Esprit

HPとの連携で以前の記事や関連記事を読みやすく。
是非、HPもチェックしてください。

≪HP QR コード≫

2026.4vol.238

住所　大阪府大阪市北区紅梅町 1-18
TEL　06-6242-8460　FAX　06-6242-8462
URL　https://www.s-tus.co.jp

見落としがちな『専有部照明』
2027年問題に備える
LED化対応のポイント

エントランス及び階段廊下などの共用部照明のLED化については、これまで当社担当者からのご提案を通じご理解いただき、すでに多くのオーナーさまにご対応いただいております。

一方で、専有部（室内）の照明については、入居中の住居が多く、工事のタイミングを取りにくいことから対応が難しく、未対応のままとなっているケースも少なくありません。

本号では、専有部照明のLED化を進めるうえで想定される影響と、オーナーさまに今からおさえておいていただきたい対応ポイントについて解説します。

※2024年2月発行の「Esprit212号」にて蛍光灯の製造・輸出入が禁止についてご案内しております。バックナンバーをご希望の場合は担当営業までお申し付けください。

●専有部が未対応の場合に想定される影響

蛍光灯の製造・輸出入が禁止されることで、市場では徐々に供給量が減少し、入手困難や価格高騰が起こる可能性があります。

これにより、専有部においても次のような影響が懸念されます。

【既存入居者への影響】

1. 管球が切れてもすぐに交換できない（入手困難）
2. 交換できたとしても価格が高騰する可能性
3. 古い照明器具を使い続けることで電気代が割高になる

このような状況は、入居者にとって日常生活の不便につながり、入居者満足度の低下から退去要因となる可能性があります。

実際に、照明器具に関する既存入居者からのお問い合わせが増えつつあります。

【入居検討者への影響】

1. 専有部（室内）の照明は、内覧時の印象にも大きく影響します。
2. 内覧時の照明器具の古さが目立ち、物件の印象が下がる
3. 交換頻度や費用、電気代に対する不安を与える

今後、設備の新しさや省エネ性能を重視する入居者も増える傾向にあり、LED化対応の有無が物件選定の判断材料となる可能性も考えられます。

未対応のままでは、競合物件との比較において、競争力低下につながることも懸念されます。

●専有部のLED化対応のポイント

専有部(室内)の照明は入居中であることが多いため、共用部のように一斉工事を実施することが難しい設備です。

そのため、当社では経済産業省の方針や専門業者の見解を踏まえ、「対応のタイミング」を適切に捉え、「照明器具の種類ごとに最適な方法」で進めることが重要ポイントだと考えています。

「対応のタイミング」は次の２つ

1. 「退去時」を確実な更新機会とする
2. 「照明器具の不具合発生時」を更新のタイミングとして捉える

自然な更新機会を活用しながら確実に LED 化を進めていくことが必要です。

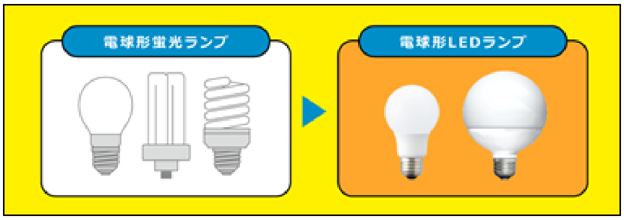
「照明器具の種類ごとの対応方法」

照明器具の種類によって対応方法が異なります。

◎電球型蛍光ランプ◎

退去時に球切れしている場合は、リフォーム工事のタイミングで LED ランプへの交換をご提案します。

入居中の球切れについては、入居者へ LED ランプへの交換を案内することで対応が可能です。



※経済産業省のホームページより抜粋

◎環形蛍光ランプ◎

照明器具が設備として設置されている場合は、オーナーさまへ LED シーリングライトへの交換をご提案いたします。

（既設の照明器具が直接配線で設置されている場合は、LED シーリングライト設置に必要となる「引掛けシーリングの設置工事」も併せて実施します。）

※経済産業省のホームページより抜粋

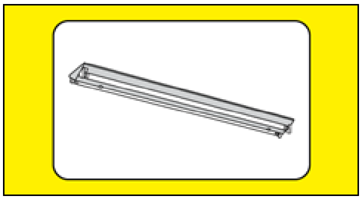
◎直管形蛍光ランプ◎

経済産業省では次の２つの方法が示されています。

- 「器具交換」
- 「既存器具の改修」

当社では長期的なコストと安全性を考慮し、「器具交換」を基準としています。

「既存器具の改修」の場合、器具本体の経年劣化による故障リスクが残るため、結果的に再交換（再施工）が必要となる可能性があるためです。



※経済産業省のホームページより抜粋

●まとめ：

「退去時」を活用した計画的な LED 化を

専有部（室内）の LED 化は、入居中の住戸が多いことから一斉に工事を行うことが難しい設備更新です。そのため、

- ■ 退去時のリフォーム時
- ■ 照明器具の不具合発生時

といった更新のタイミングを確実に捉え、継続的に LED 化を進めていくことが重要になります。

こうした取り組みは

- ■ 選ばれる部屋作りとなる「入居促進」
- ■ 対応不足や価格高騰を防ぎ「入居者満足度の向上」
- ■ 入居満足度向上による「長期入居の維持」

といった不動産経営の安定化につながる取り組みだと考えています。

当社では、専有部（室内）の LED 化を着実に進めていくための運用体制づくりを進めております。ご不明な点やご相談がございましたら、担当者までお問い合わせください。

中村　一也