

公図テスト 3

1 公図テスト

例えば、下図(想定)の対象不動産を評価する場合、留意事項はなんでしょうか。

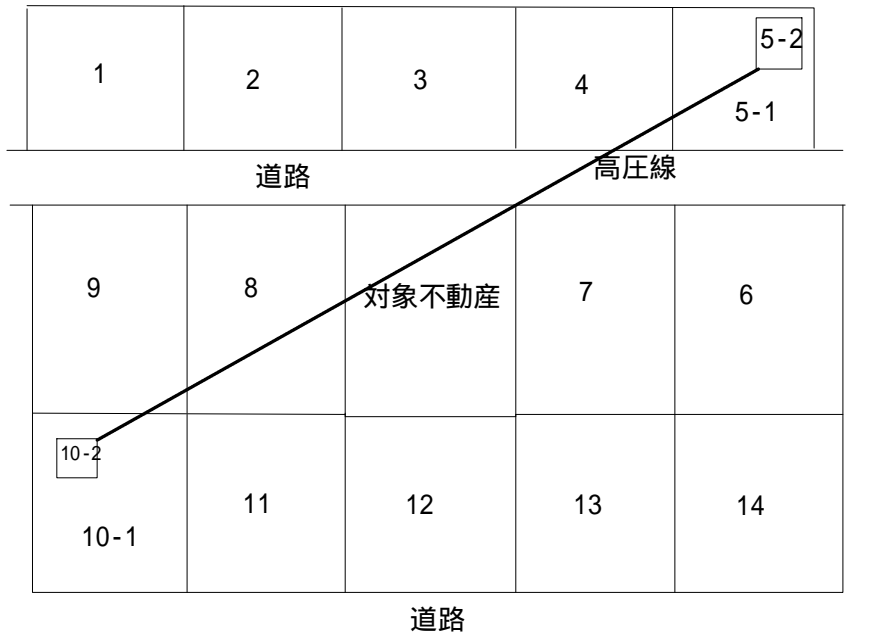
1	2	3	4	5-1 5-2
道路				
9	8	対象不動産	7	6
10-1 10-2	11	12	13	14

この問題を解く鍵は 5-2 と 10-2 の土地にあります。

こういった公図の場合、5-2 と 10-2 の土地にはよく高圧線鉄塔があります。

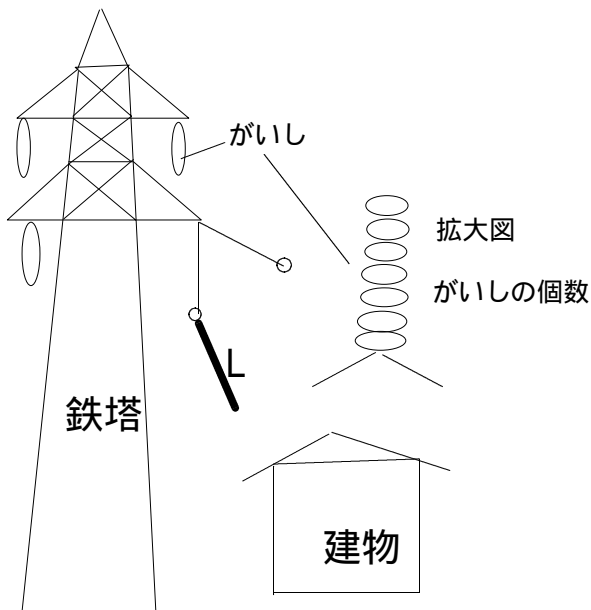
従いまして、下図のように 5-1、7、対象不動産、8、9 および 10-1 の土地には高圧線の地役権(登記簿乙区欄)が設定されています。地役権設定部分が一部の時、地役権図面が法務局に提出されていますので、どの部分が範囲なのか調べることができます。

ただ、こういった地役権は地主によっては嫌うため債権契約とし、登記されていないことがあります。地役権の登記がない場合、土地登記簿を見ただけでは地役権の有無はわかりませんので現地で確認し、高圧線管理会社(通常、電力会社)に問い合わせる必要があります。超高圧の空高く送電線があるとプロでも見逃すことさえあります。電力会社によっては地役権部分を分筆して地役権図面を提出しないことがあります。その場合、公図上分筆した部分が明白になります。



2 電圧

高压線は"がいし"の数によって電圧が異なります。具体的(長野県)には下記のとおりです。この"がいし"の数を数えれば、おおよその電圧が判断できます。



電 圧	がいしの個数
50 万ボルト	22 箇以上
15 万 4 千ボルト	10 ~ 11 箇
7 万 7 千ボルト	5 ~ 6 箇
2 万 2 千ボルト	3 ~ 4 箇
1 万 1 千ボルト	2 ~ 3 箇
6 千ボルト	1 ~ 2 箇

これは中部電力および東京電力のパンフレット"送電線付近に建物を建てられるお客様へ"を参考にしました。図は自分で作成しましたので一部記載が異なることをご容赦ください。



3 建築制限

(1)制限の内容

高圧線下の土地には建築制限が生じます。

上記図で言えば、太字Lの距離、これは離隔距離といいますが、電圧によって下記のとおり定められています。長野県で仕事をしてますと7万7千ボルトが比較的多く見られ、この場合、登記簿は以下のとおり地役権の表示となります。ただし、電気設備技術基準により登記簿上は離隔距離は3.75mになります。

登記簿に地役権が登記されていると離隔距離がわかれば、電圧が逆算できることにもなります。

電 圧	離隔距離(L)
50万ボルト	10.05m以上
15万4千ボルト	4.80m以上
7万7千ボルト	3.60m以上
2万2千ボルト	3.00m以上
1万1千ボルト	3.00m以上
6千ボルト	2.00m以上

順位番号	登記の目的	原因	権利者その他の事項
3	地役権設定	平成 10年4 月7日 設定	目的 1 地役権者は支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立入ることができる。 2 地役権設定者は送電線路の最下垂時に

		<p>おける電線から 3.75m 以上の範囲内に入る建造物の築造、工作物の設置、竹木の植栽ができない。</p> <p>範囲 北西部分六角形状に 44.44 m²</p> <p>要役地 省略</p>
--	--	---

(2)減価率

これは、当然電圧によって減価率が異なります。160,000 Vを超えてきますと建物は建築できませんので大きな減価率となります。77,000 Vですと低層建物の建築はできますので一般的に減価率は低いですが、その地域がマンション適地ですと減価率は大きくなるでしょう。農地、宅地、林地の場合でも減価率は異なりますし、鉄塔からの距離も大きく影響します。鉄塔近くでは売物件も需要が減退しますので価格設定を低くしたりします。

私は、高圧線下地の評価を多く手がけましたが、その中で 160,000V を超えていた物件(千葉県)があり、所有者はその土地を庭として使っていました。所有者は冬ともなると鉄塔の上から凍ったものが落ちてきて車が傷んだとか、微妙な音がする、地震や台風で倒れなにか心配だとかいろいろおっしゃってました。

鉄塔を嫌悪施設(電磁波等)と考える場合、心理的な影響から減価率が大きくなることは否めません。これを市場性の減価として反映することもあるでしょう。

減価率は一概に言えない面がありますので、各種評価基準を挙げておきます。

1)公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(用地対策連絡協議会)

大都市における商業地域等において当該電線路のために建築制限を受けているときは50%を標準として土地の利用状況、制限の内容その他の事情に応じて減価する。

上記以外の場合、事情に応じて減価する。ただし、当該電線路により土地の利用が妨げられないと認められるときは減価しない。

2)相続税財産評価基本通達 27-5

家屋の建築が全くできない場合：50%減価

家屋の構造、用途等に制限を受ける場合：30%減価

参考文献：「形状別土地と特殊な権利の鑑定評価」津村孝著 清文社

「ケーススタディ鑑定と補償」梨本幸男著 清文社

「特殊な画地と鑑定評価」土地評価理論研究会 清文社