

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 4 回

建ぺい率・容積率

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 建ぺい率とは
3. 容積率とは
4. 容積率に算入されない部分
5. なぜ建ぺい率・容積率オーバーが発生するのか
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 建ぺい率・容積率の定義と計算方法を説明できる
- 角地緩和・防火地域緩和など、実務でよく使う緩和規定を理解する
- 建ぺい率・容積率オーバーが発生する典型パターンを把握し、重要事項説明で漏れなく確認できる

2. 建ぺい率とは

建ぺい率 = 建築面積（真上から見た建物の水平投影面積）÷ 敷地面積 × 100（%）

敷地に対してどれだけの面積まで建物を建てられるかを示す割合です。用途地域ごとに30%～80%の範囲で都市計画により指定されています。

2-1. 角地緩和・防火地域緩和

- 角地（特定行政庁が指定する角地）：+10%
- 防火地域内の耐火建築物：+10%（指定建ぺい率が80%の地域では建ぺい率100%となる）
- 両方に該当する場合は+20%となるケースがある

角地の要件は自治体により基準が異なるため、必ず該当市区町村の建築指導課で確認します。

3. 容積率とは

容積率 = 延べ床面積（各階の床面積の合計）÷ 敷地面積 × 100（%）

敷地に対して建物の総床面積をどこまで確保できるかを示す割合です。用途地域ごとに50%～1300%の範囲で指定されます。

3-1. 前面道路幅員による容積率制限

指定容積率とは別に、前面道路の幅員が12m未満の場合、以下の計算式による制限を受けます。いずれか小さい方が適用容積率です。

用途地域	計算式	備考
住居系用途地域	前面道路幅員（m）× 0.4	例：幅員 6m→240%
その他の用途地域	前面道路幅員（m）× 0.6	例：幅員 6m→360%

2以上の道路に接する敷地は、原則として幅員の広い方の道路を基準に計算しますが、細かな取り扱いは自治体・案件により異なるため個別確認が必要です。

4. 容積率に算入されない部分

- 地下室（一定要件を満たす住宅の地下室は、住宅部分の床面積の1/3を上限に不算入）
- 車庫・駐車場（建物全体の床面積の1/5を上限に不算入）
- バルコニー・ベランダ（外壁から2mまでの部分は不算入、それを超える部分は算入）
- ロフト・小屋裏収納（天井高1.4m以下かつ直下階の1/2未満の面積など、一定要件を満たす場合は不算入）

これらの緩和規定は「延べ床面積は広く見えるが、実際の容積対象面積は小さい」物件の説明に直結します。中古物件のリフォーム提案でもよく使う知識です。

5. なぜ建ぺい率・容積率オーバーが発生するのか

- 違法増築（確認申請を出さずに床面積を増やした）
- 既存建物が建築当時の基準では適法だったが、その後の用途地域変更・指定変更により現行基準に対して不適合（既存不適格）になった
- 車庫・地下室などの容積不算入要件を誤って適用し、設計時点から超過していた
- 接道状況や敷地形状の測量誤差により、実際の敷地面積が公簿と異なっていた

既存不適格と違法建築は法的な扱いが異なります。既存不適格は「建築時点では適法」だった建物で、増改築時に制限を受けますが、直ちに是正義務が生じるものではありません。違法建築は当初から基準に違反しており、扱いが異なる点を正しく説明する必要があります。

6. 実務で確認すべきポイント

6-1. 重要事項説明で確認すること

- ☐ 指定建ぺい率・容積率、緩和の適用有無（角地・防火地域など）
- ☐ 前面道路幅員による容積率制限の有無
- ☐ 登記簿上の床面積と、容積対象床面積が一致しているか
- ☐ 既存不適格に該当する場合、その旨と増改築時の制限を説明したか

6-2. 買付を入れる前に確認すること

- 役所調査で建ぺい率・容積率オーバーの有無を確認したか
- オーバーがある場合、住宅ローン審査への影響（融資否認・減額のリスク）を説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例 1：建ぺい率・容積率を聞かれたとき

「建ぺい率は敷地に対する建物の広がり、容積率は敷地に対する建物の総床面積の割合です。この土地は建ぺい率 60%・容積率 200%なので、100 m²の土地であれば建築面積 60 m²、延べ床面積 200 m²まで建てられる計算になります。」

トーク例 2：オーバー物件を説明するとき

「この建物は現行の容積率をやや超過しており、いわゆる既存不適格の状態です。今のまま住む分には問題ありませんが、将来の建て替え時には現行の容積率に合わせた規模になる点をご了承いただく必要があります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 建ぺい率・容積率がオーバーしている家は違法建築ですか？

A. 必ずしもそうとは限りません。建築当時は適法でも、その後の用途地域変更等で基準に合わなくなった「既存不適格」の場合があります。役所調査で経緯を確認することが重要です。

Q. 容積率オーバーの物件は住宅ローンが組めませんか？

A. 金融機関により判断が分かれます。オーバー幅が小さい既存不適格であれば融資可能なケースもありますが、事前に金融機関へ確認することを推奨します。

Q. 車庫を作れば延べ床面積が減りますか？

A. 登記簿上の延べ床面積は変わりませんが、容積率算定上は車庫部分の一部（建物全体の 1/5 を上限）が不算入となり、容積対象面積が小さくなります。

9. ケーススタディ

ケース：融資直前に容積率オーバーが発覚

状況：買主の住宅ローン本審査中に、金融機関の調査で容積率が現行基準を 10%超過している既存不適格物件であることが判明し、融資額が減額された。

原因：売却活動時点で役所調査を行っておらず、重要事項説明の直前まで容積率超過に気づかなかった。

教訓：媒介契約締結後、早い段階で役所調査（建ぺい率・容積率・接道等）を実施し、融資に影響しうる事項は早期に金融機関へ確認する。

10. EX 実務メモ

□ 四街道市で実際にあった事例：

□ 佐倉市で注意したいポイント：

□ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 建ぺい率の計算式はどれか。 ①建築面積÷敷地面積 ②延べ床面積÷敷地面積 ③建築面積÷延べ床面積

問 2. 角地緩和で加算される数値はどれか。 ①+5% ②+10% ③+20%

問 3. 住居系用途地域での前面道路幅員による容積率制限の係数はどれか。 ①×0.4 ②×0.6 ③×0.8

問 4. 既存不適格の説明として正しいものはどれか。 ①当初から違法 ②建築時は適法だったが現行基準に不適合 ③無許可増築

解答：問 1=① 問 2=② 問 3=① 問 4=②

12. 今日のまとめ

- 建ぺい率＝建築面積÷敷地面積、容積率＝延べ床面積÷敷地面積
- 角地・防火地域の耐火建築物には建ぺい率の緩和がある
- 容積率は指定容積率と前面道路幅員による制限のいずれか小さい方が適用される

- 地下室・車庫・バルコニーなど、容積率に算入されない部分がある
- オーバー物件は「既存不適格」か「違法建築」かで扱いが異なり、役所調査での確認が不可欠

次回予告：第5回「接道義務・42条道路・43条許可」－再建築の可否を左右する重要テーマです。