

1. 事業者によって大きく異なる金額

相談例

屋根・外壁リフォームの見積りをとったが、
100万円ずつ金額が違うケース

相談概要

- 【工事内容】既存屋根材の上に金属屋根材(ガルバリウム鋼板)をカバー工法により施工、外壁の塗装
- 【住宅形式】戸建(木造2階建)
- 【相談内容】屋根と外壁をリフォームするため、新築時の請負業者から見積りをとったところ400万円と言われた。地元の事業者2社から相見積りをとったところA社が310万円、B社が200万円であった。見積書の金額があまりにも違いすぎる。新築時の請負業者は選択肢から外したが、A社とB社について事業者の選択をどのように考えたらいいか。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

- A社見積書 (3,100,000円) ●B社見積書 (2,005,500円)

見積チェック(A社)

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2/3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、事業者申し入れてみることを助言した。

チェックポイント 項目・数量

- 記載されている屋根材のガルバリウム鋼板の仕様について確認。

チェック内容

- 屋根材のガルバリウム鋼板には様々なグレードの商品があり、価格に幅がある。見積書に計上されている商品が、相談者の希望するグレードの商品であるか確認することを助言した。

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は「^{やくもの}役物」(P.3参考資料参照)という専門用語の意味が分からず、30万円以上もする金額に「過剰な請求」と思い、A社に対して不信感を抱いていた。

チェック内容

- 「役物」は、金属屋根などの施工において必要な部材であることを説明。
- この製品は、JIS認定品で「役物」の種類や数が多い。見積書の数量は、現場の実測に基づき積算していると思われるので、どの部材がどこに使用されるのか、事業者に図面等の資料を提出してもらい説明を受けることを助言した。

見積 NO.000

御見積書

平成△年△月△日

下記のとおり御見積申し上げます。

御見積金額 3,100,000 円

消費税は含まれております。

工事名：屋根・外壁工事
工事場所：〇〇
工事期間：ご相談
支払条件：契約時 1/3 着工時 1/3 残金引渡完了時 1/3

電気・水道・駐車場・お手洗いは無償支給願います。
近隣対策はご負担願います。
お問合せは弊社相談室までお願いいたします。
ご検討の上、ご発注・キャンセルのご連絡をお願いします。

〇〇〇株式会社
〒〇〇-〇〇
××市××
フリーダイヤル 0120-△△-△△
TEL :〇〇-〇〇-〇〇
FAX :〇〇-〇〇-〇〇

内訳明細書						
名称	規格	単位	数量	単価	金額	備考
【屋根工事】						
既存屋根材一部解体撤去	棟包板金部+貴板材木	式	1		30,000	手渡し
ルーフィング張り工事	遅延粘着性防水シート	㎡	134.5	1,520	204,440	防水シート
段葺 本体標準 平部	ガルバリウム鋼板断熱仕様	㎡	134.5	5,700	766,650	製品：〇〇仕様
段葺 役物 軒部	ガルバリウム鋼板	㎡	56.0	1,980	110,880	スターター使用
段葺 役物 袖部	ガルバリウム鋼板	㎡	9.5	3,600	34,200	ケラバ+捨谷
段葺 役物 大棟部	ガルバリウム鋼板	㎡	4.5	3,200	14,400	角型棟包板金
段葺 役物 隅棟部	ガルバリウム鋼板	㎡	38.8	4,050	157,140	角型棟包板金
付帯工事雨押板金部材調整	下屋根根水平方向流れ方向壁際	㎡	14.3	4,500	64,350	復旧工事
既存雨樋撤去	軒樋整樋上合受け金具	式	1		50,000	手渡し
新規軒樋取付	品名：〇〇 幅 90	㎡	56.0	3,800	212,800	茶色
新規整樋取付	品名：〇〇 径 60	式	1		87,000	茶色
新規上合取付	品名：〇〇 幅 90 用	㎡	1		35,000	大型住宅向け仕様
副資材及び雑費	小運搬費、荷揚げ費、養生費等	㎡	1		28,000	
養生廃材処分費	既存棟包板金、雨樋切断端材等	㎡	1		17,000	雑材費含む
作業足場風散防止ネット設置	単管パイプ	㎡	1		255,000	安全対策費
【小計】					2,066,860	
経費	消耗品費、調査費、保険料等	式	1		124,000	
値引き					▲860	端数調整
合計					2,190,000	消費税別途

チェックポイント 項目・数量

- 外壁塗装工事の項目、仕様について確認。

チェック内容

- 二重計上や不足している項目はなく、全体的に項目が丁寧に記載されている。塗装の塗り回数など、仕様も詳細に記載されていた。

チェックポイント 単 価

- 単価について確認。

チェック内容

- 一式計上は最小限となっており、計上されている各単価は、単価データに比べ、大きく離れているものはなかった。

内訳明細書

名称	規格	単位	数量	単価	金額	備考
【外壁工事】						
洗浄工事 高圧洗浄	70～150気圧	m ²	200.0	160	32,000	開口部含む
外壁・袖壁塗装工事	下地調整・微弾性7μ・OC70	㎡	170.5	2,300	392,150	2回塗り
雨戸塗装工事	3種ペイント・錆止・ウレタン	㎡	28.0	1,700	47,600	
破風板・鼻隠板塗装工事	下地調整・木部専用弾性ウレタン	m	60.0	600	36,000	2回塗り
軒裏塗装工事	下地調整・透湿性7μ	㎡	57.0	1,000	57,000	2回塗り
露除け屋根塗装工事	3種ペイント・錆止・ウレタン	㎡	6.0	800	4,800	
雨樋塗装工事	下地調整・専用アクリルウレタン	㎡	80.0	700	56,000	
玄関ドア塗装工事（外面）	下地調整・木部弾性ウレタン清漆	式	1		15,000	2回塗り
裏側鉄骨支柱塗装工事	3種ペイント・錆止・ウレタン	m	10.0	1,500	15,000	
裏側鉄骨骨組塗装工事	3種ペイント・錆止・ウレタン	㎡	35.0	1,500	52,500	
裏側鉄骨架台平板天井塗装工事	エポキシ樹脂は巻糸がけの施工不要	式	1		10,000	
副資材及び雑費	小運搬費・荷揚げ費・養生等	㎡	1		10,000	雑材料含む
発生廃材処分費	梱包材・養生材等	㎡	1		6,000	
【小計】					734,050	
経費	現場諸経費	式	1		44,043	
【中計】					778,093	
値引					-812	端数調整
【合計】					777,281	消費税別途

見積チェック(B社)

チェックポイント 項目・数量

- 屋根材のガルバリウム鋼板の仕様や数量について確認。

チェック内容

- 屋根材は、A社の見積書と同じガルバリウム鋼板となっているが、B社の見積書の製品はA社に比べ「役物」の種類や数が少なく、JIS認定の有無が不明である。希望通りのグレードの商品であるか確認することを助言した。
- 数量がA社よりも少なく計上されているため、数量の根拠について確認することを助言した。

チェックポイント 単 価

- 外壁塗装工事の単価について確認。

チェック内容

- 項目は詳細に記載されているが、単価や金額の記載がない。そのため、この項目について、施工されるかどうか不明である。事業者が工事内容や工事範囲を確認することを助言した。

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、A社に比べ屋根工事における詳しい項目の記載がなく、金額があまりに安いことからB社に対し不安を感じていた。

チェック内容

- 屋根工事の金額が約84万円でA社(219万円)より100万円以上安く、これがA社との金額の差となっているが、詳しい項目の記載がないため、合理的な理由が不明。参考価格(P.3 参考資料参照)を大きく下回っているため、事業者が工事内容を確認することを助言した。

御 見 積 書

〇〇 〇〇 様 邸

住所：〇〇市△△

合計金額 ￥2,005,500 (税込)
工事費 ￥1,910,000 消費税 ￥95,500

△△△リフォーム
〒0000000
〇〇〇〇〇〇〇〇〇
連絡先 TEL
FAX
担当者：△△

御見積 有効期限 平成〇年〇月〇日

工 種 内 訳 名	数量	単位	単 価	金 額
仮設工事	275	m ²		
屋根工事				
下葺きルーフィング	126	m ²		
ガルバリウム 製品名〇〇〇 (カバー工法)	126	m ²	6,700	844,200
3尺 換気棟	3	ヶ		
外壁塗装工事	45	坪	19,700	886,500
高圧洗浄・養生	150	m ²		
外壁 下塗り フィーラー 1回塗り	150	m ²		
上塗り セラミックシリコン 2回塗り	150	m ²		
軒天塗装 下塗り フィーラー 1回塗り	35	m ²		
上塗り セラミックシリコン 2回塗り	35	m ²		
破風 (木製) ウレタン2回塗り	67	m		
雨戸 ウレタン ガン吹き 大	9	枚		
小	9	枚		
底板金 ケレン 錆止め1回 ウレタン2回塗り	1	式		
雨樋 ウレタン2回塗り 縦・横	100	m		
ペランダ 笠木 ウレタン2回塗り	12	m		
物干し	4	ヶ		
その他				
ペランダ手すり ケレン 錆止め1回 ウレタン1回塗り	2	ヶ	18,200	36,400
ペランダ床 ケレン 錆止め1回 ウレタン1回塗り	7	m ²	3,500	24,500
土間下鉄骨部 ケレン 錆止め ウレタン1回塗り	38	m	2,100	79,800
土間 コア穴開け ドレン取付	1	式	45,000	45,000
調整値引き				6,400
合計				1,910,000

備考

相談者への助言内容のまとめ

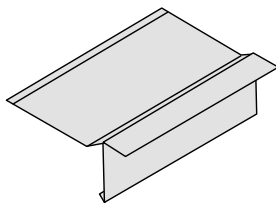
- 100万円ずつ見積金額が違くと、事業者に対し不信感を持つのは当然だが、見積書の内容を詳細にチェックすると理由は明らかになる。
- B社はA社より屋根工事が100万円安く、これが見積金額の差となっている。しかし、屋根工事を100万円安く施工できる合理的な根拠が明らかでない。また、屋根工事は一式表記となっており、積算根拠や工事内容等について、事業者の確認が必要。
- A社の見積書は、項目等が丁寧に記載されているが、不用意に使用した「やくもの役物」という専門用語が相談者には分からず、過剰な見積りではないかとの不信感を招いてしまい、これが相談の大きな要因となっていた。

参考資料

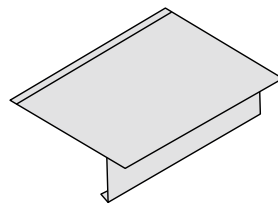
やくもの「役物」とは？

建築材料の標準的な形に対して、納まりの都合から特殊な形をしたもの。レンガ、タイル、瓦、コンクリートブロックなどで特殊な規格があります。

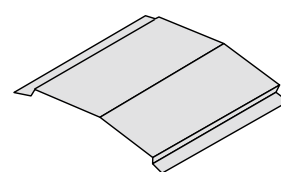
(例) 金属屋根の役物



「軒先唐草」



「けらば唐草」



「棟包み」