

今月のテーマ

2027年蛍光灯製造終了への対応は？

賃貸建物の設備のひとつに照明器具があります。建物の規模・種類・間取などによって、又、各契約ごとの設備設定によって、貸主負担の工事対応となる照明器具の多さは違ってきますが、多かれ少なかれ照明器具は設置されています。

その照明器具に使用されている蛍光灯の製造販売が施行される水銀規制によって2027年末で終了する事が決定しました。その為LED照明への計画的な更新が必要となっています。

この対応については、まだまだ手付かずである、という方も多いのではないのでしょうか。

賃貸物件で貸主負担になるとされる一般的な照明器具は下記の通りです。

◎各戸内

台所の手元灯

浴室・洗面台・トイレの照明器具

玄関・廊下の天井照明

居室天井照明(設備としている場合)

◎共用部

エントランス・廊下・外構などの照明器具



新しい建物などでは照明器具も全てLED照明が設置されている事が多いですが、令和4年の環境省の調査では完全LED化の住宅は全体の23%にとどまっています。途中、器具の交換等を行ったとしても、製造から年数が経った照明器具は蛍光灯タイプが多く使用されています。

設備として設置されている照明器具は管球が切れた場合には借主負担で交換、という小修理特約の設定が通常されていて、借主は現状では、いつでも交換用の管球の購入が出来ますが、2027年末の製造終了によって、在庫が無くなれば交換が出来なくなります。

既存の照明器具がそのままLEDランプに対応出来れば問題ありませんが、古い製品では対応出来ない為に器具そのものの交換が必要となるケースが少なくないからです。そして工事業者がすぐに対応出来ない場合には、入居者からのクレームに繋がる可能性があります。

共用部においても交換工事がスムーズにいかない場合には真っ暗な共用部で、入居者の事故などにも繋がりがかねません。

今後、時期が迫る程に在庫不足や工事の遅れ等の可能性も考えられますので、電気代の削減・寿命の長さによる管理の手間の軽減等のメリットも加味し、早めの対応を検討する事が大事であると考えます。賃貸居室内は、空室になった部屋からの交換工事はもちろんですが、場合によっては入居中の居室も含めて全居室の一斉交換もスケールメリット、又、入居者満足の観点から検討のひとつと考えます。管理会社や取引のある工事業者さんにご相談される事をお勧め致します。

【片岡 弘美】

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4

ハynesロフティ9F

TEL 03(3320)6281

