

建築設備保守管理業務委託料算定要領

第1章 総則

(目的)

第1条 本要領は、「維持保全施行基準」第4に規定する維持保全業務のうち、建築設備保守管理業務の施行における委託料算定に関して必要な事項を定めることにより、業務委託の適切な執行を図ることを目的とする。

(適用範囲)

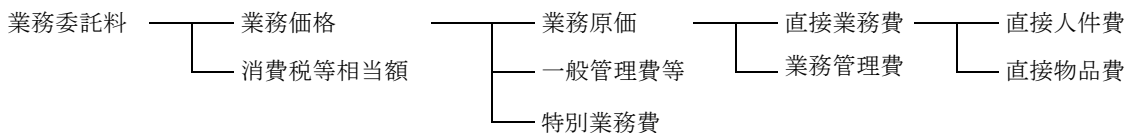
第2条 建築設備保守管理業務を外部委託する場合の業務委託料算定に適用する。

なお、この要領によりがたい場合は、他の算定方法によるものとする。

第2章 建築設備保守管理業務委託料の構成

(建築設備保守管理業務委託料の構成)

第3条 建築設備保守管理業務委託料の構成は以下のとおりとする。



(構成費目の内容)

第4条 構成費目の内容は、以下のとおりとする。

- 一 直接人件費 業務担当者が当該業務を行うため、その労働力を消費することによって発生する費用とする。
- 二 直接物品費 業務担当者が当該業務を行うのに、必要な物品等を消費する事によって発生する費用で、次に掲げるものとする。
 - (1) 消耗品費 ウェス、洗剤、ロープ、養生用シート、樹脂床維持剤（ワックス等）、衛生消耗品（トイレットペーパー、水石鹼等）等の消耗品に要する費用
 - (2) 工具・用具費 脚立、懐中電灯、ヘルメット、安全带、カラーコーン、モップ、ほうき、バケツ等の清掃用具等に要する費用
 - (3) 機械器具費 真空掃除機、床磨き機等の機械器具に要する費用
 - (4) その他 常駐業務室、控室、倉庫等及びその附帯施設並びに机、ロッカー等の業務の遂行に必要な諸室や什器等に要する費用、足場、仮囲い等の高所作業に必要な仮設及び発電機等の特別な仮設に要する費用、電気、ガス、水道等の業務の実施に要する光熱水費
 - (5) 雑費 上記のいずれにも属さない費用
- 三 業務管理費 業務を実施する上で、受託者が現場業務を管理運営するために必要な直接業務費以外の費用で、業務責任者給料手当、退職金、法定福利費、労務管理費、安全管理費、通信交通費、事務用品費、租税公課、保険料、雑費等の費用とする。

四 一般管理費等 直接業務費及び業務管理費以外の費用であり、保全業務の受注者が企業を維持運営していくために必要な費用で、次に掲げるものとする。

(1) 一般管理費 役員報酬、従業員給料手当、退職金、法定福利費、福利厚生費、修繕維持費、事務用品費、通信交通費、光熱水費、調査研究費、広告宣伝費、交際費、寄付金、地代家賃、減価償却費、租税公課、保険料、雑費等の費用とする。

(2) 付加利益等

法人税、都道府県民税、市町村民税等（(前号 (1) の租税公課に含むものを除く）、株主配当金、役員賞与（損金算入分を除く）、内部留保金、支払利息及び割引料その他の営業外費用等とする。

五 特別業務費 特別な業務に要する直接人件費、直接物品費、業務管理費及び一般管理費等を含む費用とする。

六 消費税等相当額 消費税相当額は、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）に基づき、建築設備保守管理の業務に課される消費税等の額とする。

第 3 章 建築設備保守管理業務委託料の算定

(建築設備保守管理業務委託料の算定)

第 5 条 建築設備保守管理業務委託料の算定は、次式による。

$$\begin{aligned} \text{業務委託料} &= \text{業務価格} + \text{消費税等相当額} \\ &= (\text{直接人件費} + \text{直接物品費} + \text{業務管理費} \\ &\quad + \text{一般管理費等} + \text{特別業務費}) \times (1 + \text{消費税率}) \end{aligned}$$

(構成費目の算定)

第 6 条 構成費目の算定は、以下のとおりとする。

一 直接人件費 次の表に定める技術者区分毎に、建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）に定める標準歩掛りに点検回数等の必要数量を乗じて集計した労務数量に技術者の年間当たりの平均的な賃金（基本給、家族手当、住宅手当、勤務手当等の基準内手当及び賞与）を平均的な年間労働日数で除した一日当たりの額である労務単価を乗じて集計したものとし、次式により得た額とする。

ただし、正規の勤務時間を延長する場合は、技術者の必要数量を定め、同様の算定方法により得た額を加算する。

また、常駐を条件とする場合において、当該算定方法により算出した労務数量が常駐に必要な労務数量に満たないときは、常駐に必要な労務数量に補正する。

$$\begin{aligned} \text{直接人件費} &= \sum \text{技術者 } n \text{ (労務数量} \times \text{労務単価)} \\ \text{労務数量} &= \sum \text{作業 } n \text{ (標準歩掛り} \times \text{必要数量)} \end{aligned}$$

技術者区分

保全技師Ⅰ	受変電設備、自家発電設備又は昇降機（以下「受変電設備等」という）の点検整備業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験15年以上程度の者
保全技師Ⅱ	受変電設備等以外の設備の点検整備業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験15年以上程度の者
保全技師Ⅲ	建築業務について作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、一級建築士資格取得後、実務経験3年以上若しくは二級建築士資格取得後、実務経験5年以上程度の者又は建築系大学卒業後実務経験8年以上程度の者
保全技師補	（1）設備の点検整備業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験10年以上15年未満程度の者 （2）運転・監視及び日常的な点検保守業務について、高度な技術力及び判断力並びに作業の指導等の総合的な技能を有し、実務経験10年以上程度の者

保全技術員	（1）設備の点検整備業務について、保全技師又は保全技師補の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験5年以上10年未満程度の者 （2）運転・監視及び日常的な点検保守業務について、作業の内容判断ができる技術力及び必要な技能を有し、実務経験5年以上10年未満程度の者
保全技術員補	（1）設備の点検整備業務について、保全技術員の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験5年未満程度の者 （2）運転・監視及び日常的な点検保守業務について、保全技術員の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験5年未満程度の者

二 直接物品費 次式により得た額とする。ただし、直接物品費率は、建築設備の区分に応じて定める。

また、外部足場、発電機その他特別な仮設が必要となる場合等は、その費用を別途積み上げ加算する。

$$\text{直接物品費} = \text{直接人件費} \times \text{直接物品費率}$$

三 業務管理費 次式により得た額とする。ただし、業務管理費率は、建築設備の区分に応じて定める。なお、特殊な作業のため特に危険防止等の安全管理を必要とする場合等は、率の割増しを行う。

$$\text{業務管理費} = (\text{直接人件費} + \text{直接物品費}) \times \text{業務管理費率}$$

四 一般管理費等 次式により得た額とする。

$$\text{一般管理費等} = (\text{直接人件費} + \text{直接物品費} + \text{業務管理費}) \times \text{一般管理費等率}$$

五 特別業務費 次式により得た額とする。

また、外部足場、発電機その他特別な仮設が必要となる場合等は、その費用を別途積み上げ加算する。

$$\text{特別業務費} = \text{特別な業務に要する費用} \times \text{回数}$$

六 消費税等相当額 次式により得た額とする。

$$\begin{aligned} \text{消費税等相当額} = & (\text{直接人件費} + \text{直接物品費} + \text{業務管理費} \\ & + \text{一般管理費等} + \text{特別業務費}) \times (\text{消費税等率}) \end{aligned}$$

附 則

この要領は、平成22年9月30日から施行する。

この要領は、令和7年1月10日から施行する。