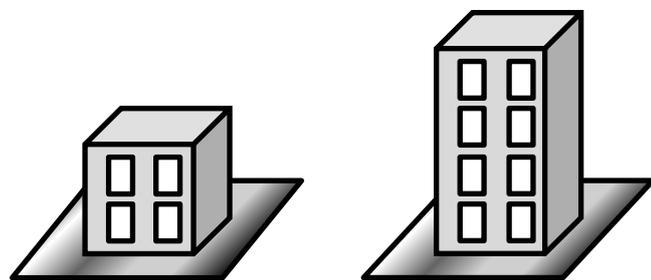




不動産の広告を見ると、よく「容積率」とか「建ぺい率」という用語が記載してあります。この二つの用語、特に「容積率」とは不動産の価値を判断するうえで、とても重要な数値となっています。不動産の価格を判断するには、もちろん駅からの距離とか周辺の環境も重要ですが、今回は、この「容積率」の意味を中心にお話したいと思います。

この「容積率」とは、簡単に言うと、「敷地面積に対して建てられる建物の規模の制限」を規定しているものです。具体的に「容積率 100%」と規定されている地域では、100 m²の土地には 100 m²×100%=100 m² (延べ床面積) までの建物しか建てることできないことになります。「容積率 200%」なら 100 m²の土地に対して延べ床面積 200 m²までの建物が建てられることになります。つまり、この容積率が 2 倍であれば建築できる建物は 2 倍、4 倍であれば 4 倍の大きさの建物が建築できることになります。

同じ広さの土地で容積率が異なると、**容積率の高い土地のほうが大きな建物を建築できること**になりますので、その分**土地の価値が高くなる**わけです。もっとも容積率が 2 倍なので土地の値段も 2 倍！！ということには残念ながらなりません、アパートを建築した場合であれば家賃の総額は 2 倍近くの収入を得ることができます。



容積率 100%⇒2 階建

容積率 200%⇒4 階建

ただし、**容積率は土地が面している道路（以下「前面道路」といいます）の幅員が、12 m未満の場合には制限される**場合があります。都市計画法による「用途地域」が「住居系」の土地では「前面道路幅員×4/10」、「用途地域」が「住居系以外」の土地は「前面道路幅員×6/10」に制限されてしまうのです。つまり、容積率が 400%の地域にある土地であっても、前面道路の幅員が 4 m しかなければ、「住居系」の用途地域の場合は $4\text{m} \times 4/10 = 160\%$ 、「住居系以外」の用途地域の場合は $4\text{m} \times 6/10 = 240\%$ に制限されてしまうのです。

なお、**前面道路の幅員が 4m未満の場合には 4mとして計算**します。従って前面道路幅員が 3m しかなくても「住居系」の用途地域の場合には $3\text{m} \times 4/10 = 120\%$ とはならず 160%として計算されます。

また、「建ぺい率」とは「敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のこと」をいいます。敷地に対して建築できる建物の広さ（建坪）を制限しています。不動産広告を見るとたまに「建ぺい率、容積率をオーバーしています」というものも見かけますが、これは特に注意が必要です。簡単に言うと違法建築です（既存不適格建築物と言って違法でない場合もあります）。そのため**金融機関の住宅ローンの審査に通らない**こともあります。また、建物を取り壊して建て替える場合にも、**現在の建物と同じ規模のものは建築できない**ことになります。3 階建ての建物が建っていたから 3 階建ての建物を建築するつもりで購入したけど 2 階建てしか建てられなかった・・・などということもありますので、ご注意ください。