

mSA STUDIO

Masahiro Suzuki Architects STUDIO

あなたと共に新たな持続的な価値を生み出していきたい

Contents

Flow 設計からお引き渡しまでの流れ

設計業務フローチャート	2/11
ご相談	3/11
基本設計・実施設計	4/11
本見積もり・確認申請	5/11
工事監理	6/11

FAQ よくあるご質問

お客様と設計事務所と施工会社の関係は？	7/11
デザインの要望に応じてくれますか？	8/11
見積もりは？・完成後にトラブルが起きた場合は？	9/11

Fee 設計料

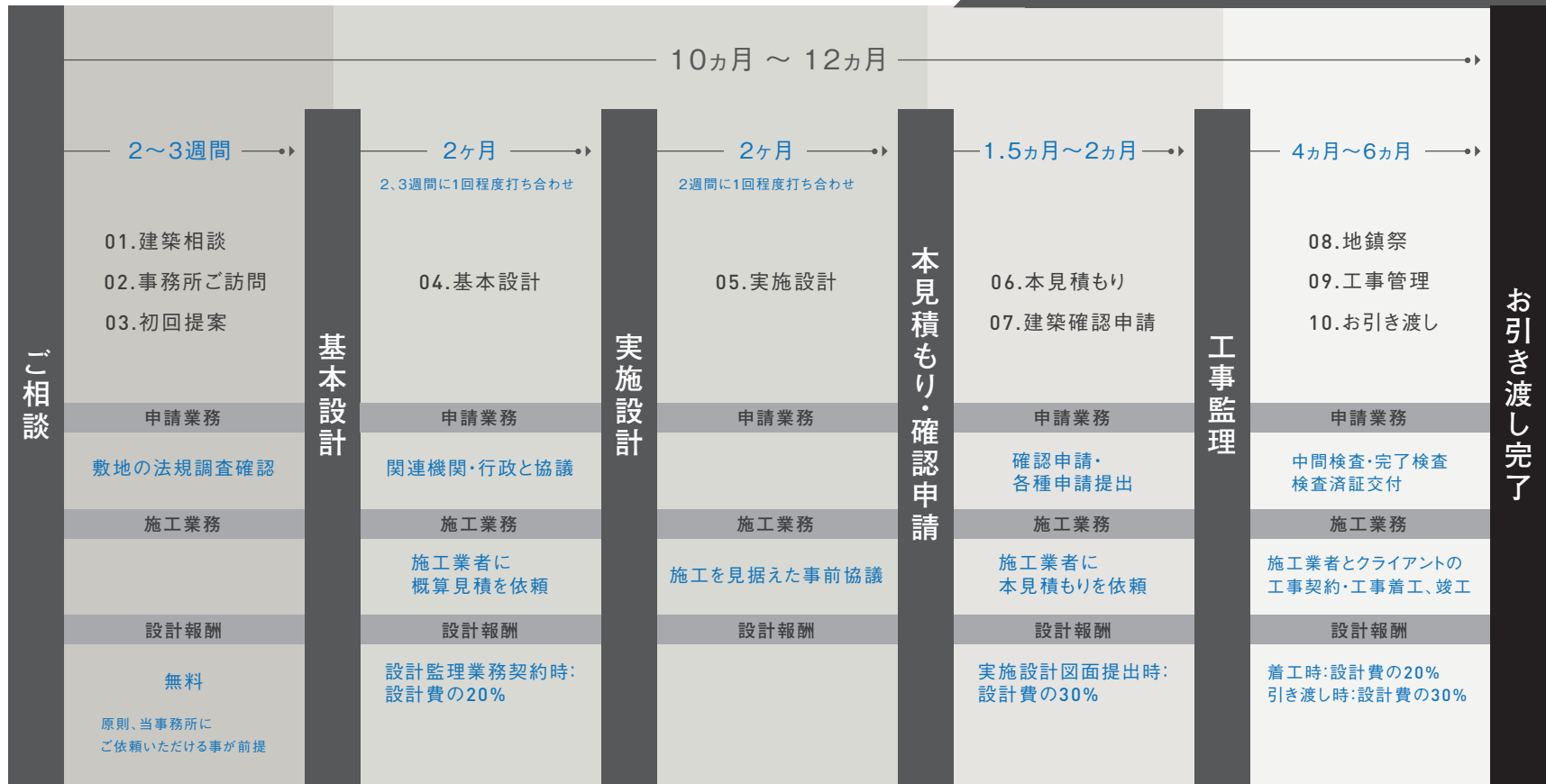
設計料金の算出方法・設計料金の目安	10/11
-------------------	-------

About	11/11
-------	-------

Flow

設計からお引き渡しまでの流れ

GRAPH 01 設計業務フローチャート



*上記スケジュールは一般的な新築戸建住宅の場合です。規模の大きな建物の場合は工期が長くなり、店舗やインテリアの場合は工期が短くなります。

*近隣状況や行政との折衝などによりスケジュールが遅延する場合がございます。



STEP 01 | 建築相談

お電話、メールなどでお問い合わせください。お客様の簡単なご要望をお伺いいたします。敷地が決まっている場合や購入を検討されている敷地がある場合には、住所をお知らせ頂ければ、お会いするまでに法規や現地の事前調査をいたします。

お問い合わせ先 [Mail: info@msa-studio.net](mailto:info@msa-studio.net)

STEP 02 | 事務所ご訪問

事務所にご来訪いただき、家づくりに対するご要望やご予算、趣味嗜好をお聞かせください。当事務所が設計した物件の作品集もご覧いただけます。ご希望でしたら、実際に物件をご見学いただくことも可能です。**その後、初回提案をご希望されるかをご判断ください。**

CHECK

初回提案までは無料とさせていただきます。

(原則、当事務所にご依頼頂ける事を前提とさせていただきます。)

STEP 03 | 初回提案(企画設計プレゼンテーション)

お客様のご要望やご予算、想いを踏まえて初回提案をさせていただきます。イメージがしやすいように、図面の他に模型やCGなどを使用したご提案をさせていただきます。

STEP 04 | ご契約・基本設計



初回提案(企画設計)のプレゼンテーションが気に入っていただけましたら、より具体的な基本設計を行います。お客様のご要望をより細かく伺いながら、満足の行くまで打ち合わせを行い、主に建物の構造・設備・諸室の構成・開口部の位置や使用素材などを決めて行きます。初回提案から更に詳しくご要望を反映させていくのが、この基本設計になります。

この段階で概算工事費や資金計画もたてていきます。

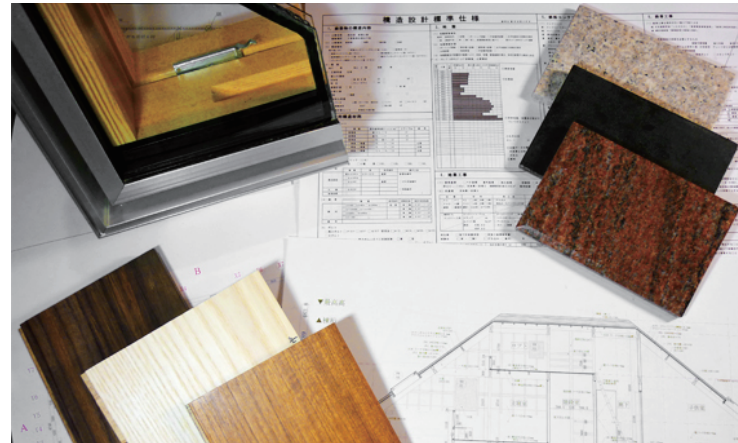
CHECK

基本設計に進む前に設計監理委託契約を結ばせて頂き、お互いが責任を持った関係のパートナーとなります。

期間 2ヵ月程度

打ち合わせ 2~3週間に1回程度

STEP 05 | 実施設計



基本設計がまとも次第、正確な工事費を積算するために、実際に工事をするための正確な図面作成を行います。お客様と細かな部分の打ち合わせを行い、希望する建物へと具体化していきます。

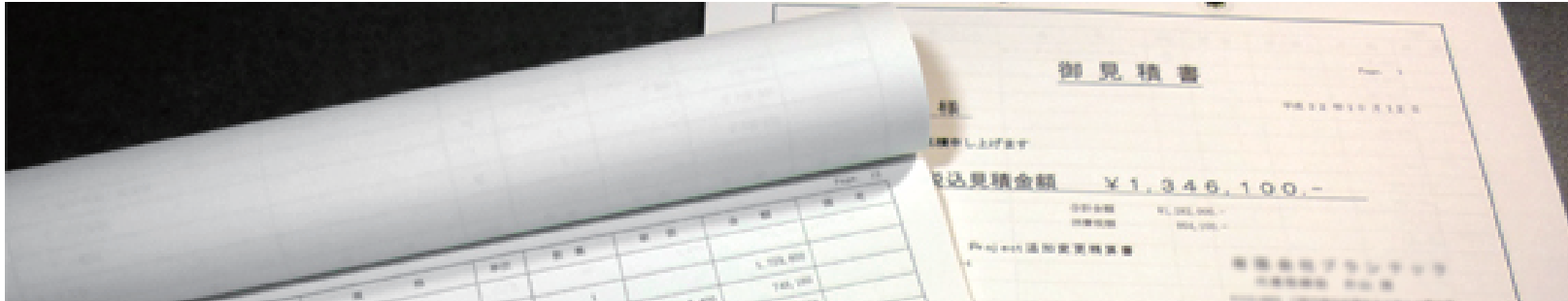
CHECK

実施設計図面とは、配置図・各階平面図・立面図・断面図・展開図・構造設計図・設備設計図のほか、使用する材料や製品名を具体的に指示した仕様書のことです。

この図面を元に実際工事が進むため、最も重要な設計図書となります。

期間 2ヵ月程度

打ち合わせ 2週間に1回程度



STEP 06 | 本見積もり・施工会社の選定

実施設計図面がまとまった段階で、施工会社（実際に建築物を建てる会社）を選定するべく本見積もりを依頼します。施工会社から提出される詳細見積書は専門的なため、一般の方では正確に判断することが難しいものになっています。提出された工事見積書が適正価格であるかどうかをお客様の立場でチェックします。予算内で納まるように各施工会社と調整致します。

CHECK

施工会社が決定すると、工事費の支払い方法・時期・金額を調整し、当事務所立ち会いの上でお客様と施工会社が契約書を交わします。

STEP 07 | 建築確認申請

工事に着手する前に、この計画が建築基準法に適合していることを証明するために、建築確認申請書を提出し、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けます。（建築基準法第6条）

期間 通常3週間ほどで建築許可がおります

POINT | 相見積もりについて

B 施工会社を
採用！



設計事務所

A 施工会社	B 施工会社	C 施工会社
見積書	見積書	見積書
●●円	▲▲円	●▲円

	A 施工会社	B 施工会社	C 施工会社
評価	コスト 高 技術 ◎	コスト 中 技術 ○	コスト 低 技術 ×

基本的に本見積もりは数社への相見積もりとなり、技術面、コスト面を総合的に判断し、一番合った施工会社を選定致します。施工会社の選定は、当事務所でお付き合いのある施工会社の中で、最もお客様の建物を建てるのに適した施工会社を選定するようにしております。時には、匿名で依頼する場合や、新規の施工会社に依頼する場合もございます。

お客様の方で、施工会社をご指定いただく事も可能です。



STEP 08 | 地鎮祭

ご希望のお客様には、工事着工前に地鎮祭をおこないます。
(地鎮祭はお客様と工事の安全を願っておこなうものです。)

STEP 09 | 工事監理

工事の進行を円滑かつ精巧に行うために、事前に施工会社と定例会議を行い、問題が無いことを確認しながら進めていきます。そして、設計図書通りに施工がなされているか、お客様の代理人として工事内容を確認し、必要に応じて施工会社へ手直し等の指示を行います。**施工会社に対して設計事務所は第三者の見地から工事を監理するため、よりの確な指摘と是正を求める事ができます。**お客様には、最終的な仕上げや素材、色の検討を行うため、現場での打ち合わせをお願いしております。

期間 4～6ヵ月

STEP 10 | お引き渡し

建物完成後、関係諸官庁の検査及び当事務所の最終検査を行います。その後、お客様の検査を当事務所と施工会社との立ち会いの上で行い、検査及び手直しがすべて完了した後にお客様へ正式にお引き渡しを行います。

POINT

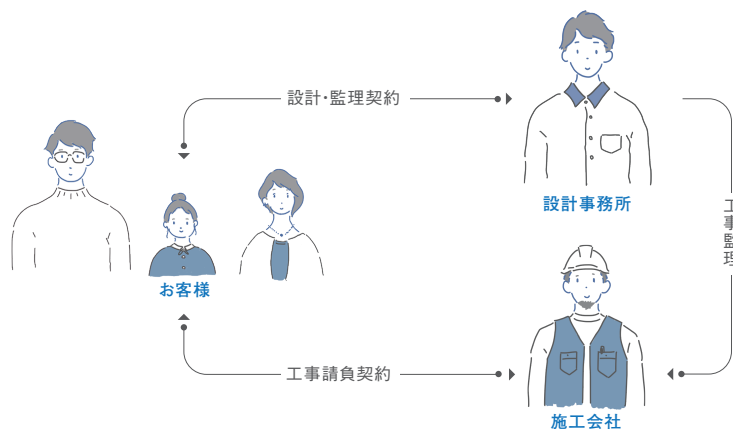
お引き渡し後の メンテナンスについて

お客様へお引き渡し後、当事務所と施工会社とで、定期検査やヒアリングを行い、もし不備な箇所があれば対応方法を検討し、**早急に補修するよう施工会社へ指示します。**もちろん、入居後いつでも不備な箇所があればご対応いたします。また、家族構成やライフスタイルの変化等により増築・改築・模様替えなどの必要性が出てきた場合、これらに対しても**適切なアドバイスをさせて頂きます。**私共は、お客様と共にその土地、建物の永続的な価値を生み出していきたいと思っております。

FAQ よくあるご質問

Q. お客様と設計事務所と施工会社の関係は？

CASE 01 | 設計事務所に設計を依頼した場合

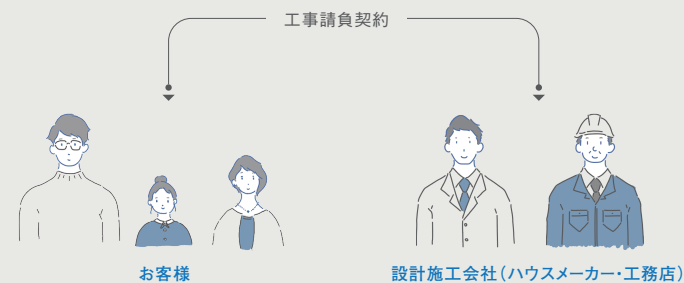


設計事務所と施工会社との間に利害関係が無い事が最も大きな特徴です。設計事務所はお客様の代理者として、施工会社から提出される見積書の査定と調査を行い、工事が設計図通りに施工されているかを確認し、お客様に報告いたします。そして、工事監理者という立場でプロジェクトのトップに立ち、施工会社をも監督し、必要があれば工事の是正を指示します。

CHECK

お客様の利益を最優先に考えた指示は、時に施工会社と衝突する事がありますが、そこに設計事務所が行う工事監理の真の価値があります。

CASE 02 | 設計施工会社に設計を依頼した場合



自社で設計・施工・工事監理を行います。自社で工事を監理するために、会社の利益に反するケースが多く、適正な是正指示ができない等、監理者という立場に矛盾が生じてしまうのが現状です。

CHECK

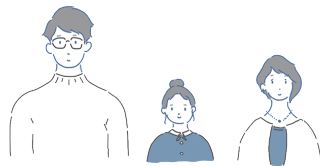
提出される見積りや提案についてはお客様が直接対応しなければならず、トラブル(工事中に設計図書と違う施工がなされていたり、竣工後の不具合など)が起こった時も、お客様自身で対応しなければなりません。

Q. デザインの要望に答えてくれますか？

CASE 01 | 設計事務所に設計を依頼した場合

Request

天井を丸くしたいの
ですが、可能ですか？



お客様

Reply

この空間ならこんな形のまる天井が
素敵ですよ！

天窗をつけて星が見えるようにしたら
もっと楽しみが増えますね！

施工をこうすれば可能で、費用も比
較的安くできそうです！



設計事務所

設計事務所は、設計の自由度が高くデザイン力が売りで、変形地・狭小地・ローコストをはじめ敷地特性や環境を生かし、お客様の立場でプランを作ります。図面の他にCGや模型による提案を行うので、空間的に複雑な構成でも視覚的にわかりやすく、お客様の新たな要望が出し易い打ち合わせを行います。

CASE 02 | ハウスメーカーに設計を依頼した場合

Reply

丸い天井はオプションになります。



ハウスメーカー

品質は一定以上の水準であり、価格も幅広く選べるが、メーカーによって自由度の幅はまちまちである。企画商品が多く、要望のほとんどはオプションでの対応となり、空間的により良くなるかというプロとしての提案は期待できない。設計者と直接話しができないことが多く、営業者と打ち合わせになることがある。

CASE 03 | 工務店に設計を依頼した場合

Reply

丸い天井は作った経験が無いので
できません。



工務店

社長や設計・施工担当者と直接話ができ、頻繁に打ち合わせができるなど融通が効きくので頼り甲斐がある。施工経験がベースになるので斬新なプランへの対応は未知数で、デザインや間取り、インテリアのセンスは設計事務所やハウスメーカーと比較すると劣る傾向にある。

Q. 見積もりは？

CASE 01 | 設計事務所に設計を依頼した場合

Reply

施工会社からの見積もりを設計事務所が適正な価格かどうかをチェックします！



設計事務所

施工会社数社への相見積もりを取り、競争により工事費の低減をはかります。一般的なイメージとして、設計事務所に頼むとコストがかかると思われていますが、実際にはそんな事はありません。

Q. 完成後にトラブルが起きた場合は？

CASE 01 | 設計事務所に設計を依頼した場合

Reply

設計事務所が中立の立場で専門的に判断し、施工会社と三者で話し合いの上、解決します！



設計事務所

トラブルの対応はもちろん、増築・改築・模様替えなどの必要性が出てきた場合も、お客様の立場で適切なアドバイスいたします。お客様とは一生のお付き合いなので、しっかりと対応させていただきます。

CASE 02 | ハウスメーカー

Reply

お客様でチェックをお願いします！



ハウスメーカー

外注の設計依頼料や莫大な広告・宣伝費が、見積もりに含まれており、純粋な工事費用を知ることができない。

CASE 03 | 工務店

Reply

お客様でチェックをお願いします！



工務店

工事費のチェックや工事監理をすべて工務店が行うため、工務店主導型の施工になりがちです。

CASE 02 | ハウスメーカー

Reply

直接お客様と話し合います！



ハウスメーカー

保証期間内のメンテナンスは無料(期間外は有料)で、システム化されているので迅速に対応してくれる。

CASE 03 | 工務店

Reply

直接お客様と話し合います！



工務店

親身になってトラブルに対応。意見が対立する事もあるので、契約の内容をしっかりと確認する必要がある。

*これは、過去のお客様からの声をヒントに、設計事務所である私たちの視点でまとめたもので、例外もあります。

Fee

設計料について

GRAPH 02 | 設計料金の目安

建築総費用	第一種	第二種	第三種	第四種	内装
~20,000,000	—	—	—	応相談	—
20,000,000	—	—	—	× 10% = 2,000,000	—
30,000,000	× 8% = 2,400,000	× 15% = 4,500,000	× 15% = 4,500,000	× 9% = 2,700,000	—
50,000,000	× 7% = 3,500,000	× 12% = 6,000,000	× 12% = 6,000,000	× 10% = 4,000,000	× 10%~15% 応相談
100,000,000	× 6% = 6,000,000	× 8% = 8,000,000	× 8% = 8,000,000	× 8% = 8,000,000	—
200,000,000	× 5% = 10,000,000	× 7% = 14,000,000	× 7% = 14,000,000	× 7% = 14,000,000	—

*表中の単位は円(税抜き)

設計料金の算出方法

設計料金 *税抜き = 概算建築総費用(基本設計時) *税抜き × 設計料率

上記のように料率は設定しておりますが、**応相談**とさせていただいております。

*初回提案(企画設計)までは無料ですが、原則、当設計事務所にご依頼いただけることが前提です。

構造設計料・設備設計料

上記項目は全て設計料を含め料金提示しております。

早い段階から資金計画を立てやすく、追加費用もないので安心していただけます。

上記に記載のない設計内容や、耐震診断・改修・補修工事等

ご相談の上、決定させていただきます。

About

鈴木雅裕 Masahiro Suzuki

一級建築士
Architect

その土地、その環境が本来持っている永続的な普遍さを読み取り、そこに新たな価値を生み出していきたいと思います。太陽光、月光、雲、風、土、海、動植物、ひと(歴史や風土)など「既にそこに存在しているもの」と「新たなもの(=ひと)」とが等価であり、持続可能な共生できる空間を目指します。

そこに住むもの、訪れるもの達に愛され、世代を超えて記憶の風景として佇む建築は、生きた風景となります。その土地の時を経ても変わらない普遍的な価値は、永続的な豊かさにつながると信じています。

関わる全ての人と様々な試行を凝らしながら、一緒にその空間に包まれることができるのを楽しみにしております。

mSA STUDIO / 建築設計事務所

177-0053 東京都練馬区関町南4-6-16 2F
2F,4-6-16,Sekimachiminami,Nerima-ku,Tokyo,Japan

Tel: 090-1171-5975 Mail: info@msa-studio.net

www.msa-studio.net