

2019.05

〒195-0073 東京都町田市薬師台2丁目19番地8
TEL : 042-810-1134 FAX:050-3737-7127
<http://tochikaokum731.com/main/>
E-mail: tochikaoku.matsu@gmail.com

歳時記

【端午の節句】

「端午」とはもともとその月の初めの午の日の意味。奈良時代から続く行事で魔除けの菖蒲を飾ったり、この日に薬草摘みをするなど病気や厄災を避ける行事が行われた。武家時代になると「菖蒲」と「尚武」をかけて祝うようになり、江戸時代になると幕府は5月5日を重要な式日と定めて将軍に男子が生まれると祝うようになったことから、男子の誕生と成長を祝う行事となった。

今月の内容

【TOPICS】

所有者不明土地問題について

～所有者不明土地対策における不動産登記法の改正案～

【CHITCHAT】

GISのはなし

第4回 重ね合わせた地図～デジタル地図の構成～



所有者不明土地問題について ～所有者不明土地対策における不動産登記法の改正案～

先月号では所有者不明土地対策における民法の改正案について述べました。今月号は不動産登記法の改正案とすでに成立した法律について説明します。

1. 不動産登記法について

まず不動産登記法の改正案の説明をする前に、不動産登記法の全体像を知る必要があります。この法律は不動産登記に関する手続きを定めた法律で、明治32年に制定されました。平成16年6月18日に口語体表記となるなどの全部改正により内容が一新された後、平成17年の改正で筆界特定制度が新たに設けられ、現在に至っています。不動産登記法は大きく次のように構成されています。

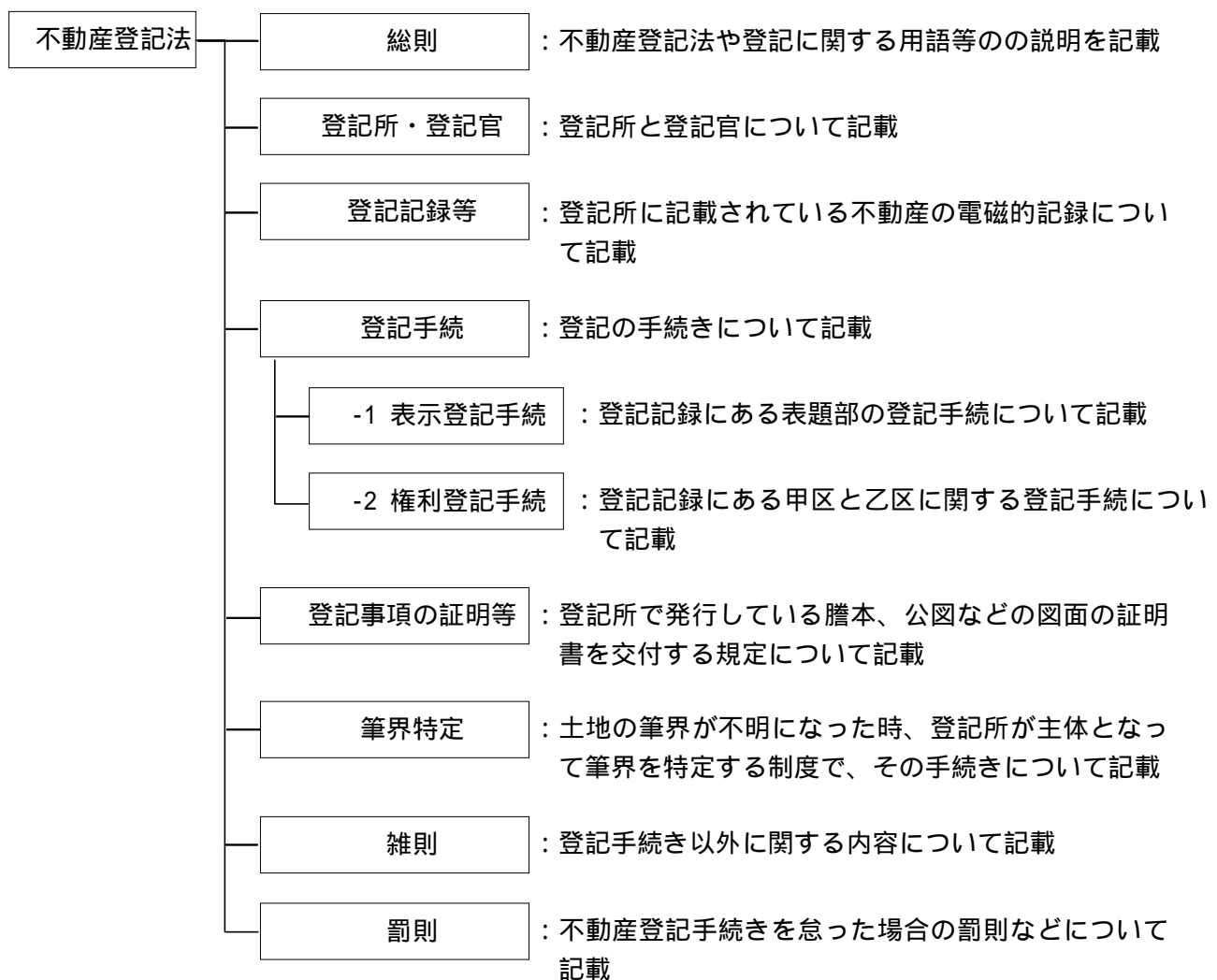


図1 不動産登記法の全体像

2. 改正を検討している項目

現在、相続登記の義務化が検討されています。相続登記とは不動産の所有者が亡くなった時、その不動産に記録されている登記名義人を亡くなった人（被相続人）から相続人に変えるための登記をいいます。現時点の不動産登記法には相続登記の手続きについて構成要素として記載されていませんが、権利登記手続きの中にある所有権登記の項目に記載されています。

現在の不動産登記法において、相続登記は不動産所有者の任意で所有権の登記を行うことができます。

ただし、第三者に対して所有権を明示するには早く登記することが必要です。また、登記名義人が相続人に所有権移転をしないまま亡くなった場合、相続人を特定して、所有権移転をする必要があります。この際、相続権利のある人全員の承諾が必要となるため、時間がかかってしまい、結果として不動産取引や公共事業の進捗に遅れが発生することがあります。

3.所有者不明土地を自治体が利用できる制度

不動産登記法に關係する法律に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」があります。2018年6月6日の参議院本会議で新たに可決成立した法律で、所有者不明になった土地に対して最長10年間の「利用権」が設定できるようになりました（この法律は今年6月に施行されます）。ただし「利用権」を設定できるのは、建物がなく反対する地権者もいない土地となります。「利用権」を設定するには次のような手順になります。

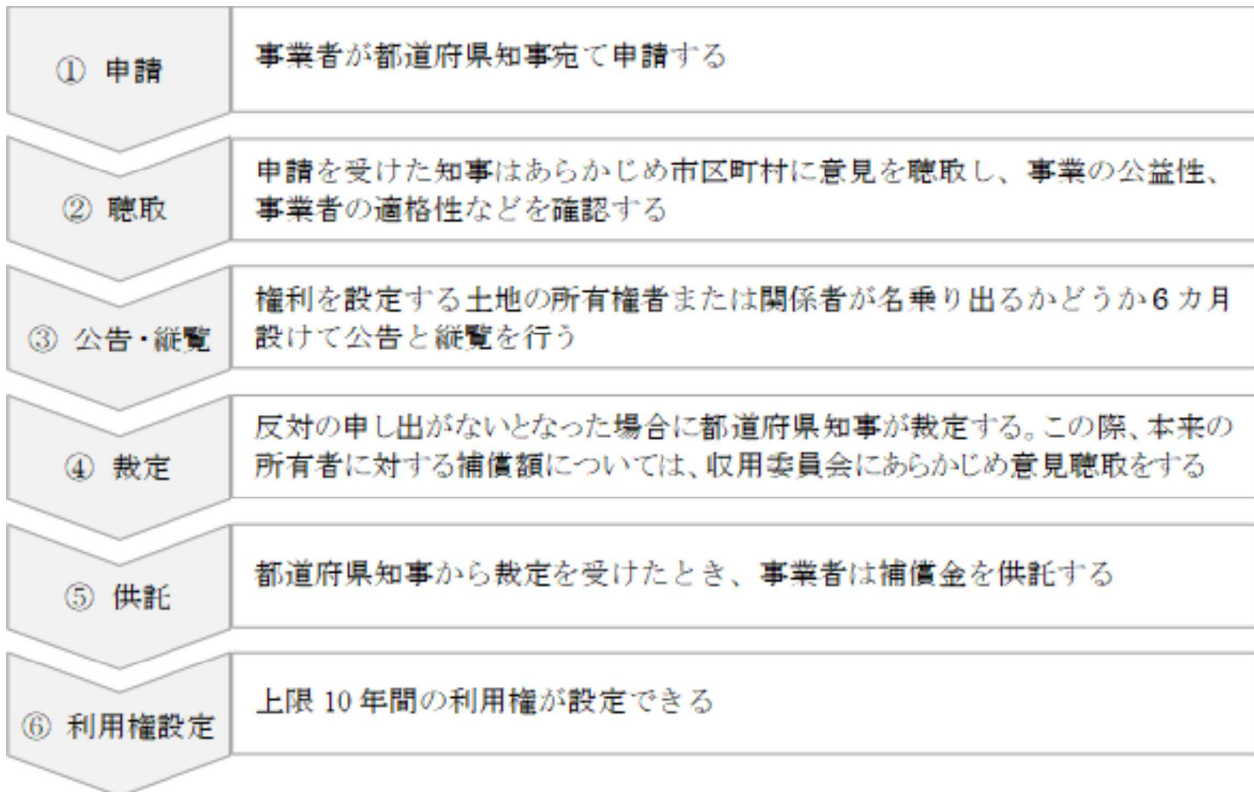


図2 利用権設定のフロー

利用権設定後に所有者が現れた場合は期間終了後に原状回復して返すこととなりますが、もし利用している者が期間終了後も利用したいとの申し出があって、それに対して所有者から異議がなければ利用権の設定期限を延長することができます。

この法律が成立したことで、道路工事などによる土地収用に費やす時間を抑えることができるほか、公益目的であることを条件にNPO法人などが直売所などを作ることできます。

以上、今年3月から今月号まで所有者不明土地の対策について説明してきましたが、いずれも制度化されるのは2020年以降になります。ただ、今後の相続対策の一つの有効な手段になるかもしれません。

次月号は新たなトピックスを伝えていきます。

【GISのはなし】

第4回 重ね合わせた地図～デジタル地図の構成～

先月号では、GISで使う機器についてお話ししました。デジタル地図は、この中の機器の一つであるデジタルタイザを紙地図を載せて記載されている地理情報をデータ化したものです。では、デジタル化された地図はどのような構成になっているのでしょうか。

デジタル地図は、レイヤ（層）と呼ばれるデータを何層も重ね合わせてできています。このレイヤは、テーマ別によって作成されています。例えば、行政区界、道路、建物などといった感じです。そして、これらのテーマは図形データと属性データで記録されています。図形データは点、線、多辺形の要素でできる地図要素です。これは、道路や河川、建物といった画面に表示されるものです。属性データは、一つの地図要素に付随する文字・数字情報のことで、属性情報とも言います。例えば、建物の場合だと建物名、階数、位置情報などになります。

属性情報は地図要素を指定すると、吹き出しのような形で画面に表示することができます。

デジタル地図は、先に書いたようにレイヤを重ね合わせて表示しているので、レイヤを表示/非表示にすることで、道路地図や河川地図といったテーマに特化した地図を作成することができます。

デジタル地図を作成する図形データには2つのデータ形式があり、それぞれ全く違った表現になります。今回は、この2つのデータ形式についてお話しします。

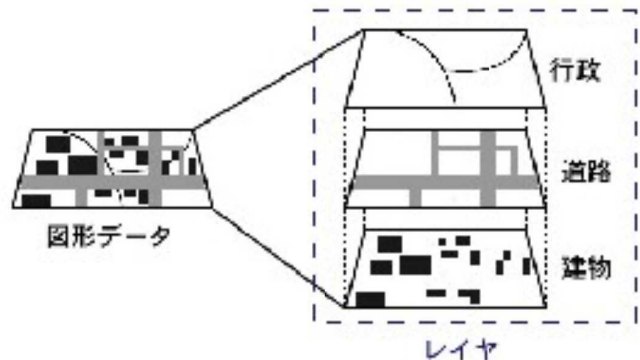


図1 レイヤと図形データ

ID	code	NAME	KANA
1	1001	東町	ひがしまち
2	1002	西町	にしまち
3	1003	朝日町	あさひまち

図2 属性データ

編集後記

外の空気が気持ちのいい季節になりました。さて、元号が変わるのに合わせたかよりの所有者不明土地対策に向けた検討がされています。制度が気になる方はチェックしてはいかがでしょうか。もちろん、今回紹介したものに限らず新しい制度や改正される内容については、随時事務所通信や当事務所のFacebookで紹介していきますので、気になる方はチェックしてみてください。

今月の表紙：カモミール

ヨーロッパ原産のハーブで、名前はギリシャ語の「地面のリンゴ」意味する「カマイ・メロン」に由来する。古代エジプトでは最高のハーブとして称えられた。カミレツ、カモマイルとも呼ばれ、ハーブティーやアロマオイルとして利用されている。