

高圧線下地の土地評価について

花光 秀和¹

¹近畿地方整備局 奈良国道事務所 用地第二課 (〒630-8115 奈良市大宮町3丁目5番11号)

高圧線が土地の上空を通過することにより、その土地は制約を受けるため、土地評価に当たっては減価を考慮せねばなりません。ただし、実務においては専門家たる不動産鑑定士の意見に依拠する例が多く、必ずしも起業者において積極・能動的に評価しているとは言えない側面があります。これは高圧線下地の減価には様々な要因が複雑に関連しているためなのですが。そこで、本発表では、高圧線の法的規制の内容、土地所有者との契約の関係、土地評価にあたっての減価要因を整理することにより、今後の土地評価の参考となることを目的としたものです。

キーワード 高圧線, 土地評価, 地役権, 不動産鑑定

1. はじめに

奈良国道事務所では、大和北道路改築事業について2009年度に6.3kmが事業化され、現在用地買収を推進しているところです。用地買収は南北を貫く国道24号を拡幅する形で進めていますが、西側に高圧線が平行して施設されており(図-1)、買収地上には高圧線が通過している画地も多く見られます。こういった画地の土地評価にあたり、所内の議論、鑑定士の意見、各種資料により得た知見について整理するものです。



図-1 国道24号を北に臨む(大和郡山市内)

規定されています。これによりますと①低圧は、直流750V以下、交流600V以下、②高圧は、直流750V～7000V以下・交流600V～7000V以下、③特別高圧は、7000Vを超えるものの三種と規定されています。

数字だけ聞いてもわかりにくいと思いますので、具体的な例を挙げて説明しますと、発電所で発電された電力は、「送電線」を経て変電所へ送られます。通常この時点では、27万5000V～51万Vの電圧(特別高圧)があります。そして数次の変電所を経て徐々に電圧を下げ、最後の変電所(配電用変電所)にて6600V(高圧)にまで電圧を下げ「配電線」を経由し、電柱の上に取り付けられた変圧器により100Vや200V(低圧)に電圧を落とす。例えば、家庭等へ送られます。(図-2)

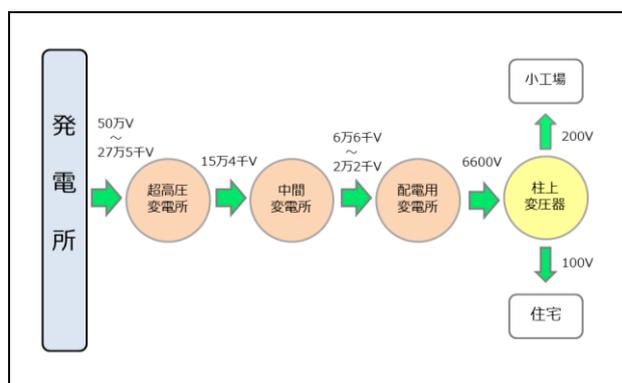


図-2 配電イメージ図

2. 高圧線下地の概要

(1) 高圧線下地とは

電気事業者が施設する電線には大小様々な物が存在しますが、これは経済産業省令(電気設備に関する技術基準を定める省令以下技術基準)によりその電圧の種別が

一般に、利用に制約を伴う「特別高圧架空電線」の土地を「高圧線下地」と呼んでおり、本稿でも特別高圧架空電線下の土地について特に検討することとします。

(2) 高圧線下地の制限の内容

上述の技術基準においては、電気事業者が電気設備に関して公共の安全を確保するため、様々なルールが定められています。また、基準に定める技術的要件を満たすべき技術的内容を具体的に示したものととして「電気設備技術基準の解釈」があります。

制限の内容として、まず、高圧線の使用電圧 170,000V を超える特別高圧架空送電線の場合は、建造物との水平距離を 3m 以上としなければなりません。わかりやすく言うと、高圧線の直下を含む側方 3m の範囲内に、建造物がある状態にしてはならないということです。(図-3)

これは、既に敷地上に 170,000V の高圧線が通過していれば、土地所有者は建造物を建築することができないため、敷地利用が妨げられることを意味します。

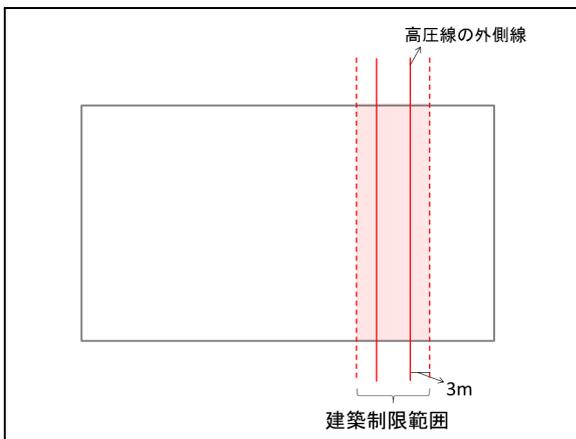


図-3 170,000V を超える高圧線下の建築禁止

また、高圧線の使用電圧が 170,000V 以下の場合は、送電線からの離隔距離 3m または、 $(3+c)$ m 以上の距離をとることによって、高圧線の直下にも建造物を建てることとなります。(図-4) なお、ここで c とは、35,000V を超える場合、35,000V を超える 10,000V またはその端数ごとに 15cm を加えた値の距離となります。

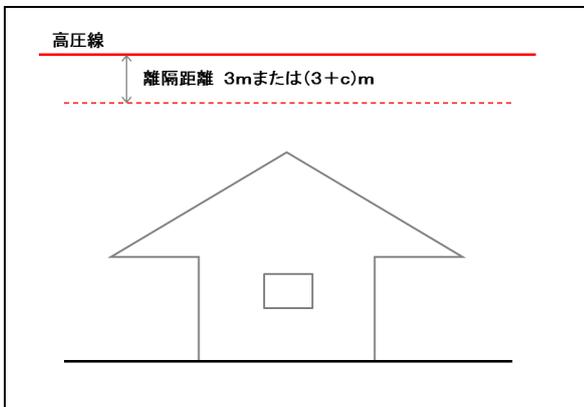


図-4 170,000V 以下の高圧線下の建築制限

ここで、注意すべき点としては、上記の制限の内容が

実は旧基準に基づくものであることです。2012 年に基準が改正されており、制限の内容としては、電線の種類により、さらに細かく離隔距離が定められており、制限の内容としては緩和されています。今後、電気事業者によって地役権設定が行われる場合は、新基準を満たす内容の地役権設定となる可能性があります。土地評価にあたっては、旧基準を満たすための地役権設定が大勢を占めるとされるため、上記旧基準を前提に説明を進めることとします。

(3) 電気事業者と土地所有者との契約について

技術基準は、電気事業者に対し、工作物等と一定の離隔距離を保つことを義務づけるものであり、土地所有者等の利用を制限するものではありません。このため、電気事業者は、線下の土地所有者との間で私法上の契約を結ぶことによって、技術基準に適合するよう利用を制限しています。

a) 地役権設定契約

最も一般的な方法としては、電気事業者が土地所有者との間に地役権(民法第 280 条)を設定することが考えられます。この方法によれば、地役権設定の登記を備えることにより第三者に対抗できますし、契約内容に応じて保守等のために線下の土地を使用することも可能となります。図-5 は、地役権が設定された土地の登記簿の記載例です。また、地役権設定の対価は、設定当初に一括で支払われるのが一般的です。

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地役権設定	昭和〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 昭和〇〇年〇月〇日設定 目的 電線の支持物を除く電線路を施設すること、及びその保守運営のための土地立ち入り、若しくは通行の認容ならびに当該電線路の最下垂時における電線から3mを控除した高さを超える建造物等の築造若しくは竹木の植栽禁止 範囲 全部 要役地 〇〇市〇〇町〇〇番〇 地役権図面第〇〇号

図-5 地役権設定の登記簿記載例

b) 債権契約

次に、電気事業者は、土地所有者との間に送電線架設保持に関する契約(債権契約)を結ぶことが考えられます。留意すべきは、債権契約による場合には、第三者に対しての対抗力がないため、たとえば、高圧線下地が第三者に譲渡されたときは、この譲受人に対しては契約の効力を主張できません。

c) その他(区分地上権、無契約等)

理論上は区分地上権(民法269条の2)の設定契約によることも考えられます。ただし、実務上は地役権設定契約によることが多いようです。

また、土地所有者と全く契約関係にないものも存在し

ます。この場合、土地所有者は何らの義務を負うものではありませんが、長期間継続的に高圧線が存在するような場合には、電気事業者は地役権を時効取得する可能性があります。

3. 高圧線下地の土地評価

(1) 基本的な考え方

国土交通省監修の「土地価格比準表（六次改訂）」において、高圧線下地について「高圧線下地を含む画地の場合は、その高圧線の電圧の種類、線下地部分の面積及び画地に占める位置等を考慮し、適正に定めた率をもって補正するものとする」と定めています。この「適正に定めた率」は実務上、専門家たる不動産鑑定士による意見書を取ることににより補正しているのが実情です。

(2) 減価要因の分類と整理

高圧線が土地の上空を通過することにより、具体的にどのような減価要因があるか分類と整理をしておきたいと思えます。

a) 物理的要因

上述の制限により、高圧線から離隔距離を保持することによって、建物の配置・構造等に制約が生じ、物理的に最有効使用が阻害されることとなります。たとえば、その地域では8階建てのマンションが最有効使用と認められる時に、高圧線が上空を通過することにより、離隔距離が必要となり5階建てまでしか建築ができない場合等です。

b) 心理的要因

- ・嫌悪施設としての心理的不快感
- ・強風時の風切り音による騒音
- ・眺望阻害
- ・危険感（たとえば、架空電線の回線数が多ければ安全性に不安を感じる）
- ・威圧感・圧迫感（大型鉄塔が近くにあれば圧迫感を感じる）
- ・テレビ・ラジオ等への電波障害
- ・電磁波による健康被害

c) 画地の面積・形状、送電線の通過位置

画地の面積・形状、送電線の通過位置によっても減価を受ける程度は異なります。たとえば、画地規模が大きい場合には、建物の配置計画により線下に駐車場や庭等を配置することにより利用阻害を低下することが可能となり、また形状によっても影響が少なくなる可能性があります。

d) 契約内容

地役権設定契約を結んでいる場合には、通常、土地所有者は、地役権設定時に電気事業者から一括で権利対価を受け取っています。この場合は、承役地の権利を切り売りしたものと評価されるため、その対価に応じた減価

もやむを得ないと考えます。また、無契約の場合には、土地所有者には、何らの義務も生じていないため、減価の程度は少ないと考えられます。

(3) 物理的減価率の査定

物理的減価率の査定においては、まず、その地域において、どの程度の建築物を建てるのが最有効使用といえるかを把握する必要があります。そして、技術基準等の制約により、建築物が実際にどの程度阻害されるかを比較し判断する必要があります。実務上は、国土交通省損失補償取扱要領の別記2土地利用制限率算定要領による「土地立体利用率配分表」、「建物階層別利用率表」が用いられているケースが多いようです。

(4) 減価率の査定にあたって参考となる数値

a) 大蔵省通達による基準

これは、国有財産を線下敷地として電気事業者等へ使用許可する場合の基準です。

原則として3/10とし、これが妥当でない場合は、1/10～5/10の範囲において変更が可能とされています。

現在は数次の改正を経て、阻害率を3/10として運用しています。

b) 相続税財産評価基本通達

税財産評価基本通達 27-5 の区分地上権に準ずる地役権の価額は、高圧線による地役権設定等を前提としており下記の割合により計算するものとなっています。

- ①家屋の構造用途等に制限を受ける場合 30%
- ②家屋の建築が全くできない場合 50%又はその区分地上権に準ずる地役権が借地権であるとした場合にその承役地に適用される借地権割合のいずれか高い割合

c) 電気事業者の減価率の一例

- ①宅地若しくは宅地化が予想される地域
 - i 170,000V以下
土地価格の25%を上限として補償
 - ii 170,000V以上
土地価格の50%を上限として補償
- ②林地等の当面開発の見込みがない地域
 - i 170,000V以下
土地価格の1/6を上限として補償
 - ii 170,000V以上
土地価格の1/3を上限として補償

d) 収用委員会の裁決例

土地収用法は、電気事業者が送電線を整備する場合に、その施設の公共性が高いことから収用適格を認めています。高圧線下地に対する都道府県収用委員会の裁決例で見ると、高圧線が土地の上空を使用することによる土地

の阻害率は土地価格に対して15～35%のものが多
ようです。(税・2010年12月号高圧線下地の評価)

e) その他

東京都の事例では、独自に運用基準を設けており、電
圧の種別・地目に応じて減価率を査定しています。

また、不動産鑑定士の意見書をいくつか読んでみまし
たが、物理的な減価を算出したうえで、画地の状況や地
域の実情に応じて上記の減価率を参考にしながら中庸の
数値を採用するケースが多く見られました。

4. まとめ

高圧線下地の減価は、最有効使用の阻害等の物理的な
減価要因のみならず、心理的圧迫感や電磁波による健康
被害への懸念等の数値化が困難な要因にまで及んでおり、
その査定は容易ではありません。

我々が、高圧線下地の土地評価に直面したときに重要
なことは、まずその画地の置かれている状況を正しく把
握するということです。上述したとおり、高圧線の電圧
の種別、線下地部分の面積及び画地に占める位置、土地
所有者との契約の内容、最有効使用の阻害等の調査を徹
底して行う必要があります。そして、画地の状況を踏ま
え、参考となる値への適用を行う中で、明確な答えは出
せないまでも「適正な率」の幅が見えてくるものと思
います。実務上、不動産鑑定士に意見書を依頼すること
と思いますが、専門家たる不動産鑑定士の意見だからとい
ってこれを鵜呑みにせず、起業者においても一定の判断
があつてしかるべきと考えます。

なにより、我々には、地権者に対して補償内容を適切
に説明する責任があるはずです。

本発表が、今後の土地評価の参考となれば幸いです。

参考文献

土地価格比準表(六次改訂) 地価調査研究会編著

土地価格比準表の手引き 地価調査研究会編著

公共用地の取得にともなう土地評価 難波里美著

特殊な画地と鑑定評価 土地評価理論研究会 著

高圧線下地の評価(税2010年12月号・ぎょうせい)