

最近の裁判事例：イギリス

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: 10.67330/495v7b98

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。



今回調査対象となった法域は、輪郭線で囲まれ、塗りつぶされています。

構成国 4 カ国の名称が記載されています。3 つの法域は、イングランド & ウェールズ（共有）、スコットランド、および北アイルランドです。

範囲と出典

本稿では、土地の権利の評価に関連する最近の裁判所の判決および立法について取り上げます。主に、借地権の自由保有権取得権（）（住宅用借地人が自由保有権を購入するか、あるいは借地契約期間を延長する法的権利）および、（その権利に対して支払われる対価）に加え、不動産権の侵害に対する損害賠償および建物の安全対策費用の負担分担についても扱います。スコットランドおよび北アイルランドについては、強制買収（米国では「エミネント・ドメイン」または「コンデネーション」）に伴う補償および法定評価額（米国では固定資産税の評価額）に関する事項を取り上げます。

今回の記事では、グレートブリテンおよび北アイルランド連合王国について取り上げます。これは、グレートブリテン島を共有するイングランド、ウェールズ、スコットランドの 3 地域と、北

アイルランドの 4 つの構成地域からなる単一の主権国家です。これらの構成地域自体は主権を有しておらず、英国議会が最高権威を有しています。本稿で取り上げる法律の観点から、英国は 3 つの法域——イングランド・ウェールズ、スコットランド、北アイルランド——から構成されており、それぞれ独自の強制買収および評価制度を有している。北アイルランドは、アイルランド島をアイルランド共和国と共有している。アイルランド共和国は独立した主権国家であり、欧州連合（EU）の加盟国であるが、その評価法については、本号の「欧州連合」の項で概説されており、ここでは扱わない。英国は 2020 年に欧州連合を離脱したが、英国とアイルランド共和国の双方は、引き続き『欧州人権条約』の締約国である。

本記事には、編集者から提供された資料が盛り込まれており、一次資料と照合して検証されています。第 1 号の「イギリス」に関する記事は、イギリスに関しては本記事によって置き換えられます。

ここで報告されているすべての判決は、これらの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ものであり、したがって翻訳は一切行われていない。主な情報源は、イングランドおよびウェールズについては legislation.gov.uk、caselaw.nationalarchives.gov.uk、および英国政府の gov.uk にある意見募集ページです。スコットランドについては、スコットランド土地審判所 (lands-tribunal-scotland.org.uk) およびスコットランド政府 (gov.scot)；北アイルランドについては、北アイルランド司法機関（Judiciary NI）の判決サイト (judiciaryni.uk) および土地・&・不動産サービス (finance-ni.gov.uk) を参照。アイルランドに関する報告は、本号の欧州連合（EU）特集に掲載されている。単一または二次情報源に基づく事実は、使用箇所に注記されています。判例の引用については、実務やさらなる出版物で参照する前に、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.

英国では、評価に関する判例が数多く公表されており、それらは収用に関するものに集中しているわけではなく、8 つのカテゴリーすべてにまたがって分布している。この見出しの下では、強制買収に関して 3 つの管轄区域が個別に報告されており、その他のカテゴリーにおけるそれらの判決は、それぞれ該当する見出しの下に掲載されている。

イングランドおよびウェールズ

算式による評価——制定済みだが、まだ施行されていない：2024 年借地権・自由保有権改革法。

2024 年借地権・自由保有権改革法（c. 22）は、借地権の自由保有権取得プレミアムの市場証拠に基づく評価を、法定の算定式に置き換えるものである。この評価スキームは、第 37 条および付表 4 に規定されている。付表 4 の第 5 部には、「標準評価方法」が規定されている。これは、想定上限賃料（評価のために想定される賃料で、法令により上限が定められている——自由保有権価値の 0.1 パーセント——実際に支払われる賃料にかかわらず）；復権価値；および規定されるべき繰延率および資本化率（繰延率は、家主の復権——リース期間終了時の所有権回復——を評価するために用いられる割引率である）。別表 4 の第 17 項は、婚姻価値（借地権と自由保有権を統合することで生じる利益）および期待価値（将来的にその利益を解放できる見込みに起因する価値）を想定しないよう定めている。

評価に関する規定はいずれも施行されていません。施行に関する法定 instrument（SI）は 3 つしか存在しません。すなわち、建築物の安全性に関する第 114 条～第 116 条および第 120 条を 2024 年 10 月 31 日から 2024 年 10 月 31 日から施行されたもの；第 27 条（2 年間の所有権規則

の廃止)を2025年1月31日から施行したSI 2025/57;およびSI 2025/131は、管理権に関する第49～52条および第64条の一部を2025年3月3日から施行した。延期や資本化率は規定されていない。住宅・コミュニティ・地方自治省(MHCLG)による、「借地権の所有権取得に関する評価率」と題する、猶予期間および資本化率に関するパブリック・コンサルテーションは、2026年7月15日に開始され、9月7日に4週間延長された後、2026年10月21日に締め切られる予定である——本誌の印刷時点で、まだ意見募集は継続中である。

評価者にとっての意義。これは、市場証拠に基づく評価を計算式に置き換えるという法的な措置であり——これが当部門の評価対象である——そのすべては将来に向けたものである。もし評価規定が所定の利率で施行された場合、自由化権のプレミアムは、取引実績ではなく、所定の繰延利率および資本化利率に基づいて算出されることになり、評価者の業務は、それらの利率を実証することから、それらを適用することへと移行することになる。施行までは現行法が引き続き適用されるため、地代免除価値に関する報告書には、どの制度を前提としているか、および変更の時期が未定であることを明記すべきである。

Source — [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk) — 同法、<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22>; 施行に関する SI、<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2024/1018>、<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2025/57>、<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2025/131>; および gov.uk 上の MHCLG の意見募集ページ。

条約に基づく異議申し立ては第一審で却下された：*R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*。 *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) において、分科裁判所（ホルゲート判事およびフォクストン判事）は2025年10月24日に判決を下した。6つの原告団体——カドガン・エステート、グロヴナー・エステート、ジョン・ライオンズ・チャリティ、ポータル・トラストなど——は、評価における地代の上限0.1%の規定、婚姻価値の廃止、および2024年法に基づく費用回収改革に異議を申し立てた。すべての請求は却下された。裁判所は、これらの規定が、欧州人権条約の第1議定書第1条(A1P1)、すなわち同条約が保障する不動産の保護と整合すると判断した。

控訴裁判所は2026年4月1日に上訴の許可を与えたが、その許可の根拠については報告されていない。この事実は二次資料——Leasehold Knowledge Partnership、2026年4月30日——に基づくものであり、その旨の注記が付されている。

評価者にとっての示唆。法定制度から「婚姻価値」を無償で除外した措置は、第一審において異議申し立てを退けられ、現在上訴審が係属中である。復帰権および地代ポートフォリオに関しては、訴訟そのものが市場性に関する事実である。すなわち、影響を受ける権利の価値は、評価規定が施行されておらず、その料率が現在協議中であり、かつA1P1との適合性が控訴院で審理されている法律に依存している。こうした権利に関する一において、これらの不確定要素が明記されていない場合、その権利を適切に記述したとはみなされない。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751>. 控訴裁判所の許可：Leasehold Knowledge Partnership、2026年4月30日（二次資料）。

上級審判所の補償年度。土地部（米国には対応する機関がない専門の評価裁判所。米国では、収用価格は陪審員または委員によって決定される）は、2025～26年度に、近年のどの期間よりも多くの係争中の補償参照事件を裁決し、その大半はHS2に起因するものであった。以下の決定は、日付順ではなく、各決定が回答する争点ごとに分類されている。

「ビフォー・アフター」、および日付以降の記載なし：*Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 319 (LC)、2026年8月26日。HS2 バイ

パス建設のため、27 エーカーの土地から 2.7 エーカーの区画が収用され、評価日は 2022 年 5 月 18 日。審判所は収用前後の残差評価を実施した——£10,150,000 対 £190,000——そして、請求額 £12.8m および提示額 £6m に対し、£9,960,000 を認定した。2 つの保有地については、評価日以降に発生した事象は評価に反映させることができないため、その後のアクセスに関する確約は無関係であった。また、退職者向け住宅専門の開発業者は、留保地を無条件で購入することはなかったはずであり、これが「評価日以降」の数値を確定させた。

£ の逸失利益は 29.9m : *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*.

[2025] UKUT 376 (LC)、2025 年 11 月 18 日、[2025] UKUT 138 (LC) における中間判断を受けて。バーミンガムのウォッシュウッド・ヒースにある鉄道用枕木工場に関する規則 6 に基づく請求権は、2020 年 5 月 15 日に確定した：スキーム適用前の利益 £45,666,000 から、スキーム適用後の利益 £15,733,000 を差し引いた額、すなわち £29,933,000。方法論上の前提は、コストは出力に応じて変動するというものである。申立人の単位当たりの固定マージンは却下され、これを前提とした「攪乱（米国では移転補償）」モデルは、出力が減少するあらゆるケースにおいて損失額を過大評価することになる。

購入者ではなく所有者にとっての価値 : *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 207 (LC)、2026 年 6 月 26 日。収用により消滅した事業は、£491,167 の維持可能な EBITDA に対し、5.5 倍の倍率で評価された — £2,701,419 — これは、公開市場の購入者ではなく、所有者に対する価値として明示されており、影の損失 £1,330,524 を加算すると、合計は £4,907,348 となる。この倍率は、誰も購入しようとしていない事業に対して設定されたものである。

減損に代わる修復費用 : *Brookhouse v Environment Agency*. [2026] UKUT 209 (LC)、2026 年 6 月 12 日、1991 年水資源法に基づく。1991. 審判所は、1 平方フィートあたり約 £320 を基準とした比較事例に基づき、未減損価値を £1,850,000 と算定し——両専門家の提示した £1.4m および £1.9m という数値をいずれも却下し——その後、減損ではなく、£320 万を超える修復費用を認めた。これは、それが実際に被った損失であったためである。修復費用が影響を受けていない価値を上回することは異例であり、この判断を根拠とする前に、その理由をよく読むべきである。

当該物件の原価 : *Samra v Sandwell MBC*. [2026] UKUT 83 (LC)、2026 年 2 月 27 日、評価日：2014 年 5 月 7 日。合意された基準額 £400,000 から、£54,000 を差し引き、さらに請求者自身の工事費として £121,000 を加算した額——開発前の工事費（原価）および付属建築物の費用（原価の半額）——は、£467,000 となり、基本損失は £33,675 となった。架空の購入者は、近隣住民と修復費用を分担すると想定されたが、これは市場に関する仮定であり、請求者に関するものではない。補償費用は [2026] UKUT 323 (LC) に準拠した。

機械的推論に対する反論 : *Khan v Wolverhampton City Council*. [2025] UKUT 335 (LC)、2025 年 10 月 9 日。良好な状態での評価額 £235,000 から、修繕費 £84,356 を差し引くと、£150,000 となるが、審判所は、改修後の評価額から改修費用を算術的に差し引くことに対して警告を発した。購入者は、遅延に伴うリスクや遅延、さらには請求書に基づいて価格を決定するものであり、その控除は単なる引き算ではなく、判断に基づくものである。

すでに具体化しているスキームの減価は依然として無視されている : *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*. [2025] UKUT 241 (LC)、2025 年 7 月 28 日、評価日 2019 年 11 月 1 日。£2.1m の残差価値と、£590,000 の留保価値との比較における前後状況：£1,510,000、手数料 £62,845.20、

基本損失 £75,000。原則として重要な点は、当該スキーム（米国実務では「プロジェクト」）によって引き起こされ、かつ評価日以前にすでに市場に反映されていた価値の下落であっても、第 6A 条の下では無視されるということである——すなわち、スキームが存在しない世界が単に観察されるだけでなく、再構築されるのである。

ウェイリーブにおける身代金なし：Miller v National Grid Electricity Distribution。 [2026] UKUT 265 (LC)、2026 年 7 月 16 日、1989 年電気事業法に基づく。£43,800 の減損額が、影響を受けていない価値に対する割合として算定され、15 年間にわたって減価償却および再資本化されたほか、£5,000 の妨害損害が加算された。送電線の迂回を回避したことによる事業者の節約額に基づく「商業的価値」の請求は却下された。通行権に対する補償は、所有者から奪うものに対して行われるものであり、取得者が節約できるものに対して行われるものではないからである。

第 1 部、およびその後売却された住宅：Cochrane v Stockport MBC。 [2025] UKUT 395 (LC)、2025 年 12 月 2 日。2024 年の売却物件 (£560,000) は、2019 年 11 月 16 日の評価日時点で約 £430,000 に換算された。スキーム適用前の価値は約 £440,000 であり、物理的要因による減価額は £10,000——2.3 パーセントであり、これは £25,000 という請求額とは対照的である。その後の売却価格は、「売却後」の価格を示す最良の証拠であると同時に、「売却前」の価格を示す最悪の証拠でもある。

簡潔な注記。 *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC)：事業が消滅し、その記録は信頼性が低く、£ 総額 804,950 の補償が行われたが、そのうち £657,500 は株式であった——そして、請求者は株式と、それによって得られたであろう将来の利益の両方を同時に得ることはできない。*Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC)：1965 年法第 15 条に基づく抵当権者の請求 £45,000（比較事例を基準とした評価額）に対し、債務額は £76,164.80 — 貸し手は貸付額ではなく、評価額を受け取る。*Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC)：樹木保護命令に基づく補償金は £30,000 で和解され、これは費用に関する「損害賠償請求訴訟」である。

認定事例。 HS2 路線における適切な代替開発認定に関する 4 件の決定が、計画中止後の土地利用の道を切り開いた——1 件はロンドンのオールド・オーク・コモン、3 件はバーミンガムのカーゾン・ストリート終着駅である。オールド・オーク・コモンでは、*John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) が、騒音および緑地確保の理由から 722 戸の住宅建設を却下し、商業施設の建設を許可した。*Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) は、181,260 平方メートルの計画を約 138,000 平方メートルに縮小した。これは、考古学的評価が必要となるためである；*Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) は、混合用途の面積を 82,805 平方メートルに制限した；*Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) では 75,017 に決定した。いずれの事例においても、審判所は、評価士による「最高・最良用途」分析と同様の作業を、計画審査の厳格さをもって行っている。そして、その認定書は、その後の評価における前提条件を確定させるものである。

評価者にとっての示唆。これらを総合すると、英国の「年」の概念は 4 つの原則を示している。評価日は一本の壁のようなものであり、その背後の要素は一切考慮されない。評価前後の比較は、2 つの真正な評価に基づいて行わなければならない、1 つの評価と算術的な差し引きによって行ってはならない。所有者にとっての価値は、購入者にとっての価値とは異なる数値であり、審判所はどちらを適用するかを明示する。また、評価基準のない世界は推定に過ぎないため、評価基準の影響をすでに受けている市場証拠は、そのまま受け入れられるのではなく、修正されることになる。

Source — 上記の高等裁判所（土地部）の判決はすべて、「Find Case Law」の公式テキストで閲覧しました：
<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312>.

不法占有：Brown v Ridley [2025] UKSC 7。 2025 年 2 月 26 日、ブリッグス卿。2002 年土地登記法に基づき、付表 6 第 5 条 (4)(c) 項によれば、敵対的占有の期間内に含まれる 10 年間の合理的な確信の期間があれば十分である。本件における扱いは簡潔である。なぜなら、この問題は所有権に関するものであり——評価に先立つ段階、すなわち評価の対象となる権利が何であるかという点に関わるからである。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7>.

特定事項：当部門の評価範囲外の家主・賃借人に関する判決。 以下の各判決の存在が確認された。家主・賃借人法そのものは当部門の評価範囲外であるため、それぞれ 1 行ずつ記載されている。*Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (2026 年 8 月 27 日、ブリッグス卿)：「管理権 (RTM)」の請求は、1 通の招集通知の送達不履行によって無効とはならず、法定要件の不遵守については *Soneji* の判例に準拠する。*SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (2026 年 3 月 13 日)：「1987 年家主・賃借人法」第 I 部における「建物」の意味について。*Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575：行使されなかった更新オプションは、1954 年家主・賃借人法第 28 条における「合意」には該当しない。*Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662：保証金に関する所定の情報および実質的遵守。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662>.

スコットランド

このセクションでは、英国の 3 つの法域の一つであり、イングランドおよびウェールズとは区別されるスコットランドについて取り上げます。スコットランドには独自の収用および評価制度があり、収用に対する補償は、1963 年土地補償（スコットランド）法および 1973 年、収用手続きは 1947 年土地収用（認可手続）（スコットランド）法、計画については 1997 年都市・地方計画（スコットランド）法によって規定されている。補償額を巡る紛争は、スコットランド土地審判所によって裁定される。2026 年クロフティングおよびスコットランド土地裁判所法 (asp 17; 2026 年 5 月 18 日王室承認) の第 57 条は、スコットランド土地裁判所とスコットランド土地審判所の統合を規定しているが、本稿執筆時点では、その統合が開始されたかどうかは確認されておらず、本号の印刷段階においても、同審判所は引き続き独自の名称で決定を公表している。¹ 本節の主な情報源は、legislation.gov.uk、lands-tribunal-scotland.org.uk にある同審判所の決定データベース、および gov.scot にあるスコットランド政府の公開ページである。本節は、上記の範囲説明で示されているスコットランドに関する情報を提供するものである。

¹legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17>.

収用制度の改革：パブリック・コンサルテーションが終了、単一の法案の制定が約束された。
スコットランド政府による収用制度改革に関するパブリック・コンサルテーションは、2025年9月19日から12月19日まで実施された。2026年8月26日、同政府は「スコットランドにおける強制買収改革：今後の道筋」を、パブリック・コンサルテーションへの回答要約とともに公表した。『今後の道筋』では、既存の断片的な法令を、収用命令（CPO——土地を収用するための手段）の手続きと補償を統合した単一の「収用法」に置き換えるための法案を提出すること、および数十年にわたる判例法を成文化することで補償規則を近代化することへの取り組みが明記されている。評価に関しては、同文書は、法定損失補償金の算定方法や、CPOによる補償において「ホープ・バリュー」（将来、より価値の高い用途に転用される見込みに帰属する価値）がどの程度考慮されるかについて、さらなる検討が必要であると述べ、ホープ・バリューに関する調査が委託される予定であると記している。²

評価者にとっての含意。スコットランドにおける収用物件の評価基準となる補償規定——現在は1963年および1973年の法律（）ならびにそれらに関する判例法——は、法令により再規定されることになっており、「期待価値」の取り扱いについては明示的に未定となっている。すべては将来に向けた措置であり、本稿の執筆時点では関連法案は存在しない。スコットランドにおいて収用の対象となる土地に関する報告書では、現在の制度を前提としていること、および改革が発表されているものの、まだ成立していないことを明記すべきである。

権利の範囲は、リース契約（*Archyfield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd*）によって定められている。 [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002)、ダシー卿およびC C・マーウィック氏 FRICS、2024年2月26日付け決定。アーチフィールド社は、グラスゴーのジョージ・スクエアにあるミレニアム・ホテルの賃借人であり、2109年まで有効な125年間の賃貸借契約を締結していた。ネットワーク・レール（グラスゴー・クイーン・ストリート駅）2007年運輸・公共事業（スコットランド）法に基づき発令された「2017年ネットワーク・レール命令」により、ネットワーク・レールは同ホテルの1970年代に増築された部分を収用・解体し、賃借人は、解体された部分に対する自身の権利の強制収用について法定補償を請求した。中間補償金はすでに支払われていた。当事者双方は、賃貸借契約の（第3）条項に基づく賃借人の修繕義務の範囲が、支払われるべき補償の根拠および額に実質的な影響を及ぼすことに合意し、予備的決定を求めた。審判所は、当該条項が無条件かつ客観的な修繕基準を課すものであると判断した。すなわち、入居時の物件の状態を基準とする条件は、「状態一覧表」によってのみ適用されるものであり、そのような一覧表は一度も作成されておらず、1984年当時の物件の状態を、それに代わる外部証拠によって現在証明することはできない。³

評価者にとっての示唆。強制収用された借地権の補償額は、賃貸借契約で定義されたその権利の価値であり、ここでは、評価を行う前に、その権利にどのような修繕義務が課されていたかという先行する問題が、契約解釈の問題として解決されていた。補償額の算定を依頼された鑑定士は、このような問題に対する答えを勝手に推測してはならない。採用した仮定（または導き出した結論）は、権利の価値に直接影響を与えるため、明記すべきである。

条件遵守にかかる費用に対する補償なし：William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers。 [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007)、ダシー卿およびC C・マーウィック氏 FRICS、2025年12月17日。申請者は、ダンバートンシャーのシープ・ヒルにおいてウィンストーン採石場を運営しており、その敷地内には指定記念物（ガラス化要塞）が存

² gov.scot — <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary>, <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/>.

³ Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

在する。当該要塞を完全に撤去することになる採石作業に対する指定記念物許可が、考古学的調査および記録を義務付ける条件付きで、2023 年 8 月 31 日に付与された。申請者は、1979 年『古代遺跡および考古学地域法』第 7 条に基づき、支出、損失および損害——実質的には、条件を遵守するための費用——に対する補償を請求した。審判所は、第 7 条 (3) 項は当該請求を排除すると判断した。同規定に基づく請求権は、許可なく行われた違法な開発に起因するものであり、条件遵守に要する費用に基づくものではなく、補償は開発が真に禁止される状況に限定されるからである。当該申請は、無関係であるとして却下された（スコットランドの手続きにおいて、主張された通り法的に成立し得ない請求）。⁴

評価者への示唆。遺産指定を受けている土地での作業に対する同意が条件付きで付与された場合、その遵守にかかる費用は、第 7 条 (3) 項に基づく補償対象となる損失には該当しない。これは、鉱業開発の事業評価において、同意を得るための費用として扱われるべきものであり、国家に対する請求の対象とはならない。この判決は、収用法以外の補償に関する法的根拠がいかに限定的であるかも示しており、それぞれの根拠は、その条文の文言そのものに依拠している。

大規模保有地の譲渡に制限 — 制定済みだが、大部分は施行されていない：2025 年土地改革（スコットランド）法。 2025 年土地改革（スコットランド）法 (asp 15; 2025 年 12 月 16 日王室承認) は、2003 年土地改革（スコットランド）法 に、大規模土地保有の管理および譲渡に関する制度を挿入するものである。挿入された規定に基づき、1,000 ヘクタールを超える土地（第 67H 条 (2)：「面積が 1,000 ヘクタールを超える土地」）は、区画分割決定——すなわち、当該土地を区画ごとに譲渡するかどうかについて、追加された第 67N 条、第 67O 条または第 67T 条に基づきスコットランド大臣が下す決定——に従ってのみ、譲渡可能となる。追加された第 67X 条は、区画分割決定に起因する損失に対する補償を規定しており、追加された第 67W 条は、土地が区画ごとにのみ譲渡可能であるとする決定に対する不服申立てについて規定している。地域社会との関与義務および土地管理計画は、別途追加された規定に基づき、大規模保有地に適用される。これまでの施行範囲は限定的である。2025 年土地改革（スコットランド）法（施行第 1 号）2026 年規則（SSI 2026/119 (C. 11)）により、第 8 条、第 9 条および第 12 条 — 土地委員の職務およびモデル小屋賃貸借義務 — を 2026 年 3 月 16 日から施行する。一方、譲渡・区画分割に関する仕組みはまだ施行されていない。⁵

評価者にとっての意味合い。もし実施されれば、区画分割は、1 ヘクタール以上の敷地の市場性に対して直接的な制約となる。所有者はその土地を丸ごと売却できなくなる可能性があり、また、義務付けられた区画分割に基づく各部分の価値の合計が、土地全体の価値と必ずしも一致するとは限らない。追加された補償規定（第 67X 条）により、その差額に対して法定の数値が定められることになる。施行までは、対象となる土地の評価において、当該制度は制定されているがまだ施行されていない旨を明記すべきである。

掲載範囲に関する注記（スコットランド）。 スコットランドにおける上訴に関する土地評価上訴裁判所、セッション裁判所、および英国最高裁判所の判決については、本号では調査対象としていない。スコットランド土地審判所の判決データベースには、検証時点で設定ミスのあるセキュリティ証明書が添付されていた（無関係なホスティングドメインの証明書が表示されていた）が提示されていたが、上記で引用した判決は、それにもかかわらず当該データベースから直接取得し、全文または関連部分を精読しており、引用は同審判所が公表した通りに掲載されている。

⁴Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07>.

⁵legislation.gov.uk — the Act, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15>; commencement, <https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119>.

北アイルランド

このセクションでは、イングランドおよびウェールズとは区別される、英国の 3 つの法的管轄区域の一つである北アイルランドについて取り上げます。同地域には、独自の強制収用および評価制度があります（）。土地の収用は通常、権利移転命令（これ自体が所有権を移転する命令であり、その発効日が評価日を定める）によって行われ、補償額に関する争議は、1964 年土地審判所および補償法（北アイルランド）に基づき設置された北アイルランド土地審判所によって決定される。補償に関する規則は、1982 年土地補償（北アイルランド）令 に定められている：第 6 条には、第 (2) 項（市場価値に基づく評価）を含む評価規則が規定されている；第 8 条は、分離および有害な影響（残存土地への損害——「分離」とは保有地の分割による損害を、「有害な影響」とは収用または工事による残存土地の価値低下を指す）について規定している；第 18 条は、第 8 条に基づき補償が支払われない場合における、工事の実施によって生じる有害影響（米国では「分割損害」または「残存地への損害」）を規定している。開発価値に対する補償については、『土地開発価値（補償）法（北アイルランド）1965 年 (c. 23) に基づいて規定されている。都市計画は、都市計画法（北アイルランド）2011 年 (c. 25) によって規定されている。固定資産税は、固定資産税（北アイルランド）令 に基づき、財務省の固定資産税・評価機関であるランド・＆・プロパティ・サービス（LPS）によって管理されている。住宅用不動産は資本価値に基づいて課税され、北アイルランド評価審判所（NIVT）に対する不服申立ては土地審判所へ上訴される。本節の主な情報源は、judiciaryni.uk に掲載されている北アイルランド司法機関の判決ページ、legislation.gov.uk、および finance-ni.gov.uk に掲載されている財務省のページである。

項目ごとに詳細にまとめられた補償に関する参考資料：Logan v Department for Infrastructure。 R/1/2023、北アイルランド土地審判所（ヘンリー・スペンス MRICS Dip.Rating IRRV (Hons))、2025 年 8 月 22 日。バリーメナ近郊の 6 か所にある土地が、グラリーフォードから A44 ドローンズ・ロードまでの A26 号線の 2 車線化工事のために収用された。2013 年 11 月 28 日の収用命令の効力発生日は、評価日である 2014 年 1 月 7 日であった。申請者らは、収用価値、通行権の喪失、有害な影響、および生活への支障の各項目について、計 £2,150,667 を請求した。一方、同省の算定額は計 £422,955 であった。審判所は £1,002,325 を認定した。評価に関する論点は 3 つある。第一に、方法について：同省の評価担当者は、影響を受けた住居の市場価値を、固定資産評価台帳の資本価値に 10% を加算して算定したが、審判所はこれを「いかなる不動産の資本価値を評価する上でも適切な方法ではない」とみなした——「資本価値は、市場での売買事例との比較によって査定されるべきである。」第二に、損害の程度：審判所は、残存する商業施設の減価額を、£2,930,000 の資本価値 (£586,000) の 20～パーセントと査定し、請求されていた 40～パーセントを却下した。また、他の保有不動産（土地の帰属なしに直接の道路アクセスが遮断された不動産を含む）には 15～20～パーセントを適用し、第 18 条に基づき、£145,000 の価値の 20～パーセントで補償された物件を含む。第三に、二重算定の排除：£81,915 の賃貸収入損失に対する損害請求はゼロと評価された。審判所は、当該損失がすでに有害な影響および分断の評価に織り込まれていること、また正確な証拠によって裏付けられていないことを考慮した。⁶

評価者にとっての示唆。本判決は、北アイルランドにおける補償算定の実務上の指針となるものである。すなわち、第 6 条第 2 項に基づく権利確定日時点の市場価値、分離および有害な影響については残存土地の資本価値に対する減価率として算定し、また、妨害については、土地項目に既に反映されていない損失に限り、かつ証拠がある場合にのみ考慮される。採用された手法は以下の通りである：法定評価額に上乘せした数値は市場価値の証拠とはならない——市場取引価格との比較こそが証拠となる。

⁶judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (決定そのページからリンクされている PDF)。

評価日は、地区評価官の証明書の日付となります：*Commissioner of Valuation v McAteer*。VT/2/2023 (Part 2)、北アイルランド土地審判所（ヘンリー・スペンス MRICS Dip.Rating IRRV (Hons)）、2024 年 6 月 5 日。ニューリー近郊のコテージは、NIVT によって住宅用評価リストから除外されていたが、同審判所は、上訴が提起された時点における当該不動産の状態および状況を考慮した。コミッショナーによる上訴——納税者が上訴を取り下げたため、異議申し立てをなした反論なきまま進行した——に対し、審判所は NIVT が法的に誤りを犯していたと認定した。正しい日付は、上訴の原因となった地区評価官の証明書の日付、すなわち 2020 年 10 月 5 日であり、その時点において、当該不動産は「事実上の状態」——*rebus sic stantibus*（現状のまま）——で評価されるべきである。この前提に立ち、その後の出来事（工事開始の予定、差止命令の申請、2020 年の計画許可に基づき許可された未建設の代替住宅）は無関係であった。当該不動産は、実質的に占有されている課税対象不動産であり、また『（北アイルランド）固定資産税令』の資本価値とは、法定の仮定に基づく公開市場での価格であり、これには実際の内部状態にかかわらず、内部の修繕状態が平均的であると仮定したものが含まれる。当該不動産は、資本価値 £105,000 として評価リストに再登録するよう命じられた。⁷

評価者にとっての示唆。法定評価における 2 つの原則が再確認される。すなわち、「基準日」の原則——状態や状況は、聴聞の時点ではなく、法定の基準日時点で固定される——および「仮定」の原則——法定の修繕に関する仮定が、当該不動産の実際の内部状態に優先する——である。これらはいずれも、法律によって定められた評価の基礎であり、鑑定士が自由に判断できるものではなく、また、いずれも、市場調査から示唆される金額とは異なる数値をもたらす可能性がある。

特定済み：補償に関する照会に伴う費用。 以下の項目の存在が確認されました。これは評価ではなく費用に関するものであるため、1 行にまとめて記載しています。*Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022（第 1 部および第 2 部）、北アイルランド土地審判所（スペンス氏）、2025 年 10 月 13 日および 11 月 3 日：ランダルスタウン、デリーゴーワン・ロードで生じた補償事案における費用の配分および金額。⁸

対象範囲に関する注記（北アイルランド）。 本回では、北アイルランドの高等裁判所および控訴裁判所の判決は調査対象としていない。土地開発価値（補償）法（北アイルランド）に基づく 2024～2026 年の判決は 1 件も確認されなかったに基づく判決は、本号で検討した土地審判所の公表判決の中に 1 件も確認されなかった。これは検索の結果として記録されたものであり、そのような判決が存在しないという表明ではない。

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.

評価：その年の算定方法。 土地審議会による 2025～26 年度の評価決定は、個々に見れば些細なものだが、全体としては手引書となっている。*Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) は、評価対象物件の 2017 年 11 月の賃貸契約 (£90,000) を、評価日後の「著しい外れ値」として却下し、比較事例を直線法で補正して £109,000 に到達させた — これにより、実際の賃料は基準値を下回ることとなった。*Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) は、調整前の評価日後の賃料および担当官によるそれらへの成長率補正の両方を却下し、£16,000 で決定した。*Hitchings*

⁷judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (そのページからリンクされている決定書の PDF)。

⁸judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1>; <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2>。

v Shoosmiths [2025] UKUT 224 (LC) は、比較事例が参考にならない場合、カテゴリー B の内装工事の償却原価が賃料上昇分の算定基準となるとし、*Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) は、内装済みのオフィスはプレミアムが付くため、比較事例の賃料を補正する必要があることを確認した。*Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) は、3 ヶ月分の内装工事手当と 10 年間にわたり分割して支給されるインセンティブを反映し、2 つの倉庫の賃料を £65.75 per square meter に減額した後、さらに 12.6 パーセントを差し引いた。*BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) は、£171,916 の再開発計画に基づき、£1 の倉庫を評価対象に含めた。また、*Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) は、教育用不動産ではなかったため 4.4% (2.6%ではなく) の減価率を適用した。これは、当該施設が教育用不動産ではなかったためである——£191,000 に対し、審判所の £113,000。

収支 (リスクプレミアムを含む) : *Bay Farm Power v Prescott*. [2026] UKUT 238 (LC)、2026 年 6 月 29 日。収支に基づき評価された嫌気性消化槽。分割可能な残高は、運転資金を含む名目上の資本拠出金および 15 パーセントのリスクプレミアムによって分割される：£270,000 および £129,000。裁判所による収支に基づく評価の実例をこれまで見たことがない評価者にとっては、これは必読の資料である。

印紙税は対価ではなく市場価値に基づいて課される : *Tower One St George Wharf v HMRC*. [2025] EWCA Civ 1588、2025 年 12 月 10 日。租税回避防止規定に基づき、課税対象は £30.2m の対価ではなく、約 £200m の市場価値となり、£8m の課税額が確定した。法令により価格が市場価値に置き換えられる場合、鑑定評価額が課税標準となり、その額を下方修正する余地はない。

介護施設：不動産とのれん : *Nellsar v HMRC*. [2025] UKUT 164 (TCC)、2025 年 6 月 2 日。不動産とのれんとの配分にあたっては、不動産を、減価償却後の再取得原価ではなく、営業上の潜在価値を反映した「利益法」に基づく識別可能な資産として評価しなければならない。当事者間の見解の相違が、その理由を示している：HMRC は、ある施設について、不動産価値を £1,865,000、のれんを £75,000 のれん；納税者は £ を 840,000、£ を 1,100,000 と評価した。事業関連不動産の価値は、その大部分が事業上の潜在価値によるものであり、その潜在価値をのれんに振り分けるという配分方法を、審判所は却下したのである。

市税について、簡単に説明します。 荒廃した不動産であっても、妥当な修繕を行えば居住可能となる場合には、その不動産はリストに残ります ([2026] EWHC 993 (Admin))；また、付属建物が主建物と単一の不動産を構成するかどうかは、かつてどのように指定されていたかではなく、現在の事実に基づいて判断される ([2026] EWHC 1383 (Admin))。

北アイルランド——評価額に対する不服申立て。 2026 年 7 月 20 日の 2 件の評価審判所の決定では、以前の減額——£50,000 および £80,000——が妥当であると判断され、明らかな誤りも認められなかったとして、不服申し立てが却下された。スコットランドの土地審判所は、当該期間中に固定資産評価に関する決定を下さなかった。

評価者にとっての示唆。格付けラインこそが、比較事例の選定に関する規律が最も顕著に適用される場所である。評価対象の賃料は「証拠」であり、「答え」ではない。評価日以降の証拠は補正または除外され、決して表面的な数値のまま受け入れられることはない。また、証拠が尽きた場合には、審判所は推測に頼るのではなく、原価を基準とする。これらの規則はあらゆる評価不服申し立てに適用されるが、これほど明確に述べられることはめったにない。

Source — すべて「Find Case Law」の公式テキストより引用 — Espresso Rooms: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70>; Wei Xiaoli: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291>; Hitchings v Shoosmiths: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224>; Dyer: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158>; Robert Dyas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163>; BNPPDS: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104>; フォルメラ・オズボーン: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200>; ベイ・ファーム・パワー: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238>; タワー・ワン: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588>; ネルサー: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164>; ハルノツイ: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993>; ヘイリー: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383>; マッコイ・アンド・バーン、北アイルランド評価審判所: <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224> および <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825>.

Reval2026 — 非住宅用不動産の再評価が発表されたが、その後中断された。 Land & Property Services は、北アイルランドのすべての非住宅用不動産（「Reval2026」）の再評価を行っており、2024 年 4 月 1 日時点の賃料価値に基づいた課税評価額（基準評価日——評価額が決定される基準となる日）に基づき算定され、新たな評価目録は 2026 年 4 月 1 日に発効する。財務省の「Reval2026」ページには次のように記載されている。「2026 年 1 月 29 日（木）2026 年 1 月 29 日（木）、ジョン・オダウド財務大臣は、『Reval 2026』プロセスの一時停止を発表した。」⁹

評価者にとっての示唆。北アイルランドの非住宅用不動産の評価において、どのリストが適用されるか——ひいては、課税評価額がどの先行評価日を反映しているか——については、本誌の発行時点で、発表された一時停止措置により未確定となっている。固定資産税に関連するあらゆる分析（収益法における支出項目としての固定資産税、あるいは確認用として使用される課税標準額など）においては、どのリストおよびどの評価日を根拠としているかを明記すべきである。

特定された事項：固定資産税および建築物の安全に関する法令。 以下の各項目が存在することが確認された。それぞれについて簡潔に記録する。『非住宅用固定資産税（空き不動産の納税義務）（スコットランド）法 2026 年（asp 1; 2026 年 1 月 7 日王室承認）は、空き不動産の所有者が非住宅用固定資産税を支払う義務について規定している——これは、空き商業不動産の保有コストに関する事実である。『建築安全課徴金（スコットランド）法（asp 14; 2026 年 5 月 13 日王室裁可）は、スコットランド建築安全課徴金を課すものである。これは、特定の新築建物の建設、またはそれを生み出す改築工事に続く建築規制プロセスの段階に関連して課される税金であり、その収益はスコットランド大臣に納付され、建築安全支出に充てられる。これは、スコットランドの開発評価における経費項目の一つであり、その目的は、後述するイングランドおよびウェールズにおける建築安全資金調達訴訟と並行するものである。¹⁰

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

『レッドブック』違反、括弧内の数値： *Skykomish v Gerald Eve* 。 [2025] EWHC 1031 (Ch)、2025 年 5 月 1 日。メザニン融資業者が、£ に基づき、2015 年 2 月 18 日付けの学生向け賃貸住宅の評価額 16,580,000 を根拠に訴訟を提起した 2015 年 2 月 18 日付けの学生向け賃貸住宅の評価額 16,580,000 に基づき提訴した。評価人は、実地調査が行われていなかったこと——『レッド

⁹Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

¹⁰legislation.gov.uk — <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1>; <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14>.

ブック』の規定違反——および地代ならびに賃料見直し条項について不十分な注意喚起を行っていたことを認めた。それにもかかわらず、請求は棄却された。裁判所は被告側の専門家の見解を採用し、真の価値を £1,510 万と認定した。したがって、£1,658 万はこの範囲内に収まっており、その数値は過失によるものではなかった。委任契約書には他の点でも違反があったが、それらの違反は「損害の原因ではない」とされた。貸し手側の専門家による割引キャッシュフロー法に基づく評価は採用されなかった。同不動産の以前の評価額である £16.57m は、£10,000 の差があった。

モニタリング測量士による £2.5m：Eiger Funding v Ridge and Partners。 [2026] EWHC 609 (TCC)、2026 年 3 月 16 日。鑑定士ではなく、ファンド監視測量士であり、その「完成までの費用」に関する助言額（約 £2.9m）は、£5.4m というベンチマークと対立しており、また当該測量士には利益相反が存在していた。£2.5m の損害賠償が、£12.9m を融資していた貸し手に認められた。本件は *Skykomish* 事件の対極に位置する。信頼は実在しており、その信頼こそが責任を生じさせたのである。

管財人、指値価格、および借主の専門家：Fairmont v Venus Bridging。 [2025] EWCA Civ 1513、2025 年 11 月 26 日。管財人は、£ の 475 万を目安価格として売却を募集した。評価額は £ の 460 万から £ の 530 万の範囲であった。最高入札額は £ の 502.5 万であった。借り手の鑑定人は £ の 723 万と評価した。この売却には制限はなかった——その基準は「明白な不正」であり、競合する評価額がどれほど高くとも、それには該当しない。

簡単にメモ。 *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) は、現在係争中の訴訟における中間判決である：2018 年の評価額は £23.75m であるのに対し、主張される真の価値は £16.9m であり、融資条項に基づき約 £6.2m が請求されている——今後の動向に注目すべき案件である。*Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch)：抵当権者が 2018 年の報告書に基づき £1m で売却した事例。これに対し、2017 年の評価額は £2m であった。責任は認められたが、損害賠償額については保留された。*Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch)：抵当権者が £40m で売却した際、売却価格に加えて受け取った非金銭的利益——£2.4m 相当の幹線道路——について説明義務を負うが、£2m の「価格割引」の主張は証拠不十分により退けられた。

評価者にとっての示唆。*Skykomish* は、参考となる判例である。裁判所は、委託契約の真の違反——現地調査の不実施、不十分な警告——を認めたにもかかわらず、評価者は勝訴した。その理由は、算定額自体が有能な評価者であれば導き得たものであり、かつ当該違反が損失をもたらさなかったためである。これは両刃の剣である。すなわち、手続き上の不備があっても、誤った算定額やその不備に起因する損失がなければ責任は生じない一方で、正当化可能な算定額であっても、手続き上の不備が実際に損失を招いた場合には、鑑定士を救済することはできない。

Source — *Skykomish*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031>; *Eiger*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609>; *Fairmont*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513>; *ICG*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346>; *Conditioning House*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260>; *Brooke Homes*: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305>。すべて公式テキスト。

セール・アンド・レント・バックおよびその後の購入者。 控訴院は 2026 年 3 月 23 日、2000 年金融サービス・市場法第 26 条に基づく——無認可のセール・アンド・レントバック事業者を通じて締結された契約は法的強制力を有しない——に基づく返還請求は、当該不動産の後の購入者には及ばないとの判断を下した。すなわち、元の所有者は、その住宅を転売された相手方から住宅を取り戻すことはできない。所有権が市場を通じて移転した時点で、契約の解消は停止する。

Source — セール・アンド・レント・バック：<https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal>。この記載は、当部門が確認した判決文ではなく、法的報告書に基づいています。

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.

15%の税率区分：Bratt v Jones。 [2025] EWCA Civ 562、2025 年 5 月 2 日。82 区画からなる敷地のオプション価格は £4,075,000 と算定されたが、裁判官は適正な価値は £4,746,860 であると認定した。許容範囲は 10～15 パーセントとされ、15 パーセントが採用された。評価額は 14.15～パーセント低く、許容範囲内であったため、請求は両審級において棄却された。控訴裁判所は、Bolam の基準および「評価は『科学ではなく芸術』である」という主張を改めて確認した。

評価者にとっての示唆。これを、欧州編で報告されたオランダの 10%の許容範囲やドイツの 20%の変動幅と並べて考えてみよう。3 つの法制度、3 つの判断基準、そしてそれぞれにおいて 10%から 20%の幅がある。評価額が 7 分の 1 の誤差であれば、イングランドでは過失とはみなされないが、5 分の 1 の誤差であれば、おそらく過失とみなされるだろう。イングランドの数値が最も幅が広く、控訴院はそれが固定されたものではないと慎重に述べている。

「知りすぎてしまった専門家たち」：Regal BA v Zhang。 [2026] EWHC 1446 (Ch)、2026 年 6 月 23 日。£ (1,025 万) および £ (1,475 万) と評価した 2 人の鑑定人は、依頼当事者の主張内容を事前に知っていたことから「中立性を損なっている」と判断され、その評価にはほとんど重みが置かれなかった。裁判所は、市場が示す「答え」として再販売価格を優先した。この理屈に従えば、見解をまとめる前に訴状を読み込んだ専門家は、すでにその見解を固めてしまっていることになる。

簡単に触れておく。Gordeno v Irwin Mitchell [2026] EWHC 136 (Ch) は、弁護士の過失を問う訴訟であるが、裁判所は、競合する鑑定人の証拠に基づき 2016 年 9 月時点の市場価値を算定し、£ が提示した 387 万 5000 という数値よりも、残差モデルを用いた専門家の見解を採用した。当該期間における RICS の規制上の決定は確認できなかった——同協会のページが閲覧不能であった——また、Jones v Kaney のような専門家免責に関する決定も見つからなかった。

Source — Bratt v Jones: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562>; Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Gordeno: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136>。いずれも公式テキスト。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

誰も想定していない売却に対する割引はない：NI v AD。 [2025] EWHC 2997 (Fam)、2025 年 10 月 31 日。両専門家とも、株式保有に対して 30%の少数株主割引を適用したが、裁判所は、売却が想定されておらず、当該割引が保有者が決して被ることのない損失を測定するものであるとして、これを却下した。家族の住居については、£ で 410 万ポンドと合意され、評価日は 2023 年 12 月 31 日と定められ、乗数は専門家らの提示値の中間値である 8.0 とされた。

認められた減額：Michael v Michael。 [2025] EWCA Civ 1668、2025 年 12 月 18 日。ある不動産会社の株式保有額は £3,050 万と評価された——夫は £2,890 万、妻は £4,700 万と主張した——これには、£500 万のある敷地の開発価値、£800 万の別の敷地の純価値、および £380 万に相当する 20% の少数株主割引が含まれている。上訴の許可は却下された。「NI v AD」と併せて読めば、この割引は保有状況に関する事実認定であり、少数株主に関する慣例ではないという立場である。

Wells 株式の共有、および価格にすでに織り込まれている流動性不足：Culligan。 [2025] EWFC 1、2025 年 1 月 14 日、および上訴審 [2026] EWCA Civ 948、2026 年 7 月 24 日。非公開会社の株式は、資金調達ラウンドの証拠に基づき、国際的な評価基準に従って £1,900 万と評価され、当該資金調達ラウンドにおいて既に価格設定が行われていたため、これ以上の流動性割引は適用されなかった。控訴院は、現物による株式の分配が最終手段であるという原則は存在しないと判断し、命令を変更して、£7m の住宅を売却した上で、株式を均等に分割するよう命じた。

簡単にメモ。 *BS v CL* [2025] EWFC 215：€ (224 万) および € (405 万) の専門家による評価額は、€ (300 万) で一致した；€ (670 万) で購入され、€ (480 万) と評価されたマンションは、真の損失として認められた；流動性リスクに対する 58:42 の分割比率が適用された。*TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam)：£350 万の住宅について、裁判所は、送電塔撤去の可能性を価格に反映させる中間案を却下した。*AB v CD* [2025] EWFC 958：キャラバンパーク運営会社の専門家による純負債評価額が却下され、代わりに £3.3m から £5.75m までの実際の市場オファーが採用された。非上場企業の評価額は、裁判所が受け取る証拠の中で「最も信頼性の低いものの一つ」である。*Kroupeevea v Kroupeevev* [2026] EWFC 85：住宅が約 £1,490 万、ポルトガルの別荘が £1,050 万、ロシアの不動産が £1,630 万。妻が提示した比較事例が認められ、夫の協力拒否に対して不利な推論が導かれた。

評価者への示唆。英国の家庭裁判所は、本調査において、価格の割引について最も懐疑的な姿勢を示す裁判所である。価格にすでに反映されている非流動性は二重に控除されない。売却が行われない場合には少数株主割引は認められず、市場での提示価格はモデル算定値を上回る。金銭的救済措置に関する鑑定を依頼された鑑定人は、あらゆる割引について、「実際に誰が、いつこの損失を負担するのか」という観点から検証されることを想定すべきである。

Source — NI 対 AD：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997>; Michael：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668>; Culligan：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1> および <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948>; BS 対 CL：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215>; TF 対 SF：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659>; AB 対 CD：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958>; Kroupeevea：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85>。すべて公式テキスト。

Estate, Trust, and Probate

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

専門家に対する遺産評価額：Key v Key。 [2026] EWHC 2098 (Ch)、2026 年 8 月 14 日。遺産相続手続きのために提出された不動産は、£ で 2m と評価されていたが、裁判所は専門家の £ による 1,650,000 を認め、適正価格は空室状態で市場価値によるものであると判断し、独立した管理人を任命した。遺産相続手続き上の評価額は遺言執行者の主張であり、裁判所の認定ではないため、証拠によって覆される。

2 件の事件、1 つの農場：Hodgson v Hodgson。 [2026] EWHC 922 (Ch)、2026 年 4 月 23 日。単一の共同鑑定人が、2020 年 10 月 20 日の死亡時点において当該農場を £1,075,000 と評価し、2025 年 6 月 12 日時点では £1,250,000 と評価した。この請求は遺言の解釈をめぐる争いにより却下されたが、この 2 つの数値は、4 年半という期間が農村部の農地にどのような影響を与えるか、そしてなぜ評価日があらゆる遺産相続業務における最初の検討事項となるかを如実に示している。

簡潔な注記。 *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch)：£775,000 から £800,000 へと 2019 年に評価額が変動し、£972,000 で 2021 年に 972,000 で売却された。遺言執行者は £49,990.90 の改修費用を負担し、占有賃料として £64,500 を支払った。*Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC)、[2026] EWCA Civ 894 で支持：住宅ローン制度に基づき遺産に含まれる £ の 180 万ポンド相当の住居について、手形債務は控除対象となる——土地の再評価は行われない。*Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC)：休暇用賃貸物件に対する事業用不動産控除は認められず、死亡時の単位価値は £290,000 から £450,000 であり、これについては争いがない。関連不動産または共同所有による割引の適用期間に関する決定は確認されなかった。

Source — Key: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098>; Hodgson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922>; Fisher: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508>; Elborne: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59> および <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894>; Tanner: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328>。いずれも公式テキスト。

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.

パブ、家賃、そしてマイノリティ割引の適用なし：Re BS Enterprises Ltd。 [2026] EWHC 1851 (Ch)、2026 年 7 月 22 日。パブを資産とする準パートナーシップにおける不公正な不利益に関する申立て：£ のフリーホールド権は投資目的で 610,000、£ は空室状態での所有権で 875,000、市場賃料は £ で年間 65,000 に対し、累積未払い額は約 £ で 142,750、そして 2026 年 3 月 24 日時点での買取価格は 2026 年 3 月 24 日、少数株主割引なし。2 つのフリーホールドの数値はいずれも妥当である。すなわち、同じ建物でもテナントがいなければ 40% 高い価値があり、どちらの数値が適用されるかは、裁判所がその物件についてどのような処分を命じるかによって決まる。

私的売却による割引は認められない：Rued v Dormer。 [2026] EWHC 1074 (Ch)、2026 年 5 月 8 日。土地開発パートナーシップの解散に際し、ある区画は、独立した公認不動産鑑定士によって、更地状態での市場価値に基づき評価されることとなっていた。その際、売却先が市場ではなくパートナーであるという事実に基づく割引は適用されず、パートナーのオプション権は、その全額価値でのみ行使可能とされた。

簡単に言及しておく。 *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) では、不動産会社ではなく商社が、同様の準パートナーシップの論理を適用した：評価日 2025 年 3 月 31 日、£289,000、少数株主割引なし。*Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) では、家族経営の不動産会社において不公正な不利益が認められ、評価は保留された。

Source — BS Enterprises: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851>; Rued: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074>; Stevens: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231>。

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.

本調査において、英国は減額および私的損害賠償に関する資料を最も網羅的に提供しており、以下の判決のいくつかは、2つの価値の差額以外の基準に基づいて判断が下されている。

第 84 条：変更された地役権の価値について。 この期間における土地裁判所の地役権変更に関する判決は、「減額」と「割合」の違いについて絶え間なく教訓を与えてくれるものである。*Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) において、異議申立側の専門家は、損失額を £2.3m の 10 パーセント、すなわち £230,000 と算定したが、裁定額は £25,000 であった。*Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) では、£ の 545,000 の 10% が約 2.66% となり、£ の 15,000 となった。*Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) において、専門家らは「ゼロ」および £172,000——不動産価値の 10% に £52,000 を加えた額——を提示したが、いずれも却下され、£10,000 が認められた。*Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) では、減損ではなく生活環境の喪失に対して、£10,000、£5,000、および £3,500 が認められた。これは、専門家の算定手法が支持されなかったためである；*Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) では、£50,000 を £5,000 に減額した。少なくともさらに 7 件の申請において賠償額はゼロとされ、*Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) では、ある専門家の「身代金基準」に基づく証拠は単に無関係であると判断された。

評価者にとっての示唆。契約条項の解除に関する「10%の経験則」は、それが提唱されていた期間中のすべての事案において、現在、審判所によって却下されている。審判所は、受益地に関する証拠に基づいて算定された価値の減額を求め、そのような証拠が存在しない場合には、環境的便益に対して控えめな金額を認定している。単にパーセンテージを提示する専門家は、方法論を後付けで探しているに過ぎない。

是正措置後の残差価値減損：Wilson v HB (SWA)。 [2025] EWCA Civ 1360、2025 年 10 月 29 日。防火上の欠陥について、控訴院は、「修復後も『残差価値減損』... は適切な損害項目である」と認めた——そして、£317,000 の損害明細書は、誤った日付で主張され、かつ修復がすでに合意されていた後に提出されたものであるとして、これを却下した。この原則は依然として有効であるが、当該請求は認められなかった。

修復費用、および市場による解決策としての再販売。 *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC)：基礎の欠陥は、£423,243 に記載された基礎補強工事によって是正され、解体は不均衡であると判断された。*Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch)：失敗した購入取引の損害額は、£16.9m の契約価格から £10.16m の再売却価格を差し引いた額と算定された——約 £6.7m——再売却価格は市場テストとして採用されたが、2人の専門家間の意見の相違により、裁判所は当該テストの妥当性に疑義を認めた。

イタドリと保険。 *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 では、市議会が侵害の事実を把握する以前に侵害が発生していたことを理由に、£2,635 の治療費の支払いを拒否し、減価額の算定も行わないとの判断が下された。補償を条件とした原状回復および保険金額不足に関して

は、当該期間について認められたものはなかった。唯一の候補事例である *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) は、回避および時効に関する判決であり、評価に関する判断は含まれていなかった。スコットランドの所有権条件に関する管轄権においては、減損の証拠が欠如していたことを理由に補償が 1 件拒否され (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18)、賠償の認定はなかった。

Source — 第 84 条に基づく判決は、すべて「Find Case Law」の ukut/1c で閲覧可能：2025/295、2026/22、2026/260、2025/339、2026/51、2026/182、および賠償額ゼロの判決：2026/310、2026/287、2026/139、2026/270、2025/242、2025/209、2025/121；ウィルソン：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360>；マラス：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581>；リーガル BA：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>；サティシュクマール：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39>；モード・マネジメント：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035>；スコット・アンド・アレン：<https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09>。

減損ではなく損害賠償の交渉：Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd. [2025] EWHC 1724 (Ch)、ファンコート判事、2025 年 7 月 8 日 — ロンドンのバンクサイド・ヤードにおける採光権（採光地役権）。アーバー・タワーの取り壊しまたは高さの低減を求める差止命令は却下され、裁判所は代わりに交渉による損害賠償を認めた——当該権利の放棄について当事者が合理的に交渉したであろう価格に基づいて算定された損害賠償額：£500,000 をパウエル氏らに 500,000、クーパー氏に £350,000 が認められた（第 384 項；数値の表記はこの順序である）。算定方法は、2019 年 8 月時点を想定した仮定交渉に基づくものであり、*One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 および *Wrotham Park* に示された、このような賠償金に関する判例法に基づき、2019 年 8 月時点を想定した仮定の交渉が行われた。裁判官は、開発業者が主張した簿価乗数および原告らが開発による価値上昇分の 3 分の 1 を請求した主張を（£9.41m および £6.59m）退け、開発利益のごく一部、およそ £30~40m——£1.25m (58:42 の割合で分割)——を認め、その後一步引いてその金額を £500,000 および £350,000 に調整した。原告らのマンションの価値の減損額は、付言（、判決の一部ではなく付随的な言及として）により、£60,000 および £20,000 に過ぎないと認定されたが、賠償額は減損額の約 8 倍となった。

評価者にとっての示唆。本件における評価上の核心は、裁判所が価値の減損を損失の測定基準とすることを認めなかった点にある。ここでは 2 つの異なる要素が関わっている。すなわち、権利侵害が請求者の不動産価値に及ぼした影響と、権利の放棄が交渉においてどの程度の対価をもたらしたかという点である。後者は、請求者の損失ではなく、開発業者の利益に基づいて算定される。採光権に関する案件を委託された評価者は、どちらが求められているかを把握しておかなければならない。なぜなら、本件の事実関係において、これら二つの数値にはおよそ 8 倍もの差があり、減価額——定評のある鑑定手法——は損害賠償額の算定基準とはならなかったからである。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724>.

訴訟費用、2026 年 3 月 5 日。[2026] EWHC 484 (Ch) の判決は、訴訟費用のみを決定するものである。同判決では、利息について合意がなされたことを踏まえ、2025 年 7 月の裁定に基づき、£397,484.64 および £567,835.21 の判決が言い渡されたことが記録されている——これらは、£350,000 および £500,000 に利息を加えた金額である——各請求額が £3m を超え、訴訟前の和解提案額が £23,000 から £36,000 であった件。

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (訴訟費用)、[2026] EWHC 484 (Ch)、公式テキスト：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484>.

借地権価値の決定要因としての改修費用：2022 年建築物安全法をめぐる訴訟。 2025 年 7 月 8 日および 2025 年 7 月 8 日付けの 2 件の判決は、2022 年建築安全法に基づく建築安全改修費用の負担配分について論じている：*Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 および *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856。*Hippersley Point* 事件において、裁判所は多数意見により（ヌギーおよびホルゲート判事；ニューイ判事はこの点について反対意見を述べた）により、同法付則 8 の第 9 項は 2022 年 6 月 28 日を区切りとしていると判示した。すなわち、すでに支払われた管理費については影響を受けないが、同日以降、当該種類のサービス料は、基礎となる費用がすでに発生していたか否かにかかわらず、支払わなくてよい。家主の上訴は棄却された。英国最高裁判所は、2025 年 11 月 6 日、両事件について、遡及適用に関する理由のみに基づき上訴許可を認めた（UKSC 2025/0156 および 2025/0157）。*Adriatic* 本件の審理は 2026 年 11 月 18 日に予定されている。

建設責任命令について：*Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmere Construction Ltd* [2026] EWHC 789 (TCC)（テクノロジー・アンド・コンストラクション・コート）事件（コンスタブル判事、2026 年 4 月 1 日）では、責任が確定する前に発令された予防的命令を含め、命令が認められた。これとは対照的に、*BDW Trading Ltd v Ardmere Construction Ltd* [2025] EWHC 434 (TCC) 事件では、同法第 132 条に基づく情報開示命令が却下された。

評価者にとっての示唆。現在、修復費用の配分は借地権価値を決定づける重要な要素となっている。欠陥のある建物の修復費用を最終的に誰が負担するか——借地権者、貸主、開発業者、あるいは請負業者——については、本件訴訟において条項ごとに判断が下されており、遡及適用に関する問題は現在、最高裁が審理している遡及適用に関する問題は、どの過去の費用を賃借人から転嫁できるかを決定づけるものである。影響を受けた住戸や棟の鑑定において、修復責任に関する前提条件を明記しない場合、重大な不確実性が未記載のままとなる。

Source — legislation.gov.uk — 2022 年建築物安全法、<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30>; 決定事項、<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789>; <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434>.

何が「建物」に該当するのか、そして誰が優先購入権を有するのか。 *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267（控訴院、2026 年 3 月 13 日）の事件では、1987 年家主・賃借人法の第 5 条 (3) に基づく賃借人の優先購入権の対象となる単位が争点となった。法第 5 条 (3) に基づく賃借人の優先購入権の対象となる単位について争われた。ここで「建物」とは機能的に統合された外郭を意味するため、A 棟は B 棟、C 棟、E 棟とは別個のものとして扱われた。この定義は、法定権利——およびその評価——が適用される資産の範囲を定めている。

Source — *SGL 1*, 公式文書：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>、報道記事：<https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article>.

石炭による地盤沈下に関する損害賠償請求は、一度きりの決着ではない：*Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*。[2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002)、R A・スミス KC、A オズワルド FRICS 氏、および D・ロヴェル夫人、2025 年 4 月 17 日。ボニーブリッジにあるディアジオ社の保税ウイスキー熟成倉庫のうち、2 か所で地盤沈下が発生し、1 か所で陥没穴が生じた。ディアジオは、1991 年石炭採掘地盤沈下法（Coal Mining Subsidence Act 1991）第 40 条に基づき、当局が同法第 2 条に基づく是正措置を講じるべきかどうかの決定を求める申請を行った。第 3 条に基づく損害通知は、2020 年 5 月 12 日頃、送達された。時効に関する予備審問において、審判所は、2009 年以前に発生した損害に関する是正措置の請求は時効により消滅していると認定した——当該通知が、その損害発生から 6 年以上経過して送達されたためである——しかし、2017 年の損害および陥没穴に関しては、合意された事実の仮説に基づき時効が成立して

いないとして、申請の審理を認めた。6 年以上経過して送達されたため——と認定したが、2017 年の損害および陥没穴に関しては、合意された事実の仮説に基づき時効にかかっていないとして、当該申請の継続を認めた。2025 年 10 月 1 日付の費用明細書 ([2025] LTS 23) において、審判所は、審理における議論が「単一の損失」の主張——すなわち、当該請求を単一の「一度限りの損失」として扱うべきか否か——に集中していたことを記録し、この点については申請側の主張が認められた。また、勝訴を部分的なものとみなして、ディアジオ社に対し、上級弁護士費用を承認した上で、審理費用を 20% 減額して認めた。¹¹

評価者にとっての示唆。1991 年法 () に基づく地盤沈下対策は、石炭庁の法定義務であり、市場取引ではない。また、本判決は、連続して発生した損害事象を、それぞれ別個の、時期の異なる請求の根拠となり得るものとして扱っている。かつての炭鉱採掘跡地にある資産の場合、評価上の課題は、どのような損害が同庁の費用負担で修復可能か、および通知が適時になされたかという点にある。古く、未通知の損害事象については費用負担がそのままとなる一方、新たな損害が発生した場合は、時効の計算がリセットされる。「石炭地盤沈下リスク」を単一の割引率として扱う評価は、本判決が示すように日付に依存する負債を混同していることになる。

対象範囲と完了状況

- **出典。**本記事には、編集者から提供され、一次資料と照合して検証された資料が含まれています。第 1 号の「英国」に関する記述は、英国に関しては本号の内容に置き換えられます。
- **スコットランドおよび北アイルランド。**これらは、上記の各セクション（スコットランド土地審判所の補償決定および強制買収改革プログラム、北アイルランド土地審判所の補償および評価決定）で扱われています。土地評価控訴裁判所および北アイルランドの上級裁判所については、そこに記載されている通り、調査対象外とした。
- **権利付与率。**MHCLG による繰延率および資本化率に関するパブリック・コンサルテーション () の締め切りは 2026 年 10 月 21 日である。2024 年法の評価規定の施行日は未定である。今後の動向に注目。
- **係属中の不服申立て。***ARC Time* は控訴院に係属中（二次情報源による許可の報告、上記で指摘済み）；『建築安全法』に基づく不服申立ては英国最高裁判所に係属しており、*Adriatic* は 2026 年 11 月 18 日～に審理予定となっている。
- **審判所。**上級審判所（土地部）の判決は全編にわたって報告されている。第一審審判所（不動産部）の判決については、今回の記事では調査対象としていない。

¹¹Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.2023.02>; expenses note, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a>. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.