

## 別記 1 木造建物〔I〕調査・積算要領

### 第 1 章 総則

第 1	適用範囲	1
-----	------	---

### 第 2 章 調査

第 2	所在地等の調査	1
第 3	調査方法	1
第 4	平面の調査	1
第 5	仮説の調査	2
第 6	基礎の調査	2
第 7	軸部の調査	2
第 8	屋根の調査	2
第 9	外壁の調査	2
第 10	内壁の調査	3
第 11	床の調査	3
第 12	天井の調査	3
第 13	開口部〔金属製建具〕の調査	3
第 14	開口部〔木製建具〕の調査	4
第 15	造作の調査	4
第 16	樋の調査	4
第 17	建築設備の調査	4
第 18	建物附随工作物の調査	5
第 19	木造建物〔I〕調査票及び図面の作成	5
第 20	写真撮影等	6

### 第 3 章 積算

第 21	推定再建築費の構成	6
第 22	積算単価	7
第 23	数量単価	7
第 24	仮設工事費	7
第 25	基礎工事費	7
第 26	軸部工事費	8
第 27	屋根工事費	8
第 28	外壁工事費	8
第 29	内壁工事費	8
第 30	床工事費	8
第 31	天井工事費	9
第 32	開口部〔金属製建具〕工事費	9
第 33	開口部〔木製建具〕工事費	9
第 34	造作工事費	9

第 3 5	樋工事費	9
第 3 6	塗装工事費	9
第 3 7	建築設備工事費	9
第 3 8	建物附随工作物工事費	1 0
第 3 9	その他の工事費	1 0
第 4 0	共通仮設費	1 0
第 4 1	諸経費	1 1
第 4 2	推定再建築費の積算	1 1
第 4 3	移転料の積算	1 1
第 4 4	品等区分	1 1

# 第 1 章 総 則

## (適用範囲)

**第 1** 本要領は、共通仕様書第 4 条第一号に掲げる木造建物〔I〕に該当する建物の推定再建築費の調査積算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は、木造建物〔I〕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** 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
- 四 構造、用途

## (調査の方法)

**第 3** 建物調査は、建物平面等のほか第 6 から第 18 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** 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** 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** 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** 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  
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）
- 三 柱の材種、品等及びこれらの分布
- 四 その他必要な事項

### (屋根の調査)

**第8** 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** 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** 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** 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** 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** 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** 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** 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、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。）
- 二 形状寸法
- 三 数量
- 四 その他必要な事項

#### **(樋の調査)**

**第 16** 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** 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 配水管、桝等の敷設位置
- イ 配水管、桝等の種類、規格寸法
- ウ 配水管の延長、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** 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〔I〕調査票及び図面の作成）**

**第 19** 調査が終了したときは、様式第 1 による木造建物〔I〕調査票を作成するものとする。

- 2 図面は、別添 1 木造建物〔I〕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** 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

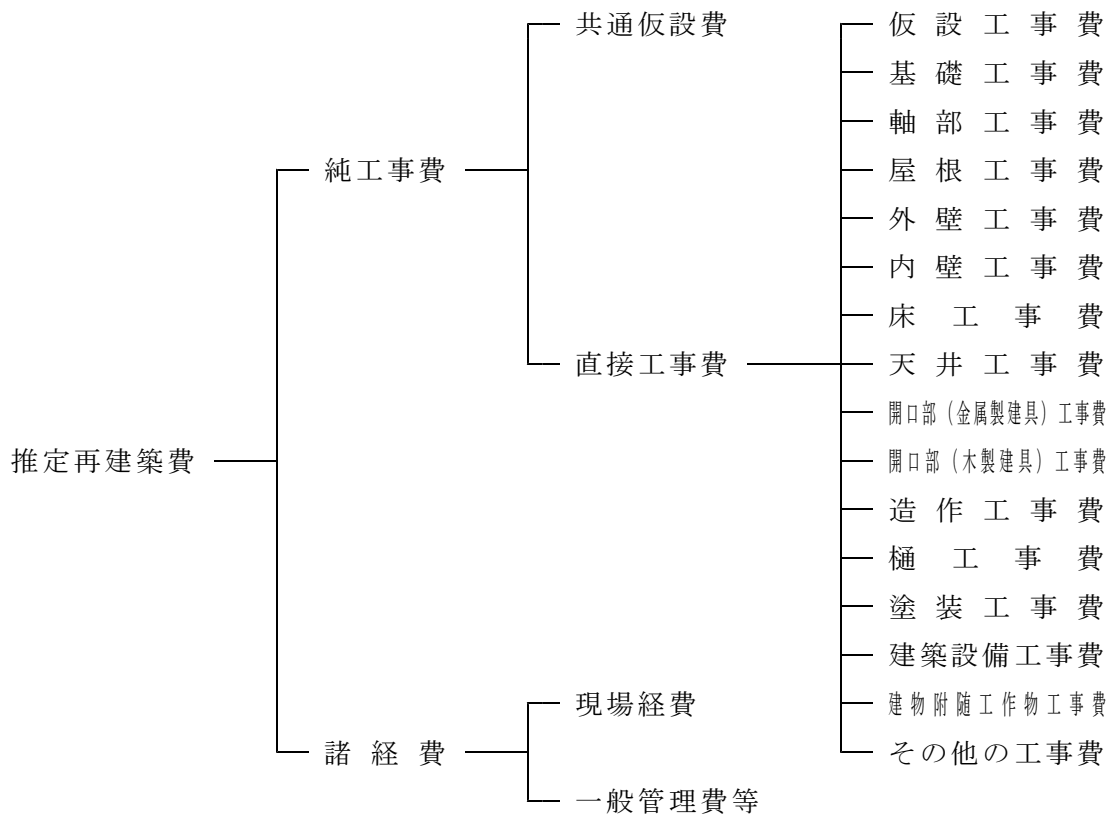
二 写真台帳

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** 木造建物〔I〕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（建物敷地及び設面道

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

### (数量積算)

**第 23** 建物の部位別の工事費の算定は、別添 2 の木造建物〔I〕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** 仮設工事費は、次の方法により算出するものとする。

$$\text{工事費} = \text{仮設工事面積} \times \text{単価}$$

仮設工事面積：数量積算基準第 3 による。

### (基礎工事費)

**第 25** 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

$$\text{工事費} = \text{布基礎長} \times \text{単価}$$

布基礎長：数量積算基準第 4 第一号アによる。

##### イ 布基礎仕上げ

$$\text{工事費} = \text{基礎外周長} \times \text{単価}$$

基礎外周長：1 階の外壁周長とする。

#### 二 束石

$$\text{工事費} = \text{束石数量} \times \text{単価}$$

束石数量：数量積算基準第 4 第二号による。

#### 三 べた基礎

##### ア べた基礎

$$\text{工事費} = \text{底盤部分の工事費} + \text{立ち上がり部分の工事費}$$

$$= [(1 \text{ 階の底盤部分の施行面積} \times \text{単価})] + [(布基礎長 \times \text{単価})]$$

1 階の底盤部分の施行面積：第 6 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第一号イによる。

イ ベた基礎仕上げ

$$\text{工事費} = \text{基礎外周長} \times \text{単価}$$

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

$$\text{工事費} = \text{独立基礎数又は玉石基礎数} \times \text{単価}$$

独立基礎数又は玉石基礎数：第6第五号で調査した数量とする。

五 土間コンクリート

$$\text{工事費} = \text{施行面積} \times \text{単価}$$

施行面積：第6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

$$\text{工事費} = \text{施工面積} \times \text{単価}$$

施工面積：第6第六号で調査し、算出した数値とする。

### （軸部工事費）

第26 軸部工事費は、次の方法により算出するものとする。

$$\begin{aligned} \text{工事費} &= \text{軸部木材費} + \text{労務費（大工手間等）} \\ &= [(\text{木材材積量} \times \text{単価})] + [(\text{延床面積} \times \text{単価})] \end{aligned}$$

木材材積量：数量積算基準第5による。

### （屋根工事費）

第27 屋根工事費は、次の方法により算出するものとする。

$$\text{工事費} = \text{施工面積} \times \text{単価} \quad (\text{仕上材種別の合計額を求める。})$$

施工面積：数量積算基準第6による。

### （外壁工事費）

第28 外壁工事費は、次の方法により算出するものとする。

$$\text{工事費} = \text{施工面積} \times \text{単価} \quad (\text{仕上材種別の合計額を求める。})$$

施工面積：数量積算基準第7による。

### （内壁工事費）

第29 内壁工事費は、次の方法により算出するものとする。

$$\text{工事費} = \text{施工面積} \times \text{単価} \quad (\text{仕上材種別の合計額を求める。})$$

施工面積：数量積算基準第8による。

### （床工事費）

第30 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

$$\text{工事費} = \text{施行面積} \times \text{単価} \quad (\text{仕上材種別の合計額を求める。})$$

施工面積：数量積算基準第9による。

## 二 畳敷き

工事費 = 数量 (帖数) × 単価 (畳の罪種別の合計額を求める。)

数量 (帖数) : 数量積算基準第 9 による。

### (天井工事費)

第 31 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。)

施行面積 : 数量積算基準第 10 による。

### (開口部〔金属製建具〕工事費)

第 32 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 33 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 34 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 で調査した数量とする。

### (樋工事費)

第 35 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 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 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 第一号による。

#### 二 ガス設備工事費

##### ア 都市ガス

工事費 = (配管数量 × 単価) + (ガス栓数量 × 単価) + 必要な工事費

管撤去等の必要な工事がある場合は加算する。

配管数量、ガス栓数量：第 17 第二号で調査し、算出した数量とする。

イ プロパンガス

$$\text{工事費} = \text{プロパンガス調整器等設置費} + (\text{配管数量} \times \text{単価}) \\ + (\text{ガス栓数量} \times \text{単価})$$

配管数量、ガス栓数量：第 17 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

$$\text{工事費} = \text{水栓工事費} + \text{建物内配管工事費} + \text{建物外配管工事費} \\ = [\text{水栓（蛇口）の種類ごとの数量} \times \text{単価}] + [\text{水栓（蛇口）数量} \times \text{単価}] \\ + [\text{本管取付から計量器までの工事費} + (\text{計量器からの配管数量} \times \text{単価})]$$

水栓（蛇口）の種類ごとの数量：数量積算基準第 13 第二号アによる。

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第 13 第二号イによる。

計量器からの配管数量：第 17 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

$$\text{工事費} = \text{建物内排水設備工事費} + \text{建物外排水設備工事費} \\ = [\text{水栓（蛇口）数量} \times \text{単価}] + [(\text{種類別配管数量} \times \text{単価}) + (\text{桝等の} \\ \text{数量} \times \text{単価})]$$

水栓（蛇口）数量：数量積算基準第 13 第三号による

種類別配管数量、桝等の数量：第 17 第四号で調査し、算出した数値とする。

五 衛生設備工事費

$$\text{工事費} = \text{数量} \times \text{単価} \quad (\text{種類別の合計額を求める。}) \\ \text{数量：第 17 第五号で調査した数量とする。}$$

六 厨房設備工事費

$$\text{工事費} = \text{数量} \times \text{単価} \quad (\text{種類別の合計額を求める。}) \\ \text{数量：第 17 第六号で調査した数量とする。}$$

七 その他の設備工事費

$$\text{工事費} = \text{数量} \times \text{単価} \quad (\text{種類別の合計額を求める。}) \\ \text{数量：第 17 第七号で調査した数量とする。}$$

**(建物附随工作物工事費)**

**第 38** 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。

$$\text{工事費} = \text{数量} \times \text{単価} \quad (\text{種類別の合計額を求める。}) \\ \text{数量：第 18 で調査した数量とする。}$$

**(その他の工事費)**

**第 39** 第 24 から第 38 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** 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 から第 39 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 41 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。

**(推定再建築費の積算)**

第 42 推定再建築費は、様式第 10 により算出するものとする。

**(移転料の積算)**

第 43 移転料の算出は、別添 3 木造建物〔I〕移転料積算基準により行うものとする。

**(品等区分)**

第 44 調査算定に当たっては、別添 4 木造建物〔I〕品等等区分表により判断するものとする。

## 別添 1 木造建物〔I〕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、日本工業規格 A 列 3 判横とする。

2 平面図は様式第 8 により、配置図、立面図その他の図面は様式第 9 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、断面図等は、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、これにより難い場合は、この限りでない。

### （図面等に表示する数値及び面積計算）

第 5 図面等に表示する数値及び面積計算は、標準仕様書第 21 条による。

### （図面表示記号）

第 6 図面に表示する記号は、原則として、工業標準化法（昭和 24 年法律第 185 号）第 11 条により制定された日本工業規格の図記号を用いる。

### （線の種類）

第 7 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 8 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9 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	標準仕様書第51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8に建物ごとに作成する。ただし、2階建の建物で1枚の用紙に作成できない場合は、様式第9を使用する。</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="523 1473 1075 1659"> <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掛かる場合は、赤色の実線で表示する。</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9を使用し(以下同様の様式を使用する。)、正面及び側面の2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を記入し、屋根面積（計算過程を含む。）を記載する。	1/100	
建築設備位置図 （電気設備）	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 （給水・給湯設備）	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。ただし、排水設備を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。 （注）給水・給湯設備と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、同一の敷地内に複数棟の建物がある場合は兼用することができる。	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、厨房（流し台等）設備及び空調（クーラー等）設備については、平面図に表示することができる。		必要に応じて作成する
写真撮影方向図	配置図及び平面図を基に、写真撮影の位置を明確にするための位置図を作成する。	1/100 又は 1/200	



## 別添2 木造建物〔I〕数量積算基準

### (適用範囲)

第1 本数量積算基準に定める諸率を適用する場合の用途の判断は、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 本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。

$$\text{仮設工事面積} = \text{延床面積} \times \text{規模補正率} \times \text{建物形状補正率}$$

一 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 m <sup>2</sup> 未満	50 m <sup>2</sup> 以上 70 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上 100 m <sup>2</sup> 未満	100 m <sup>2</sup> 以上 130 m <sup>2</sup> 未満	130 m <sup>2</sup> 以上 180 m <sup>2</sup> 未満	180 m <sup>2</sup> 以上 250 m <sup>2</sup> 未満	250 m <sup>2</sup> 以上
補正率	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.75

二 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	1.05	1.10

(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。

一 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。

ア 布コンクリート等基礎

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

イ ベタ基礎の立ち上がり部分

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

二 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。

ア 用途が専用住宅の場合

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

イ 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、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
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
専用住宅	布基礎	m	1.28	1.21	1.14	1.06
	束石	個	0.43	0.44	0.45	0.47
共同住宅	布基礎	m	1.30	1.24	1.18	1.10
店舗・事務所	布基礎	m	1.05	0.98	0.92	0.84
工場・倉庫	布基礎	m	0.74	0.68	0.61	0.54



面積区分			V	VI	VII
用途	種類	単位	130㎡以上 180㎡未満	180㎡以上 250㎡未満	250㎡以上
専用住宅	布基礎	m	0.95	0.87	0.79
	束石	個	0.48	0.51	0.55
共同住宅	布基礎	m	1.00	0.91	0.84
店舗・事務所	布基礎	m	0.75	0.66	0.59
工場・倉庫	布基礎	m	0.44	0.35	0.28

### (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。

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

- 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、次表の区分に対応した木材材積率により木材材積量を算出する。
- 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㎡当たり]

用途	柱径	柱長	I	II	III	IV	V	VI	VII
			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	90 mm × 90 mm	3.00 m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.13	0.12
		4.00 m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.16	0.14	0.13
	105 mm × 105 mm	3.00 m	0.21	0.20	0.19	0.18	0.16	0.14	0.13
		4.00 m	0.23	0.22	0.21	0.19	0.18	0.15	0.15
	120 mm × 120 mm	3.00 m	0.24	0.23	0.22	0.20	0.19	0.16	0.15
		4.00 m	0.26	0.25	0.24	0.22	0.20	0.18	0.17
共同住宅	90 mm × 90 mm	3.00 m	0.18	0.17	0.17	0.16	0.14	0.12	0.11
		4.00 m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12
	105 mm × 105 mm	3.00 m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.16	0.13	0.13
		4.00 m	0.22	0.21	0.20	0.19	0.17	0.15	0.14
	120 mm × 120 mm	3.00 m	0.23	0.22	0.21	0.20	0.18	0.15	0.14
		4.00 m	0.25	0.24	0.23	0.22	0.20	0.17	0.16

店 舗・ 事務所	90 mm × 90 mm	3.00 m	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.10	0.09	
		4.00 m	0.17	0.16	0.16	0.15	0.13	0.11	0.10	
	105 mm × 105 mm	3.00 m	0.18	0.17	0.16	0.15	0.13	0.11	0.10	
		4.00 m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.12	0.11	
	120 mm × 120 mm	3.00 m	0.20	0.19	0.18	0.17	0.15	0.13	0.12	
		4.00 m	0.22	0.21	0.20	0.19	0.17	0.14	0.13	
	工 場・ 倉 庫	90 mm × 90 mm	3.00 m	0.15	0.14	0.14	0.13	0.11	0.09	0.08
			4.00 m	0.16	0.15	0.15	0.14	0.12	0.10	0.09
105 mm × 105 mm		3.00 m	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.10	0.09	
		4.00 m	0.18	0.17	0.16	0.15	0.14	0.11	0.10	
120 mm × 120 mm		3.00 m	0.19	0.18	0.17	0.16	0.15	0.12	0.11	
		4.00 m	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、押入中柵
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。

一 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
135 mm × 135 mm	1. 2 0
150 mm × 150 mm	1. 3 0
165 mm × 165 mm	1. 4 5
180 mm × 180 mm	1. 6 0



二 柱長（柱長4 m超から5 m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4 mのもの）×下表に掲げる補正率

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

三 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）

ア 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 m <sup>2</sup> 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

イ 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 m <sup>2</sup> 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

（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2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3により求める。この場合の内部開口部面積には、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。

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

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 m <sup>2</sup>	1階床より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4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(帖数)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4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5により求める。

- 一 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。
- ア 雨戸無し面格子無し

- イ 雨戸無し面格子有り
  - ウ 雨戸有り鏡板無し
  - エ 雨戸有り鏡板有り
- 二 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6により求める。

- 一 木製建具は、次の種類別の建具枚数の合計とする。
  - ア フラッシュ戸（戸ふすま含む。）
  - イ ガラス戸、窓
  - ウ 雨戸
  - エ 障子
  - オ ふすま
- 二 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。

- 一 電気設備工事費  
器具設置数量は、建物に設置されている電灯、スイッチ、コンセント、分電盤の合計数とする。
- 二 給水、給湯設備工事費
  - ア 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。
  - イ 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。
- 三 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。

**(その他工事費)**

第13の2 第7から第13までに掲げる工事以外の工事費の算出に用いる数量は、前記までの方法に準じて算出するものとし、様式第7により求める。

**(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、「建物等の移転料に係る諸経費について（昭和62年12月23日 理事会決定）」による。(別表1)



別表1

## 諸経費率表

純工事費(単位:百万円)		諸経費率	純工事費(単位:百万円)		諸経費率
10 以下の場合		27.0%	100 をこえ	120 以下の場合	21.1%
10 をこえ	12 "	26.5%	120 "	140 "	20.8%
12 "	14 "	26.1%	140 "	160 "	20.5%
14 "	16 "	25.8%	160 "	180 "	20.3%
16 "	18 "	25.5%	180 "	200 "	20.1%
18 "	20 "	25.2%	200 "	250 "	19.7%
20 "	22 "	25.0%	250 "	300 "	19.3%
22 "	24 "	24.8%	300 "	350 "	19.0%
24 "	26 "	24.6%	350 "	400 "	18.8%
26 "	28 "	24.4%	400 "	500 "	18.4%
28 "	30 "	24.2%	500 "	600 "	18.0%
30 "	35 "	23.9%	600 "	700 "	17.8%
35 "	40 "	23.5%	700 "	800 "	17.5%
40 "	45 "	23.3%	800 "	900 "	17.3%
45 "	50 "	23.0%	900 "	1,000 "	17.1%
50 "	55 "	22.8%	1,000 "	1,500 "	16.5%
55 "	60 "	22.6%	1,500 "	2,000 "	16.0%
60 "	70 "	22.3%	2,000 "	2,500 "	15.7%
70 "	80 "	22.0%	2,500 "	3,000 "	15.4%
80 "	90 "	21.7%	3,000 "	4,000 "	15.0%
90 "	100 "	21.5%	4,000 をこえるもの		14.6%

1. 同一所有者に属する建物が2棟以上ある場合の純工事費は、合計額とする。
2. 諸経費は、純工事費に対応する諸経費率を乗じて得た額の範囲内とする。  
ただし、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

## 別添3 木造建物〔Ⅰ〕移転料積算基準

### (通則)

第1 本基準は、木造建物〔Ⅰ〕(以下、「木造建物」という。)の移転料を積算するための方法を示すものである。なお、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕の移転料積算についても、これを準用するものとする。

### (移転料)

第2 木造建物の移転料は、次式により算出するものとする。

#### ① 再築工法による場合

##### (イ) 構外再築、構内再築(従前建物と同種同等)の場合

$$\left[ \text{再築工事費} + \text{取りこわし工事費(整地費を含む)} + \text{法令改善費の運用益損失額} \right] - \text{発生材価額}$$

$$\text{再築工事費} : \text{建物の推定再建築費} \times \text{再築補償率}$$

##### (ロ) 構内再築(照応建物)の場合

$$\left[ (\text{照応建物の推定再建築費} - \text{従前建物の推定再建築費}) + \text{従前建物の再築工事費} + \right. \\ \left. \text{取りこわし工事費(整地費を含む)} + \text{法令改善費の運用益損失額} \right] - \text{発生材価額}$$

$$\text{従前建物の再築工事費} : \text{従前建物の推定再建築費} \times \text{再築補償率}$$

##### (ロ)-1 照応建物の推定再建築費が従前建物の推定再建築費を下回る場合

$$\left[ \text{従前建物の現在価額} + (\text{照応建物の推定再建築費} - \text{従前建物の現在価額}) \times \text{運用益損失率} + \right. \\ \left. \text{取りこわし工事費(整地費を含む)} + \text{法令改善費の運用益損失額} \right] - \text{発生材価額}$$

$$\text{従前建物の現在価額} : \text{従前建物の推定再建築費} \times \text{現価率}$$

$$\text{運用益損失率} : 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \quad (n : \text{従前建物の残耐用年数}, r : \text{年利率})$$

##### (ロ)-2 照応建物の推定再建築費が従前建物の推定再建築費を下回り、かつ、従前建物の現在価額をも下回る場合

$$\left[ \text{従前建物の現在価額} + \text{取りこわし工事費(整地費を含む)} + \text{法令改善費の運用益損失額} \right] - \text{発生材価額}$$

$$\text{従前建物の現在価額} : \text{従前建物の推定再建築費} \times \text{現価率}$$

##### (ハ) 一部改造の場合

$$\left[ \text{従前建物の切取部分の再築工事費} * 1 + \text{切取工事費(整地費を含む)} + \text{改造費の一部} + \right. \\ \left. \text{法令改善費の運用益損失額} \right] - \text{発生材価額}$$

$$\text{従前建物の切取部分の再築工事費} : \text{従前建物の切取部分の推定再建築費} \times \text{再築補償率}$$

$$\text{改造費の一部} : \text{切取面補修工事費(補足材費を含む)} + \text{残存部の一部増改築費(補足材費を含む)} * 2 \\ - \text{従前建物の切取部分の推定再建築費} * 1$$

\* 1 従前建物の切取部分とは、改造のために必要となる全ての切取部分をいう(必要に応じて行う残地側の切取部分をも含む)

\* 2 改造のために新たに増改築する部分をいう



② 曳家工法による場合

〔 曳家工事費（整地費を含む）＋ 補修等工事費（補足材費を含む）＋ 法令改善費の運用益損失額 〕

ただし、木造建物〔Ⅰ〕に区分される建物の場合、別記イの算定式によることができる。

③ 改造工法による場合

〔 切取工事費（整地費を含む）＋ 切取面補修工事費（補足材費を含む）＋  
残存部の一部増改築費（補足材費を含む）＋ 法令改善費の運用益損失額 〕－ 発生材価額

④ 除却工法による場合

(イ) 建物の一部を切取る場合

切取部分の現在価額 ＋ 〔 切取工事費（整地費を含む）＋ 切取面補修工事費（補足材費を含む）＋  
法令改善費の運用益損失額 〕－ 発生材価額

切取部分の現在価額：切取部分の推定再建築費 × 現価率

(ロ) 建物を再現する必要がない場合

建物の現在価額 ＋ 〔 取りこわし工事費（整地費を含む） 〕－ 発生材価額

建物の現在価額：従前建物の推定再建築費 × 現価率

⑤ 復元工法による場合

〔 解体工事費（整地費を含む）＋ 運搬費 ＋ 復元工事費（補足材費を含む） 〕－ 発生材価額

(再築補償率等)

第3 再築補償率、経過年数、標準耐用年数及び現価率については、次によるものとする。

① 再築補償率

木造建物の再築補償率は、建築時から標準耐用年数7割経過直前までは(イ)により、それ以降、標準的な補修を施されている建物にあつては「標準再築補償率」として、建物の経過年数に応じ、(ロ)～(ニ)の3区分により算定を行うものとする。しかし、ほとんど補修の施されていない建物又は特別大規模な補修を施している建物であると判断されるものにあつては「標準以外の再築補償率」として、建物の経過年数に応じ、(ホ)～(ハ)の2区分により算定を行うものとする。

なお、(イ)を含めた(ロ)、(ハ)の標準再築補償率表は、Ⅲ巻（単価編）掲載。

(イ) 建築時から標準耐用年数7割経過直前までの再築補償率

「標準再築補償率」

(ロ) 標準耐用年数近似期の標準再築補償率（耐用年数7割経過後、標準耐用年数満了時まで）

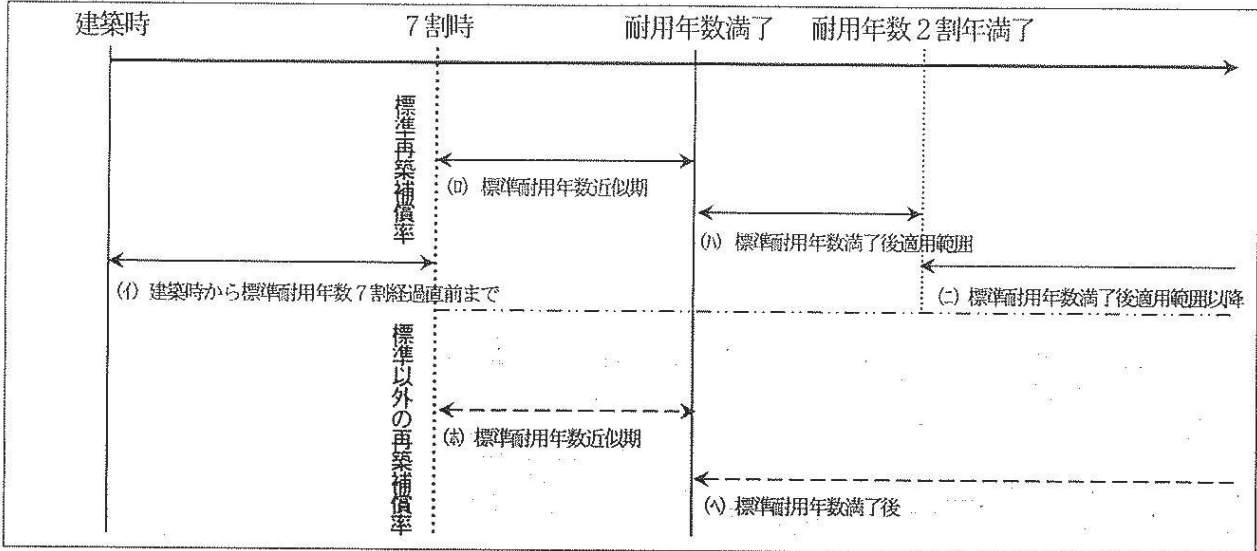
(ハ) 標準耐用年数満了後適用範囲の標準再築補償率（標準耐用年数満了後、耐用年数2割年数満了時まで）

(ニ) 標準耐用年数満了後適用範囲以降の再築補償率（耐用年数2割年数満了後以降）

「標準以外の再築補償率」

- (ホ) 標準耐用年数近似期の再築補償率（耐用年数7割経過後、標準耐用年数満了時まで）
- (ハ) 標準耐用年数満了後の再築補償率（標準耐用年数満了後以降）

補償率適用図



- (イ) 建築時から標準耐用年数7割経過直前までの再築補償率  
算定式は、(I)式のとおり。

$$(I) \text{ 式: } \left(1 - 0.8 \times \frac{n}{N}\right) + \left(0.8 \times \frac{n}{N}\right) \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}}\right)$$

n : 従前建物の経過年数  
 N : 従前建物の標準耐用年数  
 r : 年利率 (%)

「標準再築補償率」

- (ロ) 標準耐用年数近似期の標準再築補償率（耐用年数7割経過後、標準耐用年数満了時まで）  
算定式は、(II)式のとおり。なお、この算定式における上限値は、各等級における標準耐用年数の7割経過の直前値とする。（標準再築補償率表における各等級の「 」の値）

$$(II) \text{ 式: } \left(1 - 0.8 \times \frac{n}{N} + \alpha\right) + \left(0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha\right) \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n+N\alpha}}\right)$$

n : 従前建物の経過年数  
 N : 従前建物の標準耐用年数  
 α : 価値補正率（標準耐用年数7割直前の年を0%とし近似期補正率(20%)を補正する期間で除した率を毎年均等に加算して求める）  
 r : 年利率 (%)



- (ハ) 標準耐用年数満了後適用範囲の標準再築補償率（標準耐用年数満了後、耐用年数2割年数満了時まで）算定式は、(Ⅲ)式のとおり。

$$(Ⅲ) \text{ 式: } (1 - 0.8 \times \frac{n}{N'} + \alpha) + (0.8 \times \frac{n}{N'} - \alpha) \times (1 - \frac{1}{(1+r)^{N'-n}})$$

n : 従前建物の経過年数

N' : 実耐用年数（経過年数+残耐用年数）

α : 価値補正率（満了後補正率 6.7% ÷ 残耐用年数 × (標準耐用年数 × 1.2 - 経過年数)）

r : 年利率 (%)

※残耐用年数：標準耐用年数 × 0.2（小数点第1位切り上げ）

標準耐用年数 × 1.2 についても、小数点第1位を切り上げる。

- (ニ) 標準耐用年数満了後適用範囲以降の再築補償率（耐用年数2割年数満了後以降）

算定式は、(Ⅳ)式のとおり。なお、この算定式における上限値は、各等級における(ハ)の(Ⅲ)式により算出される最終値とする。（標準再築補償率表における各等級の  の値）

$$(Ⅳ) \text{ 式: } (1 - 0.8 \times \frac{n}{N'}) + (0.8 \times \frac{n}{N'}) \times (1 - \frac{1}{(1+r)^{N'-n}})$$

n : 従前建物の経過年数

N' : 実耐用年数（経過年数+残耐用年数）

r : 年利率 (%)

※残耐用年数：専門家の意見聴取による。

#### 「標準以外の再築補償率」

- (ホ) 標準耐用年数近似期の再築補償率（耐用年数7割経過後、標準耐用年数満了時まで）

算定式は、(Ⅴ)式のとおり。なお、上限値については、(ロ)と同じ。

$$(Ⅴ) \text{ 式: } (1 - 0.8 \times \frac{n}{N} + \alpha) + (0.8 \times \frac{n}{N} - \alpha) \times (1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n+\alpha N}})$$

n : 従前建物の経過年数

N : 従前建物の標準耐用年数

α : 価値補正率（用対連細則別表第11による。補正の上限値：30%）

r : 年利率 (%)

- (ハ) 標準耐用年数満了後の再築補償率（標準耐用年数満了後以降）

算定式については、(ニ)と同じ。上限値については、各等級における標準耐用年数満了時の値とする。（標準再築補償率表における各等級の  の値）

#### ② 経過年数

経過年数は、当該建物の建築年度からの経過年度数とする。

③ 標準耐用年数

標準耐用年数は、次によるものとする。

等級	建物の程度区分	耐用年数	建物の構造	用途及び建物概要
1	応急住宅程度	20年	正規の資材や工法による度合いが少なく、使用目的に最小限対応しうる程度のもの、又は臨時に使用するために建てた建物。	物置、車庫、倉庫、野小屋、家畜小屋、工事現場等の建物、労務員宿舎、作業小屋及びうわや、薪小屋、下屋等で基礎の設置が行われている建物。
2	公営住宅程度	35年	都道府県又は市町村等が住宅困窮者用貸付住宅として建てた程度の建物で低廉な資材により大量に建築されたもの。	軒続きか又は1戸建平家住宅で、居室が2～3部屋程度の小住宅であり、便所、浴室、台所等、必要最小限の設備を備えた建物及び上記1等級程度の建物のうち、上位程度にランク付けすることが適当であると考えられる建物。
3	公庫建築程度	48年	住宅金融公庫の融資を受けるにあたり、公庫が基準としている木造住宅工事共通仕様書によって建てた程度の建物。	主要資材の程度及び構造、仕口等の仕様を定めており、これらに適合する程度の建物及び上記2等級程度の建物のうち、上位程度にランク付けすることが適当であると考えられる建物。
4	上等の一般建築	60年	規模、内外装材、外観等が上記公庫住宅を上まわるもので、いわゆる注文住宅は、この区分にすることができるものとする。	一般的な個人住宅のうち、公庫住宅よりも上位にあると考えられる建物及び金融公庫の融資を受けた建物であっても、木造住宅共通仕様書に示す諸材料を上まわるものであれば、この程度区分に従うことができる。
5	極上等の建築	70年	高級な住宅であるとともに、その一部に特殊な構造、様式等を用いたもの。	諸材料等の大きさが通常使用している程度を著しく超えるもの、又は洋風建築、数寄屋建築、古来の民家建築等の様式を部分的に取り入れたものをいう。

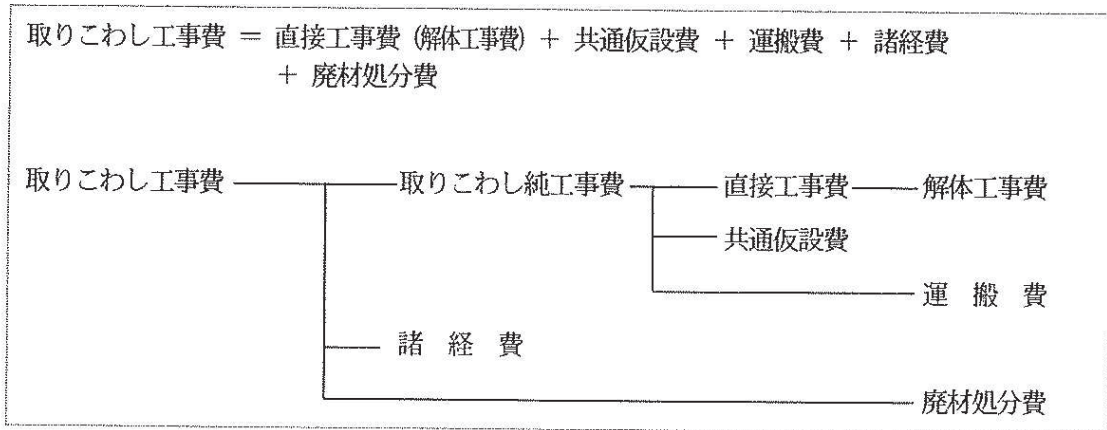
④ 現価率

現価率は、次式により算出するものとする。(小数点第4位四捨五入)ただし、実耐用年数が標準耐用年数と異なる場合は、式中の「標準耐用年数」を「実耐用年数」に置換えるものとする。  
 なお、現価率表は別記口による。

$$\text{現 価 率} = 1 - 0.8 \times \frac{\text{経過年数}}{\text{標準耐用年数}}$$

(取りこわし工事費)

第4 取りこわし工事費は、次式により算出するものとする。





① 解体工事費

建物の解体方法は、「機械分別解体」工法を標準とし、次式による。

$$\text{解体工事費} = \text{建物（上屋）解体} + \text{基礎解体} + \text{建築設備解体} + \text{建物附随工作物解体}$$

注1：建物（上屋）解体は、「建物本体」及び「建物と一体となっている建築設備及び建物附随工作物」の解体を含む。

注2：基礎解体は、地中部分までの解体を含む。基礎撤去の義務を課さない場合は、この項目を計上しない。

注3：建築設備及び建物附随工作物解体は、建物（上屋）解体に含まれるもの以外の解体である。また、建築設備のうち業務用エアコン、冷蔵・冷凍庫が解体の対象となる場合は、フロン回収破壊法（特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律）に基づき、それらの機器の廃棄に際してフロン類を回収業者に引き渡すことが義務付けられていることから、別途フロン回収工事費を計上するものとする。

② 建物解体等に伴う廃材量

建物解体等に伴う廃材量の認定は、次式による。なお、建物解体に伴い工作物の移設や撤去が発生する場合には、工作物からの廃材量についても建物の解体に含めるものとする。

$$\text{廃材量} = \text{廃材標準認定値} \times (\text{イ}) \times \text{建物規模} \cdot \text{用途別補正率} \times (\text{ロ}) \times (\text{階層補正率} \times (\text{ハ})) \times \text{建物附随工作物からの廃材量} + \text{工作物からの廃材量}$$

※：階層補正は、「屋根葺き材」のみに適用する。

建物附随工作物からの廃材量は、建物と一体となっていない建物附随工作物である。

工作物からの廃材量は、建物が2棟以上ある場合、主たる建物に含めて計算する。

(イ) 廃材標準認定値（100㎡の木造平家建て専用住宅）

単位：m<sup>3</sup>

廃材の組成名	木くず	がれき類	金属くず	屋根葺き材	がぶくず	廃プラスチック	混合廃材	石膏ボード	床仕上げ材
認定値	46.0	19.5	8.5	5.5	0.5	3.5	12.0	4.5	1.5

注1：建物が複数棟ある場合は、1棟毎に組成表を適用することを原則とする。

注2：屋根葺き材及び床仕上げ材の数量は、全て瓦及び畳として認定する。

注3：認定値には建物本体、基礎、建築設備及び建物と一体となっている建物附随工作物が含まれる。

(ロ) 規模・用途別補正率表

用途	延べ床面積						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
	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
住宅 (専用・併用・共同)	0.37	0.59	0.79	1.00	1.21	1.49	1.91
店舗・事務所	0.31	0.49	0.66	0.80	0.97	1.15	1.47
工場・倉庫	0.26	0.40	0.53	0.64	0.77	0.83	0.99

注1：がれき類の補正は、1階床面積により認定する。なお、がれき類には基礎コンクリートを全て含むため、分筆買収で建物基礎の一部を解体するときは建物の基礎量（コンクリートガラ）に解体を生じる1階床面積（残地部分）を1階床面積で除した数値を相乗して算定する。この場合において、解体対象物の実数量の把握が可能な場合は、先の算定

式による数値に代え、実数量を計上することができるものとする。

注2： 屋根葺き材の補正は、中2階部分の面積を延べ床面積に算入しないものとする。

注3： その他の組成廃材の補正率は、建物延べ床面積により認定する。

注4： 住宅と併用（店舗・事務所）建物は、原則住宅に含まれる。ただし、構造及び間取りの形状が専用・共同住宅に類似せず、区分して取り扱うことが妥当と判断される場合は、用途毎の面積を算出し各々の面積区分及び用途に応じた補正率を採用するものとする。

注5： 350m<sup>2</sup>を超える場合もしくは建物調査の結果廃材標準認定値に当該補正を行っても実態に合わないとは判断される場合は、個別に積算するものとする。

(h) 階層補正率表

階層別比率 % (IF 延べ面積/全体延べ面積)	90%以上	80%以上	70%以上	60%以上	総2階建
補正率	0.92	0.82	0.72	0.63	0.52

注1： 当該補正率は、「屋根葺き材」のみに適用する。

注2： 中2階建物は、中2階部分の面積を延べ床面積に算入しないものとする。

注3： 平家建の建物は、当該補正をしないものとする。

③ 運搬費

運搬費の算定は、廃棄物の組成毎に次式による。

$$\text{運搬費} = \text{トラック台数} \times (\text{イ}) \times \text{単価}$$

※：トラックは4t車を標準とする。また、トラック台数に小数点以下の数値がある場合については、その数値が0.5未満には2t車1台、0.5以上には4t車1台と認定するものとする。運搬距離は10kmを標準とする。これによりがたい場合は、別途運搬距離を認定するものとする。

(i) トラック台数の認定は、次式による。

$$\text{トラック台数} = \text{廃材量 (第4②により認定した値)} \div \text{台数換算表} \times (\text{ロ})$$

※：トラック台数は、小数点以下第2位（小数点以下第3位を切り捨て）とする。

(ii) 台数換算表

単位：m<sup>3</sup>/台

区分	番号	計算式	木くず	がれき類	金属くず	屋根葺き材	がらくず	廃プラスチック	混合廃材	石膏ボード	床仕上げ材
4t車	i	基本	10.5	3.3	7.4	3.2	2.7	4.6	4.0	3.8	4.1
2t車	ii	i×2/4	5.3	1.7	3.7	1.6	1.4	2.3	2.0	1.9	2.1
8t車	iii	i×8/4	21.0	6.6	14.8	6.4	5.4	9.2	8.0	7.6	8.2
10t車	iv	i×10/4	26.3	8.3	18.5	8.0	6.8	11.5	10.0	9.5	10.3

\* 車輛認定は4t車を基本とし、解体現場及び当該地域の道路事情等により個別に認定するものとする。

④ 廃材処分費

廃材処分費の算定は、廃棄物の組成毎に次式による。

$$\text{廃材処分費} = \text{廃材量 (第4②により認定した値)} \times \text{単価}$$



※：廃材処分単価について地域の実情にそぐわない場合は、別途認定するものとする。

(法令改善費の運用益損失額)

第5 法令改善費の運用益損失額は、既存不適各物件（法令違反が明らかな違法建築物を除く）を対象に次式により算出するものとする。

$$\text{法令改善費の運用益損失額} = S \times \left( 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

S：既設の施設を法令の規定に適合させるために必要となる最低限の改善費用

(イ) 既設の施設の構造変更を伴う場合

既設の施設と同等の機能を有する施設（照応建物）の推定再建築費 - 既設の施設の推定再建築費

(ロ) 設備の新增設を伴う場合

新增設する設備の推定設置費 - 既設の設備の推定設置費

(ハ) 施設の面積が増加する場合

(既設の施設の推定再建築費 ÷ 既設の施設面積) × 増加面積

r：年利率 (%)

n：施設の移転の時から法令の規定に基づき改善を必要とする時期までの期間 (年)

上記 (n) の取扱いについては、次のとおりとする。

(イ) 建物については、残耐用年数とする。また、建築設備、建物附随工作物についても建物の残耐用年数とする。ただし、建築設備、建物附随工作物が単独で支障となる場合で、補償上減耗を考慮しない物件は、法令改善費の運用益損失額を補償しない。

(ロ) 工作物については、機械工作物等で減耗を考慮して補償する物件については、大蔵省令等による耐用年数を基準とした残耐用年数とする。ただし、補償上減耗を考慮しない場合、法令改善費の運用益損失額を補償しない。

◆ 法令等による改善規制の例

・ 建築基準法による防火規制

防火区域・準防火区域の建築物構造制限

主要構造部（壁・柱・床・梁・屋根・階段）の耐火構造もしくは準耐火構造への変更、防火戸等の設置

【参考】現在の建物が防火・準防火区域にある場合の法令改善費の運用益損失額補償の可否

従前地	三者契約の場合		任意契約の場合
防火・準防火地域	防火・準防火地域	○	○
防火・準防火地域	非防火・準非防火地域	×	○
非防火・準非防火地域	防火・準防火地域	×	×
非防火・準非防火地域	非防火・準非防火地域	×	×

・防火区域内の建物を構内再築工法で認定した場合の計算例

従前建物 (A) 100      照応建物 (B) 120      (B) を法令改善した建物 (C) 135

補償額 = 従前建物の再築補償額① + 改造に伴う費用の補償② + 法令改善費用の運用益損失額の補償③

$$= [(A) \times \text{再築補償率}] \text{①} + [(B) - (A)] \text{②} + [(C) - (B)] \times [1 - 1/(1+r)^n] \text{③}$$

$$= 100 \times \text{再築補償率} + [120 - 100] + [(135 - 120) \times [1 - 1/(1+r)^n]]$$

(発生材価額)

第6 発生材価額は、原則計上しない。しかし、建物調査等により発生材として計上する必要があると判断されるものがある場合は、個別に積算するものとする。

(単価等)

第7 補償金の積算に用いる単価等は、次によるものとする。なお、各種単価は消費税抜き単価である。しかし、消費税込みで単価形成されている場合は、消費税込みの単価に105分の100を乗じた額を消費税抜きの単価とする。

① 労務単価、資材単価及び複合単価は、原則として「損失補償算定標準書」によるものとする。

② ①により難しい場合、またはこれに掲載されていない場合は、次によるものとする。

(イ) 労務単価は、「建設物価〔(財)建設物価調査会〕」に掲載されている単価とする。

(ロ) 資材単価及び複合単価は、建設物価〔(財)建設物価調査会〕、積算資料〔(財)経済調査会〕、積算ポケット手帳〔(株)建築資料研究社〕及び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（以下、「単価資料」という）とする。ただし、これにより難しい場合は、専門業者の資料価格及び専門業者の見積価格による単価とする。なお、複合単価及び合成単価の端数処理は、次によるものとする。

単 価	端数処理の方法
100 円未満	1 円未満切り捨て
100 円以上 10,000 円未満	10 円未満切り捨て
10,000 円以上	100 円未満切り捨て

③ ②(ロ)の単価資料における価格の適用については、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また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。

(イ) 積算対象物件が当該資材の使用量または施工量の「単価資料」に記載されている条件に満たない場合



- i 小口単価または公表価格に記載があるものは、その価格を適用する。
  - ii i の記載の無いものについて、小口割増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。
  - iii i 及び ii 以外の掲載価格について、小口割増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。
- (ii) 積算対象物件の当該資材の使用量または施工量が「単価資料」に記載されている条件よりも同等以上の場合
- i 大口価格又は当該資材の使用量もしくは施工量に該当する価格欄の価格を適用する。
  - ii 公表価格の記載の有るもので、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。
- ④ ②(ii)の専門業者の資料価格の適用において、その価格に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。ただし、割引率の把握が困難な場合は、資料価格の 80% を標準とする。
- ⑤ ②(ii)の専門業者の見積価格の適用においては、原則として専門業者 2 社以上から見積書を徴集し、安価な方を適用する。

#### (共通費)

第8 移転料の積算に係る共通費（共通仮設費及び諸経費以下同じ）は、次によるものとする。

- ① 共通費は、工事費（直接工事費又は純工事費以下同じ）を実工事費と推定工事費に区分し、それぞれの合計額に定率を乗じて得た額の範囲内とする。ただし、工事の発注が工法別等に行われる場合は、各工法別等の工事費の合計額に定率を乗じて得た額の範囲内とする。

#### (i) 実工事費

実工事費とは、再築工法の場合は「再築工事費及び取りこわし工事費」、曳家工法の場合は「曳家工事費及び補修工事費」、改造工法の場合は「切取工事費、切取面補修工事費及び増改築工事費」、除却工法の場合は「切取工事費、切取面補修工事費及び取りこわし工事費」、復元工法の場合は「解体工事費、復元工事費及び運搬費」をいう。

#### (ii) 推定工事費

推定工事費とは、除却工法の場合の建物現在価額算出のための推定再建築費をいう。

- ② 共通費が含まれる見積書及び建設物価等に記載されている元請施工単価に対する共通費の率は零とする。

#### ③ 共通仮設費の取扱い

共通仮設費は、仕様書別記1木造建物〔I〕調査・積算要領（以下、要領という。）第 40 により算出するが、その際取りこわし工事に対する共通仮設費の算定についても、要領第 40 に準じて算出するものとし、次の(i)、(ii)により取り扱うものとする。なお、同一所有者の建物が 2 棟以上ある場合は、各々の建物について計上する。また、非木造建物と併存する場合は、木造・非木造建物各々の直接工事費を対象とし、その工事費に対応する各々の共通仮設費率を適用するものとする。

(i) 建築工事の共通仮設費

直接工事費 \* × 共通仮設費率 (3%) (木造建物 [I] 数量積算基準第14による)

※：直接工事費については、諸経費を含む建築設備工事費を除くものとする。

(ii) 取りこわし工事の共通仮設費

直接工事費 \* × 共通仮設費率 (3%) (木造建物 [I] 数量積算基準第14による)

※：直接工事費については、運搬費及び廃材処分費を除くものとする。

建物を構内に機能集約する場合は、建築工事の共通仮設費を取りこわし工事でも共用できるため、解体工事には原則的に共通仮設費は計上しないものとする。

④ 諸経費の取扱い

諸経費は、要領第41により算出するが、その際純工事費には取りこわし工事費も含むものとし、次により取り扱うものとする。なお、諸経費率表により算出される額が、各々の欄の前欄において算出される額の最高額に達しない場合は、その最高額まで増額することができるものとする。また、同一所有者の建物が2棟以上ある場合は、各々の建物の純工事費を合算した額に対応する諸経費率を適用するものとする。

純工事費 \* × 諸経費率 (別記ハのとおり) (木造建物 [I] 数量積算基準第15による)

※：純工事費については、直接工事費 (建築工事については、諸経費を含む建築設備工事費、取りこわし工事については、廃材処分費を除く) に③で算定した共通仮設費を加えた額とする。

(消費税等相当額)

第9 消費税等相当額を考慮して補償額を算定する必要がある場合には、各移転工法による建物移転移転料の合計額 (第2移転料に記載された各移転工法による移転料計算式の〔 〕で括られた部分) に消費税率を乗じるものとする。ただし、発生材及び除却工法における建物現在価額については、消費税等相当額を考慮する必要はない。

(その他)

第10 借家人が設置した建築設備もしくは建物附随工作物で、エアコン、ガス湯沸器等借家人が移転するのが妥当と認められるものについては、別途動産として必要な費用を見積等により補償するものとする。



別記イ

基準第2②ただし書きの要件に該当する建物の移転料算定は、次によるものとする。

$$F = [(C \times (1 + V + W + X + Y_1 + Y_2 + Y_3 + Z) \times E) + (A_5 + B_1 + B_2 + B_3 + B_4 + T_1 + T_2 + T_3) + B_5 + B_6] \times (1 + h_1) + P] \times (1 + R) + B_7 + P_3 + H + (S \times K)$$

〔C〕 = 1m当たり曳家基本工事費

〔V〕 = 規模による加減率

適用区分	加減率
小規模な建物 (66㎡以下)	+0.10
二階建以上の建物	-0.15
大規模 (165㎡以上) 又は物置等簡易な建物	-0.10

(注) 2項目以上に該当する場合は、合計した率とする。

〔W〕 = 建物平面形状による加算率

隅角数 (出隅、入隅の総画数)	8角以下	9角～16角	17角以上
加算率	0	0.20	0.30

〔X〕 = 曳距離及び工程による加算率

距離 工程	30m以内	45m以内	60m以内	75m以内	90m以内
1	0.00	0.02	0.05	0.08	0.11
2	0.11	0.14	0.17	0.20	0.23
3	0.23	0.25	0.28	0.31	0.34
4	0.34	0.37	0.40	0.42	0.45
5	0.45	0.48	0.51	0.54	0.57

(注) 工程数の認定は、次による。

1. 曳家は、1工程で曳方向を変えるごとに1工程増す。
2. 曳方向が壁対線と斜になる曳家は、原則として行わない。  
ただし、やむを得ず行う場合は、曳き方向と壁対線が平行になるように現位置で回転させ曳くものとする。
3. 高低差及び回転は、工程数に加えない。

〔Y<sub>1</sub>〕 = 回転による加算率

角度	0°	30°以内	60°以内	90°以内	120°以内	150°以内	180°以内
加算率	0.00	0.07	0.14	0.21	0.28	0.35	0.42

〔Y<sub>2</sub>〕 = 高低差による加算率

高低差	0.5m以下	1.0m以下	1.5m以下	2.0m以下	2.5m以下	3.0m以下
加算率	0.00	0.19	0.38	0.57	0.75	0.94

(注) 基礎が重なる場合の揚家・降家については、本表を適用しない。

〔Y<sub>3</sub>〕 = 基礎が重なる場合の加減率

高低差 区分	0.5m 以下	1.0m 以下	1.5m 以下	2.0m 以下	2.5m 以下	3.0m 以下	適用区分
揚家の場合	-0.08	0.11	0.30	0.49	0.68	0.87	同一平面位置での揚家の場合
	-	-	0.49	0.68	0.87	1.05	隣地に注2の空地がある場合
降家の場合	0.11	0.30	0.49	0.68	0.87	1.05	
基礎が重なる場合	0.11						同一地盤で基礎が重なる場合

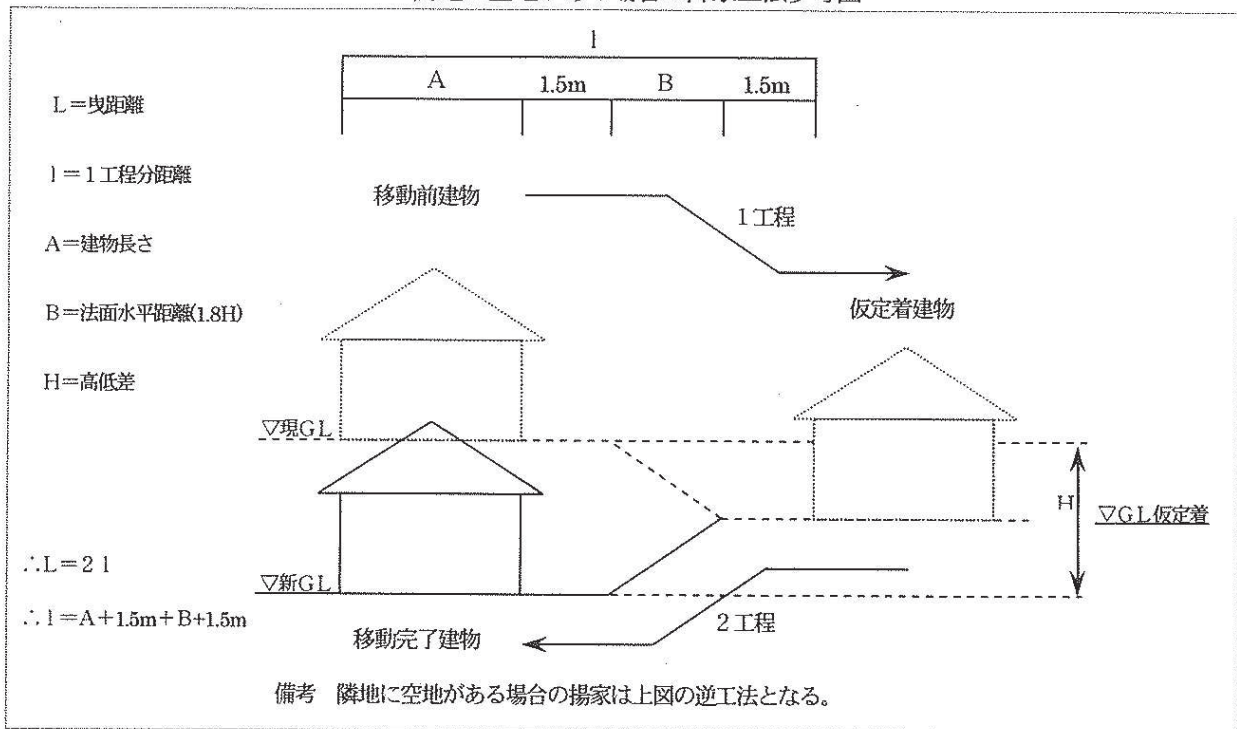
- (注) 1. 土工事は、別途積算する。  
 2. 隣地に空地がある場合の揚家・降家の空地条件は、下表を適用する。  
 3. 区分は、重複して適用しない。

・隣地に空地がある場合の揚家・降家の空地条件

高低差	0.5m 以下	1.0m 以下	1.5m 以下	2.0m 以下	2.5m 以下	3.0m 以下
空地条件	A+3.9m	A+4.8m	A+5.7m	A+6.6m	A+7.5m	A+8.4m

(注) A=曳移動方向の建物の長さ

隣地に空地がある場合の降家工法参考図



〔Z〕 = 障害要因による加算率

障害区分	率	適用区分
道路を横断する場合	0.1 以内	夜間工事の場合
軟弱地盤を通過する場合	0.2 以内	移動地盤の補強が必要な場合

〔E〕 = 延床面積

〔A<sub>5</sub>〕 =基礎工事費

A<sub>5</sub>=木造建物〔I〕推定再建築費計算書（以下、推建費計算書という。）〔2〕基礎工事費で求めた工事費  
ただし、揚家の場合で新設基礎の形状寸法が現状と異なる場合は、別途積算するものとする。

〔B<sub>1</sub>〕 =仮設工事費

B<sub>1</sub>=1階部分の床面積 × 推建費計算書〔1〕仮設工事費で適用した単価

〔B<sub>2</sub>〕 =新設すべき外壁工事費

B<sub>2</sub>=推建費計算書〔5〕外壁工事費のうち、曳家工事において取りこわしが必要なため新設する必要がある工費費

〔B<sub>3</sub>〕 =新設すべき内壁工事費

B<sub>3</sub>=推建費計算書〔6〕内壁工事費のうち、曳家工事において取りこわしが必要なため新設する必要がある工費費

〔B<sub>4</sub>〕 =新設すべき床工事費

B<sub>4</sub>=推建費計算書〔7〕床工事費のうち、移設不可能なため新設する必要がある工費費

〔T<sub>1</sub>〕 =外壁補修工事費

T<sub>1</sub> = ( 推建費計算書〔5〕外壁工事費 - B<sub>2</sub> ) × 外壁補修率

建物の構造	平家建	二階建	中二階建
補修率	0.30	0.20	0.25

〔T<sub>2</sub>〕 =内壁補修工事費

T<sub>2</sub> = ( 推建費計算書〔6〕内壁工事費 - B<sub>3</sub> ) × 内壁補修率

建物の構造	平家建	二階建	中二階建
補修率	0.20	0.10	0.15

〔T<sub>3</sub>〕 =1階床補修工事費

T<sub>3</sub> = ( 推建費計算書〔7〕床工事費のうち1階部分の工事費 - B<sub>4</sub> ) × 0.40

〔B<sub>5</sub>〕 =新設すべき建築設備工事費（諸経費を含まない）

B<sub>5</sub>=推建費計算書〔13〕建築設備工事費のうち、移設不可能なため新設する必要がある工費費



[B<sub>6</sub>] =新設すべき建物附随工作物工事費

B<sub>6</sub>=推建費計算書〔14〕建物附随工作物工事費のうち、移設不可能なため新設する必要がある工費費

[h<sub>1</sub>] =曳家工事費に対する共通仮設費率（数量積算基準第14による。）

[P] =取りこわし工事費

曳家工事において撤去が必要となる基礎等の取りこわし工事費で、積算基準第4により積算する。

$$P = (P_1 + P_2) \times (1 + h_2)$$

P<sub>1</sub>:解体工事費

P<sub>2</sub>:運搬費

h<sub>2</sub>:取りこわし工事費に対する共通仮設費率（数量積算基準第14による。）

※ 取りこわしの共通仮設費は、必要な場合のみ計上する

[R] =諸経費率（数量積算基準第15による。）

[B<sub>7</sub>] =新設すべき建築設備工事費（諸経費を含む）

B<sub>7</sub>=推建費計算書〔13〕建築設備工事費のうち、移設不可能なため新設する必要がある工費費

[P<sub>3</sub>] =廃材処分費

P<sub>3</sub>=取りこわし工事に伴う廃材処分費

[H] =法令改善費の運用益損失額（積算基準第5により積算する。）

[S] =推定再建築費（ただし、建築設備工事、建物附随工作物工事を除く。）

[K] =曳家劣化補償率

曳家劣化補償率は、次式により算出する。ただし、耐用年数満期前5年より満期までの間は一律の率とする。

なお、次式による曳家劣化補償率表は別紙1のとおりとする。

$$\text{曳家劣化補償率} = (1 - 0.8 \times \text{経過年数} / \text{標準耐用年数又は実耐用年数}) \times 0.06$$

(小数点以下4位四捨五入)

## 標準耐用年数曳家劣化補償率表(木造建物)

k = 6.0%

経過年数	1等級	2等級	3等級	4等級	5等級	経過年数	3等級	4等級	5等級
	20年	35年	48年	60年	70年		48年	60年	70年
0	0.060	0.060	0.060	0.060	0.060	36	0.024	0.031	0.035
1	0.058	0.059	0.059	0.059	0.059	37	0.023	0.030	0.035
2	0.055	0.057	0.058	0.058	0.059	38	0.022	0.030	0.034
3	0.053	0.056	0.057	0.058	0.058	39	0.021	0.029	0.033
4	0.050	0.055	0.056	0.057	0.057	40	0.020	0.028	0.033
5	0.048	0.053	0.055	0.056	0.057	41	0.019	0.027	0.032
6	0.046	0.052	0.054	0.055	0.056	42	0.018	0.026	0.031
7	0.043	0.050	0.053	0.054	0.055	43	0.017	0.026	0.031
8	0.041	0.049	0.052	0.054	0.055	44	0.016	0.025	0.030
9	0.038	0.048	0.051	0.053	0.054	45	0.016	0.024	0.029
10	0.036	0.046	0.050	0.052	0.053	46	0.016	0.023	0.028
11	0.034	0.045	0.049	0.051	0.052	47	0.016	0.022	0.028
12	0.031	0.044	0.048	0.050	0.052	48	0.016	0.022	0.027
13	0.029	0.042	0.047	0.050	0.051	49		0.021	0.026
14	0.026	0.041	0.046	0.049	0.050	50		0.020	0.026
15	0.024	0.039	0.045	0.048	0.050	51		0.019	0.025
16	0.022	0.038	0.044	0.047	0.049	52		0.018	0.024
17	0.022	0.037	0.043	0.046	0.048	53		0.018	0.024
18	0.022	0.035	0.042	0.046	0.048	54		0.017	0.023
19	0.022	0.034	0.041	0.045	0.047	55		0.016	0.022
20	0.022	0.033	0.040	0.044	0.046	56		0.015	0.022
21		0.031	0.039	0.043	0.046	57		0.015	0.021
22		0.030	0.038	0.042	0.045	58		0.015	0.020
23		0.028	0.037	0.042	0.044	59		0.015	0.020
24		0.027	0.036	0.041	0.044	60		0.015	0.019
25		0.026	0.035	0.040	0.043	61			0.018
26		0.024	0.034	0.039	0.042	62			0.017
27		0.023	0.033	0.038	0.041	63			0.017
28		0.022	0.032	0.038	0.041	64			0.016
29		0.020	0.031	0.037	0.040	65			0.015
30		0.019	0.030	0.036	0.039	66			0.015
31		0.017	0.029	0.035	0.039	67			0.015
32		0.017	0.028	0.034	0.038	68			0.015
33		0.017	0.027	0.034	0.037	69			0.015
34		0.017	0.026	0.033	0.037	70			0.015
35		0.017	0.025	0.032	0.036				

注1) 補償率 =  $(1 - 0.8 \times \text{経過年数} / \text{標準耐用年数}) \times 0.06$  [小数点第4位四捨五入]

2) 耐用年数満期の前5年より満期までの間は、補償率を一律とする。

3) 実耐用年数による場合は、上式の「標準耐用年数」を「実耐用年数」に読み替えて補償率を算出する。



別記ロ

建物現価率表(木造建物)

(単位:%)

経過年数	1等級	2等級	3等級	4等級	5等級	経過年数	3等級	4等級	5等級
	20年	35年	48年	60年	70年		48年	60年	70年
0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	36	40.0	52.0	58.9
1	96.0	97.7	98.3	98.7	98.9	37	38.3	50.7	57.7
2	92.0	95.4	96.7	97.3	97.7	38	36.7	49.3	56.6
3	88.0	93.1	95.0	96.0	96.6	39	35.0	48.0	55.4
4	84.0	90.9	93.3	94.7	95.4	40	33.3	46.7	54.3
5	80.0	88.6	91.7	93.3	94.3	41	31.7	45.3	53.1
6	76.0	86.3	90.0	92.0	93.1	42	30.0	44.0	52.0
7	72.0	84.0	88.3	90.7	92.0	43	28.3	42.7	50.9
8	68.0	81.7	86.7	89.3	90.9	44	26.7	41.3	49.7
9	64.0	79.4	85.0	88.0	89.7	45	25.0	40.0	48.6
10	60.0	77.1	83.3	86.7	88.6	46	23.3	38.7	47.4
11	56.0	74.9	81.7	85.3	87.4	47	21.7	37.3	46.3
12	52.0	72.6	80.0	84.0	86.3	48	20.0	36.0	45.1
13	48.0	70.3	78.3	82.7	85.1	49		34.7	44.0
14	44.0	68.0	76.7	81.3	84.0	50		33.3	42.9
15	40.0	65.7	75.0	80.0	82.9	51		32.0	41.7
16	36.0	63.4	73.3	78.7	81.7	52		30.7	40.6
17	32.0	61.1	71.7	77.3	80.6	53		29.3	39.4
18	28.0	58.9	70.0	76.0	79.4	54		28.0	38.3
19	24.0	56.6	68.3	74.7	78.3	55		26.7	37.1
20	20.0	54.3	66.7	73.3	77.1	56		25.3	36.0
21		52.0	65.0	72.0	76.0	57		24.0	34.9
22		49.7	63.3	70.7	74.9	58		22.7	33.7
23		47.4	61.7	69.3	73.7	59		21.3	32.6
24		45.1	60.0	68.0	72.6	60		20.0	31.4
25		42.9	58.3	66.7	71.4	61			30.3
26		40.6	56.7	65.3	70.3	62			29.1
27		38.3	55.0	64.0	69.1	63			28.0
28		36.0	53.3	62.7	68.0	64			26.9
29		33.7	51.7	61.3	66.9	65			25.7
30		31.4	50.0	60.0	65.7	66			24.6
31		29.1	48.3	58.7	64.6	67			23.4
32		26.9	46.7	57.3	63.4	68			22.3
33		24.6	45.0	56.0	62.3	69			21.1
34		22.3	43.3	54.7	61.1	70			20.0
35		20.0	41.7	53.3	60.0				

注: 現価率=(1-0.8×経過年数/標準耐用年数) [小数点第4位四捨五入して百分率にて表示]

# 木造建物〔I〕調査表

様式第1

所在地						整理番号		
建物所有者				電話	調査年月日		年 月 日	
法人代表者					請負者			
所有者住所						調査員		
構造概要						建築年月	年 月	
建物面積	1階床面積	2階床面積	延床面積	用途	〔確認資料〕 ( )			
	. m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>		経過年数	年		
仮設	外壁面数			シート張要否	その他			
基礎	種類		基礎天端幅	地上高	仕上げ	その他		
軸部	柱径		柱長	1階 2階	柱の材種	その他		
屋根	屋根形状		軒出		傍軒出	屋根勾配	仕上材種	
外壁	外壁周長	1階 2階	壁高	1階 2階	仕上材種	その他		
内壁・床・天井	各室別の仕上げ材については図面参照							
開口部〔建具〕	サ ツ シ ユ 窓	種類	数量 (m)		その他〔玄関・出窓等〕	種類	数量	
	木 製 建 具	種類	数量 (枚)					
	種類 (名称)	形状寸法			数量	備考		



造 作						
樋	軒樋の 形状寸法		竪樋の 形状寸法		材質	
電気設備	総数量		照明器具 の種類		その他	
ガス設備	ガス 種類		ガス栓数		その他	
給水・給湯設備	水栓数		配管の種類		管径	その他
排水設備	排水管 の種類		形状寸法 (管径)		配管の 延長	
	枳の 種類		形状寸法 (大きさ)		枳の 数量	
衛生設備	種別(名称)		規格寸法		数量	備考
厨房設備	種別(名称)		規格寸法		数量	備考
その他の設備	種別(名称)		規格寸法		数量	備考
建物附随工作物	種類(名称)		形状寸法		数量	備考

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とし、必要に応じ記載項目を追加する。











# 木造建物〔I〕数量計算書〔金属製建具〕

様式第5

種類	建具No.	数量	面積	面積	特記	建具No.	数量	面積	面積	特記
	計						計			
	計						計			
	計						計			
建具No.	名称	形状寸法等			数量	面積	特記			

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とし、必要に応じ記載項目を追加する。

木造建物〔I〕数量計算書〔木製建具〕

様式第6

種類	建具 No	数量	面積	建具 No	数量	面積	建具 No	数量	面積
フラッシュ戸									
	計			計			計		
ガラス戸(窓)									
	計			計			計		
障子									
	計			計			計		
フスマ									
	計			計			計		
その他									
	計			計			計		

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とし、必要に応じ記載項目を追加する。

# 木造建物〔I〕数量計算書〔その他〕

様式第7

工種				
単価名称	形状寸法等	数量	備考(特記事項)	
工種				
単価名称	形状寸法等	数量	備考(特記事項)	
工種				
単価名称	形状寸法等	数量	備考(特記事項)	
工種				
単価名称	形状寸法等	数量	備考(特記事項)	

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とし、必要に応じ記載項目を追加する。



様式第 8

	整理番号	図面番号																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">所在地</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">所有者住所</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">所有者</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">構造概要</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">構造</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">基礎</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">屋根</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">外壁</td> <td></td> </tr> </table>			所在地		所有者住所		所有者		構造概要		構造		用途		基礎		屋根		外壁	
所在地																					
所有者住所																					
所有者																					
構造概要																					
構造																					
用途																					
基礎																					
屋根																					
外壁																					
		図面名称	縮尺																		
		調査年月日	年 月 日																		
		請負者																			
		資格名称・作成者	印																		

様式第9

所在地	
所有者住所	
所有者	

整理番号

図面番号

図面名称	縮尺
調査年月日	年 月 日
請負者	
資格名称・作成者	印

# 木造建物〔I〕推定再建築費計算書

様式第10

所在地		調査番号		棟記号		
建物所有者		電話	積算年月日		年 月 日	
法人代表者			採用単価		年度	
所有者住所		用途（現況）				
構造概要		用途（建築時）				
柱の材種	品等	柱の分布	木材費区分			
建物面積	1階床面積 m <sup>2</sup>	2階床面積 m <sup>2</sup>	延床面積 m <sup>2</sup>	労務費区分		
直接工事費〔1〕～〔12〕の合計〔A〕	〔13〕建築設備 諸経費を含まない設備〔B〕 諸経費を含む設備〔C〕		〔14〕建物附属工作物〔D〕	その他の工事費〔E〕		
工種	計 算 内 訳				直接工事費	
〔1〕仮設工事費					小 計	
延床面積 A		規模補正率 B	建物形状補正率 C		仮設工事面積 A×B×C	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単 価	仮設工事面積	金額
〔2〕基礎工事費					小 計	
①-a 布基礎					① 計	
面積区分	用途	略記号	1階床面積 A	基礎率 B	基礎長 A×B	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単 価	基礎長計	金額
①-b 布基礎仕上げ						
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単 価	基礎外周長	金額
② 束石					② 計	
1階床面積 A		束無面積 B	A - B = C	面積区分	基礎率 D	束石数量 C×D
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単 価	束石数量計	金額





② 労務費 (大工手間等)						② 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	延床面積	金 額	
〔4〕 屋根工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	施工面積	金 額	
〔5〕 外壁工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	施工面積	金 額	
〔6〕 内壁工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	施工面積	金 額	
〔7〕 床工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	数 量	金 額	
〔8〕 天井工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	施工面積	金 額	

〔9〕 開口部工事費						小 計	
① 金属製建具						① 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	数 量	金 額	
② 木製建具						② 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	数 量	金 額	
③ その他						③ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	数 量	金 額	
〔10〕 造作工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	数 量	金 額	
〔11〕 樋工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	一階床面積	金 額	
〔12〕 塗装工事費						小 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形 状 寸 法	単 位	単 価	延床面積	金 額	



[13] 建築設備工事費						小計	
① 電気設備						① 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
② ガス設備						② 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
③ 給水・給湯設備						③ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
④ 排水設備						④ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
⑤ 衛生設備						⑤ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	
⑥ 厨房設備						⑥ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額	

⑦ その他設備					⑦ 計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額
〔14〕建物附随工作物工事費					小計	
出典 (コード番号)	単価名称	形状寸法	単位	単価	数量	金額

注 用紙の大きさは、日本工業規格A列4判縦とし、必要に応じ記載項目を追加する。

# 建物移転料計算書

所有者氏名		調査番号		A 棟		B 棟		備考	
区分	内 容	番 号	計 算 式 等	年	年	年	年		
基 本 事 項	1 階床面積			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
	2 階床面積			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
	延床面積			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
	建物の用途		構造・用途						
	建築年度								
	標準耐用年数	実耐用年数	(1)	(2)	年	年	年	年	
	経過年数	残耐用年数	(3)		年	年	年	年	
	移転工法								
	建 築	建築工事費	(4)	木造:木造建物〔1〕推定再建築費計算書の〔1〕～〔12〕の合計 非木造:(大科目)1.直接仮設～(大科目)5内部仕上の合計 曳家・改造工法の場合は、各純工事費〔曳家の場合は(A34)〕					
		建築設備工事費	(5)	諸経費を含まない建築設備工事費〔曳家の場合は(A35)〕					
		建築設備工事費	(6)	諸経費を含む建築設備工事費〔曳家の場合は(A36)〕					
		建物附属工作物工事費	(7)	〔曳家の場合は(A37)〕					
		その他の工事費	(8)	〔曳家の場合は(A38)〕					
		直接工事費	(9)	(4) + (5) + (7) + (8)					
		共通仮設費率	(10)	木造:3%、非木造:〔(9) + (16)〕に対する共通仮設費率 (除却の建物は(16)のみ) (2棟以上の場合は合計額に対する率)	%		%		A～B棟の〔(9) + (16)〕計 円
		共通仮設費	(11)	木造:(9) × 3%、非木造:(9) × (10)					
		建築純工事費	(12)	(9) + (11)					
		取 り こ わ し	解体工事費	(13)	(B1)				
	運搬費		(14)	(B2)					
	廃材処分費		(15)	(B3)					
	直接工事費		(16)	(13)					
共通仮設費率	(17)		木造:3%、非木造:〔(9) + (16)〕に対する共通仮設費率 (2棟以上の場合は合計額に対する率)	%		%		A～B棟の〔(9) + (16)〕計 円	
共通仮設費	(18)		木造:(16) × 3%、非木造:(16) × (17)						
純 工 事 費	取りこわし純工事費	(19)	(14) + (16) + (18)						
	純工事費	(20)	(12) + (19) (除却の建物については(19)のみ 純工事費として計上しない)						
	諸経費率	(21)	(20)に対する諸経費率(2棟以上の場合は合計額に対する率)	%		%		A～B棟の(20)計 円	
再 築 工 法	建築純工事費	(22)	(12)						
	諸経費	(23)	(22) × (21)						
	推定再建築費	(24)	(22) + (23) + (6)						
	再築補償率	(25)	(1)又は(2)又は(3)に対する再築補償率						
	再築工事費	(26)	(24) × (25)						
	取りこわし純工事費	(27)	(19)						
	諸経費	(28)	(27) × (21)						
取りこわし工事費	(29)	(27) + (28) + (15)							
合 計	(30)	(26) + (29)							
曳 家 工 法	建築純工事費	(31)	(12)						
	諸経費	(32)	(31) × (21)						
	曳家工事費	(33)	(31) + (32) + (6)						
	取りこわし純工事費	(34)	(19)						
	諸経費	(35)	(34) × (21)						
取りこわし工事費	(36)	(34) + (35) + (15)							
劣化補償額	(37)	(A45)							
合 計	(38)	(33) + (36) + (37)							
改 造 工 法	建築純工事費	(39)	(12)						
	諸経費	(40)	(39) × (21)						
	改造工事費	(41)	(39) + (40) + (6)						
除 却 工 法	取りこわし純工事費	(42)	(19)						
	諸経費	(43)	(42) × (21)						
	取りこわし工事費	(44)	(42) + (43) + (15)						
	現在価値額	(45)	(C15)						
合 計	(46)	(44) + (45)							
補 償 額	移転工事費	(47)	(30)又は(38)又は(41)又は(46)						
	法令改善費の運用益損失額	(48)							
	消費税相当額	(49)	〔(47) + (48) - (45)〕 × 消費税率						
	発生材価額	(50)							
	移転補償額	(51)	(47) + (48) + (49) - (50)						



# A 曳家工事費計算書

所有者氏名		調査番号		計 算 式 等		A 棟		B 棟		備考	
区分	内 容	番号	木 造・非木造(S造)	非 木 造(RC造)							
曳家工事費	延床面積	(A1)			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>				
	基本工事率	m <sup>2</sup> 当り曳家基本工事費	(A2)	構造により区分							
		加	規模による加減率	(A3)							
			建物平面形状による加算率	(A4)			角		角		
			曳距離・工程による加算率	(A5)			m		m		
		算	回転による加算率	(A6)	構造により区分		度		度		
			高低差による加算率	(A7)			m		m		
			基礎が重なる場合の加算率	(A8)			区分		区分		
		障害による加算率	(A9)								
		合 計	(A10)	(A3)~(A9)までの合計							
曳家基本工事費	(A11)	(A2) × [ 1 + (A10) ] × (A1)									
補修工事	基礎工事費	基礎杭加算率	(A12)	基礎杭が重なる場合							
		基礎工事費	(A13)	基礎工事費		基礎杭部分工事 × [ 1 + (A12) ]					
	仮設工事費	(A14)	1階部分の仮設工事費		水盛り方費のみ						
	新設すべき工事費	外 壁	(A15)	ブロック下地・基礎下地の仕上							
		内 壁	(A16)	"							
	床	(A17)	モルタル床等移設不可能なもの		コンクリート叩のない土間等に計上						
	外壁補修工事費	(A18)	[外壁工事費 - (A15)] × 外壁補修率								
	内壁補修工事費	(A19)	[内壁工事費 - (A16)] × 内壁補修率								
	床補修工事費	(A20)	[1階床工事費 - (A17)] × 0.40								
	補修工事費	(A21)	(A13) ~ (A20)までの合計								
整地工事	掘削・埋戻し工事費(手廻り部分)	工事単価	(A22)			円/m <sup>2</sup>		円/m <sup>2</sup>			
		面積	(A23)			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
		工事費	(A24)			(A22) × (A23)					
	掘削・埋戻し工事費(機械廻り部分)	工事単価	(A25)			円/m <sup>2</sup>		円/m <sup>2</sup>			
		面積	(A26)			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
		加算率	(A27)	軟弱地盤による加算率							
	工事費	(A28)	(A25) × (A26) × [ 1 + (A27) ]								
	その他特殊工事費	土留工事単価	(A29)			円/m		円/m			
		掛延長	(A30)			m		m			
		別途加算工事費	(A31)								
工事費	(A32)	(A29) × (A30) + (A31)									
整地工事費等合計	(A33)	(A24) + (A28) + (A32)									
曳家純工事費	(A34)	(A11) + (A21) + (A33)									
劣化補償額	新設すべき建築設備工事費	(A35)	諸経費を含まない建築設備工事費								
		(A36)	諸経費を含む建築設備工事費								
	新設すべき建物附随工作物工事費	(A37)									
	新設すべきその他の工事費	(A38)									
建築工事費	(A39)	木造建物[ 1 ]推定再建築費計算書の[1]~[12]の合計									
共通仮設費	(A40)	(A39) × 3%									
純工事費計	(A41)	(A39) + (A40)									
諸経費率	(A42)	(A41)に対する諸経費率(2棟以上の場合は合計額に対する率)		%		%		A~B棟の(A41)計円			
推定再建築費(建築設備、建物附随工作物除く)	(A43)	(A41) × [ 1 + (A42) ]									
曳家劣化補償率	(A44)			%		%					
曳家劣化補償額	(A45)	(A43) × (A44)									









### C 建物現在価額計算書

所有者氏名		調査番号					
区分	内 容	番号	計 算 式 等		A 棟	B 棟	備 考
基	延 べ 床 面 積				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	経 過 年 数	標準耐用年数又は 実 耐 用 年 数			年	年	
本 項	建 築	建 築 工 事 費	(C1)	木 造:木造建物〔1〕推定再建築費計算書の〔1〕～〔12〕の合計 非木造:(大科目)1.直接仮設～(大科目)5.内部仕上の合計			
		建 築 設 備 工 事 費	(C2)	諸経費を含まない建築設備工事費			
			(C3)	諸経費を含む建築設備工事費			
		建 物 附 随 工 作 物 工 事 費	(C4)				
		そ の 他 の 工 事 費	(C5)				
		直 接 工 事 費 (諸経費を含む建築設備工事費を除く)	(C6)	(C1) + (C2) + (C4) + (C5)			
		共 通 仮 設 費 率	(C7)	木 造:3%、非木造:(C6)に対する共通仮設費率 (2棟以上の場合は合計額に対する率)	%	%	A～B棟の(C6)計 算
		共 通 仮 設 費 額	(C8)	木 造:(C6) × 3%、非木造:(C6) × (C7)			
		建 築 純 工 事 費	(C9)	(C6) + (C8)			
		諸 経 費 率	(C10)	(C9)に対する諸経費率(2棟以上の場合は合計額に対する率)	%	%	A～B棟の(C9)計 算
補 償 額	建 築 純 工 事 費	(C11)	(C9)				
	諸 経 費 額	(C12)	(C11) × (C10)				
	推 定 再 建 築 費	(C13)	(C11) + (C12) + (C3)				
	建 物 現 価 率	(C14)					
	現 在 価 額	(C15)	(C13) × (C14)				

## 別添4 木造建物〔I〕品等等区分表

第1 木造建物〔I〕調査算定要領第26（軸部工事費）の軸部木材費及び労務費については、次によるものとする。

1 軸部木材費の単価適用における木材の等級、分布タイプの判断は、次表によって行うものとする。

### ・木材等級判断基準表

等級	判断基準 〔主たる居室（部屋）の柱〕
特1	主としてヒノキの無節、又はこれら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	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が使用されているもの
2	主としてヒノキの小節、米ヒバの上小節、スギの上小節、又はこれらと同等のものが使用されているもの
3	主として米梅の無節、ヒノキの1等、米ヒバの1等、又はこれらと同等のものが使用されているもの
4	主として米梅の上小節、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	主として米梅の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

\* 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でも仕上げの程度の高い部屋をいう。

### ・分布タイプ

分布タイプ	適用区分
〔A〕	高級な柱を使用した部屋が大部分を占める建物
〔B〕	A、C以外の建物
〔C〕	高級な柱を使用した部屋が一部しかない建物

2 労務費（大工手間等）の単価適用における用途区分の判断は、次表によって行うものとする。

区分	専用住宅・共同住宅	店舗・事務所	工場・倉庫
〔I〕	木材品等の1又は2等級を使用し柱に背割り、面取り等が施されており、かつ、構造及び屋根の形状（入母屋）が複雑であり、内部造作等（欄間、付鴨居、額縁、長押等）の仕上げも含めて全体的に極めて丁寧に施工されている建物	建物外部の形状及び内部の間取り等が複雑であり、また細かく区分されており、かつ、床、内壁、天井等についても複雑な構造であり全体的に極めて丁寧に施工されている建物	建物外部の形状は複雑であるが、内部の間取り等は多くなく、床、内壁、天井等が施工されている建物
〔II〕	木材品等の2又は3等級を使用しており、区分IとIIIの中間に該当する建物	区分IとIIIの中間に該当する建物	区分IとIIIの中間に該当する建物

区分	専用住宅・共同住宅	店舗・事務所	工場・倉庫
(Ⅲ)	木材品等の2、3又は4等級を使用されており、次の事項に該当する建物 ①建物外部の形状が6面以内で、比較的整形に近い建物 ②屋根の形状が切り妻、寄せ棟等で一般的なもの ③建物内部の間取り等が6帖又は4.5帖程度であって、住宅としては一般的な間取りであるもの ④付鴨居、額縁、長押等が一部の部屋に施工されているもの ⑤全体的な施工の丁寧さが通常であるもの	建物の平面形状等及び仕上げ等も標準的な店舗・事務所 ①建物外部の形状が6面以内で、比較的整形に近い建物 ②屋根の形状が切り妻、寄せ棟等で一般的なもの ③内部の間取りが比較的大きなもの ④床、内壁、天井等の仕上げが一般的なもの ⑤全体的な施工の丁寧さが、通常であるもの	建物の平面形状等及び仕上げ等も標準的な工場・倉庫 ①建物外部の形状が6面以内で、比較的整形に近い建物 ②屋根の形状が切り妻、寄せ棟等で一般的なもの ③内部の間取りが比較的大きなもの ④床、内壁、天井等の仕上げが一般的なもの ⑤全体的な施工の丁寧さが通常であるもの
(Ⅳ)	木材品等の3、4又は5等級を使用されており、区分ⅢとⅤの中間に該当する建物	区分ⅢとⅤの中間に該当する建物	区分ⅢとⅤの中間に該当する建物
(Ⅴ)	木材品等の4又は5等級を使用されており、建物外部の形状が整形で、かつ、内部の間取りが極めて単純な建物 【参考】建物延床面積70㎡程度の貸家又は2DK程度の部屋が連続する共同住宅等	床、内壁、間仕切り壁、天井等のいずれも施工されていない建物 【参考】上記の各部位については、借家人等が施工されている場合	床、内壁、間仕切り壁、天井等のいずれも施工されていないもの

第2 木造建物〔Ⅰ〕調査算定要領第27（屋根工事費）の単価については、次によるものとする。

屋根工事費の日本瓦葺及び洋瓦葺の単価適用における品等用途区分の判断は、屋根形状（棟＝役物の多さ）等によって判断するものとする。

第3 木造建物〔Ⅰ〕調査算定要領第32（開口部〔金属製建具〕工事費）の単価適用については、次によるものとする。

・玄関アルミドア、玄関アルミ引戸

種類（ドア・引戸・袖及びランマの有無）、形状寸法、品等（上・中・並）を認定して適用する。

・アルミサッシ

種類、大きさの区分により次表によって行うものとする。

・サッシの種類

表示記号	種類
AB	雨戸無し
AC	雨戸有（鏡板付）
AD	雨戸有（鏡板無）
AE	面格子付



・サッシの大きさ

区分	サッシの大きさ	備 考
I	幅 1.36m × 高 0.76m 又は 幅 0.91m × 高 1.06m より小さいもの	内法面積がおおむね 1.00 m <sup>2</sup> 未満
II	幅 1.36m × 高 0.76m 又は 幅 0.91m × 高 1.06m を超えるもの	内法面積がおおむね 1.00 m <sup>2</sup> 以上

第4 木造建物〔I〕調査算定要領第33（開口部〔木製建具〕工事費）の単価適用については、次によるものとする。

・木製建具区分表

大区分	区 分	種 類
フラッシュ戸	フラッシュ戸	無地・額入り・ガラス入り
	戸襖	縁付き・縁なし
ガラス戸	水腰ガラス戸	棧なし一枚ガラス入り
	腰付きガラス戸	棧入りガラス入り・束立ガラス入り・束立腰板入り
格子戸 (板戸)	ガラス入り格子戸	格子戸
	吹き抜け格子戸	
障子	水腰障子	無地・額入り
	腰付障子	ガラス入り
襖	縁付き襖	縁付き
	縁なし襖	縁なし

・木製建具大きさ区分表

大きさの区分	建具の大きさ
I	幅 0.900m・0.680m×高さ 1.800m 程度のもの
II	幅 0.900m・0.680m×高さ 1.360m 程度のもの
III	I及びII以下のもの

・木製建具品等判定基準表

種 別	品 等	該当種類及び判定基準
フラッシュ戸	上	鏡板が銘木・シナ・メラミン化粧・ポリエステル合板であり、額入り（化粧）等で主として注文品のものが多数を占める場合
	中	鏡板がシナ・プリント・ポリエステル合板であり、額入り等で規格品、注文品が半々程度を占める場合
	並	上、中以外のもの（主として規格品）
ガラス戸	上	框（カマ）の材質が米ヒノキ以上であって、かつ、框が大きく、形状が極上等で主として注文品のものが多数を占める場合
	中	材質が米スギ・スプルスであって、かつ、框の大きさ及び形状が一般的なもので規格品、注文品が半々程度を占める場合
	並	上、中以外のもの（主として規格品）
格子戸		材質がヒノキ・スギ材（赤味）等で、かつ、化粧格子（吹抜け・吹抜け木連・子持等）で注文品のものが多数を占める場合
(雨戸)		鏡板がラワン合板の雨戸

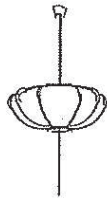
種 別	品 等	該当種類及び判定基準
障子	上	材質がヒノキ・スギ材（赤味）であって、種類が水腰雪見・腰付横繁めがね・腰付堅繁吾妻・腰付堅繁額入等で主として注文品のものが多数を占める場合
	中	材質が米ヒノキ・米スギ・スプルスであって、種類が水腰横（堅）繁無地・腰付荒組無地・腰付横（堅）繁無地等で規格品、注文品が半々程度を占める場合
	並	上、中以外のもの（主として規格品）
襖	上	枠縁の材質がスギ材で一寸太縁程度で、かつ、艶消し（黒漆塗等）仕上げされており、襖紙は更紗織、本鳥ノ子程度のもので主として注文品が多数を占める場合
	中	枠縁の材質がスギ材等の一般的なもので、襖紙は上鳥ノ子又は景勝程度のもので規格品、注文品が半々程度を占める場合
	並	上、中以外のもの（主として規格品）

第5 木造建物〔I〕調査算定要領第37（建築設備工事費）第一号（電気設備工事費）の単価適用については、次によるものとする。

電灯設備（住居系、事務所系、工場系）の品等区分については、次を参考として判断するものとする。

\*住居系の照明器具の品等（上・中・並）は、当該建物の主たる屋室（客間等）に設置されている器具等下図を参考として判断するものとする。

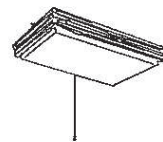
上



32W140W蛍光灯  
和紙入りプラスチックセード

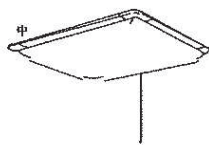


20W蛍光灯4灯  
アクリルカバー プラスチック本体



20Wルミクリスタル蛍光灯4灯  
アクリルカバー乳白・木製枠

中



20W蛍光灯4灯  
アクリルカバー プラスチック枠

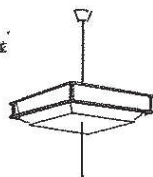


60W電球ボールランプ3灯  
和紙入りアクリルセード  
本竹飾り

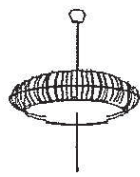


40W132W高演色球蛍光灯4灯  
白木 アクリル乳白

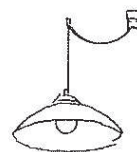
並



30W132W蛍光灯  
乳白プラスチックセード・木製枠

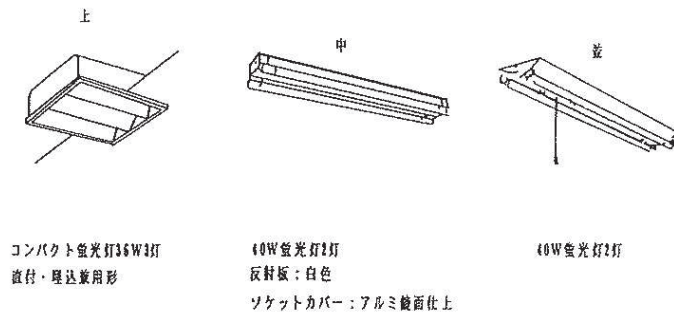


32W140W蛍光灯  
プラスチックひご飾り

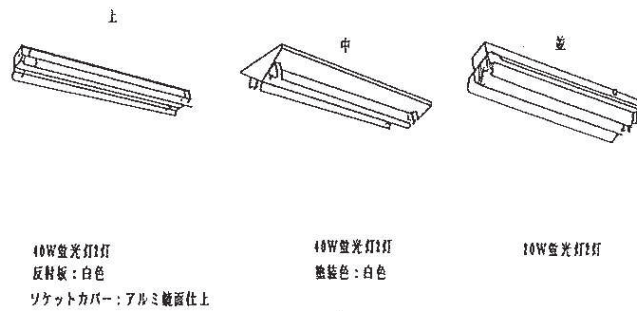


100Wボールランプ  
鋼板飾 アルミ色銀地硝子

\* 事務所系の照明器具の品等は、下図を参考として判断するものとする。



\* 工場系の照明器具の品等は、下図を参考として判断するものとする。



第6 木造建物〔I〕調査算定要領第38（建物附属工作物）の単価については、次によるものとする。  
木造物置の単価適用における品等の判断は、次表によって判断するものとする。

区分	上	中	並
基礎	C B布	束石	掘立
土台	105×105	105×105	—
柱	105×105	105×105	105×105
屋根	厚型スレート瓦葺	カラー鉄板平板葺	カラー鉄板波板葺
外壁	羽目板葺	内外装珞珞成型材張	カラー鉄板波板葺
床	板張（板厚15）	土間コンクリート	土間



《参考資料》

部位別木材使用材基準表 [関東・中部・近畿・中国・四国・九州]

大区分	構造材				造作材		羽柄材
	柱材	下層横架材	上層横架材	小屋組材	構造補助材	仕上げ材	
部位名	通柱・構造柱 造作柱・化粧柱 半柱	土台・火打土台 大引・床束・根太	軒桁・妻梁 大梁(化粧梁) 梁・床梁・胴差	屋根束・母屋 棟木・谷木・隅木 垂木	間柱・筋違・窓台 まぐさ	回り縁・付け脚居 長押・敷居・脚居 額縁・三方枠 畳寄・巾木・框	野地板・胴縁 野縁
木呼称	正角材	正平角材	平角材	正平角材	平割材	平割材	正角材
木材品等	特1	ヒノキ 無節	マツ 1等	スギ 1等 ヒノキ 1等	スギ 1等 スギ 1等	ヒノキ 上小節	ヒノキ 1等 ラワン 合板
	1	スギ 無節 ヒノキ 上小節	同上	同上	同上	同上	同上
	2	ヒノキ 小節 ヒノキ 上小節 スギ 上小節	同上	同上	同上	スギ 上小節	スギ 1等 ラワン 合板
	3	米梅 無節 ヒノキ 1等 ヒノキ 1等	同上	同上	同上	米梅 上小節 スギ 1等	同上
	4	米梅 上小節 ヒノキ 2等 スギ 1等	同上	同上	同上	スギ 1等	同上
5	米梅 1等 スギ 2等	同上	同上	同上	米梅 1等	同上	