

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただいた会員限定で配信しています。

— 目 次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 国土交通省 「令和5年住生活総合調査結果」(速報)公表
 借家の不満率の経年変化が24.9%に微減
- ・ 三菱UFJ信託銀行 「2024年度 賃貸住宅市場調査」発表
 賃料上昇が続くと見込まれる
- ・ アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2024年12月)を発表
 マンションの平均募集家賃は8エリアの全面積帯で前年同月を上回る

[2] コラム 令和6年液化石油ガス法「改正省令」に関する賃貸管理業者の対応について

[3] 協会からのお知らせ

- ・ インターネット・セミナー「教えて佐藤弁護士！(24) 貸主の高齢化等に伴う対応(2)
 第3法定後見制度・任意後見制度の利用」追加！
- ・ 全宅管理でつながる。新入会員のご紹介
- ・ 全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内
- ・ 休暇中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内
- ・ 弁護士による電話法律相談の実施について(会員限定 無料)

☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°　*☆*°　。°

[1] 業界動向・行政動向

国土交通省 「令和5年住生活総合調査結果」(速報)公表
 借家の不満率の経年変化が24.9%に微減

国土交通省は1月31日、5年に一度の住まいの満足度等に関する「令和5年住生活総合調査結果」の速報を公表した。

この調査は住宅や居住環境に対する居住者の満足度、今後の住まい方の意向等を総合的に

確かめ、住生活の安定・向上を図るための基礎資料を得ることが目的。「現在の住宅・住宅まわりの環境に対する評価」「現在及び以前の住まいの状況」などが主な調査項目で、5年周期で実施している。

それによると、住宅及び居住環境に対する総合的な評価は、借家に関して見れば、非常に不満・多少不満といった不満率の経年変化は、昭和58年～平成25年までは減少していたが、平成30年は25.3%に微増し、令和5年では24.9%に微減で、まあ満足・満足が74.3%を占めている。

平成25年からの10年間では、持ち家の不満率は微減しつつもほぼ横ばいに対し、借家の不満率はほぼ横ばいで推移している。

また、この5年間の住み替え理由のベストファイブは、「世帯からの独立（結婚、離婚、単身赴任などを含む）」「就職や転職」「転勤や退職」「住宅の質を向上させるため」「立ち退き要求、契約期限切れのため」などが挙げられている。

借家に住み替えた世帯では、「世帯からの独立」が15.7%、次いで「就職や転職」が8.7%、「転勤や退職」8.3%、「立ち退き要求、契約期限切れのため」3.1%、「住宅の質を向上させるため」3.0%と続く。

◆◆◆————◆◆◆
三菱UFJ信託銀行 「2024年度 賃貸住宅市場調査」発表
賃料上昇が続くと見込まれる
◆◆◆————◆◆◆

三菱UFJ信託銀行（株）は1月29日、独自調査「2024年度 賃貸住宅市場調査」を次の通り発表した。第3回となる今回の調査では21社が協力（回答率は51.2%）。

・首都圏の成約賃料については、シングル、ファミリーともにいずれのエリアでも賃料上昇が続くことが見込まれている。エリア別では都心に近いほど上昇率が大きく、部屋タイプ別ではファミリータイプの上昇率が大きいと見られている。地方圏では、大阪市、福岡市で賃料上昇、名古屋市で賃料横ばいが見込まれている。

・今後1年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目として、「住宅価格の変化」「個人の就業環境や収入の増減」が上位回答。住宅価格の上昇による賃貸ニーズの高まり、賃金上昇による賃料負担力向上等を期待する声が聞かれた。

・注目すべきと考える賃貸住宅市場の変化として、居住者への賃料インフレ意識浸透や賃金上昇等、賃料上昇に繋がるポジティブなコメントが多く見られ、分譲マンションの価格上昇による賃料上昇への寄与を指摘する声が聞かれた。



アットホーム 「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向(2024年12月)を発表
マンションの平均募集家賃は8エリアの全面積帯で前年同月を上回る



不動産情報サービスのアットホーム（株）は1月29日、全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2024年12月）を発表した。

それによると、マンションの平均募集家賃は、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、京都市、大阪市、福岡市の8エリアが全面積帯で前年同月を上回る。

マンションは、カップル向きが神戸市、広島市を除く11エリアで前年同月を上回る。中でも、東京23区、神奈川県、千葉県、札幌市、京都市、大阪市、福岡市の7エリアで2015年1月以降、最高値を更新。東京23区の最高値更新は25ヵ月連続。

アパートは、ファミリー向きが仙台市を除く12エリアで前年同月を上回る。中でも、東京23区、東京都下、神奈川県、千葉県、札幌市、京都市、大阪市、神戸市、福岡市の9エリアは2015年1月以降、最高値を更新した。



[2] コラム



令和6年液化石油ガス法「改正省令」に関する賃貸管理業者の対応について



第1 令和6年液化石油ガス法「改正省令」の公布・背景・主な改正事項

1 「改正省令」の公布

経済産業省は、令和6年4月2日、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（以下「法」といいます。）施行規則の一部を改正する省令（以下「本件改正省令」といいます。）を公布しました。これはLPガスこと液化石油ガス業界の商慣行上の問題を是正するための新たな規律を設けたものです。

2 本件改正省令が公布されるに至った背景

LPガスの需要は、人口減少や省エネ化等により需要が減少傾向にある中においても約2200万世帯（令和3年度末におけるLPガス・都市ガス・オール電化を利用する需要家世帯数のうち約36%）の家庭で利用されている主要なエネルギー源の一つです。しかしながら、LPガスの商慣行には、いわゆる「無償貸与」や「貸付配管」といった問題があることが指摘されており、この商慣行により、LPガスの消費者が不利益を被ることが問題視されており、このよ

うな問題を解消すべく、本件改正省令が公布されるに至りました。

3 主な改正事項

(1) 主な改正事項について

主な改正事項は次の3点です。

- ① 「過大な営業行為の制限」
- ② 「三部料金制の徹底（設備費用の外出し表示・計上禁止）」
- ③ 「LPガス料金等の情報提供」

(2) (改正事項①) 「過大な営業行為の制限」（→令和6年7月2日施行（既施行））

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などの営業行為を抑止するため、次の「i」及び「ii」の措置が講じられました。

- i 正常な商慣習を超えた利益供与の禁止
- ii 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

(3) (改正事項②) 「三部料金制の徹底（設備費用の外出し表示・計上禁止）」

（→令和7年4月2日施行（未施行））

ア 消費者に不透明なかたちで、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ため、次の「i」～「iii」の措置が講じられました。

- i 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（新規契約・既存契約ともに適用）
- ii 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（新規契約のみ適用（既存契約は早期移行努力義務））
- iii 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（新規契約のみ適用（既存契約は早期移行努力義務））

イ LPガス三部料金制の費用項目は次のとおりです。

基本料金 容器・調整器・高圧ホース・メーター等の設備等の費用や設備点検・検針費用等消費量の多少に関係なく生じる固定的な費用

従量料金 LPガス原料費、配達費等使用量に応じて発生する費用

設備料金 LPガス器具等LPガスを消費する場合に用いられるものの利用に応じて発生する費用

（出典：第9回 総合資源エネルギー調査会 資源・燃料分科会 資源開発・燃料供給小委員会 液化石油ガス流通ワーキンググループ 中間とりまとめ～LPガスの商慣行是正に向けた対応方針～（4月19日公表））

ウ なお、賃貸集合住宅等のオーナー等へのリベートは、いずれの費用項目でも計上できないと言えます。

(4) (改正事項③) 「LPガス料金等の情報提供（→令和6年7月2日施行（既施行））

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、次の「i」及び「ii」の措置が講じられました。

- i 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）
- ii 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、それに応じることを義務付け

(5) 罰則について

法では、施行規則で定める基準に従って LP ガスを販売することを求めており、これに違反する（もしくはその恐れがある）場合、立入検査や勧告、勧告に従わないときは公示、基準適合命令、その命令に違反したときは登録取消、30 万円以下の罰金などの罰則が適用されます。

(6) LP ガス商慣行通報フォーム

資源エネルギー庁は、ホームページに「LP ガスの取引適正化に関する情報提供窓口（通報フォーム）」を設けており、消費者・事業者問わず、匿名での情報も受け付けられ、また、不動産関係者等についての情報も受け付けられています。

第2 本件改正省令に対する賃貸管理業者の対応について

1 既施行部分に対する賃貸管理業者の対応について

(1) 既施行部分について

改正事項①及び同③は既施行部分であることから、賃貸管理業者は、即時、必要部分について対応する必要があります。

(2) 既施行部分に対する賃貸管理業者の対応

ア 改正項目①について

改正項目①は基本的に LP ガス事業者の義務ですが、賃貸管理業者は、LP ガス事業者に対し過大な営業行為をすることを求めてはならず、また仮にオーナーが LP ガス事業者に対し過大な営業行為を求めた場合は止めるように促す必要があります。

イ 改正項目③について

改正項目③について、賃貸管理業者は、入居希望者に対し LP ガス料金を事前に提示するように努力する義務があります。

2 未施行部分の対応について

(1) 未施行部分について

改正事項②は未施行部分ですが、令和 7 年 4 月 2 日から施行となることから、賃貸管理業者は、それまでに、必要部分について対応する必要があります。

(2) 未施行部分の施行後の賃貸管理業者の対応

ア 新規契約の場合

この場合、施行日以降、賃貸管理業者は、改正事項②の「i」～「iii」の全てを履行ないし対応する必要があります（すなわち、自らこれらの改正事項を遵守し、また、オーナーや LP ガス事業者にこれらの改正事項を遵守することを求め、仮にオーナーや LP ガス事業者がこれらの改正事項に抵触する行為をしている場合、そ

- の是正を促す必要があります。)。
- イ 既存契約（施行時点における消費者との液化石油ガス販売契約）の場合
この場合、施行日以降、賃貸管理業者は、改正事項②の「i」を履行ないし対応する必要があり、「ii」及び「iii」については早期に移行するように努力する必要があります。

第3 経済産業省に寄せられた質問に対する考え方について

エネ庁資源・燃料部燃料流通政策室作成の「第9回 液化石油ガス流通ワーキンググループ事務局提出資料～ガイドライン等の整備について～」の20頁～21頁に経済産業省に寄せられた質問に対する考え方方が示されています。

(https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shigen_nenryo/sekiyu_gas/ekika_sekiyu/pdf/009_04_00.pdf)

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[3] 協会からのお知らせ



インターネット・セミナー

「教えて佐藤弁護士！（24）貸主の高齢化等に伴う対応（2）

第3 法定後見制度・任意後見制度の利用」追加！



本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を閲覧できるよう「インターネット・セミナー」ページを本会ホームページに開設しており、常時750タイトル以上の研修動画をご提供しております。

賃貸管理業務でよく起こる問題や疑問点について、全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士に解説をいただく動画シリーズで、第24弾として、貸主の高齢化等に伴う対応について、具体的には「法定後見制度」「任意後見制度」「(参考) 賃貸人が死亡した場合の取扱い」等について、解説しております。

是非ご確認いただきまして、貸主高齢化等に伴う対応の一助としてご活用いただければと思います。

詳細につきましては、下記インターネット・セミナーページをご確認ください。

(<https://chinkan.jp/member-page/edification/training>)

□ ■ □ ━━━━━━ ■ □ ■

全宅管理でつながる。新入会員のご紹介

■ □ ━━━━━━ □ ■ □

全宅管理には、全国から毎月多くの新規入会会員が入会しています。会員数は今年度中に6,900社を超える、全宅管理の『「住まう」に、寄りそう』の理念は広がりを見せてています。

各地で全宅管理を通じたつながりが生まれるよう、1月に新たに入会した会員様を紹介させていただきます。同じ志を持ってそれぞれの地域で活躍する仲間同士の交流のきっかけになれば幸いです。

【1月入会会員の皆さん 全27社】

※都道府県毎に入会日順で掲載。商号、所在地を掲載。(敬称略)

宮城県：(有) みどり不動産（仙台市）

栃木県：たくすエステート 増々（株）（宇都宮市）

千葉県：(株) 南柏リビング（流山市）

東京都：(株) 赤坂物語（港区）、L B L アドバリュー（株）（江戸川区）、
(株) 不動産プラス（渋谷区）、(株) K E Y H O M E S（品川区）、
(有) 日幸商会不動産（世田谷区）、(株) ライズ設計事務所（町田市）

神奈川県：(有) ヤマカプランニング（横浜市）

長野県：アール・イー・コンサルタント（株）（上伊那郡）(株) マルユ一（茅野市）
北信不動産（株）（長野市）

愛知県：(株) J A. l i f e（西尾市）、山本産業（株）（豊川市）、
(株) YMサポート（豊田市）、(株) ウィンドマーク（名古屋市）

大阪府：J R西日本住宅サービス（株）（大阪市）

奈良県：奥居不動産事務所（生駒市）

広島県：(有) 朝日住宅（呉市）

徳島県：ファミールハウジング（有）（徳島市）

福岡県：(株) エステートパートナー（福津市）

大分県：(株) ミナゴフ（大分市）、(株) シャルヴィ（大分市）、
(有) 丸正開発（宇佐市）

鹿児島県：(株) E a s t o n e（鹿児島市）、(有) 西田（大島郡）

全宅管理会員店紹介

(https://chinkan.jp/shop/area_search)

全宅管理は会員の皆様からの紹介で入会された新規入会会員は入会金2万円が免除される
「サポート制度」を実施しています。

『「住まう」に、寄りそう。』の想いを多くの方に広げて頂けますよう、ぜひ宅建協会のお
仲間にも全宅管理をご紹介くださいますようお願いいたします。

全宅管理サポーター制度会員紹介状

(https://chinkan.jp/application/views/cmn_files/uploads/about/info_file1_414.pdf)



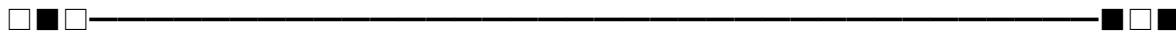
全宅管理版 賃貸借契約書【表紙】のご案内



全宅管理版の賃貸借契約書【表紙】のご案内です。

ハトマークロゴの他、本会スローガン『「住もう」に、寄りそう。』が盛り込まれている賃貸借契約書式の表紙です。中面には名刺を挟み込むための切込みが入っており、高級感のあるデザインですので、大切な契約書を入居者にお渡しする際に他社との差別化を図ることができます。是非ご検討ください。

詳細につきましては、下記をご参照ください。



休暇中の入居者問合せ対応に！夜間・休日サポートシステムのご案内



「夜間・休日に水漏れで困った！」「水が出ないから至急点検してほしい！」

このような入居者からの夜間・休日のお問合せやクレームに対して、貴社に代わってコールセンターの専門スタッフが受付を行い、迅速・確実に対応いたします。

本会会員限定価格（1戸あたり月額40円+税）でご提供いただいているので、少ない管理戸数でもご利用いただきやすくなっています。

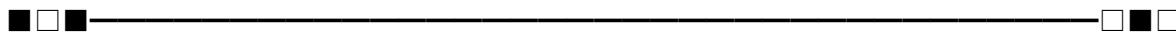
休暇中の入居者からの問合せ対応に役立つサービスですので、下記URLより詳細をご確認の上、是非ご検討ください。

株式会社 TOKAI リセプションサービス

(<https://www.tokai-tatemonokanri.jp/reception/>)



弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）



本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実

施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【2月】25日（火）

【3月】3日（月）、10日（月）、17日（月）、24日（月）、31日（月）

※弁護士の体調不良等やむを得ない事情により急遽中止となる場合がございます。

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<https://chinkan.jp/member-page/support/reserve>）

* * * * * * * * * * * *

◇全宅管理ホームページ「お悩み相談コーナー」稼働中！！

本会では、ホームページに会員間交流の場として

「お悩み相談コーナー」を設置しております。

日頃の業務で思ったこと、気になったこと、大変なこと、お悩み事など…

小さなことでも構いません。日頃感じていることを呟いてみませんか？

お悩みの解決や、業者間の関係構築にもつながるかもしれません！

共感できる投稿があれば、ぜひコメントしてみてくださいね♪

まずは、下記URLよりアクセス！

全宅管理 お悩み相談コーナー

（https://chinkan.jp/branch/top_bbs）

* * * * * * * * * * *