



道路が陥没して、これからどうなる？
八潮市の県道の交差点が陥没してトラックが転落し、運転手が車内に取り残されたまままだ行方が分かりません。驚いたのは県道の下が脆く陥没した事です。道路の下にはいろいろな管が通っているのですね。事故は他人ごとではありません。

たかし

- 今月の『トピックス』【編集】
1. LPガスの法改正！
 2. 売却相談が急増！
 3. パート経営の注意事項！
 4. 生きがいを持つ！
 5. 今月のリフォーム事情！

1. LPガスの法改正！

岡山 貴紀

2月になりました。寒さの厳しい季節ですね。6人家族の我が家では、ガス料金の請求がかなり高くなってしまっています。長男と次男はバイトで帰りが遅く、お風呂の時間もバラバラという状況で追炊きをするので、どうしても高くなってしまいうんですよね。

高潔 忍耐
忠実 上品
不屈の精神

梅の花言葉



そこでガス料金について色々と調べていたところ、今年7月にLPガスの法改正があるということを知りました。さいたま市西区ではプロパンガスを使っているアパートが多いので、いったいどのような改正があるのか、この機会にご確認いただければと思います。

LPガスは、ガスボンベを設置すれば都市ガスの利用できない山間部などでも利用することができるという利便性がある一方で、かねてから独特の商慣行が問題になっていました。LPガスの家庭利用が普及するに伴い、他社との競争が激化。賃貸住宅のオーナーへ住宅に関連する設備を無償提供し、ガスの供給契約を得るといった営業手法

が広まりました。給湯器やガスコンロ、エアコンなど、設備の費用をLPガス事業者は負担し、集合住宅へ提供。その後、LPガスの料金に上乗せされ、その上乗せ分は入居者が支払うという状況が続いていました。今回の法改正は、長年続いてきた商慣行を是正する目的があります。

主な改正内容は下記「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つです。そのうち、「過大な営業行為の制限」「三部料金制の徹底」など、義務にかかる規律については、罰則規定のある条文に位置づけられます。

①過大な営業行為の制限

LPガス事業者が、不動産や建設関係者などに対し、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が制限されます。

②三部料金制の徹底

(設備費用の外出し表示・計上禁止)

現状、不透明となっている料金表示を是正するため、基本料金、従量料金、設備料金からなる三部料金制が徹底されます。

お勧め物件情報

投資用物件



単身者向き
アパート！



コーポ邦和(売アパート)

住所 東京都練馬区関町北
価格 3800万円
土地面積 98.05㎡
建物面積 1F 57.82平米
2F 59.05平米
合計 116.87平米
構造 木造2階建
築年月 昭和42年7月
用途地域 第一種低層住居専用
交通 西武新宿線 武蔵関駅
北口 徒歩4分
設備 都市ガス・本下水
3点ユニットバス

西区不動産専門店・賃貸・売買・リフォーム・保険・法律相談・トラブル相談etc.

株式会社アプローチ

TEL048-621-1300/FAX048-621-1302

お客様ご相談窓口 0120-241-06

〒331-0074

さいたま市西区宝来1717-5

<http://yamatokun.info/> mail info@yamatokun.com



岡山佳代子



LINEご利用下さい



岡山 貴紀

■定休日 毎火曜

■営業時間 10～19



指扇駅
ロータリー内

LPガスとは関係ない費用などが上乗せされている状況を是正するため、電気エアコンやインターホン、Wi-Fi機器など、LPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上が禁止されます。

③LPガス料金などの情報提供

賃貸集合住宅の場合、入居者は、入居後にLPガス事業者を変更することはできません。それを踏まえ、**入居前にLPガス料金などの情報を入手できるよう、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、またはオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）、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ます。主な対象は、**賃貸集合住宅のオーナー、管理会社、仲介会社、LPガス事業者**などです。

LPガスの料金の件では、年々高騰が著しく、同じ使用料でも金額が大幅に異なることが多く、入居者が納得できないという声も聞かれます。入居前にLPガスの料金を事前に教える義務が課せられることで、入居希望者への事前提示が義務づけられ、入居後のトラブルを減らすことが期待されています。



経済産業省は、施行後に、今回の法改正の効果検証を予定しています。資源エネルギー庁ホームページ内にある匿名でも投稿可能な通報フォームから送信された内容や、大手事業者への公開ヒアリング、フォローアップ調査の結果などを確認し、今後、改善につなげていくそうです。

これまで、LPガスの料金について入居者から「高すぎる」という相談を受けるケースは何回かありましたが、例外なくオーナーさんは入居者が支払っているガス料金の単価を知りませんでした。今後は求められればガス料金を事前に教える義務が出てきますので、これを機に**所有物件のガス料金を把握しておくこと**をお勧めします。

2. 売却相談が急増！

昨年末から不動産の売却相談が急増しています。アプローチは賃貸仲介や管理が

中心で他にリフォームや、オーナー様からの売却相談があります。ここのところ、売却相談が増えて広告やお客様への対応が忙しくなっています。

売却相談はさいたま市西区に留まらず、**県内の土地や中古住宅、最近では都内のアパートや分譲マンションの売却ご依頼を受けています。**広告するには物件調査が必要で、売主様からお預かりする資料・現地での調査・役所や法務局の調査など、1件の不動産の売りに出すのも詳細事項まで調べます。



練馬のアパート



神楽坂のマンション

どちらも購入申し込みが入りました

売主様は**地域専門のアプローチ**を選んで下さって、ご相談をお受けします。大手不動産会社さんは私たちが案内用の鍵をお借りする為に訪問する事もありますが、大きなビルの中の事務所では、受付もベルだけ置いていて受付事務の人がいないので、少し距離があるように感じるのは私だけでしょいか？

当社へ来店されるお客様は、外から事務所の様子を見てから入って来られます。庶民的なところを気に入られて入って来られるそうです。でも人それぞれで立派なビルの大きな会社さんにご相談される方も多いです。相性や好みがあるのでしょうね。

売り物件の広告を始めますと、いろいろな**不動産会社さん**から問い合わせが入ります。マナーの良い営業もおられれば、一方的に強い口調で話す人もいます。大きな会社の営業は売り上げに必死なのだろうと感じる時もあります。

ネットで売却相談をするシステムが多くなっています。しかし、ネットにいろいろ書き込むと**個人情報**が露出してしまふので

はないかと不安に思います。パソコンで送って来られたメールの一部をクリックするだけで、とても怖い画面が現れます。ですから会社に来た関係のないメールはほとんど削除しています。

不動産は1つの物件を1つの会社で売却と購入の契約をする事もありますが、1つの物件で共同仲介をする事も多いです。売主担当と買主担当の不動産会社が協力して売買契約を行うのです。今回は遠方の物件を共同仲介の形で契約が進んでいます。

不動産会社にはいろいろな営業マンがいます。お給料が歩合制の会社では電話の口調が強く、必死さを感じます。一般的に歩合の会社は3か月間契約が無ければ退職すると聞いた事があります。大手の会社の営業マンから怖い口調の電話を受けました。

不動産の取引は、地域密着の地元の不動産会社が良いと言われる時代です。アプローチはどのようなご相談でも調べてお答えいたします。不動産のご相談は何でもお気軽にご相談下さい。お待ちしております。

3. アパート経営の注意事項！

毎月のように「このアパートが売りに出ているのですが、家賃の相場を教えてください」と、ご相談を受けます。家主セミナーに参加して洗脳されたように思えます。アパート経営に夢を持っておられます。

次から次へとアパートが建築されていきます。少子化で、将来の人口はどうなる？



土地を持っておられる方がアパートを建築されるのは賛成ですが、ほとんどを借り入れされるという話を聞くと、アパート購入に対して慎重になるように反対意見を言ってしまう。アパート経営の厳しさを身に染みて感じてきたからです。

シニア世代で増えているアパート経営。現役世代でも、リタイア後は賃貸の管理人として生活を安定させようと、シミュレーションしている方も多いのでは？ ただし、家主様の中には「アパート経営はおすすめ

できない」という声も多く、実際にアパート経営で損をするケースも少なくないようです。

「アパート経営はするな」と言われる理由「ハイリスクノーリターン」とまで言われているアパート経営ですが、その理由には以下の5つがあります。

①空室のリスクが高いから

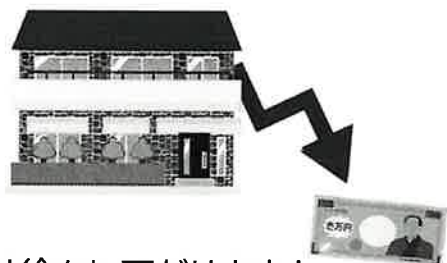
アパート経営には、空室リスクや債務超過などのリスクがつきまといます。そのため、経験豊富な家主様でも5年、10年という長期的なスパンでなければ、利益が出せないことが現状です。そのため、アパート経営にあたっては、あらかじめ適切な賃料についてシミュレーションしておくことがポイントで検討すべきことは、将来的な空室率と賃料の下落リスクです。

空室率については、おおよそ「10室につき1室が、1年のうちに入れ替わる」と考えることが妥当なラインです。賃料の下落率については、物件の立地や利便性にもよりますが、目安としては5年ごとに10%程度カットされていくと考えられています。それを基準に家賃改定をしていくと、物件そのものの価値とずれが生じることはありません。

これらが継続すれば利益は減少するため、定期的に修理するための資金を確保することも困難になります。

②家賃保証は長期継続されないから

家賃保証で有名なサブリース契約ですが、それはサブリース会社が物件を一括で借り上げ、会社のほうが経営者に月々の賃料収入を支払うという形式です。月々の家賃のうち1割～2割程度が保証金や手数料などの名目であらかじめ天引きされます。したがって、経営者が実際に手にするのは、サブリース会社が設定した賃料の約8割となります。



家賃は徐々に下がります！

しかし実際には、契約当初に設定された賃料が長期的に保証されることはほとんどありません。また、もうひとつの柱である空室保証も、物件の価値下落などによってうやむやにされてしまうことが多いようです。

経営者のほとんどは契約当初の賃料を基準にして、借金返済のプランを組み立てています。あとになって賃料収入が下がってしまうと、単純に返済にまわせる資金が減ってしまい、最終的には借金を返せなくなってしまう場合があります。

③ローンの返済に追われることになるため

アパート経営は、プロフェッショナルの視点から見ても非常に不安要素が多く、極めてリスクの大きい選択肢であると言われています。また、運転資金の大部分を借入金によってまかなう必要があります。十分な自己資金が用意できない方のために、アパートローンなどの仕組みが用意されていますが、安易にローンに申し込むことは決して得策とは言えません。

アパート経営ではすぐに利益が出ることはほとんどなく、ローンの返済に追われることになるのが現実です。

自己資金をあまり出さないアパート経営は危険です。アパートを建てたために自宅まで差し押さえられる人を見てきました。



④年数の経過と収益の減少が比例するから

アパート経営の構造的な問題として、年数経過による収益の減少が挙げられます。すべての建物は物理的な老朽化を免れず、経年劣化にしたがって階段や壁紙が傷んだり、骨組みそのものがゆがんできたりなど、不可逆的な不具合が生じてくるものです。築30年以上の物件となると、どうしても修繕が追いつかず、修繕費のほうが賃料収入を上まわってしまうことにもなりかねません。

アパート経営は「長く続けるほど損をするビジネス」と言われていて、継続的な利益をキープするためには、計画的かつ

戦略的なプランが必要となります。

⑤知識不足だと失敗するから

知識が不足している状態でアパート経営を始めてしまうと、本来得られるはずの利益を十分に得られなくなります。

特に多くの人が知識不足だと考えられるのは、経費や支出といったところです。例えば、アパート経営をするうえで必ず向き合うことになる修繕費・税金などの維持費用や減価償却費などの費用が挙げられます。どんな費用がどれくらいかかるのか、どんな経費を計上することができるのか、これらのことを知らずにアパート経営を始めると後悔したり地獄を見たりすることになります。

また、知識が足りない人の中には、アパート経営を始めたらすぐに儲けが出ると勘違いしている人もいます。アパート経営には多額の初期費用がかかるため、ローンの返済や自己資金の回収は長い目で見なければなりません。

4. 生きがいを持つ！

高齢者が生きがいを持つためにはどのような要素や取り組みが必要なのでしょうか。生きがいに必要な要素と生きがいを持つための方法について考えましょう。

高齢者の生きがいの概念は、「生きるために見出す意味や価値」と「生きていることに対しての充実感や達成感、満足感といった自分自身に見いだせる肯定的な感情」の二つの面があります。

そのため、生きがいを得るためには、自分自身が満足感や充実感、達成感を得たいという欲求があること、行いたいことや目標とすることがあること、生きるための価値や意味を見いだすことができ、打ち込むことのできる活動を持っていることが必要です。

生きがいに必要な要素

- ・自分自身が満足感や充実感、達成感を得たいという欲求がある
- ・行いたいことや目標とすることがある
- ・生きるための価値や意味を見いだすことができ、打ち込むことのできる活動を持っていること

近年では、定年を過ぎ、65歳を過ぎても働き続ける高齢者も多くいます。内閣府発表の高齢社会白書によると高齢者に対して「あなたは、何歳ごろまで収入を伴う仕事をしたいですか？」という質問に対しての回答では、65歳を超えて働きたいと回答した人は79.7%を占めています。

団塊世代が75歳を迎える2025年には、75歳以上が全人口の18%を占め、2060年には全人口の約40%を65歳以上が占めると推計されています。高齢者の占める割合が多くなっていくわが国では、高齢者が年齢に関係なく、持っている知識や技術を活かして活躍し、生涯現役で働くことが社会の活力となり、働くことは高齢者の生きがいともなるでしょう。

実際に働く高齢者に働く理由を聞いた調査では、60～64歳は「生活の糧を得るため」という回答が最も多くみられましたが、65～69歳では「健康にいいから」、「いきがい、社会参加のため」という理由が増えています。65歳以上の高齢者では、「自分自身のために働く」、「仕事に生きる価値や意味を見出している」人の割合が多いことがわかります。



高齢者が生涯現役で活躍する社会のためには、65歳以上を雇用できる環境と、高齢者自身の健康な身体と仕事に必要な知識や技能が必要であると言えます。

生きがいは、その人の生きるために見出す意味や価値であり、その人自身が満足感や幸福感を得るものであるため、個人によってその内容は異なります。高齢期に入っても生き生きと人生を過ごすためには、高齢期に入ってから健康と生きがいを保ち続けることが必要です。

そのためには、現役の頃から社会参加や地域とのつながりを持つこと、趣味や余暇を楽しむ余裕を持った生活をするのが大切であり、いろいろなことに興味を持って経験し、自分が価値を見出せるものに出会うことです。

昔の日本の地域社会は「お互いさま」精神で家族や親せき、地域の人々の助け合いによって生活は成り立っていました。近所に相談し合える存在がいて、お互いの変化に気付き、お互いが手を差し伸べ合うという関係性がみられました。

しかし、人々は都会に集中するようになり、核家族化が進みました。さらに多様化する個人が求める自由やプライバシーが尊重される世の中では近所づきあいはかりか、家族におけるつながりも弱まってきています。

歳を重ねていくうちに、一人では解決ができない様々な生活課題を抱えるようになります。その中でも、住み慣れた地域で自分らしく生きていくには、地域に暮らす人たちがお互いに、その人の状況にあわせた支援を受けられるように体制を整える必要があります。

昔の日本の地域社会は「支え手（現役世代）」と「受け手（高齢者）」に分かれた社会でした。しかし、これからの日本の超少子高齢社会では地域に暮らす全ての人たち一人一人が役割をもち、お互いの暮らしと生きがいを共に創り、共に高め合う地域社会の再生が求められています。

高齢者だからと言って、お世話にばかりなるのではなく、健康を維持して自分から地域に貢献しましょう。毎朝欠かさず、地域の道路を清掃をされる人がおられます。私も見習いたいと思いました。

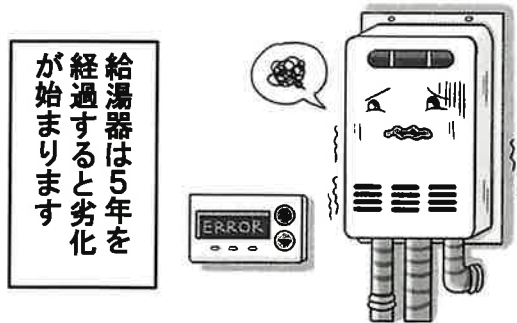
5. 今月のリフォーム事情！

給湯器の故障トラブルとしてもっとも多いのは水漏れです。単なる水漏れだからといって修理などを先送りにすると、状況によっては危険な状態に陥る可能性もあります。給湯器の水漏れは一酸化炭素中毒などを引き起こす可能性や、周囲の電気系統に水がかかることでショートを起こす危険性などがあるため、軽く考えずに水漏れに気付いたらすぐに原因を突き止め、修理をするようにしましょう。

そこで、ここでは給湯器に多い水漏れの原因とその対処法を紹介します。給湯器の水漏れを起こす原因として考えられる代表的なものを4つ紹介します。

【1】劣化

日々の生活の中で頻繁に使う給湯器は時の経過とともに次第に劣化していきます。この経年劣化は給湯器のなかでもゴムパッキンなどの部分で起こりやすいといわれています。内部の部品が劣化したことによって水漏れが起きている場合には、部品交換をしない限り水漏れは改善されません。



また、一般的に経年劣化が原因で起こる水漏れは目安として少なくとも5年以上使い続けた場合に起こるとされています。このため、給湯器を新しくしてから比較的早い段階で水漏れがあるようであれば経年劣化とは別の原因を疑ったほうがいいでしょう。

【2】整備不良

購入してから間もない給湯器から水漏れがする。もしくは変え買えたばかりなのに水漏れがするという場合には整備不良を疑いましょう。整備不良とは、給湯器を取り付ける際に施工が甘く不備がある状態のことをいいます。本来であればあってはならないことですが、給湯器の取り付け工事ではよく見られるトラブルのようです。

整備不良が原因で水漏れを起こしている場合には取り付け工事を担当した施工業者やメーカーに連絡をすることによって無料で修理をしてもらうことができます。このことを知らずに、別の修理会社に依頼して修理代を無駄にしてしまうことのないように注意しましょう。

【3】長期間の不使用

旅行や出張などで長期間給湯器を使用していなかったという場合にも水漏れが起こることがあります。長期間給湯器を使わないでいると、内部の圧力が下がり、水抜き栓から水が出てきます。万が一、久しぶりに動かした給湯器から水漏れがするという場合には、一度お湯を出してみましょう。

このときに水抜き栓からの水の排出が一時的で、正常にお湯が出るという場合にはそのまま使用して大丈夫です。一方、頻繁に水が出てきて改善する見込みがない場合には専門の業者に依頼をするようにしましょう。ちなみに、寒い地域の場合には給湯器内部が凍り付くことで膨張し、部品や接続部分が破損することもあります。

空室の給湯器は水抜きしましょう



【4】水抜き栓から出ているだけ

水抜き栓は給湯器内部の圧力が高くなったとき、減圧をするために水を排出します。もし、水抜き栓から水が出ているだけなのであれば、それは水漏れや故障ではありません。一時的なものですので、すぐに正常に使えるようになります。このため、給湯器の水漏れは水抜き栓以外から水が出てくる状態のみを問題視すればいいということになります。

給湯器の水漏れを発見したらできるだけ早く何らかの対処をすべきです。可能なのであれば水漏れを発見したらすぐに原因を究明して修理をすべきですが、今すぐに対処することができないという場合には給湯器の使用を今すぐ中止しましょう。

給湯器のコンセントを抜き、給水バルブなどを閉めてください。もし給湯器の設置から数年以上経っている場合は寿命によって各部品が故障してしまっている可能性がありますので、その場合は思い切ってリフォームするのがよいでしょう。

給湯器のお陰で、毎日快適な生活を送られることに感謝です。キッチン・洗所・浴室、お湯を使います。

