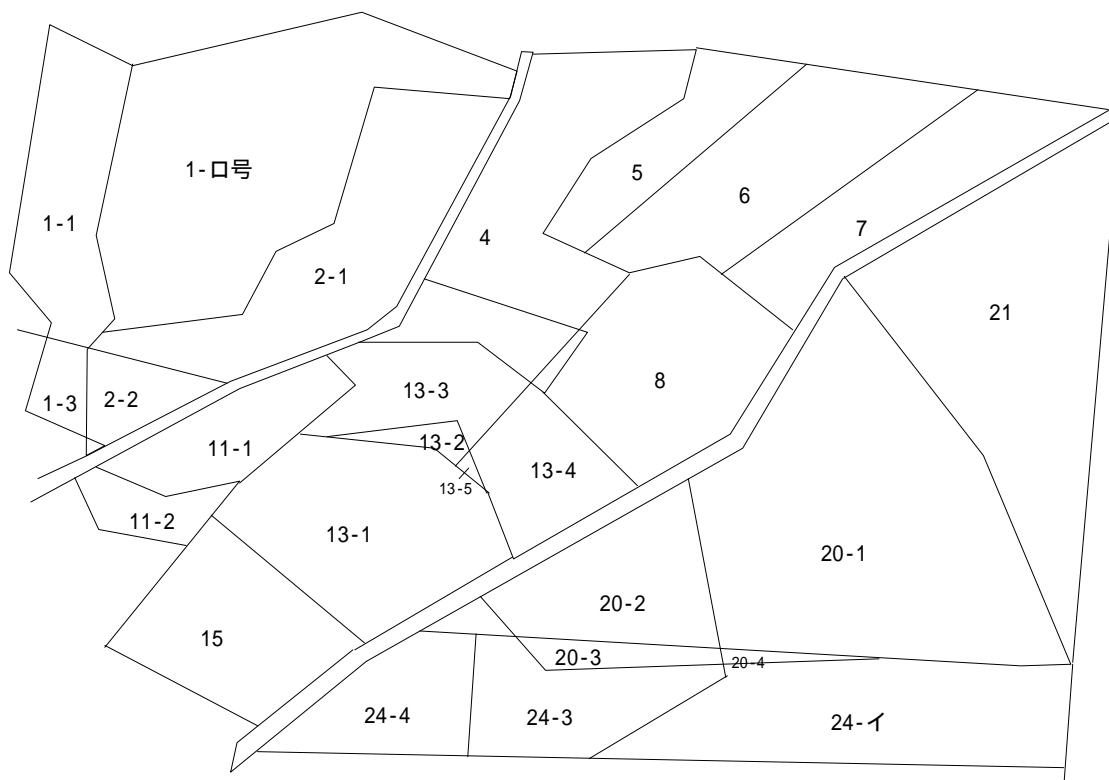


## 公図テスト 1

### 1 公図テスト

例えば、下図(想定)をご覧になって1～2分程度で道路部分がわかるようでしたら、ベテランの部類に入るのではないのでしょうか。正解は一番最後に記述してあります。



この問題を解く鍵は分筆にあります。分筆は費用(山林測量は傾斜地、伐採等大変)がかかるため何か理由がなければしないのが通常です。山間山林ともなりますと親番(明治以降分筆のしていない)が多く、図で言えば4～8番、15番、21番などが該当します。それに対し、1番、2番、11番、13番、20番、24番は分筆して1番1、1番3、2番1、2番2のようになっています。このように分筆した土地をつなげてみると公図上の形が浮かびあがり、実際の状況も見えてくる場合があります。

公図を数多く見てみると、形状や分筆地番の付け方によって、道路や河川部分がわかるようになります。1筆だけの分筆でしたらたいしたことないですが、何筆も分筆している場合、何かしら地域に変動があったと見るべきでしょう。それが、多量にあると原野商法のような場合もあれば、上記のような道路部分を分筆した場合もあるかと思えます。

このような土地は、最近金融機関の担保設定はされていないのが通常ですが、やたら設定してあると、以前ゴルフ場の買収の話があったとか、産業廃棄物処理場の話があったとか色々考えられます。林地地域にある山林の確定は非常に難しく、プロでも間違えることがあります。周辺土地の状況の把握ができれば対象不動産の確定にも助かると思いま

す。

### 3 正解

左から 1-3、2-2、11-1、13-2、13-3、13-4、13-5、20-2、20-3、24-3 これらをつなげてみると道路らしく見えないでしょうか。山林の分筆は、縄のび(実測面積 > 公簿面積)や縄縮みしていることが多いため現況と公図上の道路部分がはっきり一致しないことが多いのです。