

1. 事業者によって大きく異なる金額

相談例

中古マンションのフルリフォーム工事に向けて 見積りを取ったが、内容が適切か比較が難しいケース

相談概要

【工事内容】 マンション専有部フルリフォーム

【住宅形式】 マンション

【相談内容】 築30年RC造5階建ての5階専有部分を中古で購入した。入居前にフルリフォームを検討している。リフォーム業者2社に見積りを依頼したので、希望する内容が含まれているか、見積り額が適正か、事前に確認すべき事項などについて知りたいので、見積りチェックをお願いしたい。

相談者から送付された資料

●見積書

見積りチェック

チェックポイント 項目・数量

- アスベスト調査費、既存フローリングの撤去、サッシ面壁ふかし工事や窓枠取付工事などに、項目の有無や数量、金額に差異がある。
- 電気工事の分電盤取替えについて、B社は14回路の記載があるがA社にはない。
- 交換する給湯器の能力がA社20号、B社16号と違いがある。

チェック内容

- 両社の工事範囲、条件などを同じ内容にして比較検討することを勧めた。
- 交換する分電盤の容量（アンペア）について確認することを勧めた。
- 給湯能力（号数）について確認することを勧めた。また、給湯器を交換する際は、マンション管理規約などで給湯能力や機種に制限がある場合があるので、事前に管理組合に設置可能かをあわせて確認する必要があることを説明した。

A社					B社				
項目	規格・仕様	数量	単位	金額	項目	規格・仕様	数量	単位	金額
1.共通工事					解体工事				
アスベスト試験費用	1 検体として	1.0	式	45,000	カーペット解体撤去	廃材運搬処分費共	15.5	m ²	27,900
2.解体工事					フローカーペット解体撤去	〃	15.5	m ²	23,250
タタミ解体撤去		6.0	枚	10,800	天井解体撤去	〃	8	枚	28,000
床フローア―解体撤去		27.0	m ²	129,600	給湯機撤去	〃	1	式	6,500
給湯機撤去		1.0	セット	10,000	便器解体撤去	〃	1	組	4,500
3.大工工事					大工工事				
掃きだしサッシ面壁ふかし工事	断熱材含む	1.0	式	78,000	間仕切り造作工事		6	枚	360,000
窓枠取付工事		5.0	カ所	60,000	垂れ壁造作工事		2	間	30,000
家具転倒防止器具取付		1.0	式	25,000	壁下地造作工事		20	枚	360,000
4.電気工事					電気工事				
既設コンセント取替え		11.0	カ所	46,200	コンセント2口		12	個	124,800
分電盤取替・移設		1.0	式	52,000	分電盤交換	14回路	1	式	75,000
5.設備					5.設備				
給湯機	PS設置 20号	1.0	セット	78,600	給湯機	エコジョーズ16号	1.0	セット	89,635

A社にはアスベスト調査費用があるが、B社には計上されていない。

A社には床フローア―撤去があるが、B社には見当たらない。

大工工事に、A社には、サッシ面壁ふかし工事や窓枠取付工事など、B社には見当たらない工事項目がある。

電気工事の分電盤取替で、B社は14回路という指定があるが、A社にはない。

給湯能力が、A社が20号でB社が16号。

相談者への助言内容のまとめ

- 解体工事、大工工事について価格差がある場合、工事内容・工事範囲の確認とともに工程表を作成してもらい、作業に係わる人数や日数などを確認する方法について説明した。
- 給湯器を従来型から高効率ガス給湯器（エコジョーズ）に交換する場合は、ドレン排水対応工事も必要となるため、設置が可能かどうか、管理組合および事業者に確認することを勧めた。
- 間仕切り変更工事では、自動火災報知設備感知器の移設や増設が必要になることがあるので確認することを勧めた。
- 床の張替えをする場合は、床の遮音性能について管理組合の規定に従う必要があることを説明した。
- 給排水管工事については、配管更新範囲の説明を受け、工事後の配管系統図の作成を求めるよう勧めた。