



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。

- 本マニュアルは、ARCHITREND ZERO Ver.10で制作しています。
お使いのプログラムと一部画面と操作が異なる場合があります。

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

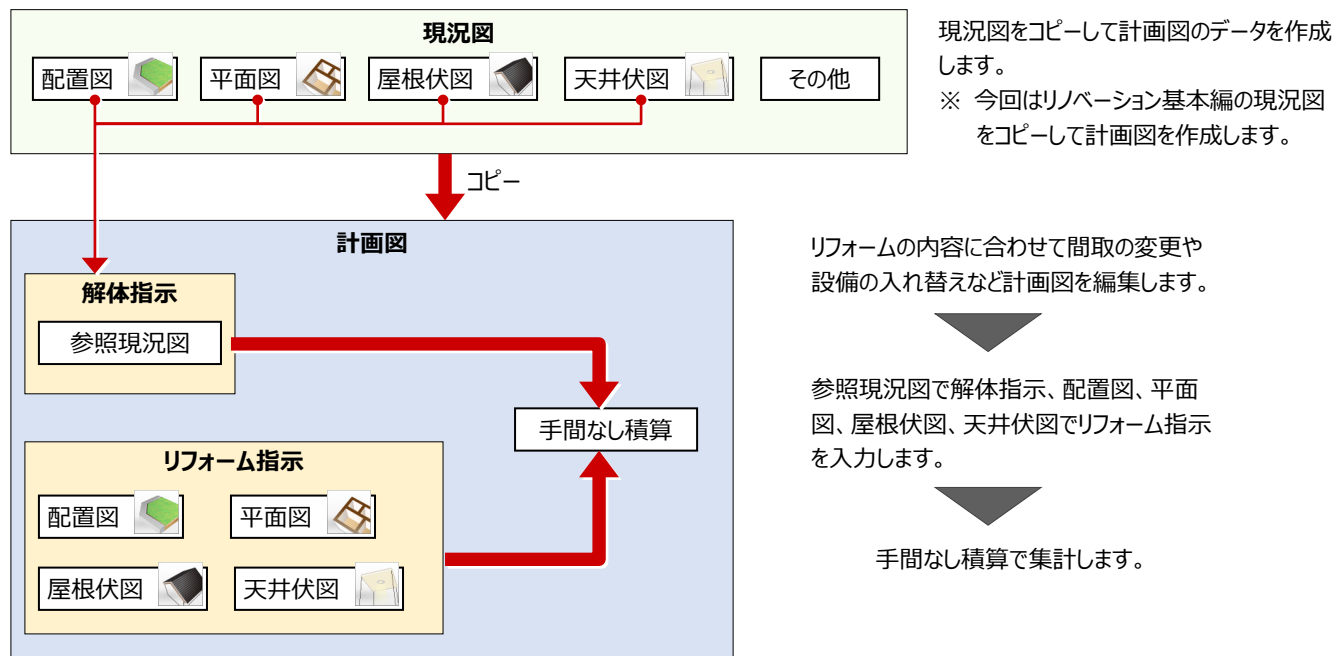
1

リフォーム積算の概要

リフォーム積算の流れ

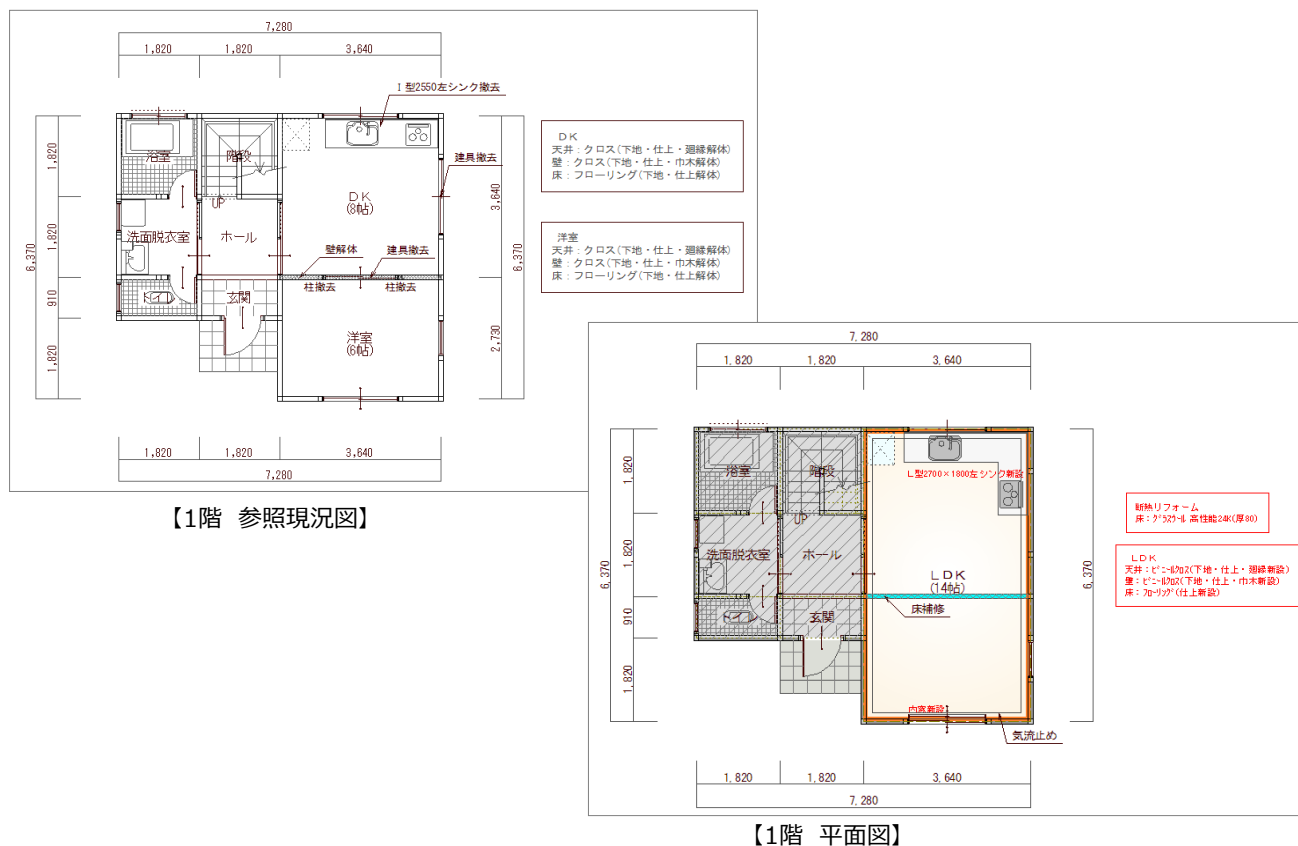
リフォーム前のZEROの物件データがある場合には、そのデータを現況図に設定して、現況図をもとに計画図を作成します。計画図では、新設する部材の指示、参照現況図では解体や移設などの指示を図面化することで、手間なし積算にてリフォームの積算を行うことができます。

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。

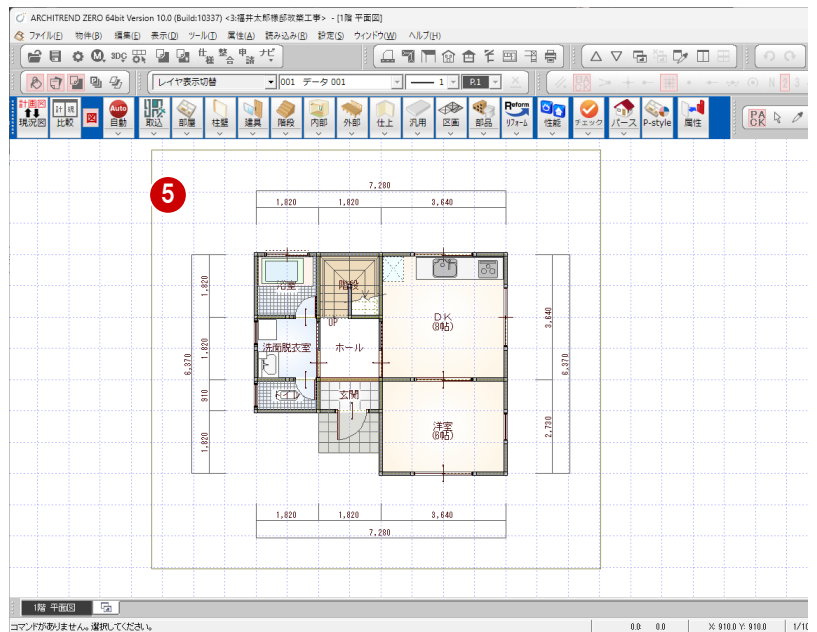
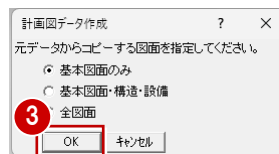
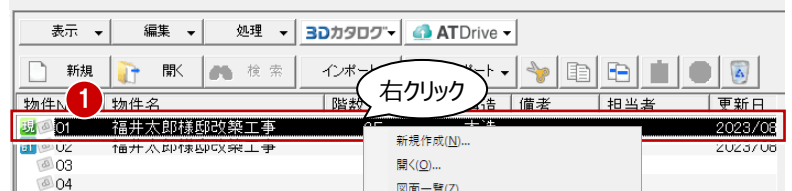
② 右クリックして、「計画図データ作成」を選びます。

※ 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。

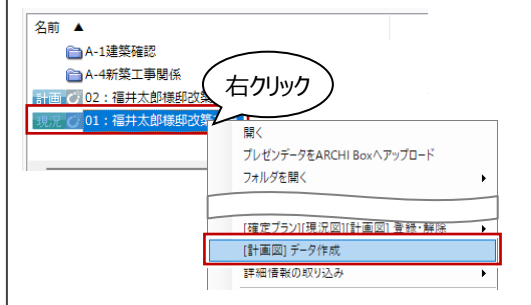
④ 確認画面で「はい」をクリックします。

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。

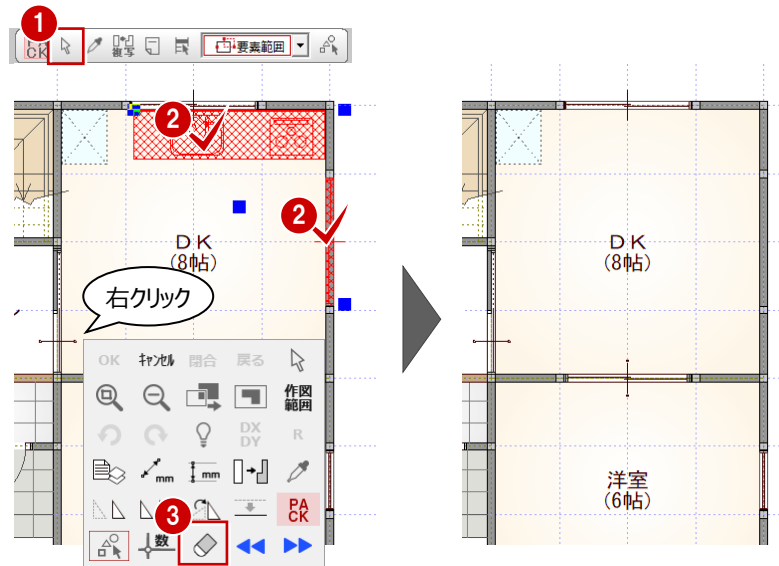


2-2 計画図の編集

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。

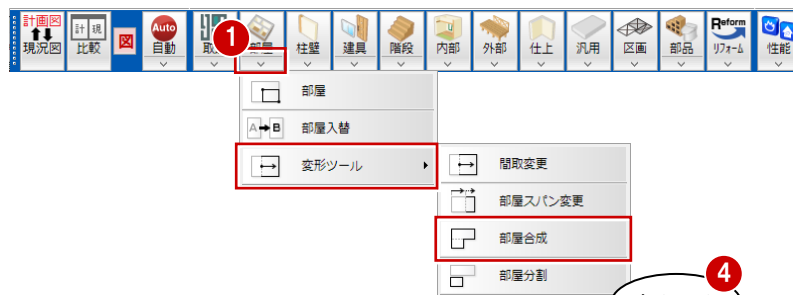
不要なデータを削除する

- 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。

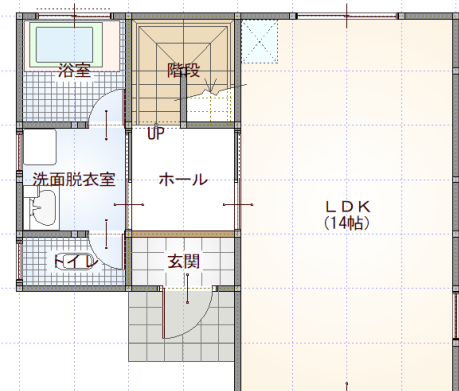
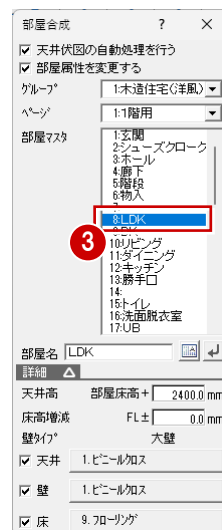


部屋を合成する

- ① 「部屋」メニューから「変形ツール」の「部屋合成」を選びます。



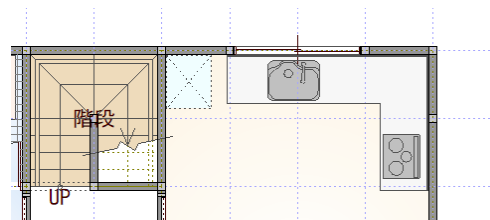
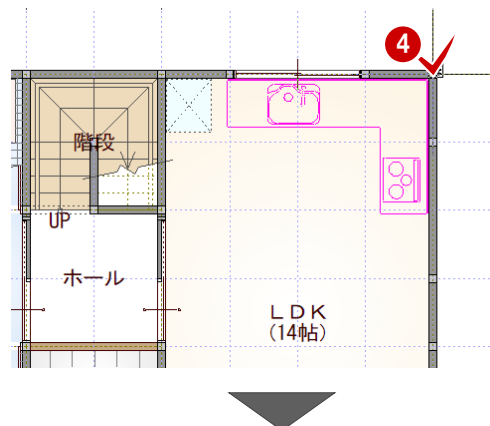
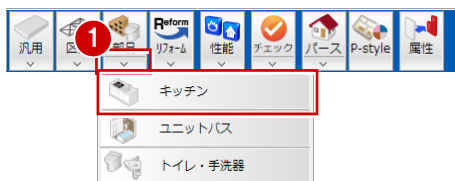
- ② DKと洋室の部屋をクリックします。
 - ③ 「部屋合成」ダイアログで、部屋マスタの一覧から「8.LDK」を選びます。
- ※ 2部屋をどちらか1部屋に合成する場合は、合成後にする部屋を最初にクリックします。
- ④ マウスカーソルに「YES」「NO」が表示されるので、マウスを左クリックして YES を選びます。DKと洋室が合成して LDK の1部屋になります。



キッチンを入力する

L 型のキッチンを入力します。

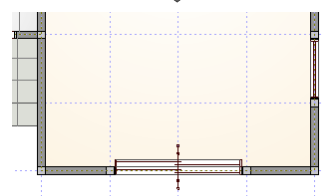
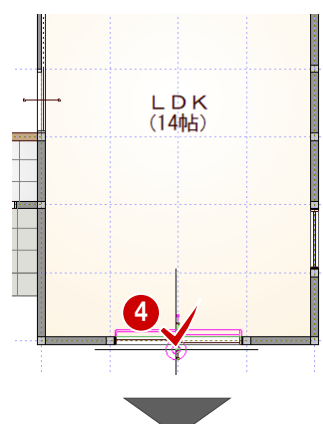
- ① 「部品」メニューから「キッチン」を選びます。
- ② 入力するキッチンを選択します。
ここでは、「L 型 2700×1800 左シンク」を選択します。
- ③ 配置基準を「右上」に変更します。
- ④ 部品の配置位置をクリックします。



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 画面表示に変わります。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

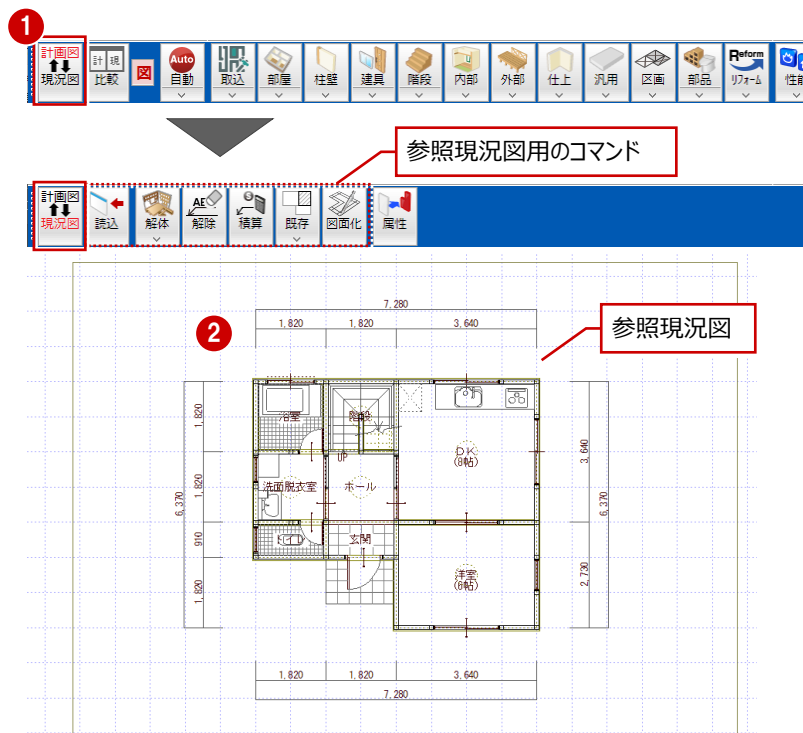
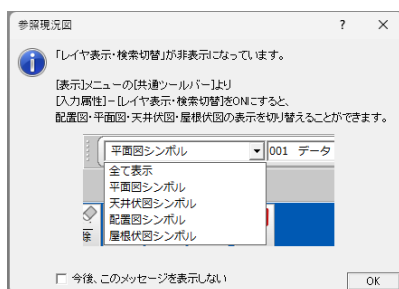
3-1 解体指示の入力

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。

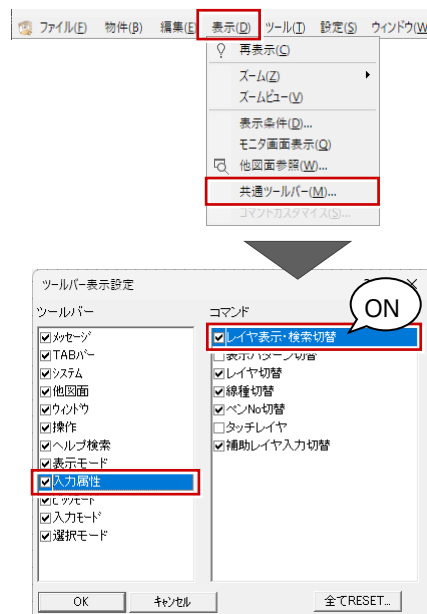
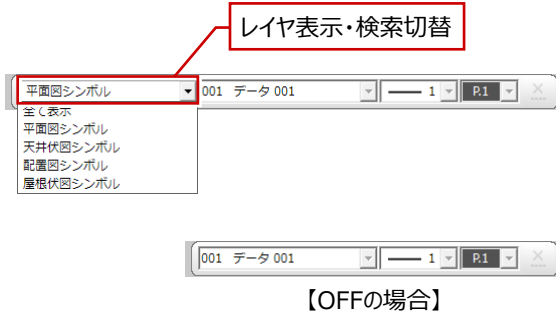
※ 「レイヤ表示・検索切替」の確認画面が表示された場合は、「OK」をクリックします。



確認画面が表示された場合は

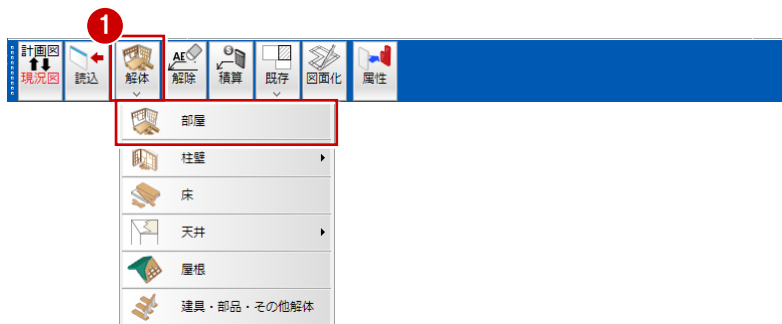
「レイヤ表示・検索切替」がOFFになっている場合、確認画面が表示されます。

「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

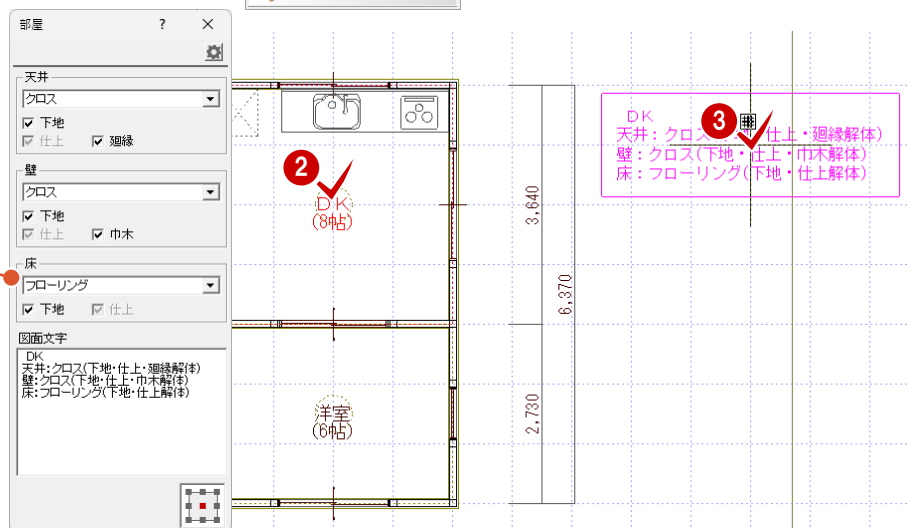
① 「解体」メニューから「部屋」を選びます。



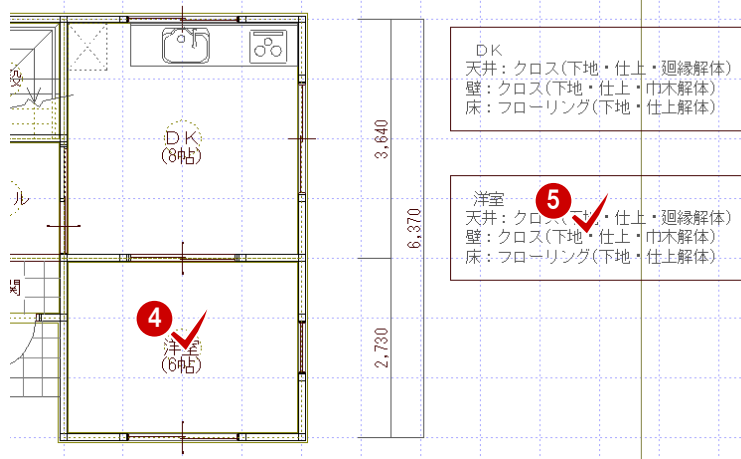
② DK の部屋をクリックします。

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。

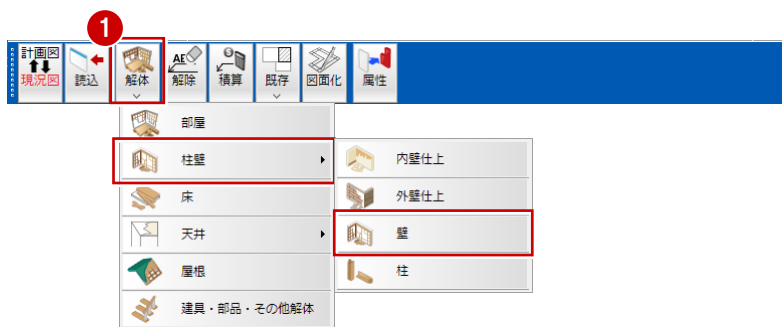


④⑤ 同様に、洋室の解体指示も入力します。



壁の解体指示を入力する

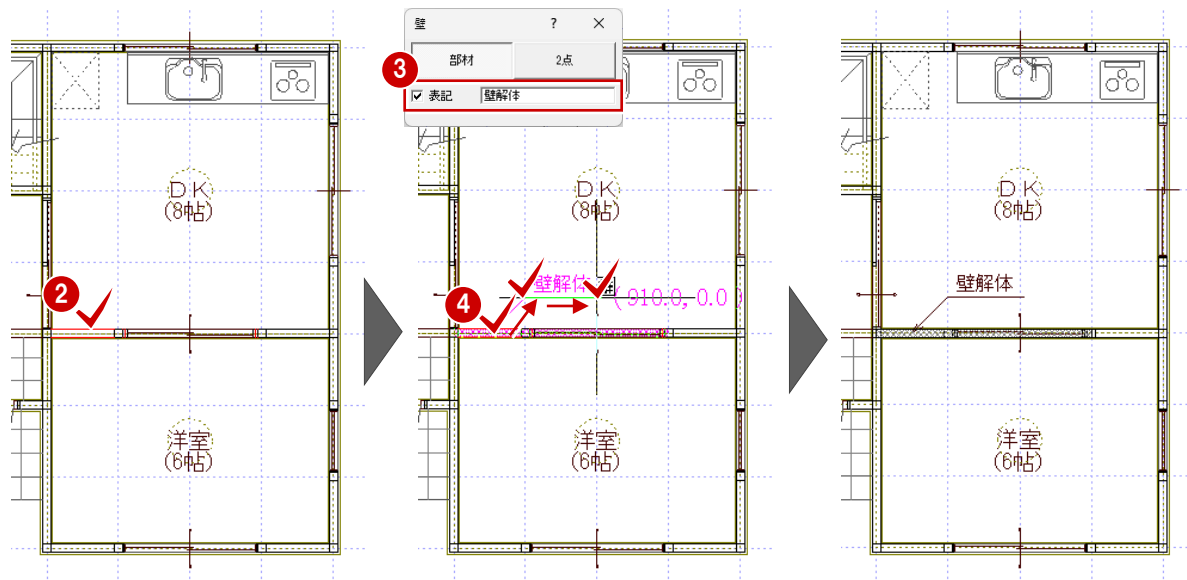
① 「解体」メニューから「柱壁」の「壁」を選びます。



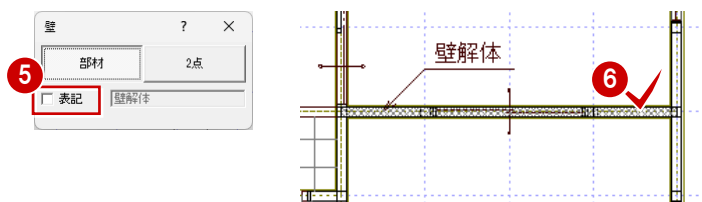
② DKと洋室の間の壁をクリックします。

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

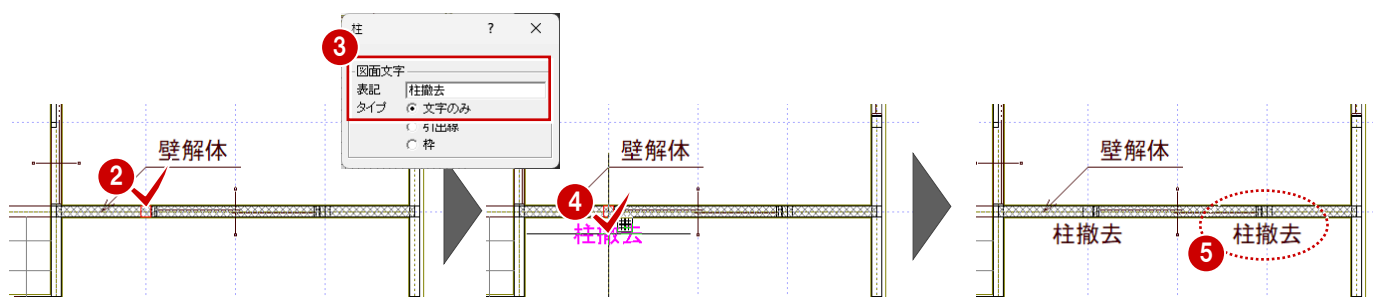
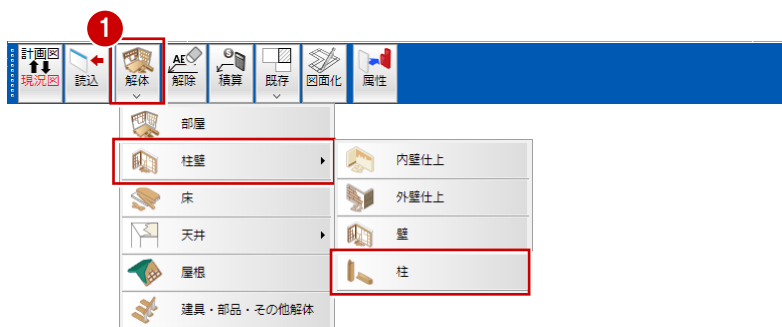
① 「解体」メニューから「柱壁」の「柱」を選びます。

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。

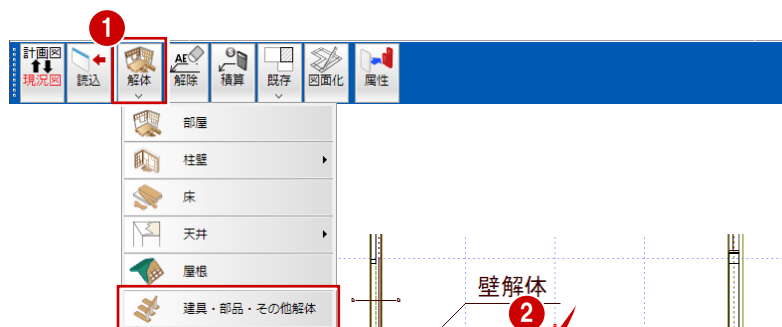
④ 文字の配置位置をクリックします。

⑤ もう一方の柱も撤去の指示を入力します。



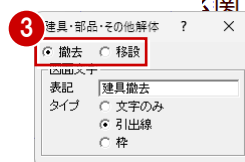
建具・部品の撤去の指示を入力する

- ① 「解体」メニューから「建具・部品・その他解体」を選びます。

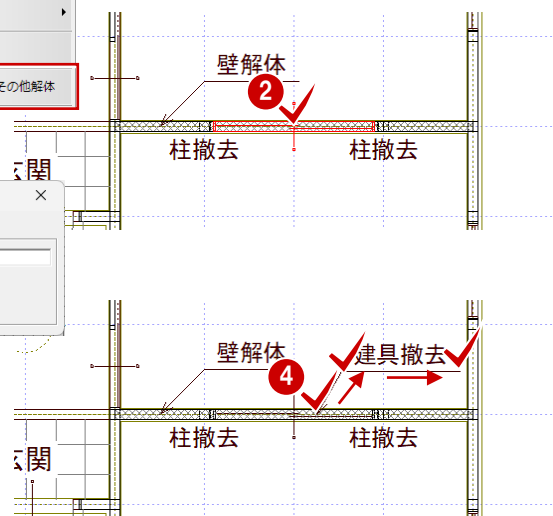


- ② DK と洋室の間の建具をクリックします。

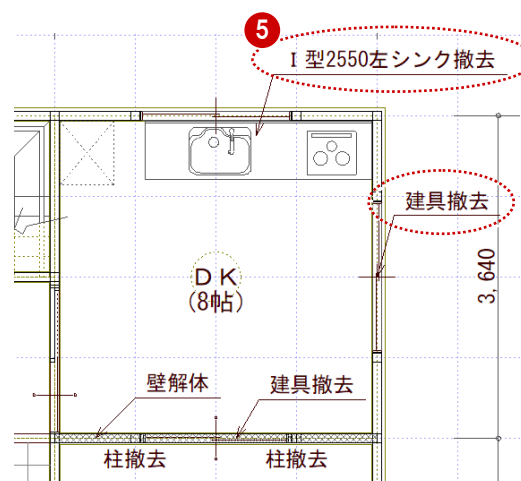
- ③ 「建具・部品・その他解体」ダイアログで、ここでは「撤去」を ON にして図面に表記する文字列とタイプを設定します。



- 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。

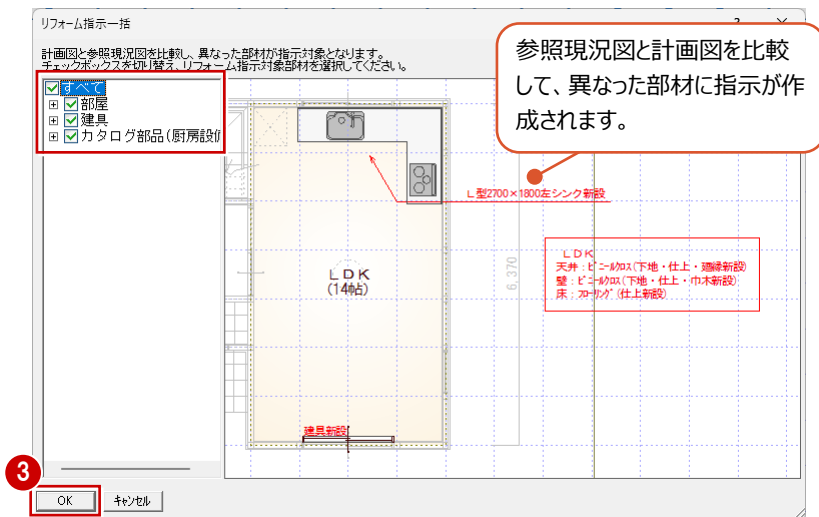
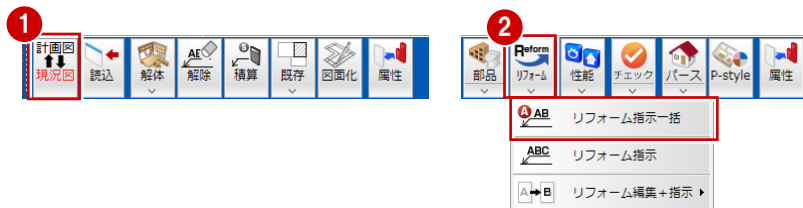


3-2 リフォーム指示の入力

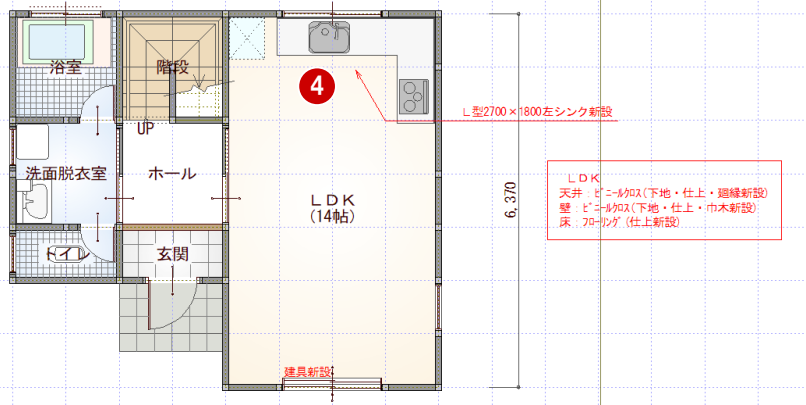
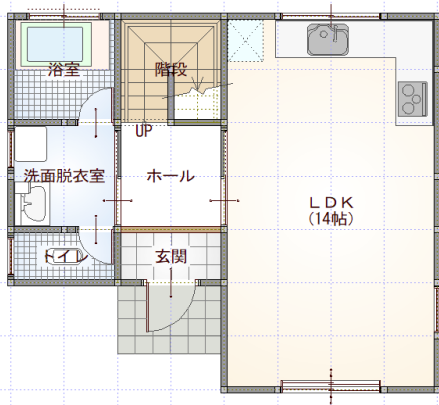
計画図に戻り、現況図から建具・設備の新設などのような変更をおこなったかの指示を入力します。
この指示が手間なし積算で集計されます。

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。



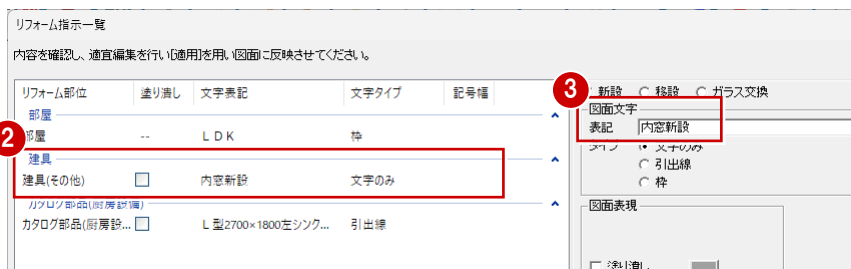
リフォーム指示を確認・変更する

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。

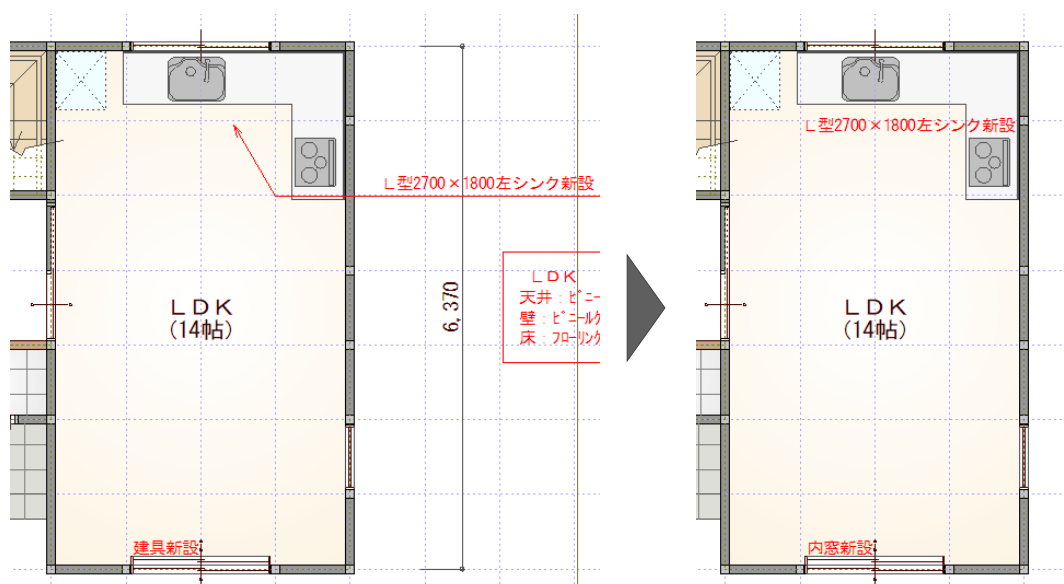
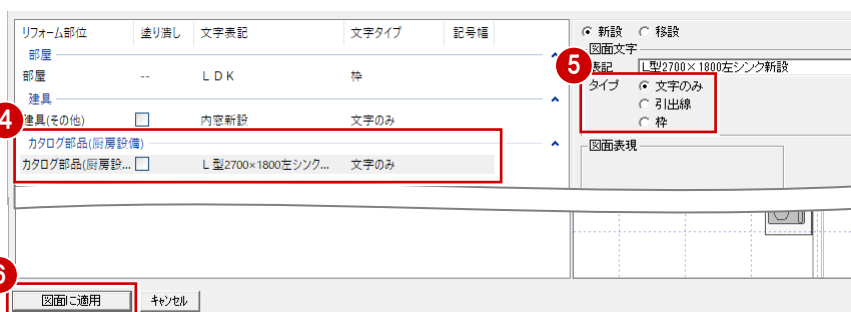
- 1 「リフォーム」メニューから「リフォーム指示一覧」を選びます。



- 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。

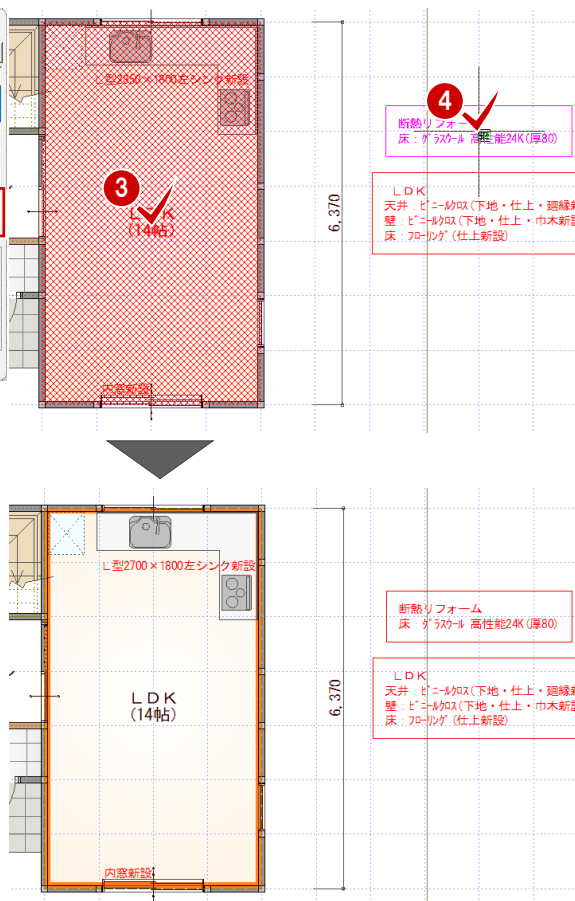
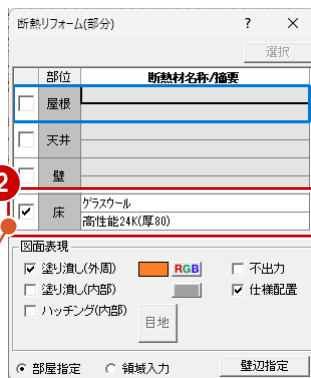
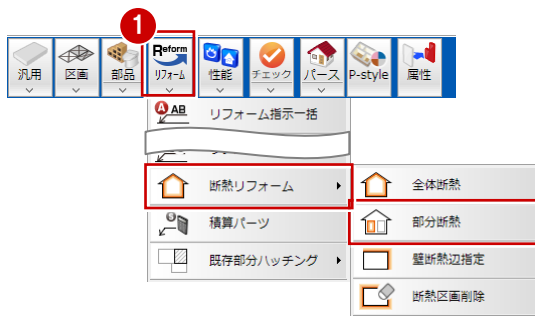
① 「リフォーム」メニューから「断熱リフォーム」の「部分断熱」を選びます。

② 「断熱リフォーム（部分）」ダイアログで「床」のみ ON にします。

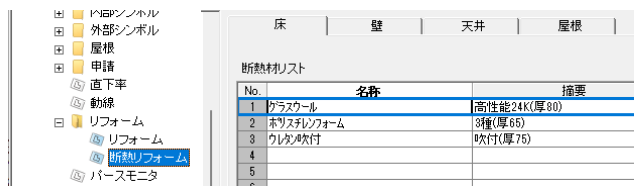
※ 断熱仕様をダブルクリック、もしくは選択をクリックすると、仕様を変更できます。

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。



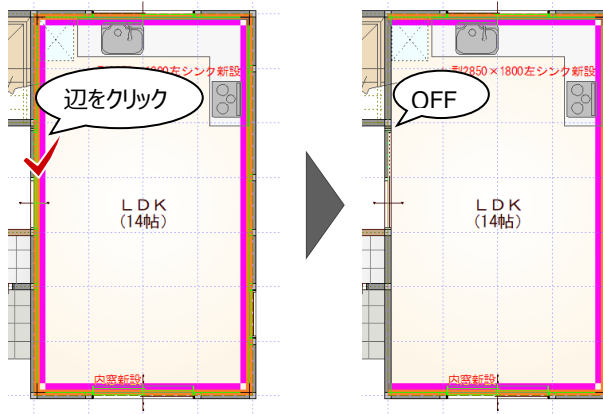
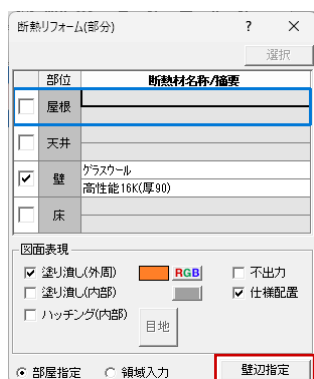
断熱材の仕様は「専用初期設定：リフォームー断熱リフォーム」で設定します。



「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。

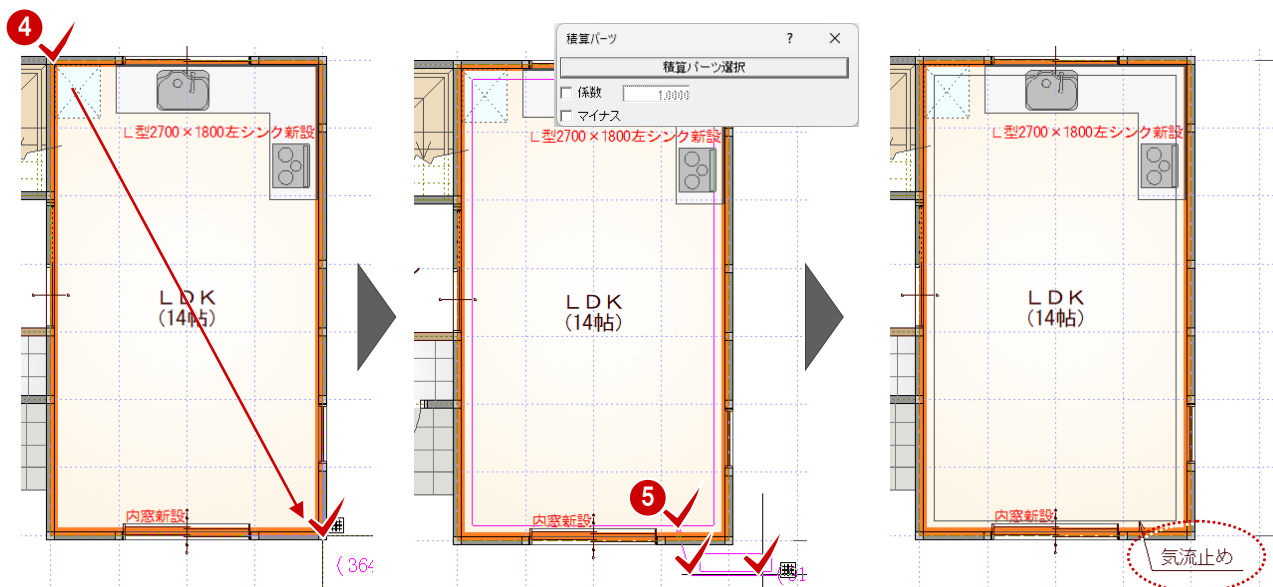


② ツリーから「リフォーム」の「計画図」にある「断熱リフォーム」を選びます。

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 の部屋の範囲に入力します。

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。

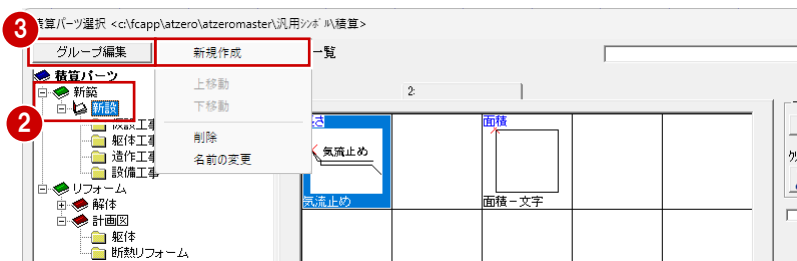
- 1 「積算パーツ」ダイアログの「積算パーツ選択」をクリックします。



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。

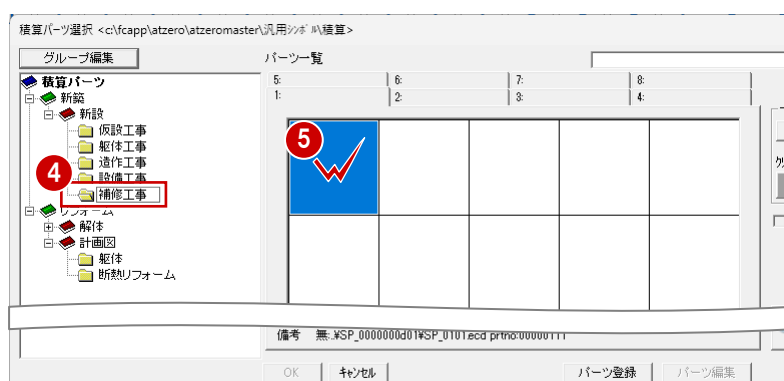
- 3 「グループ編集」メニューから「新規作成」を選びます。



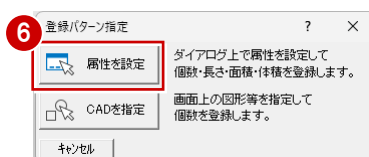
- 4 ツリーの「新設」の中に新しいフォルダが作成されます。

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。

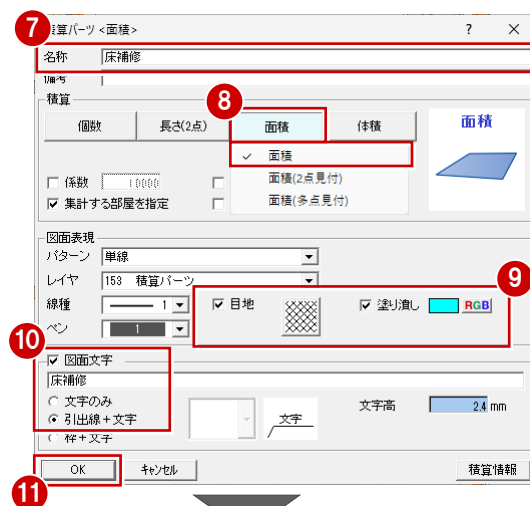
「集計する部屋を指定」が ON であることを確認します。

- 9 図面上の表現を設定します。

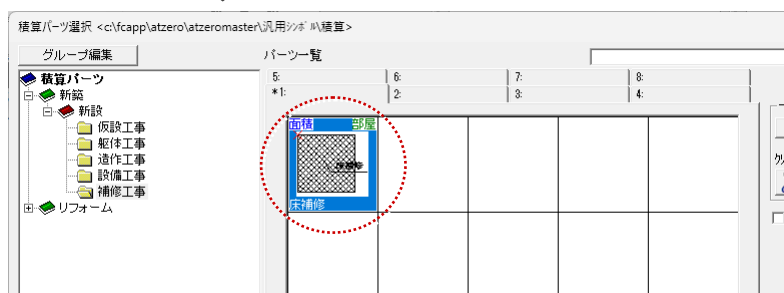
ここでは、「目地」を ON、目地の種類を格子、「塗り潰し」を ON に設定します。

- 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。

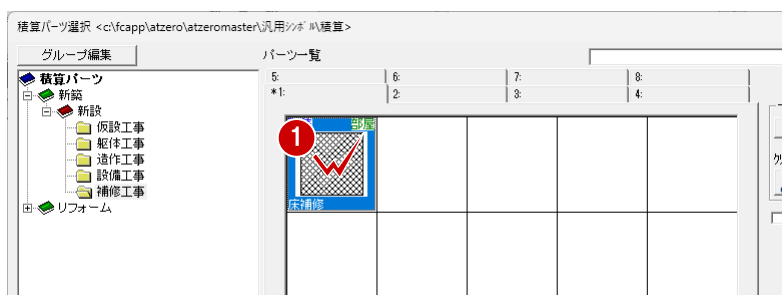


パーツ一覧に作成した床補修が登録されます。

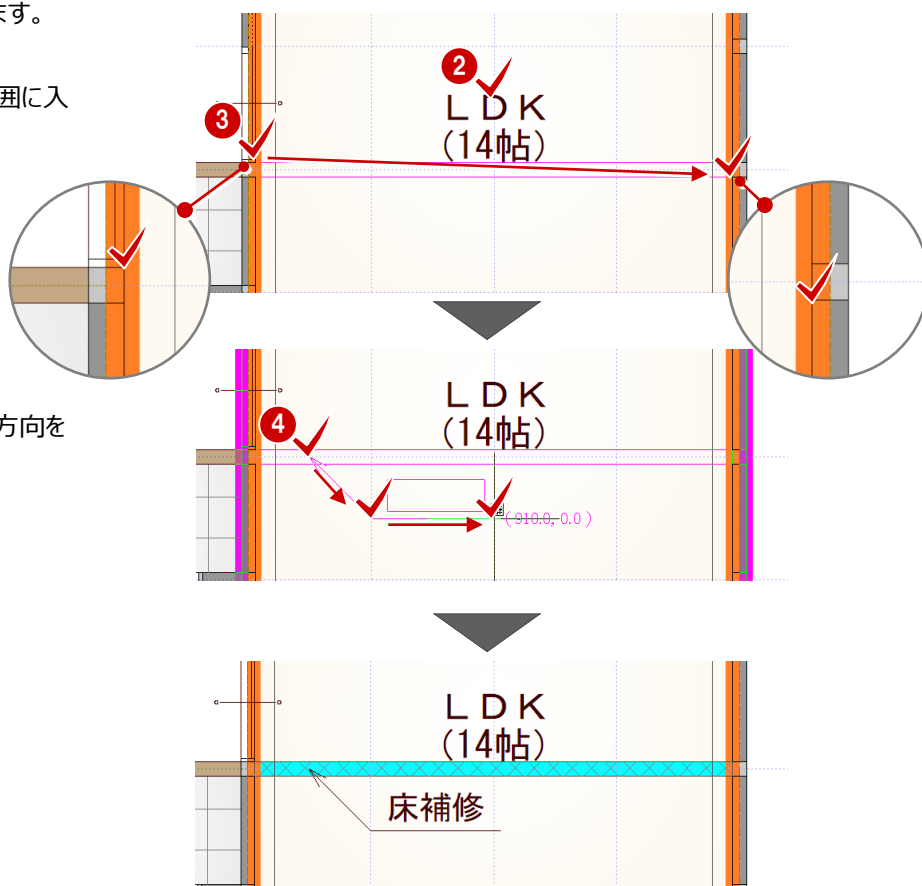


登録した積算パーツを入力する

- 1 登録した積算パーツを選択します。



- 2 積算パーツを入力する部屋をクリックします。
- 3 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)



- 4 引出線の開始位置、終点、文字列の方向をクリックします。

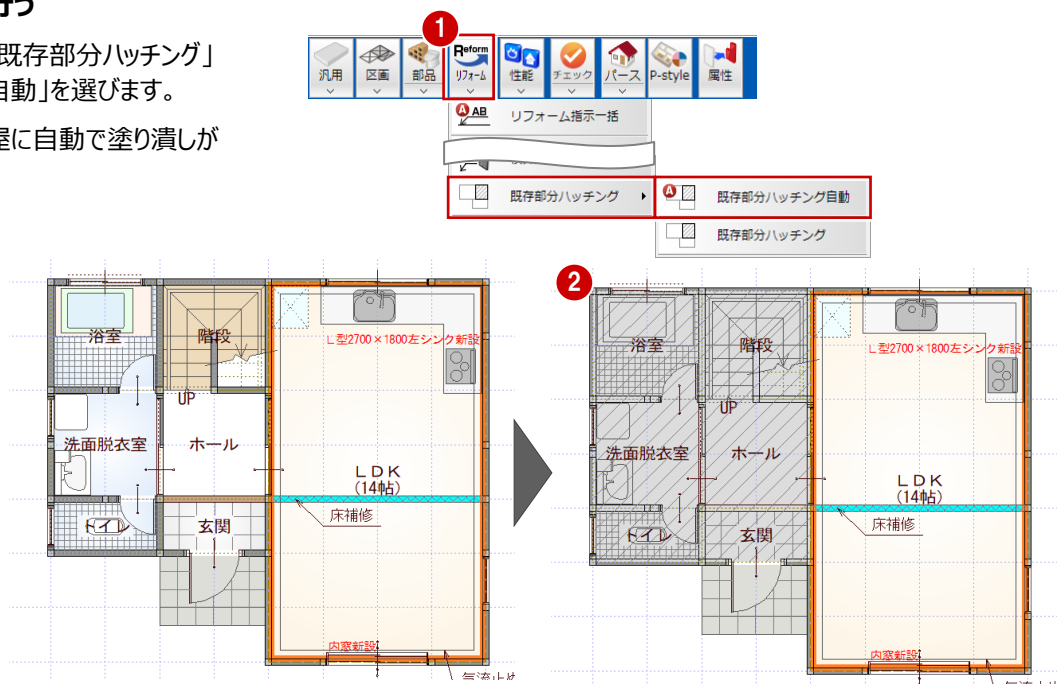
計画図の作成を終えたので、図面を保存します。

- 5 「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

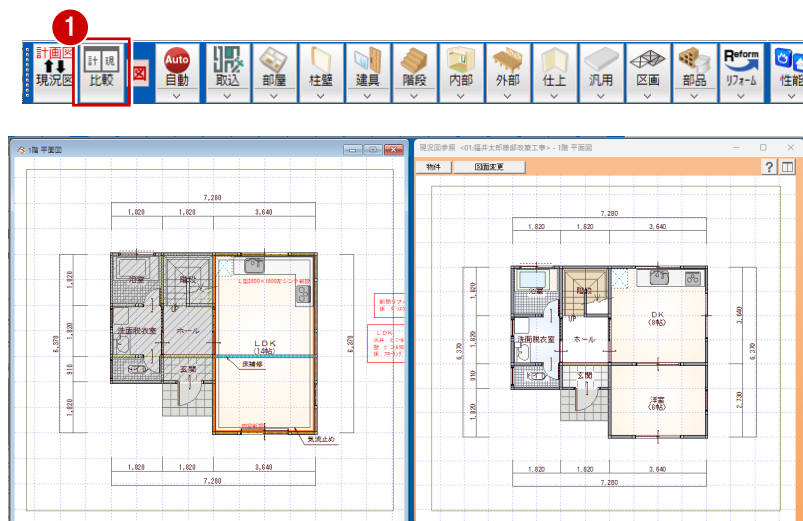
- ① 「リフォーム」メニューから「既存部分ハッチング」の「既存部分ハッチング自動」を選びます。
- ② リフォーム指示がない部屋に自動で塗り潰しが入力されます。



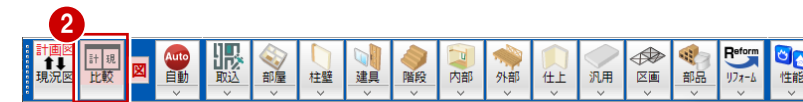
現況図と比較する

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。

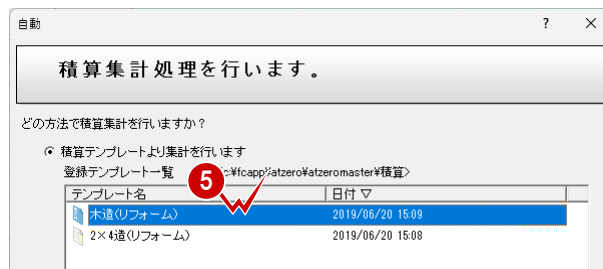


- 4 「図面選択」ダイアログで「No.01」をダブルクリックします。

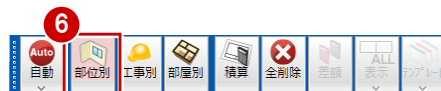


- 5 「自動」ダイアログで「木造（リフォーム）」をダブルクリックします。

※ 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

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

立体

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-リッパ 貼		6.7000	坪[012]	10,500	14,000
	巾木仕	✓	建...	化粧巾木	3.9m	4.5000	本[049]	1,500	2,000
	壁仕上	✓	内...	内壁ビニール		38.7000	㎡[016]	900	1,200
	天井仕	✓	内...	天井ビニール		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_提出し窓	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_提出し窓	U-2M1...	1.0000	ヶ所[005]	80,000	100,000

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...	ｽｽﾞｷﾓﾄﾖ L型2700x1800左ｼﾝｸ 吊戸あり		1.0000	ヶ所[005]	925,750	1,157,190

《カタログ部品(厨房設備)データ 1.0000ヶ所》

マスタNo.900000595 : ｽｽﾞｷﾓﾄﾖ

部品	手帳	拾い	工事	名称	摘要	数量	単位	発注単価	見積単価
部品	手帳	<input checked="" type="checkbox"/>	住...	ｽｽﾞｷﾓﾄﾖ取付費		1.0000	ヶ所[005]	50,000	80,000

積算パーツ (床補修)

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...	積算A	<input checked="" type="checkbox"/>	工...	床補修		0.3700	m[016]	0	0

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。

工事区分

- 解体・撤去
- 仮設工事
- 基礎工事
- 木工事
- 下地・断熱材
- 建材・造作材
- 屋根工事
- 断熱工事
- 外装工事
- 防水工事
- 木製建具工事
- 給排水設備工事
- 電気設備工事
- 住宅機器工事
- 雑工事

OK キャンセル

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

床断熱

参照現況図の解体指示



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...	壁加え撤去	ホート共	47.7400	m ² [016]	450	700
38	壁木	解体...	巾木撤去		19.6400	m[015]	200	310
43	床下地共	解体...	床下地共	下地合板共	21.7800	m ² [016]	1,560	2,400
57	天井下地共	解体...	天井加え撤去	ホート共	21.4500	m ² [016]	750	1,200
65	天井端縁	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
87	建具	解体...	建具撤去		2.0000	ヶ所[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[015]	2,200	3,400
186	部品	解体...	度2550左シンク撤去		1.0000	ヶ所[005]	32,000	40,000

全体	発注金額	¥1,457,859	見積 - 発注	¥746,541	税込(10%)	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。

No.	項目No.	名称
1	解体・撤去	
2	木工事	
3	内装工事	
4	金庫建具工事	
5	住宅機器工事	
6	雑費	
7	消費税等	
8	消費税等	
9	消費税等	
10	消費税等	
11	消費税等	
12	消費税等	
13	消費税等	
14	消費税等	
15	消費税等	
16	消費税等	
17	消費税等	
18	消費税等	
19	消費税等	
20	消費税等	
21	消費税等	
22	消費税等	
23	消費税等	
24	消費税等	
25	消費税等	
26	消費税等	
27	消費税等	
28	消費税等	
29	消費税等	
30	消費税等	
31	消費税等	