

気づけばもうすぐ12月…と感じる方も多いのではないのでしょうか？

1年もあっという間に過ぎていきますね！

さて、来年の4月1日からとても便利な住所等の変更登記ができることをご存知ですか？

その名も「スマート変更登記」です！

令和8年の4月1日より不動産の所有者は、住所や氏名・名称の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられています。ただ、今回の「スマート変更登記」で簡単な手続きを行えば、その後は法務局で住所変更登記を行い、住所等の変更があるたびにご自身で登記申請をしなくても義務違反に問われることがなくなります。今までは住所変更登記を申請するのに費用がかかりましたが、「スマート変更登記」は無料で簡単に変更ができます。

とても便利な制度が導入されますのでお引越しをお考えの方は是非ご活用ください♪



ポチポチ

入社2年目
A.S.



※詳しい開催情報はHPを確認してみてくださいね！https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00688.html

登記簿謄本と登記事項証明書

不動産に携わる仕事をしていると、登記簿謄本や登記事項証明書という言葉をよく聞きます。

皆さんも何度か耳にしたことはあるのではないのでしょうか。

この記事では、登記簿謄本と登記事項証明書の違いを紹介していきたいと思います。

登記簿謄本も登記事項証明書も登記記録の内容を記載した書類です。

昔は、登記記録の内容を登記簿という紙で管理しており、その登記記録を証明する書類を交付する際に登記簿の謄本（原本を写した文書）を交付していたので、登記簿謄本と呼ばれておりました。

しかし現在は、コンピューターのデータで管理しており登記記録を証明する書類を交付する際は専用の用紙にてデータを印刷することになった為、登記事項証明書と名称が変更されました。

ただ、登記簿謄本は長い期間使用されていた為、現在でも、登記事項証明書より登記簿謄本と呼ばれることの方が多いように感じます。



少しずつ冷たい風が吹くようになり、冬の訪れを感じる季節になりました。

皆さまいかがお過ごしでしょうか？

秋から冬にかけては、芸術や文化イベントが多く開催されるシーズンですね。

そのなかでも特に注目されているのが、阪神・淡路大震災から30年の取り組みのひとつとして開催される

「大ゴッホ展 夜のカフェテラス」です！

この展覧会では、世界各国の美術館から集められたゴッホの代表作が展示されており、あの有名な《夜のカフェテラス》も登場します。ゴッホの生涯をたどりながら、作品に込められた想いや時代背景を感じられる貴重な機会となっているみたいです♪

○開催期間：2025年9月20日（土）～2026年2月1日（日）

○開催時間：9時30分～17時30分（金・土は20時まで、入場は閉館30分前まで）

○休館日：月曜日、12月30日（火）～1月1日（木・祝）※祝日振替休館あり

○開催場所：神戸市立博物館（兵庫県神戸市中央区京町24）

○入場料：大人2,500円・大学生1,250円・高校生以下無料



※詳しい開催情報はHPを確認してみてくださいね！<https://grand-van-gogh.com/>

大ゴッホ展



神戸の街並みと一緒に芸術を味わう休日も素敵だなと思います。土日祝日は予約優先制のようなので、ぜひ早めにチェックしてみてください！

寒さが増してきますので、どうぞお身体にお気をつけてお過ごしください。

こんにちは！

実は家やビルを建てる時の大きさは「建ぺい率」と「容積率」というルールによって定められているんです。

建ぺい率は、敷地の広さに対して建物をどれくらい建てられるかの割合を表します。

たとえば敷地100㎡で建ぺい率60%なら、建物を建てられる面積は最大60㎡までです。

一方、容積率は、敷地面積に対して建物全体の延べ床面積の上限を示します。敷地100㎡で容積率200%なら、延べ床面積は最大200㎡まで可能。2階建てや3階建ても、この容積率の範囲内であれば建てられるということです。

この2つの数値は、地域ごとに都市計画で定められており、街並みや暮らしやすさを守る役割を担っています。

大阪駅周辺は高層ビルなどが立ち並んでおり、「容積率」が特に大きく設定されてい

ますね。調べたところ1600%の土地もあるみたいですよ！

建物の大きさを決める重要なポイントなので、マイホームや土地購入を考える際にはぜひチェックしておきたい知識です。



入社3年目
Y.A.

冬の足音が近づき、街の風景も少しずつ色づいてきました。

皆さま、体調など崩されていませんか？

阪神尼崎駅前の「中央公園」が今年3月にリニューアルされたのですが、先日行ってみたら公園内の噴水がとても美しく、デッキテラスや木陰でゆったり過ごせる素敵な空間になっていました。冬の季節、クリスマスのイルミネーションが映える時期にもピッタリな場所です。景色を眺めながら過ごすだけで、心温まる時間を感じられ、子どもから大人まで、誰でも気軽に立ち寄れる居心地の良さが魅力です。

物件探しでは「駅近で便利」という条件も大切ですが、こうした“ほっとできる場所”の有無も住みやすさのポイントです。気になる街や物件については、ぜひお気軽にお問い合わせください。



入社1年目
S.Y.

風が冷たく感じる季節となりました。体調を崩されることの無いようにご自愛くださいませ。

今回は戸建の家を建てる際の工法について紹介します。

工法には大きく分けると主に5つあります。

それぞれにメリット、デメリットが存在するため確認をしておきましょう。

- ① **木造軸組工法**…日本伝統の工法で、柱や梁などの木材の組み合わせで骨組みを造り、壁に入れる筋交いと共に建物を支える構造です。

メリット…間取りの自由度が高く、将来的な増築なども行いやすい。

デメリット…工期がかかる。

- ② **2×4工法（壁式工法）**…箱状の空間を左右につなげたり上下に重ねる工法です。

メリット…耐震性や耐火性が高い。

デメリット…木造軸組工法と比べると間取りの自由度は低く開口部（窓やドア）の大きさに制限がある。

- ③ **RC造**…鉄筋を組み、型枠を立てていき、そこにコンクリートを流し込んで柱や壁を作る工法です。

メリット…耐火性や耐久性が高い。

デメリット…工期が長く、コストがかかる。

- ④ **鉄骨造**…柱や梁を鉄骨で造る構造。鉄骨の種類によって軽い鉄骨、重い鉄骨があります。

メリット…間取りの自由度が高い。

デメリット…コストがかかる。

- ⑤ **プレハブ工法**…柱や壁、梁などの部材を工場で造り現場で組み立てる工法です。

メリット…工場で造っているため品質の管理がしやすく、工期が短い。

デメリット…耐久性、耐火性が低い。

自分の好みに合った工法で自分だけの家を設計していきましょう。



季節も変わり段々と寒くなってきましたが、皆さんいかがお過ごしでしょうか？

今回はマンションの専有部分と共有部分の境界についてお話しします！

専有部分と共有部分の境界は次の事項に定められております。

1. 室内の床及び、壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする
2. 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする
3. 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする

マンションの境界はこうに細かく分けられています。例えば、玄関扉は、錠と内部塗装部分を専有部分としているのですが、それは玄関扉は、外壁塗装部分を専有部分にしてしまうと、各室ごとにドアのデザイン等が変わってしまい、マンション全体の外観が損なわれてしまうからです。

専有部分と共有部分が細かく分けられる理由が良くわかります！

これからますます寒さも厳しくなってくると思いますが、お体に気を付けてお過ごしください！

入社2年目
T.K.



おすすめの賃貸物件をご紹介します。



家賃 5.2万円 1R

- 尼崎市今福2丁目
- 阪神本線「杭瀬駅」徒歩9分
- 敷金・礼金：0円
- 鉄骨造3階建 3階部分
- 建物面積：約29.00㎡
- 共益費：込み

★★物件ポイント★★

- 広々約13.5帖のワンルーム
- システムキッチン
- 室内洗濯機置場・ウォシュレット
- エアコン・モニターホン

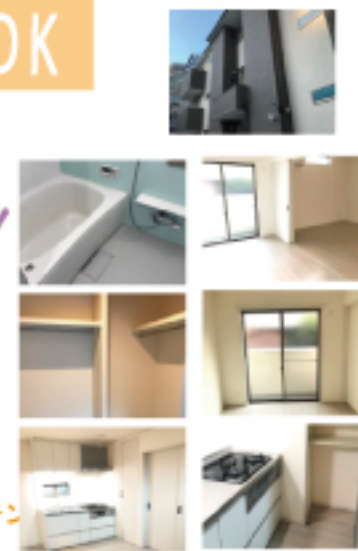


家賃 8.8万円 1LDK

- 尼崎市浜2丁目
- JR「尼崎駅」徒歩5分
- 礼金：1ヶ月
- 木造3階建 1階部分
- 平成29年12月築
- 建物面積：約38.95㎡
- 共益費：込み

★★物件ポイント★★

- 防犯カメラ・オートロック付
- 収納スペース充実！
- 設備充実：浴室乾燥機
- ウォシュレット・システムキッチン
- 床には高性能遮音施工



家賃 5.8万円 1K

- 尼崎市杭瀬本町1丁目
- 阪神本線「杭瀬駅」徒歩4分
- 敷金・礼金：0円
- RC造5階建3階部分
- 建物面積：約31.28㎡
- 平成19年8月築
- 共益費：込み

★★おすすめポイント★★

- トイレ・お風呂別々
- インターネット無料
- 設備：室内洗濯機置場・浴室乾燥機
- エアコン・モニターホン・下駄箱
- ネット無料



家賃 6万円 3LDK

- 尼崎市今福1丁目
- 阪神本線「杭瀬駅」徒歩10分
- 礼金：100,000円
- RC造5階建 4階5階部分
- 建物面積：約57.67㎡
- 昭和42年9月築
- 共益費：込み

★★物件ポイント★★

- リフォーム済！
- 駐車場：5,500円！
- メゾネットタイプ



ご質問や内覧希望の方はお気軽にお問い合わせください。

尼崎市杭瀬本町2丁目2番1号 ビタットハウス杭瀬店 株式会社エステート杭瀬 TEL:06-6401-6070 賃貸・売買
兵庫県知事(5)第203442号 E-mail:info@kuise-pt.com

