

公益社団法人東京共同住宅協会
YouTube 大家さん大学

各種賃貸経営設備の 値上がり状況、納期について

故障してからでは遅い
住宅設備の値上げ・納期リスクと大家さんの防衛策

谷崎 憲一

賃貸住宅の設備



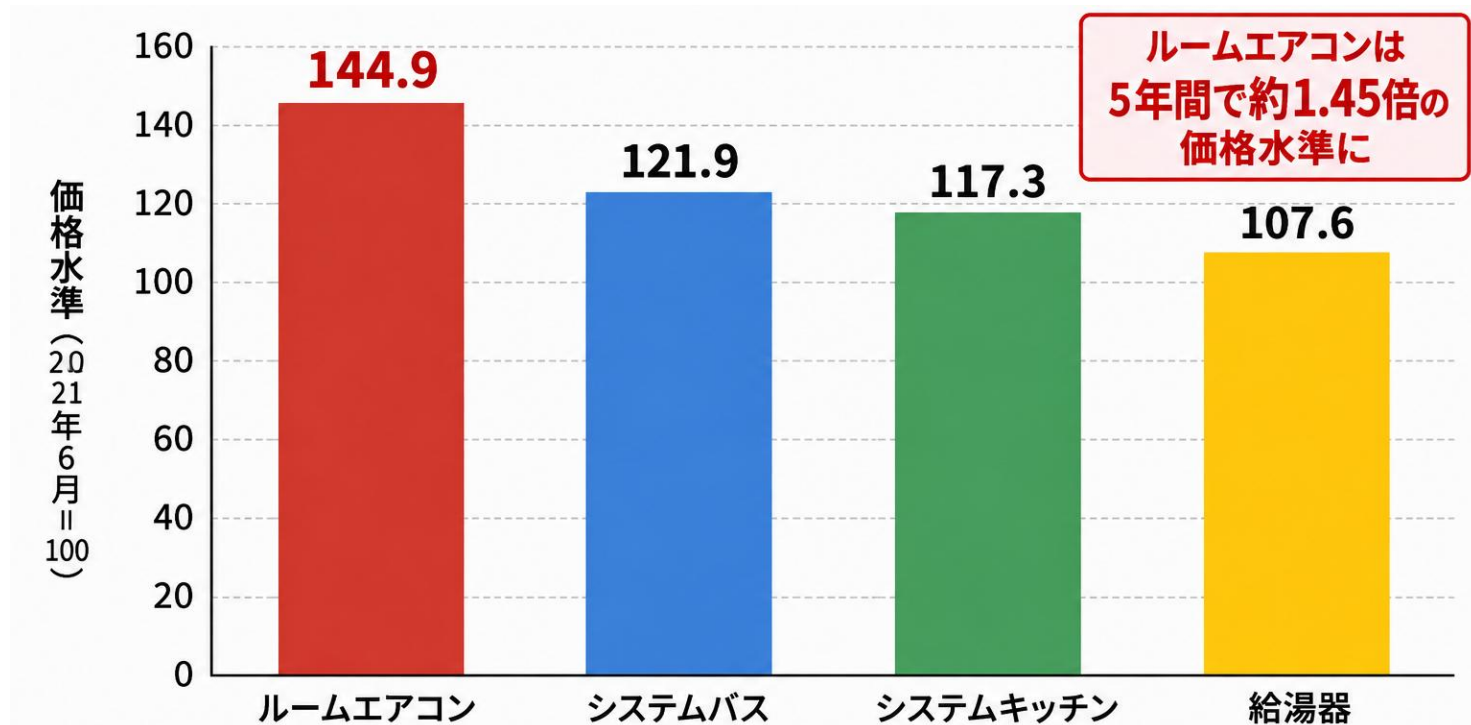
いままで・・・壊れたらその都度見積り、安く交換できる場所を探す

- 設備本体価格上昇
- 工事費上昇
- 納期リスク

**住宅設備を「壊れたら交換するもの」
として見るのではなく
「賃貸経営の中で計画的に更新するもの」**

住宅設備の価格水準は 5年間でどれだけ上がったか

2021年6月 = 100として2026年6月の価格水準を比較



出典：総務省「消費者物価指数」品目別価格指数をもとに2021年6月 = 100として再計算

私たちはどうしても過去の感覚で
「エアコン交換はこのくらい」「給湯器交換はこのくらい」と思いがち

2026年 住宅設備メーカーの主な価格改定

メーカー	改定時期	主な対象商品	改定率・内容
LIXIL	4月	浴室部材・水栓・トイレ等	約1～15%程度（商品による）
LIXIL	8月3日～	トイレ／浴室／キッチン／洗面	平均 約10%～13%
ノーリツ	8月3日～	ガス給湯機器等	約5～18%
ノーリツ	8月3日～	浴室暖房乾燥機・暖房放熱器等	約11～30%
リンナイ	9月1日～	給湯暖房機・ふろ給湯器等	2～12%（平均6.8%）
リンナイ	9月1日～	給湯機器オプション品	2～23%（平均10.2%）
TOTO	12月予定	衛生陶器・ウォシュレット・システムバス等	公式発表は今回確認できず

「今年値上げしたから、しばらく大丈夫」とは言えない

**3年、5年前に作った長期修繕計画があったとしても
その金額をそのまま信じるのは危険**

なぜここまで設備価格が上がっているのか

- 銅、アルミ、鋼材、樹脂、PVCの値上がり
- 製造時の電気やガスなどのエネルギー値上がり
- 部品や原材料の輸入に伴う為替の影響
- 商品を運ぶ物流費の値上がり
- 製造、配送、施工に関わる人件費の上昇

すべてが
重なって
価格に反映



作業人件費の上昇

「本体価格」だけでなく
「交換工事全体」で考える必要

入居者の生活に直結する納期のリスク

ユニットバス・住宅設備



システムバス、キッチン、トイレ、給湯器など。
半導体不足、部品調達難、物流混乱が複合的に影響。

接着剤・副資材



コーキング、シーリング、内装用接着剤、モルタル、ビス、
釘など。石油化学製品や物流コストの影響が大きい。

塩ビ管・配管部材



給水・排水管、継手、バルブ、配管支持金具など。
塩化ビニル樹脂の価格高騰と需給逼迫が影響。

ナフサショック

**設備は、故障した日に注文すれば当然すぐ届く
というものではない**

**過度に怖がることなく
いつでも調達できるという前提を置かないこと**

今後どこまで値上がりするか

為替、原油価格、金属価格、国際情勢、人件費

値上がりしても耐えられる修繕計画

例えば、100万円で見ている設備更新費・・・

- 毎年3%上がれば、3年後には約109万円
- 毎年5%なら約116万円
- 8%なら約126万円
- 10%から15%のストレスケースで見ると、3年後に133万円から152万円という水準も考えられる



「当てる」より「備える」

リスクマネジメント・・・複数ケースで一度見ておくこと

複数棟、複数戸を所有している大家さんにとって
1台、1件の価格差は小さく見えても、全体では大きな金額

予防保全の基本は 見える化、判断、更新の3段階

1. 設備台帳を作ること

所有物件について、部屋番号、設備の種類、メーカー、型番、設置年、修理履歴を把握

2. リスク判断

古さだけで決めるのではなく、修理回数、故障した場合の生活影響、季節、空室か入居中か、といった要素で優先順位をつける

3. 計画更新

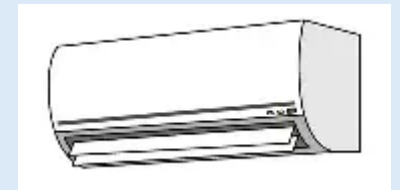
空室時に交換するのか、価格改定前に発注するのか、補助金を使える時期に合わせるのか

やみくもに早く交換することではありません
「何が、何年経っていて、いつ壊れると困るのか」を
見える化し
経営判断として更新すること

高リスク設備だけ、前倒し更新を考える

まだ十分使える設備まで一斉に交換してしまうと
残っている価値を捨てることに

- 設置からかなり年数が経っているもの
- 過去に複数回修理しているもの
- 補修部品が少なくなっているもの
- 故障したとき、入居者さんの生活影響が大きいもの



現在空室で工事しやすい、半年以内にメーカーの価格改定が
予定されている、といったタイミング要因も考慮

「故障確率 × 故障時の損失 × 将来価格」

全部交換ではなく、優先順位をつけること

特に実務的に効果が大いなのが 空室時の予防交換

●入居中の設備故障

まず受付→現地確認→見積り→商品を発注→工事日を調整
さらに入居者さんと日程を合わせる必要

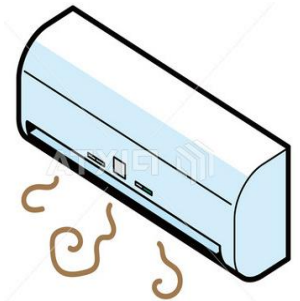
＋商品待ち・工事待ちが重なると、さらに時間がかかります

特に給湯器やエアコンは、生活満足度に直結

●退去後の空室時

原状回復と同時に設備の状態が確認できる

エアコン、水栓、温水洗浄便座、換気扇、
給湯器などについて、次の入居期間中に故障する可能性が
高いものは、このタイミングで交換する選択肢



「まだ使えるかどうか」だけで判断しないこと
「次の入居期間中に壊れそうかどうか」で判断する

代替品と発注ルートを複線化する

品不足のときに最も困るのは

**「このメーカー、この型番でなければ駄目です」
という状態・・・欠品した瞬間に、工事が止まる**

- 給湯器であれば
ガス種、号数、追焚き機能、設置方式、排気方式など、
代替できる条件を整理
- エアコンであれば畳数や電源、配管条件などを確認

仕入先も工事会社も一社に依存しすぎない

これからは、最安値の商品を探す力だけでなく
必要なときにすぐ調達し
すぐ工事できる体制を持つことが価値になる

値上げ予定・補助金を見て交換時期を決める

- メーカー価格改定が予定

- ・・・値上げ前に発注

- 近いうちに交換する可能性

- ・・・価格改定前に検討する価値あり



給湯器・・・高効率給湯器への交換で補助対象になるケース

- ✓ 補助金の有無によって、実質的な負担額が変わる
- ✓ 補助金には条件あり
- ✓ 登録事業者による申請が必要な制度もあり
- ✓ 補助金を使いたい場合には、発注前に必ず確認すること

明日からやる3つの質問

1. **所有物件の給湯器とエアコンは、いつ設置されたか？**
故障すると生活影響が大きい給湯器・エアコンを確認
2. **次の退去時に、交換判断すべき設備は？**
退去後の原状回復のときに、次の入居期間中に故障しそうな設備がないか
3. **欠品した場合の代替機種と工事会社は決まっているか**

管理会社や設備会社に

「この商品が入らない場合、代替品は何になりますか」

「緊急時の工事は誰が対応できますか」と聞いておくこと

**値上がりや納期遅延に振り回される経営は
準備によってかなり防ぐことができる**

壊れたら交換する



**設備の寿命、
価格、納期を見ながら
計画的に更新する**