

一社からの設計見積が不安なため複数の業者から見積を徴収したいが

<p>相談 内容</p>	<p>現在、住宅の新築のための計画を進めているが、住宅展示場などの情報から、ある業者に設計をお願いして施工も請負っている業者であることから、工事費についても見積書の提示を受けている。一生に一度ともいえる高額な買い物であり失敗したくない。</p> <p>現在提示されている見積書の内容が適正かどうかをチェックしていただきたいが、どのような方法があるか。特に材料や工法をはじめ、工事費が適正であるかは素人ではわからないため、お願いできれば有難い。</p> <p>また、現在見積もってもらった業者に工事を依頼するとなると、工事監理を施工業者内で行うことが想定されるが、第三者の立場で工事監理をしてほしいと考えており、別の設計事務所に工事監理を依頼することは可能か確認したい。</p>
<p>回答 内容</p>	<p>現在提示されている工事費用の見積が適正であるか否かを確認する方法とすればいくつかの方法があります。</p> <p>ひとつには、別の業者あるいは設計事務所に現在提出されている見積書の内容をチェックしてもらう方法があります。ただし、別の業者も同じ民間の業者であり、単に1社のみで判断できるものではないことを前提にすることが必要です。あくまでも参考としての相見積もりあるいはチェックということと考えるべきです。</p> <p>もう一つの方法は、「住まいるダイヤル（（公財）住宅リフォーム紛争処理支援センター）」の見積チェックを活用する方法があります。ただし、このチェックは、詳細なチェックではなく、基本的な事項や見積書のチェックの要点などについてアドバイスを受けることができます。見積チェックの手続きの方法は「住まいるダイヤル」のホームページから確認して下さい。</p> <p>以上の方法について共通する点は、見積の内容は建築工事の場合、工法、材料は様々であり、使用するものが適正であるかをまず確認する必要があります。そのうえで、建築主が何を求めるかによって工法や材料が決まることを認識しておくことが必要です。その次には材料単価や人件費について、見積業者に対して根拠を聞いてみることです。公表されている単価がありますが、使われる数量や建築場所の条件など様々な要素によって単価が変わりますし、無論単価や工事費用（人件費）は業者の営業努力もありますので、基本となる公表されている単価をまず確認したうえで、業者の見積単価の算出方法を確認してみたいはいかがでしょうか。</p> <p>見積書の内容で特に注意すべき事項としては、数量が示されていない場合や「一式」と表示されている事項があった場合は、その内容を明確にさせるべきです。また、「諸経費（一般管理費や現場管理費といわれる総称）」の妥当性を確認してください。</p> <p>さらに、工事費だけでなく、検査費用や申請費用などの項目もその内容が適正であるか確認すべきです。いわば、見積の内容がより詳細に示されていることがまずポイントといえるでしょう。</p> <p>次に現在見積もってもらった業者に工事を依頼し、工事監理は別の設計事務所に委託することについては、まったく問題はありません。ただし、工事請負業者も設計事務所を開設しているとすれば、別の設計事務所に工事監理を委託することについて、あらかじめ協議して了解を得ておくことが必要です。</p> <p>工事着手前には建築基準法による建築確認申請が必要となりますが、この申請書には「工事監理者」を記載することとなっていますので、申請のタイミングで相手の請負業者と協議することがよいと思います。</p>