

不動産の価値講座<権利>篇—地役権

大野 興四郎(不動産鑑定士)

桃咲くや足投げ出して針仕事 處子(S22, 73歳*)

*「喜壽鮑」(昭和25年創元社刊)

地役権は、民法で「地役権者は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利を有する。」(第280条)と定めています。地役権は、なじみがあるのが電気事業者等の高压線下などの地役権から下水管等敷設の地役権のほか、通行地役権、眺望地役権、日照地役権等があり、それぞれ目的も違えば内容も多種多様で、地役権設定の範囲(登記があれば地役権図面が添付されます)等も異なります。高压線等の送電線架設の地役権でいえば、電気事業者等の変電所敷地等を「要役地」とし鉄塔間の山林などの土地を「承役地」として送電線を架設する目的で地役権設定することになります。(最近では登記がある場合が多いですが、古いものだけではない場合もありますから、調査時は上空もチェックを要します。航空写真等に基づいた地図には送電線の記載があるので、念のためチェック)

地役権設定価格はどうか…防衛省の「駐留軍の用に供する、土地の地役権権等の設定等に関する訓令」(H19.8.25)では、飛行場の一定範囲の空間に障害物を排除する目的等で地役権等を設定し、存続期間が10年以下の場合～50年を超える場合まで、更地価格に5～90%まで一定の割合を乗じて求めるとしている。

弊社で以前高压線下に中層の賃貸マンションが所在する土地の評価をしましたが、この場合、その地役権の設定契約内容によって、送電線の最下垂時 $3\text{m} + \alpha$ は建築不可。建築基準法上8F建築可能で、かつ最有効使用の場合で(存続期間は要役地の鉄塔が存する限り)6Fしか建たなかったという事実を、その阻害率を賃貸収入の減少等をもって査定した。地役権は、個々に特殊のケースが多いため、取引事例の数も少ないがあってもあまり参考にならない。高压線下地については、使用電圧・契約内容(位置、範囲等)等に応じて宅地・林地等で減価率が異なります。旧大蔵省では阻害率 $3/10$ を運用。電気事業者等々の実際の補償例では減価率は宅地等の場合17万Vで $\Delta 25\%$ を上限(林地等は土地価格の $1/6$ を上限)、17万V以上では土地価格の $\Delta 50\%$ を上限(同 $1/3$ を上限)として補償。なお、コンサルティングで私道に通行地役権を設定する事案があったが、これは建築当局の建築可能かどうかを念のため確認する必要があります。