

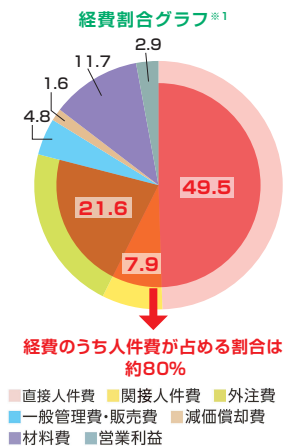
■ビルメンテナンス業の悩みごと

全国協会では会員企業に対して実施した「ビルメンテナンス業における悩みごと(複数回答可)」に関する調査によると、全体では「現場従業員が集まりにくい」が89.7%、次いで「現場従業員の若返りが図りにくい」が77.2%、「賃金上昇が経営を圧迫している」が63.6%となり、人材確保や賃金に関連する悩みごとが上位を占めていることが分かっています。

■高くなる人件費と低いままの契約改定率

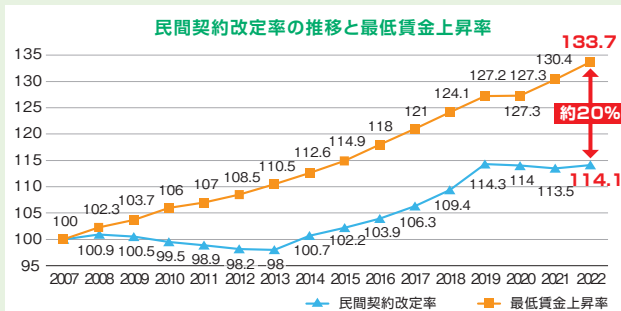
ビルメンテナンス業は、労働集約型産業であり、**労務費が経費の8割前後を占める**ため、人件費の高騰が直接経営に影響をあたえてしまいます。

現在業界では、発注者様のご希望の契約品質を保つため、厳しい経営を強いられています。最低賃金額、労務単価の上昇や慢性的な人手不足問題もあり、良い人材を雇用するためには、最低賃金を超える金額を支払う必要がありますが、民間契約改定率は依然として低いままで。どうか業界の現状をご理解いただき、契約時にご一考いただきたくお願いいたします。



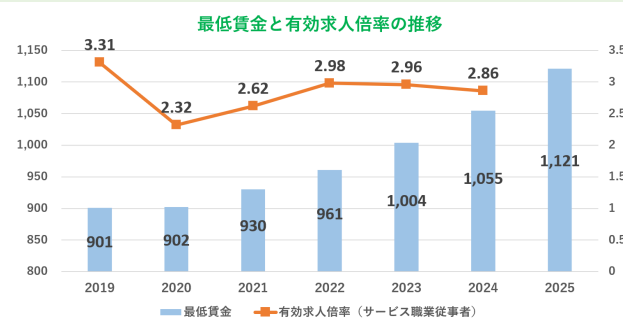
民間契約改定率の推移※1と最低賃金上昇率※2

全国協会では会員企業に対して実施した「契約改定率の推移」の調査によると、コロナ禍に見舞われた2020年度調査において、その契約改定率の上昇に急ブレーキがかかり、最低賃金の上昇率と比べると、**約20%**と大きな差が生まれ、依然厳しい状況が続いています。



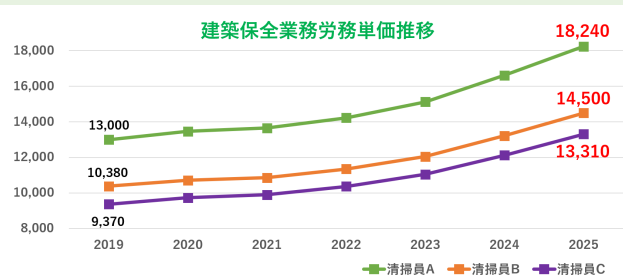
最低賃金と有効求人倍率の推移※3

最低賃金(全国加重平均額)は年々上昇しています。2019年と2025年を比較すると**約24.4%**も最低賃金が増えています。
また、サービス職業従事者の有効求人倍率は常に**3倍**前後で推移しており、厳しい採用状況となっています。



建築保全業務労務単価の推移※4

国土交通省が毎年公表している建築保全業務労務単価を、2019年度と2025年度で比較すると、清掃員Aで**40.3%**、清掃員Bで**39.7%**、清掃員Cで**42.0%**も上昇しています。



※1 全国ビルメンテナンス協会発行「ビルメンテナンス情報年鑑」を基に作成
※2 最低賃金(全国加重平均額)
※3 一般職業紹介状況(職業安定業務統計)
※4 建築保全業務労務単価(全国平均)

ご参考

■「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/unyokujun/romuhtenka.html>

■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



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

発注者の皆さまへ

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。

これらを踏まえ、各ビルメンテナンス業者が発注者の皆さまに価格改定を申し入れた場合には、国等の指針をご考慮いただき、適正な価格でのビルメンテナンス業務発注（期中での価格改定）へのご理解・ご協力をよろしくお願いします。

「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、発注者もこの行動指針に沿った行動を行うことが必要
- 発注者は、労務費の上昇を理由とした価格交渉を求められた場合、協議のテーブルに着くこと
- 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、**独占禁止法及び下請代金法違反に基づき厳正に対処していく**とされている

本指針が発注者に求めていること

- **行動①：本社（経営トップ）の関与**
価格転嫁についての取組み方針を経営トップまで上げて決定すること。その決定を経営トップが社内外に示すこと。その後の取組み状況を経営トップに報告すること
- **行動②：発注者側からの定期的な協議の実施**
受注者からの取引価格の引き上げを求められていなくても、業界の慣行に応じて、1年・半年に1回等、定期的に発注者から協議の場を設けること
- **行動③：説明・資料を求める場合は公表資料とすること**
労務費上昇の根拠資料を求める場合、公表資料に基づくものとし、受注者が公表資料を用いて提示する希望価格は、合理的な根拠があるものとして尊重すること
- **行動④：サプライチェーン全体での適切な価格転嫁を行うこと**
受注者がその先の取引先との取引価格を適正化すべき立場にいることを意識して、受注者からの要請額の妥当性の判断に反映させること
- **行動⑤：要請があれば協議のテーブルにつくこと**
取引価格の引き上げを求められた場合は、協議のテーブルにつくこと。また、取引停止等の不利益な取扱いを行わないこと
- **行動⑥：必要に応じ考え方を提案すること**
受注者からの申し入れの巧拙に関わらず、協議を行い、必要に応じ算定方法の考え方等を提案すること

本指針が発注者・受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**
受注者との間で定期的にコミュニケーションをとるスキームを用意し、受注者の置かれた現状を日ごろから把握するように努めること
- **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、書類を作成し、受注者・発注者双方で保管すること

受注者へ以下の対応をしていますか？

**その対応は
独占禁止法及び取適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（取適法）」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、下記のような公正な競争を阻害する恐れのある対応や取適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適法に基づき、厳正に対処していくとしています。**

発注者の皆さまにおかれましては、これら方針及び改正法令にご理解いただき、契約時にご一考いただければ幸いです。

独占禁止法及び取適法違反となる可能性がある対応例

■ Case 1

「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ろ」と言われた



■ Case 2

価格交渉の際に、コスト上昇分を理由とし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

■ Case 3

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った



■ Case 4

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、これに応じなかったところ協議を拒否された

■ Case 5

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った

