木造建物調査積算要領〔軸組工法〕

第１章　総　　則

（適用範囲）

第１条　この要領は、建物移転料算定要領（以下「建物算定要領」という。）第３条第１項に係る軸組工法により建築されている木造建物（同条第２項に係る工法により建築されているものを含む。）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〕の調査及び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。

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、用途及び建築工法

（調査の方法）

第４条　建物調査は、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。これらの調査内容等は、様式集様式第２９号により作成するものとする。

（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。

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。

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等の面数は除く。）

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。

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とする。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

一〇　仕上げ

一一　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。

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。
一　屋根形状（切妻、寄棟、入母屋等）
二　軒出及び傍軒出
三　屋根勾配
四　仕上材種
五　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。
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。
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
四　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。
一　各室の仕上材種
二　畳の材種及び数量（帖数）
三　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。

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。

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　雨戸の有無及び鏡板の有無

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。

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。

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成部材を除く。）

二　形状寸法

三　数量

四　その他必要な事項

（樋の調査）

第１７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、竪樋、谷樋、集水器別）

二　材質

三　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。

一　電気設備

ア　電灯、コンセント、スイッチ及び分電盤の設置位置

イ　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）

ウ　数量

エ　照明器具の種類

オ　その他必要な事項

二　ガス設備

ア　都市ガス又はプロパンガスの別

イ　配管の位置

ウ　ガス管の種類、規格及び延長

エ　ガス栓の規格及び数量

オ　その他必要な事項

三　給水・給湯設備

㈠　建物内

ア　給水・給湯の水栓（蛇口）の設置位置

イ　水栓の種類及び規格

ウ　水栓の数量（外水栓を除く。）

エ　その他必要な事項

㈡　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、規格及び延長

エ　水栓の数量

オ　その他必要な事項

㈢　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、規格寸法及び数量

ウ　排水管の延長

エ　その他必要な事項

五　衛生設備

ア　種類（浴槽、洗面台、便器等）

イ　規格寸法

ウ　数量

エ　その他必要な事項

六　厨房設備

ア　種類（流し台、調理台等）

イ　規格寸法

ウ　数量

エ　その他必要な事項

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

エ　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。

一　種類（テラス、ベランダ等）

二　設置位置

三　形状寸法

四　数量

五　その他必要な資料

（石綿含有建材の調査）

第２０条　第２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、様式集様式第２０－１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。

（写真撮影等）

第２２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

次の箇所を撮影する。

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

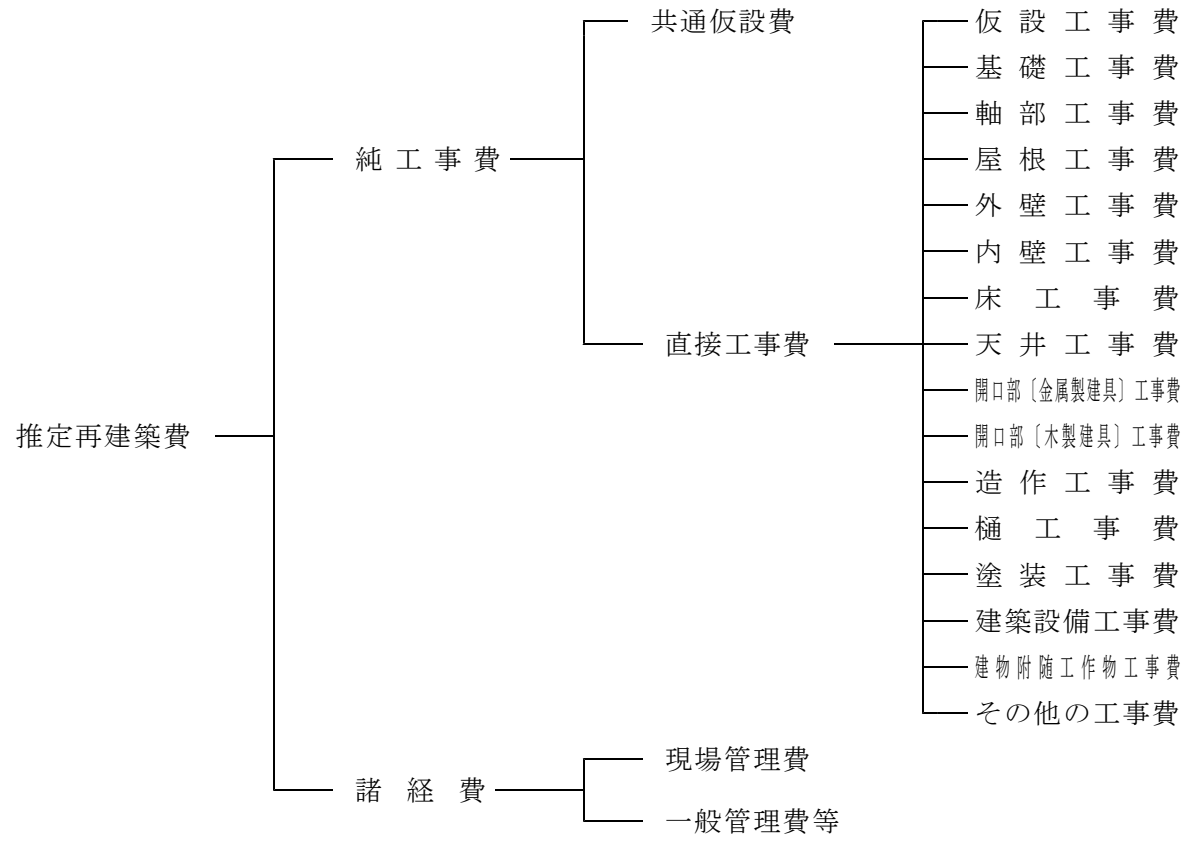
二　写真台帳

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２３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。

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

二　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

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２４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。

一　物件移転等標準書の単価

二　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

三　前２号に掲載のない単価については、調査職員と協議のうえ、市場調査により求めるものとする。

（数量積算）

第２５条　建物の部位別の工事費の算定は、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２６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。

一　数量計算の集計は、木造建物建築直接工事費計算書（様式集様式第２２－１号）に計上する項目ごとに行う。

二　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。

三　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２７条　木造建物建築直接工事費計算書（様式集様式第２２－１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による計測値を基に算出した数値とする。

一　建物の延べ床面積は、図面作成基準第６第３項で算出した数値とする。

二　構造材、仕上げ材その他の数量は、前条第２項第二号及び第三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２８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２９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７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７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７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７条第六号で調査し、算出した数値とする。

（軸部工事費）

第３０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３１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３２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３３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３４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９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９による。

（天井工事費）

第３５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３６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３７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３８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３９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４０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４１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 ＝ 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第一号による。

二　ガス設備工事費

ア　都市ガス

各地域の工事費の実態により算出する。

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１８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１８条第三号(ニ)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
＝〔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第三号による。

種類別配管数量及び桝等の数量：第１８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１８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１８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１８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４２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４３条　第２８条から第４２条までに掲げる工事以外の工事費は、第２８条から第４２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４４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２８条から第４３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４５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２４条第二号及び第三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２３条第２項第二号及び第三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４６条　建築直接工事費は、様式集様式第２２－１号により算出するものとする。