

アドミニ村回覧板

アパート・マンション家主さん向け満室経営お手伝いお役立ち情報誌

2026.May
Vol. 46

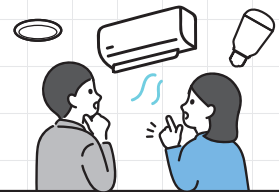
アドミニ村ってなあに？

入居者様も、オーナー様も、みんなが笑顔になるコミュニティでありたい。かつての日本ではどこにでも見られた温かい村のような風景。それが私たちが目指す「アドミニ村」。

©アドミニキャラクター「あどみん」

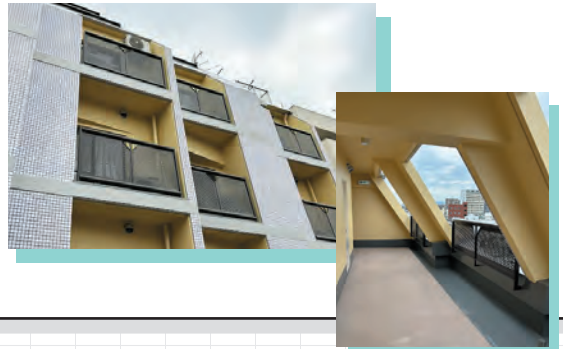
TOPICS
#46

2027年問題にどう対処する？ 早めの対策で、投資金額を最小限に



CONTENTS

- P-03 『LED化』による物件規模別シミュレーション
- P-04 業界ニュース第35回 雨漏りしてからでは遅すぎる！収益を守る『予防点検』と賃料減額リスク
- P-05 『新規管理物件』マネジメント～大規模修繕編～
- P-06 お困りごと対応術 Case38／お客様の声
- P-07 収益物件情報



株式会社アドミニ

【本社】〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階

TEL. 06-6271-1502 FAX. 06-6271-2011

【豊中事務所】〒561-0872 豊中市寺内2丁目13-25 hatt緑地公園103号

賃貸住宅管理業者・国土交通大臣(2)第0003347号/宅地建物取引業免許:大阪府知事(9)第34110号

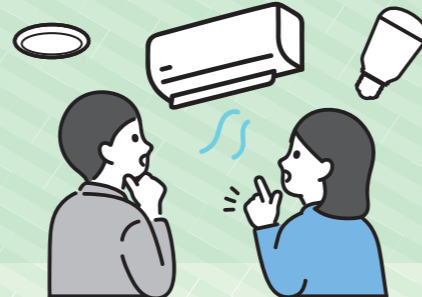


2027年問題にどう対処する？ 早めの対策で、投資金額を最小限に

照明とエアコンの調達環境が、2027年を境に大きく変わろうとしています。

この改正は、日々の管理や修繕計画にもじわじわ影響してくるもの。

まずは現状を確認し、更新の必要性和、その順番を整理しておくことが大切です。



2027年問題とは

2027年問題とは、一般照明用蛍光灯や電球、エアコンが、これまで通りに調達できなくなる動きをさします。水銀規制を背景に、蛍光灯は2027年末までにその製造・輸出入が廃止されます。電球は前倒しで製造が中止されています。

一方のエアコンは、省エネ基準の引き上げにより、9～13万円台の安価な機種(省エネ基準未達成の機種)が、2027年以降は生産・販売されなくなり、エアコン価格は16～23万円からになると予想されます。

蛍光灯もエアコンも、いま使っている設備が急に使えなくなるわけではありません。しかし、交換条件は確実に変わります。これらを前提に、いま、何をすべきかを考えることが大切です。

使用年数や更新時期を確認し、必要に応じたエアコン交換を

「安価な機種の生産・販売は2027年度まで」。時間はあるように思えますが、駆け込み需要は既に起こりつつあります。販売終了日に向けて、メーカーも生産に慎重になるでしょう。こうした点から、エアコンの取り替えにかかる時間が増える可能性が考えられます。

その理由は大きく二つあります。一つ目は、安価な

機種は取り合い状態になりつつあり、発注から到着までにかかる時間が読めないこと。もう一つは時期の問題です。暑さが本格的になっていく春以降は、エアコンの交換需要が集中しやすく、ただでさえ機種の確保や工事手配に時間がかかります。入居者にとってエアコンは、暮らしへの影響が大きな設備。不便を理由に、家賃の減額を求められるケースも発生しています。

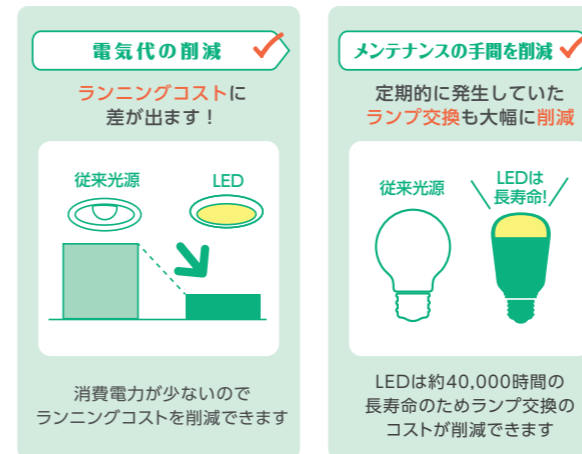
エアコンの寿命は10年前後といわれています。トラブルが起きてから慌てて機種や工事の手配をするよりも、使用年数の長い住戸や更新時期が近い棟から少しずつ計画的にエアコンを入れ替えていくほうが、結果として経費をおさえやすくなります。

グレード	現状 【省エネ基準未達成】	2027年以降 【新基準適合モデル】
スタンダードモデル	約9万円～13万円	約16万円～23万円

LED化は省エネだけでなく、管理のしやすさにも貢献

蛍光灯もエアコン同様、必要な種類のランプがすぐに届かず、共有部分が暗いままになってしまうことが予想されます。蛍光灯の在庫数の減少に伴い、LEDの価格が上昇し始めている点も見逃せません。

問題はほかにもあります。物件の共有部分の蛍光灯が切れるたびにLEDへ交換していると、照明



の色がそろわず、見た目のばらつきが出やすくなります。都度交換は、作業費もかさみます。既設器具に直管LEDランプを取り付けることで、発煙や発火、ランプの落下といった事故が発生しているため、交換の際は器具ごと実施することも忘れてはいけません。

LED化のよい点は、従来のランプと比べて消費電力が少なく、電気代の削減につながる点。ランプより約7倍寿命が長いので交換回数も大幅に減り、メンテナンスの手間も削減できます。虫が寄り付きにくいこと、明るさや色を統一しやすくなることもメリットに挙げられます。

入居者からの印象や、交換の手間まで含めて考えると、LED化はコストをおさえつつ、物件を管理しやすい状態をつくる方法だといえるでしょう。

シミュレーションしてみると、初期投資の見え方が変わる

設備投資では、どうしても最初の費用が気になって、設備の確認が後回しになりがちです。交換する・しないはいったん置いて、まずは現在の設備や使用年数、交換履歴、電気代などを整理してみてください。かかる金額と削減される金額が明確になります。

2027年問題は、すべての物件で同じ対応を取れるものではありません。だからこそ現状を整理して、それぞれの物件に必要な更新を洗い出していただけるとと思います。

更新の必要性の有無や、投資にかかる金額などのシミュレーションは、アドミニが無料で承っています。

「気になっているけれど、どう確認すればよいのか分からない」「忙しくて手が回っていない」というオーナー様は、一度ご連絡ください。削減できる電気代に加えて、LED化やエアコン交換にかかる費用、投資金額を回収できるタイミングなどを調べてご報告します。

お支払いに関しては、分割のご相談もお受けしています。アドミニのスタッフがご不安の解決・情報整理をお手伝いしておりますので、お気軽にお問い合わせください。



よくある質問Q&A

Q1 まだ使えるのに、今やる必要はありますか？

あります。2027年に向けて、蛍光灯は製造終了が進み、エアコンも安価な機種が手に入りづらくなっています。トラブルが起こってから探しても、製品がない・工事の手配ができない、価格が高い、といった問題が起こります。

Q3 LED化による具体的な電気代の削減額は？

物件規模や条件にもよりますが、電気代については、1年目で約100万円のコストダウンが期待できます。消耗品にかかるコストに至っては、約180万円を削減できた事例もあります。

▶シミュレーション例は次ページをご覧ください

Q2 更新の一番の利点はなんですか？

将来の出費が読みやすくなることです。電気代、交換作業費、緊急対応の負担をおさえやすくなり、不動産運営が安定しやすくなります。

Q4 補助金は使えないのですか？

LED化、家庭用エアコンに使える補助金は現状ありません。オフィスビルや施設に設置されている埋め込み式の業務用エアコンを対象とする補助金はあります。状況に適した補助金をお探ししますので、一度ご相談ください。



「LED」にすることで収益の向上が期待できます！

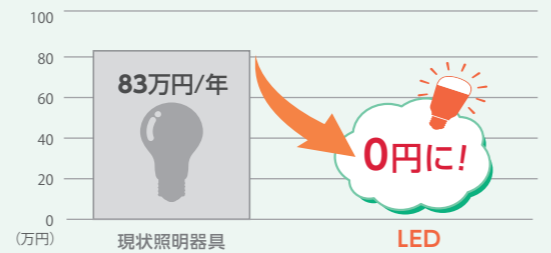
『LED化』による物件規模別シミュレーション

特別養護老人ホーム（共用部+専用部） 地下1階・地上3階/延べ床面積2319.59m²/居室54室/RC

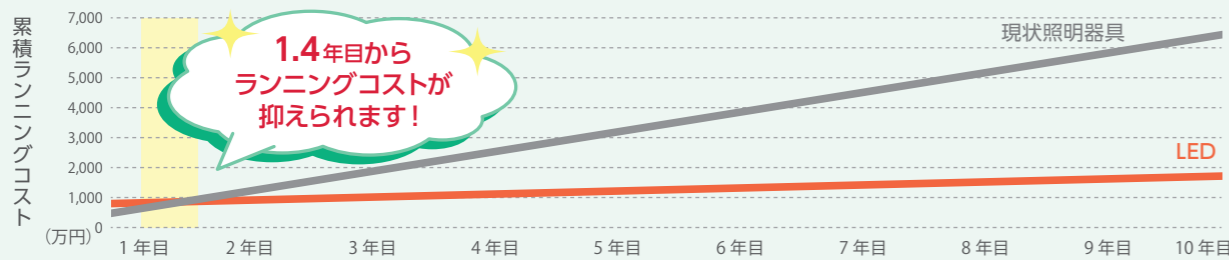
年間電気代比較（1年）



消耗品コスト（10年）



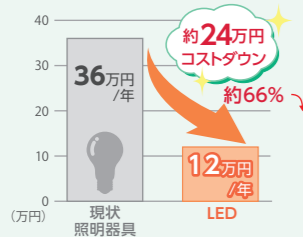
10年間使用時のランニングコスト（初期費用:699万円想定の場合）



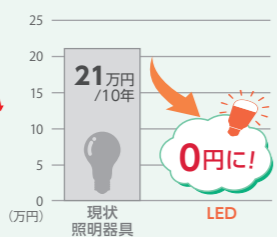
●電気料金単価: ¥27.27/Kwhにて試算しております。
 ●点灯時間は施設の器具ごとで時間が違うので平均値:12時間として試算しております。●ランプ価格は参考価格。●交換作業費は考慮していません。
 ●ランニングコストのシミュレーションは推定数値です。電気料金の契約種類や点灯時間、ランプご購入価格などの違いにより実際の数値とは異なる場合がございます。また、既設照明器具、ご提案照明器具ともに照明器具本体の修繕・改修費は考慮していません。ご了承願います。

中規模マンション（共用部のみ）
地上11階/ワンルームマンション120戸/RC

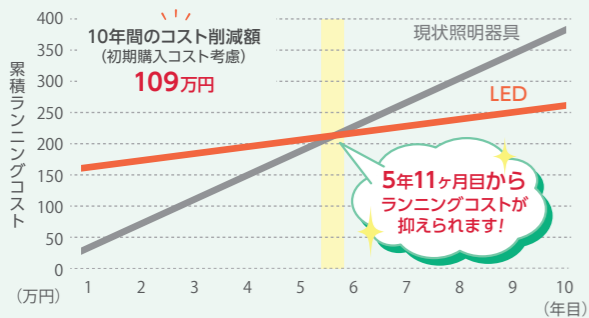
年間電気代比較（1年）



消耗品コスト（10年）



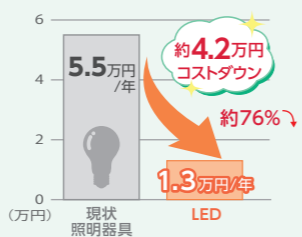
10年間使用時のランニングコスト（初期費用:151万円想定の場合）



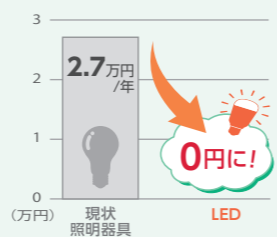
●電気料金単価: ¥27.27/Kwhにて試算しております。
 ●点灯時間は10時間で試算しております。使用の状況により償却年数は変動します。●ランプ価格は参考価格。●交換作業費は考慮していません。
 ●ランニングコストのシミュレーションは推定数値です。電気料金の契約種類や点灯時間、ランプご購入価格などの違いにより実際の数値とは異なる場合がございます。また、既設照明器具、ご提案照明器具ともに照明器具本体の修繕・改修費は考慮していません。ご了承願います。

小規模マンション（共用部のみ）
地上4階/ワンルームマンション32戸/S

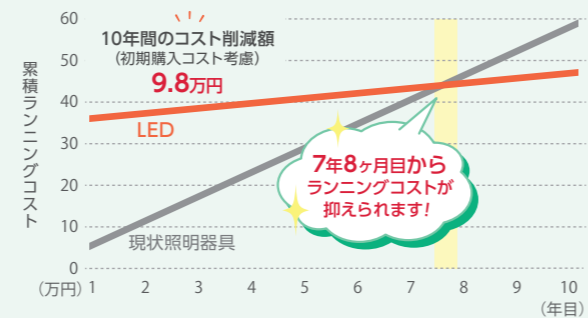
年間電気代比較（1年）



消耗品コスト（10年）



10年間使用時のランニングコスト（初期費用:35万円想定の場合）



業界
ニュース
第35回

第35回

雨漏りしてからでは遅すぎる！ 収益を守る『予防点検』と賃料減額リスク

2020年4月1日の改正民法（第611条）により、雨漏りなどで物件の「一部」が使用できなくなった場合、『賃料は使用できなくなった部分の割合に応じて、当然に減額される』ことになりました。

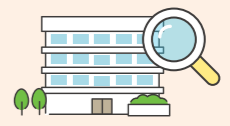
以前のように『協議して決める』のではなく、ルール化されたのです。例えば、漏水で居室の一部が1週間使えなかった場合、ガイドラインに基づいた減額請求を拒むことは困難です。

過去のゲリラ豪雨で耐えたから今年も大丈夫、という保証はありません。特に屋上防水や外壁のクラック（ひび割れ）は、目に

項目	改正前（2020年3月まで）	改正後（2020年4月から）
条文	賃料の減額を請求することができる	賃料は、当然に減額される



管理会社アドミニが 「今」点検を勧める3つの理由



01

「事後修繕」は「事前点検」より高つく

雨漏りが起きてからの緊急補修は、足場代や内装の張り替えなど、コストが跳ね上がります。今なら、小さなクラック（ひび割れ）を埋めるだけの「予防」で済む可能性が高いのです。

02

減額ガイドラインへの「備え」ができる

万が一の際、どの程度の減額が妥当か？アドミニはJPM（日本賃貸住宅管理協会）の指針に基づき、オーナー様の損失を最小限に抑えるための法的な知識と対策を常にアップデートしています。

03

入居様に「安心して暮らしていただくために

雨漏り放置は入居者の退去に直結します。今の時期に「点検のお知らせ」を掲示するだけで、入居者は「しっかり管理されている」と安心し、長期入居につながります。

オーナー様の資産と、毎月のキャッシュフローを守るのが私たちの仕事です。現在のコンディションを確認させていただきます。まずはアドミニへお電話を！



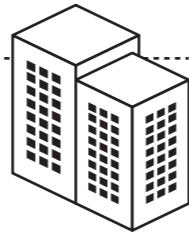
アドミニ

『新規管理物件』マネジメント

この度、ご縁があって新たに管理することになった物件をご紹介します。

オーナー様も、入居者様も安心できるよう

気を引き締めてしっかり管理してまいります。



新着

大規模修繕編

東大阪市の『CORNICHE 長瀬』が、 2025年1月より新たに管理物件に加わりました。

1991年築の本物件は、管理開始とともに大規模修繕に着手。漏水箇所の修繕に加え、外壁塗装や屋上・階段の整備を行い、建物の美観と機能を再生しました。その結果、近隣の近畿大学生から反響をいただき、空室だった2部屋もすぐに入居が決定。迅速なメンテナンスと管理体制の刷新が、早期の満室へとつながりました。

外壁塗装

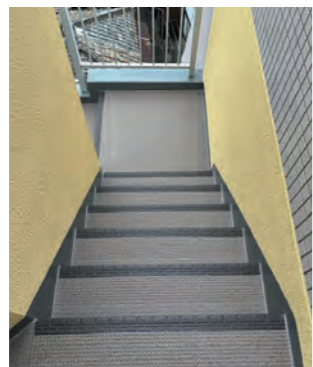


CORNICHE 長瀬

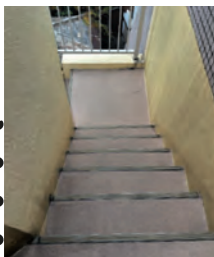
- ▶ 大阪府東大阪市吉松2
- ▶ 鉄骨鉄筋
- ▶ 築年月:1991年5月
- ▶ 近鉄大阪線/長瀬駅 徒歩1分
JRおおさか東線/JR長瀬駅 徒歩8分
近鉄大阪線/弥刀駅 徒歩15分



After



Before
<階段>



After



Before
<6F>



年間4,000件以上発生している、**入居者さまからの“お困りごと”**相談。多くの方が共同生活を営む場所であるがゆえ、トラブルを完全に防ぎきることはできません。だからこそ、これまでに発生したお困りごとの**発生内容**や**対応方法**など、アドミニが実際に対応した事例をご紹介します。



お困りごと対応術

第38回

はじめて一人暮らしをする

息子と連絡がとれなくて心配です!

無事に生活できているか確かめさせてください…



対策 measures

香川から大阪で一人暮らしを始めた息子さんと連絡がつかないことを不安に思い、ご相談いただきました。お母様自身が保証人になられておりましたので、鍵を貸し出し、マンションまでの道も丁寧に教えさせていただきました。慣れない土地に不安もあったでしょう。息子さんに直接会うことはできなかったようですが、しっかりと生活をされている様子を感じ取られたようで、いくらか安心した様子でご帰宅されました。息子さんも、バタバタとした新生活の中で、連絡するのが後回しになってしまったのでしょうか。

「息子には内緒にしておいてください」そうおっしゃって帰路につく後ろ姿からは、母親の大きな愛情を感じました。人々の生活に寄り添い、安心を届けている仕事なんだということを、改めて実感したエピソードです。



お客様の声 Voice of Customer

アプリから相談をしましたがすぐに電話がなく少し残念でした。ドアの鍵部分が不具合で対応してもらったところすぐ直り、他にも気になっていたのがあったので一緒に見てもらったら調子が良くなりとても助かりました。

K様

お願いした修理は少し時間がかかってしまいましたが、対応して下さった方がとても親切で満足しております。ありがとうございました。

F様

アドミニでは、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。入居者様のさまざまなご意見を真摯に受け止め、今後に活かすよう努めてまいります。

レスキューセンター-CLUBRESQ



売買もアドミニ
お任せください!

収益物件情報



特選

令和8年5月・特選売却物件のご紹介



総額 **1億3,500**万円
利回り: 6.31%
(満室想定表面利回り)

一棟
収益物件 **バスキア**

所在地: 大阪府堺市今池町4丁2番14号
最寄駅: 南海高野線「浅香山」駅徒歩10分
地積: 227.71m²(68.88坪)
総戸数: 11戸
築年月: 平成15年2月



総額 **5億5,000**万円
利回り: 6.10% (表面利回り)

谷澤マンション

所在地: 大阪市阿倍野区阪南町2丁目2番2号
最寄駅: 御堂筋線「昭和町」駅徒歩3分
地積: 1449.93m²(438.6坪)
総戸数: 32戸
築年月: 昭和51年4月



総額 **6,150**万円
利回り: 11.25%
(満室想定表面利回り)

一棟
収益物件 **グリーンハイツ
芳見屋**

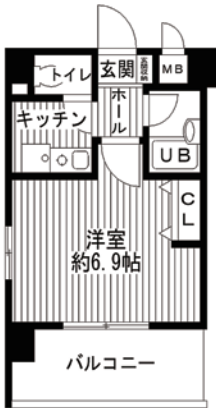
所在地: 大阪市生野区林寺三丁目6番6号
最寄駅: JR大阪環状線「寺田町」駅徒歩14分
地積: 198.18m²(59.9坪)
総戸数: 事務所他8戸
築年月: 昭和51年1月



総額 **1億2,000**万円
利回り: 11.3%
(満室想定表面利回り)

一棟
収益物件 **翠香マンション**

所在地: 枚方市北中振1丁目35番14号
最寄駅: 京阪本線「光善寺」駅徒歩約7分
地積: 790.75m²(239.2坪)
総戸数: 住戸21戸、駐車場9車室
築年月: 昭和48年5月



総額 **1,030**万円
利回り: 5.82% (賃貸中)

収益区分
物件 **エステライフ
武庫之荘 (4階)**

所在地: 尼崎市南武庫之荘3丁目6-25
最寄駅: 阪急神戸線「武庫之荘」駅
徒歩5分
床面積: 21.00m²(6.35坪)
間取り: 1K
築年月: 平成12年5月



総額 **5,100**万円
(現況空室)

**パインフィールド
緑地公園**

所在地: 大阪府吹田市千里山竹園一丁目6番3号
最寄駅: 北大阪急行線「緑地公園」駅徒歩9分
床面積: 99.33m²(30.04坪)
間取り: 4LDK(メゾネット)
築年月: 平成12年10月

(土地・マンション・アパート)

不動産買い取ります!

不動産売却のご相談ください!

「ご所有している不動産を売りたい、または売却を検討している」ようであれば、お気軽にご相談ください。弊社での買取をスピーディに対応いたします。

相続対策のご相談

「相続した不動産の活用方法を知りたい」「相続した不動産の中に権利関係のわずらわしいものがある」などのお困りごとについてもお気軽にご相談ください。ご提案させていただきます!

収益物件買取強化中

お電話
ください!

不動産売却・購入のご相談・お問い合わせ

06-6271-1545

[担当: 中村]