



プラチナパートナーズ

2025.12.10発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫
 〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2
 TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824
 ホームページ <https://www.muraken.com>
 メール info@muraken.com



入居率 84.43%
 満納率 0.00%
 [2025年11月末現在]

村建地所HP 村建地所公式LINE

エアコン2027年問題

【エアコン2027年問題】をご存じでしょうか。2027年度から、家庭用エアコンに関する省エネ基準が大幅に引き上げられる予定です。これにより、現在市場に出ている低価格な製品は省エネ基準を満たせず、販売が出来なくなるのではないかと予想されています。そのため、2026年中に低価格なエアコンを求めておこうと駆け込み需要が増え、エアコンが品薄になるのではないかと言われています。

低価格なエアコンは販売できなくなる？

経済産業省は、2027年度を目標に、家庭用エアコンの省エネ基準を大幅に見直すことを発表し、「トップランナー方式」による省エネ基準を導入しています。

トップランナー方式とは、現在商品化されている製品のうち、エネルギー消費効率が最も優れているもの（トップランナー）を基準とするものです。

家庭用エアコンには省エネ基準が設けられていますが、現行の制度では基準を満たしていない販売が可能です。そのため、例えばリビングなど日常的に使用する部屋には、省エネ基準を満たした高機能のエアコンを、2階の子ども部屋などは最低限の機能を備えた低価格なもの、のように選択肢の幅が広い状態と言えるでしょう。しかし2027年度を目標とする新しい省エネ基準を満たすために、低価格のモデルは大幅な性能向上が求められ、コストアップによる値上がり、あるいは生産終了するとの見方がなされています。

基準未達成が続く場合、社名の公表や罰則が科される可能性もあり、現在市場に出ている低価格のエアコンがなくなる流れは確定的のようです。

賃貸オーナーへの影響

新基準の背景には、地球温暖化対策としての冷媒ガス規制強化があります。既存のエアコンに使用されている冷媒ガスの一部が規制対象となることで、一部の冷媒ガス補充が困難となり、結果として修理費用の高騰や、修理自体が不可能となり買い替えが必要となる場合もあります。

また、2020年の民法改正により、貸主が設置した設備に不具合があった場合、賃料の減額が明文化されました。日本賃貸住宅管理協会が2024年に改定した「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」では、エアコンが作動しない場合、賃料の10%程度の減額（日割り計算）が目安とされています。特に夏場にエアコンが故障した場合などは、修理や交換に時間がかかると退去に繋がる可能性もあります。

ならば2026年中に低価格なエアコンを買っておこう、というのはちょっと待ってください。エアコンの機能は年々新しくなっており、今後、高機能なエアコンが低価格で出てくる可能性はあります。エアコン2027年問題は、まず冷静に様子をみましょうというのが大半のようです。

エアコンに限らず、物価高の影響により修理費用は高騰していますが、賃貸物件の供給過多により、近年家賃は値下がり、良くても据え置きの状況です。賃貸物件は築年数が経つると不具合が出てくるものです。中には「また払うのか」と感じるオーナー様もいらっしゃることでしょう。

近年【毎月一定額の保証料を支払うことで、住宅設備機器の修理費用を保証する】サービスを行う業者もありますので、こういったサービスを利用するのも一案ではないでしょうか。

弁護士のちょっと気になるコト

今回は、「特定」という言葉について考えてみたいと思います。

例えば、土地を売買する場合、単に、「売主が所有している土地を買主に譲渡する」と記載しても、どこの土地を意味するものかはわかりません。そこで、契約書には登記事項証明書などに記載されている所在や地目、地積といった事項を契約書に明記することにより、売買契約の対象とされる土地がいったいどれなのかを「特定」することとなります。

もっとも、登記事項証明書をもってしても、実際の土地の状況、すなわち現況とは異なる場合があります。このような場合に、売買契約の対象となる土地について、どこまで具体的に特定するかは、買主と売主の考え方によるということになります。細かいことに関心がなければ現況優先で買主は異議を述べないという内容になるでしょうし、細かいことまで気にする方であれば、事前に測量をする、事後に何かが判明したときのために契約不適合責任を設けるなどの対応が必要となるはずです。

特に、土地や建物の売買は、一般の方にとっては一生に一度の買い物になることも多いはずです。契約書や重要事項説明書の内容をじっくりと確認し、その内容を100%理解しなければならないものと心得るべきです。

裁判で問題となった事例を紹介します。土地と道路との間に川が存在するため、土地の上に建物を立てる際、売主において川の上に橋をかけて居住していました。その後、土地及び建物が売買されたものの、売買契約書には当該橋の所有権について何ら触れておらず、買主との間でトラブルになったという事例があります。その橋は、もともと売主のみならず近隣住民も通行していたのですが、買主としては自分が使えるものだと思っていたのに話が違うというのです。このようなトラブルが起きてしまったのは、売買契約の対象とされた土地の「特定」が不十分だったことも原因になります。また、橋を作るためにお金を出したのが売主であったとしても、橋の所有者が売主とは限りません。このような「特定」という作業については、弁護士などの法律実務家はとても神経を使うところなのですが、意外と意識されていないように感じています。皆さん、ご自身で契約書を交わす場合、「確認をお願いします」などと言われることが多いと思いますが、どのような視点で確認をすればよいのかまでは説明されないことが多いと思います。その契約書に書かれている「特定」のための情報を慎重に確認いただき、将来のトラブルを防止してもらえると幸いです。

賃貸人気設備ランキング2025

全国賃貸住宅新聞の人気企画、賃貸住宅の「人気設備ランキング2025」が発表されました。ランキングに大きな変動はないものの、今年は「今後需要が生まれると思われる設備」が発表されましたので、ご紹介します。

1位の「宅配ボックス」は、近年置き配が増えておりますので、今後見込まれる設備です。

3位のエアコンは、近年の猛暑の影響で、お部屋探しをする際に必須条件にする人が多いです。内覧のお客様の中には、製造年をチェックする人もいます。設置されてから年数が経っていると、「入居の時に新しいものと交換してくれませんか」とお願いされることもあります。

4位の防犯設備は、防犯カメラやオートロック、カメラ付きインターホンも含みます。事件報道などで防犯意識が高まっているようです。一人暮らしをする本人ですが、そういったニュースを見た親が心配している場合もあります。大河原周辺ではオートロック付きの物件はあまり多くないことから、オートロックの代わりにカメラ付きインターホンを望む声があります。以前内覧のお客様の中に「訪問型の宗教の勧誘に悩まされた」と話す人がおり、訪問者を警戒する入居者が増えているようにも感じます。今後もこの傾向は続くと考えています。



天野 智之弁護士

弁護士法人

天野・小池法律事務所
仙台弁護士会所属

今後、需要が生まれると思われる設備TOP10

順位	設備	件数
1	宅配ボックス (各戸にひとつ、冷蔵機能付きを含む)	47
2	インターネット環境	43
3	エアコン (複数台設置、全室設置を含む)	30
4	防犯設備(防犯カメラを含む)	28
5	IoT設備(スマートホームハブを含む)	25
6	見守りサービス(高齢者など、見守りセンサーを含む)	24
7	スマートロック	23
8	ホームセキュリティ	17
9	EV充電器	16
10	ペット用設備(ペット可物件を含む)	13

【全国賃貸住宅新聞2025年10・20No. 1673】より

編集後記

「入居希望者に敬遠される設備」5位は古いエアコン(年式10年以上)でした。きちんと部屋を冷やすかを気にして、製造年を確認する入居者が増えているそうです。