

## 建物竣工までの流れ …設計業務をご理解いただくために

設計契約までに数回の打合せを行って、“お互いの信頼関係の構築”、“本質的な部分の掘り下げ”ができた段階でプレゼンテーションを実施します。  
建物は状況や環境、お客様によって異なり、お互いにとって最善を見つけ出す為この進め方を選択しています。

受 付	<input type="checkbox"/> 面談 <input type="checkbox"/> 計画概要のヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地探しからのご相談も可能です。この段階で費用は発生しません。</li> </ul>	… 無報酬
▼			
初回打合せ	<input type="checkbox"/> 要望の聴取 <input type="checkbox"/> 敷地調査・役所調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地探し等で依頼があれば、敷地調査のため現地に伺って、その土地の特性を調査し、諸官庁に問合せで法的な条件を整理します。</li> </ul>	… 無報酬 (交通費・調査実費のみ精算)
▼			
プレゼンテーション	<input type="checkbox"/> プラン・模型による提案 <input type="checkbox"/> 設計見積の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ラフプランを作成して、平面図とパースや模型によるプレゼンテーションを実施します。</li> </ul>	… プレゼンテーション代 ¥100,000～ ※設計見積の提出（キャンセル時のみ精算）
▼			
■ 基本設計			

設 計 契 約	<input type="checkbox"/> 建築士業務委託契約 <input type="checkbox"/> 重要事項説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所定の契約書により契約し、正式の設計依頼とさせていただきます。その際、設計・監理業務の概要および建築工事全般に関して説明します。</li> </ul>	… 第1回設計監理料支払 契約金額の20% (設計着手、基本設計完了時)	2 ヶ 月 }
▼				
初回打合せ	<input type="checkbox"/> 基本プランの検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 打合せにより基本プランをより具体的なプランに作り替えていきます。</li> <li>・ 建物の構造について、専門家による検討も並行して進めていきます。</li> </ul>		
▼				
■ 実施設計				

実 施 設 計	<input type="checkbox"/> 詳細プランの検討 <input type="checkbox"/> 本見積り図面の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仕上げ材・設備機器など細かい内容を決定し、よりプランを具体的にします。</li> <li>・ 実際に工事で使われるための詳しい図面を作成します。</li> </ul>	… 第2回設計監理料支払 契約金額の20% ※実施設計完了時請求書発行	4 ヶ 月 }
▼				
本 見 積 り	<input type="checkbox"/> 施工業者に本見積りを依頼			
▼				
見 積 り 調 整	<input type="checkbox"/> 本見積りの金額調整 <input type="checkbox"/> 予算内の仕様変更検討 <input type="checkbox"/> 工事契約金額の決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施設計で作成したプランをもとに予算内を目標に工事業者の見積り検討と建築工事費の調整を行います。</li> </ul>		
▼				
確 認 申 請	<input type="checkbox"/> 役所事前協議 <input type="checkbox"/> 建築確認申請手続き		… 第3回設計監理料支払 契約金額の20% ※確認申請手数料別途	
▼				
■ 施工監理				

工 事 着 工	<input type="checkbox"/> 工事契約 <input type="checkbox"/> 地鎮祭 <input type="checkbox"/> 建築工事の開始 <input type="checkbox"/> 現場監理の開始	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定した工事会社と工事請負契約を結びます。</li> <li>・ 設計図書に従って、各工事が確実に施工されているかを監理・記録します。</li> <li>・ 定期的に現場で施工状況を施工業者立会いで検査・確認し、依頼主への報告を行います。</li> </ul>		6 ヶ 月 }
▼				
上 棟	<input type="checkbox"/> 役所中間検査 <input type="checkbox"/> 構造体の完成 <input type="checkbox"/> 上棟見学会(任意)		… 第4回設計監理料支払 契約金額の20%	
▼				
竣 工	<input type="checkbox"/> 役所完了検査 <input type="checkbox"/> 設計事務所による竣工検査 <input type="checkbox"/> 建物の完成・引渡し <input type="checkbox"/> 竣工見学会(任意) <input type="checkbox"/> 竣工写真撮影	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事元請業者、施主、設計者立会いのもと、最終的な工事の仕上がり具合を検査します。</li> <li>・ 不備な点が全て改善された後に、施主への建物引渡しが行われます。</li> </ul>	… 第5回設計監理料支払 契約金額の20% 追加等最終設計監理料精算	

### ■ 別途費用

2007/06/20の建築基準法改正により建築確認の作業が大幅に増えておりますので、恐縮ですが戸建て住宅の場合一律20万円の費用をお願いしています。

戸建て住宅以外は、実費をお願いいたします。

確認申請以外で申請の必要な場合(道路申請・景観に伴う申請・開発行為申請・フラット35申請その他同様な申請)については状況に応じて実費精算をお願いする場合があります。

## 設計料について・設計料金表

### □ 設計料金表

工事費 (円)	第1類 (%)	第2類 (%)	第3類 (%)	第4類 (%)
2,000万				13~17 ※1
3,000万	8	15	15	13
5,000万	7	12	12	10
1億	6	8	8	8

※1 料率 (%) は、構造によって異なります。(木造: 15%, S造・RC造: 17%)

※注 2,000万以下の住宅に関しては、最低200万円の設計料としています。

※注 上記に記載のない範囲に関しては、金額にあわせて料率を按分して算出します。

### □ 建築種別

- ・第1類 工場、車庫、格納庫、市場、倉庫等の簡易なもの
- ・第2類 体育館、観覧場、学校、研究所、庁舎、事務所、駅舎、百貨店、店舗、共同住宅、寄宿舍、診療所 等
- ・第3類 銀行、美術館、博物館、図書館、劇場、公会堂、映画館、オーディトリウム、旅館、クラブ、ホテル、料理店 等
- ・第4類 戸建て住宅 (木造、鉄筋コンクリート造、組積造 等)

□ 内装設計については設計監理料を工事費の15~20%として、詳細はご相談のうえ決定させていただきます。

□ 構造設計料は別途とします。

注 構造設計料に関しては工法によって異なります。

(例) 設計料の算出方法 (第2類非木造建物 建築工事費 2,000万円、構造設計料率 22%の場合)

- |                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1. 木造2階建てでは、特殊な構造でない限り構造設計料はかかりません。 | 設計・監理料 : 2,000万円 X 15% = 300万円 |
| 2. 木造3階建ての場合は、設計料の15~20%になります。      | 構造設計料 : 300万円 X 22% = 66万円     |
| 3. 非木造の場合は、設計料の22~25%になります。         |                                |

□ 電気・設備設計料は別途とします。(※通常の住宅の設計では掛からない場合が多いです。)

□ 交通費は別途請求させていただきます。

□ 消費税は全て別途にかかります。

## その他諸経費について (参考資料)

新しく家を建てる場合、設計料や建設費のほかにも幾らか諸経費が発生します。

ここではそのような諸経費について、その一部を参考例を交えてご紹介します。

設計契約時	印紙税	契約書印に貼る印紙代
建築請負契約時	印紙税	工事契約書に貼る印紙代
登記時	登録免許税	土地や建物の所有権を登記する際にかかる税金
	登記費用 (所有権)	所有権登記の代行費用 (司法書士報酬)
	登記費用 (表示登記)	建物の表示登記の代行費用 (土地家屋調査士報酬)
融資手続き時	印紙税	ローン契約に貼る印紙代
	登録免許税	ローンを借りた際、抵当権設定登記にかかる税金
	登記費用 (抵当権設定登記)	抵当権登記の代行費用 (司法書士報酬)
	融資手数料	融資元の金融機関に支払う事務手数料
	ローン保証料	連帯保証人を立てる代わりにする保証保険
	団体信用生命保険	返済中に死亡した際に肩代わりしてくれる保険
	火災保険	建物の火災保険は加入が義務付けられています
その他	固定資産税	住宅を建てた後、毎年かかる税金 (評価額×標準税率1.4%)
	都市計画税	住宅を建てた後、毎年かかる税金 (評価額×標準税率0.3%)
	不動産取得税	土地や不動産を取得した際に一度だけ課税されます
	消費税	建物工事費・ローン手数料・登記費用・設計料にかかります

諸経費参考例 (※あくまでも目安であり、各種条件により変化します)

	建築本体工事費 1,500万円の場合	建築本体工事費 2,000万円の場合
	¥1,000-	¥1,000-
	¥15,000-	¥15,000-
	¥90,000-	¥120,000-
	¥115,900-	¥115,900-
	¥20,000-	¥20,000-
	¥48,000-	¥64,000-
	¥29,800-	¥29,800-
	¥31,500-	¥31,500-
	¥312,200-	¥416,000-
	¥33,720-	¥44,960-
	※1	※1
	※1	※1
	※1	※1
	※1	※1
	(別途) ¥858,535-	(別途) ¥1,133,860-
合計	¥697,120- ※2	¥858,160- ※2

※1 上記の金額以外に不動産取得税が不動産取得時に、火災保険料、都市計画税、固定資産税が毎年かかります。

また、カーテン・ブラインド、空調機器、外溝工事費、引越し費用等が別途かかる場合があります。

※2 上記金額は建物の構造、借入れ金額、借入れ機関等の各種条件により変化しますので目安としてご覧ください。