



リノベーション 積算編

本書は、現況図をもとに計画図を作成し、計画図で新設する部材の指示、参照現況図で解体や移設などの指示行い、手間なし積算へ連携する操作を解説したテキストです。

目次

リノベーション 積算編

1. リノベーション積算の概要	1
2. 計画図の作成	2
2-1 計画図データの作成	2
2-2 計画図の編集	3
3. 指示の入力	6
3-1 解体指示の入力	6
3-2 リフォーム指示の入力	10
3-3 積算パーツの入力	13
4. リフォーム積算	17
4-1 手間なし積算で自動集計	17
4-2 Excel見積書の作成	20

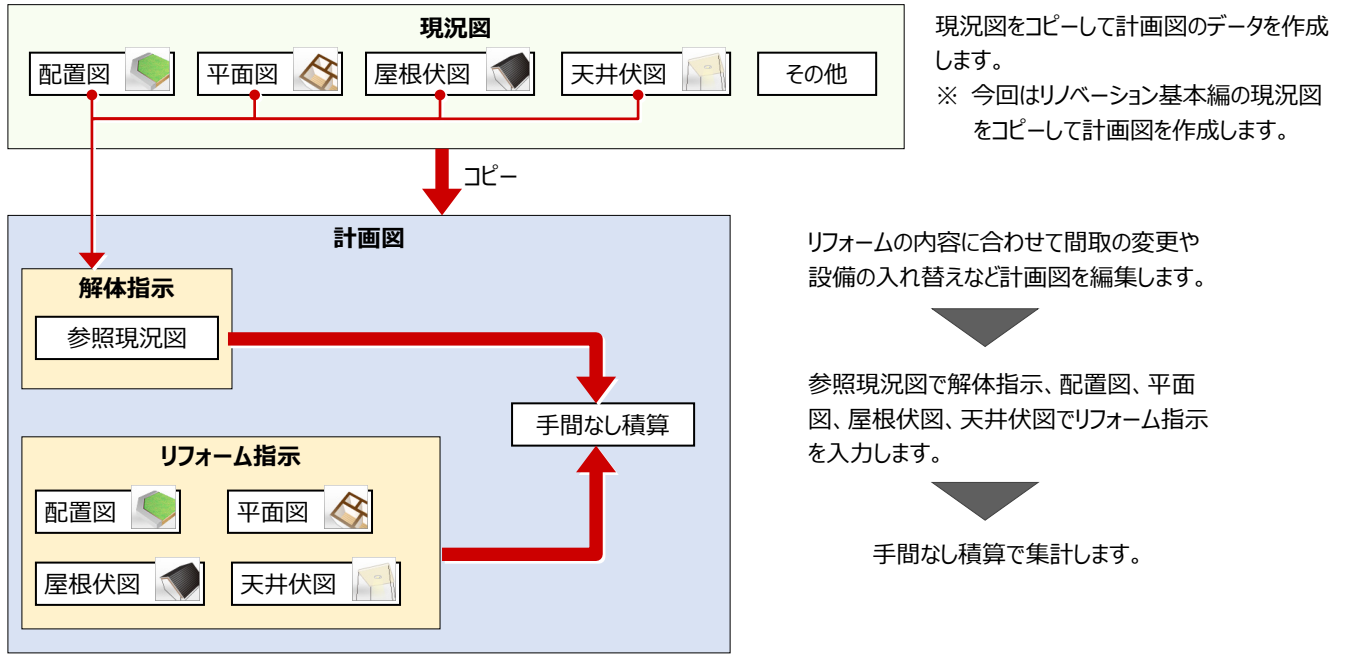
1

リフォーム積算の概要

リフォーム積算の流れ

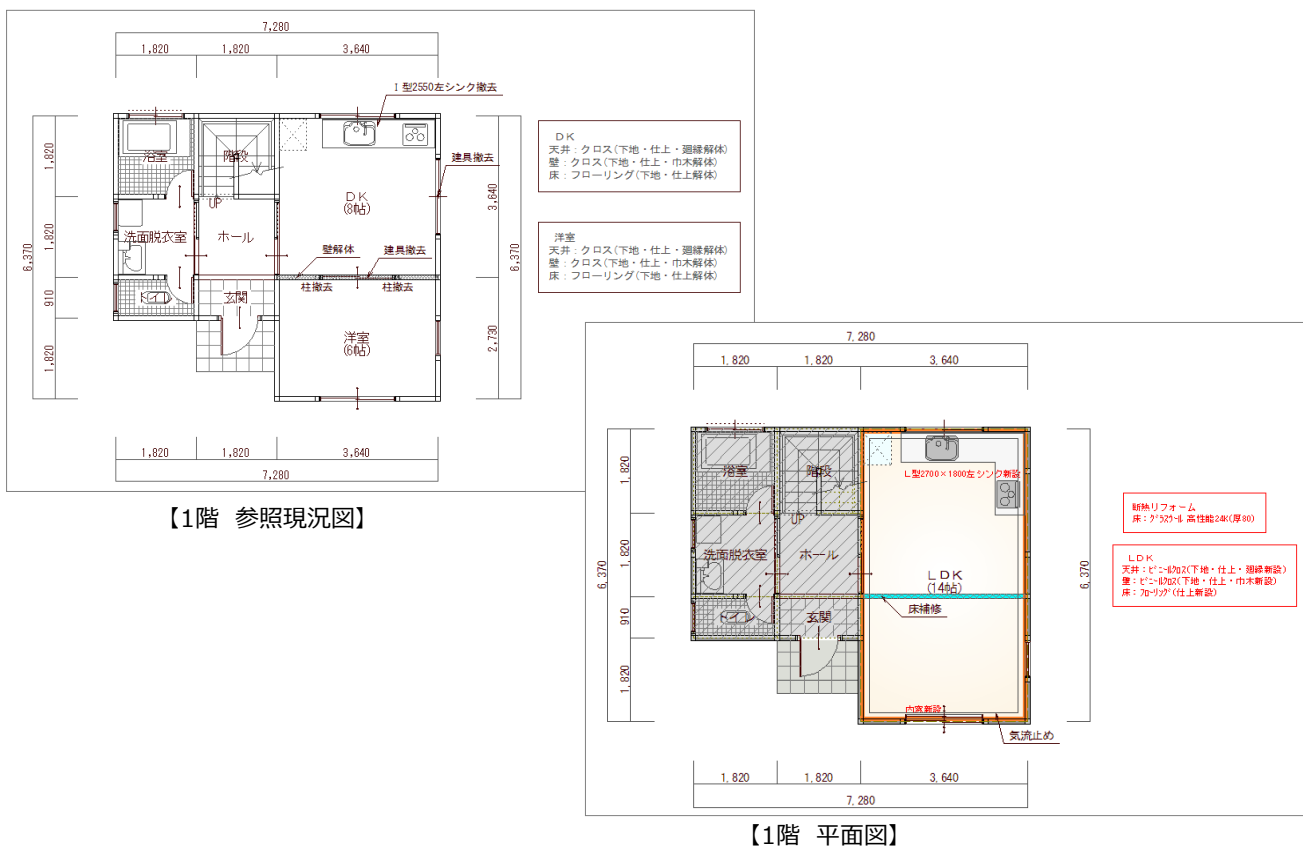
リフォーム前のZEROの物件データがある場合には、そのデータを現況図に設定して、現況図をもとに計画図を作成します。計画図では、新設する部材の指示、参照現況図では解体や移設などの指示を図面化することで、手間なし積算にてリフォームの積算を行うことができます。

次のフロー図は、手間なし積算でリフォーム積算をおこなう場合の基本的な流れを表したものです。



作成するプラン

今回はリノベーション基本編で作成した現況図をコピーして計画図を作成し、手間なし積算で集計します。



2

計画図の作成

2-1 計画図データの作成

リフォーム基本編で作成した現況図から計画図データを作成します。

※ リフォーム基本編の現況図データがない場合は、サンプルデータ「基本編（完成）.mgdz」の現況図を使用します。

① 「物件選択」ダイアログでリフォーム基本編で作成した現況図、もしくはサンプルデータ「基本編（完成）.mgdz」の現況図を選択します。

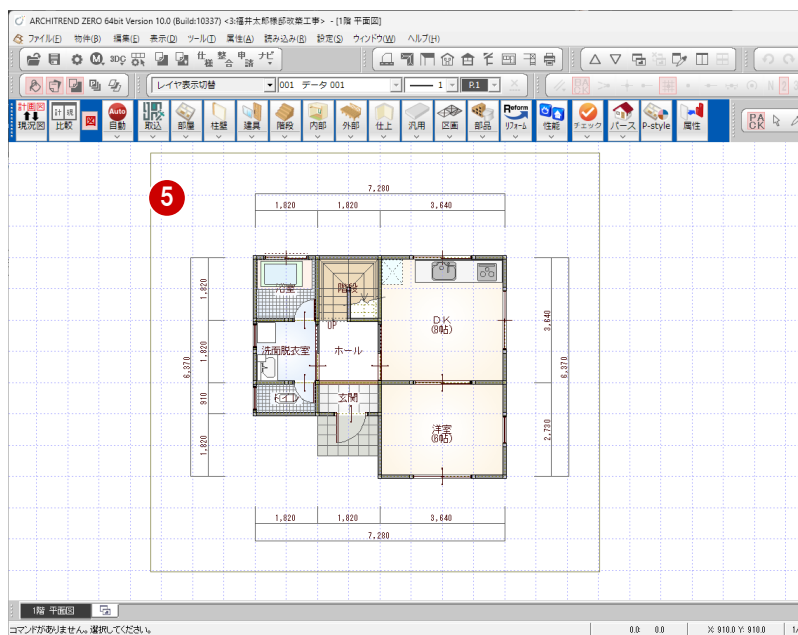
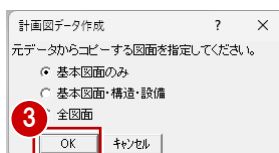
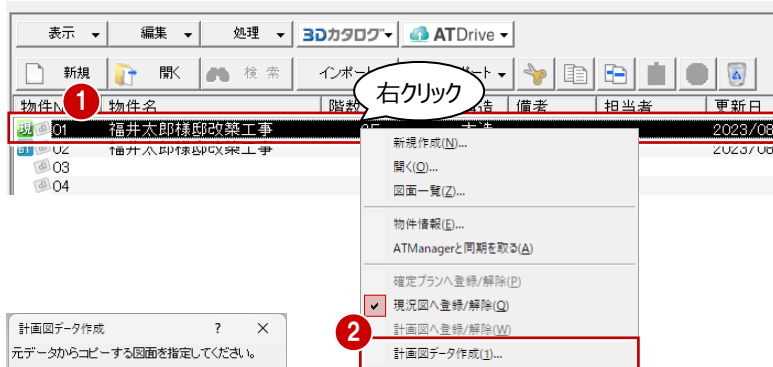
② 右クリックして、「計画図データ作成」を選びます。

※ 1つのフォルダに現況図は1つしか登録できませんが、計画図は複数登録できます。

③ 現況図からコピーする図面を指定します。ここでは「基本図面のみ」のまま「OK」をクリックします。

④ 確認画面で「はい」をクリックします。

⑤ 現況図をコピーして作成された計画図のデータが開きます。



マネージャーで計画図データを作成する

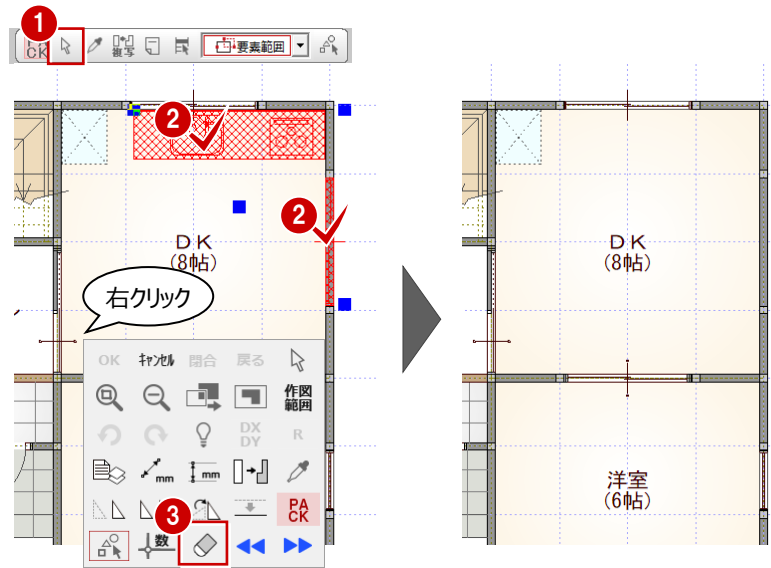
現況図の物件で右クリックして、「[計画図]」データ作成」を選びます。

2-2 計画図の編集

今回は、DKと洋室を合成してLDK1部屋にして、キッチンを入れ替えます。

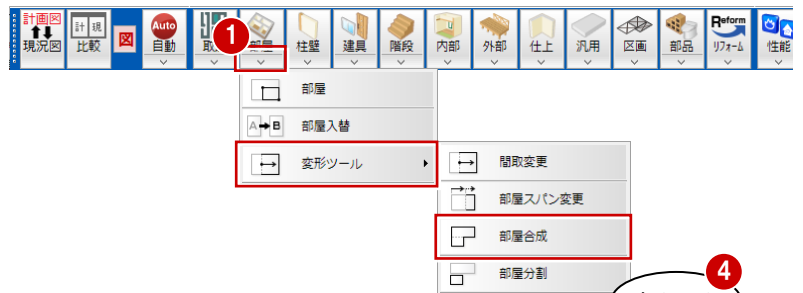
不要なデータを削除する

- ①② Ctrl キーを押しながら右図のキッチンと引違窓を複数選択します。
- ③ マウスを右クリックして「削除」を選びます。



部屋を合成する

- ① 「部屋」メニューから「変形ツール」の「部屋合成」を選びます。



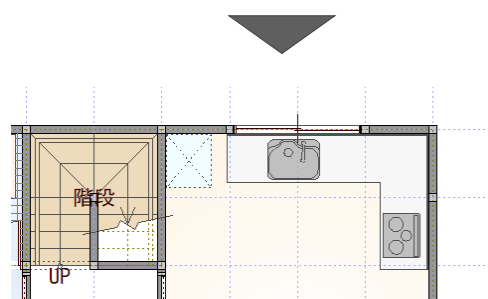
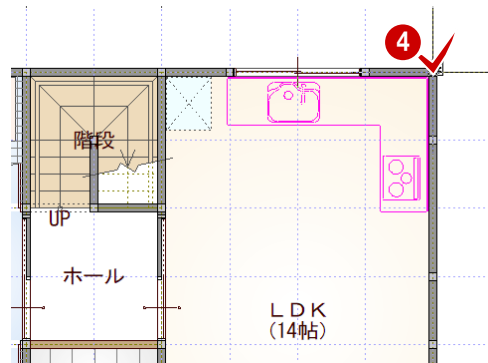
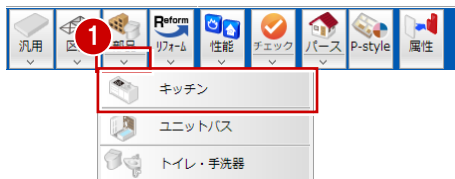
- ② DKと洋室の部屋をクリックします。
 - ③ 「部屋合成」ダイアログで、部屋マスタの一覧から「8.LDK」を選びます。
- ※ 2部屋をどちらか1部屋に合成する場合は、合成後にする部屋を最初にクリックします。
- ④ マウスポインタに「YES」「NO」が表示されるので、マウスを左クリックして YES を選びます。DKと洋室が合成して LDK の1部屋になります。



キッチンを入力する

L型のキッチンを入力します。

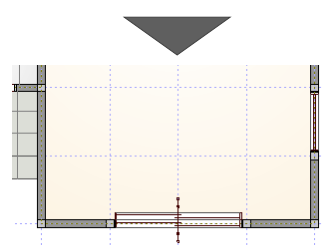
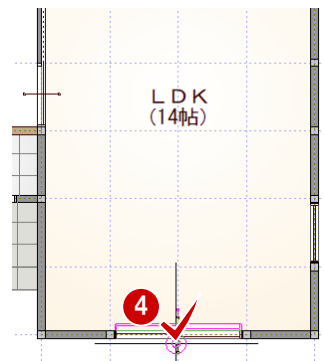
- 1 「部品」メニューから「キッチン」を選びます。
- 2 入力するキッチンを選択します。
ここでは、「L型 2700×1800 左シンク」を選択します。
- 3 配置基準を「右上」に変更します。
- 4 部品の配置位置をクリックします。



内窓を入力する

LDKの引違窓に内窓を配置します。

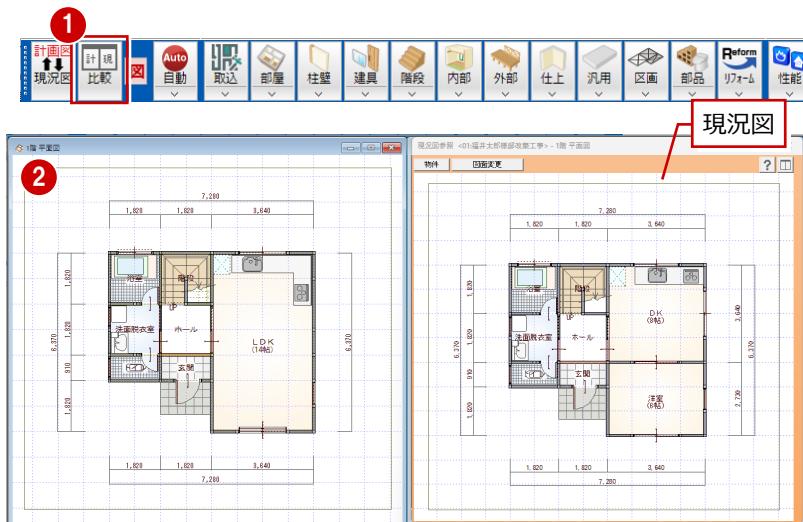
- 1 「建具」をクリックします。
- 2 「サッシ」メニューから「内窓」を選びます。
- 3 一覧から「2枚引違_内窓_掃出し窓」を選びます。
- 4 内窓を取り付ける建具をクリックします。
クリックした建具と同じ幅・高さで内側に入力されます。



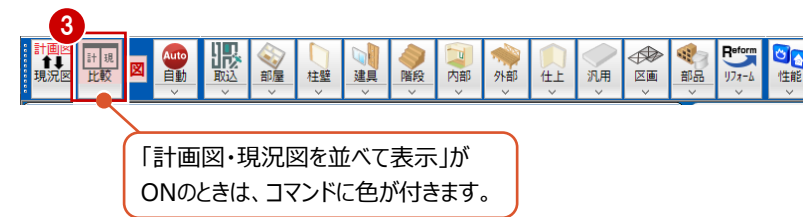
現況図と比較する

リフォームの編集が終わったので、現況図と比較します。

- 1 「計画図・現況図を並べて表示」をクリックします。
- 2 計画図と現況図の2画面表示になります。一方の図面を拡大・縮小・表示範囲の移動などを行うと、もう一方の図面も同様に画面表示が変わります。



- 3 確認を終えたら、「計画図・現況図を並べて表示」をクリックして、計画図のみの表示に戻します。



- 4 「上書き保存」をクリックして、作成した図面を保存します。



3

指示の入力

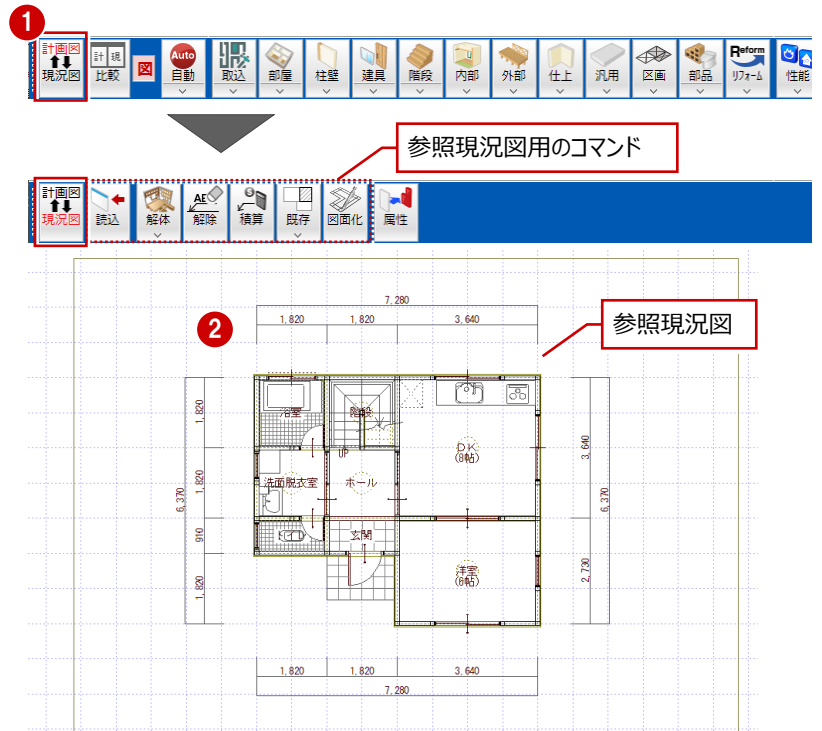
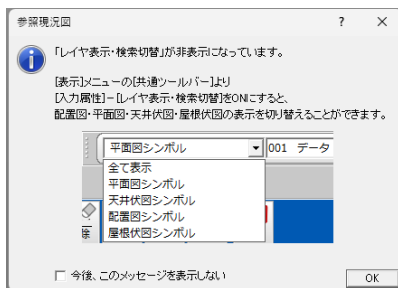
3-1 解体指示の入力

参照現況図に解体や撤去の指示を入力します。この指示が手間なし積算の解体費用に反映されます。

参照現況図を開く

- 1 「参照現況図を開く」をクリックします。
- 2 参照現況図が開き、専用ツールバーも参照現況図用のコマンドに切り替わります。

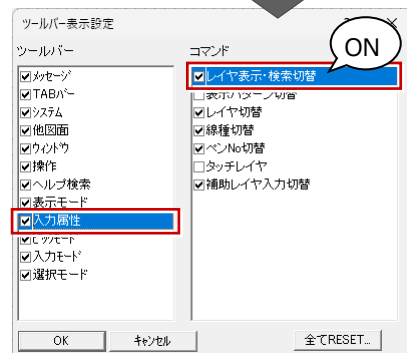
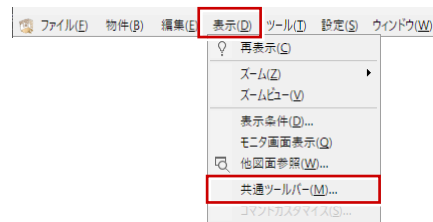
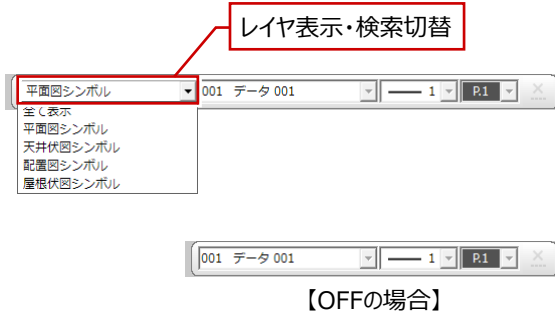
※ 「レイヤ表示・検索切替」の確認画面が表示された場合は、「OK」をクリックします。



確認画面が表示された場合は

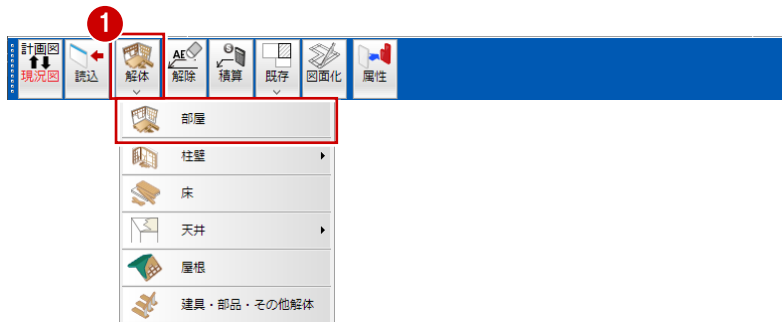
「レイヤ表示・検索切替」がOFFになっている場合、確認画面が表示されます。

「表示」メニューの「共通ツールバー」から「レイヤ表示・検索切替」をONにすることで、参照現況図で平面図・天井伏図・配置図・屋根伏図の表示の切り替えができますようになります。



部屋の解体指示を入力する

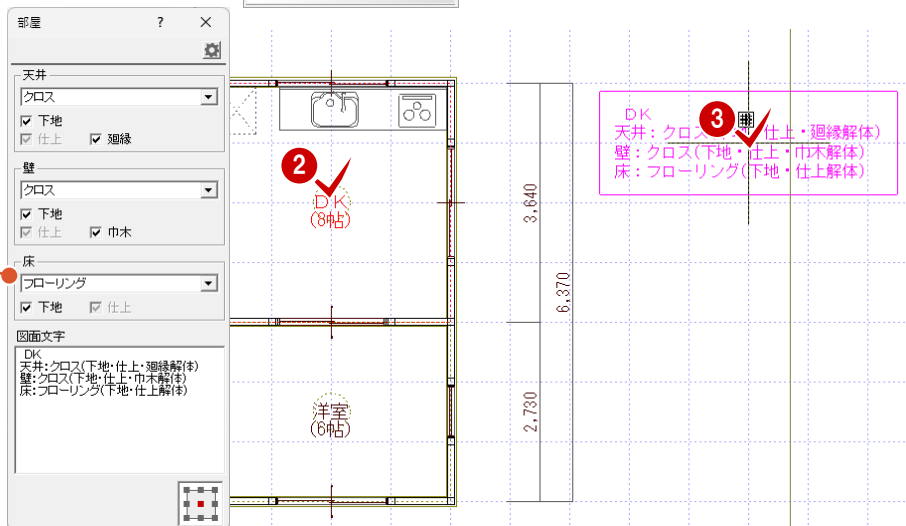
① 「解体」メニューから「部屋」を選びます。



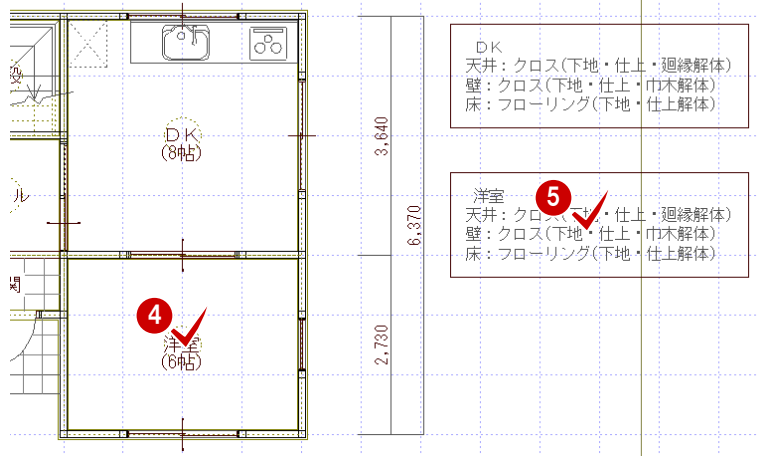
② DK の部屋をクリックします。

③ 「部屋」ダイアログで、解体指示の内容を確認して図面表記の配置位置をクリックします。

解体する仕上のリストは、「専用初期設定：解体タイプ」で設定します。

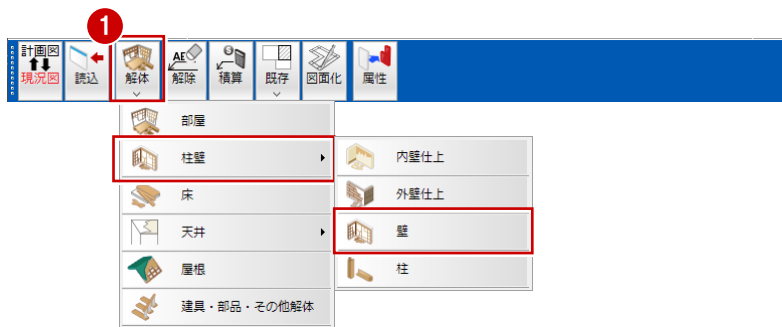


④⑤ 同様に、洋室の解体指示も入力します。



壁の解体指示を入力する

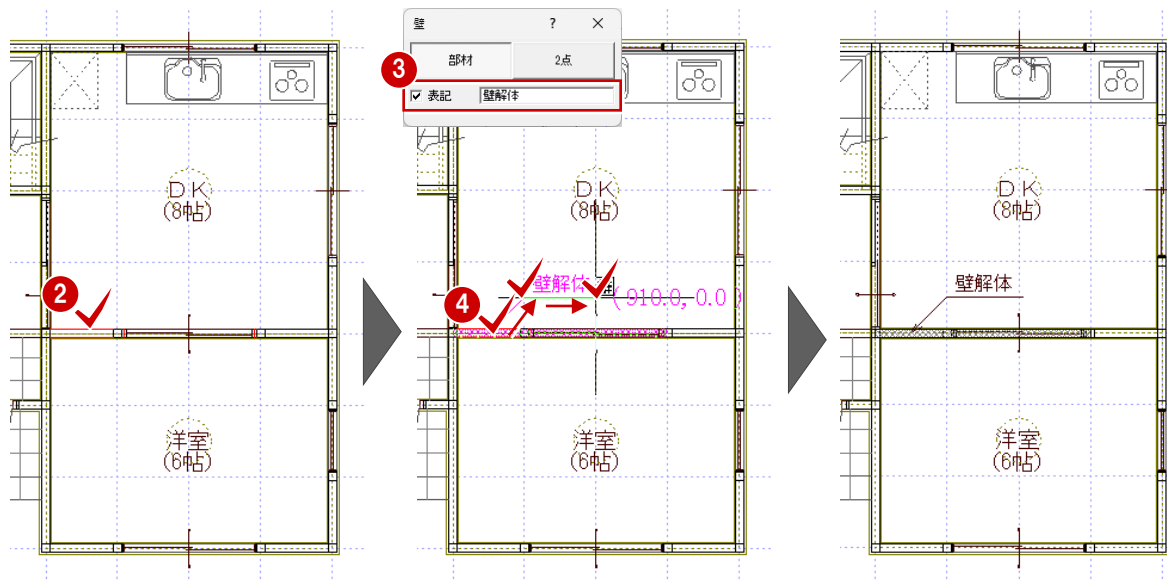
① 「解体」メニューから「柱壁」の「壁」を選びます。



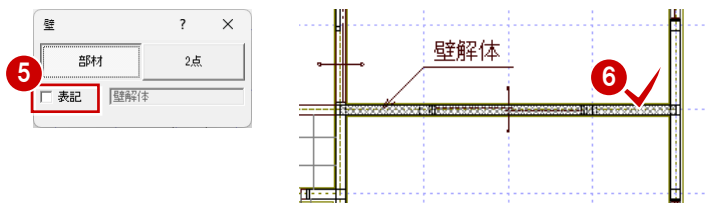
② DKと洋室の間の壁をクリックします。

③ 「壁」ダイアログで「表記」をONにして図面に表記する文字列を入力します。

④ 引出線の開始位置、終点、文字列の方向を順にクリックします。



⑤⑥ もう一方の壁は「表記」をOFFにして指示を入力します。



柱の撤去の指示を入力する

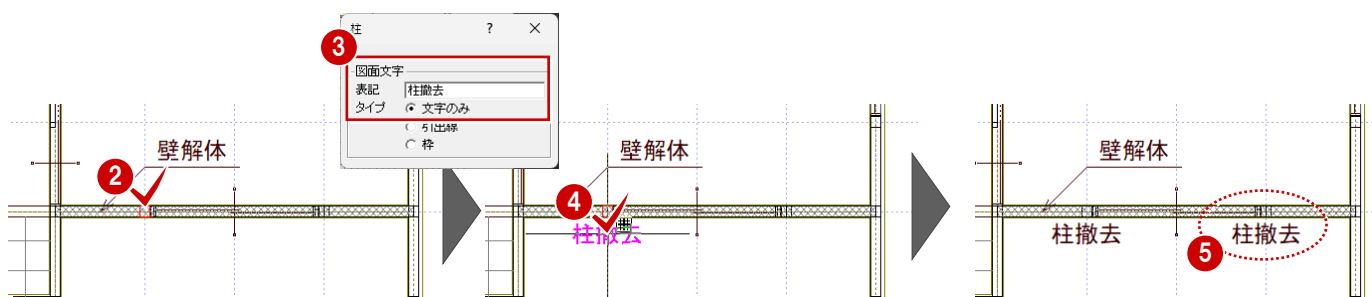
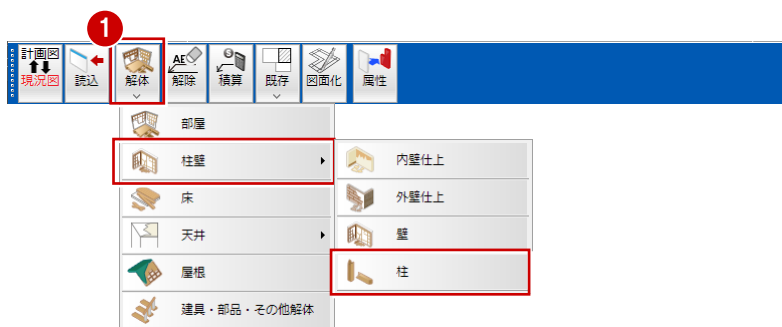
① 「解体」メニューから「柱壁」の「柱」を選びます。

② DKと洋室の間の柱をクリックします。

③ 「柱」ダイアログで図面に表記する文字列とタイプを設定します。

④ 文字の配置位置をクリックします。

⑤ もう一方の柱も撤去の指示を入力します。

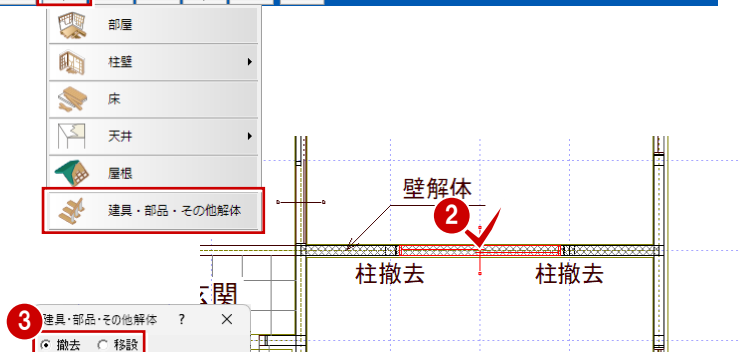


建具・部品の撤去の指示を入力する

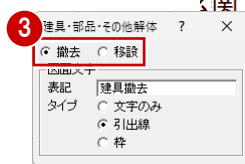
① 「解体」メニューから「建具・部品・その他解体」を選びます。



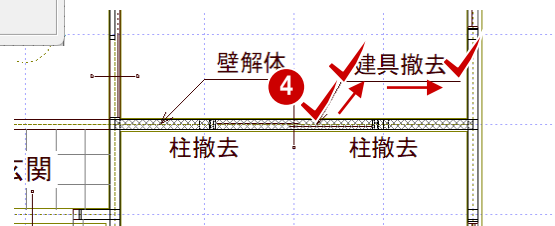
② DK と洋室の間の建具をクリックします。



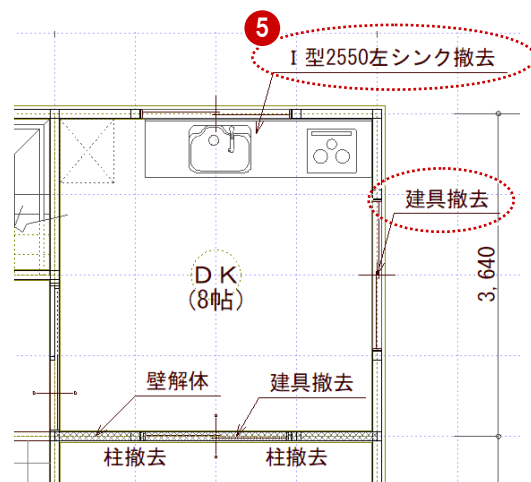
③ 「建具・部品・その他解体」ダイアログで、ここでは「撤去」をONにして図面に表記する文字列とタイプを設定します。



④ 引出線の開始位置、終点、文字列の方向を順にクリックします。



⑤ 右図の建具とキッチンにも撤去の指示を入力します。



⑥ 「上書き保存」をクリックして、作成した図面を保存します。

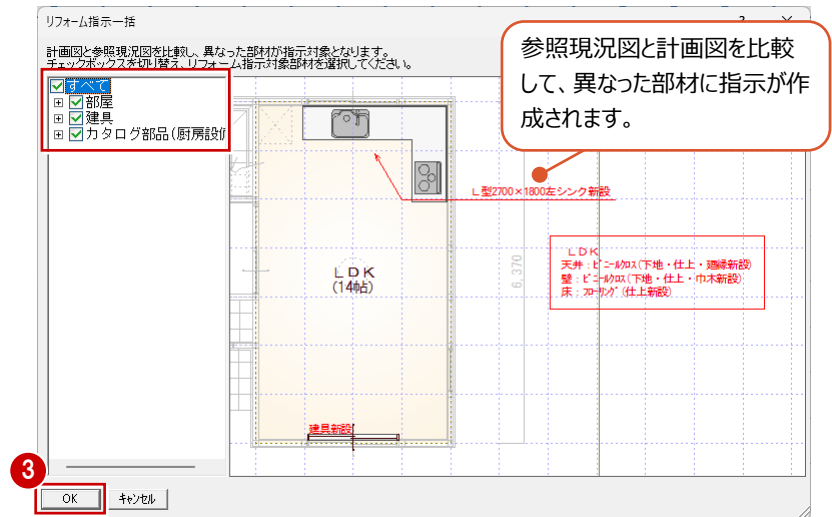
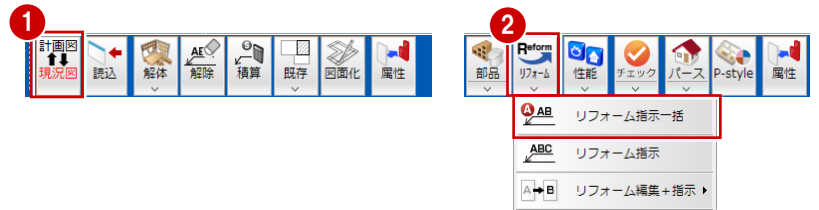


3-2 リフォーム指示の入力

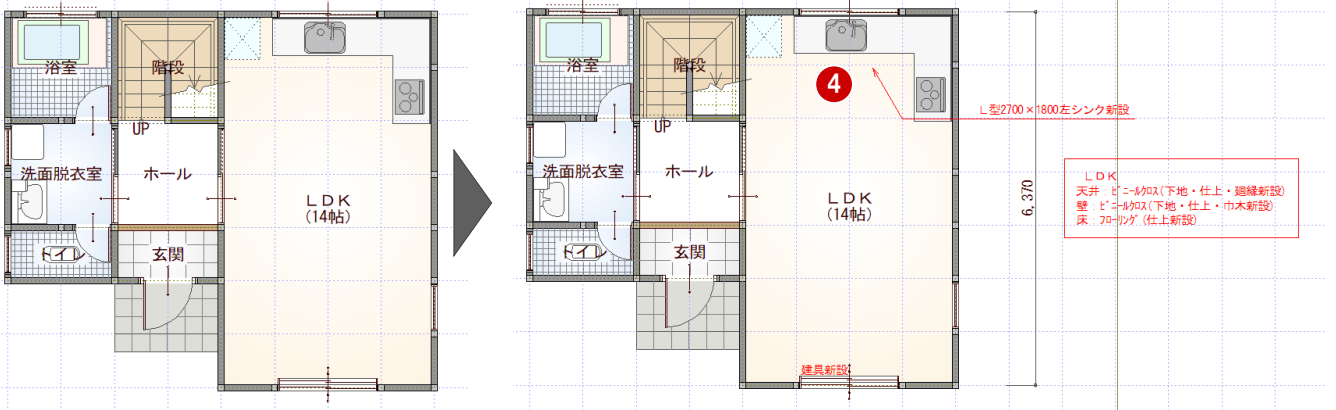
計画図に戻り、現況図から建具・設備の新設などのような変更をおこなったかの指示を入力します。
この指示が手間なし積算で集計されます。

一括で指示を行う

- 1 「計画図を開く」をクリックして計画図に戻ります。
- 2 「リフォーム」メニューから「リフォーム指示一括」を選びます。
- 3 ここでは、全ての部材が ON の状態で「OK」をクリックします。



- 4 図面にリフォーム指示が作成されます。



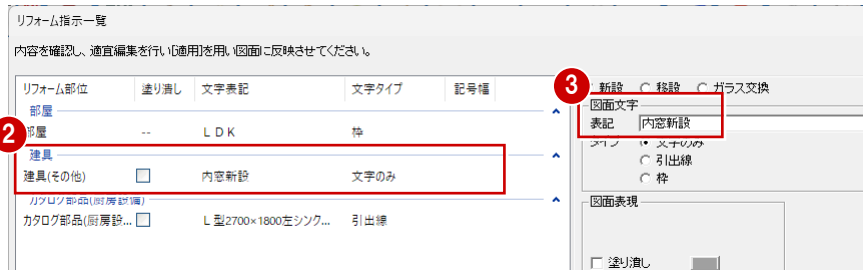
リフォーム指示を確認・変更する

ここでは、キッチンのリフォーム指示を文字のみに、内窓のリフォーム指示名を「建具新設」から「内窓新設」に変更します。

- 1 「リフォーム」メニューから「リフォーム指示一覧」を選びます。



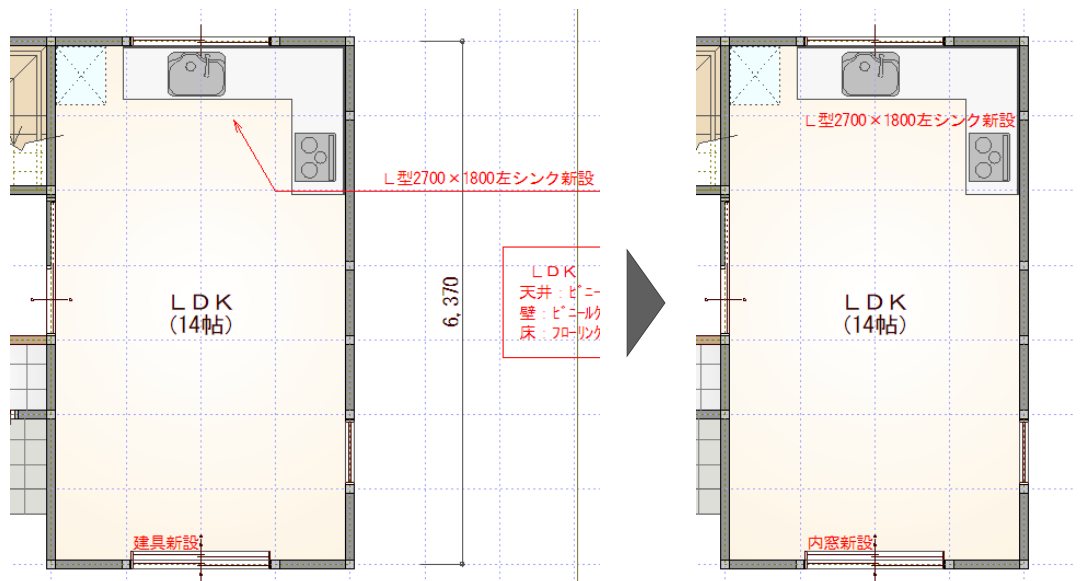
- 2 一覧から「建具（その他）」を選択します。
- 3 図面文字の表記を「内窓新設」に変更します。



- 4 一覧から「カタログ部品（厨房設備）」を選びます。
- 5 図面文字のタイプを「文字のみ」に変更します。
- 6 「図面に適用」をクリックします。



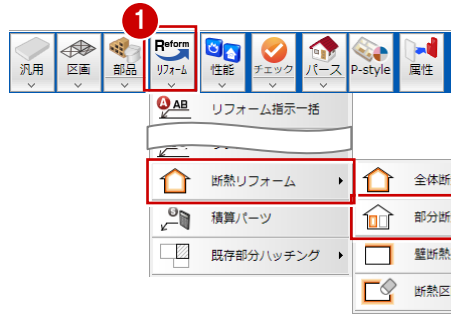
※ リフォーム指示の変更は、属性変更からもおこなえます。



部分断熱を指示する

ここでは、LDKの部屋に床断熱をします。

① 「リフォーム」メニューから「断熱リフォーム」の「部分断熱」を選びます。

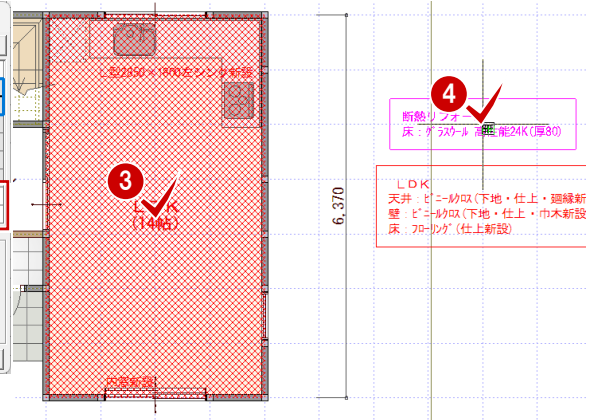
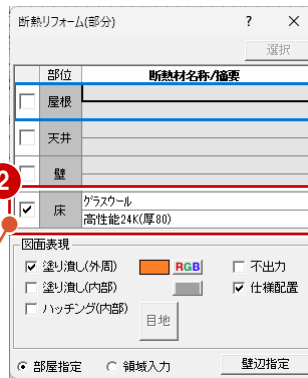


② 「断熱リフォーム（部分）」ダイアログで「床」のみ ON にします。

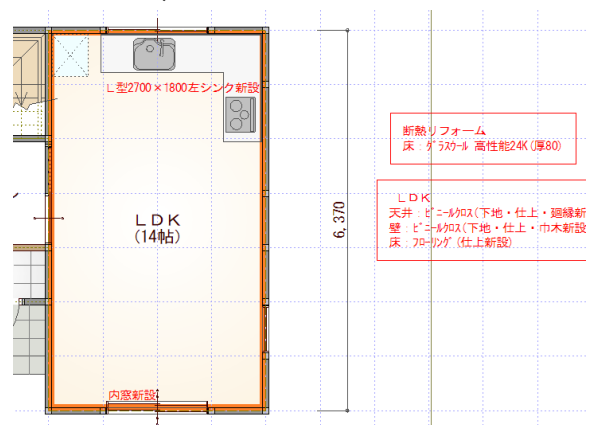
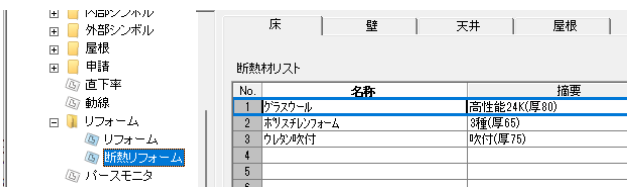
※ 断熱仕様をダブルクリック、もしくは選択をクリックすると、仕様を変更できます。

③ 部分断熱する部屋を指定します。

④ 断熱仕様の配置位置をクリックします。



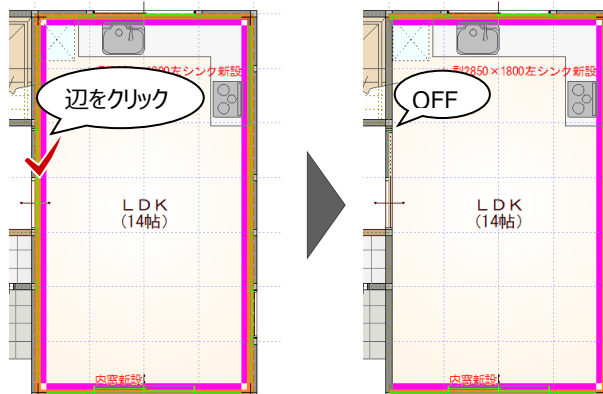
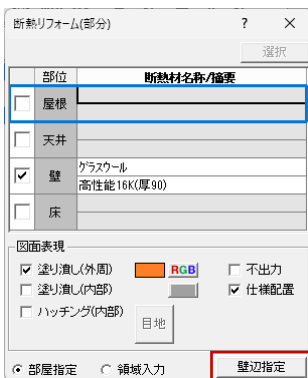
断熱材の仕様は「専用初期設定：リフォーム-断熱リフォーム」で設定します。



「壁辺指定」について

壁断熱の場合、壁断熱の指示後に「壁辺指定」をクリックして断熱指示の辺上をクリックすると、クリックした辺の断熱の有無を変更することができます。

※ 「リフォーム」メニューにある「断熱リフォーム」の「壁断熱辺指定」でも同様に操作を行うことができます。

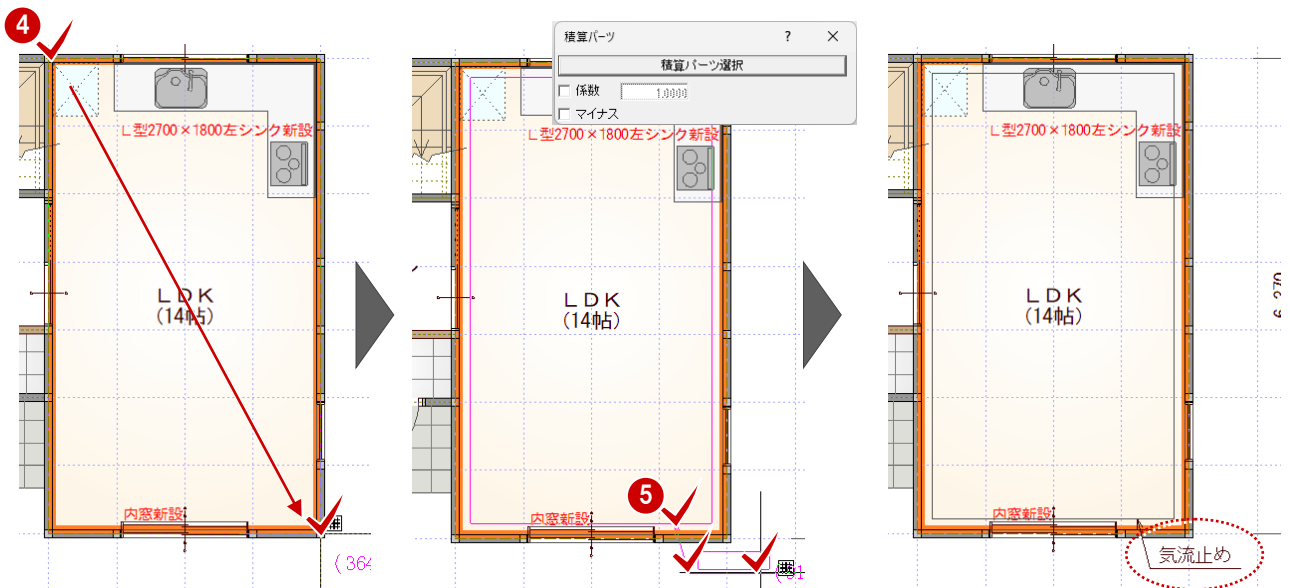


3-3 積算パーツの入力

図面データから拾えない数量（仮設工事や解体工事など）を、直接積算に計上したいときは、積算パーツを入力します。平面図、屋根伏図、天井伏図、配置図、立面図で入力できます。ここでは、気流止めと床補修を積算パーツで入力して手間なし積算に集計します。

積算パーツを入力する

- 1 「リフォーム」メニューから「積算パーツ」を選びます。
- 2 ツリーから「リフォーム」の「計画図」にある「断熱リフォーム」を選びます。
- 3 パーツ一覧から「気流止め」を選択します。
- 4 積算パーツの入力範囲をクリックします。ここでは、LDK の部屋の範囲を入力します。
- 5 引出線の開始位置、終点、文字列の方向をクリックします。



積算パーツを登録する

リフォーム時に必要となる壁を撤去した後の補修箇所、また費用なども集計すると想定して、ここでは床補修の積算パーツを作成して入力します。

- 1 「積算パーツ」ダイアログの「積算パーツ選択」をクリックします。



ここでは、ツリーに新しく「補修工事」のグループを追加します。

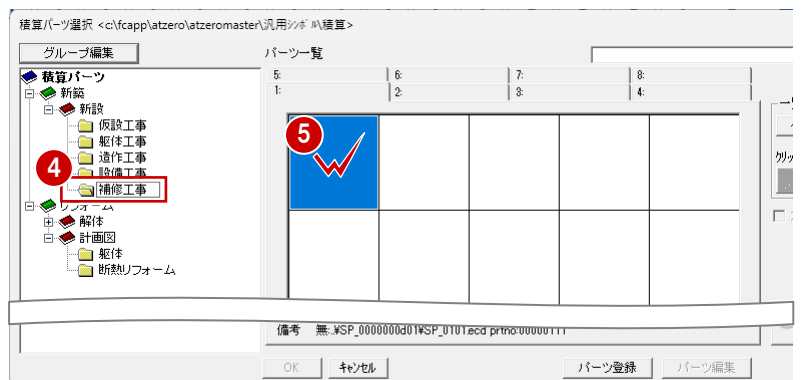
- 2 ツリーから「新築」の「新設」を選びます。
- 3 「グループ編集」メニューから「新規作成」を選びます。



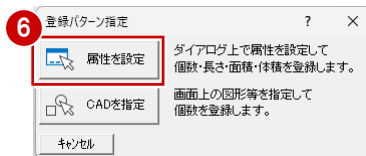
- 4 ツリーの「新設」の中に新しいフォルダが作成されます。

ここでは、「補修工事」と入力します。

- 5 パーツ一覧から未登録の欄をダブルクリック、もしくは未登録欄を選択して「パーツ登録」をクリックします。



- 6 「登録パターン指定」ダイアログで「属性を設定」をクリックします。



- 7,8 積算パーツの情報を登録します。
ここでは、名称を「床補修」、積算のタイプを「面積」に設定します。
「集計する部屋を指定」が ON であることを確認します。

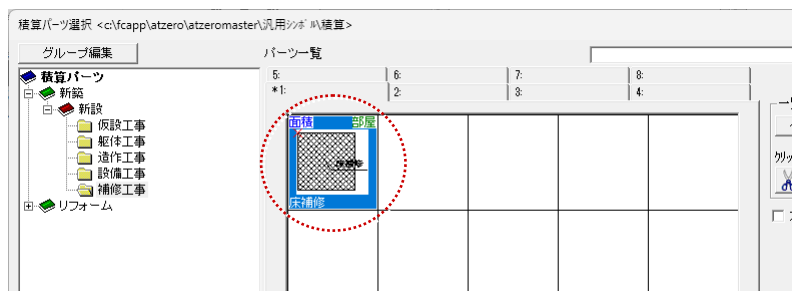


- 9 図面上の表現を設定します。
ここでは、「目地」を ON、目地の種類を格子、「塗り潰し」を ON に設定します。

- 10 図面文字を「床補修」、文字タイプを「引出線 + 文字」に設定します。

- 11 設定を終えたら「OK」をクリックします。

パーツ一覧に作成した床補修が登録されます。

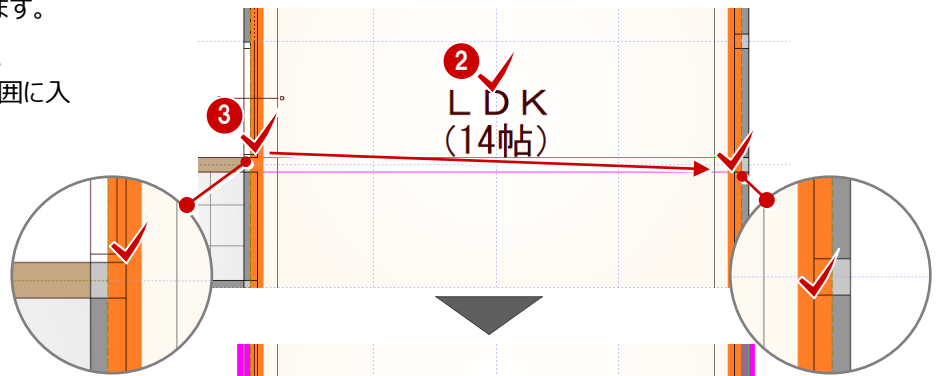


登録した積算パーツを入力する

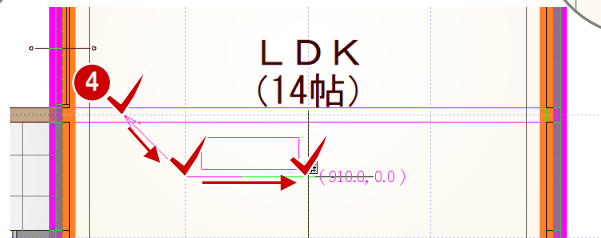
- 登録した積算パーツを選択します。



- 積算パーツを入力する部屋をクリックします。
- 積算パーツの入力範囲をクリックします。
ここでは、右図のように撤去した壁の範囲に入力します。(ピックモード：交点)



- 引出線の開始位置、終点、文字列の方向をクリックします。



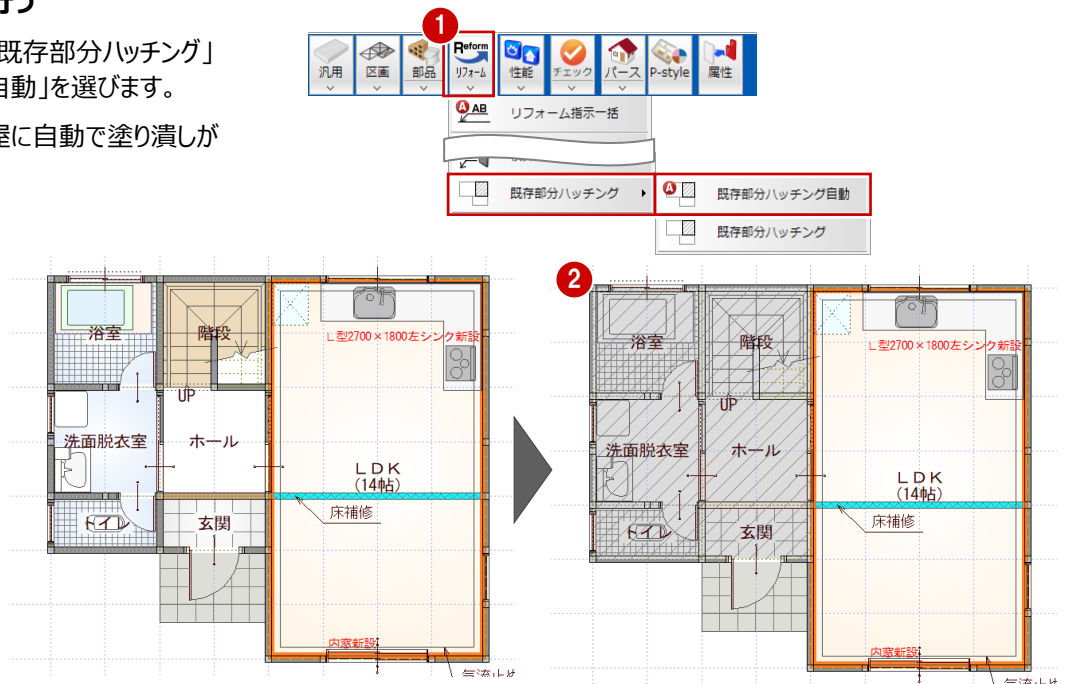
計画図の作成を終えたので、図面を保存します。

- 「上書き保存」をクリックして、作成した図面を保存します。



既存部分にハッチングを行う

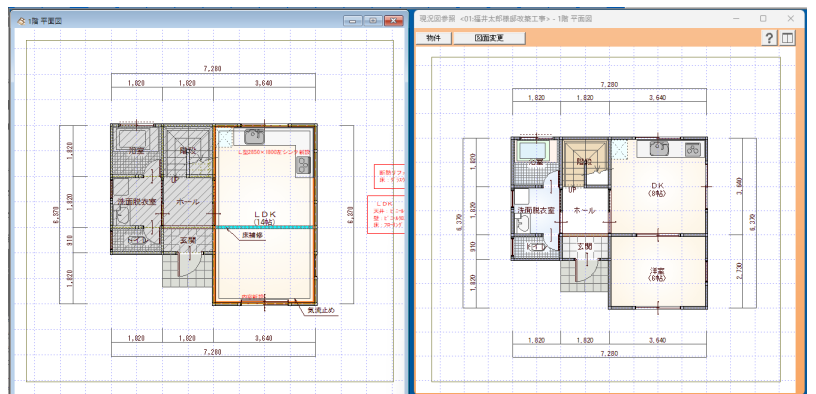
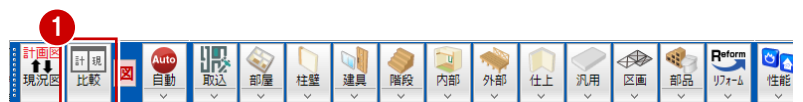
- 1 「リフォーム」メニューから「既存部分ハッチング」の「既存部分ハッチング自動」を選びます。
- 2 リフォーム指示がない部屋に自動で塗り潰しが入力されます。



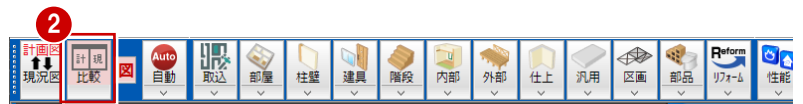
現況図と比較する

リフォームの編集が終わったので、現況図と比較します。

- 1 「計画図・現況図を並べて表示」をクリックします。



- 2 確認を終えたら、「計画図・現況図を並べて表示」をクリックして、計画図のみの表示に戻します。



- 3 「上書き保存」をクリックして、作成した図面を保存します。



4

リフォーム積算

解体指示やリフォーム指示した個所を手間なし積算で集計します。

4-1 手間なし積算で自動集計

- 1 ツールバーの「他の処理図面を開く」をクリックします。
- 2 「処理選択」ダイアログの「積算」タブをクリックします。
- 3 「手間なし積算」をダブルクリックします。



- 4 「図面選択」ダイアログで「No.01」をダブルクリックします。

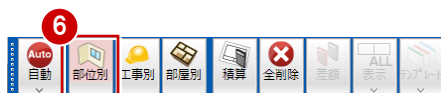


- 5 「自動」ダイアログで「木造 (リフォーム)」をダブルクリックします。

※ 計画物件で手間なし積算を起動した場合は、リフォーム用のテンプレートが表示されます。



- 6 「部位別確認」をクリックします。
- 7 「内装」「積算パーツ」「断熱」「解体」などタブを切り替えて、各入力箇所の数量が拾われていることを確認できます。



「部位別確認」では各部位ごとに集計内容が整理され、数量根拠の図面、立体を確認しやすくなっています。

- 7

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	床仕上	✓	建...	床 70-リソレ貼	3.9m	6.7000	坪[012]	10,500	14,000
	巾木仕	✓	建...	化粧巾木		4.5000	本[049]	1,500	2,000
	壁仕上	✓	内...	内壁ビニールクロス		38.7000	㎡[016]	900	1,200
	天井仕	✓	内...	天井ビニールクロス		21.9000	㎡[016]	900	1,200
	廻縁	✓	建...	壁 底目地	1.8m	11.0000	本[045]	250	340

LDKの床、天井、壁仕上

「立体」をクリックすると、選択しているデータの数量根拠を立体で確認することができます。

単位・単価が入っていない場合は、明細を設定してテンプレートに保存すると次回から使用できるようになります。

内窓

設定

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	金属建	<input checked="" type="checkbox"/>	金...	2枚引違 2枚引違_内窓_掃出し窓	U-2M1...	1.0000		0	0

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	金属建	<input checked="" type="checkbox"/>	金...	2枚引違 2枚引違_内窓_掃出し窓	U-2M1...	1.0000	ヶ所[005]	80,000	100,000

部品

キッチン

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	部品	<input checked="" type="checkbox"/>	住...	2700x1800左シンク 吊戸あり		1.0000	ヶ所[005]	925,750	1,157,190

部品	手順	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
住...	2700x1800左シンク	<input checked="" type="checkbox"/>	住...	2700x1800左シンク	取付費	1.0000	ヶ所[005]	50,000	80,000

積算パーツ (床補修)

設定

工事区分が未設定の項目は、ダブルクリックすると工事区分を選択することができます。

工事

工事設定されていません

積算パーツ

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	積算A*	<input checked="" type="checkbox"/>	工...	床補修		0.3700	m[016]	0	0

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
1階...	積算A*	<input checked="" type="checkbox"/>	工...	床補修		0.3700	m[016]	8,000	10,000

積算パーツ (気流止め)

部屋	部位	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
外部	積算A*	<input checked="" type="checkbox"/>	下...	気流止め	材工共	20.0200	m[015]	1,650	2,540

内装 外装 金属建具 木製建具 部品 設備 積算パーツ **断熱** 解体 確認 レポート出力

1階 平面図

☑ズーム表示 ☐ハイライトを非表示 ☐ハイライトをキープ 立体

部材 部位 拾い 工事 名称 概要 数量 単位 発注単価 見積単価

床	断熱材	☑	下...	床断熱材敷き込み	高性能が...	23.1900	m[016]	1,800	2,770
---	-----	---	------	----------	---------	---------	--------	-------	-------

床断熱

内装 外装 金属建具 木製建具 部品 設備 積算パーツ 断熱 **解体** 確認

1階 参照現況図

☑ズーム表示 ☐ハイライトを非表示 ☐ハイライトをキープ

部材 部位 拾い 工事 名称 概要 数量 単位 発注単価 見積単価

床	床下地	☑	解...	床下地合板共...		21.7800	m[016]	1,560	2,400
内装	壁下地	☑	解...	壁下地合板共...		47.7400	m[016]	450	700
内装	壁巾木	☑	解...	巾木撤去		19.6400	m[015]	200	310
内部...	天井下	☑	解...	天井下撤去		21.4500	m[016]	750	1,200
内部...	天井廻り	☑	解...	廻り縁撤去		26.2600	m[015]	200	310
建具	建具	☑	解...	建具撤去		2.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
部品	部品	☑	工...	I型2550左シンク撤去		1.0000	ヶ所[005]	0	0
躯体	壁	☑	解...	間仕切(木)撤去		3.6400	m[015]	2,200	3,400
躯体	柱	☑	解...	柱撤去		2.0000	本[041]	2,200	3,400
躯体	階段	☑	解...	階段撤去		0.0000	ヶ所[005]	32,000	49,300
躯体	床コナ	☑	解...	床コナ撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ドレイ	☑	解...	ドレイ撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ドア	☑	解...	ドア撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ハコ	☑	解...	ハコ撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	トリア	☑	解...	トリア撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	埋込	☑	解...	埋込撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	掃	☑	解...	掃撤去	H=1000程度	0.0000	m[015]	10,000	15,400
躯体	造	☑	解...	造り付け撤去		0.0000	ヶ所[005]	8,500	13,100
躯体	太陽	☑	解...	太陽光パネル撤去		0.0000	枚[021]	8,000	12,400

参照現況図の解体指示

☑ズーム表示 ☐ハイライトを非表示 ☐ハイライトをキープ

部材 部位 拾い 工事 名称 概要 数量 単位 発注単価 見積単価

床	床下地	☑	解...	床下地合板共...		21.7800	m[016]	1,560	2,400
内装	壁下地	☑	解...	壁下地合板共...		47.7400	m[016]	450	700
内装	壁巾木	☑	解...	巾木撤去		19.6400	m[015]	200	310
内部...	天井下	☑	解...	天井下撤去		21.4500	m[016]	750	1,200
内部...	天井廻り	☑	解...	廻り縁撤去		26.2600	m[015]	200	310
建具	建具	☑	解...	建具撤去		2.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
部品	部品	☑	解...	I型2550左シンク撤去		1.0000	ヶ所[005]	32,000	40,000
躯体	壁	☑	解...	間仕切(木)撤去		3.6400	m[015]	2,200	3,400
躯体	柱	☑	解...	柱撤去		2.0000	本[041]	2,200	3,400
躯体	階段	☑	解...	階段撤去		0.0000	ヶ所[005]	32,000	49,300
躯体	床コナ	☑	解...	床コナ撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ドレイ	☑	解...	ドレイ撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ドア	☑	解...	ドア撤去		0.0000	ヶ所[005]	25,000	38,500
躯体	ハコ	☑	解...	ハコ撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	トリア	☑	解...	トリア撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	埋込	☑	解...	埋込撤去		0.0000	ヶ所[005]	15,000	23,100
躯体	掃	☑	解...	掃撤去	H=100...	0.0000	m[015]	10,000	15,400
躯体	造	☑	解...	造り付け撤去		0.0000	ヶ所[005]	8,500	13,100

設定

4-2 Excel見積書の作成

手間なし積算専用のExcelテンプレートを使用して、簡易見積書をMicrosoft（マイクロソフト）製のExcelで作成できます。

※ Excel見積書を作成するには、Microsoft Office Excelがインストールされている必要があります。

① モードを「工事区分別表示」に切り替えます。

【基本】【外部】【部屋・建具・部品】を集約して工事区分別に表示します。工事ごとの金額や利益率を確認できます。

No	部位	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
30	地下地共	解体...	壁追加撤去	ホート共	47.7400	m ² [016]	450	700
38	壁巾木	解体...	巾木撤去		19.6400	m[015]	200	310
43	床下地共	解体...	床下ノック撤去	下地合板共	21.7800	m ² [016]	1,560	2,400
57	天井下地共	解体...	天井追加撤去	ホート共	21.4500	m ² [016]	750	1,200
65	天井細絲	解体...	廻り縁撤去		26.2600	m[015]	200	310
85	基本	解体...	廃材処分費		1.0000	式[001]	0	0
97	造作	解体...	建具撤去		2.0000	㎡[005]	25,000	38,500
141	柱	解体...	柱撤去		2.0000	本[041]	2,200	3,400
185	壁	解体...	間仕切り木撤去		3.6400	m ² [015]	2,200	3,400
186	部品	解体...	壁2650左シンク撤去		1.0000	㎡[005]	32,000	48,000

全体	発注金額	¥1,457,859	見積 - 発注	¥746,541	解体・撤去	発注金額	¥175,134	見積 - 発注	¥86,700
	見積金額	¥2,204,400	利益率	33.86%		見積金額	¥261,834	利益率	33.11%

② 「ファイル」メニューから「Excel 見積書 作成」を選びます。

③ 「Excel 見積出力テンプレート（諸経費）.xltm」をダブルクリックします。Excel の見積書が開きます。

④ シートを切り替えて内容を確認します。

※ 数量が 0 の項目や積算対象外の項目は、Excel には出力されません。

項目No	名称	金額
1	解体・撤去	
2	木工事	
3	内装工事	
4	金具建具工事	
5	住宅機器工事	
6	雑工事	
7	諸経費	
8	消費税等	
9	合計	

福井太郎 様

フクイホーム株式会社
代表取締役 福井建一

下記の通り、お見積り申し上げます。

御見積金額 **¥2,424,840 -**

(消費税等 ¥220,440 含む)

1 ページ

工事名 福井太郎様邸改築工事(1面)

工事場所 _____

工期 _____

見積有効期限 _____

工事概要 工法: _____ 種別: 増改築

延床面積: 0 m² (0 坪)

お支払い条件 別途、お打ち合わせの上

備考 _____