

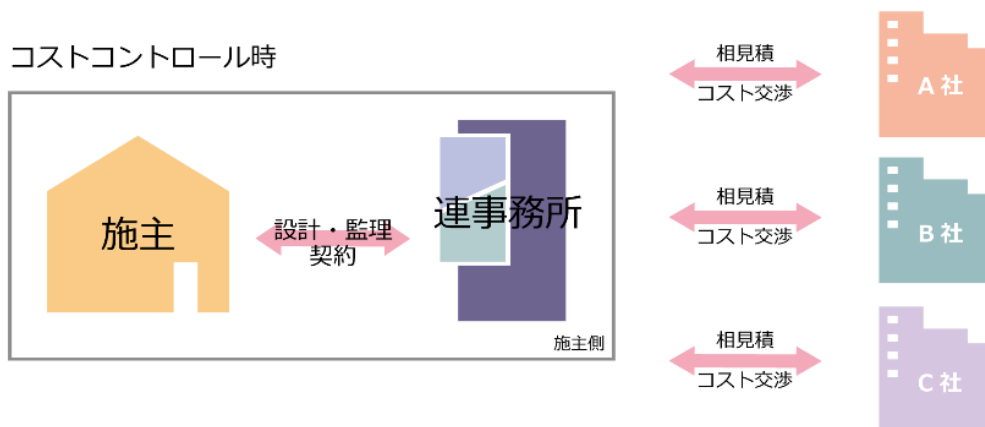
■設計・監理料+コストダウン成功報酬

○設計・監理料

当事務所の設計・監理料は国土交通省、告示15号をもとに、業務報酬を算定しております。設計の難易度、敷地の特殊性といった状況により、個々の物件ごとに設計・監理料のお見積もりを致しますが、別紙にありますように延床面積に対しての設計監理料率で概算することができます。木造の2階建てで2500万円であれば13.5%、2750万円では13%というように面積によって料率は異なります。これが木造3階建てや鉄筋コンクリートや鉄骨造になりますと、構造設計の協力事務所に依頼するため、その技術料が各2%プラスされます。※当事務所は、設計だけの業務は基本的に行っておりません。工事監理を行うことにより、設計通りに工事が行われているかのチェックができ、現場で様々な調整をおこなうことにより建物の質が確保されるからです。

○コストコントロールのプロセスとコストダウン成功報酬

当事務所の特徴として、リーズナブルにコストダウンできることがあります。その一部をコストダウン成功報酬として頂いております。当事務所独自のノウハウによるコストダウンを双方で享受するという考え方で。



当事務所は3つのステップでコストコントロールを行なっています。

〈ステップ1〉実施設計図書をまとめ、3~4社の相見積を実施します。→1割程度コストダウンが図れます。

〈ステップ2〉最安値から2社を選定し、見積内訳からコストダウン項目をリストアップして、施主と共にコストダウン項目を選定し、再見積もりを依頼します。リストは〇〇を●●にするとマイナス□□万円、という分かりやすい表現で、施主の予算に応じて選定することが可能です。→更なるコストダウンが図れます。

〈ステップ3〉2社の再見積書をベースに単価比較によりコスト交渉をして、最終金額を出してもらいます。最もコストダウンが図れた1社と工事契約に進みます。→成功コストダウン金額の半分が報酬

※このプロセスの中で、ステップ1は相見積という競争原理によるコストダウン(他の事務所も実施している方法)、ステップ2はグレードダウンを含むコストダウン+競争原理によるコストダウン(当事務所の特徴ではありますがグレードダウンを含んでいるので当事務所の成功報酬としては馴染まない)、ステップ3は当事務所独自の単価紹介交渉によるコストダウンであり、成果として明確に出てきますので、この半分を成功報酬としています。

→コストコントロール成功報酬(税別) = ステップ3におけるコストダウン金額(再見積金額 - 最終金額) ÷ 2

* 2で割る意味は、コストダウンの恩恵を施主と設計側の双方で享受するという考え方で。

○お支払い時期

契約時に5分の1、確認提出時に5分の1、実施設計完了時に5分の1、工事契約時に5分の1＋コストダウン成功報酬、上棟時に10分の1、工事完了時に10分の1の支払と6回に分けてのお支払いとなっております。

○調査企画設計業務

建物の面積や構造、設備などが未確定な状況においては、設計監理契約をするのは不安であるというケースもあるかと思えます。当事務所では、仮契約という扱いで「調査企画業務委託契約」をするシステムを設けております。一般住宅では10万円(税込)、一般住宅以外では20万円(税込)で現地調査、法令調査、基本設計(平面計画、断面計画、立面計画、構造計画、設備計画)を行い、概算見積書をお作りいたします。

※実施設計に進まれる場合は、設計・監理料から調査企画業務委託契約料(10万または20万円)は差し引かせて頂いております。