

CM方式建築のご提案

従来の建築方式と比べて

安い・早い・高品質！！

どうしてか
何がどう違うのか

1. 経験豊富なCMr（建築マネージャー）による一貫管理

設計から見積もり、業者選定、施工管理まで一貫して担当することによって、高品質でスピーディー、お客様満足の高い建物をご提供できます。

2. 工事契約は、お客様と専門工事業者が直接契約

複数の専門工事業者から見積りを取ることによって競争原理も働き、又コスト構成などの透明化が進み、VE提案等設計変更もし易くなり、トータルで10%~15%のコスト低減が可能となります。

3. 増改築、大型リフォーム工事には特に有効

新築はもちろんですが、特に、現場調整、変更の多い増改築、大型リフォーム工事等ではCMrが設計機能を兼務することによって、更にその効果は高まります。

営業しながらの、工事であればなおさら有効です。

CM方式建築の種類

CM方式には、主に3種類の形態があり、案件の規模やお客様のご要望により適したものを選ぶことができます。

どのタイプも、施工業者はオープンな競争により選定され、一式請負のタイプ以外は、お客様と直接契約されます。

■ 純粋CM方式 (Aタイプ)

設計及び施工業者は従来どおりのスタイルで、CMrは発注者の委託によりアドバイザーとして、建築プロジェクトに参画する。

内容的には、発注者の意向による。品質、コスト他。

工事契約は従来どおり発注者と総合建築会社との契約

対象物件：既に設計事務所、施工業者の予定が決まっている案件
比較的大型案件、公共工事

■ 設計を含むCM方式 (Bタイプ)

CMは設計、見積り、業者選定及び工事管理を受託する。

工事契約は発注者とCMr選定の専門工業者が契約する。

対象物件：中小規模案件、増改築案件

■ 設計・施工を含むCM方式 (Cタイプ)

CMは設計から工事まで一貫して請負う。

対象物件：リフォーム工事等比較的小規模物件で、短工期の場合

建築事業は計画段階では、企画、設計、見積り、購買、契約というプロセスを経て、施工段階では、それに加えて、総合建設業者と工事規模によりますが 20 から 30 業種の専門工事会社加わるプロジェクトなのです。しかも、建築プロジェクトには二つとして同じものはなく、場所も、参加メンバーもその都度変わります。

多様化する建築ニーズに対して、最適な機能組み合わせをマネジメントすることは、豊富な経験と高い能力を必要とします。それだけに、逆の見方をすれば、CMr の力量によって、コストも品質も大きな差が出るということです。

しかしながら、現状では、そのCMr の存在すら明確にされず、施工されている物件も見られます。

しっかりしたCMr による優秀な設計、施工業者の選定とマネジメントによって、結果としてお客様満足の高い建物の提供を目指してまいります。