

総合建築企画コンサルティング

■ 企画報酬料金表

項 目	ポイント数	備 考
＜都市特性分析＞		
1. 地理的概要	5	
2. 交通上の分析	5	
3. 都市経済の調査・分析	5	
4. 人口動態の調査・分析	10	
5. 商業特性調査・分析	12	
6. 工業特性調査・分析	12	
7. 事業所特性調査・分析	12	
8. 当都市及び周辺都市の開発構想調査	12	
9. 住宅・店舗・事務所の需要予測(3・4・5・7等が必要です)	12	1予測につき
10. 都市特性からの都市の位置づけ(1～9のまとめ)	8	
＜周辺の現況＞		
11. 敷地状況調査(都市計画規制・前面道路・指導要綱・条例等の調査)	3～8	
12. 環境現況調査(周辺の土地利用状況・公共・大型店の調査)	10	
13. 周辺の地価調査(公的資料による)	4	
14. 周辺の実例調査(マンションや事務所の賃料等調査)	2～8	1建物用途につき
15. 都市の中での敷地の位置づけ(11～14のまとめ)	6	
＜企画提案＞ ※1～15等が必要な場合もあります		
16. 立地可能業種の選定	6	
17. 企画案のコンセプト創作	10～30	
＜建築計画＞ ※11が必要です		
18. 建物計画案の作成(面積表・配置図・各階平面図・断面図)	0.1×建物面積	掛け率表参照
日影規制のある場合・天空率を用いる場合の加算ポイント	各15	掛け率表参照
19. 建物の概略パース	10～30	建物の規模により
＜事業計画＞		
20. 事業方式の選定(自力建設・等価交換・土地信託・サブリース・建設協力金差入・借地・共同ビル方式の比較検討)	8	1方式につき
21. 権利評価(共同ビルの場合、各地権者の土地評価)	6～15	1地主につき
22. 事業スケジュールの立案	3～10	事業の規模により
＜事業収支計算＞ ※11・13・14・18等が必要です		
23. 建物を分譲した場合の収益計算	8	追加1ケースは1/2
24. 等価交換した場合の交換率と取得床面積(3ケース)	12	1地主につき
25. 共同ビルの場合の取得率と取得床面積	12	1地主につき
26. 建物を賃貸した場合の長期事業収支	4～6	追加1ケースは1/2
27. 土地を売却した場合の税引後取得金と運用益(3ケース)	4	同 上
＜節税対策＞ ※11・13・14・18・26等が必要です		
28. 相続税の節税シミュレーション計算 (節税対策をした場合としない場合の将来の相続税額計算)	10	
29. 所得税・固定資産税等の節税シミュレーション計算	5	
合 計	全て行なうと 250～350	

《面積による掛け率表》

面積	掛け率
100坪	1.00
150	0.85
200	0.76
250	0.70
300	0.66
350	0.62
400	0.59
450	0.56
500	0.53
600	0.50
700	0.47
800	0.44
900	0.42
1,000	0.40
1,200	0.38
1,400	0.36
1,600	0.34
1,800	0.32
2,000	0.30
2,500	0.28
3,000	0.27
4,000	0.24
5,000	0.22
10,000	0.17

《日影規制のある場合の掛け率》
《天空率を用いる場合の掛け率》

面積	掛け率
100坪	0.25
150	0.32
200	0.39
250	0.44
300	0.50
350	0.55
400	0.60
450	0.65
500	0.70
600	0.79
700	0.87
800	0.95
900	1.02
1,000	1.09
1,200	1.23
1,400	1.36
1,600	1.48
1,800	1.59
2,000	1.69
2,500	1.97
3,000	2.27
4,000	2.70
5,000	3.16
10,000	5.00

住居地域、住居地域以外

見積時の建物面積＝敷地面積×(容積率/100)か前面道路中×0.4、0.6のうち小さい

請求時の建物面積＝建築計画で立案された延べ面積

合計ポイント数	ポイント
総合判断(0～15%)	ポイント
地域附加率(0～30%)	ポイント
総合ポイント数	
平成28年ポイント料金	8,000 円
ポイント数×ポイント料金	円

企画報酬料金	円
--------	---

(消費税別)

平成 年 月 日

プロジェクト名