者はまた、Mortgage Credit Directive（住宅ローン信用指令）の適用を受ける貸手が、担保評価において EPC 等級および MEPS に関連する資本的支出の要件を明示的に扱うことをますます求めるようになることを予期すべきである。

今後の回に向けた覚書

本基準回に続く四半期ごとの回は、変動に焦点を当てる。すなわち、新たな裁判例、ここで確認した係属中の事案の処理（とりわけドイツ連邦憲法裁判所による *1 BvR 472/26* の処理）、および改正 EPBD を国内法に転換する加盟国の実施立法である。スイスの法制度、イタリアおよびスペインの最高裁判例の取扱い、ならびにフランスの *Conseil constitutionnel*（憲法院）に関する動向は、資料が蓄積され次第追加される。

法域別の判例要約

Court of Justice of the European Union（欧州連合司法裁判所）

GR Real (Case C-351/23). Court of Justice of the European Union（欧州連合司法裁判所）、2025 年 6 月 24 日判決。

司法裁判所は、スロバキアの裁判所からの先決付託について判断した。本件は、潜在的に不公正な契約条項を争う訴訟がなお係属している状態で、消費者が競売により家族の住居を失った裁判外の抵当権実行手続に由来する。裁判所は、Directive 93/13/EEC（不公正契約条項指令）に基づく消費者保護の保障は、抵当に供された住居が裁判外の実行手続によって売却される前に、契約条項の公正性に関する実効的な司法審査が可能となるよう国内の手続規範が定められることを要求するものであり、当該審査が完了する前に売却が不可逆的に進行することを認める手続は同指令と両立しない、と判示した。

鑑定評価者への含意。本判決は直接に評価を扱う事件ではないが、抵当担保の評価が委嘱され使用される手続的環境を組み替えるものである。裁判外の実行手続を有する複数の加盟国（とりわけ Slovakia（スロバキア）、Czech Republic（チェコ）、Hungary（ハンガリー）およびバルト三国）において、実際上の効果は、実行競売の手続を遅らせ、貸手の担保評価が依拠される期間を延ばすことにある。これらの法域において実行を目的とする担保評価を作成する鑑定評価者は、

評価報告書が従前よりも長い期間にわたり使用されうること、および当初の価格時点と最終的な売却との間の市場変動に照らして検証されうることを予期すべきである。

European Court of Human Rights (欧州人権裁判所)

Baku (バクー) の建物取壊し事件 (Azerbaijan、アゼルバイジャン)、2025 年 7 月判決。
European Court of Human Rights (欧州人権裁判所)、第 1 追加議定書第 1 条。

欧州人権裁判所は、当局が地震の危険を援用して命じた Baku 所在の建物の取壊しおよび収用に関連して、財産の平穏な享有の権利の侵害を認定した。ストラスブールの裁判所は、国内当局が補償を決定するにあたり、申立人らが提出した評価報告書を排斥する十分な理由を示さず、裁判所自らが委嘱した鑑定意見の金額のみを正当な根拠なく採用したと判断した。裁判所は、財産的損害につき合計 €75,000、非財産的損害につき €3,000、訴訟費用につき €1,055 の支払を命じた。

鑑定評価者への含意。本判決は、収用手続において国内裁判所が対立する評価証拠に理由を付した検討を加えなければならない、また申立人の評価報告書を排斥して裁判所委嘱の鑑定意見を採用すること自体にも理由が示されなければならないとする第 1 追加議定書第 1 条の判例の流れを補強する。収用および正当補償の領域で業務を行う欧州の鑑定評価者にとって、本件は、評価報告書の文書上の防御可能性 — 取引事例の選択、補正の導出、および試算価格の調整を支える明示的な論拠 — が、当該報告書が国家に対する請求を裏づけるために提出される場合には、それ自体が基本権の問題となることを浮き彫りにする。

France (フランス)

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 June 2024, n° 22-24.169. (フランス破毀院商事部。2025 年に至るまで専門的論評において取り上げられている。)

破毀院は、相続税上の *valeur vénale* (ヴァールール・ヴェナル、市場価値) をめぐる争訟の文脈において、課税原因事実(被相続人 *de cujus* の死亡)の後に行われた相続不動産の売買は、相続人が当初申告した *valeur vénale* を下方に修正するために用いることはできず、これは事後の売買価格が著しく低く、かつ当該売買が死亡後数か月以内に行われた場合であっても同様であると判示した。本判決は、相続税上の *valeur vénale* が課税原因事実の時点を基準として決定され、同一不動産の事後の取引を参照して修正されることはないという原則を適用したものである。

鑑定評価者への含意。本判決は、フランスの相続税実務における厳格な価格時点の規律を確認し、価値に関する遡及的な証拠としての事後売買の関連性を制限する。フランスの相続税評価を作成する鑑定評価者は、価格時点またはそれ以前の取引に基づく網羅的な取引事例証拠を整えるべきであり、対象不動産自体の事後売買を裏づけ証拠として提示すべきではない。同じ論理は、贈与税 (*droits de donation*、ドロワ・ド・ドナシオン) および富裕税 (*IFI*) の領域にも及ぶ可能性が高い。

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 January 2026, n° 23-22.803. 和解的(非司法的)鑑定報告書。

破毀院第三民事部は、フランスの民事手続における和解的(非司法的)鑑定報告書の法的価値を再定義する判断を示した。本判決は、調停および和解による紛争解決を民事手続の原則とした 2025 年 7 月 18 日の *décret* (デクレ、政令) による、より広範な手続改革に続くものである。裁判所は、一方当事者の契約上の委嘱によって作成された和解的鑑定報告書であっても、対審の原則および鑑定人の独立性と方法論に対する裁判所の評価に服することを条件として、証拠として採用され、証明力を認められうることを明らかにした。

鑑定評価者への含意。本判決は、裁判所選任の司法鑑定人 (*experts judiciaires*、エクスパール・ジュディシエール) の枠組みの外で作成された *expertises immobilières* (エクスペルティーズ・イモビリエール、不動産の鑑定) の証拠法上の地位を、報告書が専門職の方法論上の基準を遵守し、かつ鑑定人の独立性が文書によって裏づけられることを条件として強化する。相続、離婚または商事の紛争において争われる評価に従事するフランスの鑑定評価者にとって、本判決は、依頼者の委嘱による報告書が後続の訴訟において引用され依拠されるための、より強固な基盤を作り出す。それだけに、独立性 (依頼者との従属関係、経済的な利害関係または親族関係の不存在) を文書化し、専門職基準の定める方法を適用することに格別の注意を払うことが、相応に重要となる。

Germany (ドイツ)

Bundesfinanzhof, 2025 年 11 月 12 日判決 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25)。Grundsteuer Bundesmodell (グルントシュトイアー連邦モデル) 三部作 — 改正財産税評価制度の合憲性。ドイツ連邦財政裁判所 (*Bundesfinanzhof*, BFH) 第二部は、三件の並行する上告手続において、2025 年 1 月 1 日から施行された改正財産税 (*Grundsteuer*、グルントシュトイアー) の目的上、ドイツの 11 の州において住宅用不動産の評価に適用されるいわゆる *Bundesmodell* (連邦モデル) のもとでの収益還元による評価方法 (*Ertragswertverfahren*、エルトラークスヴェルトフェアレン) に関する規定が合憲であると判示した。原告らは、North Rhine-Westphalia (ノルトライン・ヴェストファーレン)、Saxony (ザクセン) および Berlin (ベルリン) の集合住宅所有者であり、画一的な評価規定が一般的平等原則 (基本法第 3 条第 1 項) に違反し、体系的に不正確な価額を生じさせることを理由として、自らに対する課税評価を争った。

BFH は、立法者が概念的に市場価値志向に従う (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*) 評価制度を創設したのであり、それは評価対象の全体にわたって平均的に、通常取引価値 (*gemeiner Wert*、ゲマイナー・ヴェルト) の帯域内において「客観的に現実的な不動産価額」に近似するように設計されていると判示した。裁判所は、立法者が、評価制度の目的と当該制度に必然的に伴う不均衡とを較量するにあたって自らに許された裁量の範囲を超えていないこと、および自動化された定期的な更新を通じて新たな「評価の滞留」を回避することに大きな比重を置いたことが憲法上許容されることを認めた。BFH はまた、納税者が、2024 年 5 月 27 日付の従前の BFH の *Beschlüsse* (ベシュリュッセ、決定) (II B 78/23 および II B 79/23) によって確立されたところに従い、§ 198 BewG (評価法第 198 条) に基づく適格な鑑定評価を通じてより低い通常取引価値 (*gemeiner Wert*) を立証する選択肢を保持することを強調したが、その低い価額は、公的に選任された不動産の鑑定評価者が承認された評価方法を適用して作成した鑑定評価報告書によって裏づけられなければならないという制限を伴う。

Bund der Steuerzahler Deutschland (ドイツ納税者連盟) および *Haus & Grund Deutschland* (ドイツ住宅・土地所有者協会) が支援する憲法異議 (*Verfassungsbeschwerde*、フェアファッスングスベシュヴェルデ) が、現在、事件番号 1 BvR 472/26 として連邦憲法裁判所 (*Bundesverfassungsgericht*) に係属している。

鑑定評価者への含意。本三部作は、本概観の対象期間におけるドイツの不動産評価に関する最も重要な判例である。鑑定評価者にとっての主たる実務上の帰結は、*Bundesmodell* のもとで算定された *Grundsteuerwert* (グルントシュトイアーヴェルト、財産税評価額) が対象不動産の実際の市場価値を上回ると見られる事案において、§ 198 BewG による「より低い価額」の鑑定評価 (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) に対する需要が高まることである。BFH がこの経路を明示的に是認する一方で *Bundesmodell* 自体には一般に敬讓を示した結果、鑑定評価報告書は、体系的な過大評価から個々の納税者を救済する実効的な仕組みとなった。鑑定評価者は、そのような報告書の受託が持続的に増加することを予期し、ImmoWertV

2021（不動産評価令 2021）の方法論および § 198 BewG の要件への適合を確保すべきである。BVerfG に係属中の憲法異議（1 BvR 472/26）は、この枠組みにさらなる変更が生じるかを見極めるうえで重要であり注視を要するものであって、次の四半期回の主要な主題となることが見込まれる。

Bundesfinanzhof、2025 年 10 月 7 日判決、IX R 26/24。土地と建物との間の売買代金の配分（*Kaufpreisaufteilung*、カウフプライスアウフタイルング）。 住宅用の賃貸不動産の減価償却（*Absetzung für Abnutzung*, AfA）の基礎価額が問題となった所得税事件において、連邦財政裁判所第九部は、契約上の売買代金を、減価償却の対象とならない土地部分（*Grund und Boden*）と減価償却の対象となる建物部分（*Gebäude*）とに配分する方法論を扱った。原告らは、対象不動産の具体的な所在地について基礎となる資料が信頼しうる形で文書化されていないことを理由として、原審が *Bodenrichtwerte*（ボーデンリヒトヴェルテ、公示される標準的な土地の価額）に依拠したことを争った。

鑑定評価者への含意。本判決は、売買代金の配分について ImmoWertV が承認された評価原則の淵源であることを確認する BFH の判例の流れ（とりわけ上記の 2025 年 11 月 12 日 BFH II R 25/24、およびそれ以前の 2022 年 9 月 20 日 BFH IX R 12/21）を継承するものである。本件はまた、*Bodenrichtwerte* の基礎となる資料の重要性を示している。すなわち、*Gutachterausschüsse*（グータハターアウスシュッセ、鑑定評価委員会）が具体的な所在地について十分な取引事例の資料を有していない場合、*Bodenrichtwert* は資料の質を理由として争われうる。売買代金の配分または減価償却の基礎価額に関する意見を作成する鑑定評価者にとって、これは、*Bodenrichtwert* の資料基盤 — その基礎となる *Kaufpreissammlung*（カウフプライスザムルング、売買価格の集積資料）を含む — を文書化することが、防御可能な分析の一部となることを意味する。

United Kingdom（英国）

***Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council*. Upper Tribunal (Lands Chamber)（上級審判所土地部）、2025 年。**

Upper Tribunal (Lands Chamber) は、強制買収に対する補償を算定するための適正な価格時点が、一般帰属宣言（*general vesting declaration*, GVD）に基づいて不動産が取得機関に帰属する日であることを確認した。審判所は、同時代の評価と遡及的な評価との関係にも触れた。本件では、GVD の直後に地方当局が行った当初の評価は £150,000 であったのに対し、所有者の通知から 3 か月後を帰属日と仮定して審判手続中の 2025 年に作成された第二の評価は £120,000 であった。審判所は、法律上の価格時点を確認したにもかかわらず、GVD がされた日より時間的に近接して算定された金額を採用し、その結果、申立人に対してより高額を支払がされることとなった。

鑑定評価者への含意。本判決は、強制買収の領域で業務を行う英国の鑑定評価者にとって方法論的に示唆に富む。法律上の価格時点は帰属日であるものの、同一の法律上の価格時点について数年後に作成された遡及的な評価よりも同時代の評価を審判所が選好したことは、同時代の市場証拠が、帰属日それ自体においては形式的には採用しえないものであったとしても、実際上の比重を有することを示している。鑑定評価者は、GVD に近接して作成された評価報告書が一次的な記録として機能しうるよう、十分な裏づけ証拠とともに文書化されることを確保すべきであり、後の審判手続が遡及的な再構成よりも同時代の報告書に優先して依拠しうることを予期すべきである。