

平成 29 年 12 月 21 日

## 既存住宅状況調査に係る「業務量の目安」について

(公社) 日本建築士会連合会

(一社) 日本建築士事務所協会連合会

平成 29 年 6 月に宅地建物取引業法が改正され、既存住宅取引における既存住宅状況調査に係る制度が平成 30 年 4 月から施行される。

しかしながら、既存住宅状況調査に係る業務委託契約を締結する際の報酬額の算定に必要な基礎的情報がないため、既存住宅状況調査技術者講習の受講者から必要な情報の提供について多くの要望が寄せられた。また、既存住宅状況調査技術者をあっせんすることになる不動産業界からも、報酬額に関する情報を知りたいとの要望が寄せられている。

このため、(公社) 日本建築士会連合会及び(一社) 日本建築士事務所協会連合会は、これまでのインスペクションの実施例等を踏まえ、既存住宅状況調査の「業務量の目安」をこのたび作成した。調査依頼者等との報酬額に関する協議の際に、参考として頂きたい。

なお、既存住宅状況調査に係る業務委託契約については、四会連合協定、建築設計・監理等業務委託契約約款調査研究会による「既存住宅状況調査業務委託契約書」が公開されている。「業務量の目安」は、当該業務委託契約書による契約を想定して作成している。契約にあたっては、四会連合協定研究会の業務委託契約書を活用して頂きたい。

### 「業務量の目安」を利用するにあたっての注意事項等

1. 「業務量の目安」は、一般的な平面、立面等を有する住宅を想定したものである。したがって、特殊な平面、立面等を有する住宅についての業務量は、個々に検討する必要がある。
2. 「業務量の目安」は、調査対象となる既存住宅の平面図等の図面があり、現状がその図面から大幅に変更されていないことを前提としている。
3. 下記の業務量は含んでいないので、当該業務が発生する場合には業務量を追加するか、経費の別途計上を検討する必要がある。
  - ・ 調査用平面図等の図面起こし
  - ・ 床下・小屋裏に侵入しての調査
  - ・ コンクリート圧縮強度調査、鉄筋探査
  - ・ オプション調査
  - ・ 依頼主以外に対する調査報告書の説明
4. 共同住宅の住棟型調査については、建物の規模、階数等によって業務量が大きく異なると考えられるため、「業務量の目安」は示していない。
5. 「業務量の目安」は、これまでのインスペクションの実施例等を踏まえて作成したものである。既存住宅状況調査の実績等を踏まえ、今後適宜見直すことを予定している。

【 既存住宅状況調査に係る「業務量の目安」 】

建物種別	戸建住宅 (150 m <sup>2</sup> 以下)		戸建て住宅 (150 m <sup>2</sup> 超 200 m <sup>2</sup> 以下)		共同住宅 (長屋等含む) 住戸型 (100 m <sup>2</sup> 以下)	
	W・S・RC		W・S・RC		W・S・RC	
構造	時間	人	時間	人	時間	人
契約 聞き取り 事前調査	1.0	1	1.0	1	1.0	1
現地調査 (目視による建物調査) (注1)	2.0	2	3.0	2	1.5	2
報告書の作成 写真整理等	6.0	1	8.0	1	5.0	1
報告書提出 報告・説明	1.0	1	1.0	1	1.0	1
計	12.0 人・時間		16.0 人・時間		10.0 人・時間	

注1) 現地調査は、既存住宅状況調査技術者2名が行うことを想定している。

既存住宅状況調査技術者1名が、補助者を使用して調査する場合には、調査時間が長くなることに留意する必要がある。

注2) 調査用平面図の作成、床下・小屋裏に侵入しての調査、コンクリート圧縮強度調査、鉄筋探査、その他オプション調査、依頼主以外に対する報告書の説明、は別途。

## 【参考】 既存住宅状況調査に係る業務報酬について

既存住宅状況調査に係る業務報酬については、耐震診断・耐震改修に係る設計等の業務報酬基準として国土交通省が定めた、平成 27 年国土交通省告示第 670 号が参考になると考えられる。

告示のポイントは以下の通りであるが、詳細は別紙を参照して頂きたい。

### 〔耐震診断・耐震改修等に係る設計等の報酬〕

$$= \text{〔業務経費〕} + \text{〔技術料等経費〕} + \text{〔消費税〕}$$

$$\begin{aligned} \text{〔業務経費〕} &= \text{〔直接人件費〕} + \text{〔検査費〕}^{(注1)} + \text{〔特別経費〕}^{(注2)} \\ &\quad + \text{〔直接経費〕} + \text{〔間接経費〕} \end{aligned}$$

「直接人件費等に関する略算方法による算定」によれば、

$$\text{〔直接経費〕} + \text{〔間接経費〕} = \text{〔直接人件費〕} \times 1.0$$

(注 1) 既存住宅状況調査における検査費としては、次のような調査に係る外注費、調査機器使用料及び損料等が該当すると考えられる。

- ・基礎における鉄筋の本数・間隔に関する調査（電磁波レーダー法、電磁誘導法）
- ・リバウンドハンマーによる圧縮強度調査
- ・コア採取による圧縮強度試験

(注 2) 既存住宅状況調査における特別経費としては、次のような経費が該当すると考えられる。

- ・対象住宅に係る平面図等がない場合、又は図面があっても現状が大きく変更されている場合における調査のための図面起こし
- ・床下・屋根裏に侵入しての調査
- ・依頼者以外の当事者（依頼者が売主の場合にあっては買主等）に対する調査報告書の説明
- ・調査対象住宅が遠方の場合における、出張旅費

○国土交通省告示第六百七十号

建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十五条の規定に基づき、建築士事務所の開設者が耐震診断（建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第二条第一項に規定する耐震診断をいう。以下同じ。）及び耐震改修（同条第二項に規定する耐震改修をいう。以下同じ。）に係る業務に関して請求することのできる報酬の基準を次のように定める。

平成二十七年五月二十五日

国土交通大臣 太田 昭宏

**建築士事務所の開設者が耐震診断及び耐震改修に係る業務に関して請求することのできる報酬の基準**

**第一 業務報酬の算定方法**

建築士事務所の開設者が耐震診断又は耐震改修に係る建築物の設計、工事監理、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督又は建築物に関する調査若しくは鑑定（以下「設計等」という。）の業務に関して請求することのできる報酬は、特殊な構造方法の建築物に係る設計等の業務を行う場合その他の特別の場合を除き、第二の業務経費、第三の技術料等経費及び消費税に相当する額を合算する方法により算定することを標準とする。

**第二 業務経費**

業務経費は、次のイからホまでに定めるところによりそれぞれ算定される直接人件費、検査費、特別経費、直接経費及び間接経費の合計額とする。この場合において、これらの経費には、課税仕入れの対価に含まれる消費税に相当する額は含まないものとする。

イ 直接人件費

直接人件費は、設計等の業務に直接従事する者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の合計とする。

ロ 検査費

検査費は、溶接部の超音波探傷検査、コンクリート供試体の圧縮強度検査その他の設計等の業務に附随して行う検査を第三者に委託する場合における当該検査に係る費用の合計額とする。

ハ 特別経費

特別経費は、出張旅費、特許使用料その他の設計等の委託者（以下「委託者」という。）の特別の依頼に基づいて必要となる費用（ロに定める経費を除く。）の合計額とする。

ニ 直接経費

直接経費は、印刷製本費、複写費、交通費等設計等の業務に関して直接必要となる費用（ロ及びハに定める経費を除く。）の合計額とする。

ホ 間接経費

間接経費は、設計等の業務を行う建築士事務所を管理運営していくために必要な人件費、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、消耗品費等の費用（イからニまでに定める経費を除く。）のうち、当該業務に関して必要となる費用の合計額とする。

### 第三 技術料等経費

技術料等経費は、設計等の業務において発揮される技術力、創造力等の対価として支払われる費用とする。

### 第四 直接人件費等に関する略算方法による算定

鉄骨造、鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物又は戸建木造住宅に係る設計等の業務を行う場合にあつては、業務経費のうち直接人件費並びに直接経費及び間接経費の合計額の算定については、第二のイ、ニ又はホにかかわらず、次のイ又はロに定める算定方法を標準とした略算方法によることができるものとする。ただし、建築物の床面積の合計が、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物にあつては別添二別表第一、戸建木造住宅にあつては別添二別表第二の床面積の合計の欄に掲げる値のうちの最も小さい値を下回る建築物又は最も大きい値を上回る建築物にあつては、その略算方法によることができないものとする。

#### イ 直接人件費

設計等の業務でその内容が別添一に掲げる標準業務内容であるものに係る直接人件費の算定は、通常当該標準業務に従事する者一人について一時間当たり必要とする人件費に、別添二に掲げる標準業務人・時間数（別添二に掲げる標準業務人・時間数によることができない場合にあつては、別添一に掲げる標準業務内容について一級建築士として二年又は二級建築士として七年の建築に関する業務経験を有する者が当該標準業務を行うために必要な業務人・時間数を建築士事務所ごとに算定した場合における当該業務人・時間数。以下「標準業務内容に応じた業務人・時間数」という。）を乗じて算定する方法

#### ロ 直接経費及び間接経費の合計額

直接経費及び間接経費の合計額の算定は、直接人件費の額に一・〇を標準とする倍数を乗じて算定する方法

- 2 前項イに定める算定方法において、標準業務内容のうち一部の業務のみ行う場合は、標準業務内容に応じた業務人・時間数から行われない業務に対応した業務人・時間数を削減することにより算定するものとする。
- 3 第一項イに定める算定方法において、別添三に掲げる業務など標準業務内容に含まれない追加的な業務を行う場合は、当該業務に対応した業務人・時間数を標準業務内容に応じた業務人・時間数に付加することにより算定するものとする。
- 4 第一項イに定める算定方法において、平面及び立面が不整形であるなど特殊な形状の建築物又は軟弱な地盤であるなど特殊な敷地上の建築物に係る設計等の業務を行うために必要な業務人・時間数が標準業務内容に応じた業務人・時間数を超過した場合は、当該超過した業務人・時間数を加算することにより算定するものとする。
- 5 第一項ロに定める算定方法において、直接経費及び間接経費が通常の場合に比べ著しく異なる場合は、乗ずる倍数を調整することにより算定するものとする。

### 附 則

(略)

### 別添一 ～ 別添三

(略)