

4. 消費者の不信を招く事業者の行動

相談例13

予算をオーバーしたが、代替案の検討をせず、項目を減らすだけで対応しようとする事業者に対し信頼性を疑っているケース

相談概要

【工事内容】耐震改修工事とあわせて行う水廻り設備の交換

【住宅形式】戸建(木造平屋建)

【相談内容】耐震診断を担当した事業者に、耐震改修工事と水廻りのリフォーム工事の見積りを依頼したところ、予算をはるかにオーバーする金額なので、減額案を依頼した。また、補強設計案が屋根は重い瓦のまま、壁のみを補強する計画であったため、軽い金属屋根に替える計画案の依頼もした。ところが事業者は最初の補強設計案にこだわり、金属屋根に葺替えるなら追加で200万円かかると言う。また、他のリフォーム工事についても単価や仕様の変更をせず、項目を減らすだけの提案しかしない。事業者の専門性に疑問が生じ、当初の見積書そのものの妥当性について疑念が生じたので、耐震改修工事の見積書についてチェックしてほしい。

相談者から送付された資料

- 見積書、既存平面図、計画平面図、耐震診断書

見積チェック

チェックポイント 項目・数量

- 項目・数量について確認。

チェック内容

- 筋交いの断面寸法について、計画平面図(P.31参照)は「45×90」と記載されているが、見積書は「40×90」となっている。筋交いの断面寸法が「40×90」と「45×90」では壁基準耐力が異なり、耐震性能に係わるため、事業者にどちらが正しいか確認し、訂正することを助言した。

チェックポイント 単価

- 単価(金額)について確認。

チェック内容

- 耐震改修工事にかかる費用が、参考価格(P.32参考資料参照)の約2倍になっている。金額の妥当性について、事業者に納得のいく説明を求めることを助言した。

御見積書

〇〇 〇〇様

下記のとおり御見積いたします。
何卒、よろしくお願い申し上げます。

御見積金額 1,230,652 円

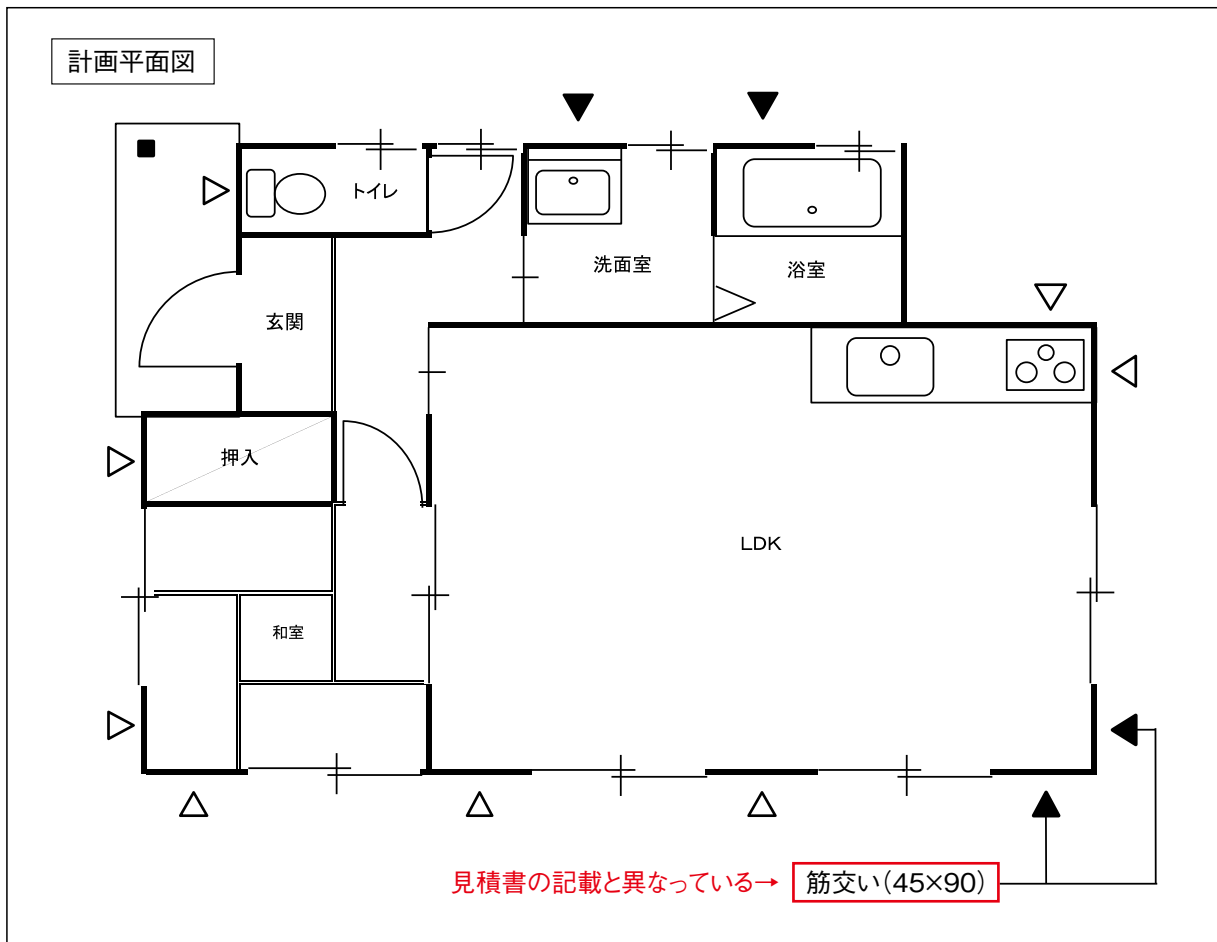
(消費税を含みます)

〇〇邸 耐震改修工事

平成〇年〇月〇日

住所：〇〇市〇〇
△△建築設計事務所
TEL ××
FAX ××
〇〇市登録第△号

名称	数量	単位	単価	金額	備考
既存壁材一部撤去	3	カ所	5,000	15,000	
廃材処分費	3	カ所	5,000	15,000	
ダイライト張り(下地金物・横棧取り付け共)	3	セット	90,000	270,000	
クロス張り(畳産品)	27	m	1,500	40,500	
養生費	1	式		16,000	
耐力壁新設 幅910mm	4	カ所	100,000	400,000	
筋違い 40×90×4000mm	4	本	2,100	8,400	
プレート金物	8	枚	1,200	9,600	
サッシ テラス W1690×H2000 戸袋・網戸・雨戸付	1	セット	125,000	125,000	
サッシ 窓 W1690×H1200 戸袋・網戸・雨戸付	1	セット	91,000	91,000	
上記取り付け調整費	3	人工	25,000	75,000	1,065,500
運搬・諸経費	1	式		106,550	
工事費計	1	式		1,172,050	
消費税	5	%		58,602	
合計	1	式		1,230,652	



チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、屋根を軽い材料に葺替える工事を希望していた。また、耐震改修以外のリフォーム工事において、設計者からプロとしての提案を期待していた。しかし、その希望に合った対応してもらえなかったため、見積書の内容に疑念を抱いていた。

チェック内容

- 屋根を軽量化し、壁の補強箇所を減らすことは可能であると思われるが、耐震改修計画の再計算・再積算には相当の作業量が生じる。事業者に見積りを依頼する場合、そもそもの程度までを無料と考えているか確認しておくことを助言した。
- 行政による耐震改修工事の補助金を受ける場合は、診断した建築士が補強設計を行うことが決められている場合があるため、行政に診断した建築士とは別の建築士に補強設計を依頼することが可能かどうか確認し、可能であれば、希望する工事内容に基づいて相見積りをとり、各事業者の提案内容を比較検討することを助言した。

相談者への助言内容のまとめ

- 図面と見積書を見る限り、相談者の希望する工事内容に変更することも可能であると思われる。ただし、本件は契約前で見積りであり、耐震改修計画の再計算・再積算には、相当の作業量を伴うのも事実である。契約前に、相当量の作業を依頼する場合は、その作業を無料でやってもらえるか確認することが必要であり、注意することを助言した。
- 1社のみで判断せず、複数の事業者から相見積りをとって比較検討することを助言した。

■「木造住宅の耐震改修の費用」(一般財団法人 日本建築防災協会)

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/file/hiyou.pdf>より



耐震改修工事費の概算を知る方法は

住宅の延べ床面積(1階と2階の床面積の合計)と、耐震改修前後の住宅の評点差から、耐震改修工事にかかるおおよその費用を出すことができます。耐震改修後の評点は、最低でも10以上としましょう。

※単価費用を用いて算出した耐震改修工事費は、おおよその概算であり、実際の金額が異なる場合があります。概算の費用を知るための参考としてください。

耐震改修工事費	単価費用 (円/評点・㎡)	耐震改修後の 評点(目標)	耐震改修前の 評点	延べ床面積 (㎡)
<input type="text"/>	27,000	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

円 = 27,000 × (-) ×

- ### 良い見積りのポイント
- ① どのような工事種別であるかがわかること。
(耐力壁の新設、基礎の補強、劣化の補修など)
 - ② どこの部分の工事であるかがわかること。
(例:1階北側外壁 工事箇所No.4など)
 - ③ どのような見積り内容であるかがわかること。
(工事内容、仕様、数量、単価など)

部位ごとの工事費用の目安は

耐震改修工事における部位ごとの、参考価格を掲載しています。見積書を見る際の参考としてください。

外壁 13~15万円/箇所

外壁工事費用[平均] (円/㎡/箇所)

耐震改修工事費のみ	14.7
リフォームと合わせて工事した場合の耐震改修工事費	13.2

リフォームと一緒にすることで工事単価が下がる傾向がみられます。

外壁部分に窓が少く開口部が少ないため、開口部を補修し、外壁仕上げ工事も必要です。

内壁 9~12万円/箇所

内壁工事費用[平均] (円/㎡/箇所)

床・入・内	10.7
床・内	12.1
耐震改修工事費のみ	12.3
リフォームと合わせて工事した場合の耐震改修工事費	9.1

床・入・内からの補強では工事がしやすいため、工事単価が低い傾向がみられます。

リフォームと一緒にすることで工事単価が下がる傾向がみられます。

床・入・内部分からの開口部補修、開口部による補強の必要に応じて、内装仕上げ工事も必要です。

屋根 1.5~2万円/㎡

屋根工事費用[平均] (円/㎡)

屋根材への葺き替え	1.8
スレート等への葺き替え	1.5

屋根葺き替えにより工事費は異なります。1㎡あたり1.5~2万円程度です。

葺き替え材への葺き替え