

最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル リバイス手順

作成の必要性

昨年度（令和5年度）の「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作成事業一式」では、検討会による討議を経てビルメンテナンス業務の発注業務に関わる資料の作成が行われました。作成の背景には、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」（令和4年6月7日閣議決定）で「中小企業等が賃金引上げの原資を確保できるよう、労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分の適切な転嫁に向けた環境整備を進める」よう策定されたこと、また「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」（令和3年12月内閣官房等関係省庁）で「ビルメンテナンス等の公共調達において、労務費、原材料費、エネルギーコスト等の上昇分を反映した調達価格となるよう、（略）発注者として標準単価を設定し、これに基づく公共調達を行うことを検討する」よう策定されたことがあります。

ビルメンテナンス業務の公共調達に当たっては、「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」に沿った適正な発注事務が行われるよう促されていますが、当該調達事務が適正に行われ、受注者であるビルメンテナンス企業が不当な弊害を受けないようにするためには同ガイドラインを補完する資料が必要であり、その一つが「最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル」です。最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアルは、制度の正しい理解や公正な発注業務の促進を目的として作成されました。

リバイスの方向性

「最低制限価格制度・低入札価格調査制度マニュアル（案）」は昨年度の検討会で既に承認を得た成果物です。今回のリバイスの主な目的は、利用者にとってより理解しやすく、実際の業務の際に参照しやすくするために調整を行うことです。

最低制限価格制度・低入札価格調査制度 マニュアル

1. 目的

ダンピング受注を防止するため、対象となるビルメンテナンス業務の入札を実施する際に、低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の適用を検討する場合や、実際に運用する場合に参照するマニュアルとなることを目的とする。

2. 対象となる業務

表1：対象となる業務

国	低入札価格調査制度の対象は、予定価格が1,000万円を超えるビルメンテナンス業務とする。なお、国の調達の場合、現行制度においては、最低制限価格制度は認められていない。
地方公共団体	低入札価格調査制度又は最低制限価格制度の対象は、競争入札（一般競争入札又は指名競争入札）で行うビルメンテナンス業務とする。ただし、政府調達協定（WTO協定）の適用を受ける業務にあっては、最低制限価格制度は適用できない。

注：総合評価落札方式には最低制限価格制度は適用できない。

3. 予定価格の設定

予定価格は、最新の「建築保全業務積算基準」及び「建築保全業務労務単価」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）又は地方公共団体が独自に定めている労務単価のうち最も高い労務単価を活用して適正に積算する。ただし、業務の全部又は一部について前述の積算が難しい場合は、複数の事業者から徴取した見積り書又は刊行物等の掲載価格を基に、予定価格を設定することができる。

注：建築保全業務労務単価が作成・公表されていない都道府県においては、近隣都道府県の建築保全業務労務単価を補正して活用する（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（令和5年4月28日最終改正））。

注：適正に積算するために、公益社団法人全国ビルメンテナンス協会が提供している「日常清掃業務標準仕様書（案）に基づく予定価格自動試算様式」を使用することができる。

注：「複数の事業者」としては3社以上が望ましい。それらを基に最も適正な見積り額の抽出、平均値などにより適正な予定価格を設定すること。ただし、業務の種類・特殊性等により、複数の事業者から見積りを徴取するのが難しい場合は、その理由を明らかにしておくほか、秘匿性の確保から、見積り額をそのまま活用はせずに、必ず市況価格の取引状況を勘案して、適正な予定価格を設定すること。

4. 調査基準価格及び最低制限価格（税抜）の設定

調査基準価格及び最低制限価格（以下「調査基準価格等」）（税抜）は「建築保全業務積算基準」に定めのある項目の直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等及びその他（前述の項目に含まれないもの）の経費に対して、それぞれの割合を乗じて得た額の合計額とする。なお、調査基準価格等にあつては、入札の前には公表しないものとする。また、総合評価落札方式の導入に当たり低入札価格調査制度を併用する場合には、失格基準額（最低賃金水準で積算した場合を念頭に置いて設定）とのバランスを考えた設計が必要である。

失格基準額は、適正な労働環境の担保を考慮して設定する必要がある。一例として清掃業務の場合、予定価格の75～85%の範囲内での設定が挙げられる（失格基準額についての詳細は「総合評価落札方式モデルケース」を参照）。

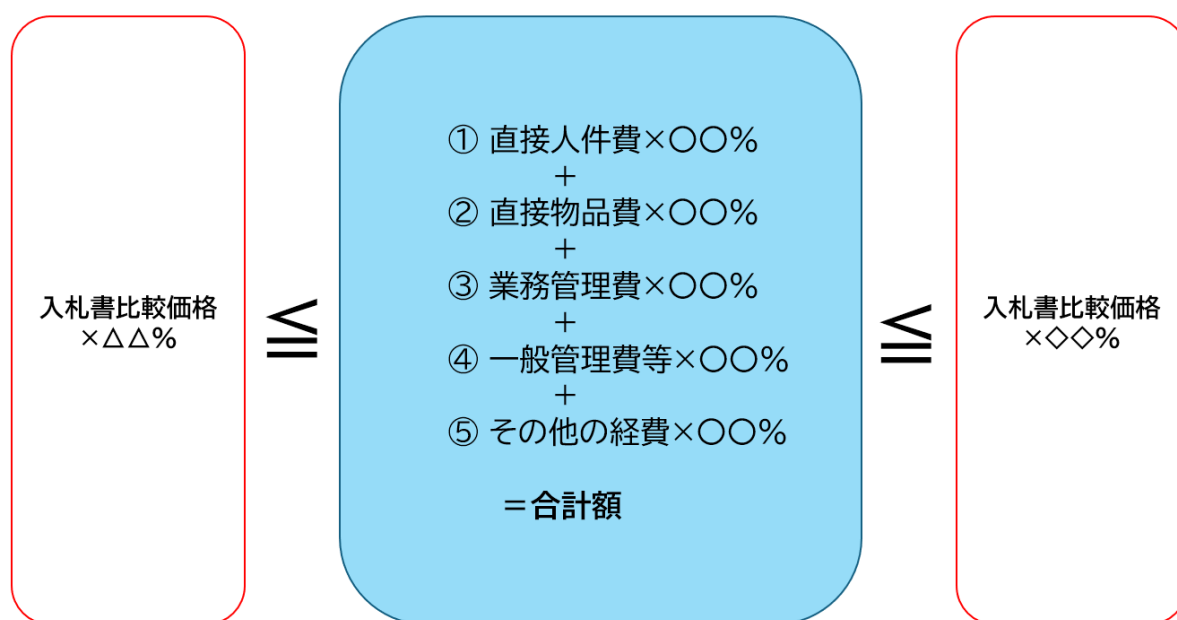


図1：調査基準価格及び最低制限価格（税抜）の設定

注：その他（前述の項目に含まれないもの）の経費には前述の項目に含まれない業務にかかる見積り額が含まれる。

ただし、①～⑤の合計額は入札書比較価格（予定価格の税抜金額）の△△%から◇◇%の範囲とし、△△%に満たない場合は入札書比較価格の△△%乗じたものとして、◇◇%を超える場合は、入札書比較価格に◇◇%を乗じたものとする。

- ① 直接人件費×○○%
- ② 直接物品費×○○%
- ③ 業務管理費×○○%
- ④ 一般管理費等×○○%
- ⑤ その他（①～④に含まれないもの）の経費×○○%

以下に、各地方公共団体が調査基準価格等（税抜）の設定の際に、「建築保全業務積算基準」に定めのある項目（直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等及びその他（前述の項目に含まれないもの）の経費）に対して乗じる割合を、導入事例として挙げる。

表2：導入事例

積算項目	事例1	事例2	事例3	事例4
範囲（入札書比較価格×）	70～90%	70～90%	80%以上	80%以上
①直接人件費×	92%	90%	100%	86%
②直接物品費×	90%	90%	70%	70%
③業務管理費×	90%	70%（法定福利費は90%）	60%	70%
④一般管理費等×	70%	70%	50%	70%
⑤その他の経費×	70%	70%	90%	80%
⑥（①から⑤以外のもので）各自治体が別に定めるもの）×	記載なし	80%	記載なし	記載なし

注：事例2の③業務管理費において、法定福利費は直接人件費と同列に考えるのが適当であるということから、直接人件費と同じ割合（90%）としている。なお、入札書比較価格の基となった見積り額が「建築保全業務積算基準」に定めのある項目の直接人件費、直接物品費、業務管理費、一般管理費等に準じて算出されている場合は、⑤その他（①～④に含まれないもの）の経費の割合で算出せず、各項目に対する各割合で算出するものとする。

以下に、省庁及び地方公共団体における調査基準価格等の予定価格に対する割合を示す。この割合が低いとダンピングを招きかねないため、予定価格に一律の割合をかけて調査基準価格等を算出する場合、できる限り高い割合の設定が推奨される。

しかし、仮に80%台、あるいはそれ以上の高い割合を設定しても、予定価格が「3. 予定価格の設定」に基づいて設定されていないと、当該予定価格そのものが低い可能性がある。仮に適切なビルメンテナンス業務の継続的な実施に支障が生じるほど予定価格が低いと、調査基準価格等を導入する意味が減殺されることに留意しなければならない。

なお、調査基準価格等は最低賃金の支払いや法定福利費の負担可能な額を超えなければならないことは言うまでもない。

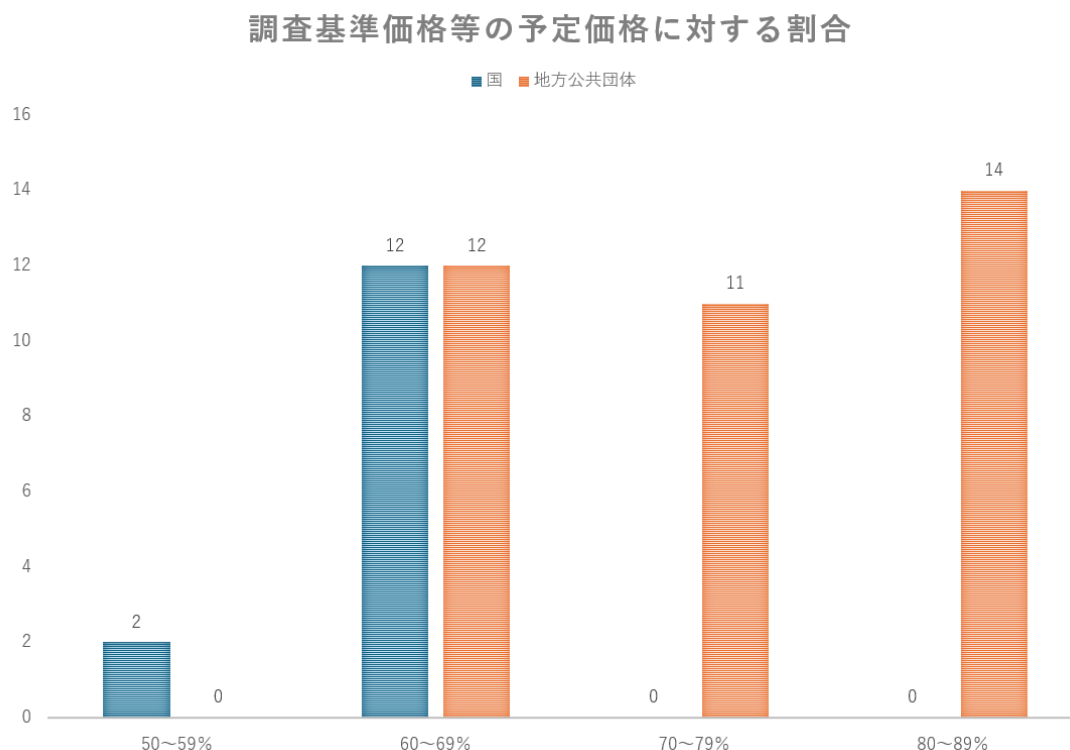


図2：調査基準価格等の予定価格に対する割合

5. 低入札価格調査制度における調査手順

低入札価格調査制度を適用したビルメンテナンス業務において、調査基準価格を下回り調査が必要となった者（以下「調査対象入札者」という。）に対する調査手順を、参考として以下に示す。なお、示した例以外の調査を行うことを妨げるものではないため、発注する業務の性質その他事情を踏まえて調査項目を増減する等の調整が可能である。

1. 発注者は、以下の調査項目に関連する書面又は電子媒体での情報を速やかに提出するよう調査対象入札者に求める。

- (1) その価格により入札した理由及び積算根拠
- (2) 従事する労働者の状況
- (3) 現在の手持ち役務契約の状況
- (4) 過去に受注した公共事業に係る役務契約の状況
- (5) 経営状況等（信用状況）
- (6) その他必要な事項

2. 発注者は、提出された書面又は電子媒体での情報を確認して、必要な場合は事情聴取を行い、適正な履行の確保ができるかどうかを以下の基準にそって判断する。

(1) 入札価格は合理的な根拠による積算がされているか。必要な労務費（賃金及び社会保険料負担分等）が適正に積算されているか。

- (2) 履行に必要な労働者の確保や配置は適正に計画されているか。
- (3) 受注により事業者の能力を超え、履行不可とならないか。
- (4) 過去の受注実績から履行に必要な知見があるか。
- (5) 事業者に行う履行に必要な資金力があるか（債務超過となっていないか）。
- (6) 再委託の予定があるか。予定があるとすれば、内容や金額は適正か。

3. 発注者は、調査の結果を調査対象入札者に書面で速やかに通知する。