

株式会社〇〇〇

御中

査 定 書

〇〇〇ビル 7～8階 原状回復工事について

物件住所：東京都新宿区新宿1



株式会社 オフィスR&M

〒104-0028 東京都中央区八重洲2-10-8 八重洲ビル4F
TEL 03-3516-0018 FAX 03-3516-0017

目 次

1 査定基準

2 見積金額対比表

3 査定金額明細

4 項目別査定

I. 共用部内装更新工事について

II. 原状回復工事について

- II-1 共通仮設について(7階・8階)
- II-2 解体工事について(8階)
- II-3 塗装工事について(7開・8階)
- II-4 クロス張り工事について(7開・8階)
- II-5 タイルカーペット貼り工事について(7開・8階)
- II-6 EVホール名板撤去について(8階)
- II-7 清掃工事について(7階・8階)
- II-8 電気工事について(7階・8階)

III. 現場経費及び諸経費について

5 資料

- ・現地写真
- ・原状回復工事見積書(指定会社:〇〇〇株式会社)
- ・質疑回答書

〇〇〇ビル 7・8階 原状回復工事査定基準

共用部工事 査定工事金額	¥292, 000
--------------	-----------

7階工事 査定工事金額	¥2, 588, 000
-------------	--------------

8階工事 査定工事金額	¥2, 378, 000
-------------	--------------

(別途消費税)

査定基準：本査定は原則として、メーカー機材、その他の資材及び工料については、一般的な市場価格を基本として査定しておりますが、施工規模や施工条件、施工地域の実状に照らして調査・査定をしております。

参考資料：財団法人 建設物価調査会 各種資料

：国土交通省、（財）不動産適正取引推進機構発行「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

〇〇〇ビル7・8階 原状回復工事金額対比表

(消費税別途)

工事項目・名称	室町ビルサービス	査 定	備 考
共用部内装更新工事			
共用部	198,800	164,000	
7F共用部電気工事	63,000	48,750	
8F共用部電気工事	61,000	48,750	
現場経費	19,368	13,075	
諸経費	32,280	18,305	
出精値引	-4,448	-880	端数処理査定
合 計	370,000	292,000	差額 78,000

工事項目・名称	室町ビルサービス	査 定	備 考
7階原状回復工事			
共通仮設	135,000	50,000	
塗装工事	360,500	204,500	
クロス張工事	601,340	447,400	
タイルカーペット張り	1,342,350	1,206,384	
EVホール名板撤去	73,300	70,900	
清掃工事	322,720	190,350	
電気工事	198,790	141,700	
現場経費	121,360	115,562	
諸経費	242,720	161,786	
出精値引	-48,080	-582	端数処理査定
合 計	3,350,000	2,588,000	差額 762,000

工事項目・名称	室町ビルサービス	査 定	備 考
8階原状回復工事			
共通仮設	135,000	50,000	
解体工事	264,000	238,580	
塗装工事	298,000	166,600	
クロス張工事	522,580	389,800	
タイルカーペット張り	1,080,050	945,350	
EVホール名板撤去	73,300	30,500	
清掃工事	271,130	174,475	
電気工事	205,660	128,400	
現場経費	113,989	106,185	
諸経費	227,978	148,659	
出精値引	-41,687	-550	端数処理査定
合 計	3,150,000	2,378,000	差額 772,000

総 合 計	6,870,000	5,258,000	差額 1,612,000
--------------	-----------	-----------	--------------

番号	品名	仕様・規格	数量	単位	単価	金額(円)	備考
1	共用部						
	湯沸し室						
	天井ビニールクロス張替	養生、片付け共	14.0	m ²	1,000	14,000	
	壁ビニールクロス張替	既存クロス撤去、下地調整共	40.0	m ²	1,000	40,000	
	エレベーターホール						
	床タイルカーペット張り	既存撤去、処分共	44.0	m ²	2,500	110,000	
	【1-小計】					164,000	
2	7F共用部電気工事						
	照明器具	FL40W-1トラフ	4.0	台			清掃
	照明器具	FL20W-2V	2.0	台			清掃
	ダウンライト	27W	14.0	台			清掃
	蛍光灯	FLR40W	4.0	本	320	1,280	
	蛍光灯	FL20W-2VW	4.0	本	270	1,080	
	蛍光灯	27W	14.0	本	870	12,180	
	蛍光灯	誘導灯10W	2.0	本	230	460	
	配線器具	増設コンセント含む	1.0	式			撤去
	消耗品・雑材		1.0	式	1,250	1,250	
	電工費	絶縁カイロ調整含む	1.0	式	25,000	25,000	
	照明器具清掃		1.0	式	7,500	7,500	
	処分撤去費		1.0	式			建築工事
	【2-小計】					48,750	
3	8F共用部電気工事						
	照明器具	FL40W-1トラフ	4.0	台			清掃
	照明器具	FL20W-2V	2.0	台			清掃
	ダウンライト	27W	14.0	台			清掃
	蛍光灯	FLR40W	4.0	本	320	1,280	
	蛍光灯	FL20W	4.0	本	270	1,080	
	蛍光灯	27W	14.0	本	870	12,180	
	蛍光灯	誘導灯10W	2.0	本	230	460	

番号	品名	仕様・規格	数量	単位	単価	金額(円)	備考
1	共通仮設						
	仮設足場(脚立、足場板、天台足場)		1.0	式			各工事費に含む
	資材搬出入時共用部養生掛払い		1.0	式	12,500	12,500	
	仮設材・資材等小運搬		1.0	式			各工事費に含む
	現場経費		1.0	式	37,500	37,500	
	【1-小計】					50,000	
2	塗装工事						
	上がり天井塗装(岩綿吸音板)	AEP塗装	84.0	m ²	1,000	84,000	
	PS建具塗装(四方枠共)	OP塗装	1.0	ヶ所	7,000	7,000	
	サッシ枠塗装(W1400*H1600)	OP塗装	17.0	ヶ所	4,000	68,000	
	サッシ枠塗装(W1100*H1600)	OP塗装	3.0	ヶ所	3,800	11,400	
	サッシ枠塗装(W900*H1600)	OP塗装	7.0	ヶ所	3,500	24,500	
	養生、片付け、清掃		1.0	式			塗装費に含む
	運搬交通費(資材搬出入・駐車両共)		1.0	式	9,600	9,600	
	【2-小計】					204,500	
3	クロス張工事						
	下り天井 ビニールクロス張り	既存クロス程度	191.0	m ²	1,000	191,000	
	壁・柱型 ビニールクロス張り	既存クロス程度	166.0	m ²	1,000	166,000	
	既存クロス撤去、下地処理		357.0	m ²	200	71,400	
	発生材処分		1.0	式	12,500	12,500	
	運搬交通費(資材搬入・駐車両共)		1.0	式	6,500	6,500	
	【3-小計】					447,400	

番号	品名	仕様・規格	数量	単位	単価	金額(円)	備考
4	タイルカーペット貼り						
	タイルカーペット張り	既存程度(定価1㎡/8400)	286.9	㎡	2,500	717,250	口入5%
	既存タイルカーペット撤去		273.3	㎡	200	54,660	
	同上 発生材搬出、処分(産業廃棄物)		273.3	㎡	380	103,854	
	OA床 不陸調整(雑部材費共)	273.3㎡*30%	81.9	㎡	3,300	270,270	
	ソフト巾木取替	h/60	93.0	m	450	41,850	
	仕上げ工事に伴う発生材処分		1.0	式	12,000	12,000	
	運搬交通費(資材搬出入・駐車料共)		1.0	式	6,500	6,500	
	【4- 小計】					1,206,384	
5	EVホール名板撤去						
	名板(会社ロゴ)撤去及び下地補修		1.0	式	12,500	12,500	
	撤去面 ペルビアン	材料 A-112(定価7200)	3.0	m	6,000	18,000	
	同上 張り工事費(下地調整共)		1.0	式	35,000	35,000	
	運搬交通費(駐車料共)		1.0	式	5,400	5,400	
	【5- 小計】					70,900	
6	清掃工事						
	横型ブラインド清掃	W1400*H1600 17台	38.08	㎡	1,250	47,600	
		W1100*H1600 3台	5.28	㎡	1,250	6,600	
		W900*H1600 7台	10.08	㎡	1,250	12,600	
	取り外し・取付		27.0	台	650	17,550	
	照明器具清掃	40W2灯用埋め込み型	74.0	台			最終清掃に含む
		40W1灯用埋め込み型	10.0	台			最終清掃に含む
	最終清掃						
	サッシ枠、窓枠、上がり天井スチール枠、空調室内機フェース等		1.0	式	100,000	100,000	
	運搬交通費(駐車料共)		1.0	式	6,000	6,000	
	【6- 小計】					190,350	
	(※ブラインドの修理は含まれておりません)						

番号	品名	仕様・規格	数量	単位	単価	金額(円)	備考
4	クロス張工事						
	下り天井 ビニールクロス張り	既存クロス程度	162.0	m ²	1,000	162,000	
	壁・柱型 ビニールクロス張り	既存クロス程度	147.0	m ²	1,000	147,000	
	既存クロス撤去、下地処理		309.0	m ²	200	61,800	
	発生材処分		1.0	式	12,500	12,500	
	運搬交通費(資材搬入・駐車両共)		1.0	式	6,500	6,500	
	【4- 小計】					389,800	
5	タイルカーペット貼り						
	タイルカーペット張り	既存程度(定価1m ² /8400)	228.1	m ²	2,500	570,250	ロス5%
	既存タイルカーペット撤去		163.5	m ²	200	32,700	
	同上 発生材搬出、処分(産業廃棄物)		163.5	m ²	380	62,130	
	OA床 不陸調整(雑部材費共)	228.1m ² *30%	68.4	m ²	3,300	225,720	
	ソフト巾木取替	h/60	79.0	m ²	450	35,550	
	仕上げ工事に伴う発生材処分		1.0	式	12,500	12,500	
	運搬交通費(資材搬出入・駐車料共)		1.0	式	6,500	6,500	
	【5- 小計】					945,350	
6	EVホール名板撤去						
	名板(会社ロゴ)撤去及び下地補修		1.0	式	12,500	12,500	
	撤去面 ペルビアン	材料 A-112(定価7200)	3.0	m	6,000	18,000	
	同上 張り工事費(下地調整共)		1.0	式		7F 同工事費含む	
	運搬交通費(駐車料共)		1.0	式		7F 同交通費含む	
	【6- 小計】					30,500	

番号	品名	仕様・規格	数量	単位	単価	金額(円)	備考
7	清掃工事						
	横型ブラインド清掃	W1400*H1600 15台	33.6	m ²	1,250	42,000	
		W900*H1600 6台	10.26	m ²	1,250	12,825	
	取り外し・取付		21.0	台	650	13,650	
	照明器具清掃	40W2灯用埋め込み型	56.0	台		最終清掃に含む	
		40W1灯用埋め込み型	8.0	台		最終清掃に含む	
	最終清掃						
	サッシ枠、窓枠、上がり天井スチール枠、空調室内機フェース等		1.0	式	100,000	100,000	
	運搬交通費(駐車料共)		1.0	式	6,000	6,000	
	【7- 小計】					174,475	
	(※ブラインドの修理は含まれておりません)						
8	電気工事						
	増設分電盤		3.0	面		撤去	
	幹線分岐盤		1.0	面		撤去	
	照明器具		64.0	台		清掃	
	蛍光灯	FLR40W 白色	120.0	本	350	42,000	
	蛍光灯	誘導灯用 10W	2.0	本	250	500	
	増設配線	増設コンセント含む	1.0	式		撤去	
	消耗品・雑材		1.0	式	900	900	
	電気工事	絶縁回路調査含む	1.0	式	30,000	30,000	
	撤去工事費		1.0	式	55,000	55,000	
	照明器具清掃		1.0	式		建築工事	
	撤去処分費		1.0	式		建築工事	
	【8- 小計】					128,400	

4. 項目別査定

〇〇〇株式会社様(以下「指定業者」という)から、株式会社〇〇〇様(以下「甲」という)に提出された、〇〇〇ビル7~8階 原状回復工事見積書について、指定業者より提出された質疑回答書及び各種資料に基づき、以下のように査定した。

I. 共用部内装更新工事について

全体的な工事項目について、特段不合理な点は認められない。工事単価については市場価格と比べ若干高額である。

II. 原状回復工事について

II-1 共通仮設について(7階・8階)

「仮設足場(脚立、足場板、天台足場)」、「仮設材・資材等小運搬」については、ゼネコン等の見積では多く見受けられる項目であり、質疑回答書(以下「質疑書」という)によると、「天井面塗装及び天井面クロス張替え工事にて使用」。天台足場は「照明器具清掃、ブラインド脱着、壁クロス張りにて使用」との回答である。

一般的な原状回復工事では、各工事業者が各々の脚立を用いて作業している事、資材については運送業者が各フロアまで配達してくれる事が普通であり、数社に見積を取り調査しても、社会一般的には上記項目を入れて見積した場合、相見積で他社に勝るのは不可能であるとの見解である。いうまでも無く本工事は契約に定められている[指定業者]で工事を施工する事が決まっている。

甲が相見積を取り、仮に指定業者よりも価格が安くても、その業者で施工する事は原則として出来ず、甲に不利益が生じる。

よって、本査定ではグローバルスタンダードの観点から、本項目を甲が契約上の制限を受けていない状態、すなわち、社会通念上一般的である[各工事費に含む]と査定した。

「資材搬出入時共用部養生掛払い」について、質疑書及び国土交通省ガイドラインに基づき、内々寸法での現地調査の結果に対して、一般市場価格を参考に査定した。

ELV内(壁) : 7.77㎡ → プラベニ(6枚) × 2基 = プラベニ12枚
ELV内(床) : 3.38㎡ → プラベニ(≒2枚) × 2基 = プラベニ4枚
1F エントランス(床) : 42.9㎡ → ビニルシート(w=900) ≒ 44m
7・8F EVホール(床) : 27.84㎡ → ビニルシート(w=900) ≒ 58m
他、各階出入口扉枠養生として、プラベニ8枚(1箇所あたり2枚)使用

上記面積の変更に基づき、材料費については下記の通り査定した。

プラベニ …@350円/1枚
ビニルシート(w=900) …@45円/m
養生テープ(30m巻) …350円/1本

プラベニ24枚 × @350円 = 8400円
ビニルシート (w=900) 102m × @45円 = 4590円
養生テープ 5本(124m≦150m) × @350円 = 1750円

合計 = 14740円

また、養生人員費については1回につき5000円とし、延べ2回の養生作業で10000円と査定した。よって、本査定では材料費15000円、作業費10000円、合計25000円を2フロア分として按分し査定した。

II-2 解体工事について(8階)

各工事における面積について国土交通省ガイドラインに基づき、内々寸法での現地調査の結果、次の数量が正しいと判断する。

木上げ床解体工事 64.0㎡ → 64.6㎡

上記査定数量により、解体工事面積を修正し査定した。

「袖壁撤去」について指定業者見積書では「1式 5500円」となっているが、同工事の撤去対象袖壁は1箇所(900×900×100)である事が、現地調査によって確認された。今回の解体工事作業において、建築解体業者数社に調査した結果、一般的な施工方法として、バールやハンマー使用による解体が一般的であり、上記袖壁解体が同寸法、1箇所であった場合、床解体工事費用に含ませて施工すると同社の回答であった。よって本査定では、別途費用を発生させず「床撤去費に含む」と査定した。

II-3 塗装工事について(7階・8階)

各工事における面積について国土交通省ガイドラインに基づき、内々寸法での現地調査の結果、次の数量が正しいと判断する。

上がり天井塗装(岩綿吸音板)／7階 100.0㎡ → 84.0㎡
上がり天井塗装(岩綿吸音板)／8階 80.0㎡ → 67.2㎡

上記査定数量により、解体工事面積を修正し査定した。

工事単価について市場価格と比較すると全体的に若干高額である。

「養生、片付け、清掃」について質疑書によると、「天井面の塗装において粉体塗装を行う為、塗装面以外に塗料が付着しないように養生を行う。(空調機、照明器具、点検口の縁、床等)サッシュ枠についても同理由から養生をします」との回答である。塗装工事における一般的な養生について、仮設足場と同理由から、通常一般的には各塗装工事費に含まれて行うのが殆どである。また養生範囲について、「空調機、照明器具、点検口の縁、床等」について、質疑回答にある工程表の場合、「タイルカーペット撤去」「OAフロア不陸調整」、「天井、枠廻り塗装」、「タイルカーペット貼り」の順で、工程組みされているが、「天井、枠廻り塗装」を最初に施工し、「タイルカーペット撤去」、「OAフロア不陸調整」、「タイルカーペット貼り」に工程を組み替える事で、床養生の必要が無くなる。また、タイルカーペット撤去を他工事(塗装、クロス貼り等)の施工前に実施する事は、既存接着剤の残りが、ゴミや塵等の付着で粘着性を低下させてしまう事などから、一般的には行わないとの調査結果が、調査を行った全ての塗装業者及び内装業者からの回答であった。よって本査定では、養生費について「塗装工事に含む」と査定し、工程についても、「天井・枠廻り塗装」→「T/C撤去」→「不陸調整」→「T/C貼り」の順で工程変更する事として査定した。

II-4 クロス張り工事について(7階・8階)

全体的な工事項目について、特段不合理な点は認められない。工事単価については市場価格と比べ若干高額である。

II-5 タイルカーペット貼り工事について(7階・8階)

各工事における面積について国土交通省ガイドラインに基づき、内々寸法での現地調査の結果、次の数量が正しいと判断する。

7F

タイルカーペット貼り	291.0㎡	→	286.9㎡
既存タイルカーペット撤去	291.0㎡	→	273.3㎡
同上発生材搬出、処分	291.0㎡	→	273.3㎡
OA床 不陸調整(全体の30%)	87㎡	→	81.9㎡

8F

タイルカーペット貼り	242.0㎡	→	228.1㎡
既存タイルカーペット撤去	178.0㎡	→	163.5㎡
同上発生材搬出、処分	178.0㎡	→	163.5㎡
OA床 不陸調整(全体の30%)	72㎡	→	68.4㎡

上記査定数量により、タイルカーペット貼り工事面積を修正し査定した。

II-6 EVホール名板撤去について(8階)

会社サイン板の撤去について、質疑書によると「カワスキ、へら等で撤去、下地の傷んだところをパテ処理し、プライマー処理の上、同じ柄のシートを張ります」との回答である。今回の工事について、シート貼りの専門業者数社へ調査したところ、2フロアを通期で施工する事、また、2箇所施工で7~8時間で施工可能(サイン板剥し後、プライマー処理を1~2時間、パテ、プライマーの乾燥時間に1時間、この乾燥時間を利用し、他1フロアの施工開始を行い、下地処理のタイミングで、下地処理の乾燥した初めのフロアを新規シート貼り施工で30分~1時間。施工時間で合計7時間程度で施工可能)であるとの調査結果から、本査定では「シート貼り工事費」及び「交通運搬費」を「7階工事費に含む」、「7階交通費に含む」と査定した。

II-7 清掃工事について(7階・8階)

「横型ブラインド清掃」について、指定業者見積では大きさ毎につき何台との積算方法であるが、今回国内ブラインドメーカー2社(タチカワブラインド、ニチベイ)及び、クリーニング業者数社へ見積調査を行った結果、ブラインド本体の面積(平米)にて金額を積算する事が一般的であるとの回答から、現地調査に基づき、面積(平米)での数量及び単位にて査定した。

「照明器具清掃」について、社会通念上一般的には蛍光管の交換時(外した状態)で行うのが合理的であり、施工会社によっては電気工事業者が実施する場合もある。但し、本工事の場合、最終清掃時に施工実施する事から、クリーニング業者数社へ見積調査を行った結果、埋め込み型でルーバー無しの照明器具は本体清掃工事に含ませて積算するのが殆どであるとの回答であった。但し、本体清掃工事に含ませて施工する場合、照明器具清掃費用として工数が上がる為、工賃も比例して増額される形となる。価格については、本体清掃工事18000円～25000円/1人、照明器具清掃実施の場合、3000円～7000円/1人との調査結果から、本査定では4人工で80000円(20000円/人)、照明器具清掃費として、20000円(5000円/人)と査定した。

II-8 電気工事について(7階・8階)

全体的な工事項目について、特段不合理な点は認められない。工事単価については市場価格と比べ若干高額である。

III. 現場経費及び諸経費について

	指定業者		査定
共用部 現場経費	6.0%	→	5.0%
共用部 諸経費	10.0%	→	7.0%
7階 現場経費	4.0%	→	5.0%
7階 諸経費	8.0%	→	7.0%
8階 現場経費	4.0%	→	5.0%
8階 諸経費	8.0%	→	7.0%

(参考資料:財団法人 建設物価調査会「市場価格」に基づく)

指定業者の組織力、及び本査定の金額を考えた場合、全ての諸経費を圧縮してしまうと、指定業者や各工事業者に不利益が生じる為、本工事査定における「現場経費」、「原価外経費」を算出し、「市場価格」を基準に上記査定とした。

	事務所		事務所
	天井部		出入口扉
	現状		現状
	岩綿吸音板、クロス仕上		SD/シート貼り
	復旧項目		復旧項目
	パウダー塗装		

	事務所		事務所
	天井部、壁面		天井部、壁面
	現状		現状
	岩綿吸音板、クロス仕上		岩綿吸音板、クロス仕上
	復旧項目		復旧項目
	天井パウダー塗装 壁クロス張替		天井パウダー塗装 壁クロス張替

	事務所		事務所
	天井部		天井部、壁面
	現状		現状
	岩綿吸音板、クロス仕上		岩綿吸音板、クロス仕上
	復旧項目		復旧項目
	パウダー塗装		天井パウダー塗装 壁クロス張替

	事務室		8F事務室
	ブラインド		
	現状		現状
			木上げ床
	復旧項目		復旧項目
	工場清掃		既存木床撤去 新規T/C貼り

	事務室		事務室
	床部		床部
	現状		現状
	タイルカーペット		タイルカーペット
	復旧項目		復旧項目
	OA床不陸調整		OA床不陸調整
	T/C張替		T/C張替

	事務室内		事務室内
	壁面		天井、柱部
	現状		現状
	パーティション間仕切		クロス仕上げ
	復旧項目		復旧項目
	間仕切撤去(別工事)		クロス張替

	事務室		事務室
	壁面		窓面
	現状		現状
	パーティション間仕切		
	復旧項目		復旧項目
	間仕切撤去(別工事)		サッシュ枠塗装

	事務室		事務室
	床部		
	現状		現状
	マルチOA		
	復旧項目		復旧項目
	不陸調整		天井塗装、クロス貼り
			T/C張替