



2025/10



一般社団法人  
愛知ビルメンテナンス協会

Building Maintenance News AICHI

発行・編集

一般社団法人愛知ビルメンテナンス協会 広報・会員増強委員会

E-mail aichibm@lilac.ocn.ne.jp

URL <https://www.aichi-bma.jp>

〒460-0008 名古屋市中区栄2-1-10

伏見フジビル8階

TEL 052-265-7536 / FAX 052-265-7537



## 価格交渉すすんでいますか？

— 次年度における適切な価格転嫁の実施に向けて —

品質向上特別委員会 委員長 水藤 維人

本年10月18日から愛知県の最低賃金は時間額1,140円となり、前年比63円、5.85%UP、前年に続き過去最大の上げ幅が更新されます。会員各位におかれましては、この賃金上昇に見合う顧客との価格交渉へ臨まれていることと拝察いたします。

ご案内のとおり、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年度改訂版」を踏まえ、本年9月5日付にて「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」(平成27年6月10日付け健発0610第4号厚生労働省健康局長通知。最終改正令和7年9月5日。以下「ガイドライン」という。)が改正されました。

改正後のガイドラインでは、品確法第24条に基づく運用指針においてビルメンテナンス業務の発注にはガイドラインを活用するよう記載されていることが明記され、官公需におけるガイドラインの法律上の位置付けが明確にされました。また、官公庁に対し、予算積算において国土交通省公表の技術基準を活用し、労務費等の高騰も見込むこと、低入札価格調査制度の運用等入札制度の適正化、契約書へのスライド条項記載、年度途中の賃金物価水準の変動に応じた料金改定協議等々が明示されています。

官公庁が次年度予算の積算に用いなければならない愛知地区の令和7年度建築保全業務労務単価(本年2月公表)は、清掃員A(19,100円。前年比UP率9.77%)、清掃員B(15,200円。同9.35%)、清掃員C(14,000円。同10.24%)のいずれも、本県最低賃金UP率(5.85%)を大幅に上回るUP率となっていますので、参考見積等を提出する際には十分に留意する必要があります(図1参照)。

また、契約締結後の労務費等上昇への対応を含めた官公庁との価格交渉では、前述の閣議決定、「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)」(令和5年11月29日内閣官房・公正取引委員会策定)、本ガイドライン等、公表さ

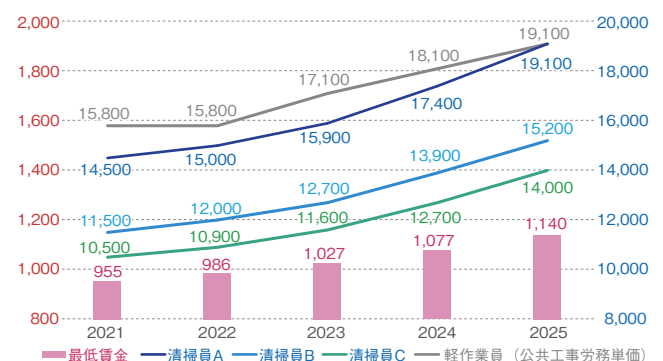
れているツールを根拠資料として説明されるべきと考えます。なお、自治体から予算がないと言われた場合は、重点支援地方交付金の活用を依頼してください。これは前述の「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」に記されています。

なお、民間の発注者との価格交渉については、前述の労務費指針を踏まえて進めることが考えられます。公正取引委員会では、本年も価格転嫁円滑化の取組に関する特別調査を行い、事業者間の取引における価格転嫁の状況の把握等情報提供を呼び掛けており、中小企業庁においても「価格交渉促進月間」を設け調査を行っております。2026年1月には改正下請法が取適法(中小受託取引適正化法)として施行され、事業者間の取引の適正化、公正な取引環境の整備が図られるものと思われます。こうしたことから、必要に応じて公正取引委員会等への相談もよろしいかと思われます。

大幅な賃金UP、働き方改革を進め、従業員の生活水準レベルアップには、契約料金の適正化が不可欠であります。

こうした取組は、業界全体で行う必要があり、複数の企業が活動することにより発注者側でも理解されるものと思われます。特にこの時期、次年度に向けた取組をされることが必要と感じています。

図1 最低賃金と建築保全業務労務単価(清掃員)の推移(愛知県)



## 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の改正(厚生労働省)

2025年9月5日付けで厚生労働省の「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」が改正されました。

これは、「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」(令和7年6月13日閣議決定)において、「中小企業・小規模事業者の賃上げと経営変革の原資の確保のため、(中略)原材料費やエネルギーコストの転嫁はもとより、労務費を含む価格転嫁の商習慣化を社会全体に定着させる。」こととされていること、また、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」(令和5年11月29日内閣官房・公正取引委員会)において、コストに占める労務費の割合が特に高い業種の一つとしてビルメンテナンス業が挙げられ、発注者及び受注者それぞれが採るべき行動/求められる行動が12の行動指針として取りまとめられていることを踏まえて、関係省庁との調整を経て行われたものです(改正の概要は下表のとおり)。

なお、今回の改正では、①記載の根拠となる法令の条文や注釈が豊富に記載され、②支出削減も官公庁等の重要な責務である一方で「適正な対価を払って担い手を守る」こともまた公益に寄与することを強調するとともに、③9つの要点を記載して読みやすくなっています。  
※詳細リンク(概要、全文、新旧対照表等)「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について」(厚生労働省) ([https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building\\_maintenance\\_guideline.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/building_maintenance_guideline.html))

### 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 改正案の概要 (令和7年9月)

- 各発注者(ビルメンテナンス業務※を発注する国、特殊法人等及び地方公共団体)がビルメンテナンス業務に関する発注関係事務を適切に実施するために、維持管理計画策定、業務発注準備、入札契約、業務実施、業務完了後の各段階で、取り組む事項についてとりまとめたもの。(前回改正は令和5年4月28日) ※主としてビルなどの建築物を対象として、建築物等の点検・保守、運転・監視、衛生管理その他の維持管理に関する業務
- 各発注者は本ガイドラインを参考にしつつ、発注関係事務を行う。
- 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」(令和5年11月。内閣官房、公正取引委員会。以下「労務費指針」という。)の策定を始めたこと、賃上げ及び取引適正化に係る各政策と、実情への様々な要望(発注者側の予算確保を求める受注者側の声が多い)を受け、**関係箇所(赤字)を改正**する。

(1) 維持管理計画策定段階 (2) 予算積算段階 (3) 業務発注準備段階 (4) 入札契約段階 (5) 業務実施段階 (6) 業務完了後段階

<p><b>1. 本ガイドラインの位置づけ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本ガイドラインは、公共工事の品質確保の促進に関する法律第24条の規定に基づく運用指針において、ビルメンテナンス業務の発注に活用するよう記載されている</li> <li>➢ 労務費率が高いビルメンにおいては特に労務費の価格転嫁が重要(労務費指針)</li> </ul> <p><b>2. 発注業務における発注者のポイントについて</b></p> <p>(1) 維持管理計画策定段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 維持管理計画の策定</li> <li>➢ 維持管理台帳の整備</li> </ul> <p>(2) 予算積算段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 役務調達一般における予算と予定価格</li> <li>➢ 予定価格の積算にあたっては、当該業務の特性を考慮した適正な方法によるべきであること</li> <li>➢ 適正な予定価格の設定には、必要となる予算確保が必要であること</li> <li>➢ ビルメンテナンス業務の特性を踏まえた予算の積算</li> <li>➢ 以下2点を踏まえた積算が求められること             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 労務費割合が大きいこと</li> <li>✓ 積算を行う際に、国土交通省が公表する技術基準を活用すること</li> </ul> </li> <li>➢ 労務費等の上昇を見込んだ予算を積算すること</li> <li>➢ 単年度契約であることのみを理由に価格交渉に伴う協議をしないことは、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に抵触するおそれがあること</li> <li>➢ PFI事業や指定管理者制度において、人件費(委託料含む)高騰を見据えた予算を積算すること</li> </ul> <p>(3) 業務発注準備段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 業務の性格等に応じた入札契約方式の選択</li> <li>➢ 総合評価落札方式の実施に係る事前準備</li> <li>➢ 現場条件等を踏まえた適切な仕様書等の作成</li> <li>➢ 仕様書等に記載されていない役務を受注者に無償提供させることはできないこと</li> <li>➢ 状況に応じた分離発注を検討すること</li> <li>➢ 適正利潤の確保のための予定価格の適正な設定</li> <li>➢ 適切な発注時期の設定等</li> </ul>	<p>(4) 入札契約段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 適切な競争参加資格の設定、ダンピング受注の防止</li> <li>➢ 低入札価格調査制度の調査実施時は、実効性を確保できるよう、入札価格の内訳書の徴取や、労務費等がその内訳に反映されているかの確認をすること</li> <li>➢ 契約書におけるスライド条項の記載</li> <li>➢ 賃金水準等の変動に応じた期中の契約金額の変更に係る取り決めについて、迅速かつ適切に協議を行えるよう、契約書にスライド条項を予め記載すること</li> <li>➢ スライド条項がない契約であっても、労務費高騰時の価格交渉に伴う協議は可能であること</li> <li>➢ 入札不調・不落時の見積りの活用等</li> <li>➢ 公正性・透明性の確保、不正行為の排除</li> <li>➢ 再委託の適正化</li> </ul> <p>(5) 業務実施段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 労務費等の上昇に伴う価格転嫁への対応</li> <li>➢ 労務費指針「発注者として採るべき/求められる行動」を踏まえた対応に努めること</li> <li>➢ 年度途中の賃金水準や物価水準の変動に応じた契約金額の変更について協議を行うこと(再委託がある場合はサプライチェーン全体を考慮した協議を行う)</li> <li>➢ 発注者から定期的に労務費の転嫁について協議の場を設けることが望ましいこと</li> <li>➢ 受注者が示す公表資料に基づく価格を尊重すること</li> <li>➢ 協議に応じないことは独占禁止法の優越的地位の濫用となるおそれがあること</li> <li>➢ 契約変更に係る意思決定は専決者まで上げること</li> <li>➢ 業務履行条件の変化等に応じた適切な仕様書等の変更</li> <li>➢ 業務履行中の実施状況の確認等</li> <li>➢ 維持管理に関する情報共有</li> </ul> <p>(6) 業務完了後段階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 業務完了後の適切な履行検査・評価等</li> <li>➢ 施設機能に関する現況確認</li> </ul> <p><b>3. 発注者の対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 発注関係事務を適切に実施するための体制整備、職員の育成、情報交換等</li> </ul>
--	--

## 価格転嫁・取引適正化に関する今後の取組について(厚生労働大臣要請)(下請法・下請振興法の改正への対応等)

令和7年9月22日付けで厚生労働大臣から(公社)全国ビルメンテナンス協会会長あてに「価格転嫁・取引適正化に関する今後の取組について」の要請があり、会員企業における本要請の徹底が求められました。要請内容は以下のとおりです。

- ① 下請法・下請振興法の改正内容に関する加盟企業への周知
- ② 業界の自主行動計画を踏まえた価格転嫁を阻害する商慣習の見直し、パートナーシップ構築宣言の推進
- ③ 労務費等以外の間接的な経費も価格転嫁の対象とすることの検討

なお、①の下請法・下請振興法の改正(2026年1月施行)については、名称が「中小受託取引適正化法(取適法)」、「受託中小企業振興法(振興法)」に改正されるとともに、新たな措置が講じられるため、早期に理解を深めることが必要です。

特に、取適法では、「代金に関する協議に応じないことや、協議において必要な説明又は情報の提供をしないことによる、一方的な代金の額の決定の禁止」が明確にされましたので、留意が必要です。

※詳細は全国協会ホームページ <https://www.j-bma.or.jp/members/chiku/111246> (マイページログインが必要)

## 愛知県最低賃金の改正について(愛知労働局からのお知らせ)

愛知県最低賃金は、令和7年10月18日から時間額1,140円に改正されました(現行 時間額1,077円から63円引き上げ)。県内の事業所で働くすべての労働者(常用・臨時・派遣・パートアルバイト等)に適用されます。使用者は、適用される最低賃金以上の賃金を労働者に支払わなければなりません。賃金が時間給以外で定められている場合(月給・日給等)、賃金を1時間当たりの金額に換算して時間額1,140円と比較します。なお、問合せ先は、事業所を管轄する監督署としていただきますようお願いいたします。

(参考)「愛知県最低賃金」改正決定状況

(令和7年9月18日官報告示)

	現行最低賃金 効力発生日 令和6年10月1日	効力発生予定日 令和7年10月18日	答申最低賃金		参考 前年の引上額
			引上額	引上率	
時間額	1,077円	1,140円	63円	5.85%	50円

◎最低賃金に関する情報は次のサイトに幅広くまとめられています。

厚生労働省 最低賃金特設サイト <https://saiteichingin.mhlw.go.jp/>

◎最低賃金の引上げに対応する中小企業・小規模事業者に対する支援策

当面の措置として、以下の助成金及び補助金について、対象の拡大、要件緩和等の措置が講じられます。

### ①業務改善助成金(厚生労働省)

事業場内で最も低い賃金(事業場内最低賃金)を30円以上引上げ、生産性向上に資する設備投資等を行った場合に、その設備投資等にかかった費用の一部を助成。

<https://www.mhlw.go.jp/content/11200000/001471309.pdf>

※9月5日から制度が拡充されています(対象事業所の拡大及び申請手続きの簡略化)

<https://www.mhlw.go.jp/content/11200000/001565079.pdf>

問合せ先:業務改善助成金コールセンター 0120-366-440(平日9:00~17:00)

愛知労働局雇用環境・均等部企画課 052-857-0313

### ②ものづくり補助金(経済産業省)

中小企業、小規模事業者等の生産性向上や持続的な賃上げに向けた新製品・新サービスの開発に必要な設備投資等を支援

[https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r7/r6\\_mono.pdf](https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r7/r6_mono.pdf)

問合せ先:ものづくり補助金事務局サポートセンター 050-3821-7013(10:00~17:00(土日祝及び12/29~1/3除く))

ポータルサイト<https://portal.monodukuri-hojo.jp/otoiawase.html>

### ③IT導入補助金(経済産業省)

業務の効率化やDXの推進、セキュリティ対策に向けたITツール等の導入費用を支援。インボイス対応にも活用可能。

[https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r7/r6\\_it.pdf](https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r7/r6_it.pdf)

問合せ先:サービス等生産性向上IT導入支援事業事務局 0570-666-376 ポータルサイト<https://it-shien.smrj.go.jp/>

### ④中小企業省力化投資補助金(経済産業省)

人手不足解消に効果のある「省力化投資」を後押しする補助金。業務用清掃ロボット等の導入に利用可能。

<https://shoryokuka.smrj.go.jp/>

問合せ先:中小企業省力化投資補助事業コールセンター 0570-099-660(9:30~17:30(土日祝除く))

※その他参考サイト 厚生労働省賃金 引上げ特設ページ <https://saiteichingin.mhlw.go.jp/chingin/>

## ■清掃作業従事者研修指導者講習会(新規)

### 清掃管理委員会

2025年9月10日(水)午前9時30分から、大成研修センターにおいて、14名の参加者を得て清掃作業従事者研修指導者講習会(新規)を開催し、以下の科目についての講義と効果測定を行いました。最新の情報提供では、シーバイエス株式会社 星野敏也氏より「誰でも出来るトイレコーティング」をテーマに、トイレをきれいに維持するための清掃のポイントや、防汚効果が高く省力化にもつながるコーティング剤についての講義がありました。

研修科目	講師
建築物衛生法における登録制度と従事者研修	松井 義廣 氏 元愛知県職員
従事者研修の進め方 従事者研修指導のポイント①	祖父江 和貴 氏 ユタコロジ(株)
従事者研修の進め方 従事者研修指導のポイント②	千種 旭 氏 大成(株)
教育技法	吉田 一仁 氏 テムズ中日(株)
安全と衛生	勝野 宜也 氏 (株)セイコー
最新の情報提供「誰でも出来るトイレコーティング」	星野 敏也 氏 シーバイエス(株)

## 【全国協会】2025年度建築物内感染対策講習開催のお知らせ

(公社)全国ビルメンテナンス協会が建築物内感染対策講習の受講案内を公開しました。この講習は、一般建築物における衛生管理を担う、我々ビルメンテナンス業界に必要とされる「感染症の基礎知識」を付与することを目的に実施する講習です。講義には感染制御の専門知識を有する医師・看護師を講師に招き、清掃従事者自身が「感染しない、感染させない」ことを基本とした感染対策の基本をお伝えします。受講者は学習した知識をもとに、社会やオーナー側から強く求められる「感染症への基礎知識を持って一般建築物の衛生的環境の向上を支援する者」として活躍しています。

受付期間: 2025年9月22日(月)～10月31日(金)

オンライン講習: 2025年11月1日(土)～11月30日(日)

全国協会HP: <https://www.j-bma.or.jp/qualification-training/kansentaisaku>

【問合せ先】(公社)全国ビルメンテナンス協会 事業部 電話03-3805-7560

### 理事会・各種委員会

#### ◆第6回 理事会

開催日時 2025年9月16日(火) 13時30分～

開催場所 協会事務局 会議室

出席者 吉田会長始め14名の出席を得て、吉田会長が議長となり審議を行った。

報告事項 会員の退会/委員会報告/全協報告/地区本部報告/事務局報告

#### ◆第1回 技術開発委員会

開催日時 2025年9月17日(水) 16時00分～

開催場所 協会事務局 会議室

出席者 池口委員長始め19名の出席を得て以下について協議

協議事項 ・技術開発委員会発足に向けたアンケートの結果について

#### ◆第2回 総務厚生委員会

開催日時 2025年9月19日(金) 16時00分～

開催場所 大成研修センター

出席者 福岡委員長始め13名の出席を得て以下について協議

協議事項 ・第46回白土記念B・Mソフトボール大会について  
・第5回ボウリング大会の開催について

#### ◆第1回 災害支援委員会

開催日時 2025年9月29日(月) 13時15分～

開催場所 協会事務局 会議室【Zoom併用】

出席者 田中委員長始め14名の出席を得て以下について協議

協議事項 ・2024年度事業実績について(報告)  
・2025年度事業計画について  
・1ブロックの副ブロック長について  
・「全国ビルメンテナンス協会 中部北陸地区本部 災害時の相互応援に関する協定書」(案)について

### 会員の動き

2025年10月1日現在会員数

普通会員 141社 賛助会員 21社

普通会員		異動・変更事項	
年月	会員名	会社名	異動・変更事項
2025.10	興和ファンリティ マネジメント株式会社	会社名	新) 興和ファンリティズ株式会社 旧) 興和ファンリティマネジメント株式会社
	株式会社 リウシス	入会	〒456-0072 名古屋市中村区川並町4-7 Rビル102号 TEL 052-678-6543/FAX 052-678-6553 代表者: 代表取締役 荻谷 治輝 登録者: 取締役事業本部長 水野 恒治

### 2025年11月の予定

霜月

11月11日(火)	設備管理講習会(座学)[大成研修センター]
11月12日(水)	理事会[協会事務局]
11月18日(火)	普通救命講習I(成人コース)[大成研修センター]
11月19日(水)～11月21日(金)	ビルメンヒューマンフェア&グリーンEXPO 2025 [全国協会・東京ビッグサイト]
11月25日(火)	ビルメンテナンスこども絵画コンクール愛知協会表彰審査会 [大成研修センター]

検定・講習等申込期日 ※詳細は実施団体ホームページでご確認ください。

検定・講習等			申込期日
名称	開催日程		
清掃作業従事者研修(中級者コース) [当協会・大成研修センター]	11月7日(金)		9月5日(金)～ 10月17日(金)
建築物内感染対策講習 [全国協会オンライン講習]	11月1日(土)～ 11月30日(日)		9月22日(月)～ 10月31日(金)
貯水槽清掃作業従事者研修 [当協会・ウィルあいち]	11月27日(木)		9月25日(木)～ 11月6日(木)
2025年度第6回清掃作業監督者講習(新規) [全国協会オンライン講習]	12月10日(水)～ 12月26日(金)		11月1日(土)～ 11月14日(金)
2025年度第6回清掃作業監督者講習(再講習) [全国協会オンライン講習]	12月10日(水)～ 2026年1月20日(火)		11月1日(土)～ 11月14日(金)

### 賛助会コーナー

〈当社オリジナル商品〉

## イケノクリーナー

強力な洗浄力でオイル・グリス等の  
ひどい油汚れに最適!!

◆汚れの程度に合わせて10～100倍希釈で使用

◆環境に優しい安全設計

→無リン / PRTR法 非該当 / 低CO2タイプ / 環境ホルモン対応

数多くのお客様に御愛用いただいております



## 株式会社 池野秀三郎商店

TOTAL CLEANING SYSTEM

〒450-0003 名古屋市中村区名駅南三丁目11番13号  
TEL(052)541-7777【代】 FAX(052)541-7789

### 事務局だより

10月に入り、秋の気配を感じる今日この頃となりました。季節の変わり目ですので、体調管理に留意しましょう。

さて、本年度も後半戦に突入です。協会では、講習会やセミナー等の開催をいろいろと予定しております。会員の皆様にとって有益なものとなるよう企画してまいりますので、積極的にご参加くださるようお願いいたします。