

沖縄県土地家屋調査士会
平成26年度 第2回研修会

報酬額計算のための

『調査士日額・事務所経費を考える』

レジュメ編

平成26年11月14日

熊本県土地家屋調査士会

前田千秋

『調査士日額と諸経費』

1. 報酬額計算の前提

調査士日額

補助者日額

事務所経費(率)

歩掛(作業日数、作業時間)……別途研修にて詳細

設定

設定ファイル名 前田版(維持費計算より)

基本設定 | 標準作業量 | 調査測量標準歩掛 | 書類作成歩掛 | 事件別作成書類 | 印紙等

事務所関係	郵便番号	889-2612	
	事務所	熊本県阿蘇市一の宮町宮地2199番地1	
	名称	前田測量登記事務所	
	氏名	土地家屋調査士 前田 千秋	
	TEL	0967-22-3181	FAX 0967-22-3182
振込先	金融機関	肥後銀行	
	支店	〇〇支店	口座種別 普通
	口座番号	123456	口座名義 前田千秋

人件費日額	調査士	46,000	円
	補助者①	23,000	円
	補助者②	12,000	円

計算方法 新方式 従来方式

作業効率 1.0 内業1としたときの外業の作業効率(E)

消費税率 8 % 内税 外税

諸経費率 74 % 諸経費を分離計算する

金額単位 合計 1000 円 作業項目 100 円

登録免許税等 登録免許税 1,000 円

源泉所得税 請求金額に源泉所得税を含める

データフォルダ 参照

印刷フォント MSゴシック MS明朝

保存 読込 閉じる

2. 適正な報酬とは

『調査・測量実施要領』に準拠し、品質保証できる業務成果に対する当然の対価

その対価により、事務所経営及び調査士個人の生活の安定化がはかれる程度の収入

3. 調査測量実施要領 72 条の成果品

1. 成果図
2. 登記完了証
3. 登記事項証明書
4. 地図の写し又は公図の複製
5. 一筆地調査素図
6. 不動産調査報告書
7. 観測手簿、観測記簿等
8. 計算簿等
9. 精度管理表
10. 筆界確認書、立会証明書、明示確定書等
11. 地積測量図、土地所在図、現況平面図等
12. 境界標、基準点、引照点、立会状況等の写真
13. その他の資料(調査資料、調査図面等)

3. 実態調査(所得税申告 平成22年)・・・連合会調査による

	全体	関東	近畿	中部	中国
報酬額	11,493,000	11,994,000	12,331,000	13,246,000	9,176,000
年間経費	7,722,000	7,936,000	8,965,000	8,677,000	6,862,000
経費率	67.2%	66.2%	72.7%	65.5%	74.8%
		九州	東北	北海道	四国
報酬額		10,011,000	10,787,000	8,149,000	10,229,000
年間経費		6,645,000	7,425,000	4,877,000	6,437,000
経費率		66.4%	68.8%	59.8%	62.9%

報酬額 11,493,000－年間経費 7,722,000＝年収 3,771,000 円
年収 3,771,000÷実働 220 日＝17,140 円/日

4. 過去の調査士日額と事務所経費
認可時代最後の状況(平成14年時)

- ① 調査士日額 34,000円
- ② 補助者日額 17,000円
- ③ 事務所経費 40%……根拠不明

5. 日額比較

- ① 国交省技術者単価との比較
- ② サラリーマンの年収との比較

6. 平成25年度 測量技術者単価

測量業務

技術者の職種	基準日額(円)
測量上級主任技師	42,000
測量主任技師	31,600
測量技師	25,700
測量技師補	22,400
測量助手	20,300

7. 測量技術者日額の内容

* 主任測量技師

* 31,600円×20日=632,000円

* 632,000円×55%=347,600円

* 測量技師補

* 22,400円×20日=448,000円

* 448,000円×60%=268,800円

基本給相当額

諸手当(役職、資格、通勤、住宅、家族、その他)

賞与相当額

事業主負担額(退職金積立、健康保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険、介護保険、児童手当)

8. 平成 25 年度 設計技術者単価

設計業務

技術者の職種	基準日額(円)
主任技術者	54,700
理事、技師長	50,800
主任技師	44,700
技師(A)	38,900
技師(B)	31,500
技師(C)	26,200
技術員	21,800

9. サラリーマンの年収との比較

奨学金を受ける親の年収制限(4人世帯)
第1種(無利息)・・・日本学生支援機構

進学先	給与所得者	年収
国・公立大学	自宅	907万円
	自宅外	951万円
私立大学	自宅	955万円
	自宅外	998万円

この年収で子供が大学に入学したから、生活が大変でしょう。
無利息で援助しましょうという金額です。

10. 福利厚生も退職金も忘れずに

- 年収 1000 万円は、基本給換算【月 50 万円】
- 週休 2 日で年 124 日休み、有給 20 日【実働年 220 日】
- 社会保険、厚生年金の会社負担分は、年収 1000 万円【年 120 万円】
- 退職金 定年(市役所等)で【60ヶ月分】35 年勤めるとして【年 86 万円】
- 年収 1,000 万円+社会保険分 120 万円+退職金分 86 万円＝【1,206 万円】
- 日額に直すと 1,206 万円÷220 日/年≒【54, 800円/日】

11. 技能労務職年収

技能労務職 年収・給料・給与:636.7万円

平均年収:636.7万円
平均給与月額:38.6万円
ボーナス:173.7万円※
分類1:地方公務員
分類2:一般職
人員:189,617人(H18.4.1)
平均年齢:46.8歳

事業主負担を足せば
年収約764万円
日額約 円

12. 高等学校教員年収

公立高等学校教員 年収・給料・給与:776.9万円

平均年収:776.9万円
平均給与月額:47.1万円
ボーナス:211.9万円※
分類1:地方公務員
分類2:一般職
人員:249,032人(H18.4.1)
平均年齢:44.4歳

事業主負担を足せば
年収約932万円
日額約 円

田舎の役場職員でも

- 地方公務員の平均年収728万円……平均月収 443,000 円
- $728\text{万円} \times 1.2 \div 220\text{日} \div$ 円/日……これ税金？

13. 東京都職員年収計算より

* 23 歳 ヒラ 独身	239,848 円	704,862 円	3,583,038 円
		* 1万9500円/日	
* 40 歳 係長 妻+子 2	483,985 円	2,044,110 円	7,851,930 円
		* 4万2800円/日	
* 45 歳 課長補佐 妻+子 2	549,388 円	2,420,401 円	9,013,057 円
		* 4万9100円/日	
* 50 歳 出先課長 妻+子 2	653,559 円	3,097,529 円	10,940,237 円
		* 5万9600円/日	
* 55 歳 本庁課長 妻+子 2	678,863 円	3,188,677 円	11,335,033 円
		* 6万1800円/日	
* 60 歳 本庁課長 妻	674,283 円	3,196,543 円	11,287,939 円
		* 6万1500円/日	

14. 調査士の日額

基準日額は、現価(原価)でなく『目標値』で決める。

- 登記官以上の給料をもらっていますか？
- 国民年金以外の年金対策はできていますか？
- 退職金積立は月 70,000 円できていますか？
- 補助者の給料は市役所以上ですか？
- 子供の奨学金は授与されますか？

15. 貴方の考える日額は？

調査士日額 金 _____ 円

補助者日額 金 _____ 円

16. 事務所維持費を考える

事務所は、『標準的な形態』で考える。

- 全国の平均補助者数は、1.7人
- 事務所の理想人員体制は？
 - 業務内容から考えれば、男性2名、女性1名位
- 調測の成果を作る器械と設備はもれなく計上
- 人件費、車、家賃は注意！

17. 実態調査(所得税申告 平成22年)……連合会調査による

	全体	関東	近畿	中部	中国
報酬額	11,493,000	11,994,000	12,331,000	13,246,000	9,176,000
年間経費	7,722,000	7,936,000	8,965,000	8,677,000	6,862,000
経費率	67.2%	66.2%	72.7%	65.5%	74.8%
		九州	東北	北海道	四国
報酬額		10,011,000	10,787,000	8,149,000	10,229,000
年間経費		6,645,000	7,425,000	4,877,000	6,437,000
経費率		66.4%	68.8%	59.8%	62.9%

18. 諸経費比較

- 過去の報酬規定では40%
- 公嘱: 司法書士の諸経費率と同じ
- 国土交通省設計業務等積算基準
 - ◇ 測量業務
 - ◇ 設計業務

19. 国交省積算基準の測量業務諸経費

1-4-1 測量業務費

測量業務費は、次の積算方式によって積算するものとする。

$$\begin{aligned} \text{測量業務費} &= (\text{測量作業費}) + (\text{測量調査費}) + (\text{消費税相当額}) \\ &= \{ (\text{測量作業費}) + (\text{測量調査費}) \} \times \{ 1 + (\text{消費税率}) \} \end{aligned}$$

1. 測量作業費

$$\begin{aligned} \text{測量作業費} &= (\text{直接測量費}) + (\text{間接測量費}) + (\text{一般管理費等}) \\ &= (\text{直接測量費}) + (\text{諸経費}) \\ &= \{ (\text{直接測量費}) - (\text{成果検定費}) \} \times \{ 1 + (\text{諸経费率}) \} \\ &\quad + (\text{成果検定費}) \end{aligned}$$

2. 諸経費

測量作業費に係る諸経費は、別表第1又は別表第2により直接測量費（成果検定費を除く）毎に求められた諸経费率を、当該直接測量費（成果検定費を除く）に乗じて得た額とする。

3. 測量調査費

測量調査費については、「設計業務等積算基準」による。

(1) 諸経费率標準値

直接測量費 (成果検定費を除く)	50万円以下	50万円を超え1億円以下		1億円を 超えるもの
適用区分等	下記の率とする	(2)の算出式により求められた率とする。ただし、変数値は下記による。		下記の率とする
		A	b	
率又は変数値	87.8%	462.5	-0.1266	44.9%

(2) 算出式

$$z = A \times X^b$$

ただし、z：諸経费率（単位：%）

X：直接測量費（単位：円）〔成果検定費を除く。〕

A、b：変数値

(注) 諸経费率の値は、小数点以下第2位を四捨五入して小数点以下1位止めとする。

別表第2

測量作業諸経费率早見表

A =	b =
462.5	-0.1266

6枚中1枚

直接測量費 (千円)より (千円)まで	諸経费率 (%)
0 — 503	87.8
504 — 507	87.7
508 — 512	87.6
513 — 517	87.5
518 — 521	87.4
522 — 526	87.3
527 — 531	87.2
532 — 536	87.1
537 — 541	87.0
542 — 546	86.9
547 — 551	86.8
552 — 556	86.7
557 — 561	86.6
562 — 566	86.5
567 — 571	86.4
572 — 576	86.3

直接測量費 (千円)より (千円)まで	諸経费率 (%)
721 — 727	83.8
728 — 734	83.7
735 — 741	83.6
742 — 748	83.5
749 — 755	83.4
756 — 762	83.3
763 — 770	83.2
771 — 777	83.1
778 — 785	83.0
786 — 792	82.9
793 — 800	82.8
801 — 807	82.7
808 — 815	82.6
816 — 823	82.5
824 — 831	82.4
832 — 839	82.3

20. 国交省積算基準の設計業務諸経費



$$\text{諸経費} = \text{直接人件費} \times \frac{120}{100}$$

技術経費

技術経費は、次の式により算定して得た額とするものとする。

$$\text{技術経費} = \{ (\text{直接人件費}) + (\text{諸経費}) \} \times (\text{技術経費率})$$

$$= (\text{直接人件費}) \times \frac{220}{100} \times (\text{技術経費率})$$

(注) 技術経費率は、20%～40%の範囲とする。ただし、同工種の設計業務等であっても、その処理が技術的に極めて高度であり、かつ複雑困難なものであると認めるときは、20%の範囲内で増すことができる。

(イ) 技術経費

技術経費は、建設コンサルタント等における平素からの技術能力の高度化に要する経費等で、技術研究費及び専門技術料からなるものとする。

21. 日額・諸経費を計算してみよう

人件費		年 収	月 額	備 考	
	土地家屋調査士	8,000,000	667,000	希望給与月額	400,000
	補助者	4,000,000	334,000	希望給与月額	200,000
小 計 ①		12,000,000	1,001,000	月維持費中の構成比	42%
	福利厚生(年金・保険等)	1,440,000	120,000	保険8.2%、年金15.7%の事業者負担額 1/2	
	福利厚生(退職金積立)	1,440,000	120,000	基本給×20%×12ヶ月	
小 計 ②		2,880,000	240,000	月維持費中の構成比	10%
計(①+②)		14,880,000	1,241,000	月維持費中の構成比	53%

器械等経費	機械器具名	取得価格	月額維持費	備 考	
	作業車	1,600,000	56,000	リース料換算(メンテナンス込)5年 3.5%	
	パソコン(2~3台)	600,000	12,000	新品購入価格により リース料相当額換算 5年 2%	
	複合機(コピー、FAX、スキャナー)	1,000,000	20,000		
	測量計算等ソフト	1,500,000	30,000		
	インクジェットプロッター(A1)	500,000	10,000		
	電話機	250,000	5,000		
	トータルステーション(TS)+GPS	3,000,000	60,000		
	ドリル等諸機器	500,000	10,000		
小 計		8,950,000	203,000		

事務所経費	経費名	年 額	月 額	備 考	
	給与賃金	4,000,000	334,000	事務員給与 200,000	円福利厚生を含む
	租税公課	120,000	10,000	事業税、印紙等	
	荷造運賃	60,000	5,000	送料等	
	水道光熱費	180,000	15,000	電気、水道	
	旅費交通費	600,000	50,000	ガソリン代、出張費	
	通信費	360,000	30,000	電話等	
	広告宣伝費	60,000	5,000	広告、年賀状	
	接待交際費	720,000	60,000	歳暮、中元、接待	
	修繕費	360,000	30,000	修理費	
	損害保険料	360,000	30,000	機器保険・業務保険等	
	消耗品費	600,000	50,000	測量資材、事務用品	
	リース料(車両価格)3.5%	1,260,000	105,000	営業乗用車(2500cc)	3,000,000
	外注工賃	600,000	50,000	人夫、アルバイト	
	地代家賃	1,080,000	90,000	事務所家賃(自宅も付近家賃換算)	
	諸会費	360,000	30,000	調査士会費、諸団体会費	
	雑費	240,000	20,000	その他	
小 計		6,960,000	914,000	月維持費中の構成比	39%
計		24,276,000	2,358,000	諸経費率	136%

22. 直接人件費(人件費+事業者負担分)

事務所業務日数 月当り **18** 日(実質業務日数)

事務所基本単価

調査士	45,000	円/日(原価日額)
	87,000	円/日(諸経費含む)
補助者	23,000	円/日(原価日額)
	45,000	円/日(諸経費含む)

事務所売上目標値

実行予算最低売上値 **132,000** 円/日

内訳	人件費(収益者)	69,000	経費率
	器機等経費	12,000	17%
	事務所経費	51,000	74%

月当り売上目標値 **2,900,000** 円/月(120%)

年間売上目標値 **34,800,000** 円/年(120%)

23. 人件費(事業者負担分を経費として扱う)

事務所業務日数 月当り **18** 日(実質業務日数)

事務所基本単価

調査士	38,000	円/日(原価日額)
	87,000	円/日(諸経費含む)
補助者	19,000	円/日(原価日額)
	44,000	円/日(諸経費含む)

事務所売上目標値

実行予算最低売上値	131,000	円/日	
内訳	人件費(収益者)	56,000	経費率
	器機等経費	12,000	21%
	事務所経費	63,000	113%
月当り売上目標値	2,900,000	円/月(120%)	
年間売上目標値	34,800,000	円/年(120%)	

24. 諸経費と諸経費率

		費用	構成比	経費率	備考
人件費	A	10,000,000円	50%	100%	
器械経費	B	2,000,000円	10%	20%	B/A
事務所経費	C	8,000,000円	40%	80%	C/A
合計		20,000,000円	100%	200%	

$$\text{諸経費} = \text{直接費} 10,000,000\text{円} \times \text{諸経費率} 80\% = 8,000,000\text{円}$$

直接費(直接人件費+直接経費)

25. 積算の問題点

毎日8時間

月18日間

年220日

休みなく仕事があることが前提

それでも付加利益はでない。

26. 事務所維持費は夢も必要

事務所維持費(諸経費)は『将来の夢』で決める。

- 事務所はいつ頃新築したいですか？
- 市役所の職員以上の車に乗ってますか？
- 接待(食事)は居酒屋&料亭どちらでしたい？
- 接待はスナック&クラブどちらでしたい？
- 付加利益(内部留保)は、1/2しか残らない！

27. 貴方の考える諸経費率は？

諸経費率 _____ %

28. 私見『基準日額・諸経費』

基準日額

調査士(設計主任技師) 44,700 円
44,700 円 × 20 日 = 894,000 円
894,000 円 × 55% = 491,700 円

補助者(設計技術員) 21,800 円
21,800 円 × 20 日 = 436,000 円
436,000 円 × 60% = 261,600 円

諸経費

事務所維持係数	100%
専門職(ノウハウ)係数	20%
消費税係数	8%

29. 言われることは！

- 『そんな金額は顧客に言えない』
- 『きっと払ってくれない』
- 調査士は顧客に言われる前から心配する。

- ではどうすればもらえるか
- どうすれば近づけるか
- 説明と見せる努力を

30. 高い安い そんなの関係ねえ～

- 「この町でやぶでも、いいから一番安い医者を紹介して欲しい」
- 「この町で裁判負けても、いいから一番安い弁護士を紹介して欲しい」
- 「この町で高くても、いいから安心して確実な仕事ができる土地家屋調査士を紹介して欲しい」

31. 成果 ⇄ 対価 ⇄ 顧客満足 ⇄ 生活満足

- 業務成果は『境界標と成果報告書』
- 境界標識は設置費用より最適判断
- 成果報告書には作業内容を全て
- 業務成果は自己満足の可能性大
- 廉価競争より付加価値競争
- 登記識別情報より成果報告書(権利図構想)

32. 調査士が生き残るための暗算報酬！

調査士報酬日額 万円

補助者報酬日額 万円

営業努力で仕事が月20日あれば

調査士年収 1, 200万円可

公務員よりチョッと上

33. 最 後 に

- 生活の安定ない業種に繁栄なし
- 報酬(支払い金額) < 依頼者満足度
- 土地家屋調査士が憧れの職業である為に