

一つの建物から街の未来へ。

# Scale to Environment.

一級建築士事務所 株式会社 S・CAPE CONSULTING

S/CAPE 

COMPANY BOOK

## PHILOSOPHY どう考えるのか

### Scale to Environment.

建物は、人の暮らしを支え、街の風景をつくり、土地や地域の価値を育てていく存在です。  
S/CAPは、土地・建築・事業・人・街まで視野を広げ、その場所が持つ可能性を読み解き、  
未来につながる最適な答えを導きます。

## MISSION 何をするのか

一つの建物から、街の未来をつくる。

建築設計、不動産、事業計画、資産形成を分断せず、一つのプロジェクトとして捉える。  
土地と建物が持つ可能性を最大限に引き出す。

## VISION どんな未来を目指すのか

建築と不動産の境界をなくす。

建てる、買う、使う、育てる、売る。  
建築と不動産を横断しながら、  
時間とともに価値を生み続ける環境を社会に増やしていく。

## PURPOSE なぜ存在するのか

建築を通じて、未来に価値ある環境を残す。

人の暮らし、街の風景、土地の価値。  
建築を起点に、それらが時間とともに豊かになっていく環境をつくる。

### BRAND MESSAGE

# 一つの建物から、街の未来へ。

## 事業概要

私たちは、一級建築士事務所としての専門性と、不動産・事業計画の知見を掛け合わせ、土地・物件選びから設計、施工監理、インテリアまでを一貫して支援します。

住まい、事業、資産のそれぞれの目的に寄り添い、お客様の「理想の環境」をかたちにします。

### Real Estate Consulting

#### 不動産コンサルティング

- ご要望・暮らし方・物件条件・資金計画整理
- 土地・物件の選定、内見同行、関係資料確認
- 建築・改修の可能性、将来性、リスク検討
- 購入条件・スケジュール整理
- 金融機関・仲介会社連携

### Business Consulting

#### 事業・プロジェクトコンサルティング

- 用地選定・仕入判断、事業スキーム検討
- 市場調査・収支計画・資金計画
- コンセプト設計・ブランディング
- 設計者・施工者・運営事業者等選定
- 業務範囲・契約条件の整理
- プロジェクトマネジメント、関係者間調整

### Architectural and renovation consulting

#### 建築設計・リノベーション

新築・リノベーション／住宅・別荘・共同住宅・商業施設

- 敷地・法規・既存建物の調査
- 企画・基本計画、基本設計・実施設計
- 確認申請その他の各種申請
- 施工会社選定、見積査定、工事契約支援
- 工事監理・各種検査・引渡し支援
- 竣工後の改修・運用相談

### Interior

#### インテリア デザイン

- 家具・照明・カーテン・アート等の選定
- 家具レイアウト・造作家具の設計
- 家具の製作・購入・納品コーディネート
- 空間全体のスタイリング

### Inspection

#### インスペクション・ 建物調査

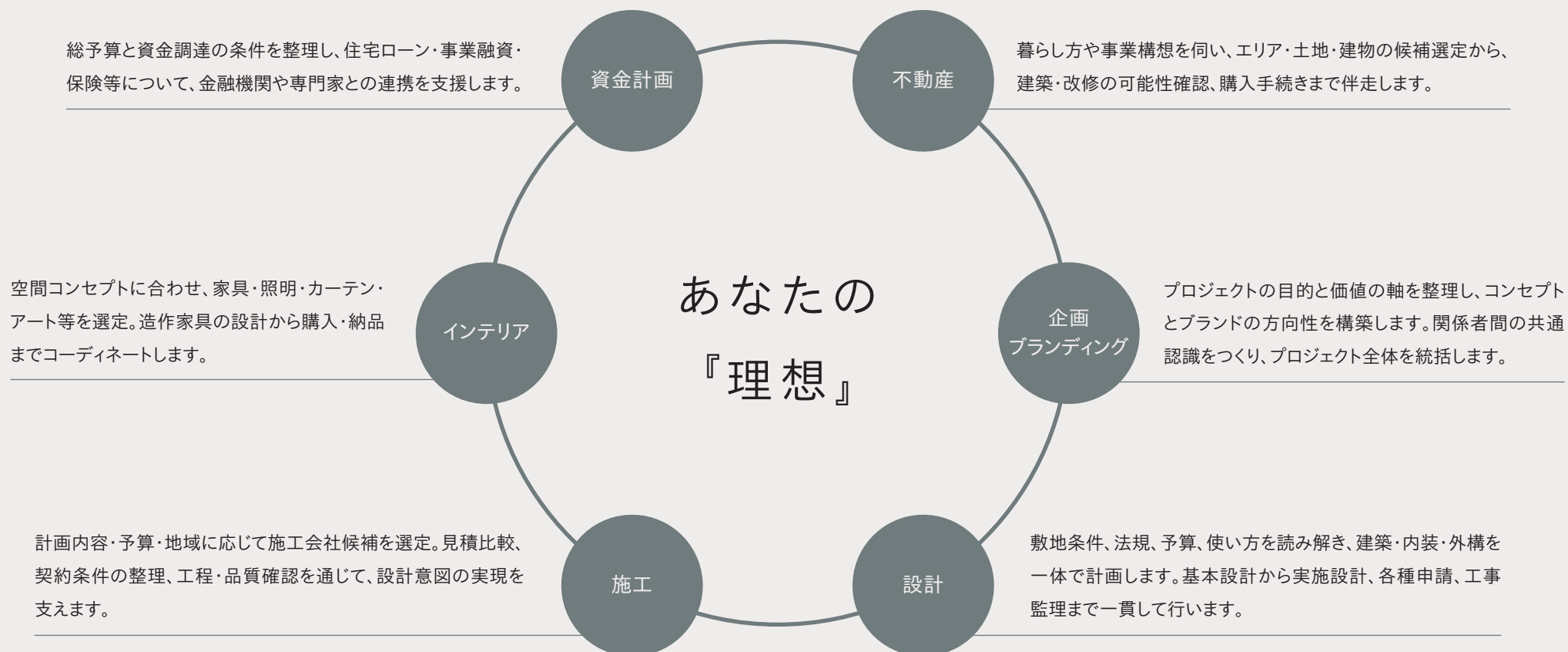
- 既存建物の劣化・不具合・維持管理状況の調査
- 関係図書と現況の整合確認
- 購入・改修に向けたリスクと優先順位の整理
- 調査報告書の作成
- 改修方針・概算費用の検討

## ワンストップトータルサポート

## S / C A P E で実現できること

お客様の「夢」や「想い」を丁寧に伺い、不動産選定、事業・資金計画、設計、施工監理、インテリアまで、必要な領域を一つの窓口で支援します。各段階の判断軸を共有し、関係者間の調整を行うことで、計画の一貫性と実現性を高めます。

## 『不動産』『事業・資金計画』『設計』『施工』『インテリア』を 構想から実現まで、ワンストップで伴走



## 会社概要

## 会社名

株式会社 S・CAPE CONSULTING

## 事務所名称

株式会社 S・CAPE CONSULTING 一級建築士事務所

## 一級建築士事務所登録番号

東京都知事登録第 65319 号

## 代表者名

斉藤大輔

## 代表者資格

一級建築士 国土交通大臣登録 第 360460 号  
既存住宅状況調査技術者

## 所在地

〒141-0032 東京都品川区大崎二丁目 7 番 12 号 3F

## 設立日

2022 年（令和 4 年）12 月 1 日

## 資本金

100 万円

## 税理士

総合税務会計

## 顧問弁護士

佐々木 佳高

## 事業内容

1. 建築、不動産に関するコンサルタント業
2. 建築の企画、設計及び監理業務（プロデュース業）
3. 建築資材の販売及び輸出入
4. 家具の設計、製造及び販売
5. 市場調査、研究会・講演会・研修会等の企画・実施
6. 前各号に関するコンサルティング及び技術・ノウハウ・サービスの販売

お問い合わせ・WEB | E-mail | [daisuke.saito@scape-consul.com](mailto:daisuke.saito@scape-consul.com) | WEB | <https://scape-consul.com>

一つの建物から街の未来へ。

# Scale to environment.

SERVICE & FEE GUIDE

S/CAP<sub>≡</sub>

PRICE LIST 2026

# 01 ARCHITECTURE & DESIGN

## 建築設計・デザイン

住宅、共同住宅、ビル、店舗、オフィス、商業施設など。法規・構造・施工性・コスト・不動産価値を総合的に検討し、その場所にふさわしい建築と空間を設計します。

### SERVICE 業務内容

- インテリアコーディネート（標準打合せ回数：4回）
- 内装デザイン・設計（標準打合せ回数：7回）
- 戸建住宅 設計・監理（標準打合せ回数：10回）
- 共同住宅・ビル・商業施設 設計・監理（標準打合せ回数：13回）
- 外構デザイン
- ボリュームプラン・事業計画
- 建築確認・各種申請サポート
- 協力設計事務所・施工会社選定／調整

### FEE 料金

| 業務内容                 | 料金（税込）    |
|----------------------|-----------|
| インテリアコーディネート         | 対象金額の 10% |
| 内装デザイン・設計            | 工事費の 13%  |
| 新築戸建住宅（設計・監理）        | 工事費の 15%  |
| 共同住宅・ビル・商業施設等（設計・監理） | 工事費の 17%～ |
| ボリュームプラン・事業計画        | 別途お見積り    |

### REFERENCE 標準モデルによる参考料金

| 項目       | 内装デザイン・設計<br>100㎡／工事費 2,500 万円 | 新築戸建住宅<br>100㎡／工事費 5,000 万円 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|
| 設計・監理料率  | 13%                            | 15%                         |
| 参考設計・監理料 | 3,250,000 円                    | 7,500,000 円                 |
| 参考換算     | 32,500 円/㎡                     | 75,000 円/㎡                  |

# 01 ARCHITECTURE & DESIGN

## 設計業務の範囲・インテリア発注条件

### INCLUDED 新築設計・監理料に含まれる主な業務

- 基本設計
- 実施設計
- 工事監理
- 役所調査
- 確認申請業務
- 構造設計
- 施工会社との設計調整

※ 確認申請に伴う行政・確認検査機関等への申請手数料、証明書取得費その他の実費は別途申し受けます。

※ 特殊な構造計算、専門性の高い設備設計、性能評価、各種認定・許認可等、通常の設計業務を超える専門業務は、事前協議のうえ別途お見積りする場合があります。

※ 打合せ規定回数を超える場合は、追加 1 回当たり 0.5% の設計料を頂戴します。

### APPLICATIONS 内装工事に伴う申請・許認可

内装デザイン・設計については通常の内装設計業務を設計料に含みます。ただし、内装工事のみの案件であっても、用途変更、確認申請その他の法令上の申請・届出・許認可手続きが必要となる場合は、別途手続き費用を申し受けます。

### INTERIOR COORDINATION 発注条件

当社提携会社以外の商品、オンラインショップ等で販売される商品について当社が発注・購入手配を行う場合は、インテリアコーディネート料とは別に、商品代金の 10% を諸経費として申し受けます。

当社提携会社以外の商品およびオンラインショップ等の商品については、納期遅延、欠品、販売終了、未納品その他の事象が発生する場合があります。これらの商品をご指定・ご採用いただく場合、発注者は当該リスクをあらかじめ承諾したものとします。

※ 発注時点で在庫・納期を確認しますが、当社が納期または商品の確実な納品を保証するものではありません。

※ 配送遅延、欠品、販売終了その他当社の責めに帰すことのできない事由により生じた損害については、当社は責任を負いかねます。

※ 返品・交換・キャンセル等については、各メーカー・販売事業者の規定に準じます。

※ m<sup>2</sup>単価はモデルケースを面積換算した参考値です。正式な設計・監理料は工事費および業務内容を基準として算定し、規模・構造・仕様・難易度・敷地条件・業務範囲等により異なる場合があります。

## 02-03 RESEARCH / REAL ESTATE

## 建築・法規調査／不動産コンサルティング

## 02 RESEARCH 建築・法規調査

土地・建物の購入や事業計画に先立ち、法規・接道・インフラ・災害リスク等を調査し、建築と不動産の両面から可能性とリスクを整理します。

| 業務内容                | 料金（税込）     |
|---------------------|------------|
| 役所調査（基本）            | 66,000 円～  |
| 建築・都市計画法令調査         | 44,000 円～  |
| 建築確認概要書・台帳記載事項証明書取得 | 22,000 円～  |
| 道路台帳・道路種別・境界調査      | 33,000 円～  |
| 上下水道・ガス調査           | 22,000 円～  |
| ハザード・災害リスク調査        | 11,000 円～  |
| 既存建物調査              | 44,000 円～  |
| 調査報告書作成             | 22,000 円～  |
| 建築・不動産調査パック         | 110,000 円～ |

※ 行政機関等への証明書発行手数料、閲覧手数料その他の実費は別途となります。

## 03 REAL ESTATE 不動産コンサルティング

建築士と不動産、双方の視点から、購入・売却・収益性・土地活用・建替え等について総合的に検討します。

| 業務内容         | 料金（税込）         |
|--------------|----------------|
| 不動産購入相談      | 無料             |
| 不動産売却査定      | 1 件 110,000 円～ |
| 建築士による物件診断   | 44,000 円～      |
| 収益物件分析       | 55,000 円～      |
| 資産活用コンサルティング | 110,000 円～     |

## NOTE 不動産媒介業務について

不動産売買・賃貸の媒介業務は、提携不動産会社を通じて対応します。

## 04-05 PRODUCE / PROJECT MANAGEMENT

### ブランディング・プロデュース／プロジェクトマネジメント

#### 04 PRODUCE & BRANDING ブランディング・プロデュース

事業コンセプトから建築・インテリア・不動産・ビジュアル・Web・SNS・写真・映像・販売戦略まで、プロジェクト全体の価値を一貫してディレクションします。

- ブランド戦略／事業コンセプト企画
- ネーミング／ロゴ・VI ディレクション
- 建築・空間ブランディング
- 店舗・宿泊施設／不動産プロデュース
- Web サイト／SNS 戦略
- 写真・映像ディレクション
- 広告・販売戦略／トータルブランディング

#### FEE 料金

| 業務内容         | 料金（税込）     |
|--------------|------------|
| プロデュース業務     | 対象事業費の 5%～ |
| 小規模・個別プロデュース | 550,000 円～ |

※ 対象事業費は、原則として建築工事費・内装工事費・FFE・外構等、プロジェクト実現に係る費用を基準とし、土地取得費・金融費用・税金等は含みません。詳細は契約時に定めます。

#### 05 PROJECT MANAGEMENT プロジェクトマネジメント

クライアント側の視点から、品質・予算・スケジュール・事業性を総合的に管理します。案件に応じて協力設計事務所・施工会社を選定し、最適なプロジェクトチームを構築します。

- プロジェクト企画／事業計画
- 予算・コスト管理
- 協力設計事務所・施工会社選定
- 設計ディレクション／チーム調整
- 工程管理／品質管理
- 不動産戦略／プロジェクト全体のディレクション

#### FEE 料金

| 業務内容         | 料金（税込）       |
|--------------|--------------|
| プロジェクトマネジメント | 対象事業費の 3%～   |
| 小規模・個別 PM    | 330,000 円～   |
| 月額 PM・アドバイザー | 220,000 円～／月 |

※ 当社が設計・監理業務とプロデュースまたはプロジェクトマネジメント業務を併せて受託する場合は、業務範囲を整理したうえで個別にお見積りします。

## 06 TERMS

### ご契約・諸経費について

#### CONTRACT 料金・ご契約

- ※ 表示価格は税込です。
- ※ 業務内容、規模、用途、構造、難易度等により料金が異なる場合があります。
- ※ 業務の実施にあたっては、別途、各業務内容に応じた契約書の締結が必要となります。
- ※ 行政手数料、証明書取得費その他の実費は別途となります。
- ※ 交通費は別途申し受けます。

#### TRAVEL 出張について

- ※ 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県以外の地域については、別途出張費を申し受けます。
- ※ 宿泊を伴う場合は、1泊 20,000 円を標準とし、ハイシーズン等の繁忙期は1泊 30,000 円を目安として申し受けます。
- ※ 航空機を利用する場合は、ANA・JALの普通席を標準とし、航空運賃を実費にて申し受けます。
- ※ 新幹線・特急・タクシー・レンタカー・高速道路・駐車場等を利用する場合は、必要となる実費を別途申し受けます。

# 千代田区 OFFICE

信頼感と親しみやすさが共存するオフィス



01 会議室



02 執務スペース

## 企業の顔と、働きやすさを整える。

不動産会社の増床に伴うオフィス改装。84.7㎡にエントランス、会議室、執務室、社長室、水回りを再構成し、来客への信頼感と社員の快適な働き方を両立しました。

### 01 来客動線と執務空間を分ける

エントランスから会議室へ直接案内できる動線を確保。採光を取り込みやすい外周側に、開放的な執務スペースを配置しました。

### 02 つながりと独立性を両立する

ブロンズ色のガラス間仕切りで視線の抜けを保ちつつ、会議室を区画。執務側には10席を設け、長テーブルと円形テーブルで多様な業務に対応しました。

### 03 既存を生かし、段階的に更新する

天井ルーバー、家具、建具、照明を可能な範囲で再利用。業務を継続しながら改装できるよう、工事を1期・2期に分けて計画しました。

## PROJECT DATA

所在地  
東京都千代田区

用途・規模  
事務所 / 1フロア

面積  
84.7㎡（約25.6坪）

竣工  
2026年3月

設計・監理  
株式会社S・CAPE  
CONSULTING

### 担当者ノート

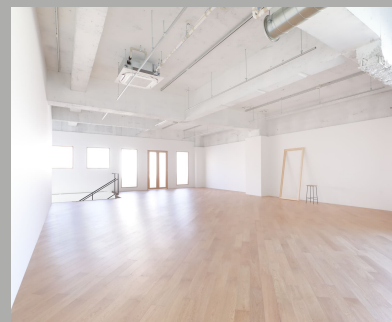
誠実さと落ち着きを大切に。既存の空間を継承しながら、企業の次の成長を支える働く場所へ。

# That's color vase

一つの建物に、異なる表情を持つ撮影の器をつくる



01 1階・1st / レンガ壁とモルタル床の撮影空間



02・03 異なる素材の表情

## 既存ビルを、撮影の可能性へ。

大田区・雑色の既存ビルを、規模や雰囲気異なる3つの撮影スタジオへ転換。建物の広さと天井高を生かし、撮影空間とともに、メイクや機材搬入、スタッフの準備を支える環境を整えました。

### 01 無柱空間と天井高を生かす

約25m×15mの平面と、梁下約3.4～3.9mの天井高に着目。中央の撮影空間を大きく残し、付帯機能を外周へ整理して、撮影距離と動きの自由度を確保しました。

### 02 異なる背景を、一棟にそろえる

1階に大きなスタジオ、2階に2つのスタジオを配置。床材や壁面の表情を変え、異なる撮影ニーズに対応しました。既存の躯体も、空間の個性として生かしています。

### 03 撮影の前後と、運営まで考える

メイクルーム、機材置場、スタッフルームを配置し、撮影・準備・搬入が干渉しにくい動線を計画。スタジオ間の遮音にも配慮し、使いやすさを支えました。

## PROJECT DATA

所在地  
東京都大田区・雑色

用途  
撮影スタジオ

規模  
地上2階 / 3スタジオ

竣工  
2022年12月

設計・監理  
株式会社S・CAPE  
CONSULTING

### 担当者ノート

空間を完成させすぎず、撮影者が光や家具、小物を加える余白を残す。既存建物のスケールを、表現の可能性へつなぎました。

# ソウクリニック四条烏丸

アートラウンジのような商談空間



01 既存のアート壁面を生かした空間



02・03 相談空間と階段

## 既存の個性を、上質な相談の場へ。

富裕層のお客様を迎える、クリニックの商談・相談スペース。既存の建築やアート壁面を受け継ぎ、照明・素材・家具を重ねることで、一般的な待合室とは異なる落ち着きと特別感を整えました。

### 01 既存の建築とアートを受け継ぐ

奥行きのある平面、階段、建具や格子、特徴的なアート壁面を空間の個性として活用。既存の魅力を残しながら、新たな用途に合わせて再構成しました。

### 02 入口から始まる、迎え入れる体験

1階のエントランスから2階の相談空間までを、一つの体験として計画。既存サッシの再利用に格子扉と間接照明を組み合わせ、静かに奥へと導きます。

### 03 落ち着いて話せる環境をつくる

2階に家具構成の異なる2つの相談ブースを配置。壁・天井の吸音性に配慮し、乳半ガラスや可動格子で視線を調整して、会話のプライバシーを守ります。

## PROJECT DATA

所在地

京都府京都市下京区

用途・規模

店舗（クリニック）/ 1区画

面積

94.61㎡

竣工

2024年3月

設計・監理

株式会社S・CAPE  
CONSULTING

担当者ノート

大切なのは、周囲を気にせず話せること、丁寧に迎えられること。既存の価値を見つけ、次の用途へつなぎました。

# 大多喜町 リゾートヴィラ

アオとミドリと隣の暮らし。



01 森に面したウッドデッキ



02・03 キッチンと遊び場

## 週末を、家族と森の中で過ごす。

都心のマンションに暮らすご家族の「週末に子どもと土の上で過ごしたい」という思いから始まった別荘計画。大多喜町の自然豊かな敷地で、土地の検討から設計・監理まで関わりました。

### 01 土地を読み、配置を考える

前面道路より1フロア高い敷地。日当たりや風、地盤・湿気、法規・造成費を検討し、残す樹木と伐採する樹木を見極めながらゾーニングしました。

### 02 リビングから、森へつながる

大開口とウッドデッキを組み合わせ、リビングから周囲の緑を楽しめる構成に。敷地の高低差と自然環境を生かし、プライベートな滞在空間を整えました。

### 03 晴れの日も、雨の日も楽しむ

子どもにはクライミングウォールと滑り台、大人にはサウナと外気浴スペースを計画。天候に応じて、屋内外で過ごし方を選べる別荘です。

## PROJECT DATA

### 所在地

千葉県夷隅郡大多喜町

### 用途・間取り

個人戸建（別荘）/ 2LDK

### 面積

116.02㎡

### 竣工

2025年6月

### 設計・監理

株式会社S・CAPE  
CONSULTING

### 担当者ノート

最も時間をかけたのはゾーニング。森の美しさだけでなく、湿度・地盤・インフラ・造成費まで施工会社と検討しました。

## 01 INVESTMENT BUILDING

## 投資ビル・投資用マンション [新築]

標準規模

延床100坪（約330.6㎡）

標準工事期間

12か月

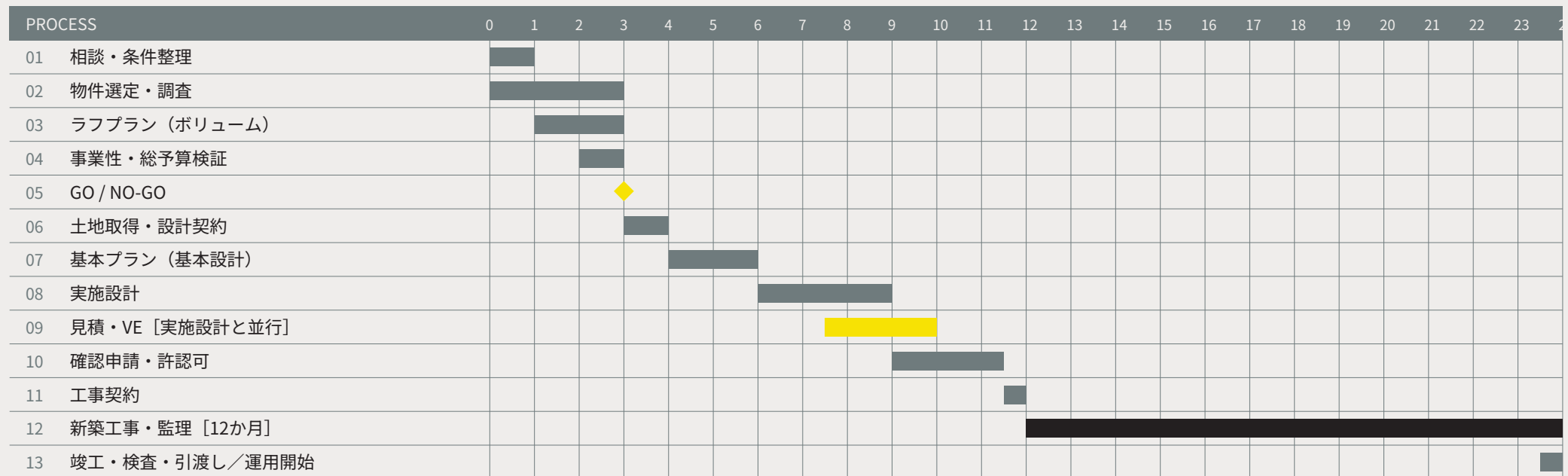
全体期間の目安

約20～30か月 + 探索期間

判断軸 取得価格 × 建築可能性 × 収益性 × 資金調達 × EXIT

工程表 | 候補物件の具体検討開始を0か月としたモデル

図示モデル：約24か月 / 横軸：経過月数



## STANDARD NOTES

## 01 判断と契約

GO / NO-GO前はラフプランと概算・総予算で判断。GO後に基本プランへ進みます。

## 02 設計とコスト

見積・VEは実施設計の中盤から並行。工事契約・必要手続きの完了後に着工します。

## 03 工程の見方

黄色はGO判断・見積VE、黒は工事。検査・引渡しは工事終盤に含むモデルです。

備考 | 標準規模は敷地面積ではなく、延床・専有・内装対象面積です。図は工程配分のモデルで、確定工程ではありません。物件探索、融資審査、行政協議・許認可、管理組合承認、既存建物の状態、施工会社の稼働状況、資材・設備の供給・納期、天災・自然災害、社会・政治情勢、法令・行政運用の変更等により、工程・スケジュールが変わる場合があります。各業務の実施には、業務内容に応じた契約書の締結が必要です。

## 02 NEW HOUSE

## 新築戸建

標準規模

標準工事期間

全体期間の目安

延床40坪（約132.2㎡）

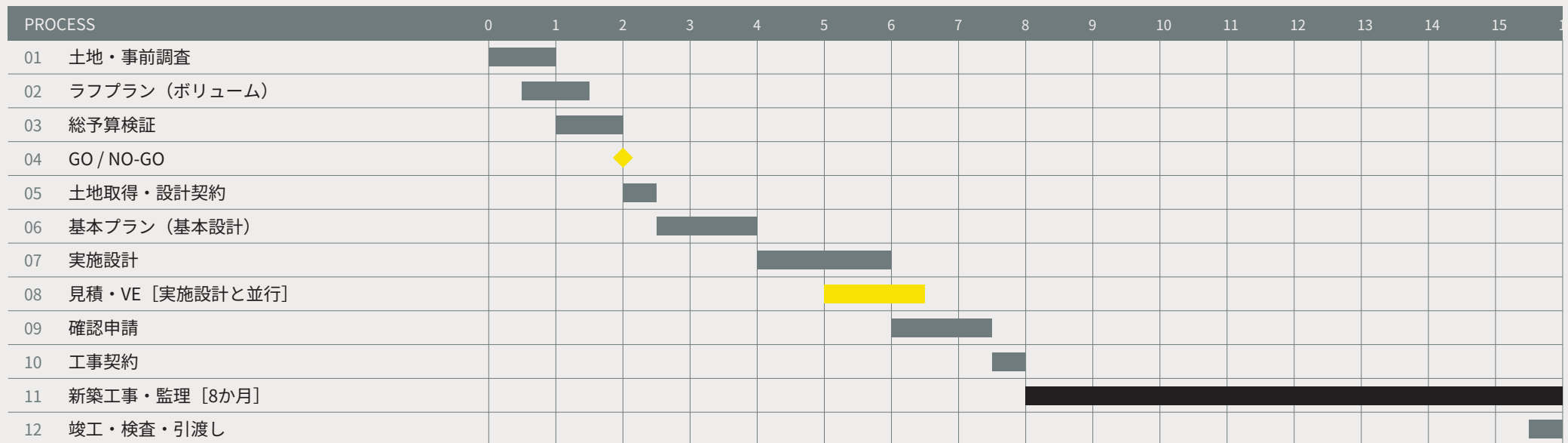
8か月

約14～18か月 + 探索期間

判断軸 土地 × 法規 × 建築費 × 暮らし × 資産価値

工程表 | 候補物件の具体検討開始を0か月としたモデル

図示モデル：約16か月 / 横軸：経過月数



## STANDARD NOTES

## 01 判断と契約

GO / NO-GO前はラフプランと概算・総予算で判断。GO後に基本プランへ進みます。

## 02 設計とコスト

見積・VEは実施設計の中盤から並行。工事契約・必要手続きの完了後に着工します。

## 03 工程の見方

黄色はGO判断・見積VE、黒は工事。検査・引渡しは工事終盤に含むモデルです。

備考 | 標準規模は敷地面積ではなく、延床・専有・内装対象面積です。図は工程配分のモデルで、確定工程ではありません。物件探索、融資審査、行政協議・許認可、管理組合承認、既存建物の状態、施工会社の稼働状況、資材・設備の供給・納期、天災・自然災害、社会・政治情勢、法令・行政運用の変更等により、工程・スケジュールが変わる場合があります。各業務の実施には、業務内容に応じた契約書の締結が必要です。

## 03 EXISTING HOUSE

## 中古戸建＋リノベーション

標準規模  
延床40坪（約132.2㎡）

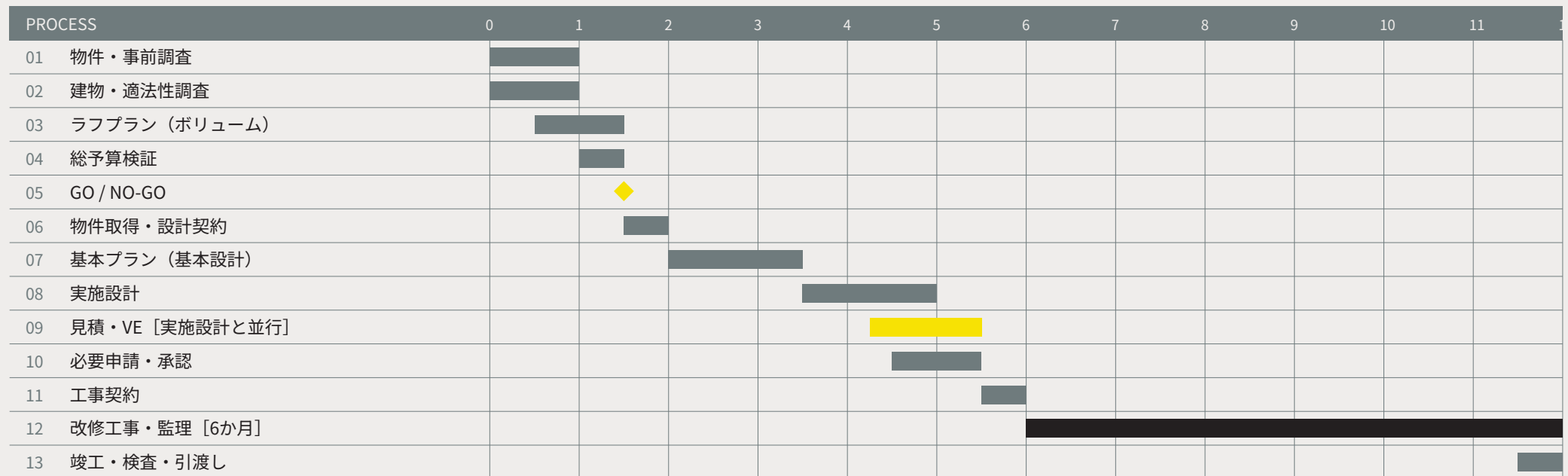
標準工事期間  
6か月

全体期間の目安  
約10～14か月＋探索期間

判断軸 土地価値 × 建物状態 × 適法性 × 改修費 × 建替え比較

工程表 | 候補物件の具体検討開始を0か月としたモデル

図示モデル：約12か月／横軸：経過月数



## STANDARD NOTES

## 01 判断と契約

GO / NO-GO前はラフプランと概算・総予算で判断。GO後に基本プランへ進みます。

## 02 設計とコスト

見積・VEは実施設計の中盤から並行。工事契約・必要手続きの完了後に着工します。

## 03 工程の見方

黄色はGO判断・見積VE、黒は工事。検査・引渡しは工事終盤に含むモデルです。

備考 | 標準規模は敷地面積ではなく、延床・専有・内装対象面積です。図は工程配分のモデルで、確定工程ではありません。物件探索、融資審査、行政協議・許認可、管理組合承認、既存建物の状態、施工会社の稼働状況、資材・設備の供給・納期、天災・自然災害、社会・政治情勢、法令・行政運用の変更等により、工程・スケジュールが変わる場合があります。各業務の実施には、業務内容に応じた契約書の締結が必要です。

## 04 EXISTING CONDOMINIUM

## 中古マンション+リノベーション

標準規模  
専有25坪（約82.6㎡）

標準工事期間  
3か月

全体期間の目安  
約6～9か月 + 探索期間

判断軸 立地 × 資産性 × 管理状態 × 改修自由度 × 総予算

工程表 | 候補物件の具体検討開始を0か月としたモデル

図示モデル：約8か月 / 横軸：経過月数

| PROCESS             | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 物件・購入前調査         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 02 管理・建築チェック        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 03 ラフプラン（ボリューム）     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 04 総予算検証            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 05 GO / NO-GO       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 06 物件取得・設計契約        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 07 基本プラン（基本設計）      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 08 実施設計             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 09 見積・VE [実施設計と並行]  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 10 管理組合申請           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 11 工事契約             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 12 フルリノベ工事・監理 [3か月] |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 13 竣工・検査・引渡し        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

## STANDARD NOTES

## 01 判断と契約

GO / NO-GO前はラフプランと概算・総予算で判断。GO後に基本プランへ進みます。

## 02 設計とコスト

見積・VEは実施設計の中盤から並行。工事契約・必要手続きの完了後に着工します。

## 03 工程の見方

黄色はGO判断・見積VE、黒は工事。検査・引渡しは工事終盤に含むモデルです。

備考 | 標準規模は敷地面積ではなく、延床・専有・内装対象面積です。図は工程配分のモデルで、確定工程ではありません。物件探索、融資審査、行政協議・許認可、管理組合承認、既存建物の状態、施工会社の稼働状況、資材・設備の供給・納期、天災・自然災害、社会・政治情勢、法令・行政運用の変更等により、工程・スケジュールが変わる場合があります。各業務の実施には、業務内容に応じた契約書の締結が必要です。

## 05 RETAIL / COMMERCIAL

## 店舗・商業施設 [内装工事]

標準規模 標準工事期間 全体期間の目安

内装対象30坪（約99.2㎡） 3か月 約6～12か月 + 探索期間

判断軸 立地 × 賃料 × 初期投資 × 売上 × 投資回収期間

工程表 | 候補物件の具体検討開始を0か月としたモデル

図示モデル：約8か月 / 横軸：経過月数

| PROCESS            | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 事業相談・テナント調査     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 02 建築・設備調査         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 03 ラフプラン（ボリューム）    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 04 事業収支・総予算検証      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 05 GO / NO-GO      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 06 賃貸借・設計契約        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 07 基本プラン（基本設計）     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 08 実施設計            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 09 見積・VE [実施設計と並行] |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 10 行政・消防等申請        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 11 工事契約            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 12 内装工事・監理 [3か月]   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| 13 検査・引渡し・OPEN     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

## STANDARD NOTES

## 01 判断と契約

GO / NO-GO前はラフプランと概算・総予算で判断。GO後に基本プランへ進みます。

## 02 設計とコスト

見積・VEは実施設計の中盤から並行。工事契約・必要手続きの完了後に着工します。

## 03 工程の見方

黄色はGO判断・見積VE、黒は工事。検査・引渡しは工事終盤に含むモデルです。

備考 | 標準規模は敷地面積ではなく、延床・専有・内装対象面積です。図は工程配分のモデルで、確定工程ではありません。物件探索、融資審査、行政協議・許認可、管理組合承認、既存建物の状態、施工会社の稼働状況、資材・設備の供給・納期、天災・自然災害、社会・政治情勢、法令・行政運用の変更等により、工程・スケジュールが変わる場合があります。各業務の実施には、業務内容に応じた契約書の締結が必要です。