

大家さん大学

東京共同住宅協会webセミナー

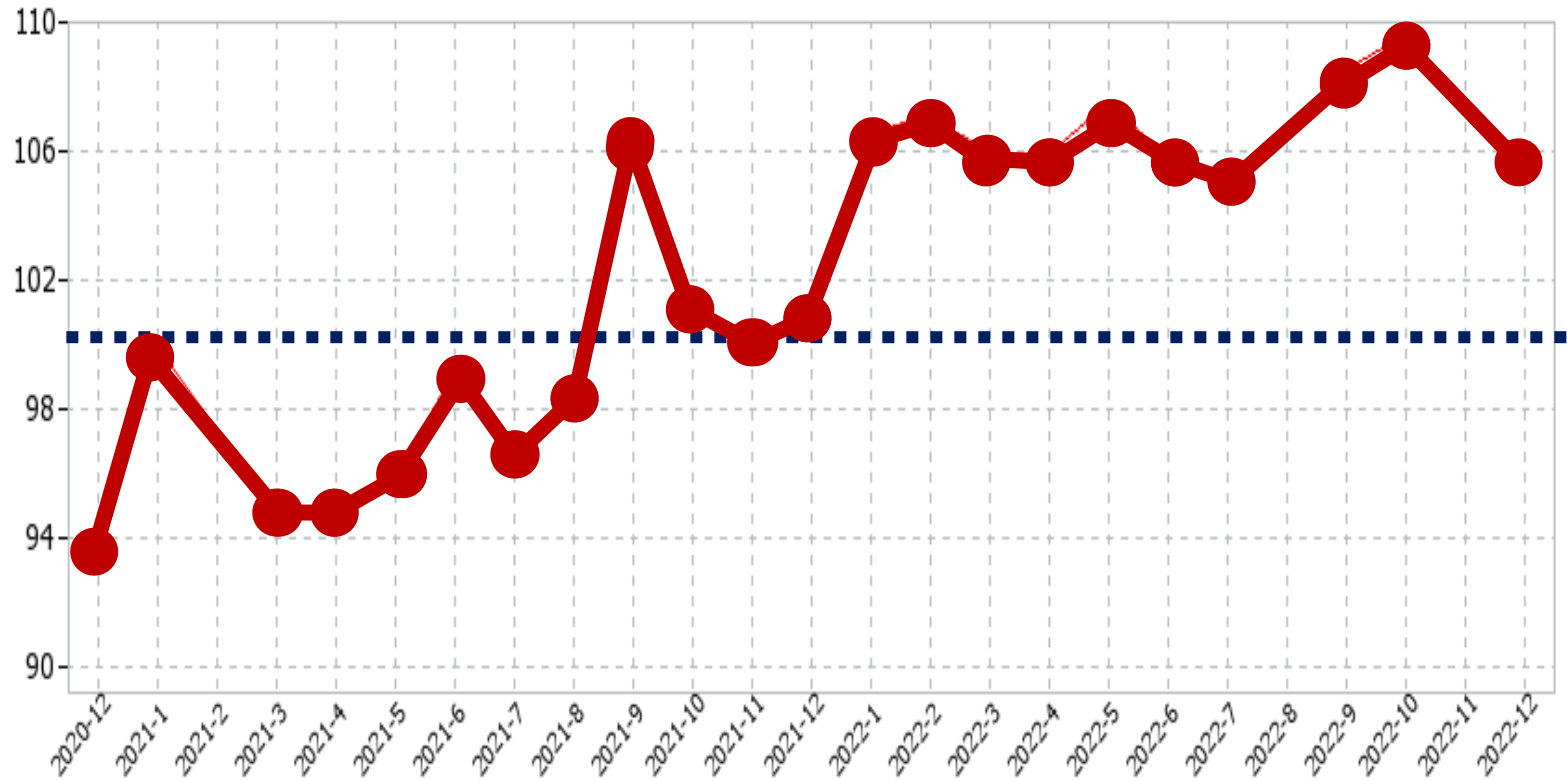
賃貸物件の維持管理 ビルメンテナンス会社を徹底取材

～清掃・点検業務・メンテナンスの業界事情と、
各種見積りについて実際に現場で起こっていること、
これから大家さんが気を付けること～

公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一

生鮮食品に関する消費者物価の推移

(月別／～2022/12/01) 農林水産省



チャートの期間: 期間指定 ~

エネルギー価格の上昇

電気代・ガス代 総務省 2023.3月

エネルギーほか

ガス代

21.0% ↑

電気代

20.1% ↑

家具・家事用品

7.3% ↑

人件費増加と共に
建築資材の流通など全般的に影響

リフォームの主要原材料である木材・鉄・コンクリート 塩ビ・塗料など、あらゆる建築材料費が一斉値上

3つの波

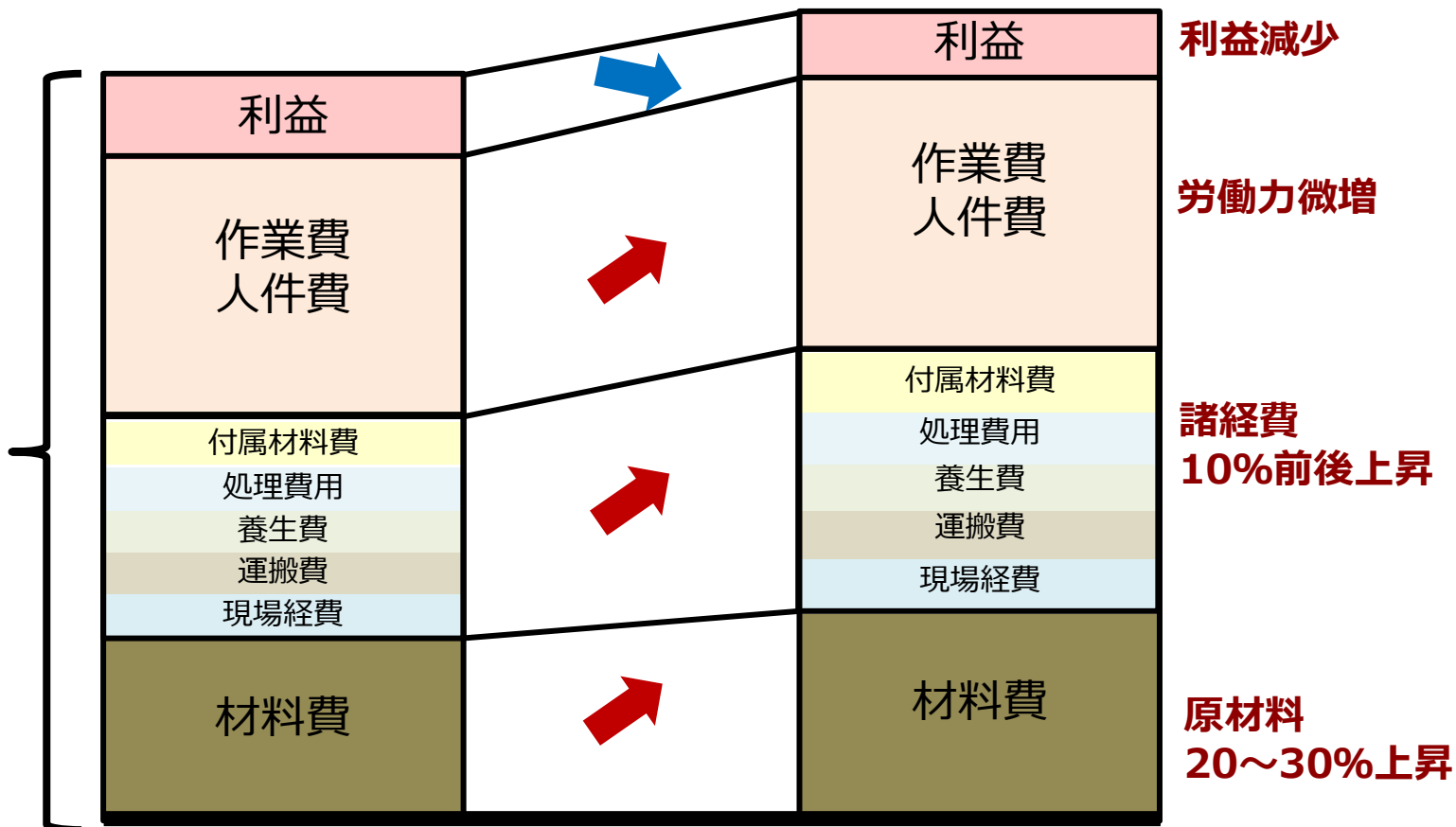
- オイルショック
- ウッドショック
- アイアンショック

メーカー名	主な対象商品	おおよその値上げ幅	改定日				
Panasonic	キッチン、バスルーム、洗面化粧台、トイレ設備など	6~12%	2022年8月1日	sangetsu	壁装材・床材・カーテン・椅子生地・副資材	18~24%	2022年4月1日
LIXIL	住宅用サッシ、トイレ、キッチンなど14項目	2~39%	2022年4月1日	トリプル7	システムキッチン、システムバスルームなど	6%	2022年7月4日
TOTO	衛生陶器、ウォシュレット、ユニットバスなど6項目	2~20%	2022年10月1日	EIDAI	床材、室内階段、階段廻り部材、室内ドア、収納など	5~10%	2022年4月1日
YKK AP	玄関ドア、窓、サッシなど木造用商品、エクステリア商品、金属外装材など	8~15%	2022年1月1日~随	WODTEC	床材、階段、玄関部材、壁・天井材、手摺など	5~15%	2022年4月1日
Rinnai	給湯機器、ビルトインガスコンロ、食器洗い乾燥機、空調機器など	5~10%	2022年4月1日	IG KOGYO	サイディング、ルーフ、ヴァンド全商品	17%	2021年8月1日
三協立山株式会社	エクステリア商品全般、ビル商品全般	4~12%	2022年2月1日	NORITZ	ガス給湯機器、ビルトインコンロなど	5~7%	2022年7月1日
DAIKEN	床材、壁材、室内ドア、耐震ボード、玄関収納・下駄箱など	10~12%	2022年4月21日	Housetec	システムバスルーム、キッチン、ガス給湯器、洗面化粧台など	2~13%	2022年4月1日
Takara standard	システムキッチン、洗面化粧台、レンジフードなど	1~9%程度	2022年4月25日				

2022年~2023年2月の 建築・住宅関連資材値上げの動き

物価上昇は、原状回復・修繕、メンテナンス・清掃・クリーニングにも波及

オーナー様が支払う工事代金



例えば・・・あるメンテ会社の見積もりは？

・・・錦糸町の25世帯マンション

項目	2019年2月			
	分離発注先金額	オーナー契約金額	BM社営業利益	利益率
設備遠隔監視 (24h)	144,000	180,000	36,000	20.0%
消防設備機器点検 (年2)	6,000	8,500	2,500	29.4%
増圧ポンプ点検 (年2)	38,400	49,920	11,520	23.1%
EV保守メンテ (4回/年)	456,000	556,320	100,320	18.0%
マット交換 (月2)	96,000	108,000	12,000	11.1%
日常清掃 (週3)	420,000	546,000	126,000	23.1%
定期清掃 (6回/年)	360,000	468,000	108,000	23.1%
特別高圧洗浄 (年2)	64,000	83,200	19,200	23.1%
除草・植栽剪定 (年2)	120,000	144,000	24,000	16.7%
24時間設備遠隔監視	108,000	144,000	36,000	25.0%
合計 (年間)	1,812,400	2,287,940	475,540	20.8%

2021年2月			
分離発注先金額	オーナー契約金額	BM社営業利益	利益率
144,000	180,000	36,000	20.0%
8,000	8,500	500	5.9%
42,240	49,920	7,680	15.4%
456,000	556,320	100,320	18.0%
100,800	112,800	12,000	10.6%
432,000	546,000	114,000	20.9%
420,000	468,000	48,000	10.3%
76,000	83,200	7,200	8.7%
120,000	144,000	24,000	16.7%
108,000	144,000	36,000	25.0%
1,907,040	2,292,740	385,700	16.8%

協力的会社
5%値上

オーナー金額
変わらず

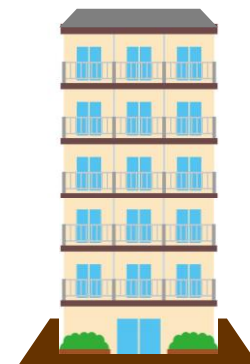
BM会社が
吸収

2023年2月						
分離発注先金額	現状維持の場合	BM社営業利益	利益率	見直し金額	BM社営業利益	利益率
158,400	180,000	21,600	12.0%	198,000	39,600	22.0%
10,000	8,500	-1,500	-17.6%	11,000	1,000	11.8%
44,500	49,920	5,420	10.9%	53,400	8,900	17.8%
456,000	556,320	100,320	18.0%	556,320	100,320	18.0%
96,000	112,800	16,800	14.9%	105,600	9,600	8.5%
660,000	546,000	-114,000	-20.9%	792,000	132,000	24.2%
552,000	468,000	-84,000	-17.9%	662,400	110,400	23.6%
84,000	83,200	-800	-1.0%	96,600	12,600	15.1%
135,000	144,000	9,000	6.3%	168,750	33,750	23.4%
108,000	144,000	36,000	25.0%	135,000	27,000	18.8%
2,303,900	2,292,740	-11,160	-0.5%	2,779,070	475,170	20.7%

協力的会社20%値上

BM会社赤字

月額4万円up (21%値上げ)



メンテナンス会社の経営

現状、営業利益の圧迫により
経常利益が赤字になる会社が出てきております

① 売上

管理業務を行いオーナー様から頂く

ストック業務（日常清掃など）とスポット業務（点検後修正工事など）

② 仕入れ原価

協力会社への支払い

協力会社（専門会社）も売上と利益がなければやっていけません。

③ 営業利益

売上 - 仕入れ原価 = 営業利益

一般的な営業利益は20%が適正と言われております

④ 一般管理費

人件費・家賃・活動費など

協力会社の人件費とともに社内人件費も固定費も上昇しています。

⑤ 経常利益

手残り（②④が上昇すると赤字に）

従業員の昇給や、新たな採用、必要なシステム投資などに使います。

原状回復・リフォームも 多岐にわたって上昇ライン

クリーニング費用

人件費
材料費up

5~10
%up

クロス張替え

人件費
材料費up

5~10
%up

塗装・コーキング
費用

材料費up

5~10
%up

大工・左官費用

人件費
木材up

10~20
%up

給排水管工事

人件費
材料費up

10~15
%up

衛生設備

キッチン・洗面台
バス・トイレ・工賃up

15~20
%up

エアコン・空調

人件費
材料費up

10~20
%up

鍵・シリンダー交換

人件費
材料費up

30%
up

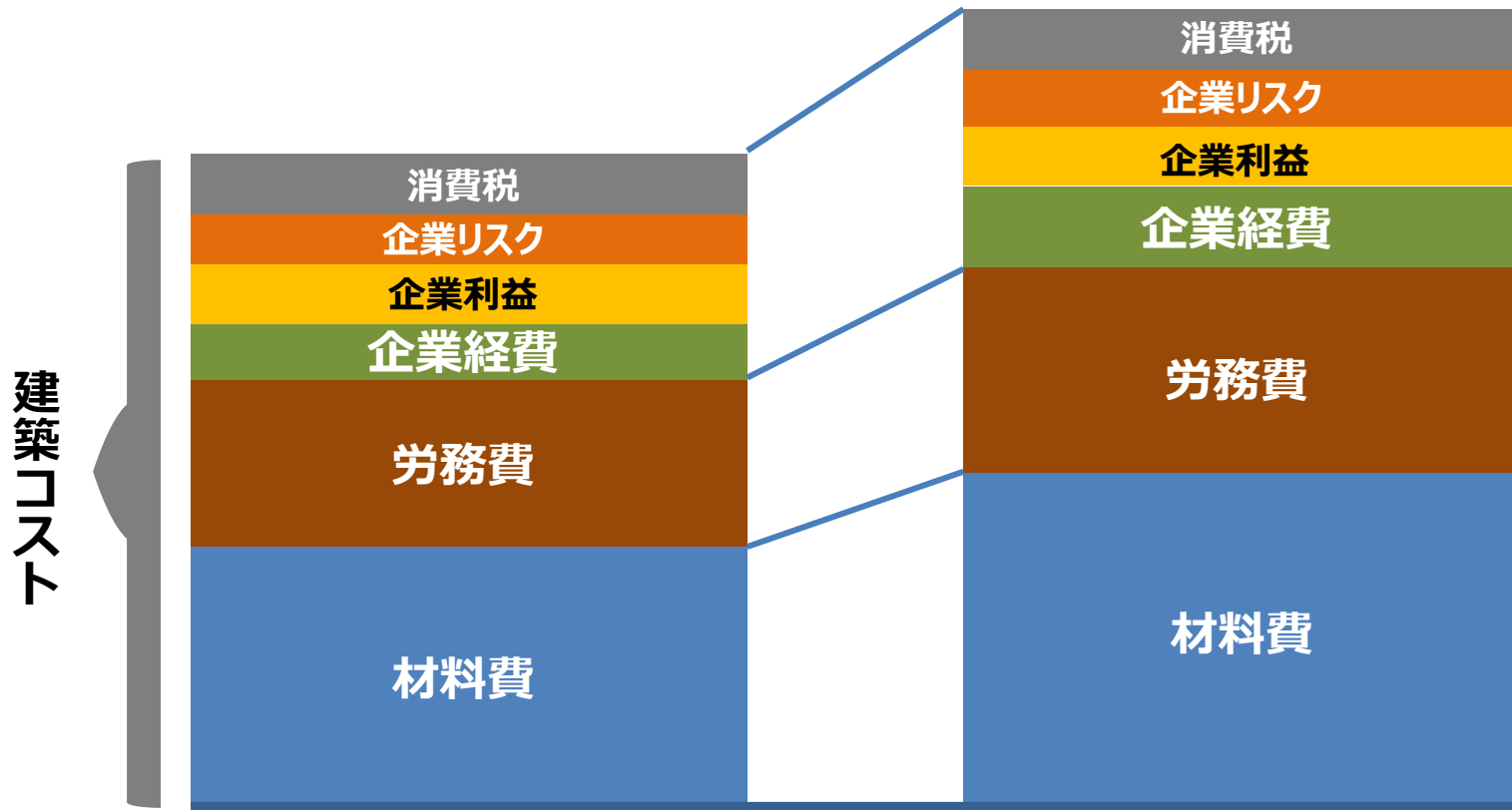
メンテ・点検

人件費
材料費up

5~10
%up

管理会社3社、リフォーム会社3社ヒアリング

新築・大規模修繕費も これから間違いなく上昇





「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（100テーマ収録）

**最後まで
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620