

5.トラブル発生のあるリスクがある見積り

相談例

マンション専有部分の全面リフォームについて 明細がわかりにくく、判断が難しいケース

相談概要

【工事内容】 マンションの内装と設備のリフォーム工事

【住宅形式】 マンション

【相談内容】 築35年RC造6階建てマンションの4階住戸を中古購入した。入居前にフルリフォームを検討している。解体工事などの施工手間や内装、設備工事などについて、金額が妥当か判断できないので、内容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

見積チェック

チェックポイント 問題記述等

- 解体撤去工事は数量が一式のため、施工内容・施工範囲が分からない。
- 電気設備工事の分電盤工事は回路数などが分からない。
- 給排水衛生設備工事について、増設する配管の範囲や仕様が分からない。

チェック内容

- 施工内容・施工範囲を確認するよう勧めた。
- 増設用分電盤取付費の回路数や主幹容量などについて確認することを勧めた。
- 更新する配管の範囲や仕様について確認するように勧めた。

チェックポイント 項目・数量

- 建材や設備機器など、選択した仕様内容となっているか。

チェック内容

- 製品の仕様や金額について、カタログなどと照合することを勧めた。

項目	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
解体撤去	解体・撤出手間	1	式	117,000	117,000
木製建具	親子戸	1	台	94,944	94,944
電気設備	増設用分電盤取付費	1	箇所	13,500	13,500
新建材	複合フローリングLL-45直貼り	15	坪	17,480	262,200
新建材	フローリング張り手間	40.3	m ²	3,000	120,900
設備機器	システムキッチン	1	台	393,960	393,960
設備機器	システムバス	1	台	405,665	405,665
設備機器	洗面化粧台	1	台	73,368	73,368
設備機器	洗浄便座一体型便器	1	台	80,940	80,940
設備機器	高効率ガスふろ給湯器 20号オート	1	台	128,660	128,660
設備機器	ガス給湯器取替費	1	式	28,000	28,000
電気設備	火災警報器 煙・電池式	4	台	2,500	10,000
電気設備	火災警報器取付費	4	箇所	700	2,800
電気設備	インターホン取替費	1	箇所	6,000	6,000
給排水設備	システムキッチン配管切り回し・接続費	1	式	47,000	47,000
給排水設備	システムバス配管切り回し・接続費	1	式	45,000	45,000
給排水設備	キッチンガス配管・接続費	1	式	21,000	21,000

数量が一式のため、施工内容・施工範囲の確認が必要。

回路数などの確認が必要。

選択した仕様、金額となっているかカタログなどの確認が必要。

管理規約による制限などがないか、管理組合への確認が必要。

更新する配管の範囲や仕様についての確認が必要。

相談者への助言内容のまとめ

- 建材などの製品や設備機器が、選択した仕様、金額となっているか、カタログなどと照合するよう勧めた。
- 電気設備工事の分電盤工事については、回路数と主幹容量の確認が必要である。また、電気容量を増量することが可能としても、マンション全体の電気容量に制限があるので、管理組合への確認の必要があることを説明した。
- マンションのリフォームで、火災報知器の移設が必要な場合、管理組合であらかじめ業者が決められていることがあるため、確認が必要であることを説明した。
- マンションのリフォームで、給湯器を交換する際は、給湯器の号数や機種に制限がある場合があるので、事前に管理組合やマンション管理規約などで設置可能かどうか確認が必要である。また、高効率ガス給湯器への交換を希望する場合は、ドレン排水管工事が必要となることがあるので、設置が可能かを管理組合に確認する必要があることを説明した。
- 工事中の鍵の管理方法について確認が必要である。また、鍵の交換などについても制限や決まりがないか、管理組合に確認する必要があることを伝えた。

●マンションリフォームの際に管理組合に確認する事項の例

- ・工事届出提出の有無…工事届出が必要か否か
- ・工事ができない日時…工事ができない日時の確認
- ・エレベータの資材搬入の制限や定期点検などの確認…エレベータ資材搬入の制限やエレベータの開口寸法などの確認、長尺物搬入のための外廊下や階段の確認
- ・大規模修繕計画…工事期間に大規模修繕計画の有無や日時の確認
- ・フローリング規制…木製フローリングの規制の有無や軽量衝撃音の遮音性能、階下居住者への承諾が必要かどうか
- ・電気容量アップ…電気容量アップの規制の有無
- ・サッシの交換…サッシ・ガラスは基本的には共用部分のため、交換はできないが、条件付きで認めているところもある
- ・火災報知器の移動…自動火災報知器の移設について、あらかじめ業者が決められていることもあるため、要確認。
- ・共用部分養生…共用部分の養生の場合、養生材料の指定の有無、日々の作業終了後の撤去の必要があるかないかなど、多岐にわたります。

●高効率ガス給湯器への交換について

※高効率型の給湯器では、燃焼により生じる凝縮水(ドレン)が排出されるためドレン排水の配管工事が必要です。一部商品では、ドレン排水の接続に関して国土交通省より「潜熱回収型ガス給湯器等ドレン排水の取り扱いについて」が通知されたことにより、集合住宅の取替えの際などには、自治体の判断によって、雨水系統の排水設備への排出も可能となりました。詳しくは当地の自治体にご確認ください。