



平成25年1月10日

Vol. 99

発行所 加来不動産(株)

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. 持分がない私道は、私道の所有者に「使用料を払わないと通らせない」と言われた場合はどうなりますか？」

公道にでるために隣地の私道をとおらないといけません、その私道に私の持分はありません。ですが、同じようにその私道をとおらないと公道に出られない近隣の方々と数年前に私道の所有者に交渉して、上下水道をいれさせてもらいました。そのような経緯があるのですが、先日、私道の所有者が「使用料を払わないとこの道をとおらせないようにする」というようなことをチラツと口にしていました。住んで20年以上になります、使用料を請求された場合は支払わないといけないのでしょうか？

明けましておめでとー  
ございます！

この平成25年も皆さま  
まにとつて実り多い充実  
した一年になるよう心よ  
り祈念いたします。

またこの一年もよろし  
くお願いいたします♪

A. 払わなくてよい可能  
性もあります。

しかし、近隣の方もふく  
め、使用料を払って近隣  
関係者も通行可能とする  
内容の契約を締結するこ  
とが望ましいと思います。

(私道の通行権後半へ)

## 柴田 知彦の感動体験！

はじめまして！このたび加来不動産(株)に入社しました柴田知彦(しばたともひこ)と申します。以前は食品加工会社に勤めておりましたが、縁ありまして加来社長の下で学ばせて頂いております。担当は貸貸・管理です。9月から加来不動産にお世話になり、気付けばあっという間に三ヶ月がすぎました。初入社前からさっそく業務に同行し、加来社長と福岡の国土地理院にて終戦直後の航空写真を物件調査の一環として確認し、管理物件の除草作業をおこないました。初入社の日には素手でのトイレ掃除からはじまり、「加来不動産のたのしい朝礼」と題した朝礼のなかでは笑顔の練習を初体験したりとさまざまな洗礼を受けました。

正直、わたしが不動産業の職に就くとはまったく考えてもいませんでした。元々、わたし自身、不動産業に興味をもったことがなく、ためらいもありましたが、縁あって加来社長と知り合い、声をかけていただいたことがこの業界にとび込むきっかけになりました。まだまだ知識もとぼしく、仕事も満足にこなせず、他の社員の方々にサポートされてばかりですが、日々の仕事をたのしみながら取り組んでいます。これからどんどん知識をふやし、加来不動産と共に成長できるようがんばっていきますので、よろしくお願ひ致します！

入社したばかりです♪  
宜しくお願いいたします！



## 私道の通行権後半へ

■私道(じみち)とは？  
道路には『公道』と『私道』があります。

『公道』とは道路法で定められた道路のことで、一般国道、県道(都道府県道)、市町村道、高速自動車道などが代表的なものです。

かわって『私道』とは、公道以外の道路で、個人(法人)が所有している道路です。持分をもたない私道を通行するには原則として所有者の承諾が必要です。



## ■私道通行の種類

私道通行の種類を大別すると

①通行地役権(つうちこうちえきけん)

②債権契約(合意)によって成立する通行権

③袋地通行権(囲繞地通行権・いにようちつこうけん)

というものがあります。

①通行地役権・・・これは他人の土地をとり自分の土地に入入りするために(通行の用に供すること)使うことができる権利のことです。

この権利が設定できていれば安心ですが、一般的にはなかなかおずかしい(すくない)のが現状です。



②債権契約(合意)によって成立する通行権・・・私道を借用するために使用料を支払う(有償)貸借契約(民法601条)、使用料を支払わない(無償)使用貸借契約(民法593条)によって私道を通行することができます。

ただし、使用貸借契約(無償契約)での契約は私道所有者の都合で左右されてしまうので、基本的には使用料を支払ってきちんと賃貸借契約をすんだほうがよいでしょう。

(裏面へ) ↓

③袋地通行権（開繞地通行権）により、周囲を他人の土地にかこまれて公道にできることのできない土地を袋地（ふくろち）といいます（左図参照）。



袋地の所有者は公道に  
るために周囲の土地を  
通行することが認めら  
れており（民法210  
条）、この袋地所有者に  
みとめられる通行権を袋  
地通行権（または開繞地  
通行権）といいます。

ただし、通行する場所  
や方法に制限があり、ま  
た基本的には通行する周  
圍の土地の所有者に使用  
料を支払わないといけま  
せん。

■まとめ

ここまで通行権につい  
て説明してきましたが、  
実際の取引において多い  
例は、ながく居住してい  
る場合は使用料が発生



しているケースはごくわ  
ずかです。ほとんどが、  
私道の所有者が好意的に  
認めているか黙認してい  
る状況です。

また回答にもすこしふ  
れておりますが、ながい  
間、使用料も発生してお  
らずこのような状態が続  
いているような場合には、  
黙示的な通行権設定の合  
意とみられることがある  
ので、ご相談のように急  
に「使用料を払ってくだ  
れ」と言われても、最終  
的には支払わないでよい  
可能性もあるということ  
です。

《編集 加来》

地域情報

★【第13回 小倉食市食  
座】：北九州のおいしい  
ものが小倉に大集合する  
食の一大イベント！絶品  
グルメブースや、限定メ  
ニューが楽しめる店舗が  
登場！

◎日時：2月8日（金）  
2月14日（木）

◎場所：小倉駅前・京町  
・魚町銀天街・井筒屋・リパ  
ーウォーク北九州・コレット  
／「ヨ・アミュープラザ」且過  
市場・勝山橋 界限 など  
◎お問合せ：「小倉食市  
食座」実行委員会 電話：  
09315216801



先月グッときた本の紹介

井料の

『置かれた場所で咲きなさい』



渡辺 和子著 出版：幻冬舎

「置かれた場所で咲きなさい」というタイトルに誘われ、手  
にしてみました。人間らしくそして幸せに生きていくための知  
恵がたくさん詰まった一冊です。

この現代社会はなにかとストレスも多く「悩み事なんてない  
！」と言い切れる人はほとんどいないのではないのでしょうか。  
そうは言うものの、だれでも「こんなことで悩んでいるのは私  
だけかもしれない」と不安になることがあると思います。

私自身もこのような思いを抱くことがおおいのですが、この  
本を読みおえたとき「みんなも同じように悩みをもっているん  
だ」と思えたと同時に、85歳になる著者がかさねてきた人生  
のあたたかみがこの本を通じて私の心に伝わってくるようでした。  
そのあたたかい言葉の数々に触れて、迷いから抜けだす勇  
気ももらえた気がしています。この本にある「悩みを抱えている  
自分もまた、いとおしく思うことです」というフレーズは、  
老いをおかえている著者ならではおだやかさに満ちたことば  
だと思えます。今後進むべき道に迷ったときに、もういちどこ  
の本のページをめくり、そのときの私の心にひびくことばをま  
た探してみたいと思っています。

感動日記

【加来寛の感動体験】

ついにわたしの携帯がス  
マートフォンに変わりました。  
「使いにくい」「充電がすぐに切  
れる」などの酷評に加えて  
デジタル機器オンチなわた  
しはスマホに替えることに  
抵抗しておりましたが、時  
代の流れや業務に活用して  
いくためにも必要だろうと  
意を決して購入しました。  
スゴイですねスマホ！こ  
んなにスマホが楽しくまた好  
奇心をかきたてるものだ  
は思いもよませんでした。  
まだ使いこなせていません  
が、スマホという新たなア  
イテムを駆使しつつ楽し  
ながら業務にも活かしてい  
こうと思っています。

【井料隆彦の感動体験】

ある勉強会に今年一年も  
参加することができました。  
毎年、十二月の勉強会のあ  
とには、参加者のご夫婦が  
手打ちそばを振る舞って  
くださいます。早朝3時から  
起きるそばを打ったりいろ  
いろな準備をし、20人  
を超える参加者分を用意し  
てくださいます。とってもお  
いしくて、「これで無事に年  
を越せるな」と毎年思いま  
す。いつもありがとうございます。  
その他にもおにぎ  
りを握ってくださいる方やシ  
ュートレンというドイツの伝  
統菓子を作ってきてくださ  
る方、みかんを持ってきて  
くださる方もいらっしゃい  
ました。

まじめに学び、そして和  
気あいあいと楽しい時間も  
すごすことができる。とて  
も幸せを感じられる一日で  
した。

【園田博美の感動体験】

山口県岩国市の「いろり  
山賊」に行ってきました。  
以前TVで一度だけお店の  
様子を見たことがあり魅惑  
の雰囲気満載のこの店に  
つか行ってみたいと思っ  
ておりました。真つくらな山  
道を車で走っていますと向  
こうの方にぼんやりと明か  
りが見えはじめます。そし  
てつぎの瞬間目を疑うよう  
な光景がインパクト大でど  
び込んできました。古いお城  
を改装してつくられた店内  
や屋外にコタツがあったり  
などなんとも不思議な空間  
です。滝の音を聞きながら  
竹串に刺さった『山賊焼き  
』を豪快に美味しくいただ  
きました。ごちそうさまで  
した。

【石川明人の感動体験】

去年は人生での大きな出  
来事である結婚をし、仕事  
においてもプライベートに  
おいても、とても充実し勉  
強をさせてもらえた年です  
でした。先月の十二月のクリ  
スマスイヴに、二年連続同  
じお店でもおいしい料理  
を堪能し満足しました。そ  
の時にふと一年の出来事  
を思い返し、この料理のよ  
うに満足ではあるが、まだ  
上達していくのだからと  
いう期待感を自分に重ね  
て感じました。今年はず  
ががんばります。