3. 価値（効用）の判断が難しい見積り

相談例

相談者のリフォームニーズがあいまいなまま事業者主導の提案を受け、仕様等の妥当性がわからないケース

相談概要

【工事内容】マンション専有部の全面改修工事
【住宅形式】共同（RC造5階建）
【相談内容】展示会で知ったリフォーム事業者に、リフォーム工事の見積りを依頼した。専有部をスケルトンにして、水廻りの位置を変える計画である。これまで2度、計画図と見積書が出てきたが、見積金額はいまだ希望する予算の2倍になっている。リフォーム事業者から「再度現場調査を行い、見積金額が下げられるか検討するため、相見積りはとらないでほしい」と言われたが、本当に希望する予算まで金額が下がるか不安である。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

●1回目の見積書（14,844,998円）、計画平面図　●2回目の見積書（9,904,897円）、計画平面図

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

●建材や設備など商品発注分の明細はあるが、工事費については全て一式計上であり、工事内容・工事範囲が不明。各工事費について明細を求めることを助言した。

見積書（1回目）

見積書 NO. 1

見積書

工事名称：スケルトンリフォーム

No.	工事名	数量	単位	金額	備考
	[工事]				
1	仮設工事	1	式	135,000	養生等
2	解体工事	1	式	655,000	床、壁、天井、配管、配線等
3	木工事	1	式	3,393,000	床、壁、天井施工
4	塗装工事	1	式	45,000	木部
5	内装工事	1	式	331,780	クロス貼り
6	建具工事	1	式	155,000	吊り込み調整
7	設備工事	1	式	560,500	配管、接続
8	電気工事	1	式	792,350	配線、接続
9	メーカー施工	1	式	293,800	住設
10	タイル工事	1	式	110,000	玄関
11	その他工事	1	式	109,000	清掃等
12	発生材処分費	1	式	394,800	
13	諸経費	1	式	559,300	
	工事内訳　小計			7,534,530	①
	工事内訳　消費税			376,726	②
	工事内訳　合計			7,911,256	③
	[商品]				
1	建材	1	式	1,611,100	見積書 No.2 参照
2	住宅設備機器	1	式	1,958,590	見積書 No.3 参照
3	木製建具	1	式	2,012,152	見積書 No.4 参照
4	サッシ	1	式	420,482	見積書 No.5 参照
5	照明	1	式	358,900	見積書 No.6 参照
6	雑材・副資材	1	式	50,000	見積書 No.7 参照
7	運搬費	1	式	192,340	
	商品内訳　小計			6,603,564	④
	商品内訳　消費税			330,178	⑤
	商品内訳　合計			6,933,742	⑥
	見積金額			14,138,094	①+④
	消費税			706,904	②+⑤
	合計金額			14,844,998	③+⑥

見積書 NO. 2

商品明細書

No.	名称	数量	単位	単価	金額	備考
1	床材　ナラ　OP 塗装 W90×D15×1820　10 枚入	52	セット	6,500	338,000	定価 ×38%
2	床材　カバ　塗装品 W90×D15×1820　10 枚入	8	セット	10,000	80,000	定価 ×45%
3	幅木　ナラ　塗装品	5	セット	9,000	45,000	定価 ×60%
4	幅木　カバ　塗装品	1	セット	9,000	9,000	定価 ×60%
5	窓枠　ナラ　塗装品	5	セット	15,500	77,500	定価 ×60%
6	珪藻土　材工共	128	㎡	4,500	576,000	
7	セルローズファイバー	10	㎡	4,800	48,000	
8	クロス　品番：○○	100	m	850	85,000	定価 ×70%
9	クロス　品番：□□	50	m	1,180	59,000	定価 ×70%
10	カウンター材　品番：○	1	枚	21,000	21,000	定価 ×58%
11	カウンター材　品番：□	8	枚	15,000	120,000	定価 ×58%
12	カウンター材　品番：△	1	枚	21,000	21,000	定価 ×58%
13	カウンター材　品番：◇	6	枚	15,000	90,000	定価 ×58%
14	塗料　OP　クリア（艶有）	1	缶	11,700	11,700	
15	塗料　OP　ホワイト（艶消し）	1	缶	5,500	5,500	
16	塗料　コーティング	1	缶	5,900	5,900	
17	タイル　400 角	3	㎡	3,500	10,500	
18	タイル　モザイク 10 角	1	㎡	8,000	8,000	
	小計				1,611,100	

チェックポイント　図　面

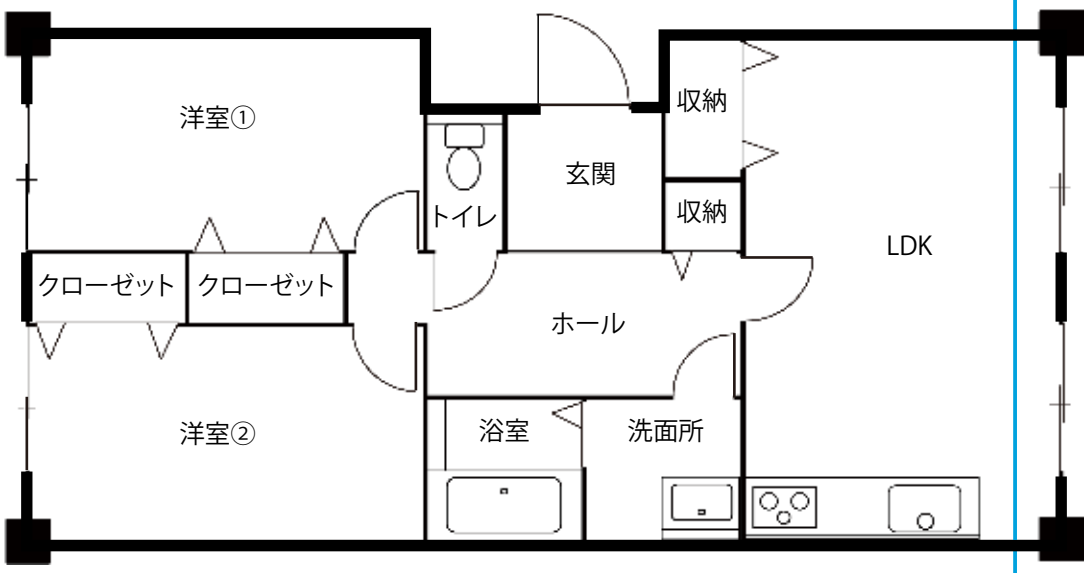
●図面について確認。

チェック内容

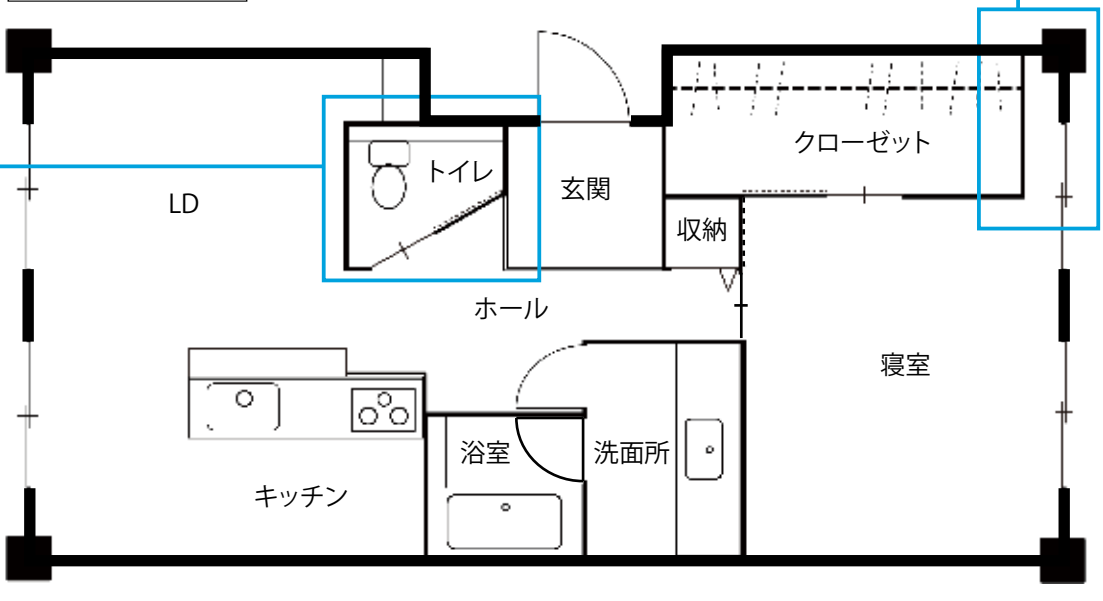
●相談者の要望があいまいなため、打合せする度にプランが変更になっていることを指摘。今回のリフォーム工事の要望、本当に必要なことを整理してから、プランを検討することを助言した。

●トイレのスペースが使いにくい形になっており、寝室の一部がデッドスペースになっていることを指摘。希望通りのプランになっているか確認することを助言した。

計画平面図(1回目)



計画平面図(2回目)



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

●「資金プラン」において、着工日までの支払額の合計が、工事費総額の2/3以上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。

チェックポイント　契約内容

●「図面作成依頼書」において、見積金額が注文者の希望する予算に納まらない場合の図面作成代金の支払いについて確認。

チェック内容

●「図面作成依頼書」には、見積金額が注文者の希望する予算に納まらない場合の対応について記載がなく、このときの作成代金の支払いの必要性について、まずは事業者に確認し、その後、必要であれば専門家相談を利用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、事業者から相見積りはとらないように言われていたため、他の事業者から相見積りはとらないでいたものの、本当に希望する予算まで金額が下がるか不安を抱いていた。

チェック内容

●リフォーム工事の要望があいまいなまま事業者と打合せをしても、事業者の提案により内容が過剰になりがちで、希望する予算の見積りになりにくい。リフォーム工事において本当に必要なことを明らかにし、予算についてはそれが限度額であることを明確に伝えたうえで、再度、打合せをすることを助言した。

●住宅設備機器や建材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になっているか確認することを助言した。

●事業者に相見積りをとることを伝えたうえで、他の事業者から相見積りをとり、提案内容等を比較検討することを助言した。

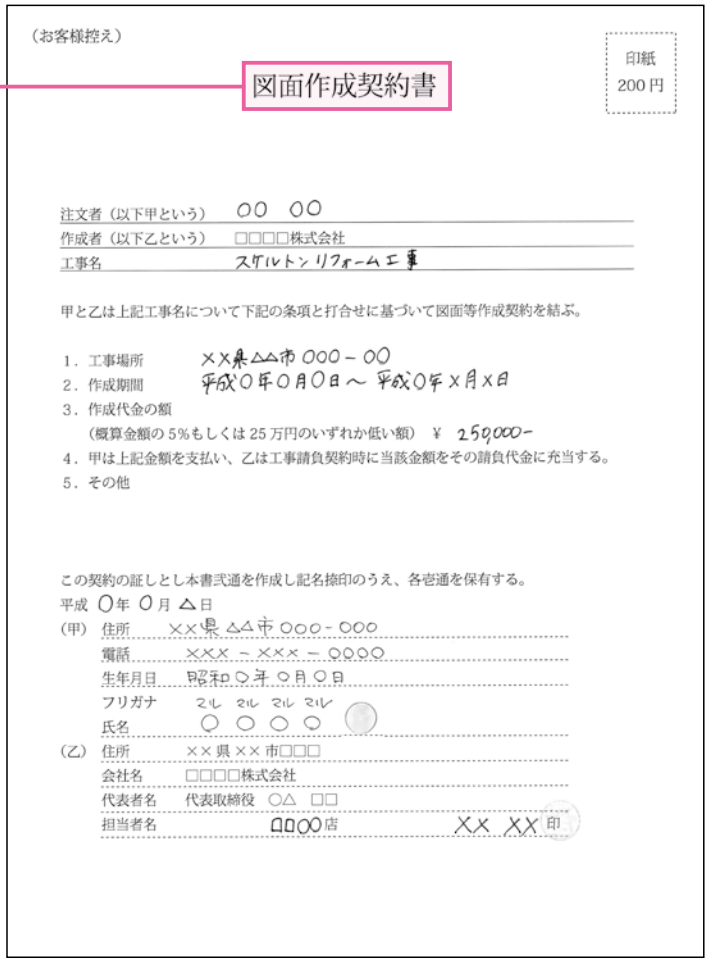
資金プラン（1回目）

【資金プラン】

○○　○○様　　担当：□□

名　称	金　額	支払内訳		支払日	支払方法及び振込先
商品代金	6,933,742 円	一括	6,933,742 円	着工日まで	下記銀行口座にご入金ください。 □□銀行 ○○支店 普通口座　×○×○ □□□□株式会社
工事代金	7,911,256 円	契約	800,000 円	契約成立時	
		着工	3,200,000 円	着工日	
		中間	2,400,000 円	○年□月□日まで	
		引渡	1,511,256 円	引渡日	
合計	14,844,998 円				

図面作成契約書



（お客様控え）

印紙
200円

図面作成契約書

注文者（以下甲という）　00　00
作成者（以下乙という）　□□□□株式会社
工事名　スケルトンリフォーム工事

甲と乙は上記工事名について下記の条項と打合せに基づいて図面等作成契約を結ぶ。

1．工事場所　××県△△市000－00
2．作成期間　平成0年0月0日～平成0年×月×日
3．作成代金の額
（概算金額の5%もしくは25万円のいずれか低い額）　¥ 250,000-
4．甲は上記金額を支払い、乙は工事請負契約時に当該金額をその請負代金に充当する。
5．その他

この契約の証しとし本書弐通を作成し記名捺印のうえ、各壱通を保有する。
平成 0年 0月 △日
（甲）住所　××県△△市000-000
電話　×××－×××－0000
生年月日　昭和0年0月0日
フリガナ　マル　マル　マル　マル
氏名　○　○　○　○
（乙）住所　××県××市□□□
会社名　□□□□株式会社
代表者名　代表取締役　○△　□□
担当者名　□□□□店　××　××　印

相談者への助言内容のまとめ

●工事費が全て一式計上であり、工事の妥当性を判断するため、事業者に明細を求めることを助言した。

●相談者の要望があいまいである点を指摘。リフォーム工事の要望をはっきりさせ、希望する予算内のプランを作成してもらうこと、あわせて、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。

●工事の出来高に照らして合理的な支払いになるよう、事業者と打合せをすることを助言した。

●「図面作成契約書」に契約内容の詳細が記載されていないため、まずは事業者に確認することを助言した。

●他の事業者から相見積りをとり、比較検討することを助言した。