

「容積率」って何？
一言でいうと土地面積内でどのくらい建物に使えるかを示したのが建ぺい率、延床面積の上限を示したのが容積率です。
たとえば「面積100㎡、建ぺい率60%、容積率200%」という土地に家を建てる場合、1階の床面積の上限が60㎡で、延床面積の上限が200㎡です。そのため、このような土地では床面積が60㎡の3階建ての家が最も無理です。

建ぺい率に関してはこれだけを知っていれば十分ですが、容積率については色々と複雑な要素が絡んでいて、都市計画上で指定された用途地域に応じて上限が定められています。
一般的な街並みは、ほぼ同じような建物が並んでいるのが通例ですが、これは容積率や高さ制限等の規制がかかっているからで

TOPICS 東京駅前の新丸ビルが、8階から38階建てになった理由とは

容積率の緩和が老朽化マンションに対する切り札に

東京駅の目の前にある38階建ての新丸ビルは、昭和27年に建設された8階建ての旧丸ビルを建て替えたものですが、特例制度を利用して、3階建てである東京駅赤レンガ駅舎の余った容積率を譲り受けるという緩和措置により誕生しています。そこで今回は建ぺい率と容積率について考えます。

あり、逆に言うと突出した建物があった場合、容積率で何らかの優遇措置を受けている事が多く、容積率が緩和されればそれだけ大きな建物を建てる事が出来るようになります。

容積率の計算から除外される「不算入」とは？
容積率には「不算入」という例外措置がいくつかあり、その認定を受けた場合は、延床面積の計算から除外され、使える空間が広がります。

例えば、住宅の天井裏は「高さが平均で1.4m以下」「直下階の床面積の50%以下」という条件を満たせば収納目的(居住用でない)と認定されて延床面積から除外されます。書斎や趣味の部屋、収



11:00~21:00 (LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00 (LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麺処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽
3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り



ハウスドゥ！帯広店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

ドットコム不動産
加藤敏秀

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

オーナー様には日頃より格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。これから末長くよろしくお願ひ致します。
さてこの度、11月7日に開催されたハウズドゥの全国大会でグランプリを獲得しました。全国565店舗のハウズドゥ加盟店がしのぎを削り、戦い、有終の美を飾ることができたのも売買部門の力だけではななく、代表の池原を筆頭としたドットコムグループ(賃貸・管理・AM課・IT・経理・清掃部隊)全体の力、いつもご愛顧頂いているオーナー様のおかげと感謝しております。
ドットコム不動産の加藤敏秀と申します。私は社内で2つの通り名がございます。1つ目が「記憶の加藤」、2つ目が「手まさの加藤」です。前者の由来は、元々1年間管理部門に在籍していた時に物事を忘れない抜群の記憶力の持ち主であること、後者は「手まさ」と呼ばれるようになったのは、私は20代の頃は、法律の勉強に明け暮れており、それは、法律という武器を使っている人を助けたという人助けの精神で、問題を解決し、困っている人を助けたという思いからです。
賃貸管理に社したのも、オーナー様が抱える問題(空室損失、入居者トラブル、滞納、修繕関係、入居、退去手続等)煩雑なものを、快刀乱麻で断つことがよく解決し、オーナー様の満足感・収益向上のために尽力したいと考えたからです。管理では大変多くのことを学びました。特に「手まさ」の信頼関係を築くことが大切だと。どんな小さな要望でも、一つ一つ迅速かつ確実に対応することの積み重ねが信頼関係構築に役立つことを教わりました。私自身「コミュニケーション」が不得手で巧みな話術を持ち合わせていない分、それを行って示すことしかなかったで汗を流して体を使って努力してきました。

鳥せい
帯広中央店

帯広市西1条南10丁目13-4
☎0155-23-8989

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 全国1位

ハウズドゥの全国大会。尾上店長。500店舗の頂点になりました。仲介売上げ部門、全国1位。尾上店長への私からの手紙。ちょっと照れくさいですが会場で読んでいただきました。

尾上店長へ 受賞おめでとうございます。尾上君が入社してから、3年半経ちました。同級生がうちで働いていて、その紹介での入社でした。スーパーで、専門に肉を切る仕事からの転職で、不動産のことは全く何もわからず、ゼロからのスタートだったと思います。

そう、入社した当時、その友達が店長という環境でした。尾上くんがその同級生に敬語を使いながら、いろいろ我慢しながら、仕事を覚え、一人前になっていく姿を見ておりました。

授賞式の様子 (中央が尾上店長)

「尾上君、一緒に行かないのか？」と聞いたとき、尾上君から頂いた言葉は、今でも忘れません。「私は、どんなことがあっても池原代表と田中社長についていきます。売上は落としません」熱くなりました。こいつとなら、何があっても乗り越えていけると確信しました。

同級生だった店長が去った後、私と尾上君と田中社長と始まった店舗の立て直し。当時不動産の経験2年の尾上くんを新店長に夢を託しました。

それから1年半。ハウズドゥ帯広店。まったく別会社のように蘇らせてくれました。全国に誇れるスタッフを育て、最高のチームワークで仕事ができる環境を作ってくれました。

語ることがないだろう沢山の苦労と我慢。そんな経験の中で身に着けたものは、今、店長として、実績として大きく花開いていると思っております。

私も、尾上店長と一緒に仕事をする中で、沢山の気づきややる気を頂きました。一緒に働いてくれて、感謝しています。一緒に夢を追いかけてくれて感謝しています。

ありがとう。そして、今日は本当におめでとう。

ドットコム代表 池原 信孝

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋
調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社



エー アール シー

A・R・C建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com

arc 帯広

検索

クリック!!



建築・リフォーム業

株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯080-8287-5539

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2

TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957

西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4

●仮処分

物の引渡しを求めうる権利などについての強制執行を保全するため、その目的物について保管人を置いたり、相手方に一定の行為を命じたりする仮の処分をいう。土地や家屋の引渡しの強制執行は、その物の占有者を相手方とする判決等により、その占有を排除して行われるが、判決等を得て執行するまでの間に、

これだけは
知っておきたい
**不動産
関連用語**
代表的な「不動産関連用語」
をピックアップして
開設します。

占有者が代わったり現状を変更されたりすると、その判決で執行することができなくなったり、しの執行が著しく困難となったりするので、仮処分が利用される。債権者は自己の権利と保全の必要性を陳明し、保証金を積んで裁判所の仮処分命令をもらい(民事保全法23条以下)、仮処分の執行をしておく(同法52条以下)。命令に反した場合、仮処分の債権者に対抗することができない。

●仮登記

終局登記(本登記)をなしているものの、登記簿上の状態と実際の状態とが異なる場合に、将来の登記の順位を保全するため、あらかじめ仮登記の順位を

中古住宅

- POINT①
▶南向き道路
POINT②
▶キッチン・洗面台
H29年に交換済
POINT③
▶1階に2部屋あり

全部屋
6帖以上

不動産情報

帯広市西23条南4丁目

※引き渡しはH31年4月以降

土地面積:221.00㎡(66.85坪)

延床面積:105.30㎡(31.85坪)

宅地 H2年3月築

十勝バス 徒歩4分

森の里小学校・緑園中学校区

価格 1,380万円

今回の
テーマ「土壌の来歴や従前の使用方法の
説明義務」について

「素朴な疑問」に専門家が答えます

◆事案の概要◆

土木建築工事の設計・施工等を業とする株式会社Xは、平成7年9月、建設産業機械等の販売等を業とする株式会社Yの所有不動産に付き売買契約を締結し、平成11年7月に所有権を移転し、引渡しを受けた。平成14年夏頃、Xは本物件の一部の土地について土壌調査を行ったところ、鉛及びぶつ素による土壌汚染が生じていることが判明した。XはYに瑕疵担保責任の履行を求めたが、Yは交渉を拒絶した。Xは、本件売買契約締結時、本件土地に土壌汚染が存

在しないものと誤信しており、目的物の性状に錯誤があったので本契約は無効であると主張し、予備的に瑕疵担保責任・債務不履行に基づく損害賠償を求めて提訴した。

◆判決の内容◆
本件は、土壌の来歴、使用方法に関する売主の説明義務に基づいて損害賠償責任を認めた事例である。本件売買契約の本旨は特定物である本物件を現状において引渡すことにあり、土壌汚染のない土地を引渡す義務を負うとまではいえないのが原則であるが、事

※出典：国土交通省「不動産トラブル事例データベース」

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

「賃貸経営」
一問一答Q
質問

入居者の不注意で下の階に水漏れがありました。被害にあった人は家財道具に水が掛かり使えなくなったので弁済して欲しいと言っています。品物は親の形見で金額に変えられないと…。加害者には、どの程度の請求が出来るのでしょうか。

A
回答

民法の709条には、「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う」と定められています。つまり、上階に住む住人の過失により、家財道具が使用不可能な状態になった場合、損害を与えた上階の住人は与えた損害に対し賠償する義務があります。なお、損害額の算定としては「時価」とされており、購入時の新品の価格ではありません。

一般的には、中古市場での価格等を考慮し、再度同じものを取得する際の取得費用相当(再調達費用)がこれにあたります。

A
回答

以下である、②契約書については公正証書とする事が挙げられます。

Q
質問

亡くなった父は賃貸経営をしながら所有地の一部を人へ賃貸していました。その貸し地は建ち立地が良いので取り戻して、新たな賃貸物件を建て運営したいと思っています。ところが平成18年に「事業用借地権」を20年契約で結んだのです。今すぐ取り戻すには立退料はどの程度必要ですか？

事業用借地権が成立する要件としては、①契約期間が10年以上、20年

ドットコム通信 オーナー紹介

①所有されている物件の棟数、部屋数はどのくらいですか？

②不動産投資(アパート経営)をされたきっかけは？

③不動産投資で大切に思うことはなんですか？

④小谷内オーナーの経歴を教えてください。

大樹町生まれ、高校進学を機に帯広に出てきました。大学卒業後9年間サラリーマンをしていましたが、手に職を持とうと決め学校に通いました。現在は医療保険を使用した訪問マッサージを経営しております。

⑤ずばり、夢って何ですか？

今の事業を続けていき、さらに多くの方に喜んでいただきたいです。

⑥不動産投資で苦労されたことはありますか？

やはり空室対策です。万人受けするものは何か、常に考えております。

⑦物件を所有されるときのごこだわりはありますか？

1市3町、自分のわかる土地の範囲で購入するようにしております。

ドットコムスタッフから

小谷内オーナーは、いつも温かいお言葉をスタッフにかけてくださる素敵なオーナーです。

私が賃貸部門の店長をしていた時、ご自身のお仕事も多忙を極める中どうすれば入居者に喜んでもらえるか、こんな設備を付けたらどうだろうかとかよくご連絡をいただいたことを強く覚えております。物件を紹介させていただくと、いつも二つ返事で購入してくださる小谷内オーナー。わが社に全幅の信頼を置いてくださっているそのご期待にお応えできるよう、我々も精進して参ります。

とかち春風
小谷内 英敏オーナー

グラフで見る賃貸動向

