



平成21年6月8日

Vol. 56

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  
二十三・一〇一

(093) 九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

## 不動産なんでも相談

Q. 去年、畑を相続したのですが、その畑まで自宅から車で2時間近くかかります。先日様子を見にいくと、隣の畑の持ち主が勝手に畑を使っていました。声をかけて聞いてみると、何もしない状態だと雑草も生えるしもったいないので、管理する意味でも自分が使っているとのこと。確かに現在私は仕事をしていますし、農業の経験もないので自分ではどうすることもできません。しかし何の取り決めもなしに使われるのは問題があると思うのですが、使用するこゝとを形として表わせるよい方法はないでしょうか？

いよいよ梅雨入りしましたね。最近私は雨が好きになつてきたように感じます。特にこの時期の雨はサラサラとした清涼感を感じますし、雨がやむと新緑にのせる雨露がとてもキレイにみえます。また早朝自然の中を歩くと、田に水がはりその中で行儀よく稲が並んでいゝ姿を見れます。鳥のさゝえり、カエルやおろぎの鳴き声、小川のせせらぎ。前方の山々は朝もやに包まれ一帯がとても神秘的に感じます。

A. 田畑を相続すると農業の経験のない人や、経験はあるけれども別に仕事をもっている人は正直扱いに困るよう見受けられます。農業は人類にとってなくてはならない大切な仕事です。ですが、農業への国の対策、環境の変化、輸入の問題など様々なことを考えるときの担い手がなかなかいないのが現状ではないでしょうか。一筋縄ではないか今問題ですね。さて今回のご相談は、隣の畑の所有者が相続した畑を無断で使っているのに対して策はないですか、ということ。(利用権設定後半)

## 井料隆彦の感動体験！

ゴールデンウィークは釣り三昧で、ほとんど海辺で過ごしました。4～6月にかけてイカ釣りシーズン

という事もあり、友人5人とちょっと足を伸ばして山口県の川棚～特牛(こつとい)のちょうど中間くらいにある小さな漁港へ釣りに行きました。4月は門司の波止場でシラケイカという種類のわりと小さなイカを数釣りして楽しんでいましたが、イカ釣り好きの誰もが狙うアオリイカを釣ろうと山口県まで遠征しました。イカを釣るのが一番の目的ですが、自然を満喫できる場所もお気に入りです。山陰の海はとても透き通っていて海底まで見えるほどキレイです。それと夜になると満天の星空が癒してくれます。ドライブにもオススメです。本命の釣果の方は…夕方に750グラムと深夜1時近くに1050グラムのちょっと大物を釣り上げることができました！うれしいかぎりです！私たちはみんなしてタモ(網)を持っていくのを忘れてしまっていたので、隣で釣っていたお兄さんに頼んだところ快く貸してくれたので釣り上げることができました。どうもありがとうございます！

釣ったあとのお楽しみといえば…美味しいいただくことですよ。イカの中でも高級とされるアオリイカは美味でございました。普段、ブラックバス釣りをしているときはキャッチアンドリリースですし食べたりしないので「食べられる魚を釣ってきてよ～」とよく言われますが、イカはみんなに振舞うことができうれしかったです。余談ですが、ほとんどのイカは一年しか生きないってご存知でしたか？！私も今回はじめて知りました。

## ゴールデンウィークはイカ釣り三昧でした♪釣果は??



## 地域イベント情報

★週末のおでかけランチ、話題のピネガールレストラン  
△…この時季旬の桃狩りと体喜びオーガニックランチのバスツアー  
◎日時：7月10日(金)

◎時間：午前8時20分

JR小倉駅北口バス駐車場

◎場所：朝倉市ピネガールレストラン「時季のくら」

◎交通：バス貸切

◎費用：一般8900円

◎お問合せ：(093) 541-9311

※女性限定(夫婦可)

★「若松あじさい祭り」…6月の高塔山は「あじさい」と「夜景」の両方を楽しめまよ。

◎日時：6月14日(日)～21日(日)

◎時間：ライトアップ：19時半～22時まで

◎場所：高塔山山頂「芝生広場」の一角

◎お問合せ：若松区役所街づくり推進課761-5321

## 利用権設定後半

隣の畑の所有者が言うように、確かに何もせず放置するよりは畑として活かしたほうが良いとは思いますが。ただ、やはり勝手に使われると先々問題になる可能性は十分にありまゝす。そんなときには「利用権設定」という制度を考えみてはどうでしょうか。

まずは制度の特徴を説明します。先に断っておきますが、条件等は市区町村により若干違いがありますが、詳しくは最寄の市区町村の窓口でお尋ねください。

◎市区町村の農業委員会を通して利用権設定申出書を提出するので、お互いが安心でき、またトラブルが起きた場合、でも農業委員が仲介してくれる。

◎農地法の特例をうけ、許可が要らずに農地の貸借ができる。

◎設定期間がくれば農地は原状に回復して返還される。

◎小作料は双方で決定することができ、物納お金の代わりに採れたお米や野菜などで支払うことも可能。

◎小作料は一筆ごとにいくらと決め共有であれば全員の記名押印が必要。

今回のご相談のように田畑は所有しているが自分では農業はできない。さらには、その田畑を使いたいという方がいる場合には、どうつづけるかという制度はないかと思ひます。(裏面)



ですが、利用権を設定するためには必要な条件があります。その条件とは、

①利用権を設定できるのは、市街化区域以外の農地になります(つまり調整区域や未練引きなどの区域になるということ)

②利用権を新規で設定する場合、原則として、農地を借りる農家は農業委員会の規定に準じて、30アール(3000㎡)の面積を耕作することが必要です(30アールが農地法の下限取得面積です)

③利用権を設定する者が(借りる人)農業により自立しようとする意欲が認められること

④利用権設定申出書の提出のタイミングは年4回。その期間に申出書を提出しその後、市の公告日に所定の場所(南区の場合は南区役所内)にて利用権設定がなされたことが揭示されます



なお、年4回の受付日およびその後の公告日は次の通りです。

- ◎2月1日～2月末受付
- ↓5月21日に公告
- ◎5月1日～5月31日
- 受付↓8月21日に公告

◎8月1日～8月31日  
受付↓11月21日公告  
◎10月1日～10月31日  
受付↓1月21日公告

となります。また小作料に関しては基本的には双方で決めることができるのですが、小倉南区、北区、門司区に關して言えば小作料の標準額というものがあ



10アール(10000㎡)当りの数値として、水稲であれば、基準収量430キログラム480キログラムに対して15,000円、16,000円。野菜であれば7,000円となっておりますので参考にしてみてはいかがでしょうか。

以上が今回のご相談のアドバイスです。

「衣・食・住」の中でも「食」という大きな役割を担う農業は今後も様々な意味で注目されていくのではないかと思います。農業のことは詳しくは分かりませんが、将来的には不動産という仕事を通して何かのお役に立てればと密かに思っております。

## 先月グッときた本の紹介

### 『素心学要論』



池田 繁美著 モラロジー研究所



私が【人生の師】と仰ぐ、池田繁美先生の著書です。何やら堅苦しい題名の著書ですが、この著書で池田先生が伝えたいことは『素直になることで人生がうまくようになりますよ』ということです。また『素直とはこのような心の状態のことを言います』とも語っています。著書ではその要点をまとめてあり、具体的な実践方法などとても分かりやすく説明されています。読めば「なるほど、そうだろうな」と思うことばかりです。ですが、いざ自分ができているかというところ全然できておりません。人の欠点ばかり目に付いたり、自分のことばかり優先させていたり、言い出せばキリがありません。しかし徐々にではありますが、諦めずに腰をドカッと据えて取組んでいこうと思います。子は親の鏡。スタッフは代表者の鏡。著書の中にもこう書いてあります。【中心となるべき親や経営者が、子どもや部下が相手だからといって乱暴な言葉を使うようでは困ります。今度は子どもや部下がそれをマネし、やがて荒っぽい家風や社風をつくりだしてしまいます。同時に、親や経営者の品位も疑われることでしょう。(本文より)】耳の痛い話です。私の課題はまだまだ山積みのようなですね。この著書をまずは百回くらい読む勢いで取組もうと思います。

## 感動日記

### 【加来寛の感動体験】

先月、妻の誕生日に会社から「家族誕生日休暇」をいただき、家族で若松のグリーンパークへ。子どもと芝生や公園でクタクタになるまで走り回り、その後は偶然見つけた芦屋のヒーリングスペース「ステアバ」というところで、広々とした家族風呂につかり癒されました♪帰りには、ぶどうの樹というお店で食材を買込み自宅にてゆっくりお誕生日会を開きました。食事は相変わらずにぎやかでしたが、ケーキを皆で食べるときに息子(3歳)が妻に「プレゼント！決して上手くはありませんんでしたが、一生懸命に歌うその姿に本当に感動しました♪」

### 【鈴木恭蔵の感動体験】

ついに私にもやってきました。去年の終わりに兼ねてからの念願でありました禁煙。しかし禁煙を始めてから、半年。あきらかに一回り大きくなりました。そうです。メタボリック症候群がやってきました。家に帰ってゴロゴロばかりしていたこともあるのかもしれない。(妻の祟りかもしれません。笑)とにかく、心機一転これを機に運動をしようと思がけております。腕立てや腹筋を鍛えることはもちろんのこと、天気の良い日は自転車通勤することも始めました。夏に向けて頑張ります。

### 【園田博美の感動体験】

良く晴れた日曜日にフリーマーケットを体験しました。もちろん振り出し物はないかしら？とちよくちよく買いたい手側は、経験していましたが売り手側は、初めてのチャレンジです。予想以上に準備する物や段取りが多く驚きましたが、段々とかソレっぽく出展する事が出来ました。女の子なら誰もが幼少の頃経験のある「お店屋さん(このお店)」がそのまま実在化したような空間でのんびりと売り手を楽しむ事が出来ました。しかも1つ100円もしない物がお客様様の目にとまり売れた時意外と大きな感動味わえるんです♪皆さんも「お店屋さん(このお店)」いかがですか？

### 【石川明人の感動体験】

今年の八月で車の車検が来るということもあり、思い切って車を買換えることにしました。車自体はまだまだ走れるのですが、車も人間性としてもワンランク上を目指したいという自己投資のためです。私は車に關してはまるで素人。購入にあたって不安な気持ちが大いに入、当社の鈴木さんより良い人を紹介してもらい、安心して購入することができました。私にとって車の購入は大きな出費。様々なことを考え不安になりました。しかし私達の仕事は不動産。お客様にとつては車の購入ではありません。不安があるのではないでしようか。もっとお客様立場に立つて、もっと真剣にお付き合いさせて頂こうと思えました。