



オータニ アピ・マン新聞

— Vol. —

56

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 うらかな春の光が心地よく、万物が生き生きと輝く季節を迎えました。皆様におかれましては、いかがが過ぎでしょうか。

四月の和名「卯月（うづき）」は、一説には「卯（う）の花」が咲く月であることからその名がついたと言われています。別名を「夏初月（なつはづき）」とも呼び、春のなごりを感じながらも、確かな初夏の足音を聞くこの時期は、古来より人々が新しい季節の訪れを五感で楽しんできた特別な月でもあります。

す。木々の若葉が日に日にその緑を濃くしていく様子は、眺めているだけで心に新しい活力を運んでくれるようです。年度の始まりということもあり、周囲も活気づく時期ではございますが、ふと立ち止まってこの瑞々しい光を浴びるひとときは、何よりのリフレッシュになるのではないのでしょうか。春爛漫の好季節を迎え、皆様の毎日がいつそう実り多きものとなりますよう、また、ますますのご健勝とご多幸を心よりお祈り申し上げます。 謹白



TOPICS
02

2027年エアコン問題 — 今から始める備えとは —

「2027年エアコン問題」をご存じでしょうか。2027年を目標とする省エネ基準の引き上げにより、エアコン市場が大きく転換すると予想されています。

経済産業省が定めるトップランナー制度により、家庭用エアコンの省エネ性能基準が強化され、従来モデルは順次生産終了となる可能性があり、基準を満たす本体価格や設置費用が上昇することが想定されます。2027年が近づくとつれ、現行モデルへの駆け込み需要が集中し、品不足やさらなる価格変動が起ることも十分に考えられます。

こうしたリスクを抑えるために、今こそ取り組みたいのが「計画的な交換準備」です。夏本番に故障が発生すると、選択肢のないまま高額な新型機種へ買い替えざるを得ず、想定外の出費が経営を圧迫しかねません。さらに近年は猛暑が常態化しています。万が一、故障後に修理待ちが長引けば、入居者の熱中症リスクだけでなく、深刻なクレームや法的トラブルへ発展する可能性もあります。



まずは、設置から10年以上経過しているエアコンをリストアップし、優先順位を整理することから始めましょう。4月後半は繁忙期後の比較的落ち着いた時期であり、機種選定や工事日程の調整もしやすいタイミングです。今のうちに計画的な更新を進めること。その一手が、将来の突発的な出費を抑え、物件の資産価値を守ることに繋がります。安定した賃貸経営のために、今こそ「先手の設備管理」を検討してみませんか。

2026年4月施行・区分所有法改正をどう読むか

―賃貸オーナー様が押さえるべき変化と実務への影響―

改正の背景

2026年4月、約20年ぶりの区分所有法大規模改正が施行されます。背景にあるのは、日本の分譲マンションが直面する「建物の老朽化」と「居住者の高齢化」という二つの深刻な問題です。

国土交通省のデータによれば、全国のマンション

ストック総数は約713万戸で、このうち築40年超の物件は約148万戸となっています。10年後には約293万戸、20年後には約483万戸へと急増する見込みです。一方、建て替える実績は累計323件に過ぎず、

ストック総数のわずか0・4%に留まっています。さらに管理組合の担い手不足や、都市部での空き家化・所有者不明化により、決議に必要な合意形成が困難なマンションが続出しています。この危機的状況を打開するための制度的基盤が、今回の改正です。

「再生の円滑化」の二本柱で構成されます。管理面では、従来の全区分所有者ベースから「出席者ベースの決議」へ転換します。過半数が出席した総会で、出席者の多数決により決議可能となります。また、裁判所の認定を経て所在不明所有者を分母から除外できる制度も創設されました。共用部分の変更決議

改正の骨子

「再生の円滑化」の二本柱で構成されます。管理面では、従来の全区分所有者ベースから「出席者ベースの決議」へ転換します。過半数が出席した総会で、出席者の多数決により決議可能となります。また、裁判所の認定を経て所在不明所有者を分母から除外できる制度も創設されました。共用部分の変更決議

は、条件により4分の3から3分の2へ緩和されます。

再生面では、建て替え決議の基本要件は5分の4のままですが、耐震性不足など客観的要件に該当する場合は4分の3に、大規模災害時は3分の2まで緩和されます。建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション工事も多数決で実施可能となり、再生手法が大幅に多様化します。

賃貸経営オーナー様への影響

区分マンションを保有する賃貸オーナー様にとって、この改正は光と影をもちます。

プラス面では、決議の円滑化により修繕や改修が進みやすくなり、建物の長寿命化と資産価値維持が期待できます。エレベーター更新や宅配ボックス増設など、入居者ニーズに応える設備投資も実現しやすくなるでしょう。適切な管理体制が構築されれば、物件の競争力向上と賃料維持につながります。

マイナス面では、建て替えや一括売却の決議要件緩和により、自身が反対でも多数決で決

定されるリスクが高まります。

特に収益性の高い賃貸中の部屋を保有する場合、転居費用や新規購入資金の負担が発生する可能性があります。また、大規模修繕の決議が通りやすくなることで、修繕積立金の増額や一時金徴収の頻度が増え、キャッシュフローへの影響も懸念されます。

さらに重要なのは、出席者ベースの決議となるため、総会を欠席すると自身の意向が反映されないまま重要事項が決定されるリスクです。非居住オーナー様であっても、管理組合への能動的な関与が不可欠となります。「知らなかった」では済まされない時代に入ったのです。

今後は管理組合の動向を注視し、総会への積極参加が求められます。特に築30年以上の物件では、建て替えシナリオも視野に入れた出口戦略の再検討が必要でしょう。この法改正を正しく理解し、能動的に管理に関わる姿勢が、今後の収益性を左右することになります。

