

別記 3

木造建物〔 〕調査積算要領

要領本文

別添1 木造建物〔 〕図面作成基準

別添2 木造建物〔 〕数量積算基準

第1章 総 則

(適用範囲)

第1条 本要領は、用地調査等業務委託共通仕様書(以下「共通仕様書」という。)第4条第2号に掲げる木造建物〔 〕に該当する建物の推定再建築費の調査積算及び移転料の算定に適用するものとする。ただし、当該建物の構造、形状、材種等から判断して、本要領を適用することが妥当でないと認めるときは、当該建物の調査積算及び移転料の算定は、木造建物〔 〕以外の木造建物として行うものとする。

第2章 調 査

(所在地等の調査)

第2条 建物の調査を行うに当たっては、あらかじめ、次の各項目について調査を行うものとする。

- 一 建物の所在地
- 二 建物所有者の氏名又は名称(代表者の氏名)、住所又は所在地及び電話番号
- 三 建築年月及び経過年数
- 四 構造、用途

(調査の方法)

第3条 建物調査は、建物平面等のほか第6条から第18条までに定める建物の部位ごとに区分して行うものとする。

- 2 不可視部分の調査は、既存図が入手できる場合にはこれを利用することができるものとする。この場合において、可能な範囲内で写しを入手するものとする。また、既存図が入手できない場合には建物所有者、設計者又は施工者からこれらの状況を聴取する等の方法により調査を行うものとする。ただし、既存図が入手できる場合でも当該建物と既存図の間に相違があると認められる場合には、既存図が入手できない場合の調査を行い補正するものとする。

(平面の調査)

第4条 建物平面の調査は、建物の階層ごとの平面図を作成するために必要な次の各号に係るものについて行うものとする。

- 一 間取り、寸法及び各室の名称
 - 二 柱及び壁の位置
 - 三 床の間及び押入れ等の位置
 - 四 開口部(引違い戸、開戸、開口等別)の位置
 - 五 その他必要な事項
- 2 建物の各室の平面の寸法は、柱の中心間の長さによるものとする。

(仮設の調査)

第5条 仮設に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 1階の外壁の面数(出幅が45センチメートル以内の出窓の面数は除く。)
- 二 シート張りの要否
都市計画法の指定区域、周辺の状況等

(基礎の調査)

第6条 基礎に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 基礎の種類
- 二 布基礎の基礎天端幅及び地上高(地盤面から基礎天端までの高さ。以下同じ。)
- 三 多雪区域等の高床式基礎の形状寸法
- 四 べた基礎の基礎立上部分の天端幅、地上高、底盤部分の施工面積及び形状寸法
- 五 独立基礎、玉石基礎の形状寸法及び数量
- 六 床下防湿コンクリートの施工面積及び形状寸法
- 七 傾斜地に建築されている建物で車庫等に利用されている半地下式の基礎又は松杭若しくはコンクリート杭等で補強している建物の基礎の形状寸法及びその他必要な事項
- 八 束立てを施工してある部分の面積(用途区分が専用住宅であるときを除く。)
- 九 玄関、浴室等直接コンクリートが打設されている部分の施工面積及び形状寸法
- 十 仕上げ
- 十一 その他必要な事項

(軸部の調査)

第7条 軸部に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 柱 径
柱径の異なる柱が点在するときは最も多く使用されている柱とする。
- 二 柱長(1階及び2階の別)
1階は土台の下端から2階床面まで、2階はその床面から軒桁上端までの長さとする。なお柱長が4m以下で定尺(3m、4m)に満たないときは、上位の定尺と認定する。
- 三 往の材種、品等及びこれらの分布
 - イ 材種、品等
主たる居室(部屋)の柱の平均的な材種、品等とする。(主たる居室(部屋)とは、一般的に客間や居間等で当該建物のうち仕上げの程度の高い部屋をいう。)区分は次のとおりとする。
特1級 主としてヒノキの無節、又はこれと同等のもので特に厳選されたものが使用されているもの
1級 主としてスギの無節、ヒノキの上小節、又はこれらと同等のもので使用されているもの
2級 主としてヒノキの小節、米ヒバの上小節、スギの上小節、档の小節、又はこれらと同等のもので使用されているもの

- 3級 主として米杓の無節、ヒノキの1等、米ヒバの1等、档の1等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
- 4級 主として米杓の上小節、ヒノキの2等、スギの1等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
- 5級 主として米杓の1等、スギの2等、又はこれらと同等のものが使用されているもの

なお、節の測定方法及び判定は次の方法による。

測定 柱の見えがかり部分の最も大きなもので、柱の見えがかり方向の大きさとし、節の径が短径の2.5倍以上ある場合は、短径の2.5倍とする。

判定 無節・・・節なし
 上小節・・・最大節の径が柱径の10%
 小節・・・最大節の径が柱径の20%
 1等・・・最大節の径が柱径の40%
 2等・・・最大節の径が柱径の60%

ロ 分布

イの材種、品等の柱を使った部屋の数により、次のとおり区分する。

- A 高級な柱を使った部屋が3 / 4程度以上を占めるもの
- B A・C以外のもの
- C 高級な柱を使った部屋が1 / 4程度以下のもの

四 その他必要な事項

(屋根の調査)

第8条 屋根に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 屋根形状(切妻、寄棟、入母屋等)
- 二 軒出、傍軒出
- 三 屋根勾配
- 四 仕上材種

(外壁の調査)

第9条 外壁に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 各階の外壁周長
 外壁周長は、柱の中心間で測定する。
- 二 各階の壁高
 1階の壁高は、外壁の施工されている下端から軒(敷)桁又は胴差し(2階梁)の上端までとし、2階の壁高は、胴差し(2階梁)の上端から軒(敷)桁の上端までとする。
 なお、屋根の形状が片流れの場合は、両壁高の平均値とする。
- 三 屋根の形状が切妻の場合は、梁間及び妻高
 妻面積の算出が可能な調査とする。
- 四 仕上材種

- 五 軒天井が仕上施工されている場合は、その位置及び仕上材種
- 六 その他面積の算出に必要な事項

(内壁の調査)

第10条 内壁に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 各室の天井高
- 二 仕上材種が腰壁等と異なる場合には、仕上材ごとの高さ等
- 三 仕上材種

(床の調査)

第11条 床に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 各室の仕上材種
- 二 畳の材種、数量(帖数)

(天井の調査)

第12条 天井に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 各室の天井の種類(竿縁、底目地、舟底、打上げ等)
- 二 各室の仕上材種
- 三 その他面積の算出に必要な事項

(開口部〔金属製建具〕の調査)

第13条 金属製建具に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 サッシュ窓
 - ア 設置位置
 - イ 種類(引違い、両開き、片開き、ルーバー、固定式等)
 - ウ 材質
 - エ 規格寸法
 - オ 面格子の有無
 - カ 雨戸の有無、鏡板の有無
- 二 玄関・勝手口等のドア
 - ア 設置位置
 - イ 種類、材質及び規格寸法
- 三 手摺等
 - ア 設置位置
 - イ 種類、材質及び規格寸法
- 四 その他必要な事項

(開口部〔木製建具〕の調査)

第14条 木製建具に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 設置位置

- 二 種類及び規格寸法
- 三 材質
- 四 面格子の有無
- 五 雨戸の有無
- 六 その他必要な事項

(造作の調査)

第15条 造作に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 種類(床の間、書院、床脇、欄間、造付けタンス、階段、手摺、押入れ、造付け下駄箱、床下収納庫、堀りこたつ、霧除庇等。ただし、軸部工事に係る木材材積量に含まれる構造部材を除く。)
- 二 形状寸法
- 三 数量
- 四 その他必要な事項

(樋の調査)

第16条 樋に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 形状寸法(軒樋、豎樋別)
- 二 材質

(建築設備の調査)

第17条 建築設備に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- 一 電気設備
 - ア 電灯、コンセント、スイッチ、分電盤の設置位置
 - イ 数量
 - ウ 照明器具の種類
- 二 ガス設備
 - ア 都市ガス、プロパンガスの別
 - イ 配管の位置
 - ウ ガス管の種類、規格、延長
 - エ ガス栓の規格、数量
- 三 給水、給湯設備
 - (一) 建物内
 - ア 給水、給湯の水栓(蛇口)の設置位置
 - イ 給水、給湯管の種類、規格
 - ウ 水栓の種類、規格
 - エ 水栓の数量(外水栓を除く。)
 - (二) 建物外(敷地内)
 - ア 水道管の敷設位置
 - イ 計量器の位置

ウ 水道管の種類、規格、延長

エ 水栓の数量

(三) 上記以外の設備の種類、規格寸法、数量等

四 排水設備

建物外（敷地内）

ア 排水管、桝等の敷設位置

イ 排水管、桝等の種類、規格寸法

ウ 排水管の延長、桝等の数量

五 衛生設備

ア 種類（浴槽、洗面台、便器等）

イ 規格寸法

ウ 数量

六 厨房設備

ア 種類（流し台、調理台等）

イ 規格寸法

ウ 数量

七 その他の設備（空調（冷暖房）設備、消火設備、浄化槽等）

ア 種類

イ 規格寸法

ウ 数量

（建物附随工作物の調査）

第18条 建物附随工作物については、次の事項について調査するものとする。

一 種類（テラス、ベランダ等）

二 設置位置

三 形状寸法

四 数量

（木造建物〔 〕調査表及び図面の作成）

第19条 調査が終了したときは、様式第1号による木造建物〔 〕調査表及び様式第2号による木造建物〔 〕補正率調査表を作成するものとする。

2 図面は、別添1木造建物〔 〕図面作成基準により作成するものとする。

（写真撮影等）

第20条 次により写真を撮影し、所有者ごとに写真台帳を作成するものとする。

一 写真撮影

次の箇所の写真を30枚程度撮影する。

ア 四方からの外部及び屋根

イ 各室

ウ 造作、建築設備及び建物附随工作物

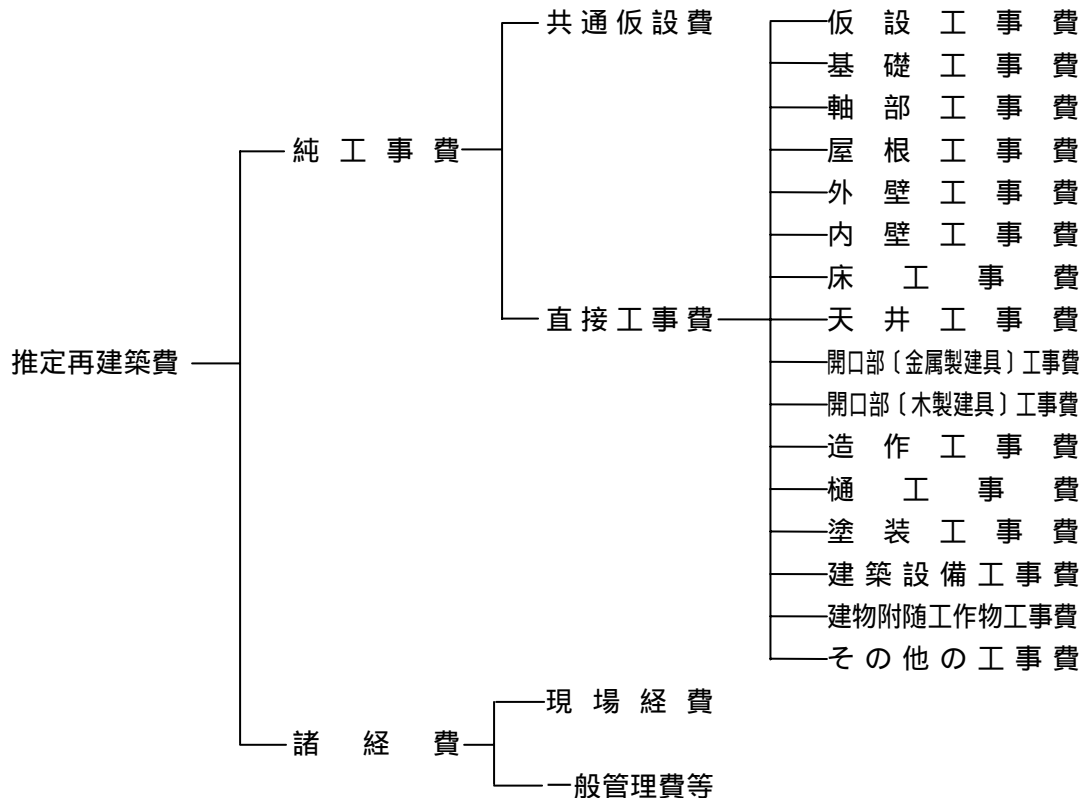
二 写真台帳

撮影の位置、方向及び写真番号を記載した建物の配置図及び平面図を添付し、撮影年月日を記入する。

第3章 積算

(推定再建築費の構成)

第21条 木造建物〔 〕の推定再建築費の構成は、次のとおりとするものとする。



2 共通仮設費、現場経費及び一般管理費等の内容は、それぞれ次のとおりとする。

一 共通仮設費

準備費(敷地整理費)、仮設物費(仮囲い費、下小屋費、簡易トイレ設置費)、動力用水光熱費(仮設電力設置費、電気料金、水道料金)、整理清掃費(建物敷地及び接面道路の清掃費)、その他費用

二 現場経費

労務管理費、租税公課、保険料、従業員給料手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、事務用品費、通信交通費、補償費、雑費、その他原価性経費配賦額

三 一般管理費等

一般管理費(役員報酬、従業員給料手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、修繕維持費、事務用品費、通信交通費、電力用水光熱費、調査研究費、広告宣伝費、営業債権貸倒償却、交際費、寄付金、地代家賃、減価償却費、試験研究費償却、開発費償却、租税公課、保険料、雑費)、営業利益(営業外損益、経常利益)

(積算単価)

第22条 推定再建築費の算出に用いる単価は、共通仕様書第14条に定めるところによるものとする。

(数量積算)

第23条 建物の部位別の工事費の算定は、別添2の木造建物〔 〕数量積算基準(以下「数量積算基準」という。)に定めのあるものは、これを用いて行うものとする。

(仮設工事費)

第24条 仮設工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 仮設工事面積 × 単価

仮設工事面積：数量積算基準第3条による。

(基礎工事費)

第25条 基礎工事費は、次の方法により算出するものとする。

一 布基礎

ア 布コンクリート等基礎

工事費 = 布基礎長 × 単価

布基礎長：数量積算基準第4条第一号アによる。

イ 布基礎仕上げ

工事費 = 基礎外周長 × 単価

基礎外周長：1階の外壁周長とする。

二 束石

工事費 = 束石数量 × 単価

束石数量：数量積算基準第4条第二号による。

三 べた基礎

ア べた基礎

工事費 = 底盤部分の工事費 + 立ち上がり部分の工事費

= [(1階の底盤部分の施工面積 × 単価)] + [(布基礎長 × 単価)]

1階の底盤部分の施工面積：第6条第四号で調査し、算出した数値とする。

布基礎長(立ち上がり部分)：数量積算基準第4条第一号イによる。

イ べた基礎仕上げ

工事費 = 基礎外周長 × 単価

基礎外周長：1階の底盤部分の外周長(柱の中心間の測定値)とする。

四 独立基礎、玉石基礎

工事費 = 独立基礎数又は玉石基礎数 × 単価

独立基礎数又は玉石基礎数：第6条第五号で調査した数量とする。

五 土間コンクリート

工事費 = 施工面積 × 単価

施工面積：第6条第九号で調査し、算出した数値とする。

六 床下防湿コンクリート

工事費 = 施工面積 × 単価

施工面積：第6条第六号で調査し、算出した数値とする。

(軸部工事費)

第26条 軸部工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 軸部木材費 + 労務費 (大工手間等)

= [(木材材積量 × 単価)] + [(延床面積 × 単価)]

木材材積量：数量積算基準第5条による。

(屋根工事費)

第27条 屋根工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 施工面積 × 単価 (仕上材種別の合計額を求める。)

施工面積：数量積算基準第6条による。

(外壁工事費)

第28条 外壁工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 施工面積 × 単価 (仕上材種別の合計額を求める。)

施工面積：数量積算基準第7条による。

(内壁工事費)

第29条 内壁工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 施工面積 × 単価 (仕上材種別の合計額を求める。)

施工面積：数量積算基準第8条による。

(床工事費)

第30条 床工事費は、次の方法により算出するものとする。

一 床仕上材種

工事費 = 施工面積 × 単価 (仕上材種別の合計額を求める。)

施工面積：数量積算基準第9条による。

二 畳敷き

工事費 = 数量 (帖数) × 単価 (畳の材種別の合計額を求める。)

数量 (帖数)：数量積算基準第9条による。

(天井工事費)

第31条 天井工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 施工面積 × 単価 (仕上材種別の合計額を求める。)

施工面積：数量積算基準第10条による。

(開口部〔金属製建具〕工事費)

第32条 金属製建具に係る工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 数量 × 単価 (種類別の合計額を求める。)

数量 : 数量積算基準第11条による。

(開口部〔木製建具〕工事費)

第33条 木製建具に係る工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 数量 × 単価 (種類別の合計額を求める。)

数量 : 数量積算基準第12条による。

(造作工事費)

第34条 造作工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 数量 × 単価 (種類別の合計額を求める。)

数量 : 第15条で調査した数量とする。

(樋工事費)

第35条 樋工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 1階床面積 × 単価

(塗装工事費)

第36条 塗装工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 延床面積 × 単価

(建築設備工事費)

第37条 建築設備工事費は、設備の種類ごとに次の方法により算出するものとする。

一 電気設備工事費

工事費 = 器具設置数量 × 単価

器具設置数量 : 数量積算基準第13条第一号による。

二 ガス設備工事費

ア 都市ガス

損失補償算定標準書による。

イ プロパンガス

工事費 = プロパンガス調整器等設置費 + (配管数量 × 単価)

+ (ガス栓数量 × 単価)

配管数量、ガス栓数量 : 第17条第二号で調査し、算出した数量とする。

三 給水、給湯設備工事費

工事費 = 水栓工事費 + 建物内配管工事費 + 建物外配管工事費

= [水栓(蛇口)の種類ごとの数量 × 単価] + [水栓(蛇口)数量 × 単価]

+ [本管取付から計量器までの工事費 + (計量器からの配管数量 × 単価)]

水栓（蛇口）の種類ごとの数量：数量積算基準第13条第二号アによる。

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第13条第二号イによる。

計量器からの配管数量：第17条第三号(二)で調査し、算出した数値とする。

四 排水設備工事費

工事費 = 建物内排水設備工事費 + 建物外排水設備工事費

$$= \{ \text{水栓（蛇口）数量} \times \text{単価} \} + \{ (\text{種類別配管数量} \times \text{単価}) + (\text{桧等の数量} \times \text{単価}) \}$$

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第13条第三号による。

種類別配管数量、桧等の数量：第17条第四号で調査し、算出した数値とする。

五 衛生設備工事費

工事費 = 数量 × 単価（種類別の合計額を求める。）

数量：第17条第五号で調査した数量とする。

六 厨房設備工事費

工事費 = 数量 × 単価（種類別の合計額を求める。）

数量：第17条第六号で調査した数量とする。

七 その他の設備工事費

工事費 = 数量 × 単価（種類別の合計額を求める。）

数量：第17条第七号で調査した数量とする。

（建物附随工作物工事費）

第38条 建物附随工作物工事費は、次の方法により算出するものとする。

工事費 = 数量 × 単価（種類別の合計額を求める。）

数量：第18条で調査した数量とする。

（その他の工事費）

第39条 第24条から第38条までに掲げる工事以外の工事費は、前記までの方法に準じて算出するものとする。

（共通仮設費）

第40条 共通仮設費は、次の式により算出するものとする。

共通仮設費 = 直接工事費 × 共通仮設費率

直接工事費：第24条から第39条までに算出した各工事費の合計額とする。

共通仮設費率：数量積算基準第14条による。

（諸経費）

第41条 諸経費は、次の式により算出するものとする。

諸経費 = 純工事費 × 諸経費率

純工事費：直接工事費に共通仮設費を加えた額とする。

諸経費率：数量積算基準第15条による。

(推定再建築費の積算)

第42条 推定再建築費は、様式第3号により算出するものとする。

第4章 算 定

(移転料の算定)

第43条 共通仕様書第81条第2項に規定する木造建物の移転工法別の移転料の算定は、次のとおり行うものとする。

一 再築工法 (様式第4号の1による)

$$P = S \times C r + P 1$$

P . . . 当該建物の再築補償額

S . . . 推定再建築費

C r . . . 補償率

P 1 . . . 解体工事費 (様式第4号の3による。以下同じ。)

二 曳家工法 (様式第4号の2による)

$$P ' = [(P \times A ') + P 1 + [S \times (+ \times W)] + (B + B ') \times 1.25]$$

P ' . . . 当該建物の曳家補償額

P . . . 標準状態における単位曳家面積当り工事費

. . . 曳家係数

A ' . . . 曳家面積

P 1 . . . 解体工事費

S . . . 推定再建築費 (建築設備を除く)

. . . 補修係数

. . . 現価補正率

W . . . 曳距離、工程による建物の価値に関する補正率

B . . . 基礎新設工事、一階床工事 (新設95%) 及びその他新設に要する金額

B ' . . . 建築設備のうち、新設に要する金額

三 改造工法

$$P '' . . . = C + C 1 + C 2 + P 4 + P 1 + P 2 + \text{諸経費}$$

P '' . . . 当該建物の改造補償額

C . . . 切取面補修工事費

C 1 . . . 屋内改造費

C 2 . . . 屋外改造費

P 1 . . . 解体工事費

四 除却工法

ア) 建物の一部を切取る場合

$$P ''' = C + P 1 + A d$$

P ''' : 当該建物の除却補償額

C・・・切取面補修工事

P 1・・・解体工事費

A d・・・切取り部分の現在価格

イ) 建物を再現する必要がないと認められる場合

$P''' = P 1 + A d$

P''''・当該建物の除却補償額

P 1・・・解体工事費

A d'・建物の現在価格（推定再建築費×現価率 - 発生品価格）

（耐用年数の判定）

第44条 第43条の移転料算定のために必要な木造建物の耐用年数の判定は、損失補償算定標準書記載の等級別標準耐用年数表によるものとする。