

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

蛍光灯は在庫枯渇、エアコンは高価格帯へ——修繕費の値上げに追い打ちか 【2027年問題】数百万円の差を生むマンション設備更新の判断期限

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、「2027年問題」で危惧されるマンション共用部の設備更新時における値上げ・欠品のリスクを警鐘した動画を公開いたしました。

「2027年問題」とは？マンションへの影響は

「2027年問題」とは、主に蛍光灯の製造・輸出入の禁止とエアコンの省エネ基準強化に起因する問題です。

蛍光灯

2027年末までに、一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入が終了。経済産業省も、計画的なLED照明への切り替えを呼びかけている。規制開始後も既存蛍光灯の継続使用および在庫の売買は可能なものの、在庫はいずれ枯渇。LED照明対応を余儀なくされる。

エアコン

2027年度より、エアコンの省エネ基準引き上げ。メーカーに対して適用される基準であり、使用しているエアコンを買い換える必要はないものの、実質的にハイスペック・高価格の製品への移行を余儀なくされるおそれも。

すでに蛍光灯は一定の値上がりが確認されており、**2027年末時点でLED非対応の照明器具しか持たないマンションは、球切れが起きても交換部品を調達できないという事態に直面するおそれ**があります。照明器具本体が経年劣化によって機能しなくなった場合、器具ごとの全面交換が避けられなくなる可能性も。エアコンについては、とく内廊下型のマンションや共用部を多く擁するマンションは影響が大きく、**更新時期によって数百万円単位の費用負担の違いを生む可能性**があります。

タイムリミットは「2027年」ではない

マンションの共用部分に関わる設備更新は、原則として総会決議を経なければ実施できません。総会の開催スケジュールや議案の準備、区分所有者への周知・合意形成などにかかる期間を考慮すると、決議までに半年から1年以上を要することも。加えて、現在すでに品薄状態にある照明器具の供給状況は、2027年が近づくにつれてさらに悪化することが予想されます。駆け込み需要が集中すれば、発注から施工完了まで半年待ち、場合によっては1年待ちという状況も十分に起こり得ます。

「2027年問題」は主に蛍光灯とエアコンの製造終了・基準強化に起因する問題ですが、今後も設備の省エネ化は進んでいくものと推察されます。**長期修繕計画や設備の更新計画を立てるうえでは、こうした動きも考慮しておくことが大切**です。

＼詳細は動画で解説／

【マンション管理】修繕費が爆上がりする「2027年問題」と2つの要注意設備

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、78,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リーゼンシー101 press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>