

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！Vol.20

本当の値段はいくらなんだ、エレベーターリニューアル工事！

エレベーターの寿命は業界の定説では 25 年から 30 年と言われており、その時期に差し掛かると、メーカー側から「部品供給停止」の「お知らせ」が届くと言われております。当方のマンションも築29年目であり、そろそろそんな時期ではないか？と思っていたところ、昨年の12月に管理会社を通じて「リニューアル工事のご提案」と称した「部品供給停止」の丁重なる「ご通告」をいただくこととなりました。

当方のマンションでは2基のエレベーターが設置されており、管理組合の資産状況から、「制御リニューアル工事」が現実的な選択肢であると考え、その相場額をいろいろと調べてみたところ、おおよそ1基 800 万円程度であったことから、2基で 1,600 万円から 1,800 万円程度と見込んでおりました。しかし、今年2月の理事会でメーカー側より、制御リニューアル工事の内容とその費用見積について説明を受けた際、費用見積については「ボッタくりバー」も顔負けの2基合計で 2,640 万円と、「フッかけるにも、程があるだろ！」という金額でありました。

あまりにも予想とかけ離れた高額な提示のため、メーカー側の担当者には、独立系メーカーに見積依頼することを伝えたところ、突如3月に見積額が2,140万円に値下げされ、さらに4月に独立系メーカーの見積書が届き、その見積額が1,830万円であることを伝えたところ、バナナのたたき売りの如く、その2週間後には更に1,930万円まで値下げするとの連絡がありました。最初に提示された2,640万円、あの見積額は一体何だったのか。また併せて、独立系メーカーのPOG保守料の見積額が月額28,800円であると伝えると、今度はメーカー側も「丁度値下げを考えておりました」と、(それなら最初から言えいいのに)とって付けたかの如く、現行の月額60,500円を41,800円に値下げするとの申入れがありました。これらメーカー側の一連の対応から、エレベーター工事とその保守料とは「値段があって無いようなもの」であり、メーカー側に何も言わなければそのままボッタくられる、「本当の値段なんて、誰にも解りゃしない」というのがホントのところのようであります・・・

「安さだけでは決められない」、居住者全体の理解が必要・・・

それはさて置き、当方としては独立系メーカーから見積書が提示された瞬間、「軍配は独立系メーカーにあり」と考えました。しかし、エレベーターリニューアル工事とは一筋縄ではいかないさまざまなハードルがあり、そう簡単なものではありませんでした。まずは工事時期であります。現行メーカーは年内実施を約束するとのことでしたが、独立系メーカーは早くて1年先、遅くても2年以内とのことであり、独立系メーカーに発注した場合、もし工事実施までの間に定期の法定点検で深刻な指摘があれば、その段階でリニューアル工事とは別に修繕費用が発生することになります。

また、居住者においても「少々高くても名の通った現行メーカーが安心である、聞いたこともない独立系メーカーでは心配だ」との意見もあり、単純な価格勝負では済まない現実があり、設備系管理の予想外の難しさに困惑しているところであります(苦)・・・

(Vol.21 につづく・・・)

(理事 田口 聡)

2026年度「第3回マンションネットセミナー」のお知らせ

(仮) 区分所有者の共用部工事請求について

<開催主旨>

規約の定めの有無にかかわらず、又、知ってか知らずか、区分所有や占有者が共用部分の工事をしてしまうケースが数多く発生しています。専有部内装工事に伴い躯体部分を取り壊した、パイプスペースのコンクリートブロックを撤去した、廊下に監視カメラを取り付けた、などの例も聞いています。今後ますます増えるだろう技術的な不明点や対処方法について考えていきたいと思います。今まで曖昧にして来たことと、今後起こるだろう問題の先取りを目指して、石川和弘弁護士にお話しいただきます。

<開催要領>

- ・とき 9月11日(金)14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階・定員 40名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・申込み 下記事務局へ Fax、メールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 常任理事 佐藤 慎二
- 講演 14:05～ (仮) 区分所有者の共用部工事請求について
講師: 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘 先生
- 休憩 14:50～15:05 適宜…(換気タイム)
- 質疑・交換 15:40～16:00 (常識的な範囲内で、流れの中で随時質疑も可とします)
- 閉会 16:00

令和8年度 第3回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	☐ 正会員(団体) ☐ 正会員(個人) ☐ 一般会員 ☐ 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

2026年度 第2回セミナーのご報告

7月18日(土)14時～16時 参加者31名、
頑張り屋の理事長さんのキワドイ運営方法を類型化し、結果的に望ましくない事態に陥る管理組合の「べからず集」を体系化していました。身近にある(やっと思いそう)事例を豊富に解説いただき、益々、丸山先生の人気上昇、楽しいセミナーとなりました。

ホームページをリニューアルしました！

5月より新HPとしましたので下記アドレスでご一読下さい

共同購入についてはホームページをご確認下さい

- LED 照明器具他
- 灯油共同購入
- 灯油地下タンクの点検・
検査・洗浄・ライニング工事・取替等
- 消火器共同購入

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>