

ポラスの賃貸経営パートナーズ

賃貸経営のお役立ち情報を**ポラス**がお届けします

2026
May

5

お役立ち情報

賃貸住宅に「宅配ボックス」を導入する効果はある？

安価なモデルが市場から消える？

「エアコンの2027年問題」が迫る今、更新計画を見直してみても



買い替え時は? CHECK! エアコンの買い替え判断ポイント どのモデルを選ぶ?

2027年3月末までに「現行モデル」を選ぶ

□ 設置して10年以上が経過

10年を超えると、突然の故障リスクがアップ。部品の供給が減り、修理が難しくなる可能性もある。多くの機種が揃う今が交換の検討時期

□ 導入コストを優先したい物件、低家賃の物件

設備に付加価値を求めない場合は、現行基準のエアコンで十分な場合が多い。安価なモデルを確保するなら早めがベター

高性能で新基準対応の「省エネ基準モデル」を選ぶ

□ 入居付けを強化したい・競争力を高めたい物件

近年の入居者は光熱費への関心が高め。新基準対応機は電気代の安さと高効率がメリット。物件の差別化につながり、入居者にアピールできる

□ 管理の手間や修繕費を抑えたい

新基準対応機は高性能で故障リスクが低く、寿命が長い傾向にあるため、設備のメンテナンス費用や更新頻度を下げることができる

替えるべきかは状況次第 省エネ型はメリットも大

「エアコン2027年問題」により思わず買い替えを焦ってしまいそうですが、基準に達していないモデルを使い続けること自体に問題はありませぬ。ただし部品の供給は少しずつ減り、いざ壊れた時に「希望の機種が手に入らない」「交換より修理の方が高額になった」という状況は起こりやすくなるでしょう。

そのため、買い替えるかどうかの検討は早いうちから始めておくのが安心です。在庫が少なくなる前に現行のモデルを安く手に入れた方がよいケースとして、すでに設置10年以上経過し、故障リスクが高まっている物件が挙げられます。突然の故障は入居者満足度を大きく下げるだけでなく、繁忙期には交換や修理の日程がすぐに確保できない可能性も。また、設備の導入コストを抑えたい場合も、現行モデルでの検討が賢明でしょう。

一方で新基準対応の省エネモデル

まとめ

現行モデルか新基準モデルかは、物件のターゲット層や経営方針をふまえて判断

現行機を買うなら、モデルが選べる&工事が立て込む前に早めの検討を

省エネ機種の導入には国や自治体の助成金が出る場合も。利用条件の確認を

の導入が向いているのは、競合との差別化を図りたい物件です。近年の入居者は光熱費への関心が高く、光熱費が1年で数千円から1万円以上安くなるのは大きなメリット。導入には、国や自治体の助成制度が使える場合もあります。

まずは、各部屋のエアコンの設置年や台数を整理することが肝心です。物件の状況をふまえて、現行モデルで買い替えるなら空室期間を活用した前倒し交換や、複数台をまとめた工事依頼などを計画的に進めると良いでしょう。

安価なモデルが市場から消える? /

エアコンの2027年問題

が迫る今、

更新計画を見直してみても

国の省エネ基準が見直されることで、これまでのように手頃なエアコンが手に入りにくくなるといわれる「エアコンの2027年問題」。この問題を前に、賃貸物件のエアコンの買い替えについての考え方をまとめました。

安価なモデルが在庫限り 新基準モデルは高価格に

家庭のエネルギー消費量のうち、冷暖房の占める割合は約3割にもなります。このことを受け、国は2027年4月からエアコンにもより高い省エネ基準を定めました。経済産業省によると、求められているAPF(エアコンの省エネ性能)の改善率は、13.8%から最大34.7%。2027年度以降、メーカーは省エネ基準に達していない機種を製造できなくなります。

これが「エアコンの2027年問題」です。これまで多く使われてきた手頃なモデルのエアコンが市場から姿を消すことで、賃貸経営にも大きな影響がおよびます。6畳用で1台10万円前後だったエアコンが最低でも15万円程度になるともいわれ、設備更新の負担は確実に大きくなるでしょう。また、基準変更前の駆け込み需要や繁忙期の工事集中によって、設置までの期間が長くなることも考えられます。

省エネ基準(APF)はこう変わる! (家庭用壁掛けエアコン)

冷房能力 (kW)	おもに畳数	現行の省エネ基準	次期省エネ基準	改善率 (%)
2.2~3.2kW	6~12畳	5.8	6.6	13.8%
4.0kW	14畳	4.9	6.6	34.7%
5.0kW	14~18畳	5.5	6.4	16.4%
5.6kW	18畳	5.0	6.3	26.0%
6.3kW	20畳	5.0	6.1	22.0%

APFとは?

「Annual Performance Factor (通年エネルギー消費効率)」の略で、エアコンがどれだけ効率よく冷暖房できるかを示す指標。数値が高いほど省エネ性能が高く、電気代の節約につながります。

出典:「家庭用エアコンディショナーの新たな省エネ基準を策定しました」(経済産業省)から抜粋、加工

4割の入居者が重要視!?

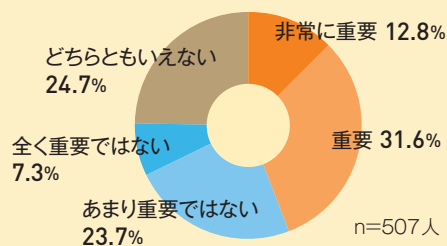
賃貸住宅に「宅配ボックス」を 導入する効果はある?

非対面での荷物受け取りや再配達防止のために、ニーズが定着しつつある宅配ボックス。

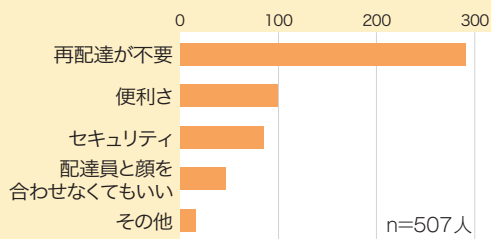
宅配ボックスの有無はお部屋探しに影響するのでしょうか?

今回は、「幸せおうち計画」を運営する(株)AZWAYによるアンケート調査をもとにひも解きます。

宅配ボックスの有無はあなたが
賃貸物件を選ぶ際にどれくらい重要ですか?



宅配ボックスがある物件を選ぶ理由として、
一番大きな要素は何ですか?



メリットの声

「ボックスの中身を確認すれば良いので便利」、「配達員との対面の必要がないため気が楽」など

デメリットの声

「特に重い荷物が届いた時は運ぶのが大変」、「盗難が心配なので厳重なロックが必要」など

宅配ボックスの主な種類 /

電気式

システム制御されている宅配ボックスで、メーカーや管理会社が遠隔で操作できるタイプや、利用者がアプリなどで操作できるタイプも。保守管理や電気代がかかります。

機械式

ダイヤル錠で暗証番号を設定して、鍵をかけるタイプ。電気代などのランニングコストがかからず、シンプルな構造のため設置も簡単。費用も比較的安く済みます。

簡易式

数千円からの安価で購入でき、使わないときは折りたたんでおけるタイプも。固定しないタイプのため、ボックスごと盗まれないようにワイヤーケーブルなどで繋いでおく必要があります。

宅配ボックスニーズは定着
入居者の約4割が重要視

近年、ニーズが定着しつつある宅配ボックス。入居者の人気設備ランキングでも上位に入ることがもはや当たり前になっていますが、住宅全体での設置率は約4割、アパートでは2割強※と、まだまだ普及の途中といった段階です。

今回ご紹介する調査の回答者は、10代から60代以上までの男女。賃

貸物件を選ぶ際、宅配ボックスの有無について「非常に重要」「重要」と答えた人は全体の約4割でした。「あまり重要ではない」「全く重要ではない」という人よりも1割程度多くなっています(左図)。

「宅配ボックスがある物件を選ぶ理由として1番大きな要素」についての質問では、1位が「再配達が不要」、2位が「便利さ」、3位が「セキュリティ」でした。反対にデメリットを感じている点としては、「配達員

が届けてくれるのは宅配ボックスまでとなるため、重い荷物だとそこから自室に運ぶのが大変「荷物が大きすぎて宅配ボックス自体が利用できなかったりする」という声も見られました。

現在、宅配ボックスは安価で簡易的に設置できるものからスマホと連携が可能なものまで様々な種類があります(下図)。ぜひご自身の物件にも導入を検討してみてください。