

ニュースレター 9月

2024. 9. 1 発行



今月はリフォームの諸経費の相場は？ 諸経費の意味・相場・内訳についてお届けします。



HPのお問合せはこちらから

リフォームの諸経費の相場は？ リフォームの見積り書に出てくる「諸経費」。今回はその意味や内訳、諸経費率は何パーセントの割合が相場なのかをご紹介します。どのような計算なのか説明をしながら業者も多くいますが、本当はとっても重要な部分になります。

1、「諸経費」とは？ リフォームの見積もり内訳に出てくる言葉



リフォームの見積りを業者からもらったことがある方は見たことがあるかもしれませんが、見積り内訳の中に「諸経費」という項目が出てきます。

しかも相見積りを取ってみるとわかりますが、「現場管理費及び諸経費」と記載されていたり、「廃材処分費及び諸経費」と、他の見積り費用と組み合わせて提示されることも多く、また、業者ごとに金額や他の工事金額に占める割合はまちまちのように思えます。

今回は、このわかりにくい「諸経費」について解説したいと思います。

たった一言なのですが、業者の経費に対する考え方や営業姿勢などを検討する上で参考になる部分ですので、ぜひ一読ください。

2、「諸経費」って説明しにくい経費？



例えば皆さんはスーパーなどでお買い物をするとき、自分で必要なものをカゴに入れ、レジで会計をします。野菜などを購入しようとする人が自らお店に向き、必要なものを自分で選びお会計をする訳です。

しかしリフォームはほとんどの場合、工事業者に自宅(現場)に来てもらい、建物の調査や採寸を行った上で見積り書や図面を作成してもらうのですから、直接工事に携わる方(例えば大工さん)の人件費や材料費(住宅設備や建築資材)といった直接的な工事費(以下「直接工事費」と言います)以外にも、

設計する人や工事連絡をするスタッフさんの人件費、そして事務所を維持するための経費(水道光熱費など)を別途に確保しておかなければ、工事会社を経営・運営することはできないのです。

一般的なリフォーム工事業者では、上記のような費用を見積金額に反映させるため、直接工事費などに対して一定の割合を掛け算して、「諸経費」を算出しています。

しかしながら、建築業界の人たちはそれが当たり前になっている割に、諸経費に含まれているものを正しく理解していない人も多く、一般消費者が諸経費に含まれるものについて質問すると正しく回答できないため、工事業者の不信感につながってしまうという事例も多く聞かれます。

少しでもお客様に安価で適正な工事を提供しようと考えている業者であれば、このような諸経費について正しい知識と理解を持っているはずですので、リフォーム見積りをもらう際に「諸経費」について説明を求めてみると業者選定の参考になることでしょう。

3、諸経費の内訳



ではあらためて具体的にどのような経費が「諸経費」に含まれているのかを考えてみます。

- ・水道光熱費
- ・通信費
- ・事務所や駐車場賃料
- ・営業担当者や事務員の人件費(現地調査や書類を作成する人の給料)
- ・交通費
- ・機材や車両リース料(使用料) など

また、これらの経費とは別に見積り計上されることがあるものとして、「現場管理費」や「書類作成手数料」「申請手数料」などがあります。

「現場管理費」はその名の通り、工事担当者や職人が適切な施工をしているか、指示通りのリフォームになっているかなどを確認する監督員の人の人件費のことです。一般的な建売住宅のように施工内容がある程度決まっているものとは異なり、発注主(施主)の好みや現在の建物の劣化状況に合わせて工事する必要のあるリフォームでは、特にこの現場管理が重要であると言えます。また「書類作成手数料」や「申請手数料」は、公的機関などに提出する独自の書類を作成するための人件費や納付手数料が含まれています。

4、諸経費の相場は8~22%以上と結構幅がある



上記のように諸経費には、実に多くの経費を含んでいる場合もあり、業者ごとに工事全体の費用における諸経費の割合はまちまちで、8~22%という業者が多いようで、中には諸経費率が30%以上という業者もいます。

諸経費を除いた全体の工事費が100万円であれば、8%なら8万円、30%なら30万円と、相当な幅があります。しかし「諸経費が30%だから工事費用の高い業者だ」と断定するのは早合点です。むしろ重要なのは、全体の工事費用とのバランスなのです。

諸経費率が低くても、その他の工事費用が全体的に高めであれば、最終的な総工事費はさほど安くはないはずですし、その逆に諸経費率が高くても、個々の工事費用が安ければ、前者の見積りと大差はありません。むしろ相見積りなどでリフォーム業者を比較する場合は、見積り書の「諸経費」だけを見るのではなく、「材料費」「工事費」「諸経費」のバランスを見て、全体の工事費用で比較するようにしましょう。

例えばユニットバスの入れ替え工事を検討する場合、「ユニットバス本体〇〇%引き」という部分だけに気を取られると、工事費用や諸経費が意外と高く、結局思ったほど安くなかった、ということもあります。

5、諸経費率は直接工事費の大小で上下するのが一般的



一般的に諸経費率は、直接工事費や全体の工事費が高いほど低くなり、安いほど高くなる傾向があります。同じ業者が作った見積りでも、諸経費率が必ずしも同じであるとは言えないのです。

工事の大小に関わらず、工事を始める際の手間(工事手配や近隣挨拶など)には大差がなく、書類を作成したり、材料を発注する手間は、工事の大小に関係なく常に発生することから、工事金額が小さいほど諸経費率を高くしている業者も多くいます。そういった業者においては、諸経費の取り扱いについて担当者に尋ねてみることで、経費意識が営業担当者にまで行き届いているかを見抜くことにもつながりそうです。

6、悪質な業者は諸経費で騙すことも

変動しやすい性質を持った「諸経費」を、悪質な業者は逆手に取って騙す事例もあります。こういった業者を排除するためにも、チラシだけでなく安易に契約せず、見積り書を確実に手渡ししてもらい、不明なところはしっかりと説明してもらうようにしましょう。また、諸経費と全体工事費のバランスを考慮して、全体的に納得できる提案をしてくれた業者と付き合うようにすることが、安心して満足度の高い工事に直結するのです。

土木
建築
リフォーム

株式会社 渡辺組
本社 海津市海津町高須町720-1
0584-53-0174

E-mail info@watanabegumi-kaizu.com

URL http://www.watanabegumi-kaizu.com/



*毎月皆様の暮らしのお役立ち情報をお届けしています。何かお気付きの事や知りたい事などございましたらいつでもご遠慮なくお申し付け下さい。皆様のご意見ご感想を元にお役に立てれば幸いです。