

# 今までの設計事務所のやり方と違う

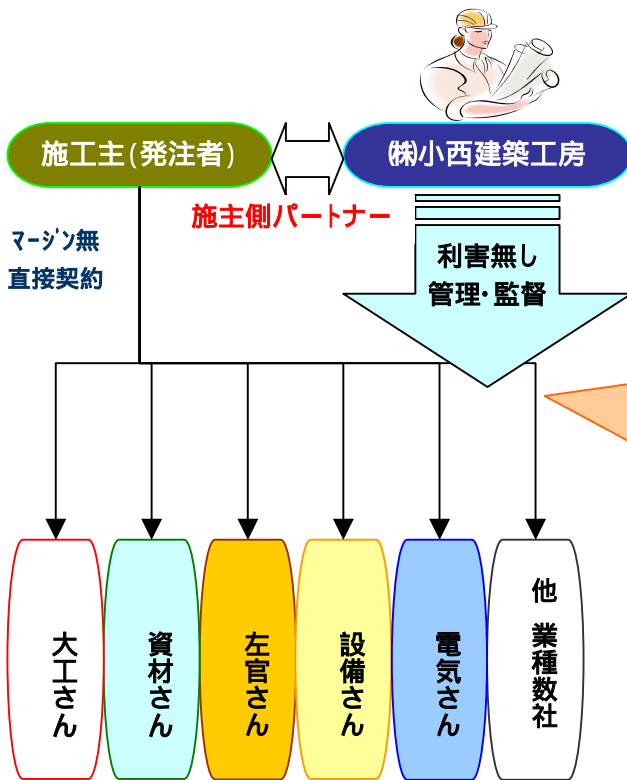
## 設計事務所が行なう分離分割発注方式って何？

### その一、システムの違い

分離分割発注方式の**分離**とは、**設計や監理者と施工者・生産者を分離**し、その施工者をさらに**専門の工事業者に分割**、建築主が直接契約し、監理者が立案・施工引渡・アフター等の総合管理を委任代理することを言います。一般的にこのことを分離発注方式と略することがありますが、最近さまざまな方式が間違えて分離発注方式としてPRすることがあります。分離分割発注は**公正なシステム**である、**監理者に利害が無い**、**監理者が建築主側**である、**コスト、流通の透明性、生産側主導**など、大きく違いがありますのでご注意ください。

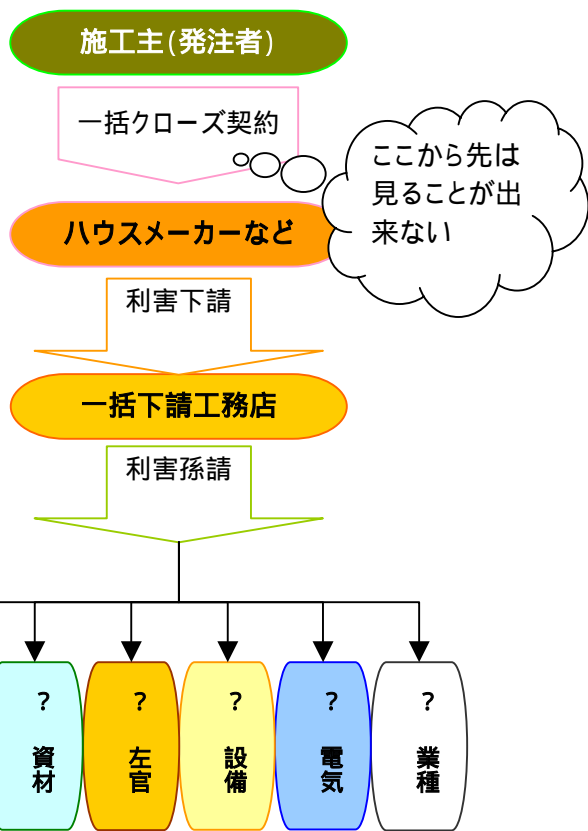
記の特長がシステム内に問題あることから下記の方式は分離分割発注方式ではありません。

建築家コラボや不動産コラボなど建築会社から設計者や不動産業者などがバックマーゲンを受けている方式  
 切り売りとして資材を販売し、そのマーゲンで代替収益を上げているなど閉鎖される部分が生じる方式  
 原価公開型請負として閉鎖される部分が生じたり、監理者利害発生、生産側主導になってしまっている方式  
 建築業者が設計者を雇い、分割発注を行ない、利害の無い第三者が建築主側の監理を行なっていない方式  
 土地や資材など建築主がどうしても避けられない部分で代替収益を上げて他は分割する方式  
 設計を設計事務所が行い、施工を建築会社が行なうのは単なる分離発注方式です。



**設計事務所の分離分割発注方式**  
 営業費や広告費がかからなく、設計監理と同時に行なわれるので、工事内容が同じ工事ならばハウスメーカーなどの一括請負とくらべ10%程度のコストダウンが出来るうえ完全自由設計、自由選択で施主側の専門家が依頼主側に立って総合的に業務する。工事金額はすべてオープンで不正が起きる部分がシステム内に発生しない。工事も実施工者と利害の無い専門家が専任管理する。

**施工者主導による一括請負方式**  
 ハウスメーカーの広告費や営業費がかかり利益として25%~35%のマーゲンが必要、自由度が一定基準までしかない多重下請け構造とも言う、生産側主導の考え方や都合で施工するため本当の工事金額が不明瞭。施工方法も工事内容も施主に公開される事がほとんど無く、モラル無、流通主義になれば最悪手抜き不正が発生する事もある、システム内に施主側の専門家は居なく、施主施工者間に利害かけひきの必要な場合が発生する。ただし施工者に専門家のモラルがあり双方が信頼できる場合は良い方式でもある。



## 今までの設計事務所のやり方と違う

### 設計事務所が行なう分離分割発注方式って何？

その式、**設計・施工分離**

分離分割発注方式(CM方式とも言う)の**分離**とは

設計者・監理者・施工者を**分離**して依頼することです、

設計事務所が設計を行ないその設計が予定通りになっているか監理・管理を行うのが弊社のやり方です。

設計事務所は依頼主側に立った建築の専門家であり、依頼主様が出来ないことを依頼主様から委任代理報酬(委任代理契約)をいただき業務いたします。(建築工事には利害が発生しません)報酬を建築主様側からいただいている立場であり、あくまでも**建築主の専門技術者**となります。



設計



監理・管理



施工

対して、一括請負方式(パッケージ方式とも言う)は設計も監理も施工もすべて一括で行う方法です。仕事に対してのモチベーション(対する意欲)もチェック(監視)もモラル(倫理)もすべて企業の中にありパッケージされた中に生産側の技術者(建築士)や生産側のサービス員、生産者側の管理・監督者が存在します。

最近は建築家やメディアまでもが受託報酬のためや広告掲載料収入のため、生産側立場になることもあります。とは言っても信頼が置ける企業であれば良い方式です。取引はデパートで注文し出来上がった商品を買うのと同じこととなりますので注文した商品が届く(完成)まで建築途中はどうであっても発注者には見ることはできません。



弊社、(株)小西建築工房は**設計事務所**ですので**建築業者**や**ハウスメーカーさん**ではなく**コンサルタント**や**提案設計**や**施工監理**を行なう会社ですので、**完成建築物を販売すること(請負契約)**は行なっておりません。

#### 一括請負と間違いやすい例

##### 一括商品と委任代理1

弊社ではクライアント様のリスク軽減のため概算金額を算出いたしますが、上記のように商品の販売ではありませんので算出した一定金額(総額 = 一括請負額と間違いやすい)や工事内容(商品内容 = ハウスメーカーのバックと間違いやすい)に何が入っているとかが入っていないという考え方にはなりません。

##### 一括商品と委任代理2

弊社の販売商品ではありませんので、業者に交渉は出来ますが商品としての値引きは弊社では行なえません。依頼主様と同じ立場で建築の専門家として交渉をいたします。一括請負とは違いますのであらかじめ金額のお約束をするものではありません。

報酬は手間賃と技術料+経費になりまして、仕入値と売価の利ざやで儲けているわけではありません。

言葉通り責任も立場も分離・分割されます。

(株)小西建築工房の許可無く本文書の一部あるいは全文のコピーならびに内容の転用を禁じます

## 今までの設計事務所のやり方と違う

### 設計事務所が行なう**分離分割発注方式**って何？

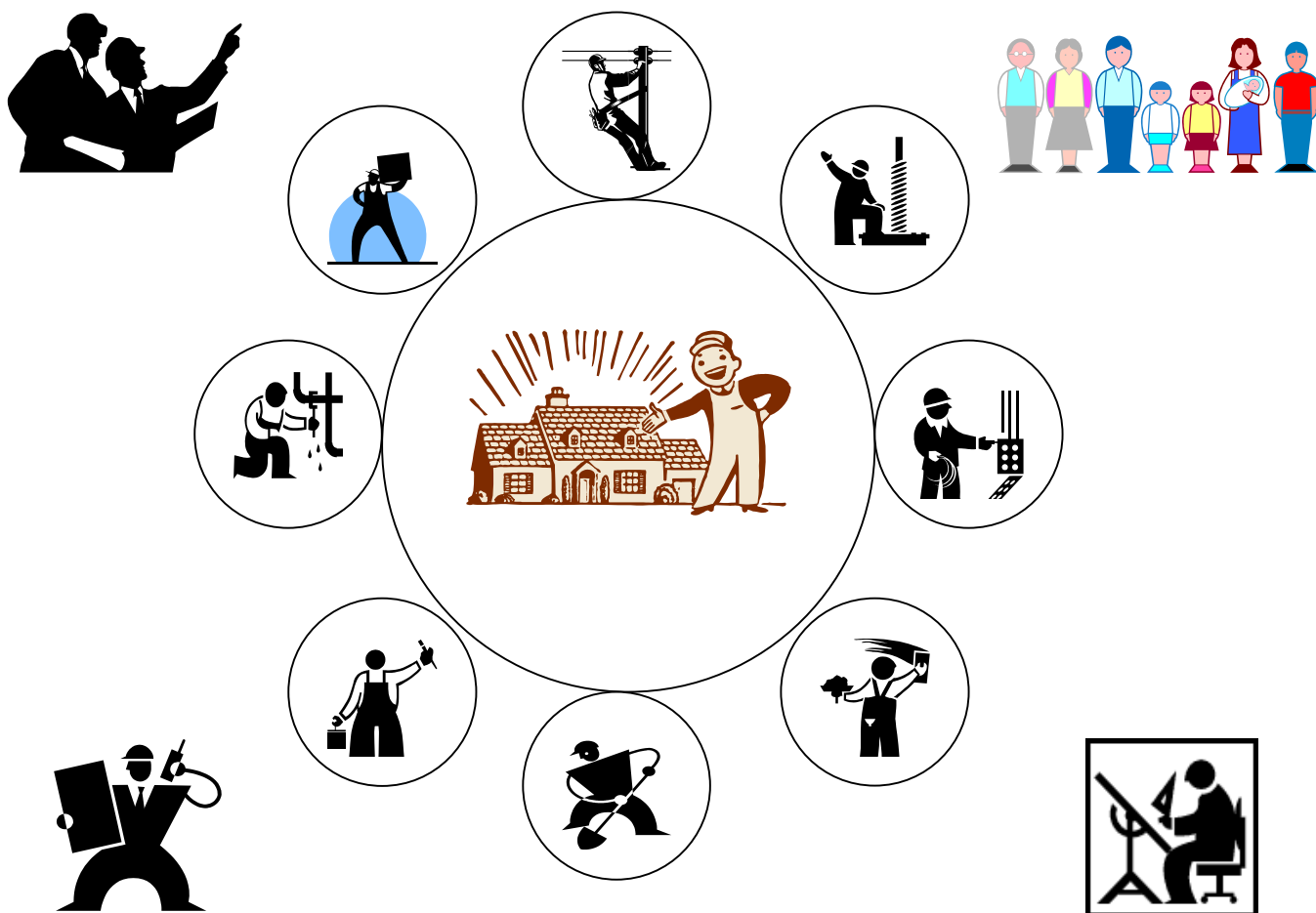
その参、分割請負

分離分割発注方式(CM方式とも言う)の**分割**とは**施工者を分割して依頼**することです。従来の建築会社が行う、一括請負に比べ、分割してそれぞれの専門工事業者さん(電気屋、大工、設備など)と分割の契約を建築主と直接行います。施工他の総合管理は設計事務所が行うので施工に支障はありません。

分割することにより、今までの建築会社さんのマージンが無くなり、仕様を下げることや施工合理化でのコストダウンをするのではなく、**システムの(誰かが利害的に努力すのではなく)に合理的にコストダウンすることが可能です。**加え、それぞれの直接の施工者の顔が見える安心感と、監理者が請負をしないことで施工に対して利害関係を持たないことになり、倫理的にも良い関係を保てます。

また、さまざま部分で建築のアジャスター的存在を監理者が行ないますので安心です。

それぞれの専門家が自分の得意分野を分割し責任を持って協力し創り上げる方法です。この部分だけ見ると共同企業体方式、JV方式、とも似ています。



施工自体は同じ職人さんがやるのですから建築会社さんとやっていることはわかりません。

## 今までの設計事務所のやり方と違う

### 設計事務所が行なう**分離分割**発注方式って何？

#### その四、分離分割責任

請負工事と違い、分離分割業務は文字とおり、役割・立場・義務・責任も分離分割されます。施工と設計・監理・管理を言葉のとおり分離していますので、実施工に対しての部分と管理・監督の部分はそれぞれ分離して責任をもつことになり、分離された施工部分の各部分は業者が**分割**して責任を取ることになります。例えば設備屋さんが担当した設備部分で水漏れを起こした事故は基本的に**設備屋さんが責任**を持ち、もしその工事の監督や設計に問題があった場合は**弊社が責任**を取ることになります。同じように**資材に問題があれば資材を納入した資材メーカーや流通業者が責任**を取ることになります。そして厳密に言えば発注者である建築主様も責任を取る部分はあります。そう言うところ恐ろしく感じますが当たり前のことで、たとえば発注者ですからそこに建築物を建てることじたいで起きる事、又は使用する敷地が建築できない場合などや、色や採用したこと、ご自分の選択希望したことなどです。この部分は一括の請負工事でも同じです

昔ながら、地場で行なわれてきた相互信頼の建築方式をシステム化したものと考えて良いかと思います。



設計と施工を分離し、それぞれが分割責任を持ちます。



発注者様のリスクは補償や留保金などで危機管理します

## 今までの設計事務所のやり方と違う

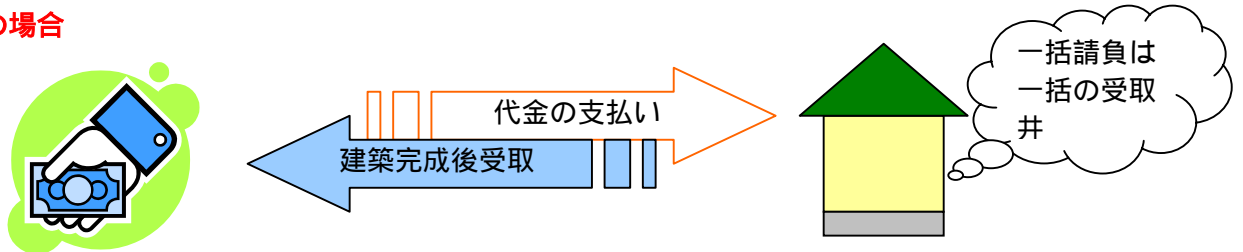
### 設計事務所が行なう分離分割発注方式って何？

その五、一括と分割取引の違い

一括請負と分割請負の請負工事対価支払いの違いについて

一括請負契約、分割請負契約どちらも商品と代金が引き換えになるのが取引の基本です。

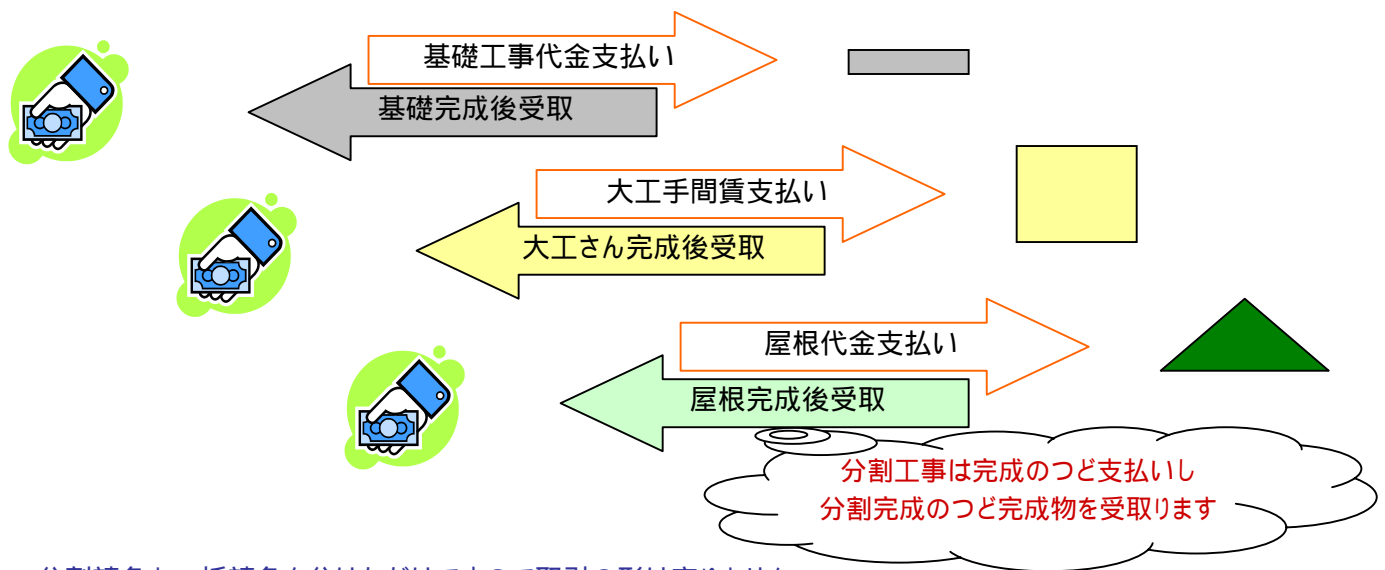
#### 一括請負の場合



一括請負は一括商品の売買ですから、建物は一括完成するまでは発注者様のものではありません、注文して受取るまでの間は商品を製作中ですから、工場で作中なのと同じく建築会社の所有物です。その間にももし業者が倒産した場合、債権者にその工場のものは差し押さえられます。よく、資材分の代金とか3回に分けた前金などで請負前払をすることがありますが、その行為は法律上発注者様が業者に対し貸付したということになり、もし業者が倒産した場合、前払い金をとり戻すことは困難です。

#### 分割請負の場合

この例では3業者に書いてありますが実際には12~15業者に分割されます。



分割請負も一括請負を分けただけですので取引の形は変わりませんが、しかし支払いの基本になるのが出来高支払いです。

それぞれの分割の工事が完成し監理者がそのつど確認しその後支払いをいたします。

そのため基本的に一括請負のような業者倒産のリスクはありませんがもし倒産となった場合、建築後アフターや経費他業者を入れるときの費用やそれに関わる費用は補償から補填される完成補償で補償されます。

また、一括と異なり分割は分割で、そのつど分割された請負の完成物をすべての完成前に受け取りますので一括請負のように最終引渡し時に瑕疵を理由に一括して完成物を受け取らない=支払いをしない、ということが出来ません。

また、ローン利用の場合は一括で担保に供するので、引渡しを受けなければ担保に供するための所有権も発生しなくなり、抵当権の登記も出来ないためローンが実行されなくなってしまいますので、既に完成物を受け取った瑕疵がない業者にも支払いができないということになります。

瑕疵がある場合は(株)小西建築工房が入り、お約束書や覚書等を取り交わし約束しますのでご安心ください。また発注者様の入居後リスク回避のため、10年の瑕疵補償や倒産補償、引継ぎ補償がありますのでご安心ご信頼いただき契約対価の支払いと引渡しを受けていただきようお願いいたします。

(株)小西建築工房の許可無く本文書の一部あるいは全文のコピーならびに内容の転用を禁じます