



TOPICS  
01

## ご挨拶

謹啓 風にそよぐ若葉がまぶしく、初夏の訪れを肌で感じる季節となりました。薫風が爽やかな緑の香りを運び、木々の緑がいつそう深みを増すこの頃、皆様におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

五月は「五月病」という言葉があるように、新年度の緊張が解け、気力が落ちやすい時期でもあります。近年では四月中に症状が出る「四月病」も増えていると言われており、環境の変化が早まっている現代ならではの現象かもしれません。そんな

時こそ、薫風に心をゆだねるよう、焦らずゆっくりと自分のペースを取り戻すことが何より大切ではないでしょうか。

連休を終えた今は、新年度に立てた計画を冷静に見直す絶好の機会でもあります。目の前のことに追われるだけでなく、少し立ち止まって先を見据えた行動をとることが、後の大きな実りへとつながるものと思えます。皆様の毎日がいつそう健康やかで実り多きものとなりますよう、心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS  
02

## 夏を前に備えたい 賃貸経営のリスク管理

爽やかな5月が過ぎると、賃貸経営において課題の多い「夏」がやってきます。この時期の建物管理で特に必要なポイントをまとめました。

### 1 屋根・屋上の「防水機能」への備え

近年の異常気象による激しい豪雨は、屋根や屋上の防水層に大きな負荷を与えます。目に見えない小さな亀裂からでも雨水が侵入すると、建物の構造体を腐食させ、将来的に多額の修繕費用が必要になる恐れがあります。本格的な雨のシーズンの前に、防水の劣化状態を確認し、必要に応じてメンテナンスを検討しておくことが、建物の寿命を延ばし、突発的な大出費を抑える鍵となります。

### 2 入居率を左右する「美観と害虫」の対策

気温と湿度が上がるこれからの時期、雑草の繁殖や害虫の発生は避けられません。放置して「管理が行き届いていない」という印象を与えてしまうことは、入居率の低下に直結します。適切なタイミングでの除草や剪定といったメンテナンスは、空室



をつくらないための大切な投資です。

### 3 「カビ・湿気」を防ぐ室内環境の維持

カビの発生を防ぐには、入居者様に正しく部屋を使ってもらうことも重要ですが、換気扇・排気ダクトや外壁のクラックなど、設備や建物の不具合が原因になることもあります。不具合のサインを見逃さず、早めの設備点検を検討することが、快適な室内環境の維持につながります。

季節ごとに注目すべき箇所が変化する「点検」や「メンテナンス」は、賃貸経営の安定を支えるキーワードなのです。

## 制度改正から1年

## オーナーが押さえるべきLPガスの新常識

2025年4月2日、「液化石油ガス法施行規則」の改正から1年が経過しました。賃貸住宅におけるLPガス料金の透明化を目的とした本改正は、従来の商慣行に大きな変化をもたらしています。あらためて、その影響と実務へのポイントを整理します。

## これまでの商慣習とその課題

背景には、LPガス業界特有の慣行があります。これまでLPガス事業者は、エアコンや給湯器、WiFi機器などをオーナーに無償貸与するケースが一般的でした。一見すると初期費用を抑えられるメリットがありますが、実際にはその費用が入居者のガス料金に上乗せされる形で回収されており、料金の不透明化や高額化を招いていました。さらに、入居者はガス会社を自由に選べない場合も多く、消費者にとって不利益な構造となっていました。

## 改正によって何が変わったのか

今回の改正では、こうした課題を是正するため、料金の透明性確保と消費者保護が強化されています。まず、LPガス料金は「基本料金」「従量料金」「設備料金」の三部構成での表示が義務化されました。エアコンやWiFiなどガスと無関係な設備費用をガス料金に含めることは禁止されています。さらに賃貸住宅では規制が一層厳しく、給湯器

## やガスコンロといった消費設備

についても、基本料金や従量料金に含めて回収することができなくなりました。これらは2025年4月以降の新規契約に適用されています。

加えて、LPガス事業者には、入居希望者に提示するための料金情報をオーナーや管理会社へ提供する努力義務が課され、消費者からの問い合わせにも対応する義務が明確化されました。

## 入居者にとってのメリット

入居者にとっては、契約前に料金を把握できることで、納得した住まい選びが可能になります。「入居後にガス代の高さに驚く」といったトラブルの防止にもつながります。本来オーナーが負担すべき設備費用がガス料金に転嫁される不合理も解消されます。

## オーナーに求められる対応

一方でオーナーにとっては、これまでの「無償貸与」によるコスト削減が難しくなり、設備は自己負担で整備することが基

本となります。さらに、仲介会社や管理会社との連携、ガス事業者の選定においても法令遵守の視点が不可欠となり、対応を誤れば経営リスクにつながる可能性があります。

## 今後の動向と注意点

なお、制度施行から1年を経て、消費者庁も改めて注意喚起を行っており、今後は監視体制の強化も見込まれます。契約前の料金確認の徹底や、トラブル時の相談窓口（消費者ホットライン188）の周知も進められています。

今回の改正は、LPガス料金の透明化を通じた消費者保護の大きな一歩です。オーナーにとっては短期的なコスト増の側面もありますが、情報開示と適正な設備投資を進めることで、入居者の信頼向上につながり、結果として安定した賃貸経営が期待できます。制度の趣旨を正しく理解し、これからの時代に即した経営への転換が求められています。

（筆・みらいずコンサルティング株式会社代表取締役今井基次）

