

オーストラリアおよびニュージーランドにおける最近の裁判事例

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: 10.67330/8bw7nf11

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



本回で調査対象となった管轄区域は、輪郭線と塗りつぶしで示されています。

範囲と出典

これはオセアニアに関する基本記事です。米国、欧州、ラテンアメリカの調査は第 1 巻第 1 号から始まり、四半期ごとに更新されていますが、オーストラリアとニュージーランドについては、今号からこのコーナーに加わります。したがって、このベースライン記事は 1 四半期よりもさらに遡って、前回の記事以降のものだけでなく、2026 年第 3 四半期までに下された、現在も実務上重要な判決を網羅しています。今後のオセアニアに関する記事は、四半期ごとの更新となります。

本稿の主な文脈は、強制収用に対する補償である — つまり、国家による私有不動産の収用であ

り、米国では「エminent・ドメイン (eminent domain)」または「コンデナション (condemnation)」と呼ばれる。さらに 2 つの文脈が登場し、それらが現れる箇所では明示されています。それは、地方不動産税のための法定評価、およびニュージーランドの事例における保有権と情報開示をめぐる紛争です。各国の項目は、その国の文脈を明記することから始まります。ある文脈の下でなされた記述が、別の文脈の下でも当てはまるとは限らないことに留意してください。

主な情報源は、オーストラリア・ニュージーランド法律情報研究所 (austlii.edu.au) およびニュージーランド法律情報研究所 (nzlii.org)、ならびにニューサウスウェールズ州土地・(lec.nsw.gov.au)、クイーンズランド州土地裁判所および土地控訴裁判所 (queenslandjudgments.com.au)、ならびにビクトリア州民事行政審判所の公開判決データベース。また、ニュージーランドに関しては、法務省 (justice.govt.nz) が公表する土地評価審判所の決定、および上級裁判所の判決データベース。オーストラリアおよびニュージーランドの専門実務における二次的な解説は、決定を特定するために利用されるが、その内容に対する権威として用いられるものではない。

ここで権威あるものとみなされたすべての判決は、調査対象となった両管轄区域の裁判所における公用語である英語で読まれた。クイーンズランド州の太陽光発電所に関する事案は、検証は行わず、単に特定された形で以下に掲載されているが、これは二次的な報道に基づくものであり、原文は読まれていない。機械翻訳は一切使用していないため、翻訳の出所を示す表記は本稿には含まれていない。本号の「南アジア、東南アジア、東アジアおよび中東・& 北アフリカ」の各記事では、その表記について説明し、実際に使用している。以下に「出典」の注記がある場合は、その項目について参照した英語の解説記事へのリンクである。

本稿における判例引用については、実務上またはさらなる出版に際してこれを根拠とする前に、裁判所の公式報告書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.

オーストラリアとニュージーランドはまとめて報告されている。両国とも、整備された成文法を有するコモン・ローに基づく損害賠償制度を採用しており、当該期間の判例は、それぞれの目的別に分類されている。金額の単位が「ドル」と記載されている場合は、特に「\$」と明記されていない限り、オーストラリア・ドルを指す。

オーストラリア

このセクションに掲載されているオーストラリアの「」の記事は、土地の強制収用に対する補償に関するものである。(オーストラリアに関する別の事案——クイーンズランド州の太陽光発電所に関する法定評価の問題——については、ニュージーランドのセクションの最後に記載されており、そこで言及されている。)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (ダガン判事)。 ニューサウスウェールズ州控訴裁判所 ([2024] NSWCA 292 ; (2024) 116 NSWLR 233、2024 年 12 月 9 日) からの差し戻し (米国では「remand」と呼ばれる) を受け、土地・環境裁判所は、M12 高速道路建設のために収用されたラッデンハム・ロード沿いの土地に対する補償額を再決定し、\$38,353,979.78 を、利息を含めて認定した。当初の認定額は約 \$9.75 百万であった。

この法的論点は控訴裁判所の管轄に属しており、同裁判所は 2024 年 12 月、*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* (NSW) に基づき、価値への影響を無視しなければならない「公共の目的」について、— スキーム・ディ・regard (、米国の用語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) — に基づき、価値への影響を無視しなければならない「公共目的」は、取得当局の法定機能——本件では具体的には M12 高速道路の建設、運営および維持管理であり、ウェスタン・シドニー・インフラストラクチャープログラム全体——ではなく、これに基づき当初の決定を取り消し、本件を差し戻した。差し戻し審 (2026 年 3 月 10 日) において、ダガン判事は当該判断を適用した。因果関係について、裁判所は、M12 プロジェクトではなくウェスタン・シドニー空港であり、M12 プロジェクトではないと認定し、したがって当該土地の評価は、農村地域ゾーニングによる割引評価ではなく、取得日時時点で存続していたエンタープライズ・ゾーニングに基づいて行われた。

評価者にとっての示唆。本事例は、プロジェクトが価値に及ぼす影響と、より広範な地域プログラムが価値に及ぼす影響との区別を示す事例である。評価者が当該計画の影響を考慮しないよう指示された場合、「当該計画」の範囲は事実認定の問題であり、評価額に極めて大きな影響を及ぼす——本事例では概ね 4 倍の差が生じている。評価者の報告書においては、その計画を無視することを指示された場合、どの公共目的を、どのような根拠に基づいて無視したのかを明記すべきであり、単にその無視を単一の区別のない補正として扱うべきではない。

出典 — ランダー & ロジャースによる、控訴裁判所による「公共の目的」の解釈に関する論考、およびコリン・ビガーズ & ペイズリーによる、差し戻し判決に関する論考 (解説；英語で読む)：

<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>

[https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-\\$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition](https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition) .

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** 土地裁判所 (2025 年 12 月 17 日) は、改良済みの生活用不動産について、\$5,800,000 の土地価値と、\$73,192.50 の移転補償金 (米国では移転補償金) を認定した。これは、\$11,250,000 の請求額に対し、「総和法」および「逆特別価値」の主張に基づき算定された 11,250,000 の請求に対し、被上訴人の評価者は \$6,000,000 と評価しており、直接比較法が採用された。土地上訴裁判所 (2026 年 4 月 22 日) は、総和法の採用を却下したことに誤りはないと判断し、「寛大な見積もり」の原則は 2 つの等しく妥当な結果の間でのみ適用されるものであり、数値が異なるたびに所有者に有利に天秤を傾けるものではないと判示した。さらに別の判決 ([2026] QLC 2) では、裁定額を超えて支払われた前払金のうち、\$329,422.01 を利息とともに返還するよう命じた。

評価者への示唆。補償額の決定を審査する控訴裁判所は、第一審裁判官の判断に明らかな誤りが認められない限り、独自の評価額を代用することはない。したがって、第一審における評価者の役割こそが、訴訟の勝敗を左右する鍵となる。

土地・環境裁判所の 1 年。 2025～26 年のニューサウスウェールズ州における補償決定は、本調査においてコモン・ロー上の収用に関する判例として最も豊富な単一の判例集であり、そのほぼすべてが「公共の目的がなければ、当該土地はどのような用途地域に指定されていたか」という一つの問いに帰着する。

本件全体における基礎となるゾーニング：Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72. *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 において、裁判所は司法鑑定人としての立場から、「開発可能／開発不可」という区分を退け、基礎となるゾーニングに基づくアプローチを採用した——12,594～m² の住宅用地 (\$480/m²) と、19,702.6～m² の保全用地 (\$150) を、5% を差し引いた単一の算定額として——。その結果、\$8,550,485.50 となり、補償額は \$8,644,370 と

なり、評価総監の \$5,136,696.97 と対比される。*Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 において、当事者はシナリオごとの金額——農村地帯の場合は \$3,682,500、住宅地の場合は \$12,717,000——について合意し、裁判所は公共目的を無視すれば、当該土地は住宅地であったであろうと認定した。*UPG 72* [2025] NSWLEC 29 では、結論は逆となった。公共目的は排水路およびカエルの生息地であり、基礎となるゾーニングは保全区域と認定され、約 500m² の住宅用地が含まれており、裁定額 \$1,235,521.20 は、提示された \$2,494,984.44 を下回ったが、市議会はそれでも訴訟費用を負担した ([2025] NSWLEC 77)。

双方向の因果関係：Telado、Nicolaou、Roberts Jones。 *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 は、シドニーの 2 つのオフィス用地について、\$ 54,315,085.65 および \$ 146,815,085.65 を認定した。これは、\$ 49.6 million および \$ 128.1 million という提示価格に対するものであり、隣接する自由保有権の取得は、メトロ・ウェストがなければ行われていたはずであり、したがってこれを無視すべきではないとした。*Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 は、合意価格 \$ 950/m² および市場価値 \$ 27,000,000 を認めたが、用途変更に伴う残差の価値低下に関する請求については、公共目的によるものではないとして却下し、印紙税および資金調達費用を「妨害」として認めなかった。*Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 では、総評価官による \$ 74,670,732 の査定について、\$ 265 および \$ で、変更前後の 1 平方メートルあたりの価格を 240.64 と算定し、輸送回廊の立地は公共目的によるものではないと判断した。いずれの事例においても、鑑定人の任務は、市場の変化のうち、どの部分が当該計画に起因するものであり、どの部分がそうでないかを特定することであり、裁判所は事案ごとにその境界線を引いてきた。

特別な価値は立証されておらず、\$ には歩道が 20,000 ある。 *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103：区分所有店舗について、\$ の 600 万から \$ の 740 万が請求された。これには、所有者の他の物件との共同占有による最大 \$ の 4,501,000 の特別価値が含まれていたが、当該証拠は「せいぜい決定的とは言えない」ものであり、補償額は \$ 1,102,000 とされ、取得者の収益還元法による評価額 \$ 890,000 を下回った。*Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99：消滅した通行権について、\$ 11,550,000 の「前後比較による資本化」が主張されたが、これは公共の目的を許容されない形で算定に組み込んだものと判断された。市場価値は \$ 20,000 と名目的なものであり、妨害による影響を含めた総額は \$ 162,124.10 であった。

クイーンズランド州——分譲地は比較事例ではありません。 *DZY B* [2026] QLC 10 において、ある住宅用区画は \$520,000 と評価され、\$29,193.19 の地盤改修費が含まれていたが、申請者が建設当局自身の算定結果を比較事例として用いたことは、それらの数値に地盤改修費が含まれており、市場での売却事例ではなかったため却下された。*Robke* [2025] QLC 3 は、\$ の 978,527.86 を認定した。この請求額は、ほぼ完全に「妨害」項目で構成されており、各項目について個別に認められ、または却下された——\$220,736 は 1 つの項目について、また \$8,158.23 の弁護士費用は、これらが請求の準備ではなく、土地収用を阻止するために費やされたものであるとして却下された。

評価者にとっての示唆。ニューサウスウェールズ州の裁判所は、本調査の対象となった他のどの管轄区域よりも明確に、根本的なゾーニングの問題を指摘し、独自の評価をもってそれに答えている。そこで証言する鑑定人は、裁判所が受け入れるか否かを判断するための意見を提示しているわけではない。裁判所は構成要素から独自の算定額を導き出すものであり、その構成要素こそが証拠によって提供されなければならないものである。『UPG 72』事件は、補償請求額が提示額を下回ることとはあり得ないと考えている依頼人に示すべき判例である。本件における費用の取り扱い——裁定額が提示額を下回ったにもかかわらず、自治体が費用を負担した——は、法定の補

償請求権が不利な費用負担命令によって損なわれてはならないという原則を反映しており、これは、請求人の鑑定人が依頼主に対して説明すべきリスク計算に影響を及ぼすものである。

Source — すべて、NSW Caselaw および Queensland Judgments の公式テキストに掲載されているもの — Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcae0662785cf>; Eddie Arnott: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate (remitter): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> および <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>.

ニュージーランド

収録範囲に関する注記。当部門による最初の検証作業の際、ニュージーランドの判決データベース、土地評価審判所の決定、および各裁判所の検索ページにはアクセスできなかったほか、ビクトリア州、西オーストラリア州、南オーストラリア州、および連邦の裁判所についても同様であった。上記のオーストラリアの資料は、ニューサウスウェールズ州およびクイーンズランド州のものに限られる。その後、裁判所自身のサイトにて、*Liow v Martelli* 事件の控訴裁判所判決が公開され、これを参照した。「公共事業法」の条文にはアクセスできなかったため、以下の法定条項に関する記述は、当部門の既知の知識に基づいている。

ニュージーランドの「」に掲載された事例は、さまざまな文脈が混在しており、それに応じて分類されています。具体的には、「公共事業法」に基づく補償、クロスリース権に基づく改築の許可、売主の開示義務違反による詐欺請求 (*Wang v Vanifatova*、本セクションの「私法上の契約損害賠償」の項に記載)、および取得手続きの改革などが挙げられます。また、このセクションの末尾には、クイーンズランド州（オーストラリア）における法定評価に関する事例が 1 件記録されている。

公共事業法に基づく補償——評価の原則。 *Public Works Act 1981* に基づき収用される土地に関する基本原則は、その価値とは、。ただし、以下の 2 つの確立された条件がある。第 65 条に基づき、一般的な需要や市場がなく、かつ特定の目的で使用されている土地については、同等の施設を再建するための合理的な費用に基づいて評価されることがある（同等の施設に置き換えるための費用による補償——原価法に相当する手法）、また、公共事業の実施見込みに起因する価値の増減は考慮されない。1968 年土地評価法 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) に基づき設置された土地評価審判所 (Land Valuation Tribunal) は、公共事業法 (*Public Works Act*) に基づく補償および固定資産税評価 に対する異議申し立てを裁定する（ここでいう評価額とは、連邦制度における地方不動産税——「rates」——の算定に用いられる評価額を指し、信用格付けではない）。

評価者にとっての示唆。ニューサウスウェールズ州の規定について、*Goldmate* () で解釈されたとおり、評価対象から除外された作業の範囲は、評価額に直接的な影響を及ぼす問題であり、報告書には何が、どのような根拠に基づいて除外されたかを明記すべきである。

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (2026 年 4 月 16 日)。** 控訴裁判所は、*Smallfield v Brown* (1991) で示された基準を破棄した。この基準は、30 年以上にわたり、クロスリース権原における変更への同意を規律してきたものである — クロスリースとは、所有者が基礎となる土地の完全所有権を共同で保有し、各住居が共同所有者によって付与されたリースに基づいて保有

される、ニュージーランド特有の土地保有形態である。*Smallfield* の判例によれば、変更を求める当事者にとっての利益が相当なものであり、かつその変更が近隣住民に与える不利益が些細な範囲にとどまる場合に限り、同意の拒否は不当であるとみなされる。被上訴人らは、平屋建ての増築、地下プール、およびそれらに接続するデッキの設置について同意を求めたが、同じクロスリース権を有する隣人である上訴人らはこれを拒否した。高等裁判所の判決を支持し判決を支持し、上訴を棄却した控訴裁判所は、*Smallfield* 事件の判断は法的に誤りであると判示した。すなわち、改築条項の文言にはそのような制約は含まれておらず、また、そうした制約はその文脈や目的に照らして適切ではない。現在の判断基準は、申請者への利益と反対者への実際の不利益を比較衡量する、文脈に基づく合理性の評価である。

評価者にとっての示唆。ニュージーランドには、特にオークランドにおいて、その価値は、改築や増築の同意を得ることが困難であるために押し下げられていると一般的に報告されている。*Smallfield* はその困難の主要な要因であった：隣人は、些細な不利益以上の損害を示すだけで拒否することができ、その基準は低いものであった。これを「合理性の均衡」に置き換えることで、特定の改築が実施される可能性が高まり、したがって、同等の完全所有権と比較した際のクロスリース権原に付随するディスカウントに直接影響を及ぼす。クロスリース権原に対して恒常的なパーセンテージ補正を適用している評価者は、その算出根拠を再検討すべきである。この補正は、もはや存在しない法的基準に基づいて設定されていたからである。

その他、特定された判決（未確認）。 2026 年のニュージーランド不動産訴訟に関する調査でも、*Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852：不動産法（Property Law Act）第 261 条および第 264 条に基づき、商業用賃貸借契約の更新期限を逸した際の救済措置に関する事例。：本件では、賃貸借契約は更新されたものの、賃料の見直しが遡及適用されたため、賃借人は通知の遅延による利益を一切享受できなかった事例；*Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92：損害賠償請求および和解の用意に関する判例；ならびに *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79：王室森林資産法（Crown Forest Assets Act）に基づく王室森林地の収用および補償に関する判例。各判例は、当部門において先例として扱う前に、公式報告書との照合を行うため保留されている。

公共事業法の改正。 指定優先プロジェクトの用地取得プロセスから環境裁判所を排除し、早期合意に達した土地所有者に対して奨励金を支給する改革案が発表された。この提案は、補償額の算定基準ではなく、協議の場や交渉の姿勢を変更するものである。

評価者への留意点。インセンティブ支払いは市場価値とは別個のものであり、市場価値とは区別して報告すべきである。インセンティブ付きの和解の根拠としてその算定額が用いられる場合、当該評価者は、当該インセンティブが市場価値の構成要素ではなく、他のいかなる不動産についても市場価値を裏付けるものではないことを明確にすべきである。

特定されたが確認はされていない：太陽光発電施設が占める土地の法的性質。 2026 年 6 月の法律関連報道によると、クイーンズランド州の上級裁判所は、同国——すなわちオーストラリア——最大の太陽光発電所とされる施設の法定評価額に対する異議申し立てを却下し、『クイーンズランド州評価法（*Land Valuation Act 2010*）』を改正して「都市目的」の意味を明確化すべきであると指摘した。この問題は重要である。なぜなら、都市用か非都市用かという区分が、『クイーンズランド州評価法（*Land Valuation Act 2010*）』に基づく法定評価額の算定基準を決定づけるからである——都市用土地の場合は敷地価値（site value）、非都市用土地の場合は未改良価値（unimproved value）非都市用地の「未改良価値」——の法的根拠を規定しており、両者の評価基準の差は甚大になり得る。未改良価値は土地開発を含むすべての改良を除外するのに対し、敷地価値は目に見えない敷地内の工事も含めるため、通常、敷地価値の方が高くなる。

当部門では、この判決を確認することができませんでした。オーストラリア・ニュージーランド法律情報研究所 (ALII) は自動アクセスを拒否し、クイーンズランド州判決情報サービスは、当部門が運用していないスクリプト対応のクライアントを必要としており、また法律専門誌の報道は有料会員限定となっています。したがって、事件名、判例番号、および日付は未確認のままであり、本件は判例としてではなく、特定された疑問点としてここに記録される。これは次回の更新における最優先事項であり、最も確実な方法は控訴裁判所が公表している判決文を手作業で確認することである。

未検証であっても記録する価値がある理由。関連する問題として、— 土地の法的性質は、その都市計画上の指定に従うのか、それとも実際の用途に従うのか — という点が、*Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* で提起されており、本号の南アジア特集で報告されている。

出典 — 1981 年公共事業法、第 62 条 (*Assessment of compensation*) および第 65 条 (一般的な需要が存在しない土地)、公式統合法文 (第 62 条は初回確認時に英語版を参照; 出版時点では閲覧不可) : <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html>; 土地評価審判所の決定: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/>。同法に基づく裁定として、*Edwards v Minister for Land Information* (2024 年 11 月 29 日) では、収用された土地および残存土地への有害な影響 (米国では「分離損害」または「残余地に対する損害」と呼ばれる) に対し、総額 \$ 296,960 ニュージーランドドルの補償が認められた。

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.

すべての比較事例に同等の重み付けを行うことは、法的な誤りではない: *Valuer General v Esperia Court*。 [2026] NSWCA 30、2026 年 3 月 17 日。控訴裁判所は、ストラスフィールドの 8 件の土地価値再査定に対する不動産評価総監の控訴を棄却した ([2025] NSWLEC 104) : すべての補正済み比較事例に同等の重み付けを行い、補正済み数値の中央値と平均値の中間となる率を採用することは、評価上の判断の問題であり、法律上の問題ではない。再査定された評価額は、\$ 1,460,580 から \$ 15,934,000 の範囲であった。

最高かつ最良の用途は現用途である: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*。 [2026] NSWLEC 32、2026 年 3 月 27 日。\$52,000,000 の土地価値が 2023 年 7 月 1 日時点の土地価値 52,000,000 が、当該敷地の最高かつ最良の用途がアルミニウム製錬所としての現行用途であるとの前提に基づき確認された。納税者が主張した工業開発用地としての価値 \$32,830,000 は認められなかった。その不動産の最高かつ最良の用途が現状の用途である特別目的不動産は、その用途に基づいて評価され、仮定上の代替用途による低い評価額によって、その評価が覆されることはない。

クイーンズランド州——鑑定人の擁護者としての役割、および相手側の報告書における誤り。*Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 ([2026] QLAC 4 で支持) において、上訴人の鑑定人は、上訴人の代理人および弁護人として行動し、専門家証言の規則に違反した。そのため、その証言には何らの重みも認められず、上訴は棄却された。*Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 において、納税者は、\$1,350,000 が発行された件について、総評価官の鑑定人が比較事例を誤って除外していたこと、納税者側の鑑定人も別の売却事例について誤りを犯していたことを立証し、評価総監の交差上訴は棄却された。また、*Ocean Plaza* [2025] QLC 17 では、ゴールドコーストにある 2 つの敷地評価額がともに引き下げられた——80〜マリン・パレードから \$52,820,000 へ (当初の \$54,500,000 から)、また 66 Marine Parade は \$47,040,500 へ (当初の \$47,500,000 から) —— 総評

価官直属の評価官は公表値を上回る額を主張しており、\$ の 55,500,000 および \$ の 49,500,000 であった。

簡潔に記す。 *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: \$ 延床面積 1 平方メートルあたり 1,805 が望ましいとされ、発行済みの \$ 63,843,435 は、過大とは見なされない。 *Boensch* [2025] NSWLEC 1458、[2026] NSWLEC 12 で支持: \$ 2,100/m² 洪水リスクによる 5% の減額あり; 比較事例の選定および補正は事実の問題であり、法律の問題ではない。 *Jensen* [2025] QCA 102: 未改良価値 \$ 600,000 に対し、発行された \$ 640,000 が提示された。 *Walker Road* [2025] QLC 19: 農業用減免が適用され、評価額は \$ 1,200,000 に引き下げられた。

評価者にとっての示唆。このうち 2 件は、評価額そのものではなく評価者に関するものであり、これらは特に覚えておくべきである。 *Cost* では、依頼人の代理人および弁護人として行動していたため、その証言に何らの重みも与えられなかった評価者が排除されている。 *Calardu* では、所有者が第一段階を勝ち抜くために正確な数値を証明する必要はなく、が誤りに基づいていること——この事例では、比較事例が誤って除外されていたこと——を立証すれば十分であり、たとえ所有者側の鑑定人が他の点で誤りを犯していたとしても同様である。

Source — エスペリア・コート: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> および <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>; トマゴ: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; コスト: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> および <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; カラルドゥ: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; オーシャン・プラザ: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; カリンブラ: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; ボーンシュ: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; ジェンセン: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; ウォーカー・ロード: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>。すべて公式テキスト。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

鑑定人の保険会社が契約を解除: *Aquamore Finance v Castles Valuers*。 [2026] NSWSC 248、2026 年 3 月 20 日。ある貸し手は、過失による「完成 \$ 時を想定した」評価——\$ 480 万相当の仮想的な区画分割地から \$ 60 万の費用を差し引いたものであり、\$ 420 万の「現状有姿」として提示されていた。鑑定人の職業賠償責任保険の引受会社は、保険契約の免責条項を根拠に賠償義務を負わないと認められ、貸し手の申し立ては却下された。鑑定人には賠償責任があり、保険は適用されず、貸し手は、保険金で賄われない判決を手にした。

簡単に触れておく。 *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: \$ 2.65 million での抵当権者による競売に対する差止命令は、\$ 3.625 million という評価額に対して、たとえ \$ 500,000 から \$ 600,000 高かったとしても、借り換えに必要な資金不足を解消することはできなかったためである。

Source — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>。公式テキスト。

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.

2 件の判決は、いずれも数量ではなく役割に関するものである。「 」 *Aquamore v Castles Valuers* (前述の「融資」の項で報告済み) は、当該期間において唯一の評価上の過失が認められた事例である——「現状有姿」として提示された「あたかも完成しているかのような」数値——その教訓は、報告書に記載された評価の根拠こそが、事件の全容であるということである。また、「課税」の項目にある *Cost v Valuer-General* 事件では、依頼人の代理人および弁護人として行動し、その後、依頼人の専門家として証言を行った鑑定人が退けられた。その証言には重みが認められず、上訴も棄却された。その他の 2025～26 年度の鑑定人の責任に関する判決は、利用可能なデータベースでは見つからなかった。連邦裁判所およびビクトリア州、ニュージーランドのデータベースにはアクセスできなかった。

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。オーストラリアの連邦巡回・家庭裁判所は、判決をデータベースを通じて公表しているが、当部門による検証作業の実施期間中、これらのデータベースにはアクセスできなかった。また、離婚に伴う経済的影響について管轄権を有する州裁判所は存在しない。したがって、本資料にオーストラリアの家族法に関する判例が掲載されていないのは、アクセスできなかったためであり、判例法に関する判断によるものではない。

Estate, Trust, and Probate

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

遺言執行者に対し、適正な評価額の算定を命じた事例：*Wagner v Wagner*。 [2026] QSC 139、2026 年 6 月 18 日。家族扶養請求に関して、遺言執行者は、土地および株式保有分について適切な評価額を裁判所に提示する義務を履行しておらず、クイーンズランド州内の 2 つの不動産（鉱業リースを含む）について、完全かつ正式な評価を取得するよう命じられた。遺言執行者自身が算出した数値は価値の証拠とはならず、裁判所はそれに基づいて遺留分提供の適切性を判断することはない。

簡潔な注記。 *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149：鑑定人が算定した \$ 657,000 の終身使用権の評価額は、遺産譲渡の課税評価額を減少させることはできなかった。なぜなら、遺言の真の解釈によれば、当該遺言は終身使用権を創設していなかったからである。当該評価自体は適法であったが、評価の対象となった権利は存在しなかった。

Source — ワーグナー：<https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>; モーガン：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>。公式テキスト。

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.

土地が時価のほんの一部で譲渡された：*Re Gerringong Storage*。 [2025] NSWSC 302、2025 年 4 月 2 日。土地は、評価額 \$2,200,000～\$4,500,000 に対し、\$877,500 で会社から譲渡された。競合する \$/m² の証拠は、面積に応じて地域の売却価格を割り引いていた。「公正かつ衡平な理由」に基づき清算が行われ、金銭的救済措置が講じられた。譲渡価格と最低評価額との差額が、不当な圧迫とされた。

抑圧行為後の少数株主割引は認められず、その日付は判決日である：*Re Lanmar (No 2)*。 [2026] NSWSC 800、2026 年 7 月 10 日。評価証拠によって株式価値が立証されなかったため、既知の価値に基づく買収は不可能であることが判明し、売却のために管財人が選任された。裁判所は、抑圧行為の後には少数株主割引は一般的に不適切であり、評価日は通常、命令の日付であると改めて述べた。

簡潔に記す。 *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52：開発用地を保有する 50 対 50 の合併事業について、\$ において 4,740,000 で合意され、買収価格は原告の公開買付けを基準として、その金額に 18.67 パーセントのプレミアムを加算して算定された。*Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064：10%の追加割引を課す株主間契約の条項は、ペナルティ条項として無効とされた。専門家らは、支配権の欠如および市場性割引は、少数株主持分に対しては適切であった点で意見が一致している——対象は不動産ではなく営業事業であったが、ペナルティに関する論点は、いかなる買収計算式にも適用される。

評価者にとっての示唆。オーストラリアとイングランドの判例は一致するようになった。すなわち、抑圧があった場合でもマイノリティ・ディスカウントは適用されず、評価額は命令日時点のものとする。*Azzurri* は、イングランドの判例では言及されていなかった点を追加している——すなわち、契約上のディスカウントは違約金として無効とされ得るため、当事者間で独自に定めた算定式であっても裁判所による審査を免れることはできない、という点である。

Source — ゲリンゴン：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; ランマー：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; ラムロック：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; アズーリ：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>。公式文書。

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.

証拠のないスティグマは意味をなさない：*Owners SP 16460 v Hunter Water*。 [2025] NSWSC 1029、2025 年 9 月 10 日、[2026] NSWCA 184 により支持された。水道管の破裂によりタウンハウス団地が浸水した；\$1,161,841.92 が物的損害として認められた。浸水による「社会的汚名」としてタウンハウス 1 戸あたり \$20,000 の価値減損請求は、完全に却下された——保険料の増加と浸水との関連性を示す証拠がなく、「社会的汚名に関する請求には、損害賠償を認める

根拠となる要素が何も残されていなかった」からである。控訴裁判所には、この判断を覆すよう求められなかった。

評価者にとっての示唆。欧州編で取り上げられたドイツの別荘の事例と併せて読んでほしい。ここでは、適切な修繕が行われたにもかかわらず、それを裏付ける事実が何ら存在しなかったため、ステイグマの認定が却下された。2つの裁判所、2つの大陸、そして同じルール：残差の減額は買い手の行動に関する事実認定であり、単位あたりの概算額は事実認定には当たらない。

簡潔に言及。 *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27：ホテルのファサードに可燃性外装材が使用されていた事例。撤去および交換にかかる損害賠償額は各プロジェクトに按分され、ある項目については \$ 285,662 と算定され、その 75% が回収された。当該期間において、補償額に対する原状回復、保険金額不足、あるいはニュージーランドの地震および耐候性補償制度に関する判決は確認されなかった；ニュージーランドのデータベースにはアクセスできなかった。

Source — ハンター・ウォーター：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> および <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>；スター：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>。公式文書。

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — 売主の代理人による詐欺。** の分譲地内にある 2 階建てのタウンハウス（ユニットタイトルとは、ニュージーランドにおける分譲マンションの形態であり、各住戸に個別所有権が認められ、共用部分は共有される）は、2002 年に竣工した 2 階建てのタウンハウスで、木造骨組みに直接固定された一体成型の外装材が施されており、上階のデッキが水浸入の原因と特定されていた。この物件には 2014 年まで遡る防水性の問題歴があり、2015 年に補修工事が行われていた。購入者が 3 営業日間にわたって実施したデューデリジェンスの期間中、売主の家族（売主の代理人として行動）は、2014 年の目視検査の結果のみを開示し、以前の購入希望者が入手した 2020 年 6 月の建物検査報告書については開示しなかった。コリンズ、マンダー、ベクロフト各判事は、代理人個人に対する欺瞞の認定を支持し、彼らに対し、売主と連帯して、是正費用として NZ\$ 495,190 を支払うよう命じ、NZ\$ 26,580.45 の付随的損害、および NZ\$ 30,000 の一般損害賠償の支払いを命じた（裁判官の構成および正確な金額は二次報道によるものであり、判決文との照合は行っていない）。

評価者にとっての示唆。損害額の算定基準が注目すべき点である。賠償額は、支払われた価格と不動産の実際の状態における価値との差額ではなく、是正費用に基づいて算定されるものであり、この 2 つは同一の数値ではない。開示義務違反の請求において鑑定人が依頼を受ける場合、その請求がどの基準に基づいて構成されているかによって、何が求められているかが決まるため、その区別は、当然のこととして想定するのではなく、依頼内容の中で明確にしておくべきである。また、この判決は、開示義務が所有者にある場合でも、売主の立場に立つ者が個人的に責任を負う可能性があることを確認している。これは、取引における専門家の法的リスクが、形式的な義務を負う者に限定されないことを改めて示すものである。

対象範囲および完了状況

今回のベースライン報告書はまだ完成していません。以下は次回の報告書で取り上げる予定であり、本報告書では調査対象外となっています：ビクトリア州および西オーストラリア州における強制収用に関する決定、ニューサウスウェールズ州およびクイーンズランド州以外のオーストラリア各州における固定資産税および土地税の評価額に関する不服申立て、2026 年のニュージーランド土地 2026 年のニュージーランド評価審判所の決定（これについては法務省の決定データベースを直接検索する必要がある）；および、両管轄区域における評価証拠における汚染土地お

よび自然災害に関する開示の取り扱い。これは急速に発展しており、別途取り上げる価値があると考えられる。