

別記 6 別添一

木造建物調査積算要領

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

木造建物調査積算要領

第 1 章 総 則

(適用範囲)

第 1 条 本要領は、建物移転料算定要領第 3 条に係る木造建物の調査及び推定再建築費の積算に適用するものとする。

(木造建物の区分)

第 2 条 調査積算に当たり、木造建物は建物移転料算定要領第 2 条による区分に従い、木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物にそれぞれ区分する。

2 木造建物〔Ⅰ〕の推定再建築費の積算については、第 2 章及び第 3 章に定めるところによる。ただし、対象となる建物の構造、形状、材種等から判断して、この要領を適用することが妥当でないと認められるときの調査積算は、木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物として扱うものとする。

3 木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕及び木造特殊建物の調査については、第 2 章の規定を準用して行うほか、推定再建築費の積算が可能となるよう行うものとし、積算については、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。）に定める諸率は適用しないものとし、第 3 章の規定を準用した積み上げによるか、又は専門メーカー等の見積を徴することにより行うものとする。

第 2 章 調 査

(所在地等の調査)

第 3 条 建物の調査を行うに当たっては、あらかじめ、次の事項について調査を行うものとする。

- (1) 建物の所在地
- (2) 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
- (3) 建築年月
- (4) 構造及び用途

(調査の方法)

第 4 条 建物調査は、次の各号により行うものとする。

- (1) 1 棟ごとに行う。ただし、同じ棟のなかに構造等の異種異質の箇所が併存する場合は、それぞれ区分して調査するものとする。
 - (2) 調査区域内の建物は、1 棟ごとに番号を付するものとし、同一使用目的に供されている一画の土地に同一の所有者に属する建物が存する場合は、当該建物（以下「一画地内の建物」という。）ごとに起点側からアラビア数字による通し番号を付し、更に一画地内の建物が 2 棟以上存する場合は、主たる建物からアルファベットによる支号を前記番号に付す。
 - (3) 建物平面等のほか第 7 条から第 19 条までに定める建物の部位ごとに区分して行う。
- 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。これらの調査内容等は、様式第 56 号により作成するものとする。

- 3 建物移転料算定要領別添一木造建物調査算定要領第 9 条から第 19 条については、必要に応じて推定再建築費の積算が可能となるよう、その他の事項について調査を行うものとする。

(平面の調査)

第 5 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。

- (1) 間取り、寸法及び各室の名称
- (2) 柱及び壁の位置
- (3) 床の間及び押入れ等の位置
- (4) 開口部（引違い戸、開戸、開口等別）の位置
- (5) 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 6 条 仮設に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 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。）
- (2) 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 7 条 基礎に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 基礎の種類
- (2) 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とする。以下同じ。）
- (3) 多雪区域等の高床式基礎の形状寸法
- (4) ベタ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
- (5) 独立基礎、玉石基礎の形状寸法及び数量
- (6) 床下防湿コンクリートの施工面積及び形状寸法
- (7) 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
- (8) 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。）
- (9) 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
- (10) 仕上げ
- (11) その他必要な事項

(軸部の調査)

第 8 条 軸部に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 柱 径（最も多く使用されている柱とする。）
- (2) 柱長（1 階及び 2 階の別）
- (3) 柱の材種、品等及びこれらの分布
- (4) その他必要な事項

(屋根の調査)

第 9 条 屋根に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 屋根形状（切妻、寄棟、入母屋等）
- (2) 軒出及び傍軒出

- (3) 屋根勾配
- (4) 仕上材種
- (5) その他必要な事項

(外壁の調査)

第10条 外壁に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 各階の外壁周長
外壁周長は、柱の中心間で測定する。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 仕上材種
- (5) 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
- (6) その他面積の算出に必要な事項

(内壁の調査)

第11条 内壁に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 各室の天井高
- (2) 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
- (3) 仕上材種
- (4) その他必要な事項

(床の調査)

第12条 床に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 各室の仕上材種
- (2) 畳の材種及び数量（帖数）
- (3) その他必要な事項

(天井の調査)

第13条 天井に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 各室の天井の種類（竿縁、底目地、舟底、打上げ等）
- (2) 各室の仕上材種
- (3) 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14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。

- (1) サッシュ窓
 - イ 設置位置
 - ロ 種類（引違い、両開き、片開き、ルーバー、固定式等）
 - ハ 形質
 - ニ 規格寸法
 - ホ 面格子の有無
 - ヘ 雨戸の有無及び鏡板の有無

- (2) 玄関・勝手口等のドア
 - イ 設置位置
 - ロ 種類、材質及び規格寸法
- (3) 手摺等
 - イ 設置位置
 - ロ 種類、材質及び規格寸法
- (4) その他必要な事項

(開口部〔木製建具〕の調査)

第 15 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。

- (1) 設置位置
- (2) 種類及び規格寸法
- (3) 材質
- (4) 面格子の有無
- (5) 雨戸の有無
- (6) その他必要な事項

(造作の調査)

第 16 条 造作に係る調査は、次の事項について行うものとする。

- (1) 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、掘りこたつ、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。)
- (2) 形状寸法
- (3) 数量
- (4) その他必要な事項

(樋の調査)

第 17 条 樋に係る調査は、次の事項について行うものとする。なお、第 3 号の数量は、原則として設計寸法又は図示の寸法による延長又は箇所数によるものとする。

- (1) 形状寸法 (軒樋、豎樋、谷樋、集水器別)
- (2) 形質
- (3) 数量 (軒樋、豎樋、谷樋については延長、集水器については箇所数)
- (4) その他必要な事項

(建築設備の調査)

第 18 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。

- (1) 電気設備
 - イ 電灯、コンセント、スイッチ及び分電盤の設置位置
 - ロ 規格 (コンセントは埋込、露出の別及び口数等、スイッチは埋込、露出の別及び連数、分電盤は回路数)
 - ハ 数量
 - ニ 照明器具の種類
 - ホ その他必要な事項
- (2) ガス設備
 - イ 都市ガス又はプロパンガスの別
 - ロ 配管の位置
 - ハ ガス管の種類、規格及び延長

- ニ ガス栓の規格及び数量
- ホ その他必要な事項
- (3) 給水・給湯設備
 - ① 建物内
 - イ 給水・給湯の水栓（蛇口）の設置位置
 - ロ 水栓の種類及び規格
 - ハ 水栓の数量（外水栓を除く。）
 - ニ その他必要な事項
 - ② 建物外（敷地内）
 - イ 水道管の敷設位置
 - ロ 計量器の位置
 - ハ 水道管の種類、規格及び延長
 - ニ 水栓の数量
 - ホ その他必要な事項
 - ③ 上記以外の設備の種類、規格寸法、数量等
- (4) 排水設備
 - ① 建物内
 - イ 排水管の種類及び規格
 - ロ その他必要な事項
 - ② 建物外（敷地内）
 - イ 排水管、桝等の敷設位置
 - ロ 排水管、桝等の種類、規格寸法及び数量
 - ハ 排水管の延長
 - ニ その他必要な事項
- (5) 衛生設備
 - イ 種類（浴槽、洗面台、便器等）
 - ロ 規格寸法
 - ハ 数量
 - ニ その他必要な事項
- (6) 厨房設備
 - イ 種類（流し台、調理台等）
 - ロ 規格寸法
 - ハ 数量
 - ニ その他必要な事項
- (7) その他の設備（空調（冷暖房）設備、消火設備、浄化槽等）
 - イ 種類
 - ロ 規格寸法
 - ハ 数量
 - ニ その他必要な事項

（建物附随工作物の調査）

第 19 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。

- (1) 種類（テラス、ベランダ等）
- (2) 設置位置
- (3) 形状寸法
- (4) 数量

(5) その他必要な事項

(石綿含有建材の調査)

第20条 第3条から前条までの調査に当たっては、石綿含有建材の使用の有無について、別記8石綿調査算定要領により調査を行うものとする。

(木造建物調査表及び図面の作成)

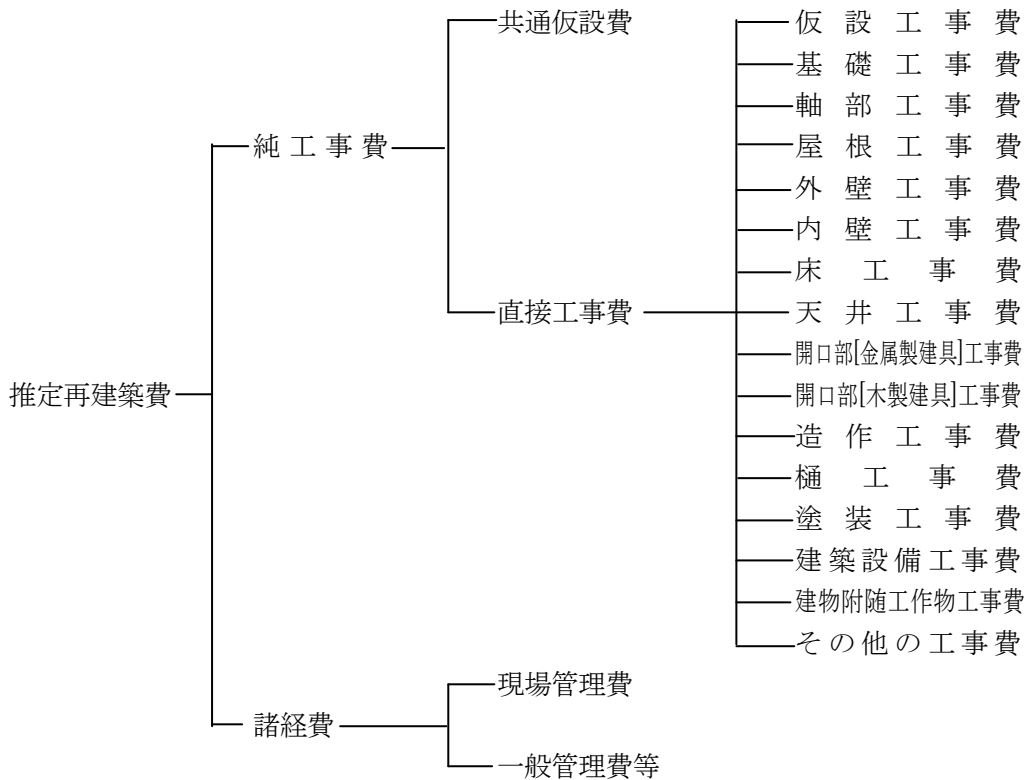
第21条 調査が終了したときは、様式第50号による木造建物調査表を作成するものとする。

2 図面は、別添1木造建物図面作成基準(以下「図面作成基準」という。)により作成するものとする。

第3章 積 算

(推定再建築費の構成)

第22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し、様式第52号により算出する。



2 共通仮設費、現場管理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。

(1) 共通仮設費

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

(2) 現場管理費

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

(3) 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、保険料及び雑費）及び付加利益（法人税、株主配当金、役員賞与金、内部留保金等）

（積算単価等）

第 23 条 補償金の積算に用いる単価は、次の各号によるものとする。

- (1) 物件移転等標準書の単価
 - (2) 物件移転等標準書に記載されていない細目の単価については、「建設物価（一般財団法人建設物価調査会発行）」、「積算資料（一般財団法人経済調査会発行）」又はこれらと同等であると認められる公刊物に記載されている単価及び専門業者の資料単価
- 2 前項により難しい場合は、監督員が指示する単価とする。
- 3 第 1 項の単価資料の価格の適用においては、積算対象物件（工事が同時に同一業者に発注される複数の物件がある場合は、その全部の物件とする。）の当該資材の使用量又は施工量を単価資料に記載されている取引数量または施工条件と比較し、次の区分に従って行うものとする。
- (1) 積算対象物件の当該資材の使用量又は施工量が、「単価資料」に記載されている条件に満たない場合
 - イ 小口価格又は公表価格の記載があるものは、その価格を適用する。
 - ロ イの記載のないもので小口割増しの条件が記載されている場合は、その条件に従って割増した価格を適用する。
 - ハ イ及びロ以外の掲載価格について、小口割増しが必要と認められた場合は、専門業者の資料等により適正な割増率を求めて補正した価格を適用する。
 - (2) 積算対象物件の当該資材の使用量又は施工量が単価資料に記載されている条件よりも同等以上の場合
 - イ 大口価格又は当該資材の使用量若しくは施工量に該当する価格欄の価格を適用する。
 - ロ 公表価格の記載があるもので、その価格について割引が必要と認められる場合は、専門業者の資料等により適正な割引率を求めて補正した価格を適用する。

（数量積算）

第 24 条 建物の部位別の工事費の算定は、別添 2 の数量積算基準に定めのあるものは、これを用いて行うものとする。

（計算数値の取扱い）

第 25 条 補償金の積算に必要となる構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は、通常使用されている例によるものとする。

ただし、算出する数量が少量であり、通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。

- 2 構造材、仕上げ材等の数量計算は、原則として、それぞれの単位を基準として次の方法により行うものとする。
- (1) 数量計算の集計は、木造建物建築直接工事費計算書（様式第 52 号）に計上する項目ごとに行う。
 - (2) 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種目ごとの計算過程において、小数点以下第 3 位（小数点以下第 4 位切捨て）まで求める。
 - (3) 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後、使用単位数量に換算する。この場合における長さ等の集計は、原則として、小数点以下第 2 位をもって行うものとし、数量換算結果は、小数点以下第 3 位まで算出する。

(木造建物建築直接工事費計算書に計上する数値)

第26条 木造建物建築直接工事費計算書(様式第52号)に計上する数値は、次の各号によるもののほか、
図面作成基準第5による計測値をもとに算出した数値とする。

- 1 建物の延べ床面積は、図面作成基準第6で算出した数値とする。
- 2 構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第2項第2号及び第3号で算出したものを小数点以下第2位(小数点以下第3位四捨五入)で計上する。

(仮設工事費)

第27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による。

(基礎工事費)

第28条 基礎工事費は、次の方法により算出するものとする。

(1) 布基礎

イ 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第1号イによる。

ロ 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。

(2) 束石

工事費＝束石数量×単価

束石数量：数量積算基準第4第2号による。

(3) べた基礎

イ 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7条第4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第1号ロによる。

ロ 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。

(4) 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7条第5号で調査した数量とする。

(5) 土間コンクリート

工事費＝施工面積×単価

施工面積：第7条第9号で調査し、算出した数値とする。

(6) 床下防湿コンクリート

工事費＝施工面積×単価

施工面積：第7条第6号で調査し、算出した数値とする。

(軸部工事費)

第29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による。

(屋根工事費)

第30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による。

(外壁工事費)

第31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による。

(内壁工事費)

第32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による。

(床工事費)

第33条 床工事費は、次の方法により算出するものとする。

- (1) 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による。
- (2) 畳敷き
工事費＝数量×単価 (畳の材種別の合計額を求める。)
数量：数量積算基準第9による。

(天井工事費)

第34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による。

(開口部〔金属製建具〕工事費)

第35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による。

(開口部〔木製建具〕工事費)

第36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による。

(造作工事費)

第37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16条で調査した数量とする。

(樋工事費)

第 38 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＝数量×単価（種類別の合計額を求める。）

数量：第 17 条で調査した数量とする。

(塗装工事費)

第 39 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 40 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。

(1) 電気設備工事費

工事費＝数量×単価（種類別の合計額を求める。）

数量：数量積算基準第 13 第 1 号による。

(2) ガス設備工事費

イ 都市ガス

各地域の工事費の実態により算出する。

ロ 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 18 条第 2 号で調査し、算出した数量とする。

(3) 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 第 2 号イによる。

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第 13 第 2 号ロによる。

計量器からの配管数量：第 18 条第 3 号（二）で調査し、算出した数値とする。

(4) 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

＝〔水栓（蛇口）数量×単価〕＋〔（種類別配管数量×単価）＋（桝等の数量×単価）〕

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第 13 第 3 号による。

種類別配管数量及び桝等の数量：第 18 条第 4 号で調査し、算出した数値とする。

(5) 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 18 条第 5 号で調査した数量とする。

(6) 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 18 条第 6 号で調査した数量とする。

(7) 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 18 条第 7 号で調査した数量とする。

(建物附随工作物工事費)

第 41 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 19 条で調査した数量とする。

(その他の工事費)

第 42 条 第 27 条から第 41 条までに掲げる工事以外の工事費は、第 27 条から第 41 条までに掲げる工事の方法に準じて算出するものとする。

(共通仮設費)

第 43 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 27 条から第 42 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 による。

(諸経費)

第 44 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 による。

なお、第 23 条第 2 号に規定する単価を積算に用いる場合において、当該単価に第 22 条第 2 項第 2 号及び第 3 号に規定する費用と同等の諸経費が含まれている場合は諸経費の対象としないものとする。

2 諸経費率は、一発注（建築及び解体）を単位とし、純工事費と廃材運搬費の合計額に対応した率を適用するものとする。

なお、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。

(建築直接工事費の積算)

第 45 条 建築直接工事費は様式第 52 号により算出するものとする。

木造建物図面作成基準

(作成する図面)

第 1 作成する図面の種類及び作成方法については、原則として、別表に掲げるものとする。

(用紙及び図面)

第 2 図面の大きさは、原則として、工業標準化法（昭和24年法律第185号）第 1 1 条により制定された日本工業規格（以下「日本工業規格」という。）A列3番横とする。

2 配置図は様式第 48 号により、平面図、立面図及びその他の図面は様式第 49 号により作成する。

(図の配置)

第 3 平面図、配置図等は、原則として、図面の上方が北の方位となるように配置し、立面図等は、上下方向を図面の上下に合わせる。

(図面の縮尺)

第 4 作成する各図面の縮尺は、原則として、別表に表示する縮尺とし、各図面に当該縮尺を記入する。ただし、これにより難しい場合は、この限りでない。

(建物の計測)

第 5 建物の計測は、仕様書第 41 条による。

(図面等に表示する数値及び面積計算)


第 6 図面等に表示する数値及び面積計算は、仕様書第 42 条による。


(図面表示記号)

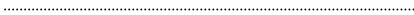
第 7 図面に表示する記号は、原則として、日本工業規格の図記号を用いる。

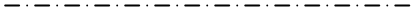
(線の種類)

第 8 線は、原則として、次の 4 種類とする。

実 線 

破 線 

点 線 

鎖 線 

2 線の太さは、原則として、0.2 ミリメートル以上とする。

(文字)

第 9 図面に記載する文字は、原則として、横書きとする。ただし、寸法を表示する数値は寸法線に添って記入する。

2 文字のうち、漢字は楷書体を用い、術語のかなは平仮名、外来語は片仮名、数字は算用数字とする。

3 文字の大きさは、原則として、漢字は 3.0 ミリメートル角以上、平仮名、片仮名、算用数字等は 2.0 ミリメートル角以上とする。

(勾配の表示)

第 10 勾配の表示は、原則として、正接を用いるものとする。この場合において、分母を 10 とした分数で表示する。

別表

図面名称	作成の方法等	縮尺	備考								
配置図	仕様書第88条の規定による。	1/100 又は 1/200									
平面図	<p>(1) 平面図は、様式第49号により建物ごとに作成する。</p> <p>(2) 建物の方位は、原則として、図面の上方を北の方位とし、図面右上部に記入する。</p> <p>(3) 建物の面積計算に必要な部分及び借家人の占有面積、店舗等の用途区分に応じて主要間仕切りに寸法線を記入する。</p> <p>(4) 建物の面積計算は、各階の床面積ごとに行い、原則として、図面の左下側に記入する。</p> <p>(5) 変形建物等で通常的面積計算により算出が困難な場合には、当該部分の三斜計算を行う。</p> <p>(6) 店舗、事務所、工場等の用途別の面積及び建築年月日別の床面積についても面積計算を行い、記入する。占有区分の面積については、別途必要と認められる部分のみの計算を行う。</p> <p>(7) 各室の仕上げは、次表を用いて表示する。</p> <table border="1" data-bbox="555 994 1040 1167"> <tr> <td>室名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>壁</td> <td></td> </tr> <tr> <td>床</td> <td></td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td></td> </tr> </table> <p>(8) 建具については、その位置を表示する。ただし、別に建具表（図面）を作成することができる。</p> <p>(9) 外壁仕上げは、特に必要な場合はその名称を記入する。</p> <p>(10) 当該建物に用地取得等の予定線がかかる場合は、赤色の実線で表示する。</p> <p>(11) 築年次が異なる建物が接合している場合は、建築年月別の床面積についても面積計算を行い記入するものとする。</p>	室名		壁		床		天井		1/100	
室名											
壁											
床											
天井											
立面図	立面図は、様式第49号を使用し（以下同様の様式を使用する。）、4面を作成し、仕上材種の名称を記入する。	1/100									
屋根伏図	屋根伏図は、屋根の形状、勾配、軒出、傍軒出及び葺材名称及び樋の形状寸法、材質並びに延長（数量）を記入し、屋根面積及び樋集計表（計算過程を含む。）を記載する。	1/100									
建築設備位置図 （電灯設備）	平面図を基に、電灯等の区分別に設置されている位置を表示する。	1/100									
建築設備位置図 （ガス設備）	平面図を基に、ガス設備が設置されている位置を表示する。ただし、他の図面と併用できる場合は、同一の図面で作成することができる。	1/100									

図面名称	作成の方法等	縮尺	備考
建築設備位置図 (給水・給湯設備)	屋内給水は平面図を基に、給水・給湯の水栓が設置されている位置を表示する。屋外給水は配置図を基に、設置されている位置を表示する。ただし、他の図面と併用できる場合は、同一の図面で作成することができる。	1/100	
建築設備位置図 (屋内・排水設備)	平面図を基に、屋内排水は浴槽、洗面台、便器等の設置されている位置を表示する。ただし、他の図面と併用できる場合は、同一の図面で作成することができる。	1/100	
建築設備位置図 (屋外・排水設備)	配置図を基に、屋外排水の設置されている位置を表示する。ただし、他の図面と併用できる場合は、同一の図面で作成することができる。	1/100 又は 1/200	
建築設備位置図等 (上記以外の建築設備)	厨房設備、空調設備、浄化槽等が設置されている場合には、各々の設備の積算に必要な図面を作成する。 ただし、他の図面と併用できる場合は、同一の図面で作成することができる。		必要に応じて作成する

木造建物数量積算基準

(適用範囲)

第 1 この数量積算基準に定める諸率を適用することができる建物の用途の区分は、次表のとおりとする。

用途区分表

用 途	適用することができる建物
専 用 住 宅	専用住宅のほか、併用（店舗、事務所）住宅、診療所、医院等で構造及び間取りの形状が専用住宅に類似するもの
共 同 住 宅	共同住宅のほか、家族寮、独身寮、病院、老人ホーム等で構造及び間取りの形状が共同住宅に類似するもの
店 舗、事 務 所	店舗、事務所のほか、信用金庫、郵便局、公民館、集会所、校舎、園舎等で構造及び間取りの形状が店舗、事務所に類似するもの
工 場、倉 庫	工場、倉庫のほか、作業所等で構造及び間取りの形状が工場、倉庫に類似するもの

(適用方法)

第 2 この数量積算基準に定める諸率の適用方法については、各工事費の規定に定めるところによる。この場合において算出された数値が、それぞれの欄の前欄において算出される数値の最高値に達しないときは、その最高値を限度として補正することができる。

(仮設工事費)

第 3 仮設工事費の算出に用いる仮設工事面積は、次の方法により算出する。

仮設工事面積＝延床面積×規模補正率×建物形状補正率

(1) 規模補正率は、次表の延床面積の区分に対応した率とする。

区 分	I	II	III	IV	V	VI	VII
延 床 面 積	50㎡未満	50㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 180㎡未満	180㎡以上 250㎡未満	250㎡以上
補正率	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.75

(2) 建物形状補正率は、次表の建物形状（1階の外壁の面数）に対応した率とする。

建物の形状	I	II	III
判断基準	外壁面が6面以下の建物	外壁面が7面以上 10面以下の建物	外壁面が11面以上の建物
補正率	1.00	1.10	1.20

(3) 築年次が異なる建物が接合している場合の仮設工事面積の算出にあたっては、一体の建物として延床面積を算出することとし、それに対応した規模補正率及び建物形状補正率を用いるものとする。

(基礎工事費)

第4 基礎工事費の算出に用いる布基礎長及び束石数量は、次の方法により算出する。

- (1) 布基礎長は、1階床面積に基礎率を乗じた値とする。なお、べた基礎の立ち上がり部分の布基礎長にあっては、1階の底盤部分の施工面積に基礎率を乗じた値とする。また、これらの布基礎長の算出に用いる基礎率は、次表の面積区分及び各用途に対応した率とする。

イ 布コンクリート等基礎

$$\text{布基礎長} = 1 \text{階床面積} \times \text{基礎率}$$

ロ ベた基礎の立ち上がり部分

$$\text{布基礎長} = 1 \text{階の底盤部分の施工面積} \times \text{基礎率}$$

- (2) 束石数量は、1階床面積に専用住宅の基礎率を乗じた値とする。なお、専用住宅以外の用途にあっては、個別に算出した束石施工面積に専用住宅の基礎率を乗じた値とする。また、これらの束石数量の算出に用いる基礎率は、次表の面積区分に対応した率とする。

イ 用途が専用住宅の場合

$$\text{束石数量} = 1 \text{階床面積} \times \text{基礎率}$$

ロ 用途が専用住宅以外の場合

$$\text{束石数量} = \text{束石施工面積} \times \text{基礎率}$$

- 2 1階が2以上の用途に区分されているときは、1階床面積に対応した面積区分において各用途ごとに対応した基礎率により基礎長を算出する。
 3 一つの用途の場合において基礎の種類が異なる場合は、その種類ごとに施工面積を算出し、面積区分に対応した基礎率により基礎長を算出する。
 4 建物の形状又は間仕切りの状況から、次表の基礎率を使用することが困難と認められるときは、別途個別に基礎長を算出する。

基礎率 [1階床面積 1㎡当たり]

面積区分			I	II	III	IV	V	VI	VII
用途	種類	単位	50㎡未満	50㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 130㎡未満	130㎡以上 180㎡未満	180㎡以上 250㎡未満	250㎡以上
			専用住宅	布基礎	m	1.16	1.10	1.04	0.96
	束石	個	0.43	0.44	0.45	0.47	0.48	0.51	0.55
共同住宅	布基礎	m	1.18	1.13	1.07	1.00	0.92	0.89	0.84
店舗・事務所	布基礎	m	0.95	0.89	0.84	0.76	0.69	0.65	0.59
工場・倉庫	布基礎	m	0.67	0.62	0.56	0.49	0.41	0.34	0.28

- 5 築年次が異なる建物が接合している場合の布基礎長及び束石数量の算出にあたっては、一体の建物として1階床面積を算出することとし、それに対応した基礎率を用いるものとする。

(軸部工事費)

第5 軸部工事費の算出に用いる木材材積量は、次の方法により算出する。なお、木材材積量の算出に用いる木材材積率は、次表の用途、柱径、柱長及び面積区分に対応した率とする。

$$\text{木材材積量} = \text{延床面積} \times \text{木材材積率}$$

- 2 併用住宅である場合又は現状では一つの用途の建物であっても建築時に異なる用途で建築されている場合は、その用途ごとに床面積を算出し、次表の延床面積に対応した面積区分において、用途毎の木材材積率により木材材積量を算出する。
- 3 1階と2階の柱長が異なる場合は、それぞれの床面積ごとに延床面積に対応した木材材積率を乗じることにより木材材積量を算出する。

木材材積率 [延床面積 1 m²当たり / m³]

用途	柱径	柱長	I	II	III	IV	V	VI	VII
			50m ² 未満	50m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 100m ² 未満	100m ² 以上 130m ² 未満	130m ² 以上 180m ² 未満	180m ² 以上 250m ² 未満	250m ² 以上
専用住宅	90mm × 90mm	3.00m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.13	0.12
		4.00m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.16	0.14	0.13
	105mm × 105mm	3.00m	0.21	0.20	0.19	0.18	0.16	0.14	0.13
		4.00m	0.23	0.22	0.21	0.19	0.18	0.15	0.15
	120mm × 120mm	3.00m	0.24	0.23	0.22	0.20	0.19	0.16	0.15
		4.00m	0.26	0.25	0.24	0.22	0.20	0.18	0.17
共同住宅	90mm × 90mm	3.00m	0.18	0.17	0.17	0.16	0.14	0.12	0.11
		4.00m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12
	105mm × 105mm	3.00m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.16	0.13	0.13
		4.00m	0.22	0.21	0.20	0.19	0.17	0.15	0.14
	120mm × 120mm	3.00m	0.23	0.22	0.21	0.20	0.18	0.15	0.14
		4.00m	0.25	0.24	0.23	0.22	0.20	0.17	0.16
店舗・事務所	90mm × 90mm	3.00m	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.10	0.09
		4.00m	0.17	0.16	0.16	0.15	0.13	0.11	0.10
	105mm × 105mm	3.00m	0.18	0.17	0.16	0.15	0.13	0.11	0.10
		4.00m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.12	0.11
	120mm × 120mm	3.00m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12
		4.00m	0.22	0.21	0.20	0.19	0.17	0.14	0.13
工場・倉庫	90mm × 90mm	3.00m	0.15	0.14	0.14	0.13	0.11	0.09	0.08
		4.00m	0.16	0.15	0.15	0.14	0.12	0.10	0.09
	105mm × 105mm	3.00m	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.10	0.09
		4.00m	0.18	0.17	0.16	0.15	0.14	0.11	0.10
	120mm × 120mm	3.00m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.12	0.11
		4.00m	0.21	0.20	0.19	0.18	0.16	0.13	0.12

注 木材材積量に含まれる構成部材は、次表のとおりである。

区 分	部 材 名 称
柱 材	通し柱、構造柱、造作柱、化粧柱、半柱
下層横架材	土台、火打土台、床束、大引、根太
上層横架材	軒桁、妻梁、大梁（化粧梁）、梁、床梁、火打梁、胴差
小屋組材	小屋束、母屋、棟木、谷木、隅木、垂木掛、垂木
構造補助材	間柱、筋違、窓台、窓まぐさ、根太掛
仕 上 げ 材	回り縁、付け鴨居、長押、敷居、鴨居、額縁、三方枠、畳寄せ、幅木、上り框、破風板、鼻隠し、押入中棚
羽 柄 材	野地板、胴縁（板）、野縁

4 柱径が 120 ミリメートルを超え、若しくは柱長が 4 メートルを超える建物、又は建物の各部位の施工状況が通常でない建物の木材材積量は、次の各号に定めるところにより補正して求める。この場合において複数の補正を必要とするときは、それぞれの補正率を相乗する。

(1) 柱径（120mm 超から 180mm まで）の補正を要する建物

補正後の木材材積量＝木材材積量（当該建物の延床面積区分に応ずる柱径 120mm・柱長のもの）
×下表に掲げる補正率

柱 径	補 正 率
135mm×135mm	1.20
150mm×150mm	1.30
165mm×165mm	1.45
180mm×180mm	1.60

(2) 柱長（柱長 4m 超から 5m まで）の補正を要する建物

補正後の木材材積量＝木材材積量（当該建物の延床面積区分に応ずる柱径・柱長 4m のもの）
×下表に掲げる補正率

柱 径	補 正 率
90mm×90mm	1.04
105mm×105mm	1.08
120mm×120mm	1.09

(3) 各部位の施工状況で補正を要する建物

補正後の木材材積量＝木材材積量（当該建物の延床面積に応ずる柱径・柱長のもの）×下表に掲げる割引率を用いて算出した補正率（1－各部位の割引率の和）

イ 用途が店舗、事務所の場合

部 位	判 断 基 準	割引率
床	店舗・事務所内の1階床が土間コンクリート等で仕上げられており、木材による床組等が施工されていない場合	0.06
間仕切壁	店舗・事務所内の面積が20㎡以上で間仕切壁等が一切無い場合	0.13
内 壁	店舗・事務所内に内壁等（間仕切壁を除く。）が一切施工されていない場合	0.06
天 井	店舗・事務所内に天井が一切施工されていない場合	0.03

ロ 用途が工場、倉庫の場合

部 位	判 断 基 準	割引率
床	工場・倉庫内の1階床が土間コンクリート等で仕上げられており、木材による床組等が施工されていない場合	0.05
間仕切壁	工場・倉庫内の面積が20㎡以上で間仕切壁等が一切無い場合	0.10
内 壁	工場・倉庫内に内壁等（間仕切壁を除く。）が一切施工されていない場合	0.04
天 井	工場・倉庫内に天井が一切施工されていない場合	0.03

- 5 築年次が異なる建物が接合している場合の木材材積量の算出にあたっては、一体の建物として延床面積を算出することとし、それに対応した木材材積率を用いるものとする。

（屋根工事費）

- 第 6 屋根工事費の算出に用いる施工面積は、次の方法により算出する。なお、屋根勾配伸び率は次表による。

$$\text{施工面積} = \text{屋根伏面積} \times \text{屋根勾配伸び率} \sqrt{1 + (\text{勾配})^2}$$

勾 配	1/10	1.5/10	2/10	2.5/10	3/10	3.5/10	4/10
伸び率	1.005	1.011	1.020	1.031	1.044	1.059	1.077
勾 配	4.5/10	5/10	5.5/10				
伸び率	1.097	1.118	1.141				

（外壁工事費）

- 第 7 外壁工事費の算出に用いる施工面積は、次の方法により算出した仕上材種ごとの値とし、様式第 50-2 号により求める。この場合の外部開口部面積には、一か所当たりの開口部の面積が 0.50 平方メートル以下のものは、算入しない。

$$\text{施工面積} = \text{外壁面積（開口部面積を含む。）} - \text{外壁開口部面積}$$

（内壁工事費）

- 第 8 内壁工事費の算出に用いる施工面積は、次の方法により算出した仕上材種ごとの値とし、様式第 50-3 号により求める。この場合の内部開口部面積には、1 か所当たりの開口部の面積が 0.50 平方メー

トル以下のものは、算入しない。

施工面積＝内壁面積（開口部面積を含む。）－内壁開口部面積

2 階段室の内壁施工面積は、次表に掲げる面積を標準とする。

階段の形式	内壁施工面積	備 考
直 階 段 廻り階 段 折返し階段	10.80㎡	1階床から2階床までの面積

（床工事費）

第9 床工事費の算出に用いる施工面積は、仕上材種ごとに算出した値とし、様式第50-4号により求める。ただし、畳敷きについては、畳の材種ごとの数量の合計を求める。

（天井工事費）

第10 天井工事費の算出に用いる施工面積は、仕上材種ごとに算出した値とし、様式第50-4号により求める。

（開口部〔金属製建具〕工事費）

第11 開口部〔金属製建具〕工事費の算出に用いる種類別数量は、次の方法により算出するものとし、様式第50-5号により求める。

(1) サッシュ窓（ルーバー及び固定式を除く。）は、次の種類別の窓面積の合計とする。また、サッシュ窓のうちルーバー及び固定式については、各々の窓面積の合計とする。

- イ 雨戸無し面格子無し
- ロ 雨戸無し面格子有り
- ハ 雨戸有り鏡板無し
- ニ 雨戸有り鏡板有り

(2) 玄関、勝手口、窓手摺り、出窓等は、各々の種類、材質及び規格寸法別の箇所数の合計とする。

（開口部〔木製建具〕工事費）

第12 開口部〔木製建具〕工事費の算出に用いる種類別数量は、次の方法により算出するものとし、様式第50-6号により求める。

(1) 木製建具は、次の種類別の建具枚数の合計とする。

- イ フラッシュ戸（戸ふすま含む。）
- ロ ガラス戸、窓
- ハ 雨戸
- ニ 障子
- ホ ふすま

(2) 格子戸、戸袋、出窓等は、各々の種類、材質及び規格寸法別の建具枚数又は箇所数の合計とする。

（建築設備工事費）

第13 建築設備工事費の算出に用いる数量は、次の方法により算出する。

(1) 電気設備工事費

- イ 電灯
建物に設置されている電灯の数量とする。
- ロ スイッチ、コンセント及び分電盤
第18条で調査した規格ごとの数量とする。

ハ 配管配線

建物に設置されている電灯、スイッチ、コンセント及び分電盤の合計数とする。

(2) 給水、給湯設備工事費

イ 水栓工事費

水栓（蛇口）の種類ごとの数量は、洗面器具及び水洗便器等の器具に附随する水栓（蛇口）数を除いた各々の合計とする。

ロ 建物内配管工事費

水栓（蛇口）数量は、洗面器具及び水洗便器等の器具に附随する水栓（蛇口）数を含む合計とする。

(3) 建物内排水設備工事費

水栓（蛇口）数量は、洗面器具及び水洗便器等の器具に附随する水栓（蛇口）数を含む合計とする。

(共通仮設費)

第 14 共通仮設費率は、3 パーセントとする。

(諸経費)

第 15 諸経費率は、次表の純工事費に対応した率による。

諸経費率表

純工事費（百万円）	諸経費率（%）	純工事費（百万円）	諸経費率（%）
10 以下	34.5	55 を超え 60 以下	22.4
10 を超え 12 以下	33.0	60 を超え 70 以下	21.5
12 を超え 14 以下	31.8	70 を超え 80 以下	20.9
14 を超え 16 以下	30.8	80 を超え 90 以下	20.3
16 を超え 18 以下	29.9	90 を超え 100 以下	19.8
18 を超え 20 以下	29.2	100 を超え 120 以下	18.9
20 を超え 22 以下	28.5	120 を超え 140 以下	18.2
22 を超え 24 以下	27.9	140 を超え 160 以下	17.6
24 を超え 26 以下	27.4	160 を超え 180 以下	17.1
26 を超え 28 以下	26.9	180 を超え 200 以下	16.7
28 を超え 30 以下	26.4	200 を超え 250 以下	15.8
30 を超え 35 以下	25.5	250 を超え 300 以下	15.1
35 を超え 40 以下	24.7	300 を超え 350 以下	14.6
40 を超え 45 以下	24.0	350 を超え 400 以下	14.1
45 を超え 50 以下	23.4	400 を超え 500 以下	13.4
50 を超え 55 以下	22.8	500 を超えるもの	12.8

(注) 1. 本表の諸経費率によって算出された額が、それぞれの欄の前欄において算出される額の最高額に達しないときは、その最高額まで増額することができる。

2. 本表の諸経費率を適用する純工事費は、一発注（建築+解体）を単位として算定された額とする。

なお、本表の諸経費率の適用に当たっては、原則として建物と附帯工作物については別発注、木造建物と非木造建物については一発注として算定するものとする。

3. 住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保費用は諸経費率に含まれている。