

5.トラブル発生のリスクがある見積り

相談例 15

一式表記で内訳のない見積書。 説明を求めてもなかなか応じないケース

相談概要

【工事内容】2階の間取りを変更し、システムキッチン等の設備を交換する工事

【住宅形式】戸建(混構造2階建)

【相談内容】築30年になる住宅のリフォームをするため、3社から相見積りをとった。市のリフォーム助成制度を利用したいと思っているが、申請期限内に事業者を決め、手続きをしなければならない。3社のうち金額が一番安い事業者に依頼しようと思っているが、一式項目が多く気になっている。事業者からは「これ以上詳しい明細は出せない」と言われており、心配なので見積書を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

見積チェック

チェックポイント 契約内容

- 支払条件について確認。

チェック内容

- 着工までに70%の支払いになっていることを指摘。工事の出来高に応じた支払いになるよう、事業者に申し入れてみることを助言した。

工事仕様書

【工事名称】	〇〇様邸 リフォーム工事
【工事範囲】	2階間取り変更、キッチン設備工事等
【概要】	建物用途：住宅 建物構造：混構造 階数：2階建て 増築面積：0㎡ リフォーム面積：42.3㎡ 全リフォーム面積：42.3㎡
【別途工事】	下記工事は、本リフォーム工事に含まず。 既存隠蔽部分で他社施工の瑕疵修正、カーテン工事、冷暖房工事、電気・照明取付工事、火災警報器
【その他特記事項】	工事用の水道、電気は御支給願います。
【支払条件】	契約時：30% 着工時：40% 中間時：0% 完了時：30%

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

- 一式計上されている項目が多く、特に「木工事手間」の項目においては、一式で100万円以上の金額になっている。これでは、工事内容・工事範囲が不明確なため、これが明らかになるような明細が必要であることを助言した。

工事内訳明細書

NO	名称	仕様	数量	単位	単価	金額
【仮設工事】						
1	養生費		1.0	式		17,500
2	仮設トイレ		1.0	式		29,000
3	清掃・片付け	30㎡以上	42.3	㎡	520	21,996
4	その他現場雑費	30㎡□ 60㎡未満	1.0	式		24,970
	小計					93,466
【解体工事】						
5	解体・撤去費		1.0	式		429,897
	小計					429,897
【木工事】						
6	大工手間		1.0	式		1,081,540
7	運賃		1.0	式		15,080
8	構造材		1.0	式		65,760
9	羽柄材		1.0	式		111,237
10	造作材		1.0	式		73,989
11	内部建材		1.0	式		107,880
12	金物		1.0	式		16,718
13	断熱材		1.0	式		28,122
	小計					1,500,326
【内装工事】						
14	床仕上材	フローリング パーチ	1.5	坪	19,500	29,250
15	壁仕上材	ビニルクロス	9.5	㎡	1,500	14,250
16	天井仕上材	ビニルクロス	2.5	㎡	1,550	3,875
	小計					47,375

- 相談者は、事業者に一式計上されている項目について明細を求めたが、事業者から「見積りはコンピューターで自動計算している、これ以上細かい明細は出せない」と言われ、明細をもらうことができなかった。そのため、この事業者と契約をする決心がつかず、困惑していた。

チェック内容

- 事業者によっては、決められた書式の見積書しか作成できない場合があるが、そのことは、リフォーム工事の内容について詳細な説明をしなくてもよい理由にはならないことを指摘。見積明細が出せないのであれば、図面や仕様書などに工事内容・工事範囲を明示してもらい、説明を受けることを助言した。

相談者への助言内容のまとめ

- 一式計上されている項目が多いことを指摘。事業者に明細を求め、説明を受ける必要があることを助言した。
- 事業者側の一方的な都合を理由に要望に応じてくれない場合であっても、別の方法などを検討してもらい、対応してもらおうことを助言した。また、都合の悪いことに対して、応じてくれない事業者は、リフォーム工事中や工事後に問題が生じても、対応が十分になされない可能性があること、また、この案件のように時間に追われた契約の場合、事業者選定に十分な検討を行えない危険性があり、注意することを助言した。