

賃貸集合住宅への無償貸与の問題

令和3年10月25日

経済産業省

資源エネルギー庁 資源・燃料部 石油流通課

企画官 橋爪 優文

1. 「無償貸与」という商慣行とその問題について

【無償貸与の経緯】

- 「無償貸与」は、かつてLPガス事業者が賃貸集合住宅へのガス供給契約獲得のための営業として、賃貸集合住宅のオーナーにガス給湯機やガスコンロを無償提供したことが始まり。
- その後、**集合賃貸住宅のオーナーや建設業者からの要求により**、エアコン、インターホン、Wifi機器、防犯カメラといった**様々な製品もLPガス事業者が費用負担し**、後日、LPガスの料金で入居者から回収されるという商慣行に変化。
- また、近年は、資金力のある大手LPガス会社から、積極的に無償貸与をオーナーや建設業者に提供し、営業攻勢をかけている動きもある。

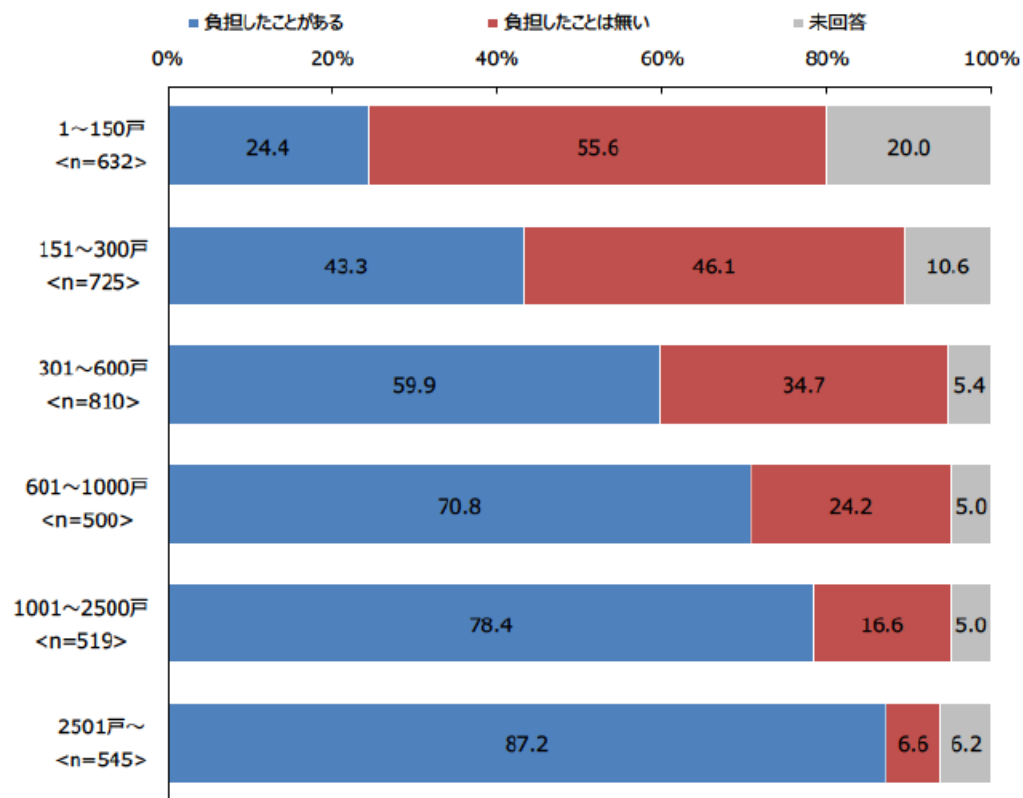
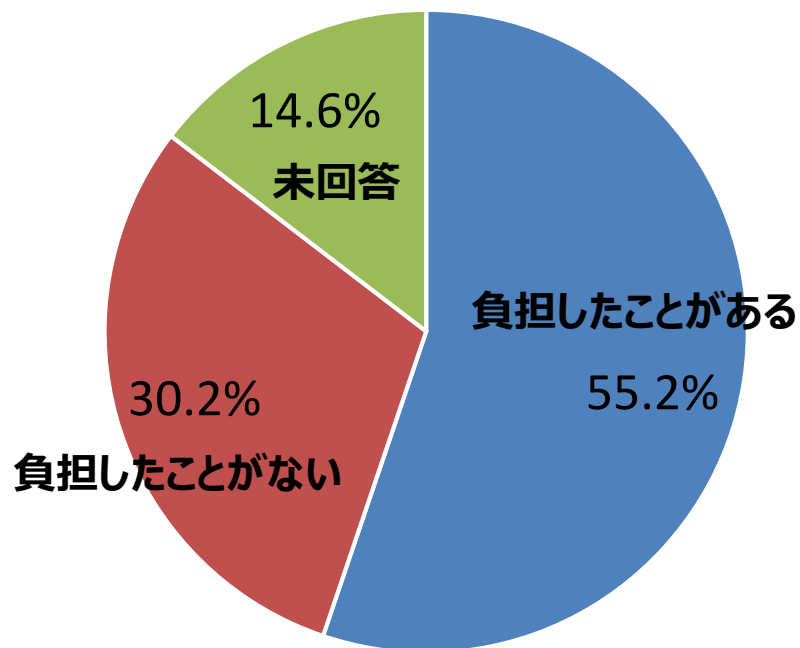
【無償貸与が及ぼす影響】

- ① 多くの製品を費用負担した場合、その物件の料金が高騰。賃貸集合住宅の消費者は、入居してからLPガス料金を知るので、料金に不満があっても、受け入れるしかないという状況。**消費者に選択の機会が事実上無い。**
- ② 様々な製品の費用負担ができないLPガス事業者は、オーナーから契約を断られるという圧力がかかるようになった。**料金ではなく、無償貸与の大きさと賃貸集合住宅の契約が決まり、それが消費者の利益につながらない**という競争の歪みが発生している。

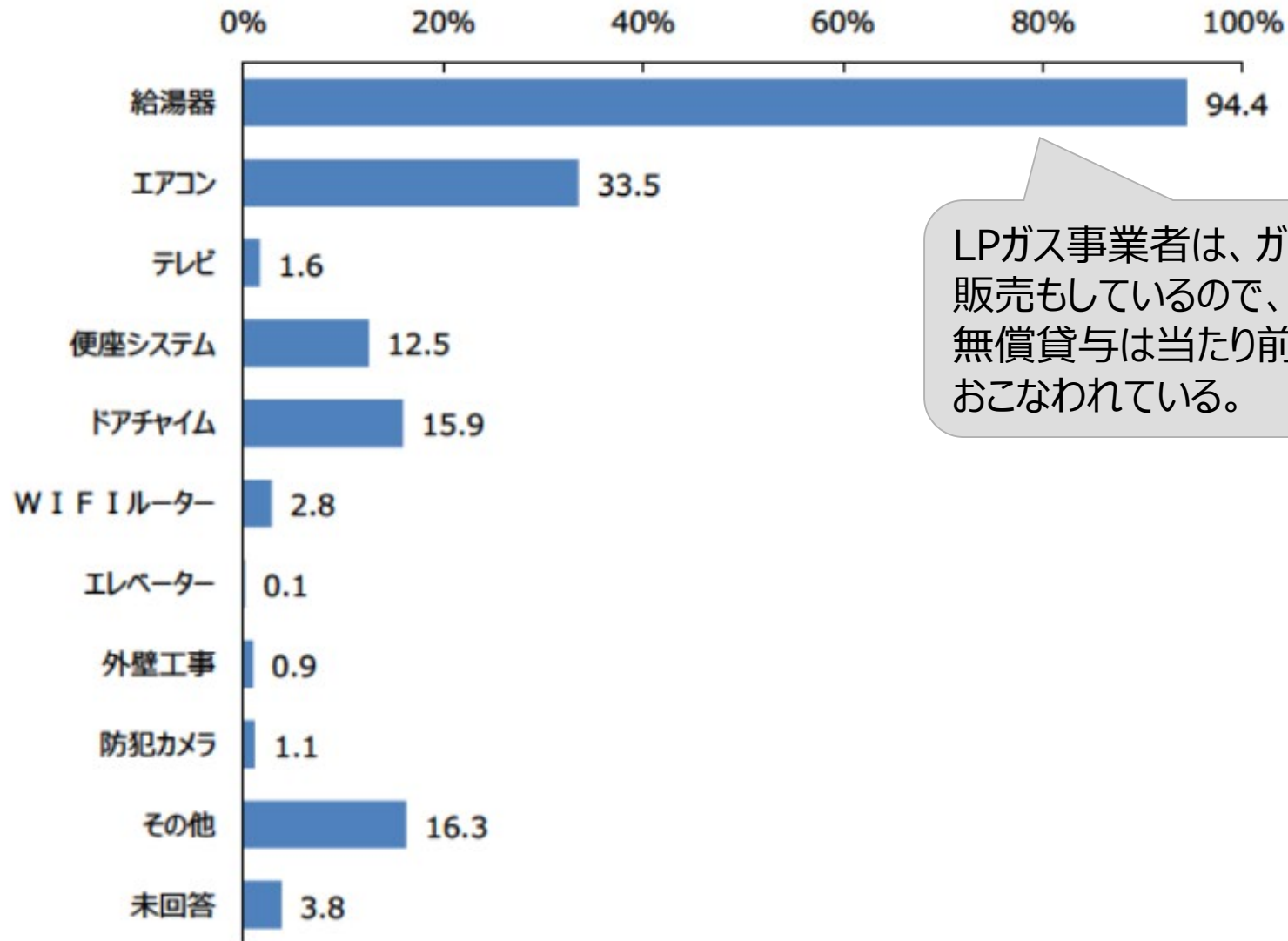
2. LPガス事業者の賃貸集合住宅への無償貸与の状況

- LPガス事業者の約半数が、賃貸集合住宅のオーナーからの要求に応じて機器の無償貸与をしている。
- 無償貸与は、LPガス事業者の事業規模に比例して行なわれている。

賃貸集合住宅のオーナー（建物管理会社を含む）からの要求に応じて機器の負担をしたことがあるか



3. 賃貸集合住宅に無償貸与したことがある設備・機器の状況

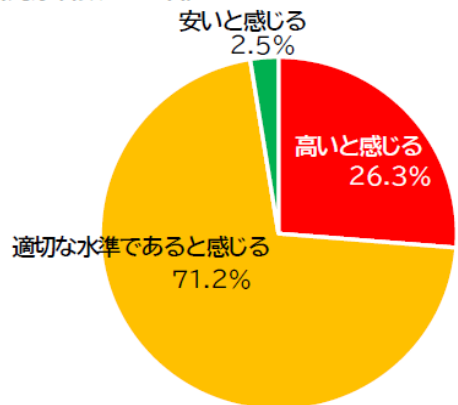


LPガス事業者は、ガス機器の販売もしているため、ガス機器の無償貸与は当たり前のようにおこなわれている。

<n=2436>

【参考】 北海道で実施されたアンケート調査結果

問1 あなたが契約しているLPガス料金の水準についてあなたはどのように思いますか。
(いずれか1つ選択。回答対象者数:118名)



※北海道庁 消費生活モニターアンケート結果（令和2年度）

問3 LPガス料金は公共料金ではないので行政等による価格規制制度はありません。事業者の料金設定に消費者が同意すればその価格で契約が成立します。このことについてあなたの認識に最も近いのは次のうちどれですか。(複数回答可能。回答対象者数:118名)

項目	回答割合
住んでいる地域の特性、業者の経営状況は様々であるので、事業者の料金設定に消費者が従うのはやむを得ないことである。	36.4%
LPガスの価格は定められた公共料金であると思っていた。	24.6%
私の住んでいる地域では業者が少ないため事実上業者を選択できず、消費者は業者の提示する価格を受け入れるしかなく、消費者側に不利な状況となっている。	19.5%
価格を自由に決められるといっても集合住宅等では既に業者が決まっているなど、消費者は自由に業者を選ぶことができないので、消費者は業者の提示する価格を受け入れるしかなく、消費者側に不利な状況となっている。	15.3%
自由競争による自由価格で価格が決まるのは正しいことであり、LPガスの料金もそのように自由市場で決定されていることから全く問題ない。	11.0%
その他	5.9%
無回答	1.7%

※北海道庁 消費生活モニターアンケート結果（令和2年度）

北大生協による賃貸集合住宅のオーナーアンケート調査 (回答者25者)

● オーナーがLPガス問題で考えていること（複数回答可）

- ① LPガスは一般的に適正料金で問題ないと思っている 6
- ② LPガス料金の透明化、適正取引に関する問題について知っていた 11
- ③ LPガス料金は一般的に高いようで入居にも影響すると思っている 9
- ④ 料金を見直したいためLPガス料金の情報が欲しい 5
- ⑤ LPガス料金の問題に関してあまりわからない 3
- ⑥ LPガスは災害に強いので今後も使っていきたい 5

4. 無償貸与問題の整理と解決方法

- ガスこんろ、ガス給湯機といった、ガス機器はLPガス会社が販売していることも多く、ガス機器を無償貸与する分には、安価にガス機器を提供することもできるため、また、その機器費用をLPガス料金に上乗せされることになっても、上乗せ額は大きな金額にはならなかったと考えられることから、料金問題として顕在化しなかった。
- エアコンや温水洗浄便座といった、LPガス会社で本来扱わない様な電気機器まで無償貸与をして、消費者が受け入れられない料金の物件が現れた。全ての無償貸与が悪いのではなく、過大な無償貸与をしている物件が問題。
- 従来からガス機器の無償貸与は多くのLPガス会社がやってきており、オーナーとの良好な継続的関係を壊したくないというLPガス会社の思惑もあり、LPガス業界がこの商慣行から完全に手を切るのは難しいと考えられる。
- 過大な無償貸与が問題であることは分かっているが、どこまでなら良いのか、どの程度の提供が過大になるのか、といった目安や基準を示すことは困難。また、消費者やオーナー、建設会社等の第三者から見て、「良い無償貸与」と「悪い無償貸与」の線引きをつくることは、業界だけの理屈になり、対外的に理解され難いと思われる。
- 無償貸与の問題は、結局、料金であり、無償貸与があっても、料金が安いのであれば、入居者も困らない。入居者は高い料金に抗議しているのであって、無償貸与に抗議をしている訳ではない。よって、消費者が入居契約締結の前に、LPガス料金を知ったうえで、その物件を選択する機会を提供することが、消費者との問題の解決になると考えられる。事前のLPガス料金の提示は、過大な無償貸与を武器に営業攻勢をかけられ、守勢に回っているLPガス会社にとっても、防衛にもなる。

【参考】 独占禁止法の「優先的地位の濫用」との関係

LPガス会社は無償貸与を要請するオーナーや建設会社の行為は、独占禁止法の「優先的地位の濫用」に当たるのか？

- 発注者は、誰でも商品・サービスを納品・提供する会社にとって「優先的地位」にある訳ではない。
- 商品・サービスを納品・提供するB社にとって、発注するA社との取引がB社の売り上げの大きな割合になっており、A社にその契約を切られると、B社は倒産してしまうくらいの状況で、著しく不利益な要請でもB社が受け入れざる得ない場合、A社は「優先的地位」にあるとされる。
- 「優先的地位の濫用」は、事実上、製造業のメーカーと下請けの関係の様に、数社との継続的・固定的な取引だけで下請け会社の経営が成り立っているような構造を念頭においている規制であり、LPガスの様に多数の顧客に供給している業態では、適用されることはほぼ無い。

結論：

無償貸与を要請するオーナーや建設会社の行為は、「優先的地位の濫用」に該当しない。

5. 賃貸集合住宅における入居前のLPガス料金情報提示の取り組み

賃貸集合住宅の空き物件にかかるLPガス料金の情報を関係業界の連携により、入居前の消費者に提示。（令和3年6月1日に経済産業省、国土交通省から関係業界に協力依頼）

LPガス販売事業者

関係団体：（一社）全国LPガス協会

LPガス料金情報の通知

空き物件のオーナー

関係団体：
（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会

不動産管理会社

関係団体：
（公財）日本賃貸住宅管理協会

LPガス料金情報の通知

不動産仲介業者

関係団体：（一社）全国住宅産業協会、（一社）不動産協会、
（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、
（一社）不動産流通経営協会、（公社）全日本不動産協会

LPガス料金情報の提示

入居前の消費者

（様式）

LPガス料金表(例)

（令和〇〇年〇〇月現在）

物件名称 _____

部屋番号等： _____

販売事業者名 _____

連絡先(電話番号)： _____

【料金内訳(月額、消費税込み)】

基本料金	： 〇〇〇〇円
従量料金	： 〇〇㎡まで〇〇〇円、〇〇㎡～〇〇㎡〇〇〇円、 〇〇㎡～〇〇㎡〇〇〇円、〇〇㎡以上〇〇〇円
機器設備等料金 <small>(機器設備等名〇〇〇)</small>	： 〇〇〇円（該当がない場合は、「該当なし」と記載。） <small>(機器設備等名〇〇〇)</small>
原料費調整制度 による調整額	算出方法： 現時点の調整額：〇〇〇円 現在の調整額については、上記連絡先へお問い合わせ ください。（該当がない場合は、「該当なし」と記載。）

【上記料金による使用量別料金早見表(単位：円/月(消費税込み))】

m	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0										
10										
20										
30										
40										

以上

【参考】不動産業界団体での周知の様子

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会のホームページでの掲載の様子



TOP > お知らせ一覧 > 【国土交通省】賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について

【国土交通省】賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について

全宅連

賃貸型集合住宅において、入居者がLPガス業者を選択できず特定のLPガス業者と供給契約を締結しなければならない場合、賃貸借契約締結後にLPガス料金を巡るトラブルが発生していることを受け、今般、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時におけるLPガス料金の透明化の促進のため、別添1のとおり、経済産業省資源エネルギー庁より、LPガス事業者に対し、賃貸型集合住宅を管理している所有者又は不動産管理会社に対してLPガス料金について情報提供を行うことが依頼されました。

これに関し、国土交通省より別添のとおり周知の依頼がございましたのでご案内いたします。

[【事務連絡】賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について（周知依頼）](#)

2021.06.09

[お知らせ一覧に戻る](#)

全住協第65号
令和3年6月9日

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 賃貸型集合住宅におけるLPガス料金の情報提供について(令和3年6月1日 事務連絡)
 - ①(別添1)賃貸集合住宅におけるLPガス料金の情報提供のお願い(経済産業省資源エネルギー庁資源・燃料部石油流通課ア)(別添)LPガス料金表(例)
 - ②(別添2)「賃貸集合住宅におけるLPガス料金の情報提供のお願い」の周知について(国土交通省不動産・建設経済局不動産課、不動産・建設経済局参事官、住宅局住宅総合整備課)
2. 参考HP (1) 集合賃貸住宅におけるLPガス料金の透明化(経産省HP)
https://www.enecho.meti.go.jp/category/resources_and_fuel/distribution/lpgass_chintai/index.html
3. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以上

6. 事前料金提供の取り組みのフォローアップ

- LPガス振興センターからLPガス業者への令和3年度アンケート調査において、実施状況を確認する問いを設定。
- 全国LPガス協会においても、LPガス業者へのアンケート調査で、実施状況を確認する予定。

令和3年度 石油ガス流通・販売業経営実態調査票（関係問を抜粋）

問. 令和3年6月1日に経済産業省から協力依頼を発出された、集合賃貸住宅におけるLPガス料金の透明化の取組(※)に関して、御社がLPガスを供給している賃貸集合住宅の所有者又は不動産管理会社に対し、空き物件の「LPガス料金表」等による料金の情報提供を行っていますか。

※https://www.enecho.meti.go.jp/category/resources_and_fuel/distribution/lpgass_chintai/index.html
(資源エネルギー庁HP)

(答)

- 情報提供済み
- 情報提供に向けて調整中
- 行う予定なし