

# 加来新聞

平成18年3月6日  
Vol. 17

発行所 加来不動産(有)  
発行 加来 寛  
小倉南区守恒本町一十二  
二二三-一〇一  
(093)九六一五八一  
<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 不動産なんでも相談

隣の家の人が自宅を売却したのですが、新たに購入する人と、不動産会社が境界のことで尋ねてきました。敷地には境界などなく、結局ブロックの中心ということになりましたが、問題ないのでしょうか？」

早くも三月です。今月、来月にかけては不動産業界も一年で一番忙しい時期です。常に平常心を心がけ日々生活したいものです。

今回のご相談は「境界」についてです。結論から言うと、問題なくはないといったところでしょう。あまり詳しくは説明しませんが、私もよく売買の件で隣接地の方に集まって頂き、境界の立会いを御願ひすることがあります。そのときに一番困るのが、境界杭がないことです。その場合は法務局にも「地積測量図」がないことが多い

ですので、「字図(あざず)」と言われるものや、「建物図面」などの別の資料から判断します。しかしこれらの資料も参考にはなりません。正確なものではありません。区役所や市役所の建築課、都市計画課が保管する道路地図、道路指定図面などを調べます。そうすると、昔、道路を造る際に「道路はここからここまでですが間違いないですか？」など話をしているはずなので、その道路確定の立会人の説明や、立会いの事実が分かる可能性があります。これらも直接の根拠になるかといえは微妙なところですが、ある程度は説得力が出てくると思います。

## 吉田初美の感動体験！

Buon giorno! イタリア  
(ヴォン ジョール)



2月13日から主人の会社の休暇制度を利用して、夫婦で念願のイタリア旅行に行ってきました。オリンピック観戦には行けませんでした。ミラノ・ベネチア・フィレンツェ・ローマ・カプリを周遊しました。日本と全く違う建築物が多数建つ街並みは溜め息が出るほど美しく、二千年前の遺跡の前に立つと今がいつの時代なのか？と思う様な風景に囲まれ、感動体験の連続でした。ところで、イタリア人が日々の生活で一番お金を使うのは何かご存知でしょうか？...答えは、不動産と外食だそうです。700年前のアパートが現在も建っていて、入居者もおられるのには驚き！ですが、物件にはとことんこだわり、タンスの取手一つでも好みの物に替えるそうです。そして週末にはちょっぴりおしゃれをして、トラットリアで知人達とワインを片手に時を過ごす...優雅ですね。結婚十年記念に旅行に連れて行ってくれた主人に感謝！長期休暇を快く承諾して頂いた会社の皆さんに感謝！感謝！



【『お客様の生の声』はこちらの努力不足で集まっていますので、アンケートが集まるまでこのコーナーは随時変更させていただきます。まだまだ改善の余地があるようなので、これからも顔晴ります!!】

## 地域イベント情報

【ひなまつり情報】  
ぼかぼかの小春日和。お雛様巡りなんていかがですか？

天領日田おひなまつり：三月十五日、三月三十一日まで白田市豆田町隅町(JR日田駅から徒歩十五分)  
今も古い町並みが残る豆田町や隅町の旧家で絢爛豪華な雛人形や道具類を一緒に展示公開中！  
筑後吉井おひなさま巡り：三月十五日、四月三日まで福岡県つきは市吉井町内(天分自動車道朝倉ICより車約十分)

白壁土蔵の町並みを背景に吉井町内の旧家や町在住人が所蔵する「箱ひな」など二十一箇所の会場を中心に町中を散策しながら見学できます。

## 「境界」後半

境界には実は二つの種類があります。それは「公法上の境界(筆界・ひつかいともいいます)」と「私法上の境界」と言われるものです。なぜ「公法上の境界」と言うかといえますと、境界を定めるのが「国」だからです。私も調べて知ったのです。

が、もともと地番の境界を決めたのは明治時代の地租改正の地押し調査という測量によるもので、これは国が民間に土地の売買を認める際に区画したからだとそうです。  
この公法上の境界は、お隣同士が立会って「ここに決めましょう」と書面を交わしても移動したり、設定したりはできません。公法上の境界を決めることが出来るのは「裁判官」と「登記官」のみです。



これに相反するのが「私法上の境界」です。この場合は土地の持ち主の所有権の範囲で、「境界はここにしましょう」といいます。そうしまし「う」とお互いの話し合いによって決めることが可能です。これは公法上の境界とは別の境界が創設されたということです。  
この辺りで「？」と思う方もおられるかもしれません。今回のご相談の内容は、

この私法上の境界「この相談ということになりま

す。これはお互いの間では有効です。また公法上の境界と知ってか知らずか一致していればなんら問題はありませんが、もし第三者が購入して、その方が実測を希望し、結果的に公法上の境界と、私法上の境界が違った場合、公法上の境界が優先されます。どうしてもその結果に納得がいかないようであれば、分筆登記などをして、所有権移転登記をして私法上の境界に合致させることにより、第三者に主張するが、民事訴訟で解決することに

なります。ただ、基本的にはやはりお隣同士になる訳ですから、まずはよく協議することが先決なのは言うまでもありません。今、民事訴訟の話が出たのでついでにお話しておきますが、以前の境界確定訴訟は平均で二年程度かかっていたらしいのですが（結構長いですよ）、二〇〇六年一月二十日に「筆界特定制度」が施行されました。これは一体何か？というところ

の話が、今まで長すぎたので手続き上短縮できるようにになります、というものです。これにより半年程度で処理できる、ということになっているようです。

正直、境界のこととなると私たち不動産会社では解決できないことも多々あります。やはり専門家である、土地家屋調査士さんに頼むのが一番手っ取り早いでしょうね。私も良く相談しています（笑）

ここで境界についての問題！

Q1 境界杭が移動した場合、同じように土地の境界線も移動する？

Q2 境界杭を勝手に移動したり破損した場合、懲役や罰金がありますか、どのくらいでしょうか？

Q1 答え 当然しませんが、土地の境界は不変のものなので、境界が移動しても土地の境界が移動することはありません。まれに、自宅外回りの工事をする際に業者さんが失くしたりすることがあります。最初に念を押して伝えて下さい。トラブルの元です。

Q2 答え 刑法の境界は破損罪は5年以下の懲役、または50万円以下の罰金になります。ご注意ください（笑）



## 先月グッときた本の紹介

『ディズニー 7つの法則』



トム・コネラン著 日経BP社

自分が早く成長したい、よくなりたい、と思うなら現状を知り、良いお手本を見付け、それを真似ること。

私はよく、「人の真似はするまい」とか「オリジナリティを出さなければ」と思っています。それはそれでとても大事なことでしょうが、最近ちょっと変わってきました。どう変わってきたか、というお手本を見付けるようになりました。「学ぶ」の語源は元々「真似る」からきているので、真似るという行為も素直な気持ちがないと、自我が邪魔して難しいのだとか。ということは多少は素直になったのかなあ、と思ったりもします（笑）。私は二回しか行ったことないですが、ディズニーランドが好きです。それはただ単にテーマパークとしてではなく、企業として本当に凄いです。例えば園内の掃除の基準は、「子供がお菓子を落としても拾って食べられるくらいのレベル」だそうです。朝一番に行って手を地べたにこすり付けても汚れません（本当に）！またディズニーランドではお客様のことをゲスト（賓客）と呼び、従業員のことをキャスト（出演者）と呼びます。キャストがゲストの心を掴むために何をしているか？またキャストが喜んで生き生きと働くためにどんなことをしているか？など裏方では徹底しています。まだまだ足元にも及ばない状態ですが、少しでも近づけるように私自身、ハッキリと方向性を示し、皆が同じ方向に向かっていけるよう願っています！！

## 感動日記

【加来ゆかりの感動体験】

早いもので、事務所移転から一ヶ月が経ちました。事務所の中も落ち着き、仕事もスムーズに行えるようになってきました。まだ、看板が出てないもので、お客様から、ここは、加来不動産ですか？と尋ねられます。看板につきましては、只今発注しており、只今発注してあります。車や人通りの多い所で、とても良い場所に移動できて本当に良かったと思えます。一日も早く、こちらの地域に馴染めるように、社員一同張り切っています。いきたいと思います。今後とも、宜しくお願い致します。

【昇料隆彦の感動体験】

我が家の愛犬ミツキー（18オ・メス）が行方不明になりました。一生懸命捜したのですがなかなか見つからず諦めかけていたのですが、一週間後ようやく見つかったのです！二十歳の看護学生さんが、怪我をして道路でうずくまっていたミツキーを発見し、動物病院に連れて行き、その後自宅で預かってくれました。最近の若者は・・・などという耳にする昨今ですが、

世の中捨てたもんじゃいなと感動しました。母と妻は涙を流して喜んでいました。母はよほど感激したのか、わたしの知らないうちに新聞の読者のページに「お陰さまで愛犬ミツキーが見つかりました。ありがとうございます！と掲載していただきました（笑）

【加来寛の感動体験】

わたしの友人で、小倉祇園太鼓の保存会（白波会）と言います。を、その人がいるのですが、その友人が祇園太鼓のメンバーを引き連れて事務所の駐車場前でお祝いの太鼓を叩いてくれました。事前に、「かなりうるさいから、周辺の住民には声をかけといてくれ」とは聞いていましたが、予想以上の大音量に加えて、間近で叩く太鼓の音が体全身にビリビリ響いて圧倒されました。時間にして約二十分くらいでしょうか。気付けば周辺の方たちも何事かと、出てきていたのですが、いつの間にか祇園太鼓のギヤラーの一人として楽しんでました。演奏が終わった後は、私達も実際に祇園太鼓を叩かせてもらいました。演奏としての太鼓を聴いたのは初めてでしたが、やっぱり迫力ありました！