



バックナンバーはこちらから！

## 賃貸経営

### エレベーターの保守点検と

### リニューアルのタイミング

賃貸マンションにおけるエレベーターは、入居者の日常の「動線」を支える重要なインフラです。事故防止や入居者満足度向上のため、法定点検を確実に実施し、適切なタイミングでリニューアルを検討しましょう。

#### 1. 定期点検は「安心」の基本

エレベーターの保守点検には、

- ・建築基準法：年1回の「定期検査」
- ・労働安全衛生法：6ヶ月ごとの「自主点検」

の二つがあり、いずれも報告義務や記録保管が求められます。未実施や報告漏れは、行政処分や使用停止、さらには事故発生時のオーナー責任・損害賠償リスクにつながります。必ず専門業者との保守契約を結び、点検スケジュールを厳守しましょう。

#### 保守契約の選び方

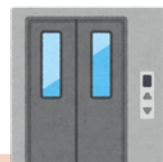
- ・FM契約(フルメンテナンス)：故障時修理費・部品交換費を含む。月額が高めだが、突発コストを平準化でき、長期的な予算管理が安定します。
- ・POG契約：点検と消耗品交換は含むが、故障修理費は別途。月額抑制が可能ですが、老朽化設備では想定外コスト発生リスクがあります。

#### 2. 点検時のチェックポイント

定期点検では下記を詳細に確認します。

- ・機械系統：ワイヤーロープ摩耗や巻き上げ機の劣化
- ・電気系統：制御盤・電源の安定性
- ・安全装置：非常停止や地震時動作
- ・かご内設備：操作ボタン、インターホン、表示パネル
- ・ドア機構：センサ感度・開閉速度

異音や振動を感じたら記録して業者へ連絡し、非常時の対応フローも事前に取り決めておくこと安心です。



#### 部分改修 vs 全面リニューアル

・部分改修：モーターや制御盤、ワイヤーなど個別更新。300万〜800万円程度で性能改善。短期的コストを抑えつつ、見た目や快適性も向上可能。  
・全面リニューアル：本体丸ごと更新。1500万〜3000万円以上の投資だが、安全・省エネ性能が飛躍的に向上し、建物価値アップにも直結します。資金計画と今後の維持コストを比較し、どちらが賢明かを判断しましょう。

## リニューアル

### 3. リニューアルの判断基準

エレベーターの耐用年数は20〜25年が目安ですが、使用が激しい物件では15年程度で検討してもよいでしょう。以下の兆候が見られたら要注意です。

- ・突発的な故障や停止の頻発
- ・部品交換が多発しコスト高騰
- ・昇降速度の低下
- ・操作パネルの不具合
- ・異音・異常振動



### 4. コスト削減の工夫

- ①補助金・助成金活用  
省エネ型エレベーターへの更新は、多くの自治体が補助対象としています。事前に条件を確認し、専門家と申請準備を進めましょう。
- ②リース契約の導入  
初期投資を分割払いにでき、メンテナンス費用込みのプランも。月々の資金負担を軽減できますが、総支払額を長期視点で計算する必要があります。
- ③複数業者からの見積もり取得  
メーカーや施工業者で価格・サービス内容は異なります。単なる安さだけでなく、保証内容や追加工事の有無まで比較検討しましょう。

エレベーターは賃貸経営における「要(かなめ)」です。

- ・法定点検を怠らず、入居者の安全を守る
- ・契約プランを見直し、長期的コストを最適化する
- ・15〜25年を目安に、部分改修と全面リニューアルを比較検討する
- ・補助金やリース、相見積もりなどで賢く資金計画を立てる

これらを実践し、賃貸物件の価値維持・向上につなげてください。安心・快適な設備は、入居率アップや家賃の安定収入につながる大きな投資です。

紙面限定記事