

第121回 「法律の世界でも 『評価』は難しい」

食料品や日用品など、同じ商品でも店舗によって価格が異なる場合がある。不動産の世界ではどうか。対象の不動産に係る事象を客観的に評価したとき、評価した者の視点によって鑑定結果が変わる可能性があるだけに、法律家のサポートは非常に重要となる。

世の中では、点数をつけるというものが、たくさんありますね。漫才の賞レース、フィギュアスケート競技等々。

これらは、審査員が演技を「評価」して、その評価を点数であらわし優劣を決める、ものですが、法律紛争の世界でも「金額評価」という問題があります。法律紛争の世界で金額評価、というものが正面から争われるものではなく、思いつくのは、不動産の価格評価、賃料評価、不法行為の慰謝料、株価評価等々があります。

このコラムを読んでおられる多くの方は、不動産に造詣が深く、不動産の価格算出についてよく存じだと思われるのですが、通常、不動産鑑定士（依頼者のために）の金額が一般的

です。

このように、同じ専門家が計算したのに、あらためて異なる金額が出るものって、いったい何なのだろう、という、割り切れないような思いを抱きつつ、

他方では、人間がやることだから評価にバラツキがあるのでむしろあたり前のことか、という反対のことも考え、さて、依頼者に不動産価格について異なる数字が出てきている状況をどのように説明すればいいのか、と考えるわけです。

依頼者がこの類の問題に詳しい方であれば、いちいち説明しなくてもいいのですが、そうでない場合、なぜ同じ専門家から違う金額が出てくるのか、説明にいろいろと頭を悩ませながら説明することになります。

不法行為の損害賠償請求事件で、慰謝料額も、よく金額的評価の問題になります。

このうち、交通事故に関する例えば、相場というものがあっても、死亡したら死亡慰

謝料いくら、後遺症の等級が何級だったら後遺症慰謝料いくら、入院期間が何日だったら傷害慰謝料いくら、というように、ある程度確立した基準があります。

ただ、この相場というものが、どのような根拠ないし計算式で慰謝料金額を決めたのか、よくわからない、というものが、率直な感想です（私がその情報にたどり着けていないだけかもしれません。ご存じの方がいれば教えてください）。

このような、一般に言われている相場がない場合、慰謝料額についてどのように考えるべきか、頭を悩ませます。

そもそも、慰謝料と慰謝料に反映しているのは、精神的苦痛を癒してあげるのに必要十分なお金、というものであるはずですが、では、いくらがその金額として相当であるかという問題ですが、この点を検討しようにも、そもそも、気持ちを何か明確な基準（モノサシ）で換算す

今月の筆者

●プロフィール
2003年（平成15年）10月
弁護士登録（第二東京
弁護士会）
2013年（平成25年）1月
市ヶ谷フォレスト法律
事務所



市ヶ谷フォレスト法律事務所
弁護士
松林 司

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/