

設計監理報酬料率表 / Design supervision fee rates table

工事費 / construction fee	第 1 種 / the 1st type	第 2 種 / the 2nd type	第 3 種 / the 3rd type	第 4 種 / the 4th type	第 5 種 / 5th type
～ ¥2,000,000 (JPY)	11.0	12.0	13.5	14.5	17.0
～ ¥3,000,000 (JPY)	10.5	11.5	13.0	14.0	16.5
～ ¥4,000,000 (JPY)	10.0	11.0	12.5	13.5	15.5
～ ¥5,000,000 (JPY)	10.0	11.0	12.0	13.0	15.5
～ ¥6,000,000 (JPY)	9.5	10.5	11.5	12.5	15.0
～ ¥7,000,000 (JPY)	9.5	10.0	11.0	12.0	14.5
～ ¥8,000,000 (JPY)	9.0	10.0	11.0	11.5	14.0
～ ¥9,000,000 (JPY)	9.0	10.0	11.0	11.0	13.5
～ ¥10,000,000 (JPY)	8.5	9.5	10.5	10.5	13.0
～ ¥15,000,000 (JPY)	8.5	9.5	10.5	10.5	12.5
～ ¥20,000,000 (JPY)	8.0	9.0	10.0	10.0	12.0
～ ¥25,000,000 (JPY)	8.0	9.0	9.5	10.0	12.0
～ ¥30,000,000 (JPY)	7.5	8.5	9.5	10.0	12.0
～ ¥40,000,000 (JPY)	7.0	8.0	9.0	9.5	11.5
～ ¥50,000,000 (JPY)	7.0	8.0	9.0	9.5	11.0
～ ¥60,000,000 (JPY)	7.0	7.5	8.5	9.5	10.5
～ ¥70,000,000 (JPY)	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5
～ ¥80,000,000 (JPY)	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0
～ ¥90,000,000 (JPY)	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0

建築類別表

種別	建築類別
第 1 種	工場・車庫・格納庫・市場・倉庫等で簡易なもの、上屋 の類い
第 2 種	工場・車庫・格納庫・市場・倉庫等で複雑なもの、スタジアム、発電所、学校、研究所、庁舎、事務所、停車場、百貨店、商店、共同住宅、寄宿舎 の類い
第 3 種	銀行、美術館、博物館、図書館、公会堂、劇場、映画館、オーデトリウム、クラブ、ホテル、旅館、料理店、演奏場、放送局、病院、診療所、高級共同住宅 の類い
第 4 種	住宅
第 5 種	記念建造物、寺社、教会堂、茶室、室内装飾、家具造作、ショップフロント、住宅リノベーション の類い

Building type table

type	Building type
the 1st type	The simple one of factories, car garages, hangars, markets and storages / sheds, etc
the 2nd type	The complicated one of factories, car garages, hangars, markets and storages / stadiums / power plants / schools / laboratories / government buildings / offices / car parking / department stores / shops / apartment buildings / dormitories , etc
the 3rd type	Banks / Museums of Art / museums / libraries / auditoriums / theaters / cinemas / auditoriums / clubs / hotels / inns / restaurants / playing fields / broadcasting stations / hospitals / clinics / luxury apartment buildings, etc
the 4th type	housings
the 5th type	Monuments / temples / shrines / churches / tea houses / interior decoration / making furniture / shop front / housing renovation

設計業務フローチャート（新築戸建住宅）

期間	設計業務	申請業務	施工業務	設計報酬	備考
0ヶ月目 ・ ・ 0.5ヶ月目	設計検討で依頼 ↓ 顔合わせ（要望等ヒアリング／設計業務のご説明） ↓ 敷地の現地調査 ↓ 打合せ ※敷地条件や法規・予算等で希望の建物が設計できない場合も有ります。その場合はキャンセル・変更等の相談も可能です。	敷地の法規調査確認		無料 (ただし、遠方の場合 は別途交通費をご負担 して頂きます。)	※次のトライアルプランの段階へ進むかご判断頂きます。
0.5ヶ月目 ・ ・ 1.5ヶ月目	トライアルプランで依頼 ↓ プレゼンテーション（図面、CG、模型等） ご相談内容に応じて複数案ご提案致します。 ↓ 方針決定 ※設計サイドによる概算金額はあくまで坪単価による指標ですので、正確な金額ではありません。最終金額は実施設計後に施工業者より提出して頂きます。			10万円 (規模によって金額が 上下致します。) ※基本設計に進まれる 場合、この金額は 基本設計業務報酬内 に含まれます。	※次の基本設計の段階へ進むかご判断頂きます。
1.5ヶ月目 ・ ・ 3ヶ月目	設計監理業務契約 ↓ 基本設計開始 ↓ 打合せ（2週間に1回程度のペースで行います。細かい要望等反映させて案を洗練させていきます。） ↓ 基本設計図面提出	地盤調査 (別途費用ご負担)	施工業者に概算見積り依頼	設計費の10% (設計監理業務契約時) 設計費の20% (基本設計完了時)	※工事費は別途「設計監理報酬率表」をご参照ください。
3ヶ月目 ・ ・ 5ヶ月目	実施設計開始（施工と本見積りが可能な詳細図面） ↓ 打合せ（3～4週間に1回程度のペースで行います。具体的な材料や仕様のご提案を致します。） ↓ 実施設計図面提出	構造設計開始及び設備設計開始 (必要に応じて) 確認申請関係事前協議開始		設計費の30% (実施設計図面提出時)	
5ヶ月目 ・ ・ 7ヶ月目	実施図面を元に施工業者への本見積り依頼業務と行政への確認申請業務へ移行 ↓ 見積り調整・図面変更（予算金額に合わない場合、仕様・デザイン変更等を行い、減額案をご提示致します） ↓ 最終実施図面決定	確認申請・各種申請提出（役所へ提出、審査期間は約1～2ヶ月かかります） 確認済証交付	施工業者に本見積り依頼 (競争見積り方式)		
7ヶ月目 ・ ・ 14ヶ月目	施工業者との工事契約 ↓ 工事着工 ↓ 地鎮祭（任意） ↓ 工事監理（図面通りに工事が進んでいるか現場を確認・施工図の確認を行います。週1回程度の現場定例会議を行います。適宜進捗状況のご報告と打合せを致します。） ↓ 上棟式（任意） ↓ (中間検査) ↓ 竣工（完了検査、各種検査） ↓ 設計事務所検査・施主検査 ↓ 手直し工事 ↓ 竣工写真撮影 ↓ 引き渡し（施工会社より取り扱い説明、鍵の引き渡し）	(中間検査) 完了検査 検査済証交付	施工業者との工事契約 (施工会社とクライアントの契約) 施工図作成	設計費の10% (着工時) 設計費の20% (上棟時) 設計費の10% (引き渡し時)	※地鎮祭・上棟式は任意です。執り行う場合には別途費用が発生致します。 ※施工期間は規模によって異なります。 ※竣工写真撮影は工事費用内に含まれています。

■上記スケジュールは一般的な新築戸建住宅の場合であり、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みの場合は工期が短くなります。また上記は一般的な業務の流れであるため、下記の諸条件により進行が遅延する場合があります。

□行政との折衝段階。（計画地が特殊な法的規制区域であった場合等）

□計画進行に伴う近隣住民などからの不可抗力。（クレーム対応等）

□計画進行中における事業主要望による計画変更。（それに伴い行政へ改めて申請書類を提出する必要があるため、工事中断・遅延となる場合があります。また再度申請に伴う別途設計料等頂く場合があります。）

設計業務フローチャート（リノベーション）

期間	設計業務	申請業務	施工業務	設計報酬	備考
0ヶ月目 ・ ・ 0.5ヶ月目	設計検討ご依頼 ↓ 顔合わせ（要望等ヒアリング／設計業務のご説明） ↓ 敷地の現地調査 ↓ 打合せ ※敷地条件や法規・予算等で希望の建物が設計できない場合も有ります。その場合はキャンセル・変更等の相談も可能です。	敷地の法規調査確認		無料 (ただし、遠方の場合は別途交通費をご負担して頂きます。)	※次のトライアルプランの段階へ進むかご判断頂きます。
0.5ヶ月目 ・ ・ 1ヶ月目	トライアルプランご依頼 ↓ プレゼンテーション（図面、CG、模型等） ご相談内容に応じて複数案ご提案致します。 ↓ 方針決定 ※設計サイドによる概算金額はあくまで坪単価による指標ですので、正確な金額ではありません。最終金額は実施設計後に施工業者より提出して頂きます。			10万円 (規模によって金額が上下致します。) ※基本設計に進まれる場合、この金額は基本設計業務報酬内に含まれます。	※次の基本設計の段階へ進むかご判断頂きます。
1ヶ月目 ・ ・ 1.5ヶ月目	設計監理業務契約 ↓ 基本設計開始 ↓ 打合せ（1週間に1回程度のペースで行います。細かい要望等反映させて案を洗練させていきます。） ↓ 基本設計図面提出	既存構造確認調査 (別途費用ご負担)	施工業者に概算見積り依頼	設計費の30% (設計監理業務契約時)	※工事費は別途「設計監理報酬料率表」をご参照ください。
1.5ヶ月目 ・ ・ 2.5ヶ月目	実施設計開始（施工と本見積りが可能な詳細図面） ↓ 打合せ（2週間に1回程度のペースで行います。具体的な材料や仕様のご提案を致します。） ↓ 実施設計図面提出	構造設計開始及び設備設計開始 (必要に応じて)		設計費の30% (実施設計図面提出時)	
2.5ヶ月目 ・ ・ 3.5ヶ月目	実施図面を元に施工業者への本見積り依頼 ↓ 見積り調整・図面変更（予算金額に合わない場合、仕様・デザイン変更等を行い、減額案をご提示致します） ↓ 最終実施図面決定		施工業者に本見積り依頼 (競争見積り方式)		
3.5ヶ月目 ・ ・ 6ヶ月目	施工業者との工事契約 ↓ 工事着工 ↓ 工事監理（図面通りに工事が進んでいるか現場を確認・施工図の確認を行います。週1回程度の現場定例会議を行います。適宜進捗状況のご報告と打合せを致します。） ↓ 竣工 ↓ 設計事務所検査・施主検査 ↓ 手直し工事 ↓ 竣工写真撮影 ↓ 引き渡し（施工会社より取り扱い説明、鍵の引き渡し）	各種検査 (用途変更の場合、旅館業法申請・消防法申請・保健所立会い検査などが必要となってくる場合があります)	施工業者との工事契約 (施工会社とクライアントの契約) 施工図作成	設計費の30% (着工時) 設計費の10% (引き渡し時)	※施工期間は規模によって異なります。 ※竣工写真撮影は工事費用内に含まれています。 ※用途変更でのリノベーションの場合は別途申請が必要な場合がありますのでその場合はさらに申請業務期間と申請費用が必要です。

■上記スケジュールは一般的な戸建住宅のリノベーションの場合であり、規模の大きな建物の場合は工期が長くなります。また、住宅から店舗やホテルなど用途変更を行う場合は別途申請業務が必要となるため、その場合も工期が長くなります。

また上記は一般的な業務の流れであるため、下記の諸条件により進行が遅延する場合があります。

□行政との折衝段階。（計画地が特殊な法的規制区域であった場合等）

□計画進行に伴う近隣住民などからの不可抗力。（クレーム対応等）

□計画進行中における事業主要望による計画変更。（それに伴い行政へ改めて申請書類を提出する必要があるため、工事中断・遅延となる場合があります。また再度申請に伴う別途設計料等頂く場合があります。）

Design Work Flow (for one new house)

Period	Design work	Application work	Construction work	Design fee	Notes
0th month . . 0.5th month	<p>The request consideration of design of housing ↓ Meeting (hearing the demand / explanation of design work flow) ↓ Survey the site field ↓ Meeting to explain the result</p> <p>*Sometimes, there is the case the building you want to do cannot be designed in the site because of the law or the budget, etc. In that case, you can also consult like canceling or modifying.</p>	The investigation and confirmation of the law in the site		Free (But we will claim the transportation fee if the site is far from our office.)	*Please decide to proceed the next phase of "trial plan".
0.5th month . . 1.5th month	<p>The request of "trial plan" ↓ Presentation (drawings, cg, model, etc.) We present multiple proposals depending on your consultation contents. ↓ Decide direction</p> <p>*We architecture design office side can advise the approximate quote but this is based on the japanese unit price. That's why this is not exact price. The final quote will be submitted from the constructor side after the submission of execution design.</p>			100,000 JPY (The amount of money will be up and down depending on the scale of building.) *If you proceed to basic design, this amount is included in the design fee of basic design.	*Please decide to proceed the next phase of "basic design".
1.5th month . . 3rd month	<p>Design contract ↓ Start basic design ↓ Meeting (at a pace of about once every 2 weeks. We will refine the proposal by reflecting your precise requests) ↓ Submit the basic design drawings</p>	Site ground survey (Need additional cost)	Request the approximate quote to the constructor	10% Of the design costs (At the time of design contract) 20% Of the design costs (At the time basic design is completed)	*Please check the construction costs on "design supervision fee rates table".
3rd month . . 5th month	<p>Start execution design (this is the drawings for the construction and the detailed quote.) ↓ Meeting (at a pece of about once every 3 or 4 weeks. We will suggest the concrete materials and specifications.)</p>	Start the structural design and facility design (If necessary) Start the confirmation application		30% Of the design costs (At the time execution design drawings are submitted)	
5th month . . 7th month	<p>Request the exact quote and the schedule to the constructor and prepare the confirmation application to the government. ↓ Adjust the quote and change the drawings (if the quote doesn't fit the budget, we will change the design and the specifications and we will propose another cost-saving plan.) ↓ Fix the final execution design drawings.</p>	Submit the confirmation application (Submit it to the government office. The examination will take around 1 or 2 months.) Confirmed certificate issued	Request the exact quote to the constructors (Competition quote method)		
7th month . . 14th month	<p>Contract with the constructors ↓ Start the construction ↓ Groundbreaking ceremony (if necessary) ↓ Construction supervision (we check whether the work progresses as directed and confirm the construction drawings. We have the regular meetion about once a week, but we report the progress and have a meeting appropriately.) ↓ Completion of the framework (if necessary) ↓ (Intermediate inspection) ↓ Completion (completion inspection, other inspection) ↓ Our (architecture design office side) inspection and your (client) inspection ↓ Rework construciton ↓ Completion photography ↓ Delivery (the constructor explain the handling of facilities and deliver the keys.)</p>	(Intermediate inspection) Completion inspection Inspection certificate issued	Contract between you (client) and the constructors. Make the constuction drawings	10% Of the design costs (At the time of starting construction) 20% Of the design costs (At the time of completing the framework) 10% Of the design costs (At the time of delivery)	*The groundbreaking ceremony and copletion of the framework are optional. If you do these, it is necessary to pay additional cost. *Construction period depends on the scale of building. *The fee of completion photography is included in the construction cost.

■ The above schedule is a case of general newly built single-family houses. The construction period gets longer in the case of large scale buildings. On the other hand, the construction period gets shorter in the case of a samll store or only interior design. In addition, the above flow is general one, so the progress may be delayed by the following conditions.

Negotiation stage with the government (or when the planning site is a special legal regulatory domain)

Force majeure, such as, from local residents. (Claim correspondence, etc.)

Plan changings needed in on-going planning by the client. (Because it is necessary to submit a new application documents to the government along with it, there is a case that we stop the construction. You may also get an extra design fee along with the new application.)

Design Work Flow (for renovating one house)

Period	Design work	Application work	Construction work	Design fee	Notes
0th month . . 0.5th month	<p>The request consideration of design of housing</p> <p>↓</p> <p>Meeting (hearing the demand / explanation of design work flow)</p> <p>↓</p> <p>Survey the site field</p> <p>↓</p> <p>Meeting to explain the result</p> <p>*Sometimes, there is the case the building you want to do cannot be designed in the site because of the law or the budget, etc. In that case, you can also consult like canceling or modifying.</p>	The investigation and confirmation of the law in the site		Free (But we will claim the transportation fee if the site is far from our office.)	*Please decide to proceed the next phase of "trial plan".
0.5th month . . 1.0th month	<p>The request of "trial plan"</p> <p>↓</p> <p>Presentation (drawings, cg, model, etc.)</p> <p>We present multiple proposals depending on your consultation contents.</p> <p>↓</p> <p>Decide direction</p> <p>*We architecture design office side can advise the approximate quote but this is based on the Japanese unit price. That's why this is not exact price. The final quote will be submitted from the constructor side after the submission of execution design.</p>			100,000 JPY (The amount of money will be up and down depending on the scale of building.) *If you proceed to basic design, this amount is included in the design fee of basic design.	*Please decide to proceed the next phase of "basic design".
1.0th month . . 1.5rd month	<p>Design contract</p> <p>↓</p> <p>Start basic design</p> <p>↓</p> <p>Meeting (at a pace of about once every 1 weeks. We will refine the proposal by reflecting your precise requests)</p> <p>↓</p> <p>Submit the basic design drawings</p>	Existing structure confirmation survey (Need additional cost)	Request the approximate quote to the constructor	30% Of the design costs (At the time of design contract)	*Please check the construction costs on "design supervision fee rates table".
1.5rd month . . 2.5th month	<p>Start execution design (this is the drawings for the construction and the detailed quote.)</p> <p>↓</p> <p>Meeting (at a pace of about once every 2 weeks. We will suggest the concrete materials and specifications.)</p>	Start the structural design and facility design (if necessary)		30% Of the design costs (At the time execution design drawings are submitted)	
2.5th month . . 3.5th month	<p>Request the exact quote and the schedule to the constructor.</p> <p>↓</p> <p>Adjust the quote and change the drawings (if the quote doesn't fit the budget, we will change the design and the specifications and we will propose another cost-saving plan.)</p> <p>↓</p> <p>Fix the final execution design drawings.</p>		Request the exact quote to the constructors (Competition quote method)		
3.5th month . . 6th month	<p>Contract with the constructors</p> <p>↓</p> <p>Start the construction</p> <p>↓</p> <p>Construction supervision (we check whether the work progresses as directed and confirm the construction drawings. We have the regular meeting about once a week, but we report the progress and have a meeting appropriately.)</p> <p>↓</p> <p>Completion</p> <p>↓</p> <p>Our (architecture design office side) inspection and your (client) inspection</p> <p>↓</p> <p>Rework construction</p> <p>↓</p> <p>Completion photography</p> <p>↓</p> <p>Delivery (the constructor explain the handling of facilities and deliver the keys.)</p>	Various inspections (If you change the function of the building (depending on the area), it might be necessary to get inspection like hotel business law, fire service act, or health center, etc.)	Contract between you (client) and the constructors. Make the construction drawings	30% Of the design costs (At the time of starting construction) 10% Of the design costs (At the time of delivery)	<p>*Construction period depends on the scale of building.</p> <p>*The fee of completion photography is included in the construction cost.</p> <p>*If you change the function of the building, it is sometimes necessary to propose the applications like hotel business law, fire service act, or health center when you renovate the house. So it takes more time and cost.</p>

■ The above schedule is a case of renovating single-family houses. The construction period gets longer in the case of large scale buildings. And if you change the function of the building like from housing to shop or hotel, it is necessary to propose the applications like hotel business law, fire service act, or health center. So it also takes more time and cost. In addition, the above flow is general one, so the progress may be delayed by the following conditions.

Negotiation stage with the government (or when the planning site is a special legal regulatory domain)

Force majeure, such as, from local residents. (Claim correspondence, etc.)

Plan changings needed in on-going planning by the client. (Because it is necessary to submit a new application documents to the government along with it, there is a case that we stop the construction. You may also get an extra design fee along with the new application.)