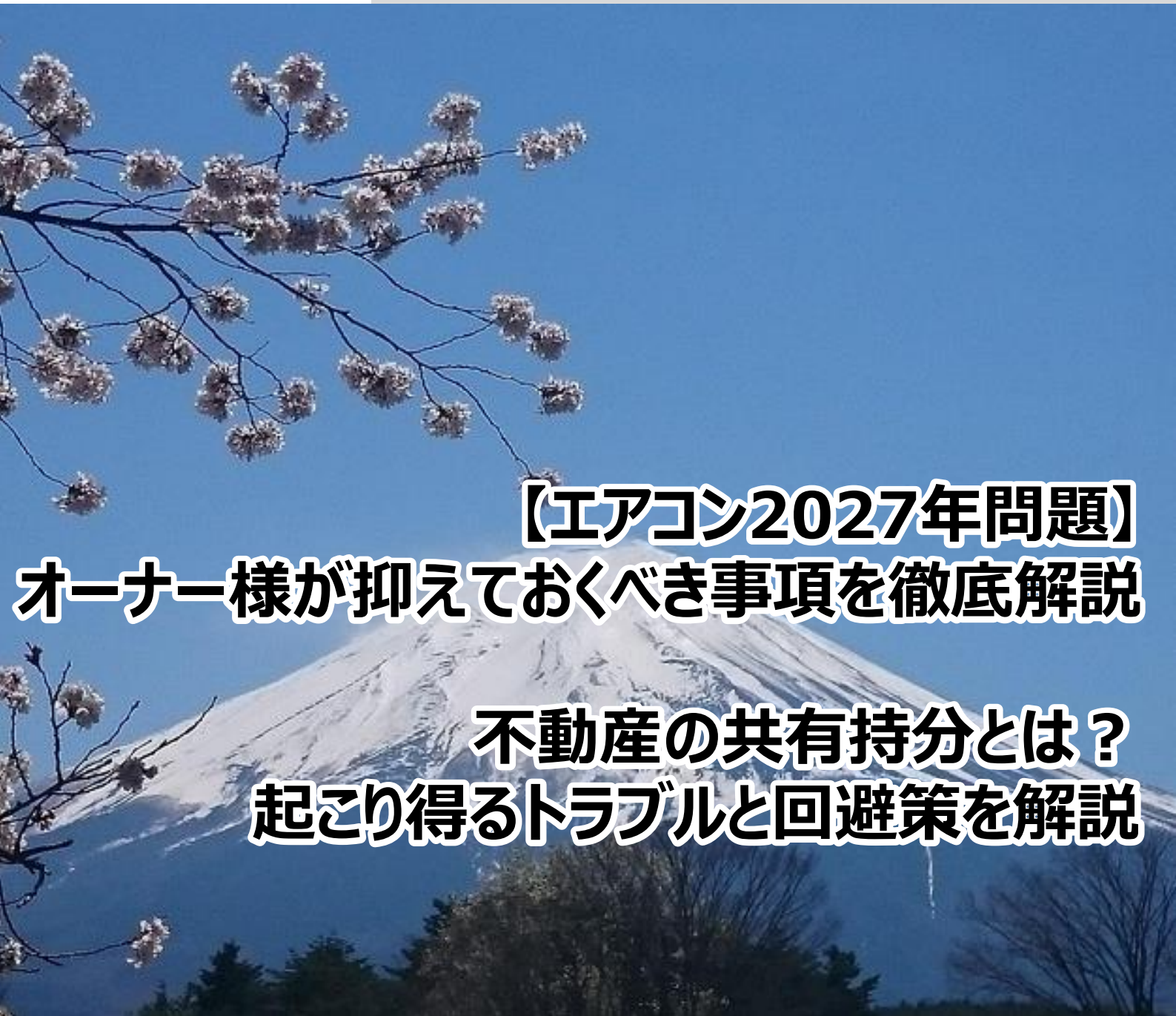


アスパ通信

March
2026

3



【エアコン2027年問題】

オーナー様が抑えておくべき事項を徹底解説

不動産の共有持分とは？

起こり得るトラブルと回避策を解説



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

【エアコン2027年問題】

オーナー様が抑えておくべき事項を徹底解説

エアコンの2027年問題

エアコンの2027年問題とは、2027年度から適用される新しい省エネ基準を満たさないエアコンが製造・販売できなくなる問題のことで、現行のリーズナブルなエアコンは新しい省エネ基準を満たせず、2027年以降は市場で出回らなくなる可能性が高いとされています。

さらに、新しい省エネ性能を満たすエアコンは現行よりも高効率な部品や新技術導入に多額の投資が必要で、家庭用エアコン全体の価格高騰が懸念されています。

新たな省エネ基準

2027年度（2027年4月以降）から適用される省エネ基準は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」に基づいています。

基準が変更となるのは家庭用エアコン全般で、2027年度を目標としているのは壁掛型です。

| 冷房能力 | 現行の省エネ基準 | 新省エネ基準 | 改善率 |
|--------|----------|--------|-------|
| 2.2kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| 2.5kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| 2.8kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| 3.2kW | 5.8 | 6.6 | 13.8% |
| 4.0kW | 4.9 | 6.6 | 34.7% |
| 4.5kW | 5.5 | 6.5 | 18.2% |
| 5.0kW | 5.5 | 6.4 | 16.4% |
| 5.6kW | 5.0 | 6.3 | 26.0% |
| 6.3kW | 5.0 | 6.1 | 22.0% |
| 7.1kW | 4.5 | 5.9 | 31.1% |
| 8.0kW | 4.5 | 5.7 | 26.7% |
| 9.0kW | 4.5 | 5.5 | 22.2% |
| 10.0kW | 4.5 | 5.3 | 17.8% |

賃貸オーナー様が押さえておくべき事項

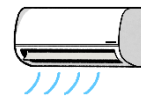
新しい省エネ基準は、現行に比べて13.8～34.7%の改善率が見込まれています。

① 現行のエアコンの修理が困難になる可能性がある

一世代前のエアコンに多く使われるR410Aなどのタイプの冷媒ガスは、地球温暖化への影響が大きいため2027年から規制対象になることが予想されており、現在使用されている冷媒ガスは入手困難になると見られています。

また、現行エアコンの製造・販売停止で修理に必要な部品の入手が困難になり、修理費用も高額になると考えられます。そのため、2027年度以降に現行のエアコンが故障すると修理できない可能性があります。

※「R410A」とは、従来主流だったエアコン用冷媒ガスです。現在はより環境負荷の低い「R32」への切り替えが進んでいます。



② 買い替え時のコスト

2027年度以降、現在販売されているリーズナブルなモデルは販売停止となり、製造に多額のコストを要する新しい省エネ基準を満たすラインナップのみになって販売価格の大幅な上昇が見込まれます。

買い替えには当然のことながら高額な費用が発生するでしょう。

③ 現行のエアコンのままでは入居率が低下する可能性がある

現行のエアコンを継続使用する場合、入居率が低下する可能性があります。

たとえば、故障時にスムーズな修理ができないと、入居者から賃料の減額を求められたり退去につながったりしかねません。また、古いエアコンがネックとなって新しい入居者が決まらずに空室期間が長引くケースも考えられます。

エアコン2027年問題に向けて

① エアコンの年式・冷媒を確認する

まずは、物件に設置しているエアコンの年式や使用冷媒を確認しましょう。

エアコンの寿命は10～15年程度のため、経過年数によっては交換を検討するタイミングです。

経過年数だけでなく、動作状況や異音・異臭などもチェックし、修理・交換の必要なエアコンを洗い出します。

また、使用冷媒が新たな省エネ基準を満たしていない場合、故障時には新たなエアコンへの交換が必須になることも押さえておくことが大切です。

冷媒がR32だとまず安心、R410Aだとリスクが高そうです。

② 前倒してエアコンを交換する

2027年以降はエアコンの本体価格が上昇するため、現在よりも交換費用の高くなる可能性があります。

そのため、特に異常が見られなくても経過年数が10年近いエアコンは前倒して交換すると安心です。

交換は3～5月などの閑散期や空室期間中を狙うと、費用を安く抑えられます。



③ 補助金制度を確認しておく

国や自治体は、省エネ家電の導入に活用できる補助金制度を設けています。

たとえば、政府が実施する「子育てグリーン住宅支援事業」では、エアコン1台あたり2万2,000円～2万7,000円の補助金を支給しています。

ただし、補助金制度には申請期限があることも多いため、エアコンの交換を検討している場合は早めに確認しましょう。

不動産の共有持分とは？ 起こり得るトラブルと回避策を解説



不動産の共有持分とは？

不動産の共有持分とは、一つの不動産を複数人で所有している際に、それぞれの共有者が持つ権利の割合を指します。不動産はかならずしも単独名義とは限らず、相続・夫婦でのペアローン購入・複数人での共同購入などで共有状態になることがあります。

共有持分の割合は、取得時に負担した資金額に応じて決められるのが一般的です。

また、共有者は不動産に対して行える行為の種類が法律上分かれており、内容によって下表のように必要な合意条件が異なります。

共有持分で発生しやすいトラブルと回避策

| 行為 | 具体例 | 行為を行う条件 |
|---------|------------------------------------|-------------|
| 処分・変更行為 | 不動産全体の売却・贈与・増改築・解体・大規模修繕・長期賃貸借契約など | 共有者全員の合意 |
| 管理行為 | 短期賃貸借契約・賃貸借契約の解除・賃料減額など | 共有持分の過半数の合意 |
| 保存・使用行為 | 小規模修繕・明け渡し請求・相続登記など | 共有者が単独で可能 |

①意見の食い違いによる停滞

共有持分のある不動産では、処分・変更行為や管理行為に共有者の合意が必要となるため、意見の食い違いによって意思決定が進まなくなるケースは少なくありません。意見の食い違いの例として、次が挙げられます。

- ★管理費・修繕費・固定資産税の負担割合について不公平感が生じ、方針が対立する
- ★売却を検討する際、ほかの共有者が売却を拒否
- ★希望する売却価格で折り合いがつかないなど

対立の長期化は不動産の活用や処分ができない状態を招き、最終的には共有物分割請求訴訟に発展するおそれもあります。

訴訟になると解決までに時間や費用がかかり、共有者全員の負担が大きくなります。

解決策

売却・賃貸・居住などの目的を明確にすることや、管理・清掃・費用負担の役割分担を具体的に決めることで、認識のズレを防ぎやすくなりますし、定期的に状況を確認し合う機会を設けると、意見の食い違いによる停滞を未然に防げるでしょう。

②第三者への持分売却による混乱

共有不動産の持分は、法律上、ほかの共有者の同意がなくても第三者に売却できます。

そのため、共有者の一人が持分を第三者へ売却すると、見ず知らずの人物が新たな共有者となり、意思疎通が取れず混乱が生じやすくなります。

場合によっては、共有者の所在が分からない・連絡が取れないといった状況に陥り、売却や活用の合意形成ができなくなるおそれもあるでしょう。

持分売却による混乱は、相続が繰り返され、共有名義が数代にわたって引き継がれた不動産でも起こりやすいとされています。

解決策

まず司法書士に依頼して名義人・持分・利用状況を正確に把握することです。

そのうえで、状況に応じた法的手続きを検討し権利関係を整理することで、将来的な混乱を防ぎやすくなるでしょう。

③立退きや利用制限をめぐるトラブル

共有持分が第三者に移転すると、新たな共有者と既存の共有者との間で立退きや不動産の利用方法を巡るトラブルを引き起こすことがあります。

例えば、居住している共有者に対して退去を求めたり、第三者が敷地に入出入りしたりといったケースです。

これは売却後に起きる問題ですが、元の共有者である売主が、買主とほかの共有者との対立に巻き込まれる可能性もあります。

解決策

売却前に買主へ現在の利用状況を正確に伝え、併せてほかの共有者にも売却の事実を説明しておくことが重要です。

専門家への相談は早めの実施が推奨される

共有不動産の問題は、法律・税金・不動産評価など複数の専門知識が関係するので、知識が不十分な当事者だけで判断して行動すると、思わぬトラブルや損失を招く恐れがあるでしょう。

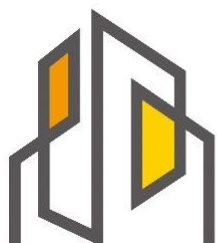
そのため、不安を感じた時点で早めに専門家へ相談することが重要です。

共有持分の保有は長期的に見て不利益を生む可能性があります。共有名義の解消や持分の整理も含め、専門家とともに最適な選択肢を検討するとよいでしょう。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- 空室について
- 物件の売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について
- 物件の管理について
- その他
- 物件の購入について