

# 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、業界関係者達と協力・連携しながら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>) を全国の設計事務所と協働運営し、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170事例以上の家づくりブログが集まっています。

その結果、「工事方法や工事価格に統一基準がない」ことが、我が国の建築業界の最大の問題点であるという結論に至りました。工事方法や品質に対する考え方は、多種多様に存在しています。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すると、肝心の品質や性能が極端に劣ったりします)。欧米では工事基準が明確なため、同じ工事の見積を数社に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。また、工事の最終責任者は設計者となります。裁判に訴えられるのも工事業者でなく設計者です。しかしながら、日本の設計者達は、最終責任を負わない代わりに、地位やその役割も低く扱われています。

「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仕事です。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健全な形で判断できるようになります。ただし、設計事務所自体にコスト管理能力がなかったり、責任は全て施工業者に押し付けようとする悪質な設計事務所が増えていくことも事実。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？」という意見を毎回受けてきました。

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。設計事務所を選び際には、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。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. ヒアリングシート (全3ページ)
2. ヒアリングシートの回答事例 (全3ページ)
3. 回答内容のチェックポイント (全3ページ)

アーキコープ

検索

家づくり奮闘記コンテスト

検索

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・配置図、平面図、立面図、仕上げ表
- 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
- 契約の過去の物件の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**

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11**

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1～11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。

# 回答事例

設計事務所名 / (株) イエサブ ユナイテッド

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
- 基本プランの作成については有料となります(100,000円(税別))。模型, または, CGパース等を作成する場合は, 別途費用(実費)が発生します。

## 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?  
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〔 〕%が目安
- 最低価格が有る〔 150万 〕円（消費税別）
- その他

設計監理料を総工事費に対する割合のみで決定せず、公共建築を  
設計監理する場合の算定基準に基づいた方法と、床面積による方  
法の3種類で算定し、建主様と協議の上、最終決定します。これ  
は、総工事費を減額する私達の能力を建て主様に適切に評価して  
頂くためでもあります。

### 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・配置図、平面図、立面図、仕上げ表
- 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
- 契約の過去の物件の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正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

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11

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。

基本プランの段階で、工事費はもちろん、工事費以外の諸経費（各種登記費用、引越し第など）まで含めた総合的な資金計画を立案し、全体的なコスト管理を責任をもって行わせて頂きます。また、コンストラクション・マネージメントによる建築工事費に関するコスト管理も得意とします。

以上、質問1～11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、わざと高額の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、借り入れ額が出来る限り少なくし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、借り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10~12%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。また、最初は総工事費の5%程度で提示していても、設計を進めていくうちにグレードの高い仕様に誘導するなどして総工事費の増額を図り、結果的に設計監理料を吊り上げようとするケースもございます。これを防ぐためにも、設計監理料については、早い段階で明確に確認しておきましょう。設計監理料の算定方法を初期の段階から明示できないような設計事務所には注意が必要です。

## 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、平面図ぐ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、平面図と立面図ぐ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適正に見積を行えません。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（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、同じ建築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、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コストダウンできるのではないか、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ます。

## 質問9

工事契約の際に、契約約款の内容が適正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

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11

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。

以上、質問1～11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。