

見積もり 契約について

豆知識

保証、保障、補償の違い

契約書によく出てくる「ホショウ」。それぞれの意味を正しく理解しておくトラブルの防止につながります。



保証

損をさせないと約束すること

損をするとは決まっていない段階で約束するもの。具体的な行動はともなわず責任を持って約束をするのみ。

保障

損をしないように守ること

損をすることが見込まれるとき、その損から具体的に守るための行動や仕組み。



補償

損をしたら損害を埋め合わせすること

損をしてしまった場合、損した分だけ埋め合わせをすること。「補償」のみが損をした後についてのこと。



はじめに

家づくりのイメージが固まり、土地が決まったら、いよいよ本格的な家づくりスタート!

間取り・見積もり書を検討し、依頼先を決める最大の悩み所であり、ここでの判断が成功の鍵を握ります。

理想のマイホームを建てるため、押さえておきたいポイントを見ていきましょう。

まずは押さえておきたい!

会社検討から契約までの流れ

1



プラン・見積もり書を依頼する

依頼したい住宅会社を数社に絞り込み、それぞれの会社に予算や要望を伝え、間取りプランと見積もり書を出してもらおうよう依頼します。

2



依頼先を決める

提案プランと見積もり書もらった後、内容を比較検討し、自分たちの思いをどう形にしているかや、希望する内容になっているか、予算内に収まっているかなどを確認し、依頼先を決定します。

3



契約書を交わす

間取りプラン、見積もり書の内容に納得できたら、いよいよ契約となります。後々トラブルが発生するのを防ぐためにも、契約書にしっかり目を通し、理解・納得をした上で契約することが大切です。

見積もり書をきちんと理解し、住宅価格の予算オーバーを防ごう!

家づくりの見積もり書には、「予算の把握」という大きな役割があります。予算オーバーを防ぐためにも、見積もり書をしっかり読み解けるようにしておきましょう!**見積もり書は金額の見通しが立つこと以外に、間取りやデザインの完成イメージが具体化でき、建築側と意見交換をしたり、すり合わせをすることもできます。**完成図をイメージしつつ予算に応じて建築費を調整できるので、ベストな価格で希望に沿った家を建てられます。全体の費用比率と各項目費用の双方を確認することで、予算配分のチェックにもつながります。家づくりを成功させるために、有効活用していきましょう。



見積もり書のチェックポイント!

ポイント

1

必要な費用が全て含まれているか確認しよう

建築費用は大まかに分けて、本体工事費、屋外給排水や電気工事、地盤補強などの付帯工事費、設計費や登記、税金、住宅ローン手数料などの諸費用、消費税があります。**完成までに必要な費用がすべて含まれているか**をチェックした上で、自分たちの予算内に収まっているかを確認しましょう。

ポイント

2

内訳もチェックしよう

自分たちが打ち合わせで選んだ**設備や部材・建材が記載されているか、数量や単価が正しいか**をチェックしましょう。詳細や数量のない「〇〇工一式」などとだけ書かれた見積書しかもらえない場合は要注意です。その「一式」に**何が含まれているのかを書面で確認**しましょう。工事金額と内容をしっかり見極め、疑問点があれば担当者に確認しておきましょう。

ポイント

3

予算オーバーになったら?

マイホームで実現したいことの**優先順位をつけ、どんなことにこだわり、何を諦めるのかを明確**にしましょう。優先順位の高い要望には費用をかけてこだわり、**予算をかけるところとかけないところのメリハリをつける**ことが満足度の高い家づくりにつながります。

なお、できるだけ安く建てたいと、**重要な構造材や性能面の予算を削ってしまうのは危険**です。住まいの安心・安全や住み心地は確保した上で、優先順位の高い要望を残すやり方で、コストを調整しましょう。また、無理な値引き交渉は、**素材のグレードを下げたり、職人の工期を短縮する**などを起こしてしまい、家の品質を落としかねないので注意しましょう。

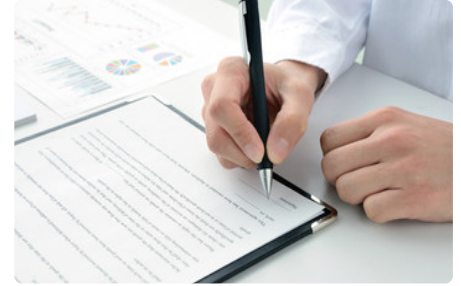


契約書をきちんと確認しよう!

最終の間取り図、見積もり書の内容に納得したら、いよいよ最終的な契約を結びます。契約を交わした後では変更が難しかったり、可能だとしても追加費用や、追加の工期がかかるのが大半なため、十分確認し納得した上で契約書に判を押しましょう。

【契約の種類】

土地購入時に交わす「土地売買契約」、建築士事務所と契約する際の「建築設計・監理業務委託契約」、住宅会社と建物工事に関して交わす「工事請負契約」があります。



【契約書類は事前にもらおう】

契約書類は数も多く複雑です。必要な書類がそろっているか確認した上で、事前に書類のコピーをもらって自宅で隅々まで読んでおきましょう。疑問点がある場合、契約前に担当者に確認し、解決してから契約に進むようにしましょう。

契約書のチェックポイント!

ポイント

1

竣工(完成)や引渡しなどの期日が明記されているか確認しよう

着工、竣工、引渡しの日付は遅れや延期、トラブルの原因になります。きちんと打ち合わせ通りに期日が明記されているかを確認しましょう。

ポイント

2

支払い時期、金額は正しく記載されているか確認しよう

契約書には工事代金の支払い時期と金額も記載されます。打ち合わせ通りになっているか確認しましょう。

ポイント

3

ローン特約条項が明記されているか?

住宅ローンの申込は一般的に契約時に行われますが、万一、ローンが借りられなかった場合は、契約を白紙に戻すことができる「ローン特約条項」が明記されているかを確認しておきましょう。

🤝 建物のプランが決まってから契約を結ぼう

契約前にプランを作成し、何度か打合せを重ねていき、建物のプランを明確にしていきます。プランについては、仕様書や平面図、立面図など、設計図書に反映していかなければなりません。そうして**プランが固まり次第、建設工事請負契約書という書類に互いに署名・押印をすると契約が成立します。**

間取りすら明確でないにも関わらず、契約だけ先にしてしまう方もいますが、契約に縛られてしまっているため、プラン調整による価格交渉なども不利な状況となってしまう、**思い通りに家づくりが進まない**という事があります。**契約を結ぶ際には、しっかりとプランが確定してから結ぶ**ようにしましょう。



📄 約款のおもなチェックポイント

約款は大事な書面のため、以降に挙げる点のみを確認すればよいというわけではありません。ここで挙げる項目は最低限度のものだと理解しておき、書面には隅々までしっかり目を通して理解するようにしましょう。

- ◆ 施工の技術基準について ◆ 工程表について ◆ 設計図書に適合しない施工ではないか?
- ◆ 第三者の損害はあるか? ◆ 完成検査の実施について ◆ 工事内容・請負代金・工期の変更について
- ◆ 違約金について ◆ 契約解除について ◆ 瑕疵担保責任と保証について

■ 建設工事請負契約書について

「建設工事請負契約書」では、以下の項目が明確であることを確認しなければなりません。

建設工事場所

どこに建築するかを明確にします。

注文者と工事請負者

「注文者」とは施主のことです。契約の当事者を明確にするのは当然ですね。

工事監理者

工事監理者とは、設計図書通りに建築しているか、施工ミスをしていないかといったことを現地で確認する重要な役割をこなす人です。工務店の従業員がすることもあれば、外部の建築士に委託する場合もあるでしょう。但し、工事監理者が実際には現場に来て、監理業務を適切に実行しない工務店やハウスメーカーが多いため、契約前に実態を聞いておくといよいでしょう。返答次第では、第三者の住宅検査を入れるといった対応も検討が必要です。

工事請負代金

請負代金を明確にします。必ず、契約書には見積もり書も添付して頂くようにしましょう。

着工日・完成日・工期

工事に着手する日(着工日)や完成予定日を明確にします。注文者(施主)がそれほど急いでいない場合であっても、工務店側の都合でどんどんスケジュールを後回しにされては困りますね。着工日と完成日を明確にすれば自然と工期もわかります。

引渡し日

完成日が明確な場合、引渡し日は記述する必要があるのかと疑問を持つ人もいますが、これも必要な情報です。

家づくりにはいくつかの山場となる契約があります。それぞれが重要なため、事前にどういう契約があるのか理解し、じっくりと検討した上で進めるようにしましょう。一度交わした契約を破棄するのは気が引けてしまう人もいますし、違約金もそれなりにかかってしまいます。

決して、勢いに押されて進めないように気をつけましょう。人生最大の買い物と言われる

「マイホーム購入」では、見積もり、契約どちらも様々な項目があり、注意が必要なのが分かります。どちらにしても大切なのは、理解し、納得するまで、しっかりと向き合うことです。

マイ窓では、様々なお悩みを親身になって一緒に考え、アドバイス致します。

どうぞお気軽にご相談ください。



会社概要

Company Info

会社名

株式会社マイホームの窓口

所在地

〒730-0846 広島県広島市中区西川口町17-26 シャイン舟入101

TEL

082-942-0600

FAX

082-942-0609

来店予約・お問い合わせはこちら

<https://www.mymado.jp/shop>

