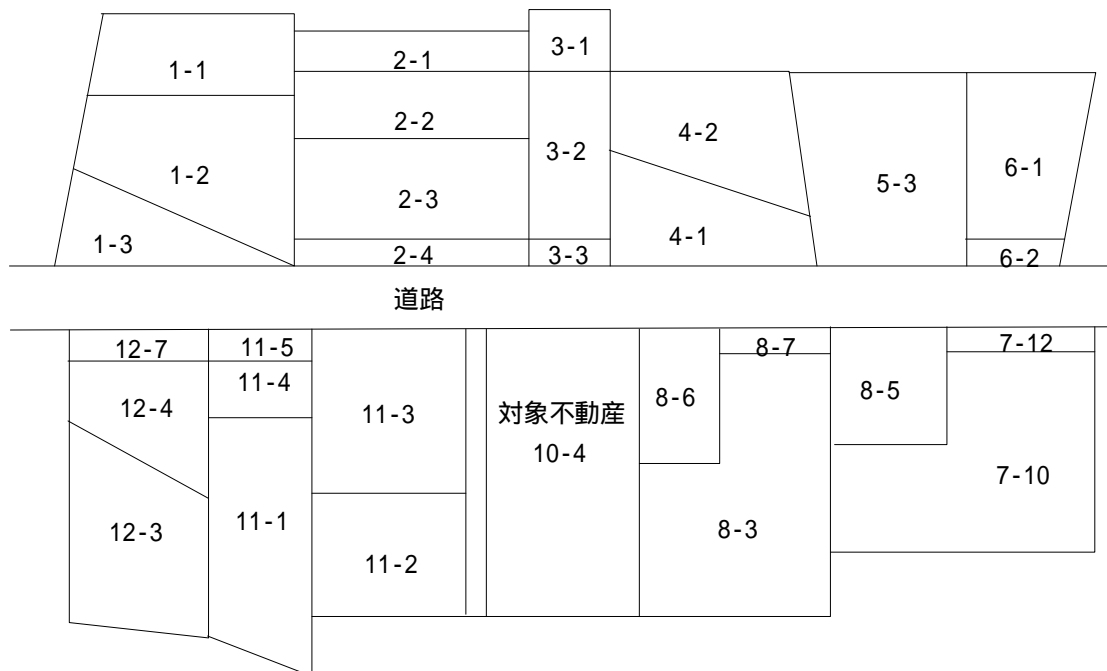


## 公図テスト 2

### 1 公図テスト

例えば、下図(想定)をご覧になって対象不動産を評価する上での注意事項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。なお、形状、奥行等画地条件は除きます



この問題を解く鍵は分筆にあります。対象不動産 10-4 は 1 筆ですが、周辺の土地は複数の土地で構成されている地域です。この中で気になるのが 2 番 4、3 番 3、6 番 2、7 番 12、8 番 7、11 番 5、12 番 7 です。これらは、いずれも横一線に分筆されてます。このような分筆が多くあるような地域は、都市計画道路により拡幅が進んでいる可能性のある地域です。

例えば 8m 道路を都市計画道路によって 14m にする場合、 $(14m-8m) \div 2 = 3m$  部分が拡幅対象となり、分筆する必要があります。この場合、既に事業認可を経て予算を確保し、用地買収に入っている可能性が高いことが多いのです。分筆してあるからといって必ずしも登記上の所有者が公共団体とは限りません。買収契約締結や振込等が遅れていることもありますし、登記名義は遅れて一括しておこなう場合もあるからです。

また、都市計画道路でなくても県道や国道の歩道整備により分筆することもありますほか、高圧線が通ることにより分筆することがあるほか、いろいろ考えられます。

拡幅に反対して分筆に応じない人がいれば、相続人同士が紛争中や所有者が行方不明で手続が遅れていることもありましよう。数少ないですが、先買権が認められて特定の土地だけ分筆していることも考えられます。

このように周辺の土地分筆の経緯や状況にも留意する必要がある例を挙げました。