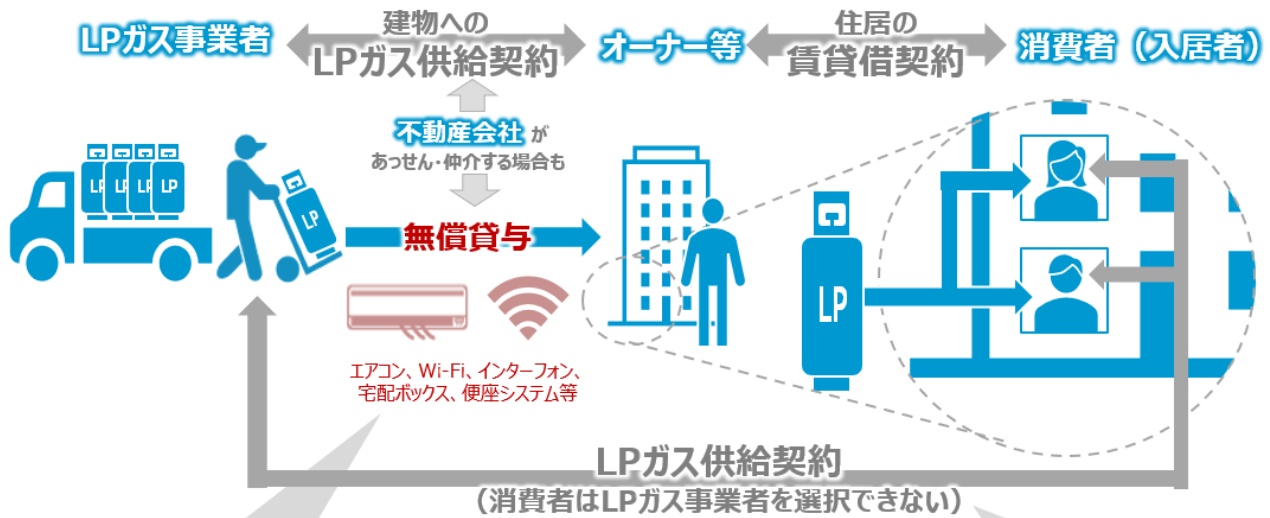


## 【LPガスをめぐる商慣行の具体的事例】

### <いわゆる「無償貸与」について>



#### 【課題1】

消費者とのLPガス供給契約獲得のため、オーナー等に対し、過大な営業を展開（不動産会社が利益供与を要請する場合も）

#### 【課題2】

過大な営業費用をLPガス料金に転嫁して回収（通常であれば家賃に含まれている設備費用や、LPガス消費とは関係ないエアコン等の設備費用が、LPガス料金として回収されている）  
⇒LPガス料金が不透明で高くなる

#### 【課題3】

入居するまでLPガス料金が不明（過大な営業費用が上乗せされているLPガス料金であることを入居する前に知ることができない）

### <LPガス事業者から寄せられた具体事例>

#### LPガス事業者による営業行為

- 大手LPガス事業者が、オーナーに対して、賃貸集合住宅のLPガス供給を切替える条件として、エアコン設置、TVモニターホンへの交換、LED照明器具の交換、シャワートイレの設置、給湯器・調理器具の交換を行うと提案している。
- 大手LPガス事業者が、オーナーに対して、賃貸集合住宅のLPガス供給を切替える条件として、給湯器、エアコン、ドアフォン、ウォシュレット全てのメンテナンスフリーに加えて、LPガスの容器置き場の賃借料や、切替え手数料を支払うと提案している。

#### 不動産事業者の動き

- オーナーから、ガス供給契約更新の条件として、給湯器、ガスコンロ、エアコン、ドアフォン全てのメンテナンスフリー及び紹介料の支払いを提示される。断ったところ他社に切替えられた。
- 不動産管理会社が、「ガス会社切替えを利用し、エアコンも無料で新品に取り換え」等と記載されたチラシにより、賃貸集合住宅の管理を自社に変更するようオーナーにアピール。その裏でLPガス事業者がエアコンの無償交換に応じるよう強いられている。

## 【参考】LPガスの商慣行～いわゆる「無償貸与」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、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、オーナーや建設業者からの無償貸与の要求を断るとLPガス供給を受注できなくなる事例や、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事例もある。

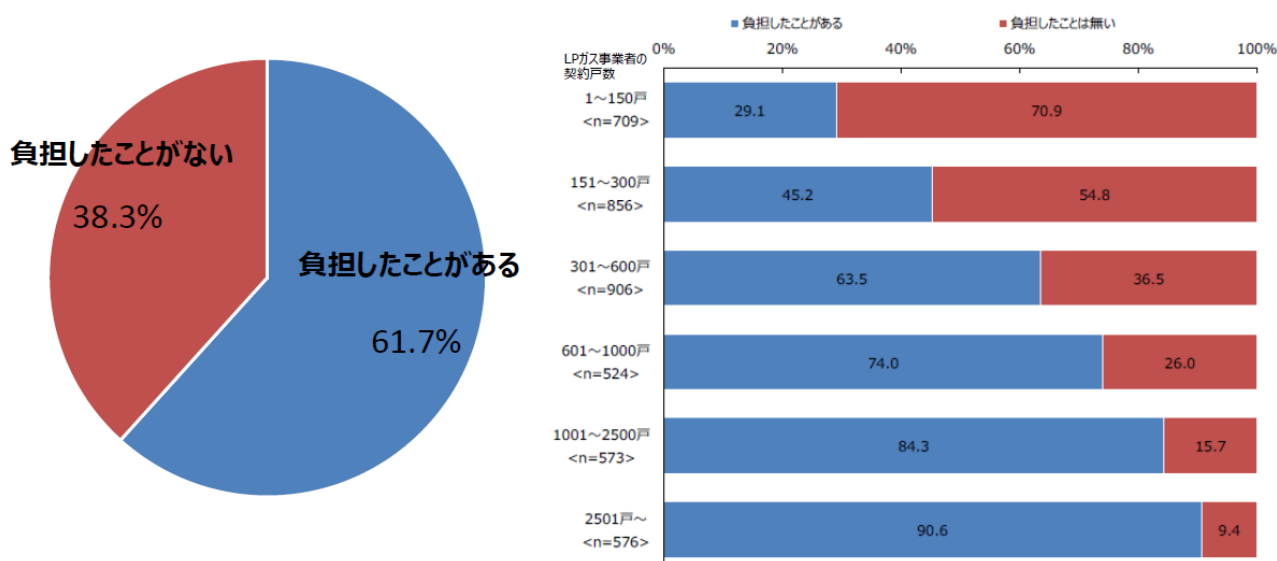
### 【無償貸与が及ぼす影響】

- 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、無償貸与の大きさを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歪みが発生している。

## 【参考】LPガス事業者の賃貸集合住宅への無償貸与の状況

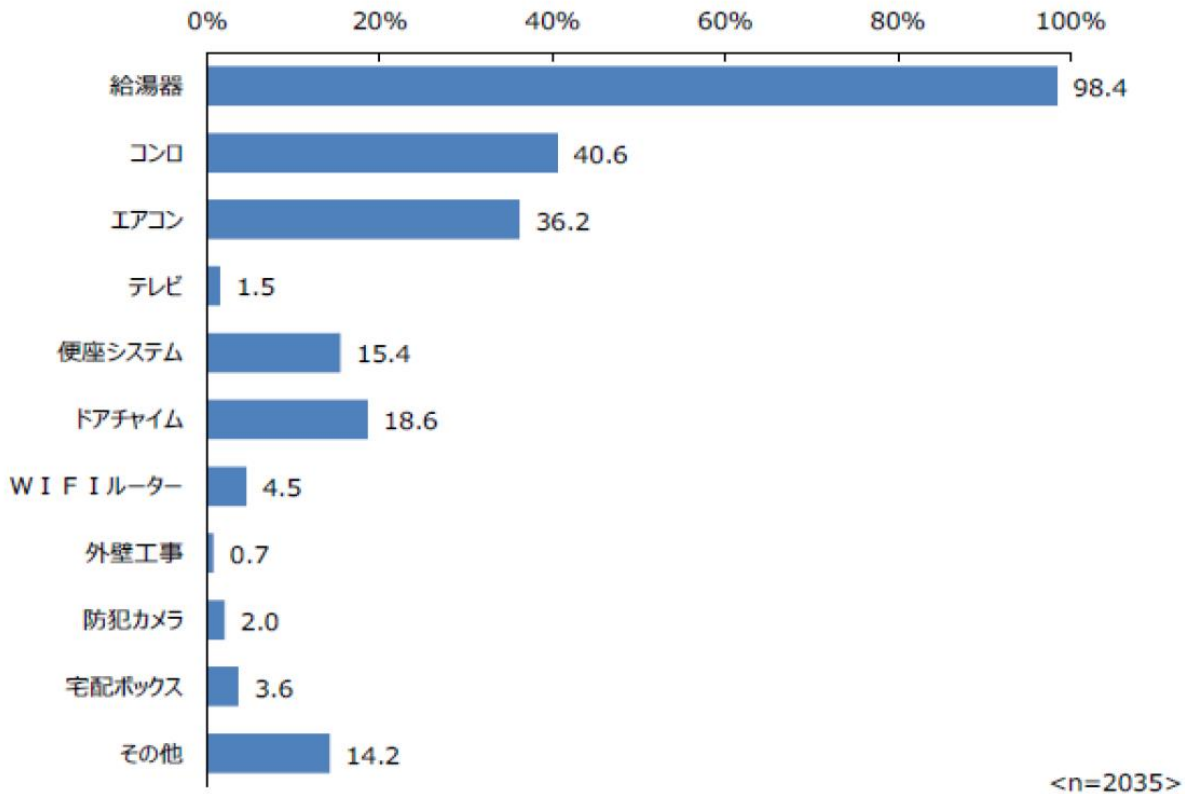
- LPガス事業者の約半数が、賃貸集合住宅のオーナーからの要求に応じて機器の無償貸与をしている。
- 無償貸与は、LPガス事業者の事業規模に比例して行なわれている。

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



(出典) 令和3年度石油ガス流通販売経営実態調査

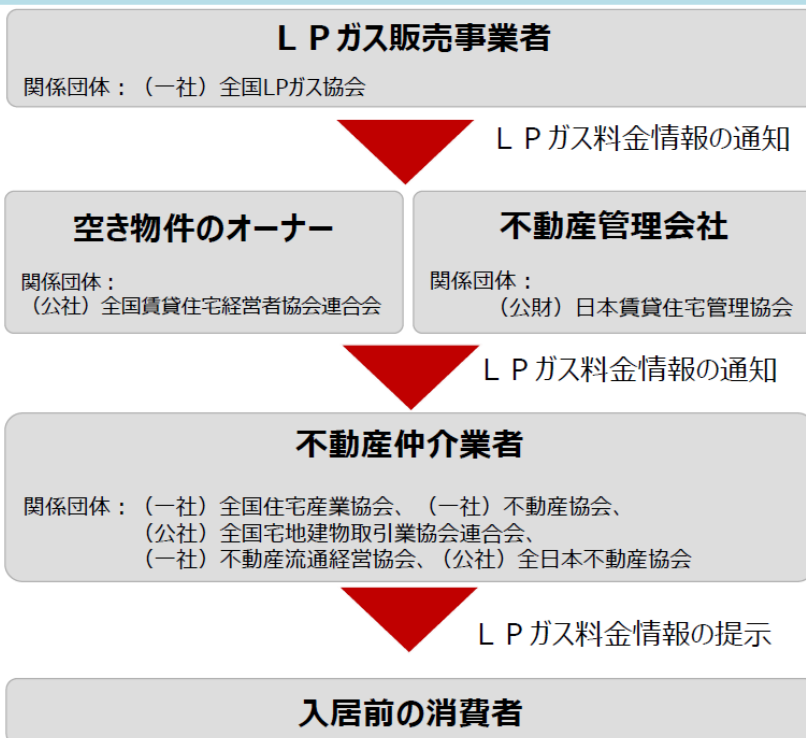
## 【参考】賃貸集合住宅に無償貸与したことがある設備・機器の状況



(出典) 令和3年度石油ガス流通販売経営実態調査

## 【参考】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

- 入居してからLPガス料金を知ることになる消費者は、事実上、選択の機会が無く、消費者保護の観点から問題がある実態になっている。
- このため、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することを要請。(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)



(様式)

### L P 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mまで〇〇〇円、〇〇m~〇〇m〇〇〇円、  
〇〇m~〇〇m〇〇〇円、〇〇m以上〇〇〇円

機器設置等料金  
(増設料金等〇〇〇) : 〇〇〇円(該当がない場合は、「該当なし」と記載。)  
(増設料金等〇〇〇)

算出方法  
既料金照会制度 : 現時点の算出額 〇〇〇円  
現在の搬出額については、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))】

使用量(m <sup>3</sup> )	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0										
10										
20										
30										
40										

以上



## 【参考】神奈川県LPガス協会作成のオーナー向けの注意喚起のチラシ

LPガス  
ACRUCOPY

アパート・マンション等  
賃貸住宅のオーナー様へ

設備などの  
過剰な無償貸与契約は  
慎重に確認  
しましょう！

取引の営業による  
LPガス  
販売店切替  
トラブル  
回避！

無償貸与契約のメリット・  
デメリットをしっかりと把握！

設備などの無償貸与契約を活用すれば、オーナー様の負担軽減による入居率アップに繋がりますが、ただし、その一方で長期間契約の縛りなどで他社への切替えができないかもしれません。また切替えられる場合でも高額な違約金が必要になるかもしれません。  
LPガスを切替える時は、必ず契約の内容を慎重に確認しましょう。

公益社団法人神奈川県LPガス協会

「LPガス供給に関わる様々な設備等は無償で設置します。」  
「LPガスを当社に切り替えましょう。」  
と書かれても契約書に目を通し「メリット」だけでなく「デメリット」も確認しましょう！

LPガス

LPガス

契約書をしっかりと「チェック」でトラブル回避！

過剰な無償貸与契約には十分に注意しましょう！その契約は、本当に無償なのでしょうか？  
無償設備の貸与契約書を設備工事前に見せてもらいましょう。工事終了後では間に合いません。

その契約によって、入居者のLPガス料金は値上げしませんか？  
契約期間の縛りを利用し、知らず知らずの内にLPガス料金を値上げするかもしれません。

無償貸与によるガス料金値上げで入居者からクレームが来ませんか？  
契約書をキチンと確認していない場合クレームが来ても契約内容を把握するなんてことも…

ガス料金値上げにより入居率がダウンしませんか？  
LPガスの料金が高いと感じた入居者が引越しを考慮するかもしれません。また新規入居者が敬遠するかもしれません。

契約解除により違約金は発生しませんか？  
数年後に解約解除を行おうとした際、違約金が必要となるかもしれません。契約書をしっかりと確認しましょう。

オーナー様は消費者保護の対象になりません！！  
特定商取引法は、事業者による違法・悪質な勧誘行為等を防止し、消費者の利益を守ることを目的とする法律ですがオーナー様は対象となりませんので注意が必要です。

LPガスに関する気になる事のご相談は下記へご連絡ください。

お問い合わせ、ご相談はご連絡ください。

## 【参考】LPガスの商慣行～いわゆる「貸付配管」について

### 【貸付配管の経緯】

- 一軒家の建築の際に、工務店・建設業者が提携しているLPガス事業者により屋内配管工事をさせる商慣行。配管工事費は住宅建築費には含めず、LPガス事業者が配管の所有権もったままで、LPガス供給を行う特徴がある。
- 貸付配管は、かつては、家主に告知されないままに、工務店・建設業者とLPガス事業者との間で仕組まれ、家主がガス事業者切り替えをしようとする、突然、高額な配管工事費を請求するという行為があった。
- この様なLPガス事業者の主張は、裁判などによって否定されたため、平成11年に経産省が「流通アクションプラン」を作成し、それに基づき、業界が「LPガス販売指針」を策定。契約の時に配管の所有権がLPガス事業者にあることを明示する（※）ことを規定する（家主との間で事前の合意を取り付ける）ことによって、現在に至っている。  
※（1）宅建法に基づく不動産業者の告知義務事項  
（2）液石法に基づく書面記載事項

### 【貸付配管が及ぼす影響】

- ① ガス業者切り替えが抑制されることにより、ガス事業者間が競争制限的となるおそれや、料金の不透明性、家主とのトラブルといった問題が生じるおそれがある。
- ② 解約時の貸付配管の清算について、家主側が支払いを拒否することがあり、これまで多数の訴訟事件が発生している。