



TOPICS

## エアコン2027年問題

今後の対応を  
考えてみました

今年の夏も予想通り？猛暑でした。ところで、「エアコン2027年問題」をご存じですか？安いエアコンが市場から消える!?とも言われています。



### ◆エアコン2027年問題とは何か

この問題は、経済産業省が、2027年度(2027年4月)から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(2022年)したことに起因しています。

新しい基準は、従来よりも大幅に厳しくなります。具体的には、「APF(通年エネルギー消費効率)」という、年間を通した冷暖房の効率性を示す数値が引き上げられます。

### ◆低価エアコンの製造・販売停止、価格高騰

新基準を満たすために、メーカーはより高効率な部品や技術を導入しなければなりません。そのため、現行の安価なエアコンの多くが基準以下になり、製造・販売が終了する可能性が高いとされています。

新基準に対応した高性能なモデルしか市場に出回らなくなるため、エアコン全体の価格帯が上昇し、従来の5万円程度のモデルが、倍以上の金額になる可能性も指摘されています。

### ◆賃貸オーナーが直面する課題

●設備投資コストの増加  
未設置の部屋へのエアコン設置や既存エアコンの故障による新機種入れ替えなどで設備投資が増える可能性があります。

### ●駆け込み需要による品薄・工事遅延

2026年度に駆け込み需要が発生し、結果、在庫品薄や、設置業者の工事予約が困難になることも考えられます。

### ●既存エアコンの修理困難

2027年以降は、新しい冷媒が主流となり、現行の冷媒の入手が難しくなる可能性があります。また、修理に必要な部品がなくなり、修理自体ができなくなる事態になることも予想されます。

### ◆安価エアコン購入のメリット・デメリット

●メリット  
初期投資の抑制とアピールポイント

安価なモデルが販売されているうちに購入すれば、当面の設備投資コストを抑えることができます。

また、春の入居シーズン前に未設置の部屋に冷房設備を確保できることは、入居者へのアピールポイントにもつながります。

### ●デメリット 長期的なコストと修理リスク

安価なエアコンは、ランニングコスト(電気代)が高くなるため、長期的に見れば高性能なエアコンの方が、入居者・オーナー双方にとってメリットが大きい場合があります。

また、前述のとおり、2027年以降、故障した場合の修理リスクが残ります。

### ◆今後の対応

### ●短期的な投資を抑えたい場合

2026年度中を目安に、安価なスタンダードモデルを計画的に購入・設置することになります。ただし、将来的な修理リスクや入居者の電気代負担増は考慮しなければなりません。

### ●長期的に物件の競争力を高めたい場合

多少本体価格が高くても、省エネ高性能のエアコンの導入を検討する価値があります。入居者にとっては電気代が安くなるという大きなメリットがあり、物件の付加価値の向上にもつながります。

### ●使用が禁止されるわけでは ありません

既存のエアコンは、2027年以降も使用が禁止されるわけではありません。定期的なクリーニングなどで、エアコンの寿命を延ばし、効率を維持することも有効な手段です。

「エアコン2027年問題」。地域の賃貸市場の動向も踏まえつつ、各オーナーの経営戦略に合った選択をしていきたいですね。



引用:経済産業省 <https://www.meti.go.jp/> Yahooニュース <https://news.yahoo.co.jp/> ほか



ハウストウ二の宮

ハウストウ 白樺通

ハウストウ 帯広

アパマンショップ  
釧路店

アパマンショップ  
音更店

アパマンショップ  
帯広南店

アパマンショップ  
帯広西店

(株)賃貸管理

# 大型犬飼育可能な賃貸マンション登場

東急不動産

東急不動産(株)は、このほど、サービス付きペット共生型賃貸マンション「コンフォリア・リヴ八坂富士見」(東京都東村山市、総戸数61戸)を公開しました。このうち、ペット飼育に特化した住戸は18戸を設定し、同社としては初めての「大型犬の飼育」と「多頭飼い」を認める賃貸マンションです。



「コンフォリア・リヴ八坂富士見」外観

## ●メインターゲットを変更し、大型犬飼育に特化

約2,080平方メートルの建設地は企業研修所跡地。建物は鉄筋コンクリート造地上7階建て。住戸は2LDK・3LDK、専有面積約59〜71平方メートル。7月に入居を開始しました。

周辺に公園等の緑地が多く、住戸平均面積もゆとりがあることから、当初は、ファミリーをメインターゲットとする賃貸マンションの構想でしたが、「従来の賃貸マンションでは大型犬を飼うのが難しい」という声を多く受けていたこともあり、大型犬飼育が可能なハードソフトを備えるマンション変更しました。

ペット特化住戸は、犬が滑りにくい天然木フローリングや消臭効果のある壁面タイル、耐久性と汚れに強い壁紙を採用。玄関から直接浴室まで行ける間取りや専用庭付き住戸、専用駐車場から直接リビングへアクセスできる住戸などを用意しました。

## ●トリミング・コミュニティスペースも設置

また、1階エントランスロビー横には、ペット飼育入居者のための「トリミングスペース」と、「コミュニティスペース」(合計40平方メートル)を設置。入居者は自由に使えます。

また、月に2回専門スタッフがトリミングスペースを訪問し、入居者のペットのエチケツトケアサービスを実施します。コミュニティスペースは、直接外部からアプローチが可能で、ペット同伴でのリモートワークにも対応。

月額賃料は平均18万2,000円。ペット特化住戸は同じ広さの通常住戸より1割ほど賃料を高く設定しています。

同社は、今後も同物件のノウハウや反響を生かし、ペット愛好家に訴求していく考えです。



滑りにくいフローリングや消臭効果のある壁面タイルなどを採用



1階に設けた「トリミングスペース」。入居者は自由に利用が可能



コミュニティスペースではペット同伴のリモートワークも可能。外部から直接アクセスできる

引用: R.E.port <https://www.re-port.net/article/news>

## 不動産売却のQ&A

### 売却に適した時期・季節はありますか？

Q 質問

A 回答

一般的に、不動産が動くと言われるのは転職・就職・進学などが多い1月〜3月の時期ですが、こと売却に関しては、あまり季節変動がないと言っ  
て良いでしょう。

## ●マスコミはエリア全体、トレンドを報道

では、マスコミでよく耳にする、土地の価格が上がった、下がったというのはどういうことなのでしょう？

こうした報道は実際のところ、大きなエリア全体や売り買いのトレンドのことを指しており、今自分が住んでいる家をいつ売却したらいいのか、という疑問の解消にはつながらないと考えてよいでしょう。

## ●地域内の競合物件や需要に価格は左右されます

実際には、自分の住んでいる地域で競合する物件があるかどうかや、自分の売りたい物件の需要が、どの程度あるかによって価格は左右されます。

たとえば同じような条件の物件が近隣で売り出されている場合は、買主も、当然より良い物件を手に入れようと、価格や条件を比較しますので、価格競争に陥りがちです。

この時にもし売却するのを急いでいるのならば、躊躇せず値下げするのも一つかもしれません。急がずに価格を維持したい場合は、競合が多い時期が過ぎてからじっくりと売ればよい、という意見もあります。

こういった事情を踏まえて、ご自身の物件が「売り時」か「売り時でないか」を判断していくのが重要なポイントといえるでしょう。

詳しくは  
ハウズドゥ  
帯広(67-6005)  
白樺通(67-8833)まで  
お問合せ下さい。

売却



# ストレッチの効果とメリット！

## 1日30分、2・3カ月は続けましょう！

柔軟性の向上や疲労回復、リラクゼーションなど、体にうれしいさまざまな効果やメリットがあるストレッチ。日常生活の中に取り入れたいエクササイズです。

### ◆ストレッチで得られる効果

#### ○柔軟性の向上

ストレッチによって関節や筋肉が伸び、体が柔らかくなり、硬くなった筋肉がほぐれ、可動域も広がります。

#### ○血行促進

筋肉の柔軟性が高まり、血流が促進され、代謝がアップします。老廃物が排出されやすくなり、むくみの解消や肌にも良い効果が期待できます。

#### ○疲労回復

激しい運動をすると、糖が分解され、疲労物質である乳酸が生成されます。ストレッチは、筋肉にたまった乳酸の排出を促す効果が期待でき、疲労回復につながります。

#### ○肩こり・腰痛の軽減

ストレッチによって血行を促進すると、筋温や体温が上がり体の冷えを軽減できるため、肩こりや腰痛の改善にも効果があります。

#### ○関節痛の軽減

関節は、意識的に動かさなければ収縮して硬くなり、痛みが生じることもあります。ストレッチによって伸ばしたりほぐしたりすることで、痛みを和らげる効果が期待できます。

#### ○メンタル強化

ストレッチをすると、感情をコントロールする働きがある「セロトニン」が分泌されることから、メンタルを強化する効果もあると言われています。

#### ◆ストレッチの効果を高めるポイント

#### ○20秒以上伸ばす

ストレッチは、動作をゆっくりと時間をかけて行うことが大切です。伸ばしたい部位を意識しながら20秒以上かけて伸ばすことを意識しましょう。

#### ○痛みを感じるほど伸ばさない

無理をせず行うことが大切です。痛みを感じるほど伸ばしてしまつと伸張反射が働き、かえって

筋肉が硬直してしまつてしまいます。

#### ○呼吸を止めない

ゆっくりと深い呼吸を意識しましょう。緊張が和らぎ、関節や筋肉を伸ばしやすくなります。

#### ◆効果的なストレッチのやり方

#### ○1日30分程度

1日あたりの時間は30分程度を目安とし、複数の部位を万遍なく伸ばすようにしましょう。

#### ○毎日の習慣にする

毎日続けることで効果を得やすくなります。時間を決めて、毎日同じタイミングで行うようにすると、習慣化しやすいでしょう。

#### ◆ストレッチの効果が実感できるのはいつから？

個人差はあるものの、一般的には毎日継続して2〜3ヶ月後に効果が表れることが多いようです。ダイエット目的で早く効果を実感したい場合は、有酸素運動や筋トレ、カロリーコントロールなどを組み合わせて行うと良いでしょう。

色々な効果があるストレッチ。今日から始めてみませんか？



## 不動産情報

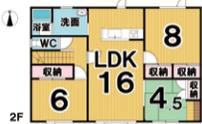
### 中古住宅

#### POINT①

▶部屋数の多いお家ご希望の方にもオススメ☆

#### POINT②

▶2階はリビングを見渡せる家族との会話が弾む対面キッチン仕様☆



河東郡音更町共栄台西12丁目5-10

土地面積：235.73㎡

延床面積：155.67㎡

宅地：1994年(平成6年)4月築

拓殖バス【共栄団地】駅徒歩2分

下音更小学校/下音更中学校

価格 2,450万円

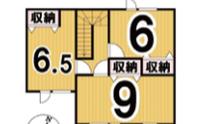
### 中古住宅

#### POINT①

▶南向きで日当たりが心地よく毎日気持ちよく生活☆

#### POINT②

▶ひとり部屋が欲しいお子様のお子様のお夢も叶う4LDK！☆



帯広市東13条南3丁目1-91

土地面積：352.25㎡

延床面積：99.37㎡

宅地：2017年(平成29年)5月築

十勝バス東12条4丁目徒歩3分

東小学校/翔陽中学校

価格 2,400万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

## マンション販売実例

帯広市

利回り  
11%

戸数：4戸

築年数：10年

構造：木造

土地面積：189.97坪



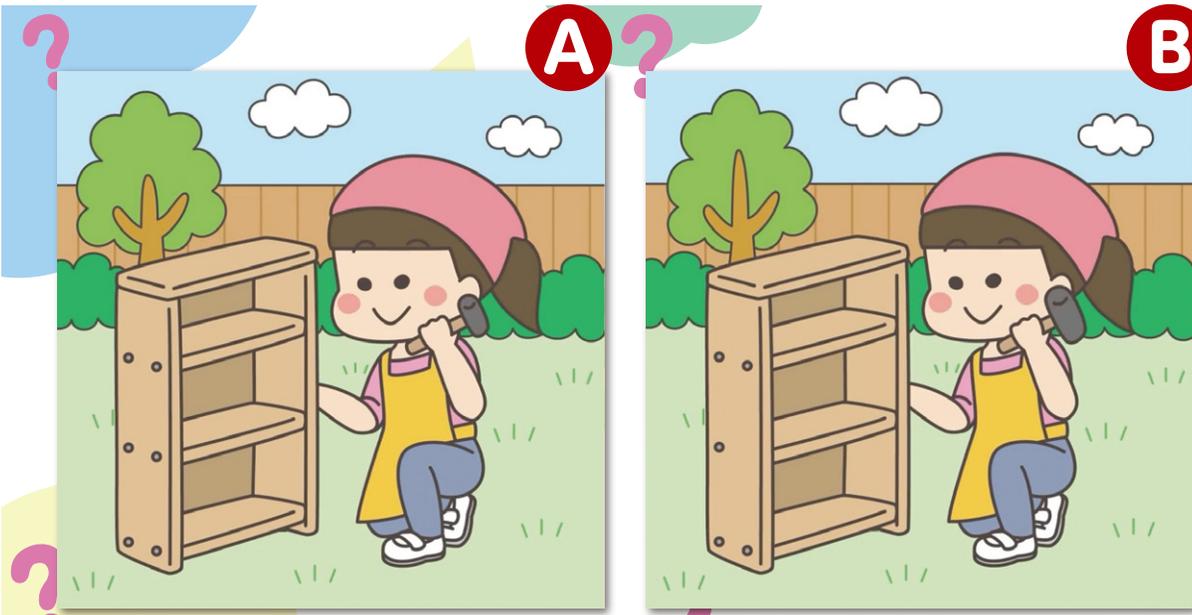
売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

### 間違い探しクイズ/答え

- ①棚に刺さっている釘が一か所消えていました。
- ②木の幹が長くなっていました。
- ③トンカチの頭が大きくなっていました。





今回は新人の私からの出題です。AとBを比べると、Bに3つの間違いがありますよ。ちょっとカンタンだったかなあ。



加賀谷 悠貴 株式会社賃貸管理

答えは3ページ

引用:「間違い探し.COM」https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/

池原(帯広ドットコム代表)が綴る ブログから抜粋 帯広の土地が下がる?

2025年 9月24日

1週間前の地元新聞の1面です。不動産記事になります。上がり続けていた帯広市内の土地も、ようやく?下がる兆し来るのではという記事です。どうでしょうか。

建築費の高騰で、建物の新築棟数が減少する状況なので、土地の商いも減少している状況下、個人所得が伸びないのであれば、結果、土地の値段は下がるというのは、予想されることでしょうか。

最近では帯広の宅地、坪15万円と聞いても、そんなもんかという感覚になってしまいました。10年くらい前は、坪10万円前後だったのですが…。気が付

くと随分上がったんですね。

不動産が「高い」か「安い」かどちらがいいのか?

不動産業者として思うことは、我々は、物件が動いて初めて、仲介業の仕事が始まるので、不動産価格は安くなった方が、物件の商いが増えます。したがって、安くなる方が商売的にはマシなんです…。

勝每さんで報じられた記事のように、価格上昇が止まり、下がっていくのか。今後の土地価格を注視していきたいと思います。

十勝毎日新聞 2025年9月17日掲載. 住宅地上昇止まる 基準地価帯広圏外で下落も. 建築費高騰で取引停滞 釧路・帯広・網走に波及.

三樂 SANGOU 11:00~21:00 (LO 20:30) 帯広市西24条南3丁目56-5 ☎0155-67-6926. 三樂 SANGOU 17:00~4:00 or 5:00 帯広市西2条南10丁目1-5 ☎0155-23-6636. 田樂 DENGAKU 11:00~21:00 (LO 20:30) 音更町十勝川温泉北15丁目 ☎0155-46-2337.

麺処 三樂 500円 割引 1グループ1枚限り. 3店合同クーポン. お食事の方、合計金額より.

たい焼き 1個無料. 北海道十勝生まれの鯛焼き店. たいやき工房. 本店 帯広市東3条南8丁目 ☎0155-24-2522 営10:00~19:00.

Table with 3 columns: 株式会社ドットコムホールディングス 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6367. 株式会社釧路不動産ドットコム アバマンショップ釧路店 釧路市中園町22番9号 ☎0154-64-5335. 株式会社福井不動産ドットコム ハウスドゥ二の宮 福井市幾代2丁目1413 ☎0776-43-6505.