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≫

2026.10vol.244

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



「共用部の照明は、現在も問題なく使用できている」そうした状況では、LED 化の必要性を感じていても、「今すぐ更新するべきなのか」と判断に迷うことがあります。

しかし設備更新では、「まだ使えるか」だけでなく、これから起こる市場環境の変化を見ながら、いつ実施するかを判断することも重要です。

今回ご紹介するのは、同一オーナーさまが所有する大阪市内 2 棟のマンションで実施した LED 導入工事です。共用部照明の老朽化に加え、今後はエレベーターリニューアルなどの大型設備更新も控えていました。

限られた予算の中で「何から着手するべきか」。

そこで当社では、それぞれの設備が抱える将来リスクを整理し、工事の「順番」と「タイミング」を考えた設備更新計画をご提案しました。

◆「2027 年問題」を前に、なぜ今 LED 化するのか

蛍光灯は段階的に製造・輸出入が終了することから、今後LEDへの切り替え需要がさらに高まることが考えられます。

需要が一時期に集中すれば、器具や部材の在庫不足、施工業者の混雑、工事費の上昇などが発生する可能性があります。

つまり、「まだ使えるから待つ」という判断が、必ずしも経済的とは限りません。

そこで今回は、交換が必要になってから動くのではなく、需要が本格化する前に 2 棟の共用部照明を LED 化することをご提案しました。

◆課題は LED 化だけではありませんでした

今回のポイントは、LED だけを見て更新時期を決めなかったことです。

共用部では管球交換や不具合が増え、その都度、交換・修繕費用が発生していました。さらに電気料金の上昇もあり、共用部電気代が収支へ与える影響も無視できません。

一方、片方のマンションではエレベーターリニューアルという大きな設備投資も控えていました。
すべてを一度に実施すれば、多額の資金が必要になります。

だからこそ、「必要な工事をすべて行う」のではなく、「何を、いつ行うのか」を整理することが重要でした。

◆設備ごとに「実施のタイミング」を変える

そこで当社では、それぞれの設備が抱える将来リスクを整理しました。

エレベーターリニューアルは、今後の工事費上昇を考慮し、先行して発注することで工事価格を確定。

一方の LED 導入工事は、2027 年に向けた需要集中による在庫不足や施工時期の遅延を考慮し、需要が本格化する前に工事まで完了させる方針としました。

同じ「設備更新」でも、抱えるリスクは設備によって異なります。

その違いを整理することで、限られた予算の中でも無理なく、計画的に設備更新を進めることができました。

◆先行して LED 化した 3 つの効果



① 将来の供給・施工リスクを回避

需要集中前に工事を完了したことで、将来的な在庫不足や施工時期の遅延といったリスクを先回りして抑えることができました。

② 電気代・維持管理コストを削減

消費電力の削減に加え、管球交換の頻度も減少。交換作業や不具合時の修繕対応を含め、今後の維持管理負担の軽減につながります。

③ 共用部の印象を改善

LED 化によって共用部が明るくなり、建物全体の印象も改善。省エネだけでなく、「選ばれる物件」を維持するための設備投資にもなりました。

◆設備更新は「何をするか」だけでなく、「いつするか」

設備は、いつか必ず更新時期を迎えます。

しかし、すべてを壊れてから交換していては、突発的な支出が重なり、オーナーさまの負担が大きくなってしまいます。

だからこそ私たちは、

「今すぐ必要か」

「数年後でもよいか」

「今のうちに発注すべきか」

「市場が動く前に工事まで終えるべきか」

という視点から、設備ごとの優先順位を整理することが重要だと考えています。

今回の LED 導入も、単に照明を新しくするための工事ではありません。

2027 年問題という将来の変化を見据え、「まだ選択肢がある今」に動くことで、将来のコスト増加や工事遅延リスクを先回りした事例です。

「設備更新が重なり、何から手をつければよいかわからない」という場合は、ぜひ担当者までご相談ください。建物の状態だけでなく、今後必要となる設備投資や市場環境も踏まえ、「何を、いつ実施するのか」から一緒に整理してまいります。　　飯塚　悠

エスタスコラム

最近、電車内のアナウンスが AI 音声に変わりつつあります。ただ、その音量が私には大きすぎる。イヤホン利用者が増えたからなのかもしれませんが、大きな音が苦手なので少々つらいところです。ついには自分もイヤホンを常時装着することに。ここまでくると、イヤホン普及を狙った企業の新手の営業なのでは…と。もちろん被害妄想ですが。　　由木　正伸

先日、息子を初めて J リーグの試合に連れて行きました。独身時代は頻繁に観戦に行っていましたが、今では DAZN で中継を見る日々。息子を口実に生観戦する機会を得ることができました。「楽しかったよね？また行きたいよね？」と半ば強制的に息子に次の機会を念押ししておきました。（笑）　　永松　駿輔

娘の保育園で同じクラスの子のパパと初めて 2 人で飲みに行きました。私と地元が同じで、同じ中学・大学出身ということは知っていましたが、ゆっくり話すのは今回が初めて。地元トークから共働き家庭ならではの悩みまで話は尽きず、気付けばあっという間の時間でした。　　森澤　海渡

最近、充電式の掃除機を買い替えました。緑のライトで埃がよく見えるのですが、「こんなにあったの？」と驚く毎日です。見えない方が幸せだったのではと思うこともありますが、軽くて使いやすく、紙パックなので手入れも簡単。掃除のハードルが少し下がりました。　　吉田　忍

先日ランチで麻辣湯を食べに行きました。好きな食材を好きなだけボールに入れたのですが、なかなかの金額にレジで驚愕！大食いの私にはなかなかコスパが悪かったです（笑）麻辣湯自体はとても美味しかったのでご褒美ランチにまた行きたいです。　　吉久　優

人生初のバンジージャンプへ挑戦しました。関西一の高さ 55m から飛ぶ瞬間は本当に怖かったですが、飛び終えると恐怖以上に達成感と楽しさが勝りました。この経験を通じて、「これ以上の恐怖はそうない」と自信がつき、自分自身が一皮むけたように感じています。　　江口　悠仁

9 月は父と母の誕生月でしたので、両親と私の 3 人ですき焼きを食べに行きました。昔はお小遣いをもらいごちそうしてもらう立場だった私も、社会人になり今では両親 2 人にごちそうできるようになりました。喜んでもらえたことがとても嬉しかったです。　　巳波　亜紀

ゴルフをする人の間で、最近よく話題になるのが「クマ」の出没です。ゴルフ場やその周辺でクマが目撃されたという話題を耳にするようになりました。近い将来は熊撃退スプレーを携行してラウンドすることが当たり前になる時代が来るかもしれません。　　中村　一也

先日、家族 3 人で USJ に行ってきました。15 年ぶりに遊びに行きましたが、個人的に印象に残ったのは昼のパレードでした。娘は爆音のパレードのなか、疲れてぐっすり寝てしまっていたので、パレードを見てもらうためにも、また家族で 1 年に 1 回くらいは遊びに行きたいなと思いました。　　飯塚　悠

学生時代に仲が良かった友人 2 人と久しぶりに食事をしました。この 3 人は独身生活を謳歌している 3 人組です（笑）昔は恋愛トークがほとんどだった記憶ですが、この歳になって集まってみると、家族の将来の話や投資の話など、昔とのギャップに年齢を感じました（笑）　　粟ヶ窪　千智