



## エアコン「2027年問題」とは？

### ～賃貸経営への影響と今からの備え～



前号では、エアコンは今や「なければ入居が決まらない設備」であることを解説しました。

今回は、家庭用エアコンを取り巻く制度変更として注目される「2027年問題」に焦点を当て、賃貸経営への影響と今から取り組むべき対策について整理します。

### ◆迫るエアコンの「2027年問題」とは

2027年度以降、家庭用エアコンの省エネ基準が大幅に引き上げられます。

これにより、旧基準型の安価モデルは市場から姿を消し、新基準対応製品のみが販売されることとなります。

新たな省エネ基準は、市場で最も省エネ性能の高い製品水準を基準として設定される仕組みです。

そのため、メーカーは旧基準品の製造・販売ができなくなります。さらに、高効率化に伴う部材費や開発コストの増加により、新基準対応型のエアコン価格は従来製品よりも高くなる見込みです。

なお、省エネ基準は、少ない電力でどれだけ高い性能を発揮できるかを国が評価する仕組みで、エアコンでは年間の冷暖房効率を示す「APF（通年エネルギー消費効率）」が指標となります。APFの数値が高いほど省エネ性能が優れていると判断されます。

### ◆押さえておきたい賃貸経営への影響

この制度変更は、賃貸経営において次の3点に影響を及ぼす可能性があります。

### ① 修繕費増加による資金負担の拡大

新基準エアコンは、旧基準品より2～3万円程度高くなる見込みです。複数住戸で交換時期が重なると想定以上の支出となり、オーナーさまの収支計画に影響を及ぼす恐れがあります。

### ② 駆け込み需要による工事遅延リスク

基準切替前の2026年の夏ごろには交換需要の集中が予想されます。工事業者への依頼が集中することで、故障時の工事手配が遅れることで、故障時の復旧遅延や賃料減額、入居者満足度低下につながるリスクがあります。

### ③ 旧基準エアコン（安価モデル）の早期供給終了

2027年以降は旧基準エアコンの販売ができなため、メーカーは2026年の生産台数を抑制すると見込まれます。駆け込み交換も重なり、2026年夏頃には旧基準品が市場からほぼ消える可能性があります。

### ◆現実的な対策：

#### 退去時を起点とした計画的交換

最も現実的で効果的な対策は、退去時に設置から10年以上経過したエアコンを交換していく運用です。

設置後10年を超えるエアコンは、部品供給が困難となり、修理より交換が必要となるケースが増えます。さらに2026年は工事需要の集中が見込まれ、故障後の対応では交換遅延のリスクが高まります。

そのため、退去住戸ごとにエアコンの使用年数を確認し、10年以上経過している場合はリフォーム工事のタイミングで交換を進めることが望ましいと考えられます。

このような計画的な交換により、

- 突発的な故障対応を削減
  - 工事遅延リスクの回避
  - 修繕費負担の平準化
- が期待できます。

## ◆まとめ

エアコンの「2027年問題」は単なる制度変更ではなく、設備コスト・供給環境・工事体制に影響を及ぼす中長期的な課題です。

退去時を起点とした段階的な交換と設備状況の把握により、コスト上昇や供給不安の影響を最小限に抑えるこ

とが可能です。

安定した賃貸経営を維持するためにも、2026年中は特に設置年数の古いエアコンについて、リフォーム時の交換を視野にいれた計画的な対応を推奨いたします。

森澤 海渡

## S+COLUMN

2月の寒波で雪が降り、ほどよく田舎な我が家の周辺路面が凍結して車が立ち往生。少しの雪でこの体たらくです。温暖化だし冬用タイヤまでは不要だろう、という油断を雪に見透かされ、してやられた気分。布製のチェーンが使いやすいと聞いたので、安くなるシーズンオフに購入する計画です。

由木 正伸

両親が先日、結婚39年記念日だったので食事をプレゼントしました。私の幼少期には激しい喧嘩ばかりの両親でしたが、今となっては笑い話のようで、母親は40年目も無事に迎えられるといいねと冗談交じりに話しておりました。今年目標の一つ「親孝行をする」が少しできてよかったです。

栗ヶ窪 千智

伊丹空港近くで整備中の新しい公園へ、家族で出かけました。着陸直前の飛行機を真下から間近に見ることができ、迫ってくる機体は迫力満点。ただ、ジェット機の排気ガスにおいては意外でした。やはり現地に行ってみないと分からないものだと感じました。

吉田 忍

コストコにて販売されているタコチャンジャという商品を何回もリピートしています。これさえあればお酒もご飯もなんでも進みすぎるくらい本当に美味しいので、気づいたら止まらなくなります。見つけたらぜひお試しください。

永松 駿輔

1月からこどもが幼稚園に通い始めました。下を向きながら先生に連れられてとぼとぼ歩いていく後姿をみて、心配していました。しかし、40度の高熱が出て幼稚園を休ませた朝、「幼稚園行きたい!」と言ってきたので、意外と楽しんで行っていることがわかりました。

飯塚 悠

昨年末、任天堂のスイッチ2を購入した義兄から、先代のスイッチを譲り受けました。年末年始の休暇中は、妻とオーバークック2とぶよぶよをしていました。私がゲームに本気でイライラしてしまうため、危うく夫婦関係がゲームオーバーになるところでした。

森澤 海渡

誕生日にシャクティマットを買いました。無数の鍼(スパイク)が付いているマットで寝る前に20分ほどその鍼の上に寝転ぶことで、ツボへの刺激と筋肉のコリをほぐす効果があるようです。毎日睡眠データを取っているのですが、使うようになってから深い眠りが数十分増えました。効果あります。吉久 優

私が生まれたときから、家には猫や犬がいました。実家へ帰省すると、家族と同じように動物たちの存在に心が和みます。現在は一人暮らしのため動物を飼うことはできませんが、実家の猫の写真や動画に癒されながら、再度動物と一緒に暮らす日を楽しみにしています。

江口 悠仁

以前は街頭で配布しているティッシュを受け取ることはありませんでしたが、最近は配る方が娘と同世代ぐらいに見えると「一つでも減らしてあげたい」と勝手な親心が働き、つい受け取るようになりました。家のポケットティッシュは増える一方です。

中村 一也