

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

KAZUSAYA TIMES



2024年

Vol 3

巻頭特集

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行

◆今号のピックアップ◆

～記事～

・省エネ性能表示努力義務化

目次

- 液化石油ガスの保安の確保及び
取引の適正化に関する法律施行 …2
- 省エネ性能表示 努力義務化 …3
- リーシング部新店長挨拶・除草のすすめ …4
- 社内行事について・今号のリフォーム物件 …5
- 今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 …6

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行

液化石油ガス（LPガス）の取引適正化に関する法律とは？

一般消費者等に対する液化石油ガスの販売、液化石油ガス器具等の製造及び販売等を規制することにより、液化石油ガスによる災害を防止するとともに液化石油ガスの取引を適正にし、公共の福祉を増進することを目的とする法律です。この法律が施行された背景として ①賃貸集合住宅：LPガス事業者から住宅オーナーへさまざまなモノの「無償貸与」がおこなわれ、その金額が入居者のLPガス料金に上乗せされる②一軒家：建設時にガス管を設置したLPガス事業者が、ガス管の所有権を持ったままガスを供給する「貸付配管」がおこなわれる等がありLPガス事業者の消費者への不透明な料金形態が要因だと考えられます。

LPガス会社からの設備無償貸与が禁止され、賃貸物件のオーナー様にも様々な影響があると考えられます。



取引適正化に関する法律で新たに設けられた規制とは？

内容としては、**販売業者による過大な営業行為の制限、三部料金制の徹底、LPガス料金等の情報提供**の3つが柱となっています。いったいどのような点が問題となり販売方法が適正化されることになったのか、それぞれ順を追って解説していきます。

①【過大な営業行為の制限】

販売方法の新たな規制のひとつめは、LPガス事業者による過大な営業行為の制限です。これまで事業者は賃貸住宅オーナー様へのプロパンガス契約の見返りとして、エアコンやガスコンロ、Wi-Fiなど住宅設備を無償提供していたことが問題となっていました。

また、賃貸住宅オーナー様だけでなく、戸建てなどマイホームの持ち主に対するLPガス供給の契約書には、期間内に事業者の切り替えをする場合に違約金支払いを負わせるなどの不利な条件を盛り込んでいたのです。

これらのことは、利益供与のエスカレートや消費者の選択の自由を阻害する恐れがあるとして禁止されることになりました。過大な営業行為の制限は、改正省令の公布から3か月後となる**2024年7月2日より施行となります。**

②【三部料金制の徹底】

販売方法の新たな規制の2つめは、三部料金制の徹底で2025年4月2日からの施行となります。三部料金制とは、プロパンガス検針票における**料金の内訳を基本料金・従量料金・設備料金の3段階に区別して記載**することです。

これまで、事業者の行き過ぎた無償提供設備の費用は、詳細な内訳を記載することなく、一方的に消費者のガス料金に上乗せして回収していました。

都市ガスに比べて割高なプロパンガス料金がさらに高額となる原因であったのです。2025年4月2日からは設備費用の外出し表示の徹底で、請求料金の透明化が図られるようになります。

もちろん今後は過大な営業行為の制限もあって、LPガス消費と関係のない設備費用の料金計上は禁止です。賃貸住宅にいたっては、ガス器具等の消費設備費用であっても計上禁止となります。

③【LPガス料金等の情報提供】

販売方法の新たな規制の3つめは、LPガス料金等の情報提供が努力義務となることです。都市部に供給されているから都市ガスと名付けられたように、都市部にはプロパンガスの存在すら知らない人がたくさんおられます。

そういった方が進学や就職、引っ越しなどで賃貸住宅を借りることになった場合、プロパンガス料金は都市ガスより高いことやガス供給方法の違いなど知る由もないでしょう。問題となっているのは、認識の乖離による入居者とオーナーもしくは事業者側とのトラブルです。

これらを是正するため、入居希望者には2024年7月2日から**賃貸住宅オーナー・不動産仲介業者から料金などの情報を提供する努力義務(入居者から情報提供の要請があった場合は義務)**が生じることとなります。

まとめ

今回の法律施行により、今までLP事業者により無料貸与されていた設備が今後、オーナー様自身で負担して頂くこととなり設備費の負担は大きくなり、オーナー様にはデメリットが多い法律と言えます。ただし、入居者へのLPガス上乗せ等のトラブルが減ることで消費者の満足度も高められることも確かです。この法律施行をうまく乗り越えていくにはオーナー様と不動産会社で提携をより深めていくことが必要です。



省エネ性能表示 努力義務化

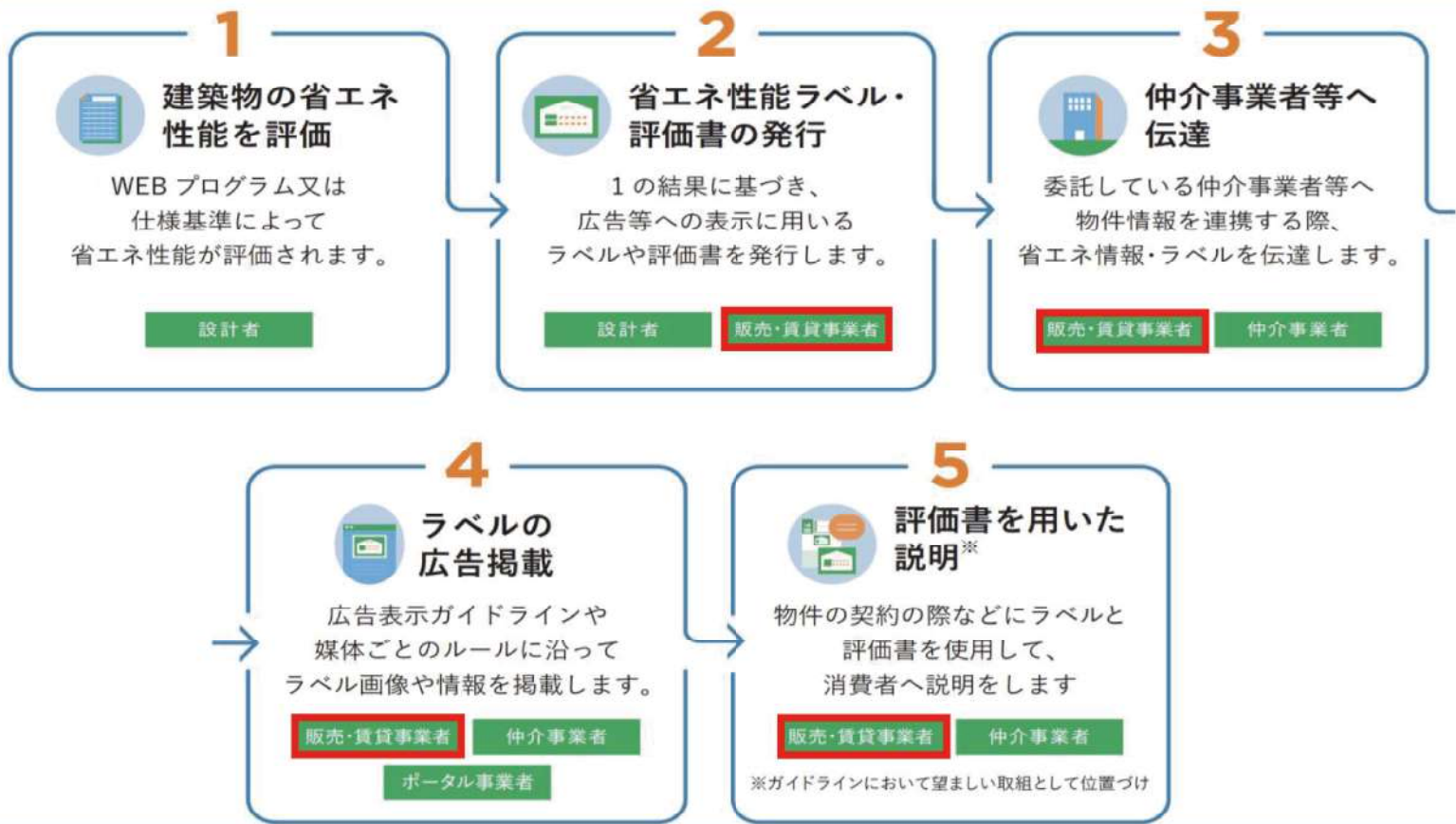
そもそも省エネ性能表示とは？

2024年4月から、建築物の販売・賃貸を行う事業者は、新築建築物の販売・賃貸の際に所定のラベルによって省エネ性能を表示することが必要となります。あくまで「努力義務」ですが、販売・賃貸事業者が告示に従って表示していないと認められたときは、勧告・公表・命令などがなされます。

対象は「2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築建築物、および同時期以降に再販売・再賃貸される場合」で、賃貸住宅も対象に含まれます。対象外となる建築物は、販売・賃貸する用途ではない注文住宅やウィークリーマンション、民泊施設などです。古いアパートで省エネ性能が分からない場合も努力義務の対象からは外れるが、窓や給湯器の改修など省エネ性能向上のための取り組みを行った場合の表示方法がこれから検討される予定なので、今後の動向も注視が必要です。



省エネ性能評価の流れ



省エネ性能評価Q&A

【アパートオーナーは制度の対象になる？】

アパート・マンションのオーナーが「反復継続的に賃貸を行っている」場合などは、個人であっても「賃貸を行う事業者」に該当するため、制度の対象となります。サブリースしている場合は、サブリース事業者も賃貸事業者として制度の対象となります。

【予告広告で間取りが未確定の場合の表示は？】

省エネ性能の評価結果に影響しうる建築物の仕様などの変更が想定される場合には、正確な表示を行うため、仕様などが確定した後に省エネ性能を表示しても問題ありません。（広告表示した多段階評価が低下した場合の優良誤認防止のため）。

【古いアパートで省エネ性能がわからない場合は？】

省エネ性能の把握が困難な既存建築物については、**表示の努力義務対象ではありません**。窓や給湯器の改修など省エネ性能向上のための取り組みを行った場合の簡易な表示方法は、今後検討される予定です。

【重要事項説明・契約書に記載する必要は？】

ラベルは業者間の図面やサイト、メールなどの画像情報として情報伝達することが可能であるため、重要事項説明・契約書への記載は必ずしも必要ではありません。

リーシング部 新店長挨拶

リーシング部 つくば支店



さいとう みき
齋藤 美貴

この度、4月16日付でつくば支店の店長に就任しました、齋藤美貴と申します。
私は、2004年9月に入社し、今年で在籍20年目となります。
入社当時はつくば支店賃貸仲介営業に配属され、以後、管理部へ異動し入送金業務や修理修繕対応まで幅広く経験して参りました。
近年つくば市の市場が活発な動きを見せておりますが、つくば支店もそれに負けないよう盛り上げて参りたいと思いますので、オーナー様には引き続きご指導の程、よろしくお願いいいたします。

リーシング部 筑波大学前支店



のざわ しゅんいち
野澤 駿一

4月16日付で上総屋不動産筑波大学前支店の店長となりました野澤駿一と申します。
上総屋不動産には2022年8月入社し、今年の8月で3年目となります。入社してからは土浦本店の営業担当をしておりました。
土浦と市場や顧客のターゲット層も大きく変わり、日々勉強の毎日を送らせていただいております。
まだまだ至らない点も多くありますが、いち早くお役に立てるよう努めてまいりますのでどうぞよろしくお願いいいたします。

定期除草のすすめ

雑草が生い茂る時期になりました。雑草は、そのままにしておくと、土の養分や水分を奪ったり、栽培している植物に日が当たらなくなったり、病原菌の温床になったりするので、繁殖する前に除草する必要があります。
雑草を放置しておくと、害虫が寄ってくる危険もあります。害虫にとって草が生い茂っている環境は住みやすく、エサを見つけるのに好都合な場所になるからです。そのため、ゴキブリやハエといった害虫が家に侵入する原因にもなります。また、雑草のなかにはアライグマやヘビといった動物が入り込むこともあるのです。
もちろん物件の景観にも影響し、入居希望者にも良い印象を与えない為、お早めの除草をオススメ致します。



見積
無料

除草のご依頼は当社**管理部**までご連絡ください！

お得な年間契約もございます。

TEL029-821-0226

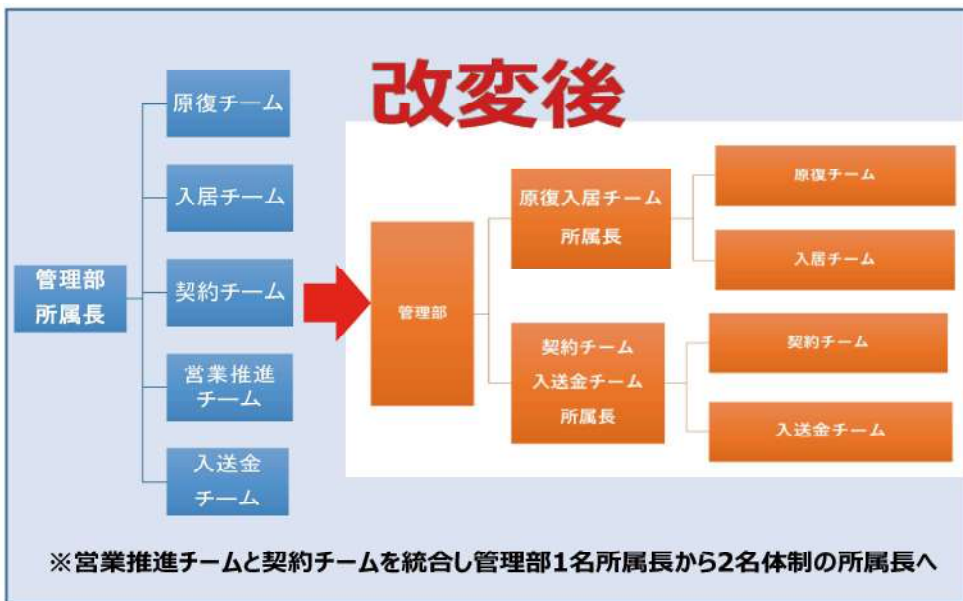
社内行事を行いました！

上総屋不動産社員総会

5月28日（火）に定例になります上総屋不動産社員総会をつくば市の「ディアステージ」で実施致しました。昨年度の各部署の業績報告や今後の業務方針・社員自ら頑張った人に投票する「KAZUSAYAアワード」の結果発表等を全社員で真剣に拝聴しました。他部署の業績を改まった場で見聞かす場面は今まで少なかったですし、アワードを受賞した社員からメッセージなど各社員良い刺激となりモチベーションのアップにもなりました。総会の後には社員全員での懇親会を実施し、普段とは違う社員の一面が見られました。



また今年度の社員総会では**管理部の組織改革・業務改善**が発表され、より一層オーナー様に満足して頂けるような不動産会社になれるよう切磋琢磨し頑張っております。



今号のリフォーム物件 クローゼット工事



押入だと片面しか開かず使いづらい……

クローゼットタイプにすれば両面開きで更に長物のコート等の収納◎



工事費用：100,000円（税抜）～

リフォーム工事のご相談は「029-821-0226」当社管理部まで！

今号の法律相談

【Q：ベランダの害虫について】

物件の入居者より、「最近、頭虫が多く発生していて虫がつくから外に洗濯物も干せない。どうにもできないようであれば、ベランダが使用できないので賃料を減額してほしい」と申出がありました。頭虫について調べてみると、ユスリカのことであるとわかり、雑草や水のある所で繁殖することでした。現場を調査したところオーナーの趣味で物件敷地内でガーデニングをしている花の鉢植えや、水がめがあり、水がめ内には白い卵のようなものも見受けられたため、恐らくこれが原因かと思われ、緊急対応として、水がめ内の水だけ処分しました。花の鉢植えも原因である可能性があるため、オーナーに殺虫剤使用の了承を得ようと、本件を話したところ、「近所のユスリカがこちんちきている可能性もあるのに単なる憶測なのではないか。憶測だけで、大切な花に殺虫剤を撒かれるのは我慢ならないし、賃料減額も到底受け入れられない。」とのことでした。このような場合、賃料減額を行わなければならない法的な根拠などがありますでしょうか。

【A：弁護士の見解】

本件はユスリカの大量発生により、ベランダを使用できない状況にあるとのこと。過去の裁判例では害虫の発生により建物の使用に支障が生じている場合、貸主には害虫駆除のための措置をとる義務があるとしたものがあります（平成25年12月25日東京地裁判決）。

そうすると、本件でも、貸主はユスリカの発生を防止する措置をとるべきであり、ユスリカの発生によりベランダが使用できない状態である以上、賃料減額の対象になるようにも思えます。しかしながら、本件では、管理会社において水がめ内の水を処分しているとのことであり、入居者としても市販の虫除けを使用するといった対応策も考えられ、直ちに賃料減額が必要な状況とも断言できません。今後もユスリカが大量発生し、市販の虫除けでは対処できないような場合には、貸主側でも更なる対応が求められ、賃料減額が必要となる場合もあると考えられます。

スタッフ紹介

管理部

契約チーム



お客様が少しでもストレス無くスムーズに手続きできるよう細心の注意を払いながら日々書類作成を行っております。いしげ まき
石毛 真紀



基本的な事柄を疎かにせず、日々の積み重ねを大切に仕事に取り組んでいます。いとう つかさ
伊藤 つかさ



お客様の契約書面に関わる仕事なので、ミスがないように日々の業務に励みます。しみず ゆうき
清水 優起



1つ1つの書類を迅速かつ丁寧に作成するよう努めていきます。ほそかわ りか
細川 梨香



契約についてしっかり理解して仕事に取り組みたいと思います。おの さとみ
小野 里美



書類に誤りがないように何度も確認して丁寧に作成しています。たかはし ねね
高橋 音々



更新手続きをスムーズに行っているだけ、わかりやすく説明するよう心がけています。すずき あみ
鈴木 あみ

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



- 交通/JR常磐線「土浦駅」約8.2km
- 間取/2K×4 合計4戸
- 構造/木造 平屋建て
- 築年月/1983年5月

4棟一括売戸建て

土浦市高岡

1,180万円

満室時想定利回/14.44%

- 建物面積/39.66㎡ (11.99坪) × 4
- 土地面積/524㎡ (158.51坪)
- 取引形態/媒介



- 交通/JR常磐線「土浦駅」約3.8km
- 間取/2DK×4
- 構造/木造2階建て
- 築年月/1994年4月

一棟売アパート

土浦市烏山

1,300万円

満室想定利回り/12.92%

- 建物面積/158.98㎡ (48.09坪)
- 土地面積/250㎡ (75.62坪)
- 取引形態/媒介

