

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
会 長 一 戸 隆 男

「令和 5 年度建築保全業務労務単価」の公表について（お知らせ）

拝啓 平素より弊会の事業運営にご理解とご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

さて、国土交通省より「令和 5 年度建築保全業務労務単価」が公表されましたので、お知らせ申し上げます。

本件は、国土交通省が実施した「建築保全業務労務単価策定に係る基礎調査」に拠り、官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価とされるものです。

あらためて、国土交通省の委託で一般財団法人経済調査会が実施した、今回の調査にご回答いただいた会員の皆様に御礼申し上げるとともに、ご活用いただければ幸いです。

なお、参考までに前年度（令和 4 年）の建築保全業務労務単価を添付しておきますので、併せてご参考にしていただければ幸いです。

敬 具

記

1. 件 名

令和 5 年度建築保全業務労務単価

2. 趣 旨

各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として国土交通省が作成したものです。

3. 建築保全業務労務単価について

国土交通省が毎年実施している建築保全業務労務費調査に基づいて作成されております。

4. 参 照

国土交通省 大臣官房官庁営繕部 計画課保全指導室（ホームページ）報道公開資料
https://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000057.html

以 上

・・・・・・・・・・・・・・・・【本件に関する問い合わせ先】・・・・・・・・・・・・・・・・

公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 事業開発部 関内
〒116-0013 東京都荒川区西日暮里 5-12-5 ビルメンテナンス会館 5 階
TEL : 03-3805-7560 FAX : 03-3805-7561 mail : kenji@j-bma.or.jp

令和4年12月9日

官庁営繕部計画課

令和5年度建築保全業務労務単価について

毎年度実施している建築保全業務労務費の調査に基づき、令和5年度建築保全業務労務単価を作成したのでお知らせします。

建築保全業務労務単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための参考単価として作成したものです。

(詳細については別添の資料をご覧ください。)

【問い合わせ先】

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室

課長補佐 永倉 (内線:23322)

保全基準係長 柏崎 (内線:23318)

【代表】03-5253-8111 【夜間直通】03-5253-8248 【FAX】03-5253-1542

1. 令和5年度建築保全業務労務単価について

作成した建築保全業務労務単価一覧を「令和5年度建築保全業務労務単価」(別紙)に示す。

2. 建築保全業務労務単価について

建築保全業務労務単価は、国土交通省官庁営繕部が毎年度実施している建築保全業務労務費の調査に基づいて作成しているものである。

本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領(以下「積算要領」という。)により官庁施設の建築保全業務に係る費用における直接人件費を積算するための参考単価である。

また、本単価は積算要領に掲げる技術者区分に応じて作成している。

(1) 建築保全業務労務単価の構成

建築保全業務労務単価は、次の①～③で構成される。

- ① 日割基礎単価
- ② 割増基礎単価率
- ③ 宿直単価

(2) 日割基礎単価

日割基礎単価は、正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日(8時間)当たりの単価である。

1) 日割基礎単価は、次の①～③で構成される(図-1)。

- ① 基本給相当額
- ② 基準内手当(家族手当、住宅手当、通勤手当等)
- ③ 臨時の給与(賞与等)

2) 次の賃金、手当、経費は日割基礎単価に含まれない。

- ① 時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金
- ② 各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当
- ③ 業務管理費(法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費

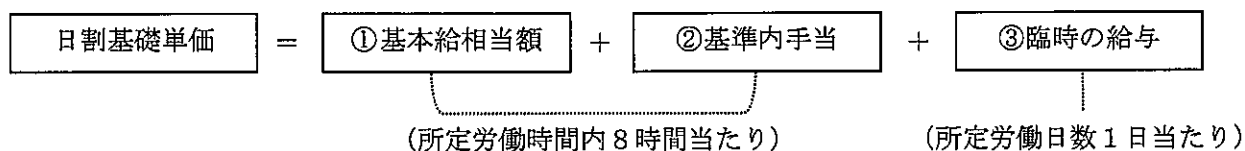


図-1 日割基礎単価の構成

(3) 割増基礎単価率

割増基礎単価率は、日割基礎単価に乗じて割増基礎単価を算出するための率である。

なお、割増基礎単価は、正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の時間外単価や午後10時から午前5時までの時間帯に業務を行う場合の夜勤単価を算出するための基礎となる1時間当たりの単価である。

(4) 宿直単価

宿直単価は、現場に宿直する場合の1回当たり定額単価である。

(5) 留意事項

本単価は、外注契約における技術者単価や雇用契約における技術者への支払賃金を拘束するものではない。

(6) 保全業務費の構成



(※)
$$\boxed{\text{直接人件費}} = \boxed{\text{数量}} \times \boxed{\text{標準歩掛り}} \times \boxed{\text{労務単価}}$$

(参考資料)

○参考1

1. 建築保全業務積算基準・同要領の概要
2. 建築保全業務労務単価の概要

○参考2

本単価に関連する規定箇所

1. 「建築保全業務積算基準」抜粋
直接人件費 : 積算基準 第3章 第2節 3.2.2
2. 「建築保全業務積算要領」抜粋
日割基礎単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(b)(1)
割増基礎単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(b)(2)
宿直単価 : 積算要領 第2章 2.1.2(f)
技術者区分 : 積算要領 第2章 表 2.1

(別紙)

令和5年度建築保全業務労務単価

- 1 本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び積算要領により直接人件費を積算するための参考単価である。
- 2 日割基礎単価には、時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金、各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当等は含まれていない。
- 3 本単価は労働者に支払われる賃金に係わるものであり、業務管理費(法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費は含まれていない。
- 4 法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等は、積算上、業務管理費に含まれている。

1. 日割基礎単価

(単位:円/日)

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
北海道	21,900	20,600	22,300	18,300	17,600	15,200	14,300	11,400	10,400	14,800	12,600	11,200
宮 城	21,800	20,600	22,200	18,300	17,500	15,200	13,700	11,000	10,100	14,400	12,300	10,900
東 京	25,700	24,300	26,100	21,500	20,600	17,900	17,900	14,300	13,100	17,600	15,000	13,300
新 潟	23,100	21,900	23,500	19,300	18,600	16,100	14,200	11,300	10,400	14,200	12,200	10,800
愛 知	25,500	24,000	25,900	21,300	20,400	17,700	15,600	12,500	11,400	16,200	13,800	12,200
大 阪	24,400	23,000	24,800	20,400	19,500	16,900	16,700	13,300	12,200	15,900	13,600	12,000
広 島	23,000	21,700	23,400	19,200	18,500	16,000	14,500	11,500	10,600	15,700	13,400	11,900
香 川	23,600	22,300	24,000	19,700	18,900	16,300	13,700	10,900	10,000	16,000	13,700	12,100
福 岡	21,600	20,400	22,000	18,100	17,400	15,000	14,300	11,400	10,400	13,600	11,700	10,300
沖 縄	20,000	18,900	20,300	16,600	16,000	13,800	13,600	10,900	10,000	12,200	10,400	9,200

2. 割増基礎単価率

地 区	割増基礎単価率											
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
全 国	9.6%	10.0%	9.6%	9.3%	9.9%	10.4%	10.2%	11.1%	11.2%	9.6%	9.5%	10.5%

3. 宿直単価

(単位:円/回)

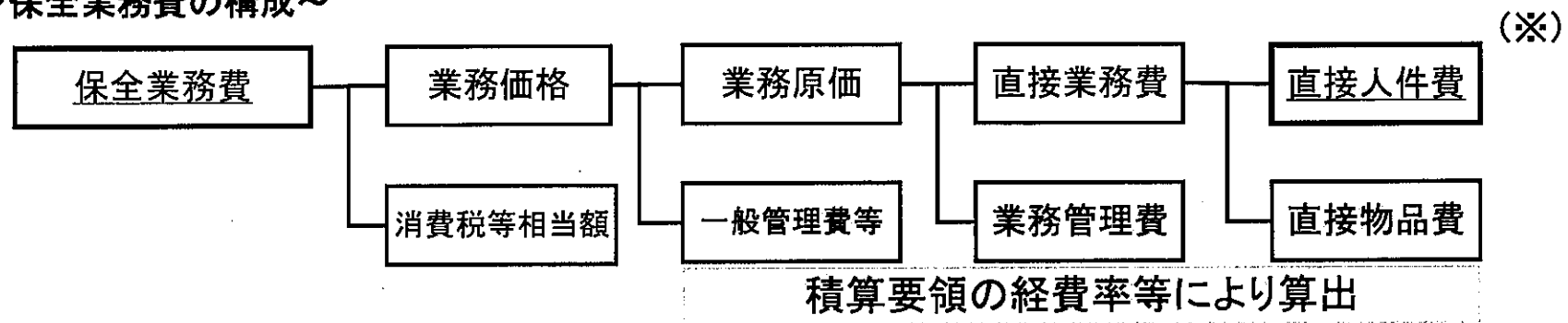
地 区	宿直単価
全 国	4,300

1. 建築保全業務積算基準・同要領の概要

(参考1)

- 建築保全業務積算基準: 「建築保全業務共通仕様書」を適用して保全業務を委託する際の業務委託費を積算するための基準
- 建築保全業務積算要領: 積算基準による費用の積算に必要な考え方や標準歩掛りを規定

～保全業務費の構成～



(※)

直接人件費

: 保全業務に直接従事する技術者の労働力により生じる費用

$$= \text{数量(台数・面積・回数等)} \times \text{標準歩掛り} \times \text{労務単価}$$

積算基準・要領に基づき算出

国土交通省より毎年度公表

2. 建築保全業務労務単価の概要

- 建築保全業務共通仕様書を適用して保全業務を委託する際に、積算基準・要領により業務委託費における直接人件費を積算するための参考単価
- 単価は、国交省ホームページにて公表
- 全国を10地区に区分し、地区毎に単価を算出(宿直単価は全国一律)
- 積算要領に規定されている技術者区分毎に算出(下記の12区分)
- 労働者に支払われる賃金に係るものであり、諸経費は含まれていない。

○ 建築保全業務労務単価について

(1) 建築保全業務労務単価の構成

- ・ 日割基礎単価
- ・ 割増基礎単価率
- ・ 宿直単価

(2) 日割基礎単価

正規の勤務時間内に業務を行う場合の1日(8時間)当たりの単価。

(3) 割増基礎単価率

日割基礎単価に乗じて割増基礎単価を算出するための率。時間外単価や夜勤単価を算出するための基礎となる1時間当たりの単価。

(4) 宿直単価

宿直する場合の1回当たりの単価。

技術者区分

点検・保守及び運転・監視業務(6区分)		
保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ
保全技師補	保全技術員	保全技術員補
清掃業務(3区分)		
清掃員A	清掃員B	清掃員C
施設警備業務(3区分)		
警備員A	警備員B	警備員C

第3章 保全業務費の積算

第1節 積算の手順

3.1.1 積算の方法

保全業務費は、次の手順で積算する。

- (1) (直接業務費) = (直接人件費) + (直接物品費)
- (2) (業務原価) = (直接業務費) + (業務管理費)
- (3) (業務価格) = (業務原価) + (一般管理費等)
- (4) (保全業務費) = (業務価格) + (消費税等相当額)

第2節 費目別の積算方法

3.2.1 一般事項

費目別の積算は、次の3.2.2「直接人件費」、3.2.3「直接物品費」、3.2.4「業務管理費」、3.2.5「一般管理費等」及び3.2.6「消費税等相当額」に定めるところに従い行う。ただし、業務内容が通常と著しく異なる場合で、積算がこれらによりがたい場合は、当該業務の形態等に応じて適切に積算する。

3.2.2 直接人件費

直接人件費は、業務に直接従事する技術者による当該業務の実施に必要な労務数量に、労務単価を乗じたものの総和とする。

$$(\text{直接人件費}) = \Sigma \{(\text{労務数量}) \times (\text{労務単価})\}$$

3.2.3 直接物品費

直接物品費は、直接物品費を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、建築物の属性、過去の実績等を考慮して直接人件費に対する比率（以下、「直接物品費率」という。）を定め、これを直接人件費に乗じて積算する。

$$(\text{直接物品費}) = \Sigma (\text{直接物品費を構成する費用}) \quad \text{又は} \quad = (\text{直接人件費}) \times (\text{直接物品費率})$$

3.2.4 業務管理費

業務管理費は、業務管理を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、建築物の属性、過去の実績等を考慮して直接業務費に対する比率（以下、「業務管理費率」という。）を定め、これを直接業務費に乗じて積算する。

$$(\text{業務管理費}) = \Sigma (\text{業務管理費を構成する費用}) \quad \text{又は} \quad = (\text{直接業務費}) \times (\text{業務管理費率})$$

3.2.5 一般管理費等

一般管理費等は、一般管理費等を構成する各費用を積算する。これによりがたい場合は、保全業務を受注しようとする法人の形態、目的、規模、その他必要な事項を考慮して業務原価に対する比率（以下、「一般管理費等率」という。）を定め、これを業務原価に乗じて積算する。

(一般管理費等) = Σ (一般管理費等を構成する費用) 又は = (業務原価) × (一般管理費等率)

3.2.6 消費税等相当額

消費税等相当額は、業務価格に消費税及び地方消費税相当分からなる税率を乗じて積算する。

(消費税等相当額) = (業務価格) × (税率)

第2章 保全業務費の算定

2.1.2 労務単価

- (a) 歩掛りに乗じる労務単価は、表 2.1 の左欄に掲げる技術者区分に応じたものとする。
なお、第 2 編の標準歩掛りは、表 2.1 の左欄に示す技術者が当該業務を実施した場合に必要とする業務量を示したものであり、契約書等に特記のない限り、表 2.1 の左欄に示す技術者が当該業務を実施することを拘束するものではない。
- (b) 労務単価は、業務に従事する時間帯に応じ、次のとおりに区分する。ただし、業務の実施形態により、これらによりがたい場合は、別途必要な費用を積算する。
- (1) 日割基礎単価： 正規の勤務時間内に業務を行う場合の 1 日（8 時間）当たりの単価で、表 2.1 に定める各技術者等の年間当りの平均的な賃金（基本給、家族手当、住宅手当、通勤手当等の基準内手当及び賞与）を当該平均的な年間労働日数で除したものとす
る。
- (2) 時間外単価： 正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の 1 時間当たりの単価で、日割基礎単価から賞与、通勤手当、家族手当、その他労働基準法施行規則第 21 条に定めるものを除いたものを 1 時間当たりの単価に換算したもの（以下「割増基礎単価」という。）に 1.25 以上の値（ただし、午後 10 時から午前 5 時までの時間帯に業務を行う場合は 1.5 以上の値）を乗じたものとする。
- (3) 夜勤単価： 午後 10 時から午前 5 時までの時間帯に業務を行う場合（(2)に該当する場合を除く）の 1 時間当たりの単価で、日割基礎単価を 1 時間当たりの単価に換算したものに、割増基礎単価に 0.25 以上の値を乗じたものを加えたものとする。
- (c) 正規の勤務時間内に業務を行う場合における歩掛りに乗ずる労務単価は、日割基礎単価とする。
- (d) 時間外手当は、(b) (2) に定める正規の勤務時間を超えて業務を行う場合の当該業務の時間数に時間外単価を乗じたものとし、次により算定する。
(時間外手当) = (時間外単価) × (時間数)
- (e) 夜勤手当は、(b) (3) に定める時間帯に業務を行う場合の当該業務の時間数に夜勤単価を乗じたものとし、次により算定する。
(夜勤手当) = (夜勤単価) × (時間数)
- (f) 宿直手当は、宿直回数に宿直単価（現場に宿直する場合の当該宿直に対する定額単価で(b) (1)～(3)までに掲げる以外のもの）を乗じたものとし、次により算定する。
(宿直手当) = (宿直単価) × (回数)

表 2.1 技術者区分

区分	技能・実務経験等
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
清掃員 A	1 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者又は清掃業務について作業の内容判断ができる技術力及び作業の指導等の総合的な技能を有し実務経験 6 年以上程度の者
清掃員 B	2 級ビルクリーニング技能士の資格を有する者、3 級ビルクリーニング技能士の資格取得後実務経験 2 年以上程度の者又は清掃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 3 年以上 6 年未満程度の者
清掃員 C	清掃業務について、清掃員 A 又は清掃員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 3 年未満程度の者
警備員 A	施設警備 1 級の検定資格を有する者又は警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 6 年以上程度の者
警備員 B	施設警備 2 級の検定資格を有する者又は警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 3 年以上 6 年未満程度の者
警備員 C	警備業務について、警備員 A 又は警備員 B の指示に従って作業を行う能力を有し、実務経験 3 年未満程度の者

(別紙)

令和4年度建築保全業務労務単価

本単価は、各省各庁の施設管理者が、建築保全業務共通仕様書を適用する業務に関し、建築保全業務積算基準及び建築保全業務積算要領により官庁施設の建築保全業務に係る費用における直接人件費を積算するための参考単価である。

※本単価は労働者に支払われる賃金に係るものであり、業務管理費(法定福利費(事業主負担分)、研修訓練等に要する費用等)及び一般管理費等の諸経費は含まれていない。

※日割基礎単価には、時間外、休日及び深夜の労働についての割増賃金、各職種の通常の作業条件または作業内容を超えた労働に対する手当等は含まれていない。

1. 日割基礎単価

(単位:円/日)

地 区	保全技師・保全技術員等日割基礎単価						清掃員日割基礎単価			警備員日割基礎単価		
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
北海道	21,200	20,000	21,600	17,800	17,100	14,700	13,700	10,900	9,900	14,200	12,100	10,700
宮 城	21,400	20,200	21,800	17,900	17,200	14,900	13,100	10,500	9,600	13,900	11,800	10,500
東 京	25,200	23,800	25,600	21,100	20,200	17,500	17,200	13,700	12,600	17,200	14,700	13,000
新 潟	22,700	21,500	23,100	18,900	18,200	15,800	13,700	10,900	10,000	13,900	11,900	10,500
愛 知	25,000	23,600	25,400	20,900	20,100	17,400	15,000	12,000	10,900	15,800	13,500	11,900
大 阪	23,600	22,300	24,000	19,800	18,900	16,300	15,900	12,600	11,500	15,400	13,200	11,600
広 島	22,400	21,100	22,800	18,700	18,000	15,600	14,000	11,100	10,200	15,200	12,900	11,500
香 川	23,000	21,800	23,400	19,200	18,400	15,900	12,900	10,400	9,400	15,600	13,300	11,800
福 岡	21,300	20,100	21,700	17,800	17,100	14,800	13,700	10,900	10,000	13,100	11,300	9,900
沖 縄	19,400	18,300	19,700	16,100	15,500	13,400	13,100	10,500	9,600	11,800	10,000	8,900

2. 割増基礎単価率

地 区	割増基礎単価率											
	保全技師Ⅰ	保全技師Ⅱ	保全技師Ⅲ	保全技師補	保全技術員	保全技術員補	清掃員A	清掃員B	清掃員C	警備員A	警備員B	警備員C
全 国	9.6%	10.2%	9.6%	9.3%	9.8%	10.3%	10.3%	11.2%	11.2%	9.5%	9.7%	10.5%

3. 宿直単価

(単位:円/回)

地 区	宿直単価
全 国	4,100