

タイトル：大規模改修の見積りを審査して欲しい

< 質問 >

大規模改修を予定しています、管理会社に要望を出し見積もり提出を受けていますが、その見積もりが妥当かどうかの審査もしていただけるのでしょうか、施工会社を変えるつもりは無いのですが、見積もりが適正かの判断をしていただきたいのですが。

< 回答 >

工事見積りが適正かを審査するには、建物診断から設計についても調査する必要があります。見積り金額の妥当性を審査するのなら数社の相見積りを取れば判断できます。

< 説明 >

マンションの大規模修繕で一般的に行われる方法(手順)としては、下記のようなことになります。

コンサルタントを決める。

建物診断(劣化診断等)を行い、今何をする必要があるのかを検討する。

修繕工事の設計図書を作成する。

施工業者の公募を行い、見積徴収を行う。

施工業者の選定を行い、業者決定を行う。

コンサルタントの施工監理のもと、大規模改修を実施する。

管理組合中心(コンサル協力のもと)に完成検査を行う。

長期修繕計画を再チェック(修正)し、今後に備える。

上記の ~ までの専門的な部分は、コンサルタントが行うが、管理組合(理事会 or 総会)とのコンセンサス(説明や了解)を取りながら進める。というのが大雑把ですが流れです。

当方として分らない部分は貴マンションの今回計画で、 、 がきっちりなされているのかです。きっちりなされているとした場合でも業者が一社というのは、見積内容の妥当性を判断しづらい部分です。普通は、競争原理を利用してよりよいものをより安くというのは、我々が利用する方法です、そのように複数の見積比較で判断されるのが良策だと思います。

従って、ご質問の「見積もりが妥当かどうかの審査」・「見積もりが適正かの判断」については、「施工会社を変えるつもりは無い」とのことですので、管理会社及び施工会社に直接今回の見積もりに関してご質問され、納得行く説明を受けることが最良かと判断します。

集合住宅改善センターには、コンサルタントを業務とする業務担当スタッフがおりますので、場合によっては、直接ご相談ください。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。