

信頼できる 設計事務所の見分け方（全国共通）

■ ヒアリングシート活用のご提案

私達は、（社）建築士会などの建築業界団体活動等を通じて、全国各地の建築士や建築家、業界関係者達と話し合い建築業界の実態調査を行っています。

その一方で、家づくり奮闘記コンテスト (<http://www.funtouki.com>) を運営し、消費者である建主（たてぬし）側の考えや本音に関する調査研究も進めてきました。

※奮闘記コンテストには、現在160事例以上の家づくり奮闘記ブログが集まっています。その結果、「工事方法や価格に統一基準がない」ことが、建築業界の最大の問題点となっていることを実感しました。工事方法や品質に対する考え方が多種多様に存在しているのです。そのため、同じ住宅工事の見積をお願いしても、工事業者から提出される見積金額はバラバラです（単純に安い業者を採用してしまうと、肝心の工事内容の品質が劣っていたりします）。欧米では工事基準が明確なため、同じ工事の見積を数社をお願いしても見積金額や工事品質は変動しません。

なぜ、欧米では工事基準が明確なのでしょう？

それは、常に詳細な設計図面を作成した上で、工事が行われているからです。

「設計にお金をかけるのであれば、その分、工事にお金をかけたい。」という意見を耳にしますが、そもそも工事業者は、設計図面通りに工事を行うことが使命です。法律でそのように定められています。では、設計図面が曖昧だったらどうなるのでしょうか？ 工事業者の裁量によって、好き勝手に工事内容や品質、さらに、工事金額を決められてしまいます。

それを防ぐために、設計事務所の出番となります。設計事務所が建主側の立場に立って、詳細な設計図面を作成することで、工事方法、材料等の品質基準をこと細かく指定し、工事業者の見積内容や見積金額が適正かどうかを精査できるようになります。ただし、コスト管理能力がなかったり、悪質な設計事務所が増えていることも事実です。行政や一般消費者を交えた会議の中でも、「良心的で信頼できる設計事務所をどのように見分ければよいか？」という意見を毎回頂いています。

そこで、信頼できる設計事務所選びのためのヒアリングシートを作成しました。ヒアリングシートとは、設計事務所へ回答して頂くアンケートです。設計事務所を選びの際は、このヒアリングシートを設計事務所へ送り、質問事項への回答をお願いして下さい。その後回収し、添付した回答内容のチェックポイントを見ながらご自身で検証してみましょう。信頼できる設計事務所かどうかを見分ける際の一助となれば幸いです。全国、どの地域にある設計事務所に対しても利用可能です。

尚、設計を依頼する際には、ヒアリングシートの回答に虚偽がないことを確認するため、最後に、署名捺印を貰い保管しておくことをお勧めします。トラブルが発生した場合も、記録さえ丁寧に残しておけば有利に解決することができますので。

添付内容

- 1.信頼できる設計事務所との家づくりの進め方例（全3ページ）
～はじめに業務の流れを知っておきましょう。
- 2.ヒアリングシート（全3ページ）
- 3.ヒアリングシートの回答事例（全3ページ）
- 4.回答内容のチェックポイント（全3ページ）

信頼できる設計事務所との 家づくりの進め方例

～はじめに業務の流れを知っておきましょう～

Step 1 ■家づくりセミナーの開催

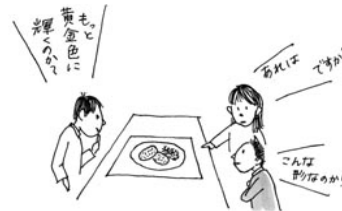
- ・ 工事費のコスト管理セミナー
 - ・ 住宅ローンセミナー
 - ・ 節税対策, 資金計画の考え方
- ※参加費無料 (予約制)



2010年2月開催
工事費管理セミナー

Step 2 ■個別相談にてアドバイス

- ・ 諸条件の整理
- ・ 問題点の洗い出し
- ・ 概算費用の算出
- ・ 性能・構造に関するアドバイス



Step 3 ■本調査と資金計画の策定

- ・ 市役所, 区役所などで関係法令についての調査
- ・ 住宅ローン, 節税対策などの資金計画の策定
- ・ 地盤調査などの構造検討 (非常に大切です)



基本プランの作成は31,500円 (税込) となります。
ただし, その後, 設計契約を締結して頂いた場合は返金します。

Step 4 ■基本プランの作成・提案

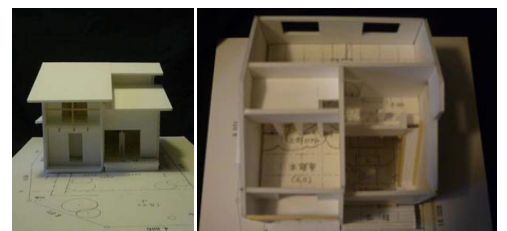
- ・ 本調査や資金計画の内容を踏まえ
基本プランを作成
- ・ 平面図, 立面図, 模型, CGパースなど



邸のCGパース

Step 5 ■基本プランの検討

- ・ 基本プランをもとにお打ち合わせ
- ・ 間取りと全体的な使い勝手
- ・ キッチンや浴室などの位置と大きさ
- ・ 家事のしやすさ
- ・ 収納スペースの広さ
- ・ その他



N邸の模型

無料

基本プラン

Step 6 ■基本プランの修正

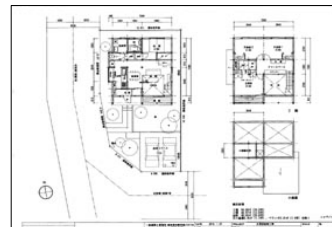
- ・打ち合わせ後、冷静にプラン内容を検討して頂く時間を設けます。
- ・その上で変更点を報告して頂き、修正プランを作成します。

Step 7 ■修正プランの打ち合わせ

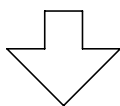
- ・修正プラン作成後、打ち合わせを行い、プランを決定

Step 8 ■設計見積・資金計画確定

- ・修正プランの内容で設計見積書を作成。
- ・見積内容をもとに全体資金計画を見直します。
- ・工事費だけでなく登記費用や引越代金、設計料など発生する費用全体の金額を明確にします。



習志野の家



設計料、資金計画の内容にご納得頂いた上で、設計事務所と設計契約を締結します。

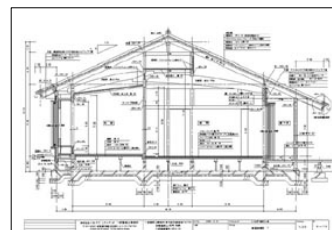
Step 9**設計契約の締結**

※設計契約は、建主様と設計事務所とで締結します。

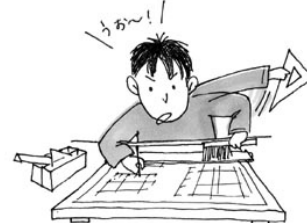
Step10 ■実施設計図の作成開始

- ・いよいよ詳細な設計図を作成します。
- ・規模や内容にもよりますが、1～2ヶ月程度かかります。
- ・作成する設計図の種類は、下記の通りです。
- ・工事費の無駄を全て削り落とし、工事金額を明確化させ、かつ、完成後の建物の品質を最大限に高めるためには下記の種類の図面が必要となります。

- | | |
|------------|-----------|
| 1.案内図・図面概要 | 13.建具表 |
| 2.仕上表 | 14.基礎伏図 |
| 3.求積図・面積表 | 15.床伏図 |
| 4.配置図 | 16.梁伏図 |
| 5.平面図 | 17.小屋伏図 |
| 6.天井見上げ図 | 18.軸組図 |
| 7.屋根伏図 | 19.電気設備図 |
| 8.立面図 | 20.空調設備図 |
| 9.平面詳細図 | 21.換気設備図 |
| 10.断面詳細図 | 22.給排水設備図 |
| 11.各種詳細図 | 23.その他 |
| 12.展開図 | |



九十九里の家



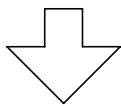
上記図面のサンプルは、下記URLでご覧頂けます。

<http://www.ye-sub.com/contents/sekkei/zumen.htm>

※2009年3月に竣工した九十九里の住宅の図面です。

Step11 ■ 詳細見積の検討及び決定

- ・ 実施設計図（＝詳細な図面）の完成後、工務店や建設会社などの工事業者に詳細な見積を依頼します。少なくとも3社に依頼します。
- ・ お知り合いの工事業者がいる場合は、ご指定下さい。3社の見積内容を設計見積と照らし合わせながら検証し、工事金額が適正かどうかを入念にチェック致します。工事方法を指導したり、弊社と提携している建築材料メーカー、設備メーカーの材料・設備機器を使用させることで**300万～500万程度の減額が可能**です。
- ・ これも設計事務所を活用するメリットの1つです。



詳細見積により全ての工事金額が決定したら工事業者と工事契約を締結します。



Step12

工事契約の締結

※工事契約は、建主様と工事業者とで締結します。その際、契約書や契約約款の内容についても私達（設計事務所）で責任をもって精査し、建主様に分かりやすくご説明致します。保険や補償の体制、完成後のメンテナンス対応、トラブルが発生した場合の解決方法などを取り決めます。

Step13 ■ 工事開始と工事監理業務

- ・ いよいよ工事が開始します。
- ・ 工事中は、1週間に一度の割合で工事現場をチェックしていきます。これを工事監理業務といいます。設計図面通りに工事が進行しているか、不適切な工事が行われていないかを監視していきます。
- ・ 特に完成後、壁などで隠れてしまう部分などを重点的に確認していきます。建物品質を左右する最も重要な業務です。



T邸(神奈川)



O邸(千葉)



I邸(千葉)

Step14 ■ 建物のお引渡しとアフターサポート

- ・ 建物が完成すると私達が最終検査します。
- ・ 手直しが必要な箇所を工事業者へ指摘し、改善させた後で建主様をご案内し、各種設備の使い方の説明や、鍵の引渡しを行います。
- ・ お引渡しから1年後に工事業者を同伴させ、1年点検という再検査も実施します。
- ・ 最後の最後まで建主様をアフターサポートします。

信頼できる設計事務所との家づくりの進め方 P3/P3

掲載されているデータ・イメージの無断転用・複製を禁じます。

Copyright (c)since2010 architects cooperation All rights reserved.

お手数おかけしますが下記内容にご回答頂ければ幸いです。
回答できる範囲で構いませんので宜しくお願いします。

質問1

無料で対応して頂ける範囲を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 住宅相談まで
- 基本プランの作成まで
- その他

質問2

基本プランを作成して頂く場合の提出物を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 配置図
- 平面図
- 立面図
- 断面図
- 模型, または, CGパース
- その他

質問3

無料で住宅ローンや資金計画の相談にも応じて頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 応じている
- 提携している金融機関も有る
- 応じていない
- その他

質問4

無料で税金対策の相談にも応じて頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 応じている
- 提携している会計士事務所等も有る
- 応じていない
- その他

質問5

設計をお願いした場合、途中で担当者を変更できますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 変更可能
- 変更不可
- その他

質問6

30～40坪程度の住宅新築工事の設計監理料の目安を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 建築工事費の〔 〕%が目安
- 最低価格が有る〔 〕円（消費税別）
- その他

質問7

設計契約を締結する前に設計見積を作成していますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 作成している
- 作成していない
- その他

質問8

実施設計の際に作成して頂ける図面の種類を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、仕上げ表、面積表
- 断面詳細図、または、矩計図
- 平面詳細図
- 展開図
- 天井伏図、または、天井見上げ図
- 建具表
- 基礎伏図、床伏図、梁伏図、小屋伏図
- 軸組図
- 電気設備図、空調設備図、給排水衛生設備図
- 過去の物件で作成した実例を見せることも可能
- その他

質問9

工事契約の際に、契約約款の内容が適性かどうか確認して頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 説明可能
- 工事業者から説明させます
- 特に説明していない
- その他

質問10

工事監理の際、どれくらいの頻度で現場へ行かれますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 週に一回
- 2週間に一回
- 月に一回
- その他

質問11

設計者保険に加入していますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 加入している〔保険の種類〕
- 加入していない
- その他

質問12

その他、設計事務所としてのアピールポイントがございましたらご記入下さい。

以上、質問1～12の回答内容に虚偽・偽りはございません。

年 月 日

署名捺印

印

ご協力ありがとうございました。ご好意に心より感謝申し上げます。

お手数おかけしますが下記内容にご回答頂ければ幸いです。
回答できる範囲で構いませんので宜しくお願いします。

質問1

無料で対応して頂ける範囲を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 住宅相談まで
 - 基本プランの作成まで
 - その他
- 基本プランの作成については、有料となります。
税込み31,500円です。

質問2

基本プランを作成して頂く場合の提出物を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 配置図
- 平面図
- 立面図
- 断面図
- 模型, または, CGパース
- その他

質問3

無料で住宅ローンや資金計画の相談にも応じて頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 応じている
- 提携している金融機関も有る
- 応じていない
- その他

質問4

無料で税金対策の相談にも応じて頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 応じている
- 提携している会計士事務所等も有る
- 応じていない
- その他

質問5

設計をお願いした場合、途中で担当者を変更できますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 変更可能
- 変更不可
- その他

建築相談，設計から現場監理に至るまで専属の
担当者がつきます。

質問6

30～40坪程度の住宅新築工事の設計監理料の目安を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 建築工事費の〔10〕%が目安
- 最低価格が有る〔 200万 〕円（消費税別）
- その他

設計監理料については，弊社の算定基準に基づき算出し，
詳細な見積書を作成の上，丁寧に解説させていただきます。

質問7

設計契約を締結する前に設計見積を作成していますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 作成している
- 作成していない
- その他

工事費だけでなく設計監理料や完成後の登記費用などを
含めた全体の資金計画の策定を行っております。

質問8

実施設計の際に作成して頂ける図面の種類を教えてください。
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 案内図，配置図，平面図，立面図，断面図，仕上げ表，面積表
- 断面詳細図，または，矩計図
- 平面詳細図
- 展開図
- 天井伏図，または，天井見上げ図
- 建具表
- 基礎伏図，床伏図，梁伏図，小屋伏図
- 軸組図
- 電気設備図，空調設備図，給排水衛生設備図
- 過去の物件で作成した実例を見せることも可能
- その他

質問9

工事契約の際に、契約約款の内容が適性かどうか確認して頂けますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 説明可能
工事業者から説明させます
特に説明していない
その他

工事契約の際の契約約款の説明は常に行っています。

質問10

工事監理の際、どれくらいの頻度で現場へ行かれますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 週に一回
2週間に一回
月に一回
その他

建物完成後に工事監理報告書を提出しております。

質問11

設計者保険に加入していますか？
お手数ですが下記内容のうち該当する項目にチェックを入れ、
必要事項を記入願います。

- 加入している〔保険の種類／**建築士賠償責任保険**〕
加入していない
その他

(社)日本建築士会連合会の建築賠償責任保険へ加入

質問12

その他、設計事務所としてのアピールポイントがございましたらご記入下さい。

設計専攻建築士として、CPDによる研鑽を重ねながら、技術革新や
法改正、建築設備・建築材料の最新情報を常に研究・把握していま
す。また、コンストラクション・マネージメントによる建築コスト管理を得意
とします。家づくりについて、お客様にご満足頂けなかったことは
ございません。
詳しくは、ホームページをご覧ください。 <http://www.ye-sub.com>

以上、質問1～12の回答内容に虚偽・偽りはございません。

2010年 3月 10日

署名捺印 (株) イエサブ ユナイテッド 代表取締役 荘司和樹 印

ご協力ありがとうございました。ご好意に心より感謝申し上げます。

ヒアリングシートのチェックポイント

質問1

無料で対応して頂ける範囲を教えてください。

質問1では、無料対応をお願いできる範囲を確認します。
全て無料と回答されている場合は、逆に怪しいです。知識や経験、スキル、計画力などに自信がなかったり、設計実績の少ない初心者であることも考えられます。
一般的には、住宅相談までは無料で、役所調査や、模型作成、間取り図などの図面作成も必要となる基本プランの作成に関しては有料です。その際の報酬は、3万~10万程度で設計事務所により金額はまちまちです。
※基本プランとは、法規制や、構造的な安全性、間取り、使い勝手、工事費用などをトータルでデザインし、図面にまとめる業務をいいます。基本設計ともいいます。

質問2

基本プランを作成して頂く場合の提出物を教えてください。

質問2では、基本プランを作成した場合の提出物の内容を確認しておきます。
一般的には、配置図、平面図、立面図、断面図、模型もしくは、CG（コンピューターグラフィック）パースとなります。
模型やCGパースを用意して頂ける事務所は、良心的な事務所です。中には、平面図だけしか用意しない事務所もあります。この場合、基本プランでの検討密度が弱まってしまいます。
このケースは、設計は無料と宣伝している事務所に多く見られ、良心的な設計事務所であるかどうかを確認する上でこの質問は非常に効果的です。

質問3

無料で住宅ローンや資金計画の相談にも応じて頂けますか？

質問3では、設計だけでなく資金計画の相談にも応じてくれるかどうかを確認します。
そもそも、住宅ローンの検討や、資金計画の作成は、建主様側で行うべき内容ですが、無料対応して頂ける事務所も増えてきております。
ただし、通常、設計料は総工事費の5~10%となりますので、悪質な事務所の場合、わざと高額なローンを組むように誘導しているケースもございます。返済計画には十分な注意を払いながら、検討しましょう。
良心的な事務所の場合は、建主様の返済計画にも配慮して、借入れ額が出来る限り少なくて済むように誘導してくれます。

質問4

無料で税金対策の相談にも応じて頂けますか？

質問4は、質問3と同様です。税金対策についても提案されている事務所が増えております。ただし、その中には悪質な事務所も存在します。
質問3の解説でご説明したように、借入れ額が大きくなるように誘導されているように感じたらその事務所を疑うようにして下さい（デザイン重視の建築家、ハウスメーカー、工務店、建設会社に設計を依頼する場合は特に注意です）。
また、指定した予算内で総費用が納まるように設計して欲しいとはっきりと伝え、設計見積、または、書面を発行しておいて貰っておくと裁判上も有効です。

質問5

設計をお願いした場合、途中で担当者を変更できますか？

どんなに設計事務所としての実績があり、スキルが高くとも肝心の担当者の能力が低かったり、経験が乏しければ意味がありません。また、担当者の性格が大雑把だったり、配慮に欠けるケースもございます。

そこで、誰が担当者となるのか、途中で担当者の変更は可能かを確認しておきましょう。逆に営業、相談、設計、工事監理と担当者がコロコロ替わってしまうことにも注意が必要です。

質問6

30～40坪程度の住宅新築工事の設計監理料の目安を教えてください。

設計監理料は、おおむね建築工事費の5～10%程度となります。

そのため、わざと工事費が高くなるように誘導して、設計料をつり上げようとする悪質な事務所もあります。そこで、設計料については、早い段階で明確にしておきましょう。公的には、平成21年に国土交通省より告示第15号が定められ、その中で設計料などの報酬の基準が示されています。

ただし、戸建住宅の設計料をこの基準で計算してしまうとあまりに高額になってしまうため現実的に採用されておりません。

そこで、独自の報酬算定基準を各事務所ごとに用意しております。その内容を確認します。

質問7

設計契約を締結する前に設計見積を作成していますか？

この設計見積に関する質問が最も重要です。

設計見積とは、基本プランをもとに**設計事務所が作成**する総工事費用の見積のことで、

(※**工事業者が作成**する最終的な見積は工事見積といいます)

悪質な設計事務所の場合は、設計見積を作成しません。基本プランの際に、平面図くらいしか作成しないので予定工事価格を算出できません。また、工事金額を正確に算定できる能力のない事務所もあります。設計見積を作成している設計事務所は、家づくりを成功できるスキルを有し、かつ、良心的な事務所であると言えます。

質問8

実施設計の際に作成して頂ける図面の種類を教えてください。

質問8の内容も重要です。

たまに設計料無料と宣伝している事務所（工務店や建設会社やハウスメーカーといった設計と工事を一括で受注している会社に多い）がありますが、その理由は、平面図と立面図くらいしか実施設計図面を作成しないためです。無論、その程度の図面しか用意しないので詳細な見積を行えません。工事内容の無駄も多くなります。

良心的な事務所であれば、その他以外の全ての項目にチェックを入れることでしょうか（規模と内容にもよりますが）。

※日本の建築業界の一番の問題点は、工事価格の統一基準がないという点です。そのため、同じ住宅工事の見積をお願いしても、工事業者から提出される見積金額はバラバラです。欧米では、工事価格の基準が明確に定められているので、同じ住宅工事の見積を数社にお願いしても、見積結果はほとんど一緒になります。

そこで、詳細な設計図面を作成することで、工事方法、工事内容、材料のグレード、保障期間などを細かく指定します。その結果の見積を見て、安かろう悪かろうの工事業者でないか（安いだけでもダメ！）、無駄な金額が見積の中に含まれていないか、別の工事方法を採用すれば、性能や仕様を低下させずに金額を安く済ませられるのではないかと、そういったことを的確に判断する能力が設計事務所に求められているのです。

質問9

工事契約の際に、契約約款の内容が適性かどうか確認して頂けますか？

工事契約は、数千万円という高額な契約となります。
その際、建主様と工事業者との間で契約書と契約約款（契約における様々な取り決めごと）を取りかわします。
その約款の内容は大変重要で、一般的には民間（旧四会）連合協定の工事請負約款が使用されますが、工事業者側に有利となる内容に書き換えてある場合もございます。
工事契約の際に、約款の内容を必ず確認して貰いましょう。
これも設計事務所の活用法の1つです。

質問10

工事監理の際、どれくらいの頻度で現場へ行かれますか？

最初の段階で、どれくらいの頻度で現場に足を運んでくれるのかを確認しておきましょう。
目安としては、週に一回程度です。
さらに言えば、工事監理を依頼するにあたり、いつ、誰が、どのようなチェックを行い、最終的にどういった形で報告して貰えるのかを確認しておくといでしょう。

質問11

設計者保険に加入していますか？

危機管理能力の高い事務所であれば、設計者保険に加入しています。
設計者保険とは、設計図の間違いによりトラブルが発生し、設計事務所が損害を保障せねばならない際に保障される保険です。
保険料を惜しみ、補修に莫大な費用が必要となった場合は、損害賠償することを避けるため、事務所を廃業して逃げてしまう事務所もあります。その場合、建主側は泣き寝入りするしかありません。
設計者保険に加入しているかどうか、良心的な設計事務所かどうかを見極めるポイントの1つです。

質問12

その他、設計事務所としてのアピールポイントがございましたらご記入下さい。

アピールポイントについては、事務所によって千差万別でしょう。
良心的な事務所探しには、会社としての規模や、所員数は全く関係しません。それよりも、所長や担当者の人柄が重要です。
話を最後まで聞いてくれるか、建主が何を求めているのかを汲み取り、その上で明快な選択肢を提示し、その差異（メリットとデメリット）を簡潔に分かりやすく説明できるタイプかどうか、デザイン馬鹿（家づくりを自分の作品づくりと考えてしまう建築家のこと）でないか？などを判断しましょう。