

ビルメンテナンス業務における
取引適正化・価格交渉推進事業

成果資料集

交渉用「ひな形」付き
～ ビルメン契約の適正化に向けた手引き ～

2026年5月

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会
会員支援委員会
価格交渉調査・支援WG

■ はじめに

30年間続いたデフレ経済からの完全脱却を図るため、国は物価上昇を乗り越える構造的な賃上げと、企業がその原資を確保できる取引環境の整備、すなわち「経済の好循環」を生み出すための施策を強力に推進しています。

その一環として、令和5年11月「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）」の策定、令和8年1月「中小受託取引適正化法（取適法）」の施行、またビルメンテナンス業に関しては令和7年9月「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」の改正やマニュアルの策定などが行われていることはご承知のとおりです。特に令和7年6月13日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2025（骨太の方針2025）」及び「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」には、ビルメンテナンス業に大きく影響を与える内容として、入札制度の改善、価格転嫁の推進などに関する考え方が明示されています。

制度面・法律面での取引環境の整備は進んでも、それだけで好循環が実現することはありません。その環境を「事業者自らが適切に活かす」ことが不可欠です。つまり制度面・法律面と、事業者による自助努力の両面が機能してはじめて好循環は実現します。

その前提で、全国協会では4つのステークホルダー（①ビルメンテナンス事業者、②国、③官公庁発注者、④民間発注者）に対して取引適正化を推進する活動に注力しており、本冊子は主に2025年度におけるその内容や結果等を中心にまとめたものです。

ここで紹介する資料は、**ビルメンテナンス事業者（会員）の皆さまが価格交渉を行うにあたって「交渉の武器」としてご活用いただくために、各種の支援内容とこれに基づく「ひな形」を整理しました。**また入札に関する問題点として意見が寄せられた内容についても、要望意見も検討しています。

ビルメンテナンス業は深刻かつ慢性的な人手不足を抱えています。今後も労働力人口の減少が確実なかで人材を確保するためには、適切な賃上げと、その原資を確保するための価格交渉を主体的に行うことは避けて通れません。また建築物の衛生的環境の確保に真摯に努力する事業者こそが、官民を問わず発注者に選ばれることが必要です。

そのためには、会員が適正な価格で契約し、ビル利用者が安心・安全・快適を享受し、現場で一生懸命に汗を流す従事者が報われ、業界が発展していく適正取引の実現に向けて、引き続き積極的・主体的な価格交渉の実施をお願いいたします。

2026年5月

公益社団法人全国ビルメンテナンス協会

会員支援委員会 委員長 杉川 聡

価格交渉調査・支援 WG 座長 岡田知己

■ 目次

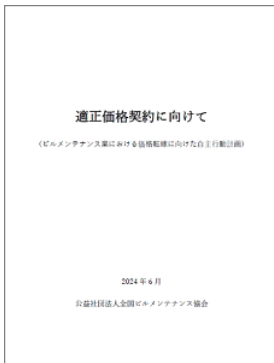
1. ビルメンテナンス事業者に対する支援等	4
支援 事業者自らが率先して価格交渉を行う指針（自主行動計画）の策定	
支援 価格交渉を支援するパンフレット（受注者向け・発注者向け）	
支援 価格交渉の打診に活用できる「ひな形」の提供	
支援 国等の動き等に関する情報提供（通知、オンライン説明会、特設サイト等）	
支援 相談窓口の設置	
支援 会員等の価格交渉実施状況調査	
支援 パートナーシップ構築宣言の推進	
2. 都道府県ビルメンテナンス協会に対する支援等	8
支援 国等の動き等に関する情報提供（通知、オンライン説明会、特設サイト等）	
支援 価格交渉の打診に活用できる「ひな形」の提供	
支援 「入札制度運用改善マニュアル（実践編・事例集）」の提供	
3. 国等に対する要望・支援等	12
要望 支援 知事登録制度を許認可制とする法改正・新法検討	
要望 骨太の方針等に記載された取引適正化に係る記載の確実な履行	
要望 厚生労働省・労務省「労務費上昇を根拠とする適正価格を促す通知」発出	
要望 金銭的支援（重点支援地方交付金、診療報酬への委託費上昇分の加味等）	
要望 最低賃金発効日の3月31日全国統一	
要望 支援 国土交通省「建築保全業務労務単価」の適正化	
4. 官公庁発注者に対する要望・支援等	14
支援 厚生労働省「ビルメン発注事務ガイドライン」改正の支援	
支援 厚生労働省「ビルメン発注事務マニュアル等」作成の支援	
支援 保全業務マネジメントセミナー	
5. 民間発注者に対する要望等	15
要望 民間経済団体への「取引適正化の徹底」要望	

1. ビルメンテナンス事業者に対する支援等

労務費の価格転嫁交渉は受発注の当事者間で行うことが原則ですが、立場の弱い受注者側の交渉を支援すべく、全国協会は事業者の交渉を後押しする材料の提供や、適切な価格転嫁がなされるための施策等の国への要望、会員への情報提供を行っています。

支援 事業者自らが率先して価格交渉を行う指針（自主行動計画）の策定

「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」に基づいて策定された、ビルメンテナンス業界が自ら取り組む「業界の自主行動計画」です。事業者が価格交渉に臨むにあたって、自社だけではなく「業界全体で価格交渉に取り組んでいる」証左として活用いただけます。



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）



支援 価格交渉を支援するパンフレット（受注者向け・発注者向け）※協力：厚生労働省

① ビルメンテナンス事業者向けパンフレット

価格交渉に臨むにあたって、事業者として知っておくべきポイントをまとめたパンフレットです。

② 発注者向けパンフレット

取引適正化に関して、発注者として知っておくべきポイントをまとめたパンフレットです。厚生労働省のクレジットも入っており、価格交渉に臨むにあたってお客さまに対する説得材料として活用いただけます。



①事業者向けパンフレット



②発注者向けパンフレット



支援 価格交渉の打診に活用できる「ひな形」の提供

価格交渉に臨むにあたって活用いただける「ひな形」を提供しています。金額変更の合理的な理由（業界特有の構造や国の施策等）などを記載しており、交渉に説得力をもたせるものとなっています。

「ひな形」なので自社の事情等にあわせて自由に変更してご利用いただけます。本資料はオンライン説明会（6 ページ参照）にご参加いただいた方の限定特典として提供したのですが、このほど広く公開しました。



支援 国等の動き等に関する情報提供（通知、オンライン説明会等）

取引適正化に関する国の動きや、全国協会の要望等によって発出された通知などを、通知やオンライン説明会で発信しています。特に発注者に対する「最低賃金や建築保全業務労務単価の改定を反映した契約金額の変更」「重点支援地方交付金の活用」通知は、発注者に対して価格見直しを求める根拠となる重要な通知です。通知に併せて業界が活動すべき内容等をオンライン説明会でお知らせしています。

(1) 通知

- ① 「経済財政運営と改革の基本方針 2025（骨太の方針 2025）」 「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」公表（2025 年 6 月）
- ② 価格転嫁・取引適正化に関する今後の取組（要請）（2025 年 7 月）
- ③ 建築保全業務労務費等調査（2025 年 7 月）
- ④ 価格転嫁・取引適正化に関する今後の取組（要請）（2025 年 9 月）
- ⑤ ビルメンテナンス業務に関する契約（公共調達）における令和 7 年度最低賃金額改定を見据えた契約金額の変更検討（依頼）、生産性向上の支援策の強化（2025 年 9 月）
- ⑥ 「ビルメンテナンス業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」改正
- ⑦ 「ビルメンテナンス業務の発注事務に関するマニュアル等」公表
- ⑧ 令和 7 年度地方公共団体発注の公共調達における価格転嫁の促進に関する「重点支援地方交付金」の活用（2025 年 12 月）
- ⑨ 令和 8 年度建築保全業務労務単価を用いた労務費の適切な転嫁のための価格交渉の促進（2026 年 2 月）
- ⑩ 2026 年度業界要望に対するビルメンテナンス議員連盟の回答（2026 年 2 月）
- ⑪ 「令和 8 年度建築保全業務労務単価」公表（2026 年 2 月）
- ⑫ ビルメンテナンス業務の調達における低入札価格庁瀕制度及び最低制限価格制度の価格基準（2026 年 2 月）



①



②



③



④



⑤



⑥

※ビルメン WEB「マイページ」にログインしてご覧ください。



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

※ビルメン WEB「マイページ」にログインしてご覧ください。

(2) オンライン説明会

- ①「価格交渉を進めるなかで見えてきた課題要因と解決の方向性」説明会（2025年5月）
- ②「骨太の方針及び新しい資本主義」を踏まえた交渉・陳情（2025年6・7月）
- ③「骨太の方針及び新しい資本主義」の内容と事業者求められる行動（2025年7月）
- ④「建築保全業務労務費等調査」説明会（2025年8月）
- ⑤「ビルメンテナンズ発注事務ガイドライン改正」説明会（2025年10月）
- ⑥「ビルメンテナンズ発注事務マニュアル等の公表」説明会（2025年11月）
- ⑦「法制度面の強化に向けた事例収集」説明会（2025年12月）
- ⑧「2026年度業界要望に対するビルメンテナンズ議員連盟の回答」説明会（2026年2月）
- ⑨「令和8年度建築保全業務労務単価」「低入札価格調査制度及び最低制限価格制度の価格基準」説明会（2026年3月）
- ⑩「中小受託取引適正化法（取適法）及び受託中小企業振興法（振興法）」説明会（2026年3月）
- ⑪「契約金額の変更状況等アンケート調査」説明会（2026年4月）

(3) 取引適正化特設サイト

事業者の価格交渉を支援する情報・材料、通知類、相談窓口、労務費指針の解説動画などを網羅的にまとめた特設サイト「ビルメンテナンズ業における適正取引等の推進」を開設し、随時更新しています。労務費指針に記載のある最低賃金や建築保全業務労務単価などの「**労務費の上昇傾向を示す根拠資料**」も掲載しています。



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

《 CONTENTS 》

- ①自主行動計画、②パンフレット、③交渉支援ツール、④根拠資料、⑤相談窓口、⑥7つの心得と15のテクニック講座、⑦労務費指針セミナー動画、⑧価格交渉状況調査、⑨企業への支援策、⑩関連資料集（各省庁等からの通知等）

支援 相談窓口の設置

価格交渉に臨んだ結果、不適正な取引事例などがあつた際に情報を受け付ける相談窓口を設置しています。寄せられた情報は厚生労働省、公正取引委員会、中小企業庁、関係団体など各所に開示するとともに、改善に向けた協力を要請しています。

- 電話：03-3805-7560
- 相談専用メール：tekisei-torihiki@j-bma.or.jp

支援 会員等の価格交渉実施状況調査

主体的に価格交渉に臨む会員の状況を把握して成功事例を共有するとともに、成果が得られなかった場合などの問題事例や原因を把握して国等に報告し、改善を求めるために実施する調査です。調査結果は**要望が正当かつ客観的な論拠に基づく**ものであることを示すエビデンスとして、ビルメンテナンス議員連盟や各省庁等と共有しています。

○過去に実施した調査と結果

- ① 公共調達における最低賃金額改定を見据えた契約金額変更交渉調査（2024年）
- ② 自主行動計画に基づく価格交渉実施状況調査（2024年）
- ③ 最低賃金改定に伴う契約金額の変更に関する調査（2025年）
- ④ 労務費転嫁指針の認知及び転嫁実施状況調査（2025年）
- ⑤ 契約金額の変更状況等調査（2026年、後日公開予定）



①



②



③



④

支援 パートナーシップ構築宣言の推進

ビルメンテナンス事業者は発注者にもなり得ることから、業界自らが望ましい取引慣行を遵守することを明確にすべく、パートナーシップ構築宣言を推奨しています。宣言を行うことで「**適正取引を遵守する企業**」の証左として、交渉の説得力を高めることが期待できます。全国協会理事の企業は、ほぼ100%が宣言を行っています。



<https://www.biz-partnership.jp/>

2. 都道府県ビルメンテナンス協会に対する支援等

地方自治体の発注・契約は地元の事情等が影響するため、事業者だけの交渉では成果が限定的になりがちです。都道府県協会が「地元業界の総意」として自治体に働きかけること、すなわち事業者が交渉するためのルールを敷くことが非常に重要です。

支援 国等の動き等に関する情報提供（通知、オンライン説明会等）

事業者向けと同様に、取引適正化に関する国の動きや、全国協会の要望等によって発出された通知などを、随時、通知やオンライン説明会で発信しています。詳細は 6 ページをご参照ください。

支援 価格交渉の打診に活用できる「ひな形」の提供

価格交渉に臨むにあたって活用いただける「ひな形」を提供しています。金額変更の合理的な理由（業界特有の構造や国の施策等）などを記載しており、交渉に説得力をもたせるものとなっています。

「ひな形」なので、都道府県協会の事情等にあわせて自由に変更してご利用いただけます。本資料はオンライン説明会にご参加いただいた方の限定特典として提供したのですが、このほど広く公開しました。



支援 「入札制度運用改善マニュアル（実践編・事例集）」の提供

地方自治体における入札では、予算の設定、契約、履行、評価まで適正に実施されているかを都道府県協会が客観的に確認・検証し、不備が見られた場合はその解決を論理的に発注者側へ提案することで、受発注者双方が納得できる状態を構築することが可能です。そのプロセスを詳細にまとめた「入札制度運用改善マニュアル」を提供しています。

問題を主観や感情で訴えるのではなく、都道府県協会が主体となって、法律や条例等の制度や国土交通省の基準等との乖離・矛盾・不備を客観的に整理し、指摘と改善提案を通じて、説得力のある建設的な運用改善を行う手法です。



①入札制度運用改善マニュアル（実践編）



②事例集

STEP 1 検討組織の立ち上げ

都道府県協会内に、本件活動を担う組織（専門委員会等）を立ち上げます。理事全員で取り組むという姿勢であれば、理事会であってもかまいません。

(1) 専門委員会の設置

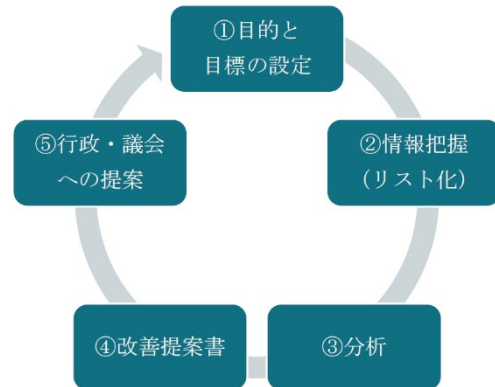
協会内に担当する専門委員会を立ち上げる（例えば「品質向上委員会」等）。

(2) 委員長（リーダー）の選任

協会の方針に沿った目的を理解した推進役を選任する（理事会であれば会長が担う）。

(3) メンバー選任、ワーキンググループ設置

最大 10 名程度（積算業務に慣れた委員＝作業部隊は必須）＋事務局



入札制度運用改善フロー

STEP 2 検討組織での実施事項

(1) 主要な入札物件リストを作成する

地元自治体保有施設の現状を把握するために、問題のある入札物件リストを作成します。行政白書など公的機関が発表している資料や、情報公開請求等が活用できます。

<リストにまとめる項目>

①施設名、②建物概要（面積）、③入札公告などで明記されている基本項目、④その他、必要と思われる項目

(2) 情報を収集する

①入札説明書、②仕様書、③予定価格、④落札業者及び落札価格の 4 点を、直近のものから可能な限り過去（5年～10年程度）のものまで収集します。

(3) 理論価格を積算する

1) 建築保全業務共通仕様書・積算基準と建築保全業務労務単価による積算の場合

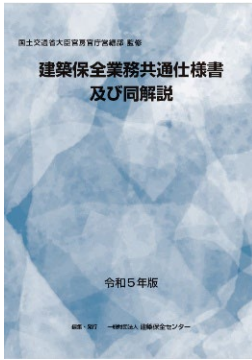
● 予定価格が適正に積算されているかを検証

低入札価格調査制度または最低制限価格制度が適用の場合は、その基準価格・率から予定価格が推定できますので、当該入札の仕様書に基づき検証できます。

● 設定予定価格は、積算額未満（歩切）となっていないか

歩切とは、業務を遂行する上で本来必要な費用を財政上の都合などのため予定価格を切下げたり契約後に業務を追加することなどです。歩切は、適正な保全業務ができなくなるため施設の老朽化を進める恐れがあり、「公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）」第 7 条第 1 項第 1 号の規定に違反するとともに、「公共工事の入札及び契約適正化の促進に関する法律」の趣旨にも反しており、法的に禁止されています。

● 落札価格は、最低賃金以上の支払いが可能な契約額となっているかも確認



①建築保全業務共通仕様書



②建築保全業務積算基準・同要領

2) 当該自治体独自の積算の場合

● 客観的かつ納得性のある明確な算定根拠の確認

- ・各作業の必要量の決定資料
- ・人工計算：作業ごとの、一人当たりの作業可能時間資料
- ・必要な消耗品の種類・必要量・販売価格等の参考見積
- ・予定作業員の賃金：賃金構造基本統計調査資料など

客観的かつ対外的に納得のいく資料がない場合は、厚生労働省「ビメンテナンズ業務に係る発注関係事務の運用に関するガイドライン」を提示し、建築保全業務共通仕様書・積算基準と建築保全業務労務単価の活用に誘導する必要があります。

(4) 「予定価格」と「理論価格」と「落札価格」の乖離率を検証する

調べた「予定価格」「落札価格」と、都道府県協会で積算した「理論価格」を用いて、本来あるべき価格と実際の乖離を算出します。仕様書の不備が多く積算が困難な場合は、単価のみを国土交通省方式で行うことも有効です。

①「落札価格」÷「予定価格」により、実際の落札率を算出

②「落札価格」÷「理論価格」により、理論価格から見た落札率を算出

③「予定価格」÷「理論価格」により、理論価格から見た予定価格の比率を算出

STEP 3 改善提案書の作成

発注者、受注者、地方自治体や議会などさまざまな視点で議論できるよう、客観的に事実だけを列記し、改善すべき点は何かを結論として示した改善提案書を作成します。

(1) 改善提案書に記載する内容

- ① 趣旨：何を目的として、何を目指しているかを明確にします。
- ② 提案主体：業界問題ではなく、あくまで客観的な提案であることを明示します。
- ③ 問題事例の解説：いつ、どこ、だれが、何が問題なのかを整理して、それぞれの施設の問題点を解説します。

(2) 改善提案内容の例

入札制度の運用改善のために何が必要か、それぞれのケースに合わせて明示します。

①仕様書の改善、②予定価格の見直し、③最低制限価格制度の導入と適正な運用、④応札要件の適正化、⑤中途解約条項の導入、⑥第三者インスペクション（履行評価）の導入、⑦業務改善指示書の導入、⑧業務不履行時の損害賠償請求、⑨予定価格・最低制限落札価格の原則事後公表、など。

(3) まとめ

全体のまとめと今後の課題や問題点を指摘し、都道府県協会としての意思を表明するような論調で提案書を締めくくることが望ましいと考えられます。

STEP 4 第三者委員会の設置、改善提案書の提出、地方自治体行政・議会との勉強会等

(1) 第三者委員会の設置

受注者側の一方的な主張として捉えられないために、客観性を持った第三者委員会を設置することが有効です。業界以外の第三者（学識者、社会保険労務士等）の視点で、地方自治体（発注者）もしくは市民に対しても提案することができます。

また委員会は常設とし、都道府県協会における一過性でない持続的な取り組みとなるようにします。

(2) 地方自治体行政、議会とのコンタクト

都道府県協会から地方議会議員等にコンタクトを取り、議員とのパイプを作ることが有効です。議員に業界の知識を伝え、関心を喚起し、問題認識の共有を図るとともに、業界だけの問題ではなく発注者側（行政手続）にも問題があることを認識してもらい、積算根拠などの情報が提供されない場合は議会で質問していただいたり、交渉等の場に立ち会っていただくなどの協力関係を構築することが肝要です。また今後の改善へのプロセスに参画してもらう（STEP 3で作成した「改善提案書」への対応）ことも依頼します。

(3) 改善提案書の提出

改善提案書を地方議会や地方行政に提出します。その際、①何が、どう問題で、誰に、いつ、何を改善してほしいか具体的に明記すること、②都道府県協会が支援できる体制を示すこと、の2点は明確にするようにします。

「令和8年度中小企業者に関する国等の契約の基本方針」4月21日閣議決定

中小企業の受注機会の増大や価格転嫁・取引適正化の徹底のため国等が講ずるべき措置事項を定めたもので、**地方公共団体もこれに準じて施策を講ずるよう努めることとされています。**

- 適切な地域要件の設定や、総合評価落札方式の地域精通度等の評価項目の採用
- 総合評価落札方式の適用拡大
- 年度途中の最低賃金額の改定を踏まえた予算の確保
- 契約期間中の最低賃金の改定見込額を含めた適切な予定価格の作成
- 人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は適切な価格での単価の見直し



3. 国等に対する要望・支援等

ビルメンテナンス業務の取引適正化に向けて、全国協会では議員連盟や各省庁等に対してさまざまな要望・折衝を行うとともに、それらの実現に向けた協議・協働・支援等を行っています。

要望 **支援** 知事登録制度を許認可制とする法改正・新法検討

建築物衛生法の知事登録制度は「優良な事業者の目安」であり、採用の強制力がありません。コストや時間をかけて品質向上に努めている登録事業者が報われるための施策として、特定建築物の管理が登録事業者に限られ、適正な対価で契約される施策の実現をビルメンテナンス議員連盟に要望し、協力して検討を進めてきました。2026年4月には**議員連盟内にプロジェクトチームが設置**され、さらに具体的な検討に取り組むことになりました。

要望 骨太の方針等に記載された取引適正化に係る記載の確実な履行

「経済財政運営と改革の基本方針 2025」や「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」には、ビルメンテナンスの賃上げや取引適正化に向けた記載が多ことから、その確実な推進を要望しています。

その一つとして、低入札価格調査制度の調査対象基準を一般的な 60%未満から引き上げるよう要望した結果、**概ね 80~84%となる基準**が厚生労働省より示されました。



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
及び最低制限価格制度の価格基準について

要望 厚生労働省・労務省「労務費上昇を根拠とする適正価格を促す通知」発出

経費の約 80%を労務費が占めるビルメンテナンス業にとって、労務費の上昇分が適正に価格に転嫁されなければ業の存続そのものが危ぶまれることから、「労務費の上昇分を適切に価格に反映すること」を働きかけています。

これを受けて、厚生労働省・総務省から**地方自治体等に最低賃金や建築保全業務労務単価の上昇を根拠とした価格改定を検討**するよう、通知が発出されています。



①最低賃金額改定を
踏まえた契約金額の変更



②建築保全業務
労務単価の活用

要望 発注者への金銭的支援（重点支援地方交付金、診療報酬の委託費上昇分の加味等）

国の統制により収入が制限される病院施設では、労務費の価格転嫁が十分に行われていないことから、同施設に対する支援を要望しています。その結果、令和 8 年度診療報酬改定において「委託費については人件費相当として 3.2% 上昇」を見込んだ形での対応が実現しました。



①議員連盟回答
(資料 2 ページに記載)



②厚生労働省資料

また地方自治体では「予算がない」等の回答により適切な価格転嫁ができていないケースが多いことから、自治体等に対する金銭的支援を要望した結果、地方自治体宛てに「補正予算の成立を踏まえた重点支援地方交付金の活用通知」が 2 年連続で発出されました。



令和 7 年度補正予算の成立を踏まえたビルメンテナンス業への支援における「重点支援地方交付金」の活用について

要望 最低賃金発効日の 3 月 31 日全国统一

令和 7 年度地域別最低賃金では、一部発効日が年明けとなった県も見られたことから、最低賃金の公平な運用を前提とした「発効日の翌年 3 月 31 日全国统一」を要望しました。

残念ながら、現行法上では実現できないことが明らかとなったものの、発効日を決定する地方最低賃金審議会の「公・使委員」にアプローチすることが有効という方向性が示され、都道府県ビルメンテナンス協会に対して情報提供と助言を行いました。

要望 支援 国土交通省「建築保全業務労務単価」の適正化

建築保全業務労務単価は「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毎年公表しています。この単価が実情に即した適正な額になるよう同省に要望するとともに、単価決定の根拠となる労務費等調査に協力しています。

その結果、建築保全業務労務単価は平成 25 年から 14 年連続の上昇となり、特に「清掃員」は 3 年連続で 9% 以上の上昇となりました。



令和 8 年度建築保全業務労務単価について

4. 官公庁発注者に対する要望・支援等

官公庁発注者がビルメンテナンスの公共調達を行うにあたり、厚生労働省のガイドラインや国土交通省の共通仕様書・積算基準、保全業務労務単価などを正しく活用し、適正な発注ができるよう支援を行っています。

支援 厚生労働省「ビルメン発注事務ガイドライン」改正の支援

厚生労働省では、ビルメンテナンス業務における発注関係事務の運用に関する固有の事項について取りまとめた「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」を平成27年に公表しています。

その後も、ビルメンテナンスの発注を適切なものにするために、時代や環境の変化に応じて改正されており、全国協会も助言やデータ提供などを通じて改正を支援しています。直近では令和7年9月に改正されています。



厚生労働省ウェブサイト
「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」について

支援 厚生労働省「ビルメン発注事務マニュアル等」作成の支援

上記のガイドラインに沿った適正な発注事務が行われるよう、発注業務の担当者を支援する目的で、下記のマニュアル等が令和7年10月に公開されました。これらの作成にあたって同省に設置された検討会に全国協会からも委員を派遣し、マニュアル等が業界にとって適切なものとなるよう支援を行いました。

○公表された成果物

- ① 総合評価落札方式を導入した庁舎管理業務発注モデルケース
- ② スライド条項運用マニュアル
- ③ 最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル
- ④ ビルメンテナンス業務用のモデル契約書
- ⑤ 価格交渉の正当性及び契約変更のフローに係る資料



①



②



③



④



⑤

支援 保全業務マネジメントセミナー（共催：厚生労働省）

きわめて膨大な官公庁施設ストックが適正に管理されるためには、適切な契約に基づき、保全業務の計画・実施・評価・改善が正しく履行されることが欠かせません。

官公庁施設の保全担当者が保全業務マネジメントを正しく実施するために、必要となる知識や情報を提供するため「保全業務マネジメントセミナー」を厚生労働省と共催しています。2025年度からは「オンデマンド配信」で実施しています。



<https://www.j-bma.or.jp/qualification-training/hozen>

《カリキュラム（例）》

- ・ 建築保全業務の基本
- ・ 「ビルメンテナンス業務発注関係事務ガイドライン」最新版の概要と運用方法
- ・ 官庁施設の建築保全行政の動向
- ・ 清掃管理業務における仕様書作成、予定価格積算、発注業務のチェックポイント
- ・ 誰でもわかる建築や設備の基本
- ・ 保全の必要性
- ・ 建物規模による管理の違いについて
- ・ 積算（歩掛、積算事例）
- ・ トラブル事例とその対応
- ・ よくある質問

5. 民間発注者に対する要望等

要望 民間経済団体への「取引適正化の徹底」要望

民間契約に関しては、公共調達以上に「企業個々による自助努力が原則」の性格がありますが、全国協会でもできる範囲のサポートとして「民間発注者に対する取引適正化の要望」を行う準備を進めています。

具体的には、ビルメンテナンス業界と同様の課題を持つ警備業界（一般社団法人全国警備業協会）と協働し、連名で民間経済団体（日本経済団体連合会、日本商工会議所、経済同友会等）に対して要望書を手交することを計画しています。

