

最近のロシアの裁判事例

ロシア語から英語への AI 翻訳

翻訳された各項目にはマークが付けられ、使用箇所で原文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 年秋号

DOI: 10.67330/sezt394

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。



範囲と出典

本号では、ロシア連邦のみを取り上げています。本号では、3 件の収用に関する判決、個々の不動産の地籍評価額を市場価値に設定する手続きおよびそれに関する訴訟、ならびに破産売却、評価者の責任、脱退会員の持分、および保険金請求に関する個別の判決について報告しています。

裁判所の判決は、ロシアの法律専門紙『アドヴォカツカヤ・ガゼータ』および RAPSI 通信社から報じられたものであり、機械翻訳で読み取り、使用箇所にはリンクが貼られています。裁判所自身のデータベースへのアクセスは拒否され、判決の公式文面は確認されていません。法律第 237-FZ 号第 22.1 条は、公式の公布ポータルではなく、ConsultantPlus のミラーサイト上の 2025 年 12 月 28 日版で参照された。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

ロシア——この措置をめぐる憲法裁判所の判断

市場価値に損失を加えた額：KS 22-P/2026。 2026 年 4 月 9 日。公共の必要による収用に対する補償は、市場価値に逸失利益を含む損失を加えた額であり、評価者による鑑定評価報告書で裏付けられたその総額は、不動産の引渡し前に確定・支払われるか、または公証人に預託されなければならない。背景として、また当該期間外ではあるが、2020 年 3 月 5 日の KS 11-P は、文化財保護区域により土地の地籍評価額が 580 万以上から 1 ルーブルに引き下げられた場合、所有者は補償を受けられるべきであり、価値の減少以外を証明する必要はないと判示していた。そして、最高裁判所の経済合議体（304-ES25-858、2025 年 6 月 23 日）は、収用対象となった 2 つの非住宅用物件に関する裁定を差し戻した——市評価者は 370 万と 190 万、合計 560 万；裁判所鑑定人は両物件合わせて 1340 万に加え、120 万の賃料損失——というのも、当該物件が実際に賃貸可能であったという証明がない限り、平均募集賃料から逸失利益を算定することはできないからである。注：ロシアに関する項目はすべて法律専門紙からの報告に基づく。裁判所独自のデータベースへのアクセスは拒否され、公式文書は確認されていない。

Source — KS 22-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/>; KS 11-P/2020: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/>; VS 304-ES25-858: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/>.

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.

ロシア——大規模な一括評価に異議が相次ぐ

地籍評価に対する異議申し立ては、当部門がこれまで扱ってきた評価訴訟の中でも特に大規模な事例の一つである。この評価対象は専門的であり、その件数は非常に多く、また、行政によって決定された評価額が市場価値の証明によってどのように覆されるかという、本調査が全地域にわたって追跡してきた問題点が提起されている。

2026 年 1 月 1 日からの手続き。 市場価値水準での地籍評価額の算定に関する新たな命令が 2026 年 1 月 1 日に施行されました。申請は、地籍評価を実施した地域国家予算機関——GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) ——に対して行います。現在、すべての申請者カテゴリーにおいて、裁判前の手続きが義務付けられています。まず GBU に申し立てを行う必要があり、却下された場合、または審査期限を過ぎた後に初めて裁判所に提訴することができます。GBU の決定はすべて異議申し立ての対象となります。

申請者は、市場価値を証明する鑑定評価報告書を提出しなければならない。評価日は、評価者が独自に定めた日であり、地籍評価の日ではない。連邦法第 237-FZ 号第 22.1(7) に基づき、申請は市場評価が行われた日から 6 ヶ月以内に提出されなければならない。この報告書は、自主規制組織に所属する鑑定士によって電子形式で作成される。この組織は、会員資格が国家免許に代わる専門団体であり、米国の証券業界における同用語の意味とは異なる。手数料は不要である。GBU が 30 日以内に自ら決定し、審査には国への手数料も裁判費用もかからない。その後の裁判所への請求においては、不動産を地番および住所で特定し、争点となっている地価評価額とその算定日、主張する市場価値を明記し、評価報告書または司法鑑定書を提出するとともに、GBU の却下決定書を提出しなければならない。

評価者にとっての留意点。日付に関する要件は、専門的な観点から注目すべき点である。報告書は、評価者が選択した時点の状況を反映したものであり、その有効期間は、その時点から 6 ヶ月間であり、それを過ぎると申請の根拠として使用できなくなる。この業務は、提出期限が定められた現時点の評価であり、遡及的な評価ではない。

また、義務付けられた審理前段階も、制度設計の観点から注目に値する。この仕組みにより、膨大な数の技術的紛争が、その数値を作成した機関に、申請者に費用負担を課すことなく、30 日という期限内に付託され、裁判所は、その過程を経て残った案件のみを扱うことになる。より広範な制度についてどのような見解を持とうとも、これは大量の評価に関する紛争を大規模に処理しようとする真剣な試みである。

範囲に関する注記。本部門は、ロシアの地籍手続きについて報告する。これは、同手続きが技術的かつ処理量が膨大であり、方法論的に直接的な関心事であるためである。これは単なる無関心の仕組みではない。法律第 237-FZ 号第 22.1 条 (17) 項は、税収の観点から、地籍評価額を大幅に引き下げる GBU の決定に対し、自治体が異議を申し立てる権利を明示的に認めており、審査機関自体も地域的な国家機関である。北コーカサスの連邦構成主体——ダゲスタン、チェチェン、イングーシェチア、北オセチア・アラニア、カバルディノ・バルカル、カラチャイ・チェルケシア、アディゲア、スタヴロポリ地方——は、ロシア連邦の一部であり、ここで言及されている連邦制度の適用対象となる。これらは独立した管轄区域ではなく、連邦制度とは別に測量が行われることもない。

出典 — Russian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 2026 年の地価算定手続きに関するロシアの実務家による解説,
<https://expertist.ru/stati-kadaastrovaya-stoimost-2026.html>

ロシア——過去の地籍評価額に対して異議申し立てが可能：KS 48-P/2026。 2026 年 7 月 14 日。もはや最新ではないが、依然として課税標準として使用されている地籍評価額は異議申し立てが可能であり、市場価値に設定されることがある。市場価値は、個別評価として優先される。これに対し、VS 304-ES25-3418 (2025 年 11 月 27 日) は、157 億の地価評価額が 53 億の市場価値に再設定される前の数年間分の家賃 6 億 2400 万ルーブルの還付を却下した——この修正は将来分のみ適用される。注：上記と同様、報道筋による情報。

Source — KS 48-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

ロシア——固定資産評価額の 10%、および時効。 破産者のマンション——地籍評価額 340 万、管理人の独自評価額 320 万——は、2019 年 3 月 19 日に 33 万 3700 ルーブルで売却された。これは当初の希望価格 290 万ルーブルから段階的に値下がりしたものの、約 10% の水準であった。下級裁判所は、所有者が登記の記載を知った 2021 年のその日から 1 年の時効期間を起算して、この売却を無効とした。最高裁判所 (2026 年 5 月 19 日) は、この無効判決を取り消し、差し戻した。その理由として、時効期間は競売に結びついており、裁判所は所有者がいつその違反を知るべきであったかを立証しなければならないとした。事件番号 307-ES25-13338 において、後に破産した者によって 500 万——地籍評価額 480 万を上回り、630 万から始まる専門家による評価範囲を下回る——で売却されたマンションについて、価格差のみを理由に異議を申し立てること

はできないとの判断が下された。最高裁は下級審の 3 件の判決を破棄し、買主の所有権を認めた。いずれも報道に基づく情報であり、2 件目の判決の日付は特定されていない。

Source — VS 78-KG26-8-K3: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-tor-gov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/>; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

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.

ロシア——この報告書は信頼できるものと見なされる：VS 305-ES26-4150。 評価者の報告書が 3,080 万ルーブルであるのに対し、裁判所評価者の報告書が 2,430 万ルーブル（改良費控除後の純額は 2,140 万ルーブル）である場合、評価法第 12 条に基づき、前者の報告書は信頼できるものと推定される；価格に関する意見の相違は、当該報告書が評価法に違反していない限り、損害賠償の根拠とはならない。報道に基づく。

Source — VS 305-ES26-4150: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennik-a-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>.

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.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

ロシア——専門家の 30 ルーブル。 2025 年 4 月 25 日。専門家が 30 ルーブルと評価した 30% の株式に対し、貸借対照表上の純資産は 74.5 百万、そして不審な 305 百万の関連会社債務が存在する：裁判所は、客観的な資産データを検証せずに専門家だけの意見に依拠することはできないだろう。2026 年 1 月から施行される有限会社法の改正により、純資産を評価者による市場価値で算定することが可能となった——これは判決ではなく、法令による規定である。報道筋による情報。

Source — VS 305-ES24-23344: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-dol-i-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>.

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.

ロシア——砲撃は「軍事行動」ではない：VS 305-ES24-1910。 2025 年 2 月 3 日。ある保険会社は、軍事行動除外条項に基づき、ベルゴロド州における砲撃による損害の補償を拒否することはできなかった。鑑定人の査定額は 1 億 400 万ルーブルを超え、請求額は 1,350 万ルーブルであった。報道筋による情報。

Source — VS 305-ES24-1910: <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyp-latakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.