



「業者選びと契約書、見積書の見方」

～良い業者はここが違う～

恵和建築設計事務所 代表 山本 明恵
(一財)北海道建築指導センター 住宅相談員



業者選びで失敗しないために

○ 注文者と業者は対等

協働で家づくりを成功させるという意識が大切

○ お互いの信頼関係づくり

これからのアフター、維持管理につながる

○ 注文者も建築の知識を持とう

家づくりの情報収集が成功につながる



業者を選ぶ前にすること



1. 全体のイメージづくり

- 要望のまとめ～どこをどうしたい？
- 建物の点検～自分の目で(春と秋)屋根、外壁、
内部、設備など
- 情報収集～住宅展示場・ショールーム・雑誌・ネット
- 資金計画～自己資金・ローン
- 家族の話し合い～優先順位
- 専門家への相談～北海道建築指導センター

2. 業者の選定

(工事内容に合った業者を選ぶ)

- ・業種を知る(大工・左官・板金・設備・内装・塗装・建具など)
- ・業者の規模(大規模・中規模・小規模)
- ・施工能力・業者登録の有無(500万円以下は無くてもよい)

資格者・実績・事前調査・保証・

- ・提案力(要望への助言と説明・設計図)
伝える・聞く・約束の厳守・記録・相性
- ・コミュニケーション
- ・住宅瑕疵担保責任保険加入業者



3. 見積依頼と見積書の見方



- ・同じ内容で複数の業者へ依頼(文書にまとめておく)
- ・内容の確認(仕様、数量、単価の記載はあるか)
- ・現場を確認したうえでの見積りか(インスペクション)
- ・見積の根拠となる図面、カタログなどがあるか
- ・概算見積か最終見積か
- ・予算はオーバーしていないか(追加工事の予測)
- ・値引き、サービスといかにも安くしていることを強調していないか
- ・リフォームの場合は箇所(部屋)ごとに分けてもらうとよい

御見積書

平成 年 月 日

〇〇様

株式会社 ○△建設
代表者
住所
電話

工事名 内外装リフォーム工事

工事場所 ○〇市○〇区

見積有効期限

見積金額 9,408,000円

消費税 円

	呼称	数量	単価	金額	適用
内外装リフォーム工事	式	1		8,133,540	
諸経費	式	1		826,460	
* ガス工事は見積計上しておりません 工事用電源、及び水は御支給願います					
小計				8,960,000	
消費税相当額				448,000	
合計				9,408,000	

4. 業者の決定



- ・断りは早く、はっきりと伝える
- ・契約前に再度確認・・要望と見積内容・図面・工期など
- ・契約を急がされていないか・・業者の都合？
- ・自分一人で決めず家族にも相談・・一人暮らしの女性注意
- ・これからの工程を聞く(引越し・仮住まい・物の片付け)

5. 契約を交わす

契約とは、誰が誰に、いつからいつまでに、どのような工事を、いくらで頼んだのかを書類にすること

注意！

- ① 工事内容や最終見積書に不備や変更がある場合は、それらが決まるまで契約はしない
- ② 契約書及び契約約款は、契約(捺印)までに必ず読む
- ③ 小額の工事の場合は、注文書、請書でもよい
- ④ できれば、契約場所は業者の会社がよい



6. 工事の実施

- ・工程表をもらう
 - ・近所への挨拶
 - ・工事中の確認と記録
- ・変更や不明な点は、早めに現場担当者と打ち合わせし、記録を残す(追加金額が発生の場合は早めに確認)



7. 工事完了



- ・完了時には、業者と一緒に必ず確認
- ・手直しや残工事があるときは、補修方法、工事日時を書面にして交わす
- ・工事費(残金)の支払いは工事完了後
- ・関係業者の一覧表をもらう
- ・工事関係書類(図面・見積書・契約書・カタログ・サンプル・取り扱い説明書・保証書)の保管

不具合箇所が見つかった時の対処法

- 不具合箇所や内容、日時を記録し、早く業者に連絡
- 業者と一緒に確認
- 原因や解決方法の説明を受ける
- 保証書(瑕疵保険)で保証内容を確認



注意！

保証期間は1年～2年と短い(民法では5年だが、契約内容により異なる)ので、こまめにチェックしておくとい

こんな業者は**要注意**！（クーリングオフができる）



- ・近所で工事をしているので、足場代が安くてすむ
- ・メンテナンスのいらぬ外壁材（当社オリジナル商品）を勧める
- ・モデル工事現場にしたいので安くする
- ・キャンペーン中なので安くできる
- ・無料点検（下水管・外壁・屋根・床下・小屋裏）と称して上がりこむ
- ・**その場で見積、契約**
- ・このままだと危険、倒壊すると不安にさせる
- ・着工金や契約金と称して、工事費の半分以上を請求する
- ・**火災保険でリフォームができる**
- ・当初は安い値段で契約し、工事が始まると追加費用を請求する