

適正価格契約に向けて

(ビルメンテナンス業における価格転嫁に向けた自主行動計画)

2024年6月 初版

2025年3月 改定第2版

2026年5月 改定第3版

公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

目 次

I 目的

II ビルメンテナンス業界の発注構造

III ビルメンテナンスを取り巻く問題点と今後の取り組み

1. ビルメンテナンスを取り巻く問題点
2. 課題解決に向けた今後の取り組み
3. その他

IV 計画の推進とフォローアップ

Ⅰ 目的

ビルメンテナンス業は、建物施設の所有者等のユーザーに代わって、ビルメンテナンス等の業務を担う従事者を確保するとともに、必要な技術と技能を習得させて、役務のサービスを提供するもので、人件費が生産費の70%以上を占める典型的な労働集約型産業であります。

コロナ禍においては、エッセンシャルワーカーとして防疫の最前線で感染予防に努めてまいりましたが、ユーザーに対して提供できるのは、形のない目に見えない労働であり、労働は商品ではないので、労働者一人ひとりの賃金や最低限の労働条件である社会保険などを契約金に反映させることについて理解が得られにくく、現場で汗を流している従業員に十分な賃金と安心して働ける労働条件を整備し、生活の維持向上を図りたくても、発注者との契約金額の範囲内ではか応えることができておりません。

このため「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針（内閣官房・公正取引委員会、令和8年1月1日改正）」（以下「労務費転嫁指針」という）において「特段の対応が必要な22業種」のうち、コストに占める労務費の割合が高い業種のトップに挙げられており、厚生労働省（以下「厚労省」という）においても関係省庁並びに全国の地方公共団体へも労務費転嫁指針厳守の周知徹底を図っているところであります。

私たちが行政に頼るばかりではなく、この機会を契機として自らの仕事に理解を深めてもらうとともに、相応の対価を得るための行動を起こすことが必要です。

低水準にある雇用条件の改善が期待できないため、特に若年従業員の確保が難しく、高齢者に無理をして長時間労働をお願いせざるを得ない状況が、なかなか労働災害が減少しない原因の一つになっているものと思われませんが、これら我々業界を取り巻く状況を打開するためにも、積極的に改善に向けた行動を継続していくために、この自主行動計画を策定するものです。

II ビルメンテナンス業界の発注構造（公共入札における法的位置づけ）

1. ビルメンテナンス業務の目的と契約の種類

ビルメンテナンス業務は清掃や設備の点検・保守、運転監視など維持管理を行う建築保全業務と位置付けることができます。

建築保全業務は役務による委託業務ではありますが、建築物及びその付帯施設の保全に関する成果を求められている請負業務です。

2. ビルメンテナンス業務について

公共工事の品質確保の促進に関する法律（以下「品確法」という）第 3 条の基本理念に「公共工事の品質は、完成後の適切な点検、診断、維持、修繕その他の維持管理により、将来にわたり確保されなければならない。」と規定されていることから、ビルメンテナンス業務は基本理念に従って公共事業としての品質の確保に資する業務を行う必要があります。

さらには、基本理念を踏まえた発注事務を行うため、厚労省より「ビルメンテナンス業務に係る発注事務の運用に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という）」（通知）と、官公庁施設の発注担当者向けに適正な発注や価格転嫁を支援するマニュアルおよびモデル契約書等一式が公開されています。

3. 入札及び契約事務に関する発注者の責務

(1) 適正な仕様書等の作成

公共事業としての品質は、適切な維持管理により、将来にわたり確保されなければならない（品確法第 3 条第 6 項）ため、施設の設置目的を勘案し、利用者と執務者の安全と衛生的な快適環境を維持するため、業務に必要なすべての事項とその作業内容などを詳細に指示する仕様書の作成が必要です。

(2) 予定価格の適正な設定

業務の品質確保の担い手が中長期的に育成確保されるために適正な利潤を確保することができるよう、市場における労務単価及び取引価格、事業主が納付義務を負う法定福利費、施工の実態等を的確に反映した積算を行い、積算にあたっては、最新の積算基準を適用する必要があります。

Ⅲ ビルメンテナンスを取り巻く問題点と今後の取り組み

1. ビルメンテナンスを取り巻く問題点

(1) 公共調達の実態

入札事務担当者が不慣れなため、適正な事務手続きが行われていない事例も多くあります。品確法の改正により、基本理念にビルメンテナンス業務が公共工事と同等に位置付けられたことの周知が徹底されておらず、「建築物衛生行政の適正な運営について（平成 28 年 4 月 15 日付、生食衛発 0415 第 2 号）（以下「運営通知」という）」では、国及び地方公共団体が所有する建築物（公共建築物）について、各所有者（国及び地方公共団体）はガイドラインを踏まえた取り組みをするよう求めているにもかかわらず、指定管理者や地方独立行政法人を含む都道府県が出資等をしている団体に対する品確法の趣旨に基づく入札の実施についての周知も不十分なものとなっています。

① 予定価格の設定におけるルール

予定価格の設定においては、明確かつ客観的で対外的に納得のいく算定根拠が必要であり、仕様内容と予定価格同一の原則がありますが、この予定価格の設定におけるルールが守られていないと思われる事例も多くあります。

また、財政状況など予算不足により、歩切による低価格入札も少なくはないと思われま

② 仕様内容が不明確

作業区分毎の具体的な作業内容と頻度等の数値及び作業品質の要求水準が不明確で、作業内容・時間及び配置人数に基づく労務数量が積算できない仕様書もあります。

③ 最低制限価格制度または低入札価格調査制度の導入

ガイドラインおよび品確法においては、ダンピング防止のため、最低制限価格制度か低入札価格調査制度の導入を推奨していますが、いまだこれら制度の活用がなされていない入札も多く、低価格入札の原因とも推察されます。

また、導入がなされている入札にあっても、基準額および制限率が低いため、適正な品質確保が難しい業務も多くあります。特に、国及び地方公共団体が発注するビルメンテナンス業務の調達においては、厚労省発出の通知「ビルメンテナンス業務の調達における低入札価格調査制度の価格基準について（令和 8 年 2 月 13 日、健生衛発 0213 第 1 号）」を踏まえて対応される必要があります。

④ WTO 関係における落札者決定方法について

WTO の対象入札では、最低制限価格が設定できないため、ダンピング等の低価格入札を助長する可能性があり、業務品質の確保が保証されないため、業務品質の確保のため総合評価制度の導入が望ましいですが、適用していない都道府県が多い現状にあります。

⑤ スライド制度について

毎年、大幅に引き上げられる最低賃金（以下「最賃」という）は、労働者の生活の質の向上のために不可欠なものです。一方、その上昇分の価格転嫁が困難な状況も依然としてあり、事業者の運営に影響が生じていることも指摘されています。

契約期間中の最賃上昇による賃金の大幅引き上げは、複数年契約を含めさらに大きな影響が考えられますが、最賃の引き上げに連動する形で契約金額が改定されるスライド制度が導入されていない地方公共団体も多くあります。

(2) 民間受注における実態

① 請負金額の決定

「建築保全業務共通仕様書」などの公的に根拠のある資料や、業務遂行に必要な資格・経験・能力に対する理解を得ることが必要で、物価上昇や最賃上昇に伴うコスト上昇に対しての理解が不十分なものとなっています。

② 優越的地位の乱用

請負金額の交渉において、独占禁止法（以下「独禁法」という）や中小受託取引適正化法（以下「取適法」という）への理解不足や、交渉相手が企業トップでないことから解約金額の価格交渉が困難になるケースも少なくありません。

※ビルメンテナンスを取り巻く問題点は、以上のような実態であり、価格転嫁交渉は官民ともに理解が得られにくく、難しい状況にあります。

(3) 入札における実態の確認

予定価格の決定に当たっては、作業区分毎の具体的な作業内容と頻度等の数値及び作業品質の要求水準を明らかにした仕様書と明確な根拠が必要です。

仕様書を作成するためには、国土交通省（以下「国交省」という）監修の「建設保全業務共通仕様書及び同解説（以下「共通仕様書」という）」と、労務数量を積算するためには「建設保全業務積算基準及び同解説（以下「積算基準」という）」と労務単価に基づいて積算されているかを確認する必要があり、独自の積算方法で行われている場合は、その方法が明確かつ客観的で対外的に納得のいくものであるかを確認する必要があります。労務単価も同様の根拠が必要であることから、毎年、国交省から公表される「建築保全業務労務単価（以下「労務単価」という）」の確認も必要です。

さらに予算等を理由に歩切が行われていないか確認するとともに、最低制限価格制度等の導入実態と、その率の公表を求めて行く必要があります。

2. 問題解決に向けた今後の取り組み

(1) 会員企業における受注者としての取り組み

ビルメンテナンス業務は、ユーザからは成果品が目に見えないため、業務遂行に掛かる労務工数やコストへの理解が得られにくく、契約金への価格転嫁が進まない原因であると思えます。

私たち受注者は、発注者から示される業務内容のニーズと施設の設置目的と事業内容を把握し、規模に応じた作業内容ごとに共通仕様書など公的に根拠のある資料に基づき、業務遂行に必要な資格、経験、能力に見合った作業員と配置人数と作業時間、使用する資器材、原材料、エネルギーなどのコストを具体的に示す必要があります。

特に作業員の雇用に関しては、最賃以上の支払いと社会保険料など法定福利費の雇用者負担（概ね賃金支給総額の16%強）、会社維持経費としての一般管理費についての理解を得る必要があります。

また作業員の休憩や仮眠時間などは、場所や服装、緊急時の臨時対応などを規制し、完全自由としていない場合は拘束時間＝労働時間となって賃金が発生することや、働き方改革による年休の付与義務による交代要員の確保に伴う費用や、最賃の上昇による年収の壁などにより労働力の確保にも尋常ならざる負担があることなども理解を得て、交渉を行う必要があります。

作業の大半が手作業のためロボットなどによる生産性の向上にも限界があり、厚労省から「副業・兼業の促進に関するガイドライン」が出され、本業と副・兼業との合計労働時間が1日当たり8時間を超えた場合は、残業時間の上限規制、時間外賃金対象となることとなり、賃金の支給が時給・日給制のため、休みが増えると生計費が減ることにもなります。

このように低水準にある雇用条件の改善が期待できない、価格転嫁が進まない低賃金の状況では、若年従業員の確保は難しく人材不足が他産業以上に進み、高齢者に無理をして長時間労働をお願いせざるを得ない状況になっており、なかなか労働災害が、減少しない原因の一つになっているものと思われます。

以上の課題を解決するため、毎年、発注者と定期的に労務費、原材料費、エネルギー価格等のコスト、特に労務費の上昇に伴う価格の転嫁について交渉を行うためには、自らが仕様書の作成とこれに基づく費用の積算による根拠を示しながら質疑・協議を行う必要があります。

会員企業においては、労務費転嫁指針で示されている「受注者としてとるべき行動／求められる行動」を、確実に実行します。

① 相談窓口の活用

労務費上昇分の価格転嫁の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、全国ビルメンテナンス協会（以下「全国協会」という）の相談窓口などに相談するなどして積極的に情報を収集して、交渉に臨むこと。

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根拠資料としては、最賃の上昇率、労使交渉の妥結額やその上昇率などの公表資料を用いること。

③ 値上げ要請のタイミング

労務費上昇分の価格転嫁の交渉は、業界の慣行に応じて1年に1回や半年に1回の定期的に行われる発注者との価格交渉のタイミング、業界の定期的な価格交渉の時期など受注者が価格交渉を申し出やすいタイミング、発注者の業務の繁忙期など受注者の交渉力が比較的優位なタイミングなどの機会を活用して行うこと。

④ 自ら希望する額を提示

発注者から価格を提示されるのを待たずに、受注者側からも希望する価格を発注者に提示すること。発注者の提示する価格の設定においては、自社の労務費だけでなく、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。

⑤ 定期的なコミュニケーション

定期的にコミュニケーションをとること。

⑥ 交渉記録の作成、発注者と受注者の双方で保管

価格交渉の記録を作成し、発注者と受注者と双方で保管すること。

(2) ビルメンテナンス会社間の元請け（取適法に基づく委託事業者、以下「委託事業者」という）・下請け（取適法に基づく中小受託事業者、以下「中小受託事業者」という）における取り組み事項

① 請負金額の決定

委託事業者は労務費、原材料費、エネルギー価格等のコスト上昇分の取引価格への反映について、中小受託事業者から増額を求められた場合には、協議の場につき、中小受託事業者と十分な質疑・協議を行った上で、請負代金を決定します。

特に、労務費の上昇に伴う価格転嫁については、労務費転嫁指針に基づく事業者として「採るべき行動／求められる行動」を踏まえ、経営トップが対応方針を示し、適正な価格転嫁が行われるよう努めます。

委託事業者は、中小受託事業者に見積書の提出を求める際には、中小受託事業者に仕様書、設計図書等を明確に示し、十分な質疑・協議を行った上で、請負代金の決定を行います。

ア 仕様書、設計図書等による発注内容の明確化

中小受託事業者に見積を依頼する場合は、仕様や工期、施工環境等を明確にし、具体的な業務内容等を書面にて提示をします。

イ 価格転嫁に向けた協議の場の設定

中小受託事業者から労務費の上昇分に係る取引価格の引上げを求められなくても、1年に1回や半年に1回など、定期的に労務費の転嫁について委託事業者からの協議の場を設けていくこととします。

ウ 適正な請負代金の算定

委託事業者と中小受託事業者が締結する請負契約における請負代金は、客観的な経済合理性のある算定方法に基づき、また近年進みつつある技能者に関する処遇改善等も考慮した中小受託事業者の適正な利益を含み、十分に協議して決定します。一次、二次以降の取引における請負契約においても同様です。

エ 不当に低い請負金額の禁止

自己の取引上の地位を不当に利用して、その注文した業務を実施するために通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金としないよう徹底します。

オ 指値発注の禁止

委託事業者が一方的に決めた請負代金の額を中小受託事業者に指示（指値）し、その額で中小受託事業者に契約を締結させる行為（指値発注）は行わないこととするなど、取適法に基づき委託事業者は中小受託事業者との協議に応じない一方的な代金決定をしないことを徹底します。

カ 一方的な原価低減要請の禁止

原材料費の高騰はサプライチェーン全体で上昇分を吸収してゆくことが必要であり、中小受託事業者に価格上昇分を押し付けることの無いよう、中小受託事業者の取引先企業も巻き込みながら十分な協議手続きを取るよう徹底します。

また、合理的な根拠を提示せず一方的に一律〇〇%の不当な値下げを要請する等、価格交渉や価格転嫁の機運を削ぎ、中小受託事業者を委縮させかねない行動は禁止します。

キ 中小受託事業者からの増額要請への対応

委託事業者は労務費、原材料費、エネルギー価格等のコスト上昇分の取引価格への反映など、中小受託事業者から請負金額の増額要請があった場合は、中小受託事業者と十分な質疑・協議を行った上で請負金額を決定します。

特に労務費の上昇に伴う転嫁については、労務費転嫁指針に基づく事業者として「採るべき行動／求められる行動」を踏まえ、経営トップが対応方針を示し、適正な価格転嫁が行われるよう努めます。

さらに、労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止・縮小するなど不利益な取扱いを行わないようにします。

② 適正な請負契約の締結

自らが委託事業者となって中小受託事業者に発注する場合は、不当に低い請負金額の強要、指値発注、原価低減要請の強要、支払い保留・減額などの優越的地位の乱用に相当する行為などは厳に戒めるとともに、業務に追加・変更が出た場合の対応も含めた適正な請負代金による契約書を取り交わし、中小受託事業者からの請負代金増額要請に真摯に対応する必要があります。

委託事業者として、契約内容の明確化、紛争発生・片務性防止の観点から、取適法に基づき業務開始前に発注内容（給付の内容、代金の額、支払期日、支払方法等）を書面又は電子メールなどの電磁的方法により明示したうえで、書面による契約の締結を徹底します（電子契約の推奨）。

なお、中小受託事業者との契約締結にあたっては対等な立場で協議を行い、双方が納得する条件に基づく契約の締結に努めます。

ア 契約要件の確認

請負契約を締結する場合は、以下の要件のいずれかを満たさなければなりません。

(ア) 請負契約書（業務の都度、締結）

(イ) 基本契約書（取引開始時締結）＋注文書、請書（業務の都度取り交わす）

(ウ) 注文書＋契約約款、請書＋契約約款（基本契約書が無い場合）

イ 片務的な契約の禁止

委託事業者と中小受託事業者の双方で負うべきところを、優越的な立場を利用するなどして中小受託事業者に一方的に義務を課すような行為は行わないようにします。

ウ 業務に追加・変更が出た場合の対応

業務に追加・変更が生じた場合においても、原則として業務開始前に書面による契約を行います。追加業務等の内容が直ちに確定しない場合は、その内容等について中小受託事業者と書面による取り交わしを行い、確定した時点で速やかに変更契約の手続きを行います。

エ その他契約に付随する事項

(ア) 契約締結後に中小受託事業者の責任がないにもかかわらず発注内容の変更や取消しを行う場合は、中小受託事業者と十分な質疑・協議を行い、中小受託事業者の利益を害さないようにします。

(イ) 中小受託事業者の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず業務終了後に請負代金の支払いを拒んだり、作業のやり直しをさせません。

(ウ) 委託事業者の指定する物品及び役務を強制的に購入、利用をさせません。

(エ) 委託事業者は中小受託事業者に対し、発注を長期間行わない等の事情があるにもかかわらず、サービス提供に用いる資機材等の保管費用を支払わず、当該資機材等を保管さ

せるような行為は行わないようにします。

(オ) 委託事業者、中小受託事業者とも「パートナーシップ構築宣言」の実施に努めます。

③ 請負代金の適正な支払

ア 支払保留・減額の禁止

業務が完了し、委託事業者の検査及び引渡しを終了後、発注時に決定した請負金額を中小受託事業者の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず、長期間にわたり保留金として下請代金（取適法に基づく製造委託等代金、以下「製造委託等代金」という）の一部を支払わないことや減額を行わないようにします。

イ 支払遅延の禁止

取適法に基づき、委託事業者は中小受託事業者に対して請負代金の支払について、物品等を受領した日から起算して 60 日以内のできる限り短い期間内に支払期日を定め、その期限内であってもできる限り早い時期に支払います。加えて、支払遅延の無いことについて、適宜自己精査を行います。

支払期日までに委託等代金が支払われなかった場合は、取適法に基づき、受領した日から起算して 60 日を経過した日から実際に支払が行われる日までの期間、その日数に応じ遅延利息（年率 14.6%）を支払う義務を全うします。

ウ 支払条件

(ア) 取適法に基づき、請負代金は現金で支払い、手形払等を行わないこととします。

(イ) 金融機関手数料の負担等、その他必要条件は、契約締結前に協議の上決めておくようにします。

(3) 公共調達と民間の受注における全国協会の取り組み

① 公共調達における取り組み

◎ビルメンテナンス業務は、公共事業

官公庁の行う契約には役務・物品購入契約と工事契約がありますが、ビルメンテナンス業務は役務を提供する公共工事として、平成 26 年に品確法が改正され、第 3 条第 6 項において位置づけられ、令和元年の改正では、第 7 条に発注者の責務が明確にされました。

これに伴い、同法・発注関係事務の運用に関する指針（以下「運用指針」という）と厚労省発出のガイドラインに入札に関する事務の運用規定が定められました。

全国協会では、官公庁の発注事務担当者を対象に発注ガイドラインに基づく発注事務のための仕様書の作成方法と予定価格の積算方法についてセミナーを行っておりますが、全協ホームページ上でも常時配信し、会員企業にも活用いただきたいと思っております。

また、全国協会が過去に行った「入札制度運用改善事業」と「地方自治体における入札制度運用改善事業」において、それぞれ実践編と問題のある事例を示したマニュアルを作成し

ていますので、これら資料の活用も併せてご検討ください。

ア 予定価格の設定におけるルール

予定価格の設定に当たっては、明確な算定根拠があるかどうか、客観的な資料、対外的に納得のいく資料が保存されていることを会計検査院による契約書類の検査では、チェックされます。

ガイドラインでは、適正利潤確保のための予定価格の適正な設定に関する項目があり、積算については「業務の品質確保の担い手が中長期的に育成され及び確保されるための適正な利潤が確保することができるよう、最新の「建築保全業務積算基準」を活用するとともに、事業主の保険料負担の変化についてできる限り実態を把握する。積算に用いる価格が実際の取引価格と乖離しないよう、可能な限り最新の労務単価、原材料費、エネルギー価格等を適切に反映する。その際、労務単価については「建築保全業務労務単価」を活用する。」ことが求められています。

また、仕様書の内容と予定価格は一致していなければならないという仕様書と予定価格同一の原則があり、仕様書に記載していない業務の追加または記載していながら積算に含まれていない場合や予算等の都合で予定価格を切り下げる歩切は禁止されています。

イ 予定価格の積算根拠の確認

予定価格の設定には上記のようなルールが定められていますので、労務工数および人件費の算出根拠を発注行政機関に確認します。

また、具体的な対象施設の規模や運営内容および管理体制と業務内容など応札価格が積算できる仕様が示されているか、その仕様内容は適正なのかも調査する必要があります。

ウ 確認方法

仕様書などにより積算可能であれば予定価格設定ルールとの検証を行い、歩切や低価格落札など適正な業務の遂行が困難と思われる場合は、適正な積算および最低制限価格制度や低入札価格調査制度を含めた改善要望を行います。

積算ができない場合は、積算可能な入札資料の提示を求め、検証を行い適正予定価格の設定についての入札改善要望を行います。

※最低制限価格制度等の導入

品確法第7条【発注者等の責務】第1項第四号と運用指針およびガイドラインにおいて、ダンピング受注を防止するため低入札価格調査基準または最低制限価格制度の適切な活用の徹底を「必ず実施すべき事項」として推奨しています。

エ スライド制の導入要望

複数年契約の場合、契約期間中に算定基礎である労務単価が改正され、単年度契約におい

ても契約後の10月以降に最賃の改正が行われることから、スライド制導入の要望を行います。

オ WTO 案件における落札者決定方法について

WTO 案件は、最低制限価格制度などの規制ができない一般競争入札が原則であるため、低価格入札が助長される傾向がありますので、価格だけに左右されず、技術力や社会貢献度なども考慮される総合評価方式による落札者の決定が業務品質の確保も担保されることから総合評価制度の導入を要望していきます。

カ ガイドラインの周知徹底について

ガイドラインは厚労省発出のため、その範囲は都道府県と政令指定都市に限られているため、全国の市町村、官公庁関連団体および独立行政法人までは周知されていません。

そこで、ガイドラインの普及のための要約パンフレット等の作成と総務省などを通じこれら機関とビルメンテナンス業務発注担当者までの周知徹底を要望していきます。

さらに、全国協会も全会員企業に対して、同様にガイドラインの周知を進めていきます。

② 民間受注における取り組み

ア 請負金額の決定

前項の「受注者としての取り組み」で示したように、発注者のニーズを把握に努め、具体的仕様内容に基づく金額を積算のうえ、十分に協議を行い、適正な請負金額による契約内容を明確化し、紛争発生・片務性防止の観点から、法令に従った契約書を取り交わせるよう交渉を進め、定期的に協議を行い契約の見直しを進めます。

イ 優越的地位の乱用抑制

発注者および指定管理者などの元受けからの不当に低い請負金額の強要、指値発注、原価低減要請の強要、支払い保留・減額などの行為については、独禁法および取適法の優越的地位の乱用に当たる可能性が高いため、その対応策を検討していきます。

3. その他

ビルメンテナンス業界が将来的に持続できるよう、次の取り組みを実行することは、社会的責務と考えます。

この取り組みを通して適切な労働環境とサービスの質を維持するためには、発注者にも適正なコストを負担していただく必要があります。このため発注者との契約においては、労務費の高騰分を適切に転嫁することと併せて、ビルメンテナンス業界が持続可能な取り組みをできるよう、公正かつ合理的な料金設定を目指します。

(1) 労働安全衛生の確保

- ① 安全衛生教育の徹底： 従業員全員に対して定期的な安全衛生教育を実施し、労働安全

衛生に対する意識を高めます。特に高年齢者をはじめ、業務に不慣れな新入社員や若年層への安全衛生教育を強化します。

- ② リスクアセスメントの実施： 作業現場でのリスクアセスメントを定期的に行い、潜在的な危険を事前に洗い出し、適切な対策を講じます。
- ③ 安全機材の整備： 最新の安全機材や保護具を導入し、従業員の安全を確保します。定期的な点検とメンテナンスを行い、常に安全な状態を保ちます。
- ④ 高年齢者向けの特別な安全衛生教育プログラムを設け、年齢に応じたリスクや体力の変化に対応した指導を行います。
- ⑤ 定期的な健康チェックを実施し、個々の健康状態に応じた業務配分や作業内容の調整を行います。
- ⑥ 高年齢者に対する専用の安全機材や補助具を導入し、作業の負担軽減と安全性向上を図ります。

(2) 働き方改革の推進

- ① 労働時間の適正管理： 従業員の健康を守るため、出退勤を適正に管理し、個々の労働時間を正確に把握します。これにより、過労を防止し労働基準法を遵守します。また、労働時間の短縮や柔軟な勤務体制の導入を進めます。
- ② 労働環境の改善： 職場の安全性を確保し、労働環境の改善に努めます。労働災害の防止策を強化し、従業員の健康と安全を第一に考えた施策を実施します。
- ③ 業務量の把握と調整： 労働時間や業務量を定期的に分析し、過度な負担を避けるために必要な人員調整を行います。また、必要に応じて発注者と協議し、業務量の平準化を図ります。
- ④ 業務の効率化： 無駄のない業務運営を推進し、機械化や先端技術の導入を通じて省人化と効率化を図ります。適正な利益を見込んだ料金設定を行い、設備投資の原資を確保します。

(3) 多様性人材の活用

- ① 障害者雇用の推進： 障害者の雇用促進を図り、多様な人材が活躍できる職場づくりを進めます。適切な職務の割り当てと支援体制の整備を行い、障害者が働きやすい環境を提供します。
- ② 女性の活躍推進： 女性の働きやすい職場環境を整備し、女性管理職の登用を推進します。育児支援制度の充実や、働く女性へのサポート体制を強化します。
- ③ 高齢者の活用： 高齢者が働きやすい職場環境を整備し、その経験と知識を活かすための
の
施策を推進します。柔軟な勤務時間や労働内容の調整を行い、高齢者が無理なく働ける環境を提供します。
- ④ 若年層の採用と育成： 若年層の積極的な採用と育成を推進し、将来の業界を担う人材

の確保を図ります。職業訓練やキャリアパスの整備により、長期的な成長と定着を支援します。

- ⑤ 外国人労働者の採用と育成：外国人労働者が働きやすい環境を整備し、多文化共生の職場づくりを進めます。具体的には、言語支援や文化理解のための教育プログラムを導入し、安心して働けるようサポート体制を強化します。また、外国人労働者のキャリアパスを整備し、長期的な成長と安定した雇用を支援します。

(4) コンプライアンス遵守

- ① 法令遵守の徹底：労働基準法や労働安全衛生法など、関連する法令を厳守し、コンプライアンス体制を強化します。定期的な法令遵守教育を実施し、従業員全員にコンプライアンスの重要性を周知徹底します。
- ② 多様性尊重の促進：障害の有無、性別、年齢、LGBTQ+など、あらゆる多様性を尊重し、偏見や差別のない職場環境を整備します。全従業員に対する多様性教育を実施し、多様な背景を持つ人々に対する理解と尊重を深めます。
- ③ ハラスメント防止：職場におけるセクシャルハラスメント、パワーハラスメントなどの防止策を徹底し、従業員が安心して働ける環境を提供します。ハラスメントに関する相談窓口を設置し、迅速かつ適切に対応します。

IV 計画の推進とフォローアップ

自主行動計画を推進するに当たって、会員企業は不当なダンピング行為を行うことなく、適正な見積額を提示することを基本とします。

1. 計画の推進

当協会において本計画を推進するための施策は以下のとおりです。

- ・関係業界団体へ本計画を周知するとともに、当協会ホームページに掲載します。
- ・当協会に不適正な取引事例に関する通報窓口及び適正取引に向けた相談窓口を設置します（契約先と元請の関係に加え、元請と協力会社の関係においても同様）。
- ・通報窓口寄せられた不適正な取引事例を集約し、当該事例をもとに適時、関係業界団体へ取引条件改善に関する申入れを実施します。
- ・適正な取引への交渉手順を示したリーフレットを作成し、活用を推進します。
- ・不適正な取引事例を当協会のホームページで公表すると同時に、関係団体や出版業界に情報を提供します。
- ・本自主行動計画の周知、啓発のためのセミナー等を開催します。

2. 各社におけるセルフ・フォローアップ

各ビルメンテナンス会社においては、不当な取引に関する情報を自社内で留めることなく、取引適正化に向けた取り組みが実効性あるものとなるよう、全国協会へ情報を提供することに加え、企業内のコミュニケーション等を駆使し、推進のフォローアップを行います。そのための受注者として採るべき行動は以下に示すものです。

3. 全国協会によるフォローアップ

全国協会は、労務費転嫁指針に従い適正取引が常態化されるよう、会員企業から集められた民間契約ばかりではなく入札契約等における優越的地位の乱用に相当する場合などの不適切な情報・事例を、ホームページやビルメンテナンス情報年鑑による情報開示・公表するとともに、公正取引委員会への情報提供および厚労省をはじめ関係省庁へ取引改善に関する協力を要請するなど、不適切な取引を見逃さないよう、有効な対応策の検討などのフォローアップを行います。

また、会員企業はもちろん、各ビルメンテナンス会社においては、自主行動計画が活用されるよう普及啓発に努めるとともに、委託事業者、中小受託事業者に対し「パートナーシップ構築宣言」の実施を推進します。

4. 取引条件等の改善につながった好事例の参照

全国協会は、自主行動計画のフォローアップ調査を通じて、自主行動計画を積極的に活用したことで取引条件等の改善につながった事例について、企業にヒアリングを行い、当協会データベース化し、会員企業が常に参照することが可能とする環境を構築します。

5. 本計画の見直し

本計画は、本件に関する調査の結果を踏まえ、また必要に応じて適宜見直しを行います。

(別途対応)

労働集約型産業であるビルメンテナンス業界では、人不足問題は、この業が生まれた時からの問題でありました。しかし、わが国の人口が大きく減少していく今後において、他業界にも劣らない求人単金を設定するためにも、契約価格の転嫁は最も必要です。それにも増して、この業を行う者同士がダンピングを繰り返し、低価格での受注がつづくようであれば、この業界には先がありません。価格競争から脱皮し、環境衛生づくりの本質での競い合いが、これからの業界の成長につながっていくのではないのでしょうか。

先にも述べられているように、ビルメンテナンス業の諸問題は、星の数ほど存在し、同じ業界でありながらも、都市部と地方では、抱える問題や解決策が異なるように、模範解答あるわけではありません。ここに示された「価格転嫁に関する自主行動計画」は、その取っ掛かりに過ぎず、今後の激しい変化の社会情勢や多くの会員企業から集められた情報を基に、行動計画を段階的にまた、新たな計画を加えながら、今後改定されて参ります。会員企業一同が同じ目標に向かい、ビルメンテナンス業に明るい光が射すようお願いしております。

■自主行動計画アクション（サマリー）

1. 会員企業における受注者としての取り組み

- (1) 会員企業は、国や地方公共団体、全国協会などの相談窓口を活用して積極的に情報を収集し、価格交渉に臨む。
- (2) 会員企業は、価格交渉に臨む際、最賃の上昇率、労使交渉の妥結額やその上昇率などの公表資料を根拠資料に用いる。
- (3) 会員企業は、受注者の交渉力が比較的優位なタイミングを活用して価格交渉に臨む。
- (4) 会員企業は、価格交渉に臨む際、受注者として希望する価格を発注者に提示する。
- (5) 会員企業は、発注者と定期的なコミュニケーションを行う。
- (6) 会員企業は、価格交渉の記録を作成し、受発注者双方で保管する。
- (7) 会員企業は、不当なダンピング行為を行うことなく、適正な見積額を提示する。

2. ビルメンテナンス事業者間の委託事業者・中小受託事業者における取り組み

- (1) 委託事業者は、中小受託事業者から増額を求められた場合は協議の場につき、十分な質疑・協議を行ったうえで請負代金を決定する。
- (2) 委託事業者は、優越的地位の乱用は厳に戒めるとともに、中小受託事業者と対等な立場で協議を行い、双方が納得する契約の締結を徹底する。
- (3) 委託事業者は、請負代金を法令で定められた期間内に支払う。中小受託事業者の責めに帰すべき理由がない場合、製造委託等代金の一部を支払わないことや減額を行わない。
- (4) 委託事業者、中小受託事業者とも「パートナーシップ構築宣言」の実施に努める。

3. 公共調達と民間受注における全国協会の取り組み

- (1) 発注事務担当者を対象とした「保全業務マネジメントセミナー」を開催し、適切な発注の啓発を行う。セミナーはウェブサイト上で常時配信する。
- (2) 「入札制度運用改善マニュアル」「地方自治体における入札制度運用改善事業マニュアル（事例集）」の活用を推進する。

4. その他、計画の推進とフォローアップ

- (1) 会員企業
 - ① 労働安全衛生の確保：従業員の安全衛生を確保するため、定期的な安全衛生教育やリスクアセスメントの実施、特に高年齢者が安全で健康に働ける環境づくりを行う。
 - ② 働き方改革の推進：従業員の健康を守るため、労働時間や労働環境の改善、業務の効率化を図る。
 - ③ 多様性人材の活用：老若男女はもちろん障害者、外国人材を含め、各々が働きやすい環境を整備することで、長期的な成長と定着を図る。
 - ④ コンプライアンス遵守：関連する法令を厳守することはもちろん、多様性尊重を尊重し、

ハラスメントなどのない職場環境を整備する。



- ⑤ 不当な取引に関する情報を自社内で留めることなく、全国協会へ情報を提供するとともに、企業内のコミュニケーション等を駆使して推進のフォローアップを行う。

(2) 全国協会



- ① 不適正な取引事例に関する通報・相談窓口を設置する。寄せられた情報は公正取引委員会、厚労省、関係省庁など関係各所に開示するとともに、改善に向けた協力を要請する。
- ② 適正な取引への交渉手順を示したリーフレットの活用を推進する。
- ③ 自主行動計画の周知、啓発のためのセミナー等を開催する。

【参考】 価格転嫁交渉に関する相談窓口・連絡先


■ 労務費の転嫁等に関して不適切と思われる対応をされた場合の連絡先

中小企業庁「違反行為情報提供フォーム」 https://mm-enquete-cnt.meti.go.jp/form/pub/jigyokankyo/20220126	
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」 https://www.jftc.go.jp/soudan/jyohoteikyo/romuhitenka.html	



■ 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）

価格転嫁サポート窓口（よろず支援拠点内） https://yoroazu.smrj.go.jp/base/	
取引かけこみ寺 https://www.zenkyo.or.jp/kakekomi/ フリーダイヤル 0120-418-618（平日 9:00～12:00／13:00～17:00）	


■ 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 https://www.jftc.go.jp/soshiki/profile/annai/torihiki-s2.html	
--	---

■ 取適法上の買っ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 https://www.jftc.go.jp/soshiki/profile/annai/torihiki-s2.html	
中小企業庁 事業環境部 取引課 https://www.chusho.meti.go.jp/soshiki/renraku.html	

■ 自主行動計画に基づく価格転嫁に関する相談

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会 相談窓口 相談専用メール tekisei-torihiki@j-bma.or.jp 電話 03-3805-7560（平日 10:00～12:00／13:00～16:00）	
--	---