

# ケイアイ通信



アンケートにご協力ください。

2024年  
8月号

## 液化石油(LP)ガス、7月から法改正 取引適正化に向け、営業を制限

経済産業省は2024年4月、「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規則の一部を改正する省令」を公布しました。

この省令は、法第16条第2項の規定に基づく「販売の方法の基準」として、LPガスの商慣行を是正する為の新たな規律を設けるもので、主な改正事項は以下となります。

- (1) 過大な営業行為の制限  
LPガス事業者が、不動産・建設関係者等に対し、設備貸与や紹介料などの形で過大な利益供与を行う等の営業行為を抑制する為、以下の措置を講じる。  
1. 正常な商慣習を超えた利益供与の禁止  
2. 消費者の事業者選択を阻害するおそれのある、LPガス事業者の切替えを制限するような条件付き契約締結等の禁止
- (2) 三部料金制の徹底(設備費

用の外出し表示・計上禁止)  
消費者に不透明なため、LPガスとは関係ない費用等がLPガス料金として上乗せ回収されている現状を是正する為、以下の措置を講じる。

- 1. 基本料金、従量料金、設備料金からなる三部料金制(設備費用の外出し表示)の徹底  
2. 電気エアコンやインターホン、Wi-Fi機器等、LPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上禁止  
3. 賃貸住宅向けLPガス料金においては、ガス器具等の消費設備費用についても計上禁止

※1. は、新規契約・既存契約ともに適用、2. 及び3. は新規契約のみ適用(既存契約は早期移行努力義務)

- (3) LPガス料金等の情報提供  
賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上LPガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にLPガス料金等の情報を入手できるように、以下の措置を講じる。  
1. 入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務(入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示)

- 2. 入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じる事を義務付け

※経済産業省のHPから抜粋

(1)の「過大な営業行為」とは、大きく分けて二つの事を指します。

一つ目は、LPガスの導入契約を結ぶ為に行われてきた設備の無償貸与です。これまでLPガス事業者は、賃貸住宅のオーナーに対して、エアコンやインターホン等のLPガスとは無関係な設備を無償貸与する事で、ガスの導入を契約し、入居者から同設備の費用をLPガス料金として回収する商習慣がありました。これを禁止するというのが二つ目です。

二つ目は、賃貸住宅のオーナーや戸建て住宅の消費者との間で、LPガス事業者の切り替えを制限するような条件付きの契約締結を行う事です。例えば、契約の解除に関して貸与設備の買い取りや返金の

条項を設ける事等が挙げられますが、これも禁止されず。

### 違反者には、販売事業者登録の取り消しや罰金

2024年7月2日以降、このような営業行為が発覚した場合は、罰則として販売事業者登録の取り消しや、30万円以下の罰金が科されます。

同じく7月2日から「LPガス料金等の情報提供」を努力義務とする省令も施行され、賃貸住宅の入居希望者に対するLPガス料金の事前提示を促すものです。対象としては、賃貸住宅のオーナーや管理会社、賃貸仲介会社も含まれ、賃貸借契約締結時に提示が必要となる事が想定されます。

2025年4月2日から、消費者に提示するガス料金の明細において、利用料の内訳を明記する事を定めた「三部料金制の徹底」が施行され、「過大な営業行為」と同様に罰則規定が設けられました。

参考/経済産業省HP、全国賃貸住宅新聞2024年6月17日の記事より

### 黒木代表のひとことコラム

2024年4月1日から、相続登記の申請が義務化されました。この法改正は、相続未登記の問題を解消し、不動産の所有権を明確にする事を目的としていて、相続が発生した際に、不動産の相続人が相続登記を行わなければならぬとされています。

今まで相続未登記の不動産は、その所有者が不明確になりやすく、所有者不明の不動産は適正な利用や管理が困難となり、結果として空き家や荒廃地が増加し、地域社会の安全や環境維持にも悪影響を及ぼしていました。

相続登記の義務化は、不動産の相続手続きがより明確になり、相続の透明性を高める為にも重要ですが、同時に不動産そのものの管理に於いても、所有者情報がより正確に把握され、不動産が適正に管理されるという事は、より健全な地域社会の発展にも繋がると思われます。

# 「コミュニケーションスタッフだより」

（株）ケイアイコミュニケーション岡山支店ビルメンテナンス課主任 中野舞

## 経験の積み重ねを大切に、その中から多くの気づきを得たい！

### ■今の業務内容を教えてください。

業務としては、退去修繕と精算業務を行っています。退去時の精算業務では、修繕費用が発生してまいります。その際、時には内容に納得がいかないと言われる方や、仕方なしに応じてくださる方等、スムーズに事が運ばない事もあります。退去される方とオーナー様との間に立つて、折り合いを付ける事も私の仕事なので、「中立・公平」を意識して対応しています。

### ■以前はどんな仕事をしていたのですか？

高校時代は吹奏楽部の練習に時間と力を注ぎ、全国大会にも行きました。練習に明け暮れ、上下関係も含めて、今の私の基礎を築いてくれた学生生活だったと思います。卒業後は、人の役に立つ仕事がしたいと思い、陸上自衛隊に

入隊し、日々学びの多い時間を過ごしました。そうしたある時、人の生活に欠かせない「住まう」事に携わりたいという理由で、不動産業界の知識や経験も何もありませんでしたが、運よくこの会社に入社する事が出来、現在に至っています。

### ■仕事におけるモチベーションは？

きちんと評価される事で。上司から「よくやっている」と声をかけられるとモチベーションが上がります。今現在、私はおそらく最年少の主任なのですが、一役職者として上司や上層部にもその声が届ける存在でありたいです。その為には、職場の誰もが話し合える雰囲気を作り、私自身も皆の話をしっかり聞き、大切にしてほしいと思っています。

### ■今後の目標は？

今は目の前の事をこなす

事に精一杯で、具体的な目標は特にありませんが、決して「出来ない」と「やりたくない」を言わないようにしています。元々負けず嫌いな性格ですが、上司に注意されてすねるのではなく、やってみせるという気持ちで仕事に臨んでいます。まだ経験の浅い私にとっては日々の経験の積み重ねが大切で、その中から出来るだけ多くの気づきを得たいと思っています。何となくですが、日々成長実感があります！

### ■休日やプライベートの過ごし方は？

友人と過ごす時間や祖母の家で犬と遊ぶ事でリフレッシュしています。料理が趣味とまでは言えないのですが、平日には料理にも少しづつ挑戦していて、レシピ通りに作っているのと、美味しく出来ていると信じています。(笑)



# 不動産関連のトラブル事例 ①

国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例を(紹介)

今回は、「マンション上階の生活騒音と瑕疵担保責任」についてです。

### ◆事案の概要◆

買主Xは平成7年7月、売主業者Yからマンション1階の居室を7,000万円で購入し、同年11月に引渡しを受けた。Xは入居後、上階からのトイレの給排水音、放尿音、台所等の排水音等が聞こえ、それが激しい事から、安眠妨害、生活障害が生じ、使用に耐えられないとして、Yに防音工事を求めた。Yは、本件居室内トイレのパイプシャフト及び天井にグラスウール及び遮音シートを巻き付ける工事等を実施した。しかし、Xはこのマンションの販売パンフレット等によりハイグレードマンションであるとして、品質を保証する合意があった事、仮に合意はなくても通常要求される品質と性能を具備していない瑕疵がある事、マンションに生活騒音対策工事が施されておらず、住宅として根本的な欠陥がある事、更にはその欠陥を知らないまま売買契約を締結したものであるから、売買目的物についての要素の錯誤があると主張し、Yに対し売買契約の解除、売買代金相当の金員等の返還を求めて提訴した。

### ◆判決の内容◆

本件マンションで測定された騒音レベルは、日本建築学会が定めた基準に照らすと、遮音性能を充分備え、環境基本法に基づく「騒音にかかる環境基準」をも充足していると言える為、瑕疵があるとすることはできない。従って、本件マンションが通常の居住用建物として通常人の居住に支障のない程度の遮音性能を有するものと認められるとして、買主の請求は棄却された。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」



# ケイアイホームのスタッフを中心に、グループ各社・各事業部のスタッフを紹介いたします。



## 今回は、(株)ケイアイホーム 課長 最上賢也編です。

**怒るスピーディーに、大切な事はお客様を不安にさせない事**

私はこの7月に課長を拝命しましたが、多くの人と関わり、人から感謝される今の仕事にやりがいを感じています。ご要望に合った物件紹介が出来た時には喜び、住み替えの際にも引き続きお世話させていただきます。物件が埋まり、空室が無くなればオーナー様にも喜ばれます。この循環を続けていく為には、スタッフの育成や業務管理にも注力しなければなりません。今の私が具体的に出来るものは何かを考えている最中です。

ところで、私が仕事を進める上で最も大切にしてている事は、相対する人を不安にさせない事です。お客様に対してご希望の部屋を見つけて、は当たり前の事ですが、物件を選んで頂いてから契約に至るまでの対応を、よりスピーディーに行う事を大切にしていきます。時には、審査等に時間がかかってしまう



(株)ケイアイホーム大供店  
〒700-0912 岡山市北区大供表町6-23 スフィア・ハザキ1F

事もありますが、そういった時には小まめに進捗報告をして、お客様の気持ちになってフォローする事を心がけています。不安が怒りに変わることもあるのですが、店舗スタッフにも徹底させ、自らも状況を確認し適宜フォローしています。

休日はパートナーと外出をする以外は、宅建の試験勉強を頑張っています。趣味はと聞かれると即答が難しいのですが、学生時代には野球をしていました。スポーツは好きなので、たまに職場の仲間とフットサルをしたり、スポーツ観戦を楽しんでいます。

私は周りから穏やかな性格だと思われているようですが、今後は優しさや厳しさを兼ね備えた中間管理職として、事業に貢献していきたいと思っています。

# 相続MEMO知識

Vol.49 「士業との連携vol.2」編

相続の不安や疑問・心残りなど、潜在的な問題を顕在化し解決いたします。

このコーナーは、相続と認知症対策に関する情報をシリーズでお伝えしていきます。

前回、相続の相談をする相談先や順番についてお伝えしました。では、相続全般については誰にどのような相談すれば良いのでしょうか？

相続問題で皆さんが不安に思う事として、**法律上の権利や問題点は？**  
**相続が発生した場合の税金は？**  
**相続税が発生しない場合の採め事は？**  
**節税が最優先の場合の遺産分割は？**  
**特定の家族に相続させたい場合の問題点は？**  
**家族以外の人に相続させたい場合は？**  
**親を介護している兄弟姉妹としない兄弟姉妹の遺産割合は？**  
**遺言書がある場合とない場合の遺産分割の違いは？**  
**保険を活用した節税は？**  
**家族信託や後見制度のメリットとデメリットは？**  
**残された家族の責任や届け出等の作業は？**

等々、人によって様々ですが、残念ながらこれらを包括的に相談出来る士業としての職業は世の中に存在していません。その為に、当社は総合的にフラットな立場で話し合いに応じられる相続コンサルタントとしての活動をしています。

当社の考える相続コンサルタントの仕事としては、第一に「**相続をどうしたいか**」の確認をし、次に「**実際の税金や遺産分割**」をご理解頂き、最後に「**最終判断の為の選択肢とその選択をした場合に起きる問題点**」を明確にした上で、分かり易いシミュレーションをご提示させていただきます。

どうするかを決めるのはご本人又はご家族ですが、当社はその判断によって起きる未来予想図を明確にご提示し、各方面の士業(専門家)と共業して最適解へと導きます。これこそが、当社のキヤッチフレーズでもある「**相続の潜在的な問題を顕在化し解決する**」という事です。



「家族の幸せから考える相続」をプロデュースします。松下浩仁

# 全国の家賃・間取り動向及びグループ内の問い合わせ動向

# 「データCLIP」ケイアイお役立ち情報

## ■全国賃貸物件家賃動向

6年5月末調査

都道府県	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
埼玉県	55,103	1.3%	64,278	0.7%	74,270	-0.5%	61,826	0.9%	78%
千葉県	53,981	0.4%	59,925	-3.9%	71,608	-1.7%	58,295	-0.7%	73%
東京都	75,857	11.2%	91,995	8.1%	98,878	8.3%	79,463	10.0%	100%
神奈川県	60,736	2.1%	76,138	-1.6%	85,834	-1.3%	68,421	-0.1%	86%
愛知県	51,925	-1.3%	60,870	4.6%	64,589	5.9%	57,484	3.1%	72%
奈良県	46,648	9.1%	58,111	-1.3%	64,676	17.2%	55,324	7.0%	70%
京都府	54,222	0.9%	71,220	-2.0%	83,292	6.1%	60,942	4.7%	77%
大阪府	57,766	1.5%	68,235	-0.3%	73,922	1.6%	6,183	1.7%	78%
兵庫県	53,933	0.4%	63,906	5.9%	75,807	8.8%	60,635	3.4%	76%
鳥取県	40,038	3.3%	48,108	4.7%	54,682	-5.7%	45,303	3.3%	57%
岡山県	47,862	2.5%	55,349	-1.6%	61,461	-0.8%	52,646	2.3%	66%
島根県	44,525	0.6%	54,517	0.5%	58,259	-0.3%	51,420	2.6%	65%
広島県	48,865	1.5%	60,381	1.2%	67,062	0.0%	55,615	4.4%	70%
山口県	40,557	-2.0%	52,207	0.7%	57,274	-3.7%	47,789	-1.3%	60%
徳島県	42,203	7.2%	52,211	3.1%	61,231	4.7%	49,194	0.4%	62%
香川県	44,857	6.8%	48,804	-0.7%	55,940	-1.9%	48,564	0.9%	61%
愛媛県	39,558	-5.5%	50,213	0.4%	55,214	0.4%	46,520	-2.0%	59%
高知県	41,924	-2.9%	51,523	-5.2%	66,000	2.9%	48,839	-2.2%	61%
福岡県	51,374	7.3%	64,368	5.6%	73,549	5.7%	59,492	7.2%	75%
全国	53,051	3.9%	59,126	0.0%	67,393	0.9%	57,097	2.8%	72%

※資料出所: 榊全管協共済会 小額短期保険契約実績より  
※総平均賃料は、1部屋から3部屋まですべてのデータより算出したものです。

## ■お客様から当グループへの物件問い合わせ家賃動向(参考)

6年5月末調査

所在地	1部屋		2部屋		3部屋		総平均賃料		東京100%
	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	(円)	前年同月比	水準
広島市/廿日市	52,582	-1.6%	64,541	-0.2%	78,801	4.4%	60,263	-0.8%	76%
三原市	49,516	10.7%	53,313	-0.9%	49,833	-17.7%	51,405	-1.4%	65%
福山市	47,123	-4.6%	54,064	1.0%	58,998	-12.5%	54,226	-0.7%	68%
倉敷市	43,827	-10.7%	59,636	4.8%	51,563	-28.5%	50,763	-9.7%	64%
岡山市	45,093	-0.1%	57,096	3.8%	60,203	-1.9%	52,661	1.9%	66%

# 賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編 122

岡山さくら税理士法人 代表税理士 吉田陽介



## 「令和6年度税制改正その6」

皆様こんにちは。早いもので今年も後半に入りました。シリーズでお伝えしている「令和6年度税制改正」も急ピッチで進めます。「令和6年度税制改正」の主な項目は、①定額減税、②低所得者への給付措置、③児童手当対象拡大と扶養控除縮小、④住宅ローン減税の拡充、⑤ひとり親控除拡充、⑥生命保険料控除の拡充、⑦中小企業向け賃上げ税制の拡充の7つです。「令和6年度税制改正」は子育て世代の支援を目的とした項目が多いのが特徴で、③④⑤⑥が該当します。今月は④を説明します。④住宅ローン減税の拡充／拡充とは、いつも、原則として住宅ローン減税の限度額は現行より縮小され、特例として子育て世代のみ現行の限度額を維持するといった内容となっております。

紙面の都合上、説明は新築のみとし、かつ、概要のみとなることをご了承下さい。  
【現行】住宅の種類によって控除対象ローン限度額が異なります。認定住宅5000万円、ZEH省エネ住宅4500万円、省エネ住宅4000万円、一般住宅3000万円です。控除期間は13年で、控除額は年末ローン残高の0.7%です。  
【改正後】A原則／認定4500万円、ZEH省エネ3500万円、省エネ3000万円、一般住宅は住宅ローン減税の適用なしが原則(例外規定あり)で、控除期間は13年、控除額は年末ローン残高の0.7%です。  
B特例(子育て世代のみ)／控除対象ローン限度額が認定5000万円、ZEH省エネ4500万円、省エネ4000万円、現行維持となります。