

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263 (代)

[URL] <http://www.asahisogo.com> [E-mail] info@asahisogo.com

●発行責任者/熊谷邦夫

●編集責任者/澤正人

●発行年月日/令和7年6月

6

2025

Vol. 218

LPガスの商慣行、無償貸与に罰則！ 注目点は？



56%のガス事業者が集合住宅の 設備費を負担経験ありと回答

賃貸物件におけるLPガス（プロパンガス）の料金の請求については、長年にわたり入居者に不利益をもたらす商慣行があると、国や有識者などから指摘されてきました。

この商慣行を是正するため、関連する法律の改正や料金の提示方法の変更などの施策が次々に進められてきました。その内容は、賃貸オーナーにとって非常に重要です。今回は、法改正までの流れや重要ポイントについて詳しく解説します。

入居者に不利益をもたらしてきたLPガスの商慣行は、一般的に「無償貸与」と呼ばれています。これは、賃貸物件に設置する以下のような設備をガス事業者がオーナーに無償で貸与（実質的に提供）するものです。

★給湯器 ★ガスコンロ ★エアコン
★インターホン ★Wi-Fi機器 など

これらの設備の費用は、後日入居者のLPガス料金に上乗せして回収する例が多く見られました。

エルピーガス振興センターによる2023年度の調査によると、4,532件のガス事業者のうち56.2%が賃貸オーナーや不動産会社からの要求で給湯器などの設備費を負担したことがあると回答しています。



集合住宅の設備費用を ガス料金でまかなう問題点とは？

自己所有の戸建て住宅の場合、LPガス料金に設備費用の上乗せがない通常の契約であれば、不利益を被るリスクはありません。一方で、賃貸住宅の場合、無償貸与によって入居者が知らないままに設備の費用を負担し、割高なガス料金を支払うという問題が生じる可能性があります。

賃貸借契約の締結前の重要事項説明では、賃借人が負担する「賃料以外に授受される可能性がある金額」についての説明が求められます。しかし、LPガス料金に設備費用を上乗せするケースでは、これが守られていないと言えるでしょう。

2023年12月～ LPガス商慣行通報フォームを設置

LPガス料金に関する無償貸与を問題視した経済産業省はワーキンググループを開催し、LPガスの商慣行改革に取り組んできました。改革の第1弾として2023年12月から「LPガス商慣行通報フォーム」が設置されました。

通報フォームは、強引な営業を行うLPガス事業者や不動産会社に関する情報提供を受け付けるためのものです。通報者は事業者でも消費者でも構いません。このフォームを利用することで、具体的な事業者名、事業者の属性、強引な営業の内容などを手軽に通報することができます。

この通報フォーム設置の背景には、経済産業省が省令改正に動いていることから、制度改正前に強引な営業行為を防ぐ意味合いがあるようです。

過大な営業行為の制限、 適切な情報提供

LPガスの商慣行改革の第2弾として、2024年7月に施行された「液化石油ガス法省令改正」では、以下の2点が大きく変更されました。

- ①LPガス事業者による過大な営業行為の制限
- ②LPガス料金に関する適切な情報提供

まず、変更点の1つ目である過大な営業行為の制限ですが、これは前述の「各種設備の無償提供」のような、通常の商慣行を超えた利益供与を禁止する内容となっています。また、入居者がガス事業者を切り替えようとする際に、これを制限するような条件付きの契約締結も禁止されています（例：契約の解除を申し入れた際に、貸与設備の買取を求められるなど）。

変更点2つ目である適切な情報提供については、賃貸借契約を締結する前の入居希望者に対して、ガス事業者がLPガス料金などを事前にきちんと明示することが努力義務となりました。さらに、入居希望者からガスに対して「情報提供をしてほしい」というような要請があった場合、それに応じることが義務付けられています。



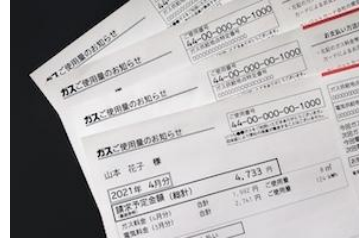
三部料金制 (設備費用の外出し表示)

LPガスの商慣行改革の第3弾である「三部料金制（設備費用の外出し表示・形状禁止）」とは、LPガス料金の透明化を促進するための取り組みです。この制度では、検針票に表示される料金の内訳を以下の3つに区分して記載することが義務付けられています。

- ①基本料金 ②従量料金 ③設備料金

三部料金のうち、1つ目の「基本料金」とは、ガスの使用量などに関係なく毎月請求される固定費を指します。2つ目の「従量料金」は、ガスの使用量に応じて変動する費用を指します。3つ目の「設備料金」とは、LPガス消費機器の費用を指します。

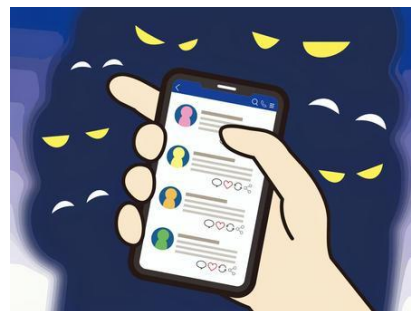
これまでのLPガス料金は、基本料金と従量料金のみで表示される「二部料金制」が一般的でした。この方式だと、従量料金に設備費用を組み込みやすいため、純粋なガス使用料金が不明確になりやすい構造でした。「三部料金制」の導入により、設備に関する費用が外出し表示されることで、消費者は「設備費用が存在するかどうか」、そして「存在する場合はいくらか」を認識しやすくなります。なお、賃貸住宅向けのLPガス料金については三部料金のうち、「設備料金」を計上すること自体が禁止のため「0円」と表記されることとなります。



賃貸経営にもコンプライアンスが 求められる時代

前述のように、今回の法改正で罰則の対象となるのはガス事業者の身です。だからといって賃貸オーナーが無償貸与の問題に関心なのは危険です。

SNSが発達した時代では、「入居している物件のLPガス料金が高すぎる！」「事前に情報提供を受けていない！」といった入居者の不満の声が拡散し、その結果、空室だらけのブラック物件になってしまうリスクがあります。賃貸オーナーは所有物件を担当する管理会社やガス事業者が、入居希望者に対して適切なサービス提供を行っているかを確認し、必要に応じて改善を要請していくことが重要です。



安定経営を考えているオーナー様を応援！

賃貸住宅修繕共済

オーナー様限定 Webセミナー

「賃貸住宅修繕共済」とは、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は毎年の掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です！

国土交通大臣
認可取得



日時

5 / 15 (木)・6 / 24 (火)
7 / 17 (木)・8 / 28 (木)



※いずれも11:00~11:45

説明内容

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立
2022年4月	制度取扱開始
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年11月	販売代理店 501社・保有契約高 60億円突破

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

根拠法 中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一 (元国税局税務調査官・税務士)

●マンガでわかる賃貸住宅修繕共済



全国賃貸住宅修繕共済協同組合
shuzen_kyosai@pbn.jp 03-6275-6707

オーナー様紹介



横手オーナー会長 伊藤 健 様

趣味：釣り・カメラ



★経営のキッカケ

平成4年、所有土地の区画整理をきっかけにアパート建築を計画しました。何の知識もなかったので熊谷社長に相談し、当時の設計士を紹介していただきアパートを新築、経営を始めました。

★アパート経営で大切にしていること

管理会社とコミュニケーションをとることです。そうすることで入居者さんの情報もすぐに得ることができ、トラブルが少なく、長く入居してもらえます。

★オーナー会について

今後の後継者のことも考慮して、たくさんの方に参加してもらいたいと思っています。また、たくさんの方の情報を学べる貴重な機会ですから、みなさんに関心を持って参加してもらいたいです。



能代オーナー会長 信太 和子 様

趣味：ダンス・茶道



★経営のキッカケ

空き地の活用を考えている時に地元の業者さんとの出会い、アパート新築を勧められたことがキッカケでした。朝日総合とお付き合いの中で物件を増やせたことは、不動産経営者への成長の原動力となりました。

★アパート経営で大変だったこと

大家で本当に悪かったことはありません。苦労しましたが、それが私を成長させてくれました。大家としてその都度決断してきたことは責任もありますが、良かったと考えています。

★アパート経営で大切にしていること

入居者からの要望に、スピード感を持って対応することです。クレームは先延ばしにするほど傷を大きくし、感情を害すと考えています。



LIFE UP 朝日綜合株式会社

TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア／横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア／本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア／大曲店 TEL.0187-62-5677
■能代エリア／能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア／秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511
■多賀城エリア／朝日・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808