

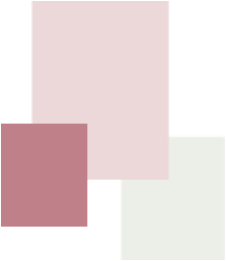
2027年問題と対策のご提案

家電製品「2027年問題」が賃貸不動産経営に与える主な影響



株式会社リッチロード

東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル25階
kanri-jigyobu@richroad.co.jp
TEL 03-6258-1021 / FAX 03-6258-1022



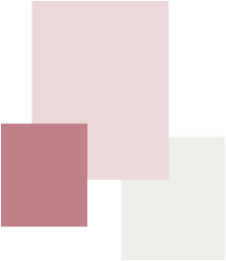
1. エアコンの修理・補充が困難になり、修理費用が高騰

2027年以降、冷媒基準の改正に伴いR454CやR466Aなどのより環境負荷の少ない次世代冷媒へ移行し旧冷媒(R410A・R32)を使うエアコンの冷媒調達が難しくなるため、

- ・修理費が上がる
- ・冷媒漏れ時に修理できなくなる
- ・部品供給も枯渇しやすくなる

といった問題が発生します。これは賃貸物件の所有者にとって大きなリスクです。

特に10年以上経過したエアコンは故障リスク・修理不能リスクが高いとされています。



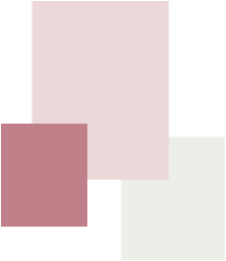
2. 新品エアコンが値上がりし、交換費用が上昇する

2027年度から省エネ基準(APF)が大幅に引き上げられ、旧基準モデル(安価なモデル)が製造・販売できなくなる見込みです。

その結果:

- ・ **安価モデルが市場から消える**
- ・ 新品エアコンは**2~4万円以上の値上がり**が予想
- ・ 一部では 価格が最大3割以上も上昇する可能性もある

賃貸経営では、複数台を一度に交換するケースもあるため、突発的な支出が増える＝キャッシュフロー悪化の懸念があります。

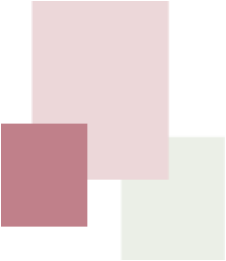


3. 故障時の対応遅延 → 入居者満足度の低下・賃料減額リスク

2027年問題に向けた駆け込み需要や修理困難化により、**工事待ちが1～2週間以上になる可能性**が報告されています。

さらに、エアコンは賃貸物件の「必須設備」化しているため、**「夏場に使えない＝致命的なクレーム」**につながるとされています。

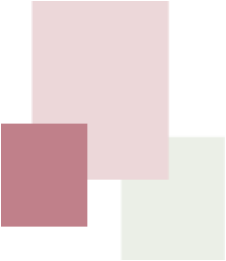
加えて2020年の民法改正により、設備不良時の賃料減額が明文化。
「エアコンが動かない場合＝家賃10%の減額が目安」というガイドラインも存在します。



4. 古いエアコンがあると物件競争力が低下し、空室リスク増大

内見時に「旧冷媒・旧基準のエアコン」が残っていると、新基準モデルを備えた物件に比べて見劣りし、選ばれにくくなるという指摘があります。

また、2026～2027年の需要集中で品薄が予想されるため、入居前にエアコンを交換できない → 内見キャンセルや敬遠理由になるといった空室リスクもあります。



【ご提案】賃貸オーナーが今取るべき具体的な対策

1. 物件内のエアコンの製造年・設置年を把握し
10年以上・旧冷媒モデルは優先的に交換検討。
⇒安価なエアコン（現存モデル）で一斉交換することで将来的な
値上がりの対策としてコストダウンを図る。
※将来的に10年交換不要
2. 長期修繕計画に**エアコン交換を追加複数台を
年次分散**することで、キャッシュフローを安定化。
⇒新しいエアコン（新基準）に計画的に入れ替えることで安定し
た運営を図る
※募集時のアドバンテージに。

今までの「壊れてから交換」では逆にコストがかさむ事態あるいは品薄で対応しきれない事態が起こることが予想されます。
補助金も各自治体にもよりますが、東京都では賃貸経営を目的としている物件には適用されないようです。
早めに対策することで安心な賃貸経営を目指しましょう。