

最低賃金^{※1}

2019年10月と2025年10月を比較すると最低賃金が

24.4% UP

建築保全業務労務単価^{※2}

2019年と2025年を比較すると建築保全業務労務単価が

清掃員A: 40.3% UP

清掃員B: 39.7% UP

清掃員C: 42.0% UP

職業紹介サービス費^{※3}

7.7% UP



※1 最低賃金(全国加重平均額)

※2 建築保全業務労務単価(全国平均)

※3 日銀統計資料企業向けサービス価格指数2019年間平均と2023年間平均の比較

■ その他のビルメンテナンス業に関連するコスト一覧

主なコスト 労務費、資材関連費(床維持材、モップ等)、事業用電力費、ガソリン費等

■ 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」

<https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukijun/romuhitenka.html>



■ ビルメンWEB

「ビルメンテナンス業における適正取引等の推進」

<https://www.j-bma.or.jp/feature/95940>



■ 厚生労働省

「ビルメンテナンス業務に係る発注関連事務の運用に関するガイドライン」「マニュアル等一式」

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building_maintenance_guideline.html



発注者から以下の対応をされていませんか?

その対応は

独占禁止法及び取直法違反となる場合があります

令和7年5月に下請法が改正され、令和8年1月1日から「中小受託取引適正化法(取直法)」として施行されました。これにより『協議に応じない一方的な代金の決定』が禁止されました。

発注者が公正な競争を阻害する恐れのある対応(下記のケースなど)や、取直法違反に該当する行為を行った場合は、公正取引委員会において独占禁止法および取直法に基づき、厳正に対処していくとしています。

発注者から不当な扱いを受けた場合には、公正取引委員会への通報にご協力ををお願いいたします。

■ Case1

「現契約での履行が困難なら、契約を解除し、改めて競争入札にかける」と言われた

■ Case2

価格交渉の際に、コスト上昇分を理由として価格の引き上げを求めたが、価格転嫁しない理由なく、価格が据え置きとなった

■ Case3

燃料上昇分の価格転嫁は認められたが、労務費の上昇は価格引き上げの理由として認められなかつた

■ Case4

コスト上昇に関する公表資料を提出して価格引き上げの協議を求めたが、公表資料以上に詳細な内部資料を求められ、これに応じなかつたところ協議を拒否された

■ Case5

発注者が指定の算定式やフォーマット以外のコスト算定方法を受け入れず、その結果、求める価格より著しく低い単価となつた



ビルメンテナンス業における適切な価格転嫁の円滑化に向けて

⚠️ 公正取引委員会への通報にご協力ををお願いします ⚠️

■ 上記のような対応をされたら…

公正取引委員会・中小企業庁「違反行為情報提供フォーム」へ情報提供をお願いします。

<https://mm-enquete-cnt.meti.go.jp/form/pub/jigyokankyo/20220126>



■ 労務費の転嫁に関しては…

公正取引委員会「労務費の転嫁に関する情報提供フォーム」へ情報提供をお願いします。

<https://www.jftc.go.jp/soudan/jyohoteikyo/romuhitenka.html>



ビルメンテナンス業者の皆さんへ

政府は、物価上昇を乗り越える構造的な賃上げを実現するために、中小企業等が賃上げの原資を確保すべく、**コスト上昇分を適切に転嫁できる取引環境を整備することが重要**としています。

その取引環境の整備の一環として、令和5年11月に「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針(労務費指針)」(内閣官房・公正取引委員会)を公表しています。

また、令和7年6月に公表された「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2025年改訂版」と「経済財政運営と改革の基本方針2025(骨太の方針)」でも、ビルメンテナンス業の的確な発注や、賃上げに向けた労務費の価格転嫁が示されました。

さらに令和7年9月に「ビルメンテナンス業務に係る発注事務関係の運用に関するガイドライン」が改正され、**『人件費高騰を見据えた予算を積算すること』**が明記されました。

こうした政府等による諸方策を踏まえ、業務の受発注が適切に行われるよう、本リーフレットを作成しました。

「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」って?

労務費も原材料価格、エネルギーコスト等と同じく適切に価格に反映させるべきコストであるとした、労務費の転嫁に関する事業者の発注者・受注者の双方の立場からの**12の行動指針**

本指針のポイント

- 労務費の適切な転嫁のため、受注者もこの行動指針に沿った行動を行うことが必要
- 物価上昇を乗り越える構造的な賃上げを実現するためには、受注者側も積極的に価格転嫁の交渉を行うべきである
- 行動指針に沿わないような行為により公正な競争を阻害する恐れがある場合には、公正取引委員会において、**独占禁止法及び取直法違反に基づき厳正に対処していく**とされている

本指針が受注者に求めていること

■ 行動①:相談窓口の活用

価格交渉の仕方について、国、地方公共団体の相談窓口、中小企業の支援機関の相談窓口を利用する等、積極的に情報収集を行うこと

[【左面の「価格転嫁交渉に関する相談窓口」参照】](#)

■ 行動②:根拠とする資料

発注者との価格交渉において使用するコスト上昇の根拠資料は、政府公表資料を用いること

[【巻込み面の「公表資料に基づくコスト上昇率一覧」参照】](#)

■ 行動③:値上げ要請のタイミング

定期的に行われる発注者との価格交渉のタイミングや業界の定期的な価格交渉の時期等、価格交渉を申し出やすいタイミングを逃さないようにすること

■ 行動④:自ら希望する額を提示

受注者側からも希望する価格を発注者に提示すること。その際に、価格の設定は自社の労務費だけではなく、自社の発注先やその先の取引先における労務費も考慮すること

本指針が受注者・発注者の双方に求めていること

■ 行動①:定期的なコミュニケーション

日頃から積極的に発注者とコミュニケーションをとり、価格転嫁を含め何でも相談しやすい関係を構築すること

■ 行動②:交渉記録の作成、受注者・発注者双方での保管

協議内容を記録し、受注者・発注者双方が確認して残すことは、双方の認識のズレを解消し、トラブルの未然防止に役立つため、記録を作成し、受注者・発注者双方で保管すること

価格交渉申込み様式

発注者に対して労務費転嫁の交渉を行う際、公正取引委員会が提供している「**価格交渉の申込み様式(例)**」を活用することもできます。

※サイト内「別添(価格交渉の申込み様式(例))」はこちらからDLいただけます。

<https://www.jftc.go.jp/dk/guideline/unyoukujun/romuhitenka.html>

価格転嫁交渉に関する相談窓口

労務費の上昇を理由とする価格転嫁の交渉について、どのように臨めばよいかお悩みの方は、以下の相談窓口等を積極的に活用してください

相談内容	相談窓口の例	
	本府省等	地方事務所等
価格交渉・価格転嫁の相談 (好事例の紹介、転嫁の考え方、参考情報の提供など)	国(地方経済産業局)、地方公共団体 (産業振興センター等)	価格転嫁サポート窓口 (47都道府県に設置しているよろず支援拠点に設置)
	下請かけこみ寺	商工会議所・商工会
労務費指針の記載内容に関する質問	公正取引委員会 事務総局経済取引局 取引部 企業取引課	取引課又は内閣府 沖縄総合事務局 総務部公正取引課
独占禁止法上の優越的地位の濫用の考え方についての相談	公正取引委員会 事務総局経済取引局 取引部 企業取引課	取引課又は内閣府 沖縄総合事務局 総務部公正取引課
取直法上の買いたたきの考え方についての相談	公正取引委員会 事務総局経済取引局 取引部 企業取引課	下請かけこみ寺 商工会議所・商工会
中小企業庁事業環境部 取引課	中小企業庁事業環境部 取引課	経済産業省の 地方経済産業局又は 内閣府沖縄総合事務局 経済産業部

今後の全国協会の本指針に関する取組みについて

全国協会では、ビルメンテナンス業務の受発注が適切に行われるよう、以下の取組み・調査を実施しています。

- ①全国協会、厚生労働省共催での
全国協会会員事業者向けセミナーの実施
過去の説明会は右のQRコードからご覧いただけます。
<https://www.j-bma.or.jp/movie/91192>



- ②契約額の変更の交渉に関するアンケート調査の実施
アンケート結果はサイト内「■ご参考資料」から
ご覧いただけます。
<https://www.j-bma.or.jp/notice/91146>



- ③実態の把握と改善策の検討
会員を通じて、受発注者双方の指針の履行状況や価格交渉の実施状況を適宜調査し、改善策の検討を行っています。