

5. トラブル発生のリスクがある見積り

相談例

高額な見積書に対し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25年13階建てマンションの内装・設備のリフォームを検討している。リフォーム事業者から見積りを取ったところ、見積書が分かりづらく高い気がする。まだ発注はしていないので、見積額や工事内容に関して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

- 工事種別ごとの分類と部位ごとの分類が混在し、分かりにくい見積書となっている。

チェック内容

- 工事種別または部位別に整理された分かりやすい見積書の作成を事業者に依頼するよう勧めた。

チェックポイント 項目・数量

- マンションのリフォームで床の改修が含まれている。
- 共用部の養生費の項目が見当たらない。

チェック内容

- 管理規約を確認し、それに沿った材料の選択が必要であることを説明した。
- 共用部の養生費について、確認するよう勧めた。

項目	部位	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
解体	LDK・廊下	既存フローリング撤去	50	m ²	3,800	190,000
造作	LDK	下地材・ボード類	1	式		14,500
造作	LDK	サッシ枠	2	枚	24,500	49,000
床	LDK・廊下	床 直貼りフローリング張替え L45	50	m ²	17,500	875,000
床	LDK・廊下	幅木取付 材工共	48	m	2,500	120,000
造作	キッチン	下地材	1	式		28,000
造作	〃	カウンター タモ集成材	2.0	組	18,500	37,000
設備	〃	システムキッチン ○○	1	式		824,000
設備	〃	現場配送費	1	式		80,000
設備	洗面所・WC	タオルがけ	2	セット	4000	8,000
解体	キッチン	既設キッチン・吊棚フード解体処分費	1	式		100,000

分類が分かりにくく、また小計もないため、どこをどう工事するのか、どこにどのくらいかかるのかイメージしにくい。

マンションのリフォームでは、特に床は規制がある場合が多いため、使用する部材に留意する必要がある。管理規約の確認が必要。

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
1.撤去	既存フローリング撤去	50	m ²	3,800	190,000
1.撤去小計					390,000
3.木工事					
LDK	下地材・ボード類	1	式		14,500
〃	サッシ枠	2	枚	24,500	49,000
〃	床 直貼りフローリング張替え L45	50	m ²	17,500	875,000
〃	幅木取付 材工共	48	m	2,500	120,000
キッチン	下地材	1	式		28,000
〃	カウンター タモ集成材	2.0	組	18,500	37,000
〃	上記施工費	1	式		140,000
洗面所・WC	タオル掛け下地補修	1	式		9,800
3.木工事小計					4,832,000
4.設備					
キッチン	システムキッチン ○○	1	式		824,000
〃	現場配送費	1	式		80,000
洗面所・WC	タオルがけ	2	セット	4000	8,000

種別ごとに分類し、各小計が計上されていると、どこにどのくらい費用がかかるかが分かりやすい

チェックポイント 相談ニーズ

- 相談者は、依頼した工事内容に対して、見積りが高額であると感じていた上に、その内容がわかりづらく、どの部分にいくら金額がかかっているかなどが不明なため、不信感を募らせていた。

チェック内容

- 部屋・部位ごとの書式になっているため、工事項目ごとの費用を把握することができない。まずは、工事項目ごとの整理を事業者へ依頼して、相談者が意図する工事内容になっているかを確認するよう勧めた。

相談者への助言内容のまとめ

- 自分が意図するリフォームの内容になっているか確認するためにも、工事部位と内容を明確にし、どこにどのくらいの費用がかかるか分かるような体裁で見積書を再作成してもらうよう勧めた。
そうすることで、予算をオーバーした際に、どこを何を削ればよいか取捨選択がしやすくなることを助言した。
- マンションで床の改修が含まれる場合、管理規約に遮音等級の指定がないか確認する必要があることを説明し、フローリング材のメーカー・商品名・性能を確認するよう助言した。
- 養生は住戸内だけでなく、共用部の廊下やエレベーターにも必要となる場合があるため、管理規約に則った養生計画になっているか確認するよう助言した。
- マンションのリフォーム工事の際は、一般的に事前に管理組合への工事申請や届出が必要となる。また、管理規約にはいろいろな制約が規定されている場合があるので、規約に沿ったリフォームの内容、材料となっているか、事業者と一緒に確認するよう助言した。

参考情報

工事概要 カーペットを防音フローリングへと変更する。フローリングはLL-45の遮音等級基準を満たしたものを選択する。幅木の交換も必要。

留意点 一般的にフローリングはカーペットより遮音性が低く、マンションの防音規定や床下地の構造によって求められる遮音等級が異なる。リフォーム前に管理規約を確認し、遮音等級を満たすフローリングにする必要がある。

「積算資料ポケット版リフォーム編2024」 260頁より

●マンションリフォームの際に管理組合に確認する事項が多々あります。下記はその一部です。

- ・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。