

## 6. 劣化度調査 業務報酬算定基準

## 劣化度調査業務報酬算定基準

(一社)茨城県建築士事務所協会  
(平成28年5月)

- 1 この調査業務は、既存建築物について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検し、その結果について、報告書その他の作成を行うものです。
- 2 この業務報酬算定基準は調査報告に必要な図書(設計図又は竣工図、及び竣工後の増改築や各種改修工事に関する図面等)がある場合とします。
- 3 調査は、劣化・損傷、防火、安全に関する事項を重点に目視観察及び打診程度とします。  
使用する機材は、巻尺、下げ振り、クラックスケール、テストハンマー、双眼鏡、カメラ、拡大鏡、鏡、懐中電灯、脚立や折りたたみ梯子などとし、特殊な機器等の使用や特殊な性能試験等は行わないものとします。

### 4 業務報酬の算出

報酬＝直接人件費＋経費＋技術料＋特別経費＋その他の別途加算業務＋消費税

直接人件費：(表1による業務時間数)×(表2による業務比率)× $\alpha$ (難易度)×単価(技師C)

経 費：(直接人件費)×100%

技 術 料：(直接人件費＋諸経費)×20%

特別経費：

- (1)本業務遂行上、特殊な状況により宿泊費・旅費交通費が発生する場合
- (2)その他

その他の別途加算業務：

- (1)復元図の作成
- (2)配置図、平面図、立面図、設備系統図以外の詳細な図面の提出を求められた場合
- (3)外装仕上げや設備機器等の精密調査とそれに伴う足場や専門技術者への調査委託費など
- (4)その他

難易度( $\alpha$ )：1.0～2.0の範囲で下記建物について適宜設定する。

- (1)老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物
- (2)複合建築物で調査が複雑なもの
- (3)その他敷地・構造・避難に関する複合要素或いは難解要素を有する建物

表1 劣化度調査業務 標準人・時間数表(α=1.0の場合)

建物延面積 (㎡)	業務内容						合計				
	受託に伴う準備等	現地及び各種数量調査		添付図面の作成 ※		報告書の作成		報告説明			
500 以下	5.28	建築	12.32	建築	13.86	建築	15.84	建築	2.64	建築	49.94
		電気	4.07	電気	4.07	電気	5.23	電気	0.87	電気	14.24
		機械	4.07	機械	4.07	機械	5.23	機械	0.87	機械	14.24
		計	20.46	計	22.00	計	26.30	計	4.38	合計	78.42
1,000	5.28	建築	14.08	建築	17.60	建築	16.54	建築	2.64	建築	56.14
		電気	5.40	電気	6.75	電気	6.35	電気	1.01	電気	19.51
		機械	5.40	機械	6.75	機械	6.35	機械	1.01	機械	19.51
		計	24.88	計	31.10	計	29.24	計	4.66	合計	95.16
1,500	5.50	建築	16.28	建築	20.46	建築	17.45	建築	2.75	建築	62.44
		電気	7.28	電気	9.15	電気	7.80	電気	1.23	電気	25.46
		機械	7.28	機械	9.15	機械	7.80	機械	1.23	機械	25.46
		計	30.84	計	38.76	計	33.05	計	5.21	合計	113.36
2,000	5.72	建築	18.48	建築	23.32	建築	18.35	建築	2.86	建築	68.73
		電気	8.58	電気	10.82	電気	8.51	電気	1.33	電気	29.24
		機械	8.58	機械	10.82	機械	8.51	機械	1.33	機械	29.24
		計	35.64	計	44.96	計	35.37	計	5.52	合計	127.21
2,500	5.94	建築	20.68	建築	26.18	建築	19.25	建築	2.97	建築	75.02
		電気	9.92	電気	12.55	電気	9.23	電気	1.42	電気	33.12
		機械	9.92	機械	12.55	機械	9.23	機械	1.42	機械	33.12
		計	40.52	計	51.28	計	37.71	計	5.81	合計	141.26
3,000	6.16	建築	22.88	建築	29.04	建築	20.15	建築	3.08	建築	81.31
		電気	11.31	電気	14.36	電気	9.96	電気	1.52	電気	37.15
		機械	11.31	機械	14.36	機械	9.96	機械	1.52	機械	37.15
		計	45.50	計	57.76	計	40.07	計	6.12	合計	155.61
3,500	6.38	建築	25.08	建築	31.90	建築	21.05	建築	3.19	建築	87.60
		電気	12.74	電気	16.20	電気	10.69	電気	1.62	電気	41.25
		機械	12.74	機械	16.20	機械	10.69	機械	1.62	機械	41.25
		計	50.56	計	64.30	計	42.43	計	6.43	合計	170.10
4,000	6.60	建築	27.28	建築	34.76	建築	21.96	建築	3.30	建築	93.90
		電気	14.21	電気	18.11	電気	11.44	電気	1.72	電気	45.48
		機械	14.21	機械	18.11	機械	11.44	機械	1.72	機械	45.48
		計	55.70	計	70.98	計	44.84	計	6.74	合計	184.86
4,500	6.82	建築	29.48	建築	37.62	建築	22.86	建築	3.41	建築	100.19
		電気	15.72	電気	20.05	電気	12.19	電気	1.82	電気	49.78
		機械	15.72	機械	20.05	機械	12.19	機械	1.82	機械	49.78
		計	60.92	計	77.72	計	47.24	計	7.05	合計	199.75
5,000	7.04	建築	31.68	建築	40.48	建築	23.76	建築	3.52	建築	106.48
		電気	17.25	電気	22.04	電気	12.94	電気	1.91	電気	54.14
		機械	17.25	機械	22.04	機械	12.94	機械	1.91	機械	54.14
		計	66.18	計	84.56	計	49.64	計	7.34	合計	214.76

※ 添付図面の作成は、配置図・平面図・立面図・設備系統図をCADデータ化する場合のみ加算する。  
 設備系統図：受変電設備単線結線図(発電設備を含む)・電力幹線系統図・自火報設備系統  
 電話設備系統図・給排水系統図・空調設備系統図

- (注) 1. 建物面積は1棟毎の面積とし、端数は直線補間とします。  
 2. 調査報告に必要な図書(設計図等)がある場合とします。  
 3. 報告書に添付する図面等はA3判とします。  
 4. その他の別途加算業務  
 (1)復元図の作成：表3参照  
 (2)詳細な図面の提出或いは写真の提出、現地立会を求められた場合  
 (3)外装仕上げや設備機器等の精密調査とそれに伴う足場や調査委託費など  
 (4)その他

表2 建物用途別業務比率

	用途	業務比率
1	劇場、映画館又は演芸場	1.6
2	観覧場(屋外觀覧場は除く)公会堂又は集会場	1.6
3	病院又は診療所	1.4
4	ホテル又は旅館	1.6
5	事務所その他これに類するもの	1.2
6	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブ、バー ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店 飲食店又は物品販売業を営む店舗	1.5
7	博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場 水泳場又はスポーツの練習場	1.5
8	児童福祉施設、老人福祉施設、有料老人ホーム その他建築基準法施行令第19条による児童福祉施設	1.6
9	学校又は体育館	1.4
10	下宿、共同住宅、寄宿舍	1.4
11	倉庫その他これらに類するもの	1.0
12	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ	1.0

難易度( $\alpha$ ): 1.0~2.0の範囲で下記建物について適宜設定する。

- (1)老朽化の著しい建物又は精密調査を要する建物
- (2)複合建築物で調査が複雑なもの
- (3)その他敷地・構造・避難に関する複合要素或いは難解要素を有する建物

表3 既存図書がない場合に加算する、復元図作成に要する標準人・時間数表

建物延面積 (㎡)	業務内容					合計
	配置図	平面図	立面図	系統図 (電気設備)	系統図 (機械設備)	
500 以下		調査 47.52	調査 22.88	調査 2.75	調査 2.75	調査 75.90
	別途積算	作図 5.28	作図 5.28	作図 7.48	作図 6.16	作図 24.20
		計 52.80	計 28.16	計 10.23	計 8.91	計 100.10
1,000		調査 63.36	調査 22.88	調査 3.63	調査 3.63	調査 93.50
	別途積算	作図 8.80	作図 8.80	作図 12.32	作図 10.23	作図 40.15
		計 72.16	計 31.68	計 15.95	計 13.86	計 133.65
1,500		調査 69.96	調査 25.30	調査 4.95	調査 4.95	調査 105.16
	別途積算	作図 9.90	作図 9.46	作図 16.50	作図 13.75	作図 49.61
		計 79.86	計 34.76	計 21.45	計 18.70	計 154.77
2,000		調査 76.56	調査 27.72	調査 5.83	調査 5.83	調査 115.94
	別途積算	作図 11.00	作図 10.12	作図 19.58	作図 16.28	作図 56.98
		計 87.56	計 37.84	計 25.41	計 22.11	計 172.92
2,500		調査 83.16	調査 30.14	調査 6.71	調査 6.71	調査 126.72
	別途積算	作図 12.10	作図 10.78	作図 22.77	作図 18.92	作図 64.57
		計 95.26	計 40.92	計 29.48	計 25.63	計 191.29
3,000		調査 89.76	調査 32.56	調査 7.59	調査 7.59	調査 137.50
	別途積算	作図 13.20	作図 11.44	作図 25.96	作図 21.56	作図 72.16
		計 102.96	計 44.00	計 33.55	計 29.15	計 209.66
3,500		調査 96.36	調査 34.98	調査 8.58	調査 8.58	調査 148.50
	別途積算	作図 14.30	作図 12.10	作図 29.26	作図 24.31	作図 79.97
		計 110.66	計 47.08	計 37.84	計 32.89	計 228.47
4,000		調査 102.96	調査 37.40	調査 9.57	調査 9.57	調査 159.50
	別途積算	作図 15.40	作図 12.76	作図 32.67	作図 27.17	作図 88.00
		計 118.36	計 50.16	計 42.24	計 36.74	計 247.50
4,500		調査 109.56	調査 39.82	調査 10.56	調査 10.56	調査 170.50
	別途積算	作図 16.50	作図 13.42	作図 36.19	作図 30.14	作図 96.25
		計 126.06	計 53.24	計 46.75	計 40.70	計 266.75
5,000		調査 116.16	調査 42.24	調査 11.66	調査 11.66	調査 181.72
	別途積算	作図 17.60	作図 14.08	作図 39.82	作図 33.11	作図 104.61
		計 133.76	計 56.32	計 51.48	計 44.77	計 286.33

- (注) 1. (表3による業務時間数) × (表2による業務比率) = 直接人件費  
 2. 建物面積は1棟毎の面積とし、端数は直線補間とします。  
 3. 現地調査は、巻尺、脚立程度の使用によるものとし、実測のための足場や高所作業車等を含む特殊な機器等による調査は行わないものとします。  
 4. 作成する図面はA3判とします。  
 5. 配置図は、敷地の状況に合わせ、別途積算によるものとします。  
 6. その他の別途加算業務  
 (1) 詳細な図面の提出を求められた場合  
 (2) その他

参考 業務報酬額算定 ( $\alpha = 1.0$ 、既存図書がある場合)

1 添付図面のCADデータ化を実施する場合

建物延面積 (㎡)	業務時間数 (表1)	業務比率 (表2)	難易度 ( $\alpha$ )	単価 (円/人・時)	報酬額 (税抜)
500 以下	78.42 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	351,666
				経費加算 × 2.4 =	843,998
1,000	95.16 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	426,735
				経費加算 × 2.4 =	1,024,164
1,500	113.36 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	508,351
				経費加算 × 2.4 =	1,220,042
2,000	127.21 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	570,460
				経費加算 × 2.4 =	1,369,104
2,500	141.26 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	633,466
				経費加算 × 2.4 =	1,520,318
3,000	155.61 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	697,817
				経費加算 × 2.4 =	1,674,760
3,500	170.10 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	762,796
				経費加算 × 2.4 =	1,830,710
4,000	184.86 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	828,986
				経費加算 × 2.4 =	1,989,566
4,500	199.75 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	895,758
				経費加算 × 2.4 =	2,149,819
5,000	214.76 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	963,069
				経費加算 × 2.4 =	2,311,365

2 添付図面を画像データ貼付けによる場合

建物延面積 (㎡)	業務時間数 (表1)	業務比率 (表2)	難易度 ( $\alpha$ )	単価 (円/人・時)	報酬額 (税抜)
500 以下	56.42 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	253,009
				経費加算 × 2.4 =	607,221
1,000	64.06 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	287,270
				経費加算 × 2.4 =	689,448
1,500	74.60 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	334,536
				経費加算 × 2.4 =	802,886
2,000	82.25 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	368,841
				経費加算 × 2.4 =	885,218
2,500	89.98 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	403,506
				経費加算 × 2.4 =	968,414
3,000	97.85 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	438,798
				経費加算 × 2.4 =	1,053,115
3,500	105.80 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	474,449
				経費加算 × 2.4 =	1,138,677
4,000	113.88 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	510,683
				経費加算 × 2.4 =	1,225,639
4,500	122.03 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	547,231
				経費加算 × 2.4 =	1,313,354
5,000	130.20 ×	1.20 ×	1.00 ×	3,737 =	583,868
				経費加算 × 2.4 =	1,401,283