

今月のテーマ

- 1 ご挨拶・賃貸住宅LPガス料金に関して
- 2 繁忙期に向けての準備について
- 3 クレジットカード決済導入について
- 4 Instagram始めました！
- 5 告知義務について
- 6 宮城の地域行事「どんと祭」

お役立ち  
情報満載!!

## オーナーの皆様

新年明けましておめでとうございます。

まず、年初に起こりました、能登半島地震で被害に遭われた方、影響を受けた方々へ心からお見舞い申し上げます。

さて、2024年は甲辰（きのえたつ）の年ですね。

ご存じの方も多いとは思いますが、辰年にも意味がございます。

辰は十二支の中で唯一実在しない架空の生き物です。

よって、新しい事や実現が難しい願い事も叶うという言い伝えがあります。

これに肖り、弊社も同じ不動産会社に後れをとらないようパワーアップしてまいります。

皆様も大きな夢や願い事は思い切ってこの2024年に挑戦してみてもいかがでしょうか？

ハートフルハウスは皆様が御健勝で御多幸でありますよう、心からお祈り申し上げます。

本年も何卒よろしくお願い申し上げます。



代表取締役  
佐々木 裕夏



## 賃貸住宅向けのLPガス料金について

LPガス業界においては、賃貸住宅向けのLPガス料金についてエアコンや給湯器などを「無償貸与」し、その費用を月々のガス料金に上乗せして利用者から回収するケースが問題となっており、消費者などからは、ガス料金の高騰の原因となっているのではないかと。また、建物内のガス配管の所有権をもったままLPガスの供給を行うといった「貸付配管」などの商慣習がこれまで続いており、取り引きの内容が不透明だといった指摘が出ていました。

経済産業省は、こうしたガス料金への上乗せを2027年度から禁止する方針を示していましたが、消費者などからは早期の見直しを求める声が出ていました。そこで経済産業省は2023年11月22日に開かれた有識者の会議で、上乗せを禁止する時期を2年早めて2025年度とする方針を示し、了承されました。2025年度からは新規の契約や契約を更新する場合には、ガス器具以外の設備費用の上乗せは禁止され、事業者が違反した場合には立ち入り検査などを行い、罰金を科す対応となります。既存の契約は、事業者の収益への影響も踏まえて禁止とはせず、料金の内訳を表示して透明性を確保するよう求めるとしています。

経済産業省は、事業者・消費者問わず、匿名でも情報を受け付けるLPガスの取引適正化に関する情報提供窓口（LPガス商慣行通報フォーム）を2023年12月1日に開設しその情報をもとに、液化石油ガス法違反の取り締まり、関係省庁への共有、政策立案へと活用し、LPガスをめぐる商慣行がLPガスの消費者に不利益をもたらしている現状を是正していくようです。

弊社としましては、今後のLPガス業界の動きを注視して、現在LPガス契約の賃貸住宅を経営しておりますオーナー様へ情報の提供を実施してまいりたいと思います。

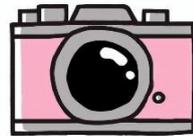
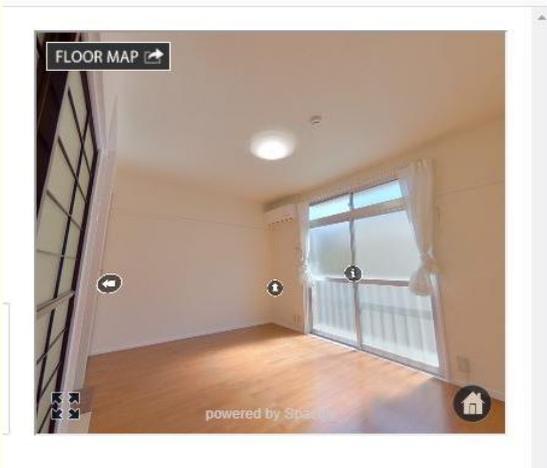
# 繁忙期に向けての準備について



西野 麻衣

2月3月は繁忙期と呼ばれ、1年の中でお部屋探しが一番活発になる時期になります。この時期にスムーズにお部屋のお申込みが入るように、事前に準備を進めております。

ハートフルハウスでは、毎年12月にかけて管理物件にご入居頂いている学生さんへ向け、3月退去の予定があるかのアンケートを実施しております。アンケートをもとに、1月中には退去予定になるお部屋を店頭やホームページ、ネット上で募集し春の入居を希望している方へご紹介できるようにしております。この場合は直接はお部屋の中は見られませんが、写真や360°カメラで撮影した映像等で室内の確認をして頂きます。



サニーライフ清水沼 102



内見できないお客様でも室内の様子わかる映像になっております！  
こちらから確認できます。



また現在空室のお部屋に関しては、秋口までに室内の換気と清掃を完了させました。お客様のご案内時に少しでもよい印象を持って頂けるよう、換気をしつつ虫の死骸・ほこりなど気になった部分はすべて掃き掃除と水拭きをし、繁忙期に備えております。



# ・当社の繁忙期対策 ～クレジットカード決済導入～

★数年前から国のポイント還元事業でキャッシュレス決済への注目が高まった流れで、クレジットカード決済を利用できる賃貸物件を探したいというお客様が増加傾向にありました。今年の繁忙期対策の一環として当社でも遅ればせながらクレジットカード決済を導入いたしましたのでご報告いたします。



店長 佐藤 雄平

当社では、クレジットカードのオンライン決済システムを採用しております。ひとまず新規入居者様の初期費用の決済での利用に限定し、新規契約の促進に繋がりたいと考えております。

## 決済の流れ



ハートフルハウス

パソコン上から決済メールを送信



メールが届いたらスマホ、パソコンで  
カード情報を入力し決済



新規入居者様

### 当社のメリット

- ・遠方のお客様の決済も可能
- ・クレジットカードに触れなくて良い



### お客様のメリット

- ・店頭へ行かなくても良い
- ・現金を持ち歩かなくてよい
- ・振込手数料がかからない
- ・ポイントがたまる
- ・分割支払いができる（VISA・MASTERのみ）
- ・クレジットカードを預けなくてよい

## 取り扱えるブランド



アパート・マンションを借りる場合の初期費用はおおむね家賃の4～5ヶ月分ほどかかります。物件によっては、数十万円かかりますので、カード決済をご希望のお客様は非常に多いと思います。そういったお客様を逃さず今後ともオーナー様の満室経営の一助となれば幸いです。



# Instagram始めました！



## Instagram(インスタグラム)とは…

スマホなどで撮影した写真や動画を手軽に投稿したり、他の人の投稿を見て楽しめるSNSです。可愛い動物やご飯のレシピ、生活に役立つ知識など、幅広いジャンルの投稿を見ることができます。日本国内でも広く普及しているためハートフルハウスをもっとたくさんの方に知っていただきたいと思い運用を始めることに決めました。

## 当社での活用方法

当社では現在、募集中のお部屋の紹介と休業などのお知らせを投稿しています。



## 投稿を見るための準備

- ◎スマートフォンから見る場合アプリのダウンロードが必要です。(パソコンは不要)
- Instagramの画面を開いたら、アカウントの新規登録をします。アカウントをお持ちの方はログインをしてください。
- 完了したら、興味のある人の投稿を見ることができます。

11月から運用を始め、100人以上の方にフォローしていただいております。ハートフルハウスの投稿を見るためにはアカウント作成後、右側のQRコードを読み取るか、Instagram内で「HEART\_FUL\_HOUSE」と検索してみてください！

フォローしていただくと最新の投稿をご覧いただけます！



# 人の死に関する告知について

先日、仙台市太白区の楽楽楽ホールで開催されました。  
宅建協会の全支部研修会に参加してまいりました。  
今回のテーマは『人の死の告知について』でした。



佐々木



西野

## < 人の死に関する告知について >

室内で人が亡くなった場合、そのお部屋や家は次の借主さんや買主さんへは必ず伝えなければならないのでしょうか？伝えるとしたらどんな伝え方をすれば良いのでしょうか？

不動産取引にあたり、取引対象の不動産で生じた人の死について、適切な調査や告知に係る判断基準が今までに無く、不透明なためさまざまな問題を招いていたのが現状でした。

2021年10月に一般的な基準を国土交通省でガイドラインとして、とりまとめた告知の内容に関する部分を一部ご紹介します。

裁判例や取引実務も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準

### 【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、**取引の相手方等の判断に重要な影響が及ぼすと考えられる場合には**、これを告げなければならない。



### 【宅建業者が告げなくてもよい場合】

- ①【賃貸借・売買取引】取引の対象物件で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（老衰・転倒事故・誤嚥など）※事案発覚から経過期間の定めなし
- ②【賃貸借取引】取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅共用部で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後
- ③【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死  
※事案発覚から経過期間の定めなし

上記①～③に該当する場合でも

- ・事件性、周知性、社会に与えた影響などが特に高い事案
- ・取引の相手方などの判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合
- ・借主さん、買主さんから事案の有無について問われた場合は**告げる必要があります。**



また、亡くなった方やそのご遺族などの名誉及び生活の平穩に十分に配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があります。氏名や年齢、住所、家族構成など具体的な死の態様などを告げる必要はありません。

# 宮城の地域行事「どんと祭」



代表取締役  
佐々木 裕夏

## どんと祭2024

1月14日は宮城のほとんどの地域行事として「どんと祭（どんとさい）」が実施されました。

どんと祭とは小正月の伝統行事で、神社の境内などで正月飾りを焼き、御神火にあたることで一年の無病息災・家内安全を祈願する祭りです。

新型コロナウイルスの5類移行後初めてとなる今年は、宮城県内各地の神社で大勢の参拝者が訪れたようで、とりわけ仙台市の大崎八幡宮の「松焚祭」（まつたきまつり）が県内で一番の規模で、例年約10万人の参拝者が訪れます。

一部の参拝者は裸参りを実施しており、今年は雪も降ること無く快適だったのではないのでしょうか。

大崎八幡宮どんと祭



私もハートフルハウスの店頭飾ったお正月飾りをお焚き上げに、地元の鉤取八幡神社で開催されたどんと祭に行ってきました。

大崎八幡宮や愛宕神社に比べるとかなり小規模ですが、地元の子供から年配の方までたくさんの方が訪れます。甘酒等の屋台も出ており毎年賑わいます。

今年は終わりかけの時間に行ってしまったため、人が少なく火も小さくなっておりましたが、入れ替わり立ち代わりで最後まで参拝客が途絶えない様子でした。

今年も皆様が健康・安全に過ごせますようお祈りいたしております。

鉤取八幡神社どんと祭



最後まで読んでいただき  
ありがとうございます！



株式会社ハートフルハウス

〒980-0801 宮城県仙台市青葉区木町通2丁目2-1  
TEL: 022-234-8628 FAX: 022-234-8836