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≫

2024.3vol.213

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

知らないと損をする？ エレベーターリニューアル工事の3つのポイント

マンションやオフィスビルに設置されているエレベーター設備の多くは、その建物が新築された当時から稼働し続けていることから、築年数そのものがエレベーター設備の稼働年数となります。

築年数の経過した物件で、ある日突然、エレベーターメンテナンス会社から「そろそろリニューアルのご検討をお願いします」と頼んでもいない見積書と提案書が提示されることがあります。

提示される高額な見積金額から、リニューアル工事の必要性や価格の妥当性について、当社に相談いただく機会も多く、リニューアル検討の際のサポートの経験が蓄積しています。

今号はそんなエレベーターリニューアル工事の適正化についてお伝えします。

●エレベーターリニューアル工事とは？

エレベーター設備は使用年数の経過とともにモーターや制御盤の劣化が進むため、適切な時期にリニューアルする必要があります。リニューアル工事の内容によっては１基あたり、数百万～1,000 万程度の費用がかかります。

エレベーターリニューアルの費用相場や必要性に関してはこちらの記事をご参照ください。

高額な費用がかかるエレベーターリニューアル工事の検討には、「時期」「業者選定」「工事内容」の３つを理解し、複数のメンテナンス会社からの提案を受け、見積もりを取得し検討することが重要です。

●工事「時期」はいつが最適か？

工事を検討する時期は、おおむね次の２つのタイミングで訪れることになります。

１）エレベーターの設置からおよそ 25 年が経過し、トラブルが続く。

エレベーターの耐用年数の目安は次のとおりです。

◎法定償却耐用年数：17 年。
◎ライフサイクル指針の耐用年数：20 年～25 年。

設置年数が経過し、緊急停止等の問題によりメンテナンス業者が頻繁に緊急対応する場合、人命にかかわる設備の為、リニューアル工事を急ぐタイミングだと判断できます。

２）部品製造終了の通知がメーカーから届いた。

設置しているエレベーターメーカーからの、部品製造終了に関するお知らせが届いたら、リニューアル工事の検討時期です。修理部品の在庫がなくなった場合、不具合の発生時に修理できなくなるリスクがあります。

※　※　注　意　点　※　※

リニューアル工事は発注後、すぐに工事を開始することはできません。工事内容によりますが、発注から工事開始まで早くて６ヶ月、工期は約 10 日要します。こうした期間を見誤り、もしトラブルが発生した場合、修理ができず、長期間エレベーターを停止させざるを得ないリスクがあることを念頭においておかなければなりません。