

## 建築保全業務に係る最低制限価格・調査基準価格算定基準

### 1 対象業務

建築保全業務積算基準及び同解説（国土交通省監修）（以下、「積算基準」という。）のうち、下記の業務とする。

- ① 清掃業務
- ② 設備管理業務
- ③ 警備業務
- ④ 消防用設備等点検業務
- ⑤ 自動ドア定期点検等及び保守業務
- ⑥ 自家用電気工作物保安管理業務
- ⑦ 温熱源機器（ボイラー等）定期点検等及び保守業務
- ⑧ 空気調和等関連機器定期点検等及び保守業務
- ⑨ 受水槽・高架水槽定期点検清掃業務
- ⑩ 汚水槽・雑排水槽定期点検清掃業務
- ⑪ エレベーター保守点検業務

※ 上記の他、積算基準の適用業務（**⑫循環ろ過装置（プールろ過機）点検、⑬浄化槽定期清掃、⑭電話設備定期点検、⑮植栽管理（剪定・除草）など**）、または建築保全業務労務単価（以下、「労務単価」という。）により予定価格を算定している業務は本算定基準を適用できる。

### 2 最低制限価格及び調査基準価格の策定方法

建築保全業務の最低制限価格又は調査基準価格は以下により算定するものとする。

### 3 予定価格の算定

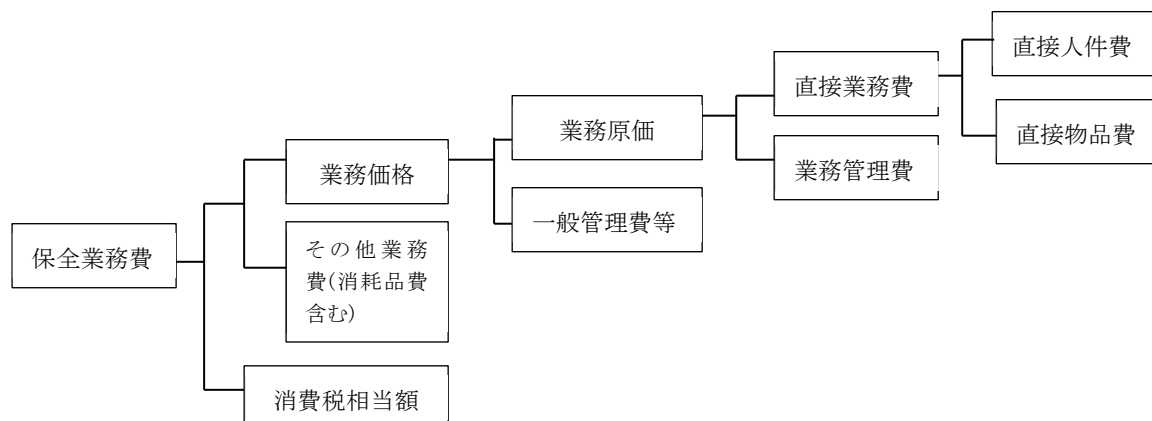
#### (1) 算定基準

予定価格は、積算基準により算定する。

#### (2) 積算の構成

ア 予定価格は、保全業務費を基に算定する。

イ 保全業務費の構成は、次のとおりとする。



(3) 設定条件

ア 直接人件費は、積算基準の標準歩掛りに基づき積算する。

イ 直接物品費は、直接人件費に下表の率を乗じた額とする。

直接物品費率

| 大区分            | 中区分            | 小区分                                                                                    | 直接物品費率 |
|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 定期点検等及び保守      | 建築             | ⑤自動ドア定期点検保守                                                                            | 1%     |
|                | 電気設備           | ②設備管理                                                                                  | 1%     |
|                |                | ⑥自家用電気工作物保安管理、⑭電話設備定期点検                                                                | 8%     |
|                | 機械設備           | ⑦ボイラー等定期点検保守、⑧空調設備定期点検保守、⑨貯水槽・高架水槽定期点検清掃、⑩汚水槽・雑排水槽定期点検清掃(シーズンオン点検等)、⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃 | 1%     |
|                |                | ⑦ボイラー等定期点検保守、⑧空調設備定期点検保守(シーズンイン、またはオフ点検)                                               | 8%     |
|                | 監視制御設備         |                                                                                        | 1%     |
|                | 防災設備           | ④消防用設備等点検                                                                              | 1%     |
|                | 搬送設備           | ⑪エレベーター保守点検(POG契約)                                                                     | 8%     |
|                |                | ⑪エレベーター保守点検(フルメンテナンス契約)                                                                | 32%    |
|                | 工作物・外構等        | ⑮植栽管理                                                                                  | 1%     |
| 運転・監視及び日常点検・保守 | 運転・監視及び日常点検・保守 |                                                                                        | 1%     |
| 清掃             |                | ①清掃                                                                                    | 4%     |
| 執務環境測定等        | 空気環境測定及び照度測定   |                                                                                        | 1%     |
|                | 吹付け石綿等の点検      |                                                                                        |        |
| 警備             |                | ③警備                                                                                    | 1%     |

※⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃、⑭電話設備定期点検、⑮植栽管理を追加

ウ 業務管理費は直接業務費に下表の率を乗じた額とする。

業務管理費率

| 大区分            | 中区分            | 小区分                                                                                    | 業務管理費率 |
|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 定期点検等及び保守      | 建築             | ⑤自動ドア定期点検保守                                                                            | 19%    |
|                | 電気設備           | ②設備管理                                                                                  | 19%    |
|                |                | ⑥自家用電気工作物保安管理、⑭電話設備定期点検                                                                | 32%    |
|                | 機械設備           | ⑦ボイラー等定期点検保守、⑧空調設備定期点検保守、⑨貯水槽・高架水槽定期点検清掃、⑩汚水槽・雑排水槽定期点検清掃(シーズンオン点検等)、⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃 | 19%    |
|                |                | ⑦ボイラー等定期点検保守、⑧空調設備定期点検保守(シーズンイン、またはオフ点検)                                               | 32%    |
|                | 監視制御設備         |                                                                                        | 19%    |
|                | 防災設備           | ④消防用設備等点検                                                                              | 19%    |
|                | 搬送設備           | ⑪エレベーター保守点検(POG契約)                                                                     | 50%    |
|                |                | ⑪エレベーター保守点検(フルメンテナンス契約)                                                                | 39%    |
|                | 工作物・外構等        | ⑮植栽管理                                                                                  | 25%    |
| 運転・監視及び日常点検・保守 | 運転・監視及び日常点検・保守 |                                                                                        | 19%    |
| 清掃             |                | ①清掃                                                                                    | 13%    |
| 執務環境測定等        | 空気環境測定及び照度測定   |                                                                                        | 19%    |
|                | 吹付け石綿等の点検      |                                                                                        | 25%    |
| 警備             |                | ③警備                                                                                    | 18%    |

※⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃、⑭電話設備定期点検、⑮植栽管理を追加

エ 一般管理費等は業務原価に下表の率を乗じた額とする。

一般管理費等率

| 大区分            | 中区分            | 小区分                                                                         | 直接物品費率 |
|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------|
| 定期点検等及び保守      | 建築             | ⑤自動ドア定期点検保守                                                                 | 8%     |
|                | 電気設備           | ②設備管理、⑥自家用電気工作物保安管理、⑭電話設備定期点検                                               | 8%     |
|                | 機械設備           | ⑦ボイラー等定期点検保守、⑧空調設備定期点検保守、⑨貯水槽・高架水槽定期点検清掃、⑩汚水槽・雑排水槽定期点検清掃、⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃 | 8%     |
|                | 監視制御設備         |                                                                             | 8%     |
|                | 防災設備           | ④消防用設備等点検                                                                   | 8%     |
|                | 搬送設備           | ⑪エレベーター保守点検(POG契約)、⑪エレベーター保守点検(フルメンテナンス契約)                                  | 10%    |
|                | 工作物・外構等        | ⑮植栽管理                                                                       | 8%     |
| 運転・監視及び日常点検・保守 | 運転・監視及び日常点検・保守 |                                                                             | 8%     |
| 清掃             |                | ①清掃                                                                         | 14%    |
| 執務環境測定等        | 空気環境測定及び照度測定   |                                                                             | 8%     |
|                | 吹付け石綿等の点検      |                                                                             |        |
| 警備             |                | ③警備                                                                         | 9%     |

※⑫循環ろ過装置点検、⑬浄化槽定期清掃、⑭電話設備定期点検、⑮植栽管理を追加

オ その他業務費は、刊行物単価（（一財）経済調査会「積算資料」等）、見積り等を設計価格とする。

カ 消耗品費（清掃業務におけるトイレトペーパー等）は見積価格を設計価格とする。

#### 4 最低制限価格・調査基準価格の算定

最低制限価格・調査基準価格は、上記2の予定価格算定基準、もしくは予定価格算出の基礎となった額を基に下記のとおり算定する。

また、算定した額が予定価格（消費税抜き）の10分の6に満たないとき、又は10分の8を超えるときは、それぞれ予定価格（消費税抜き）に10分の6又は10分の8を乗じた額とする。

- (1) 直接人件費は、積算基準の標準歩掛り（労務単価については、下表により設定する最低制限日額に置き換えた額）に基づき積算する。
- (2) その他業務費は、設計価格に一定率を乗じた額とする。
- (3) 消耗品費は、設計価格に一定率を乗じた額とする。
- (4) 直接物品費、業務管理費及び一般管理費等は、予定価格算出の基礎となった次に掲げる額とする。

ア 直接物品費の額に10分の9を乗じて得た額

イ 業務管理費の額に10分の9を乗じて得た額

ウ 一般管理費等の額に10分の7を乗じて得た額

| ① 直接人件費単価（令和7年度最低制限日額）（清掃員C：最低制限日額／労務単価＝63％） |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| 清掃員A                                         | 最低賃金日額×1.37   |
| 清掃員B                                         | 最低賃金日額×1.10   |
| 清掃員C                                         | 最低賃金日額×1.00   |
| 警備員A                                         | 最低賃金日額×1.37   |
| 警備員B                                         | 最低賃金日額×1.17   |
| 警備員C                                         | 最低賃金日額×1.03   |
| 保全技師Ⅰ                                        | 最低賃金日額×2.10   |
| 保全技師Ⅱ                                        | 最低賃金日額×1.99   |
| 保全技師Ⅲ                                        | 最低賃金日額×2.15   |
| 保全技師補                                        | 最低賃金日額×1.77   |
| 保全技術員                                        | 最低賃金日額×1.70   |
| 保全技術員補                                       | 最低賃金日額×1.47   |
| 軽作業員                                         | 最低賃金日額×1.55   |
| ② その他業務費                                     | 設計価格の一定率（90％） |
| ③ 消耗品費                                       | 設計価格の一定率（90％） |

- ※1 最低賃金日額：最新の長野県最低賃金（998円）に8を乗じた額（10円未満切り上げ）
- ※2 最低賃金日額に乘じる係数は、賃金実態調査（令和6年度会計局契約・検査課実施）の結果を参考にとし、最低賃金及び労務単価を基に設定。※係数は、今後の最低賃金及び令和8年度労務単価の改正により見直しとなる予定。
- ※3 共通事項：算定する金額は1円単位とし、小数点以下は切り捨てる。