

加来新聞

平成18年10月5日
Vol. 24

発行所 加来不動産(有)
発行者 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

相続した敷地の一部に「地役権(ちえきけん)」というものが設定されていました。この権利はどつやら九電の電線の下にあるようなのですが、これはどんな意味があるのですか？また外せないのでしょうか？

この権利の意味は簡単に説明すると、他人の土地を、自分の土地の利便性を高める目的のために、利用する権利のことです。



さて、今回のご質問は「地役権(ちえきけん)」というものについてです。何やら聞き慣れない言葉だと思えますが、この権利は意外と身近な所で見受けられます。知って損はないです。まずはいっつもように結論からお話させて頂きます。地役権についてですが、

例えば自分の敷地までの通路に持分がない場合などに、他人の土地を通行する権利や(通行地役権)、他人の土地を利用して水を引く権利(引水地役権)、また、他人の土地に、眺望を確保するために高い建物を建てさせない権利(観望地役権)などがあります。

加来寛の感動体験！

感謝！感激



実は今回で加来新聞も24回目を迎えることになります。つまり丸2年経ったということですが！一番最初の新聞を久しぶりに読み返してみると、まずは片面だけなのに驚きました(笑)。二回目以降は裏表の両面使用させて頂いているのですが、これは新聞を読んでくださった方から、「どうせなら裏表のほうがり詳しく書けるし、読む側も分かりやすいと思いますよ。」とアドバイスを頂いたのです。そのお言葉を頂いた私は正直「えっ！！」片面だけでもかなりの時間を費やしたのに、両面は厳しいなあ。」と思ったのを思い出しました(笑)。実際に両面にするのにレイアウトや、どんな記事を書けるかなどかなり迷いましたが、それでもご相談頂いた内容を、紙面で伝えようと思うと両面あったほうがより分かり易く説明できました。その説明をする過程の中で一番良かったなあと思うのは、私自身がそのことをハッキリと理解していないと説明できないので、勉強嫌いな私はそのことについて一生懸命勉強するわけです。そうすることで自然とそのことに対してより深く知識を得たり、色んな先輩方に話を聞いたりする中で、人脈が出来たり、また加来新聞と一緒に同封しているハガキでのご相談を頂くのではなく(勿論相談もあります)、感謝のお言葉を頂けるとはホントに嬉しく、また励みになりました。ありがとうございます！また、次回三年目を迎えるにあたり「加来新聞」という名前を変更しようと思っています。その理由は、この新聞は私個人の意味を超越したものにしたいと考えたからです。これからもより一層の努力精進を重ねていきたいと思ひます。応援宜しくお願い致します。感謝！

地域イベント情報

【10月の催し情報】

「京町」対「室町」大なべバトル

白にち：15日(白)

場所：常盤橋周辺

時間：正午～14時

内容：京町と室町のオリジナル鍋を200円で食べ比べ！

水上コンサート

白にち：13日(金)～15日(白)まで

時間：18時～20時半まで

場所：紫江、S前水上ステージにて

内容：クラシックとジャズを水上ステージでゆっくりと堪能 無料。

「地役権」後半

これが地役権の意味合いです。つまり今回の九電の地役権の場合は、電線の下に建物を建てられたり、可燃物を置いたりしておくと、万が一電線が切れた場合、事故になる危険なのでそれは勘弁してくださいね、という意味合いで地役権の設定



をしていられるのです。ちなみに地役権設定時には金額は分りませんが九電からいくらかの費用をもらっているはずですが、この権利を外せばいいか？という質問ですが、今回のご相談の敷地にある地役権は外せませんでした(九電に確認済み)。ただし、九電の地役権に代り、九電の地役権の拘束力(電圧の關係で権利の内容が若干変わってくるのです)を緩和したり、一部だけ外すことが出来る場合があります。

ただし、今回の場合は地役権ですが、実はこの権利より拘束力が強いものが「地上権」と呼びますが、これが設定されている場合だと、建築できない可能性があります。ですが、この権利について100%建築できないというわけではなく、場所によっては地上権から地役権へと緩和できる場合もあります。少々時間と費用はかかると思いますが、(裏面へ)

また地役権には、その恩恵を受ける側と与える側と二種類に分けて呼び名があります。例えば自分の敷地に入るために、他人の通行路に敷地権を設定した場合は、敷地権を必要とする自分の土地のことを「要役地（ようえきち）」と言い、他人の通行路は当然所有者から承諾を得て権利の設定を行うので「承役地（しょうえきち）」と呼びます。これを合わせて地役権と言います。



ちなみに、地役権は登記しておかないと第三者には分りませんので、その土地を（承役地）を知らずに買った人には地役権の内容を主張できないのでご注意ください。逆にキチンと登記しておくことで第三者が承役地を取得しても地役権を主張できることとなります（承継できるといふことです）。また、地役権の設定が共有だった場合、自分の持分を勝手に消滅させることはできません。この地役権というものは、自分の土地の利便性を

あげるため、また第三者に対抗するためには大変有効ですが、担保価値としては（金融機関からみて）、相場よりも低くなります。どのくらいか、というのも難しいのですが、例えば地役権が敷地の入口にあり、その地役権が設定されているところを通らなければ自宅に入れないなどの場合は、例え敷地の一部にしか地役権が設定されてないとしても、敷地全体の評価としてはかなり低くなつてきます。その逆に奥の方が一部だけという場合であれば、その一部分について三割〜五割低くなるようです。

この地役権設定登記をする場合は、関わりある土地所有者の承諾をもらい、土地家屋調査士と司法書士に依頼して登記する形になります。地役権設定契約ではなくあくまでも登記をしなないと第三者に主張できません。ここは重要です。土地活用、不動産の査定、相続関係などの相談の方は不動産のところで相談したいのですが、事前にご連絡を頂けると大変助かります。有難うございました！
062-5811167

先月グッときた本の紹介

『体脂肪が落ちるトレーニング』



谷本道哉・石井直片著 高橋書店

「加齢とともに仕事などが忙しくなり、運動する機会は減っていくもの。動かなくなれば当然、筋肉も衰えて小さくなってしまいます。（中略）すると、動かさない筋肉の代謝がさらに低下し、疲れやすいカラダに。その結果、カラダを更に動かさなくなる・・・、これが加齢とともに太りやすくなるおもな原因であり、歳をとったら自然に太るわけではない。（著書より抜粋）」一時期、ベルトの穴が明らかに移動しているのに気付きました。よく考えてみると、仕事は遅く、また呑み事も多くなっていたので、それが体に現れてくるのは当然の結果でした。それからというも朝早起きして自分で考えたトレーニングを始めて体型を元に戻すことに成功しました。しかし、時間は有限です。より効果的にトレーニングできる方法はないのか？と思っていたところにこの本と出会ったわけです。「1日10分・クイック・スロー」で自在に肉体改造」というフレーズに惹かれて（笑）。実際やってみてどうかというと、やはり科学的に研究しているだけあって効果はあります。読んでみて思ったのですが、我流でトレーニングを行っていたメニューは効率的にとっても無駄が多く、実はメニューの順序を入替えるだけで効果が全然違ってきたり、今まで常識と思っていたことが実は全く逆のことだったり・・・。普段の生活でもこういうことがあるのではないかと気をつけております。何はともあれ、健康こそ最大の財産だと思ってお

感動日記

【昇料隆彦の感動体験】



約2か月ぶりに魚釣りに行きました。3月から7月上旬までは休みのたびに毎週のように行っていたのですが、7月・8月と仕事が忙しかつたのと、その他の用事があつたので、ぜんぜん行けませんでした。久しぶりに友達を誘い、豊前市にある池まで行き、ゴムボートも出して釣りました（ちなみに私がしている釣りは、ルアーと呼ばれる疑似餌でブラックバスを釣るルアーフィッシングです）。ゴムボートに乗って釣りをしてると、陸から釣りをするときよりも良く釣れるというのもあるのですが、天気がいい日にボートの上で仰向けになって昼寝をするのがとても気持ちがいいです！すくくリラックスできる瞬間です。休みを楽しんだな〜って思えます。これから冬に向かうにつれてあまり

釣果は期待できなくなるのですが、これからも暇を見つけて釣りに行きたいです。

【吉田初美の感動体験】



早いもので、あと三ヶ月で今年も終わります。十月になつて、少し涼しくなり秋の気配を感じますね。秋といえば、スポーツ、芸術、読書など色々ありますが、やはり私は「食欲の秋」が頭をよぎります。私の出身の京都の秋の名産といえば丹波の松茸や栗といったところでしょうか？福岡に来て思ったのは「果物が豊富なこと」です。今年の台風の影響も心配ですが、巨峰や梨・みかんなど新鮮で美味しくて、関西よりも安いのがとても魅力的です。先日、京都の両親が一年間「リッポの木」のオーナーになつていて、収穫したリッポを送ってくれて感動しました！一本の木に八十個の実がなつたそうなので、素人ではなかなか体験できない収穫作業も楽しかったです。果物狩りには長年行ってないので、久々に行こうかなと考えるとワクワクしています。