

マンション管理業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画

昨今の燃料資源などのあらゆる分野の物価高が続く現在において、中小企業や小規模事業者等が多数を占めるマンション管理業を支えている下請企業である協力会社（以下、「協力会社」という。）にとって、元請企業であるマンション管理会社（以下、「元請」という。）からの適切な代金支払等の確保は、その経営の安定・健全性確保のために重要である。また、各業界において取引適正化策の強化・徹底に取り組む必要がある旨、中小企業庁から各事業所管省庁に対して示されている。

この度、上記方針に基づいて、下請企業との適正な取引条件を確保し、経済の好循環を中小企業にも波及させていくことを目的として、マンション管理業協会（以下、「当協会」という。）に対して、国土交通省より、下請取引の適正化に向けた自主行動計画の策定を検討するよう要請がなされた。

当協会は、これを契機として、下請取引の適正化について、以下の原則を確認するとともに、発注者であるマンション管理組合の理解を得ながら、当協会の会員社における取引適正化の取組を支援するために、「マンション管理業界の元請と下請間の適正取引における自主行動計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、会員社は本計画に基づき下請取引の適正化に積極的に取り組むものとする。

1. 下請取引の適正化

（1）請負金額の決定

元請は協力会社から見積書が提出された際は、協力会社と十分な質疑・協議を行った上で、請負代金を決定する。

①価格転嫁に向けた協議の場の設定

日頃から協力会社からの要請がしやすい関係・環境を醸成するとともに、価格転嫁の要請があれば速やかに協議の場等を設けていくこととする。

②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する。

③指値発注の禁止

元請が一方的に決めた請負代金の額を協力会社に提示（指値）し、その額で協力会社に契約させる指値発注を行わないよう徹底する。

④協力会社からの増額要請への対応

協力会社から請負金額の増額要請があった場合、協力会社と十分な質疑・協議を行った上で、請負金額を決定する。

⑤原価上昇に伴う増額要請への対応

元請は労務費、原材料費、エネルギー価格等のコストの上昇分の取引価格への反映について、協力会社と十分な質疑・協議を行った上で、適切なコスト増加分の全額転嫁を目指す。

特に、労務費の上昇に伴う価格転嫁については、「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。以下、「労務費の指針」という。）に基づく「事業者として採るべき行動／求められる行動」（※）を踏まえて行動し、取引対価を決定する。その際、「労務費の指針」の中にある「価格交渉の申込み様式」も活用し、労務費の上昇分を適切に転嫁できるよう協議するものとする。

（※）「事業者として採るべき行動／求められる行動」の具体例

- 労務費の上昇分について取引価格への転嫁を受け入れる取組方針を具体的に本社（経営トップ）まで上げて決定する。
- 協力会社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ていなくても、定期的に労務費の転嫁について元請から協議の場を設ける。
- 労務費上昇の理由の説明や根拠資料の提出を協力会社に求める場合は、公表資料に基づくものとし、協力会社が公表資料を用いて提示して希望する価格については、これを合理的な根拠があるものとして尊重する。
- サプライチェーン全体での適切な価格転嫁による適正な価格設定を行うため、協力会社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常に意識して、そのことを協力会社からの要請額の妥当性の判断に反映させる。
- 協力会社から労務費の上昇を理由に取引価格の引上げを求められた場合には、協議のテーブルにつく。労務費の転嫁を求められたことを理由として、取引を停止するなど不利益な取扱いをしない。
- 協力会社からの申入れの巧拙にかかわらず協力会社と協議を行い、必要に応じ労務費上昇分の価格転嫁に係る考え方を提案する。
- 協力会社との間で定期的なコミュニケーションをとり、価格転嫁も含めて相談しやすい関係を構築するよう努める。
- 価格交渉の記録を作成し、元請と協力会社と双方で保管する。

⑥売価と原価の関係

サプライチェーン全体での価格転嫁が実現するよう、元請は協力会社から上

記⑤による請負金額の増額要請があった場合は、発注者であるマンション管理組合に管理委託費の増額を働きかけつつ、遅滞なく協力会社からの協議に応じる。

その際、元請から発注者であるマンション管理組合への価格交渉にあたっては、例えば国・地方公共団体等の相談窓口、最低賃金上昇率等の公表されている根拠資料、増額要請を申し出やすいタイミング等を活用する。

⑦インボイス制度への対応

元請は免税事業者である協力会社に対して、課税事業者になるよう求める要請並びに価格交渉に対応しないこと及び取引の停止等の不当に不利益を与える行為を行わないように努める。

(2) 適正な請負契約の締結

元請として、契約内容の明確化、紛争発生・片務性防止の観点から、法令に従い、業務開始前に書面（電子契約の場合はこの限りではない）による契約の締結を徹底する。

なお、協力会社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る。

①契約内容の変更

契約内容に新たな作業の追加や変更が生じた場合、業務開始前に書面による変更契約手続きを行う。

②臨時作業等の契約

臨時作業や小修繕作業等を行う場合、元請と協力会社は注文書、注文請書等（電子契約の場合はこの限りではない）の方法によって請負契約を締結する必要がある。

③その他契約に付随する事項

- ・ 契約締結後に協力会社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、協力会社と十分な質疑・協議を行い、協力会社の利益を害さないようにする。
- ・ 協力会社の責めに帰すべき理由がないにもかかわらず作業完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ない。
- ・ 元請の指定する物品及び役務を強制的に購入、利用をさせない。

(3) 請負代金の支払い

- ①元請は協力会社に対し、費用の支払は法令で定められた期間内に支払う。
- ②元請は請負代金を現金で支払うように努める。
- ③金融機関手数料の負担については、事前に協力会社と十分な質疑・協議を行った上で決定する。
- ④元請は発注時に決定した請負金額を協力会社の責めに帰すべき理由がない

にもかかわらず減額しない。

2. 働き方改革の推進

元請は、協力会社が働き方改革に対応できるよう、協力会社に対して、時間外労働、休日労働等による長時間労働及びこれらに伴う割増賃金の未払い等、労働基準関連法令に違反することのないよう十分に配慮するとともに、協力会社の働き方改革の疎外や協力会社に不利益な取引とならないよう、常に協力会社から相談・要請のしやすい環境を整備し、要請があった場合は協議に応じる。

3. 自主行動計画実行の徹底

元請は本計画に基づき、社内の組織間・担当者間・物件間等で実施レベルに格差が生じることが無いよう、マニュアル・ルール・組織体制・コミュニケーション等を駆使し実施徹底を図る。

4. 自主行動計画の改定・徹底

当協会は、会員各社の取引の適正化を図るため、本計画を徹底するために、会員社への継続的なフォローを実施し、必要に応じて自主行動計画の改定及び徹底プランの策定を行う。

5. 「パートナーシップ構築宣言」の実施

元請は、サプライチェーン全体の付加価値向上、協力会社との共存共栄を目指し、「発注者」側の立場として代表者名で宣言する「パートナーシップ構築宣言」の実施及び宣言内容の着実な履行、取引先への周知に努め、積極的に取引適正化に向け取り組んでいくこととする。また、内閣府及び中小企業庁が作成した「パートナーシップ構築宣言ひな形」の改定や事業環境の変化などを踏まえて見直しを行うように努める。

以上