



平成30年3月15日

報道各位

一般社団法人マンション管理業協会  
理事長 岡本 潮

## 「現場従業員の雇用の実態に関する調査」結果について

一般社団法人マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：岡本 潮）は、会員社の受託管理マンションの現場における従業員（管理員・清掃員等）の雇用の実態について調査を行いましたので、その結果をお知らせいたします。

### 記

分譲マンションにおいては、二つの古い（居住者の高齢化、建物の老朽化）が課題となっていることはご案内の通りです。加えて、昨今は現場従業員（管理員・清掃員等）の高齢化や採用難も問題として浮かび上がっています。当協会では、この実態を明らかにするため、会員社へのアンケート調査を実施いたしました。

#### ◆調査対象

- ・協会会員363社（平成29年8月31日現在）

#### ◆調査対象期間

- ・平成29年8月31日～平成29年10月13日

#### ◆回答結果

- ・回答会員社：161社（回答率 44.3%）  
（参考 回答社受託数：73,632組合（総受託組合数対比 77.4%）

#### （採用難）

- ・通勤管理員（30時間未満）で6割、清掃員（30時間未満）で5割強の会員社が採用難と回答。理由として「給与や時給単価が低い」「売り手市場」「定年の引き上げ」があげられた。

#### （高齢者の雇用）

- ・現場従業員の年齢構成比は男女ともに65～69歳が最も高く、男性では60歳以上が9割を超えている。
- ・これは、全産業の年齢構成の多くが54歳未満に分布する<sup>※1</sup>ことに比較すれば顕著。年齢構成の分布（ピーク）が云わば逆転した業界であることが浮き彫りとなった。
- ・会員社の現場従業員の雇用総数は8万7千名と推定<sup>※2</sup>。

※1 全産業の就業者では、男女ともに約7割が54歳未満。（総務省「労働力調査」より）

※2 回答社の現場従業員の雇用総数である（67,635名）を、回答社が管理している管理組合数の割合（77.4%）で割り戻した推計人数。

協会ホームページ <http://www.kanrikyo.or.jp/format/kiyaku.html>

一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：岡本 潮

設立：昭和54年10月

会員数：365社（平成30年2月28日現在）

本件お問い合わせ先：一般社団法人マンション管理業協会 03-3500-2721（担当：田中・笹島）

補足

分譲マンションのストックは2016年末で633万戸を超えて、推定で1510万人が居住<sup>※1</sup>しており、築20年を超えた建物は全体の5割。既にマンション世帯主の半数以上が60歳を超えております<sup>※2</sup>。また、2025年には80万人を超える認知症の高齢者がマンションに居住することも予測<sup>※3</sup>されています。こうした背景から、二つの老い（居住者の高齢化、建物の老朽化）が大きな課題となっております。加えて、近年は「第三の老い」とも言うべき「現場従業員（管理員・清掃員等）の高齢化」や「採用難」も課題として浮かび上がっています。当協会において、現場従業員の高齢化や採用難の実態を明らかにするため、調査を実施いたしました。

※1 国土交通省発表

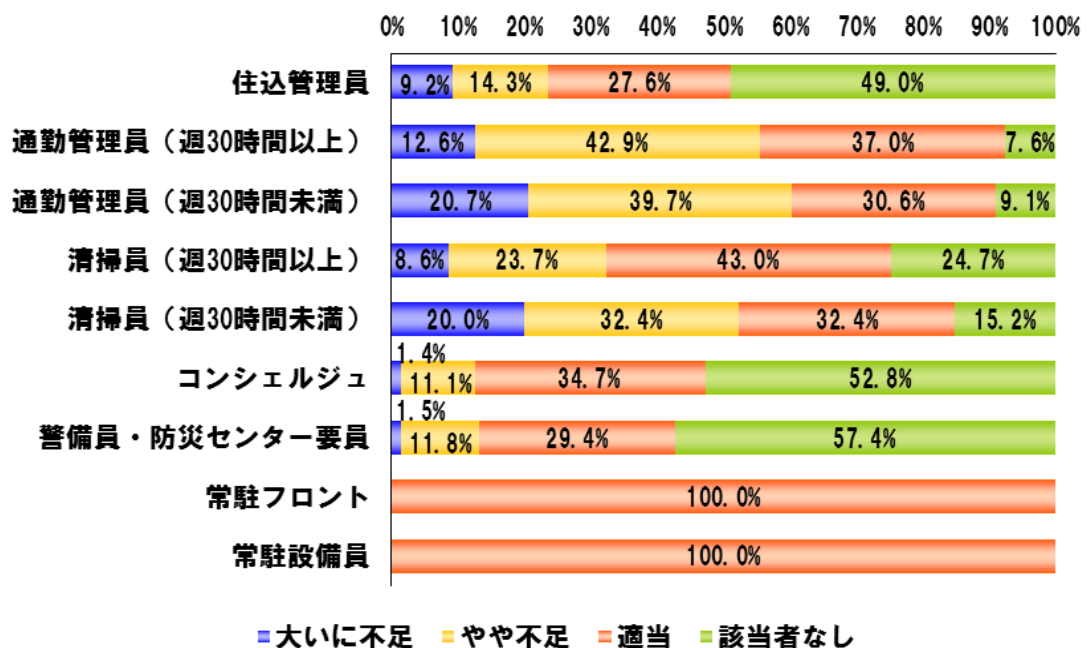
※2 国土交通省 平成25年度マンション総合調査より

※3 厚生労働省データより当協会が推計

### ポイント1

現場従業員の直近1年の過不足状況として、**通勤管理員(30時間未満)で6割、清掃員(30時間未満)で5割強の会員社が採用難**と回答。

図1：現場従業員の直近1年の過不足の状況



ポイント2

採用が厳しくなった時期としては「1年超2年以内」が4割と最も多く、3年以内で見れば8割を占めた。その理由として「給与や時給単価が低い」「売り手市場」「定年の引き上げ」がいずれも6割を超えた。

図2：採用が厳しくなってきた時期

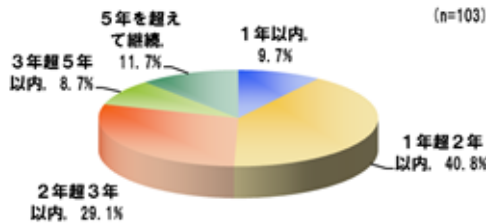
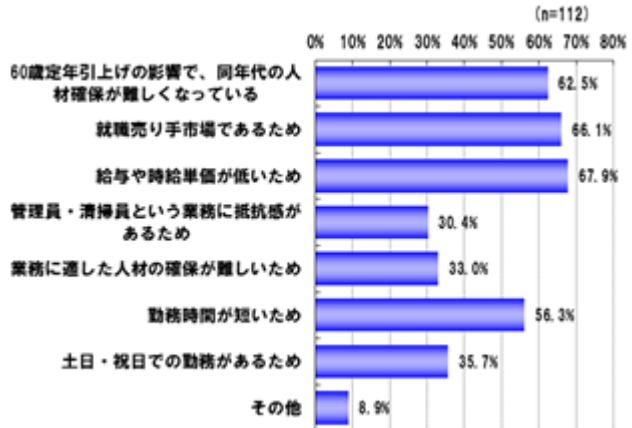


図3：採用が厳しくなっている理由



ポイント3

当協会会員社における総現場従業員の推定数は87,000名<sup>※1</sup>にのぼる。現場従業員の年齢構成比は男女ともに65～69歳が最も高くなっており、男性の現場従業員では60歳以上は9割を超える。高齢者が現場を支える役割を担っている。全産業就業者<sup>※2</sup>では、約7割が男女ともに54歳未満であることに比べれば、分布の違いが顕著。年齢構成の分布（ピーク）が云わば逆転した業界であることが浮き彫りとなった。

※1 回答社の現場従業員の雇用総数である（67,635名）を、回答社が管理している管理組合数の割合（77.4%）で割り戻した推計人数。

※2 総務省「労働力調査より」

図4 現場従業員の年齢構成比（管理戸数別）

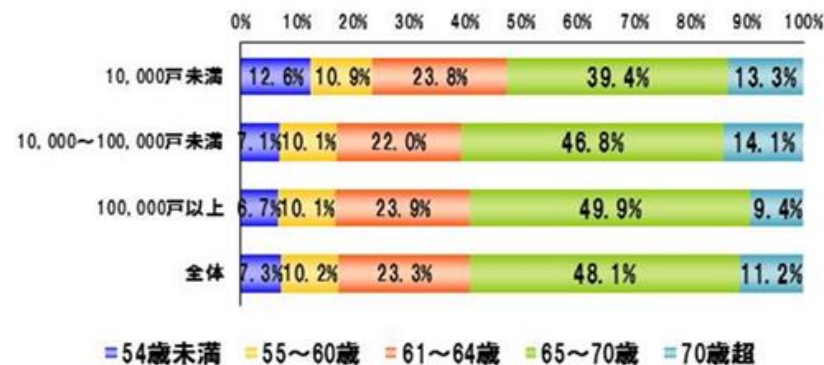
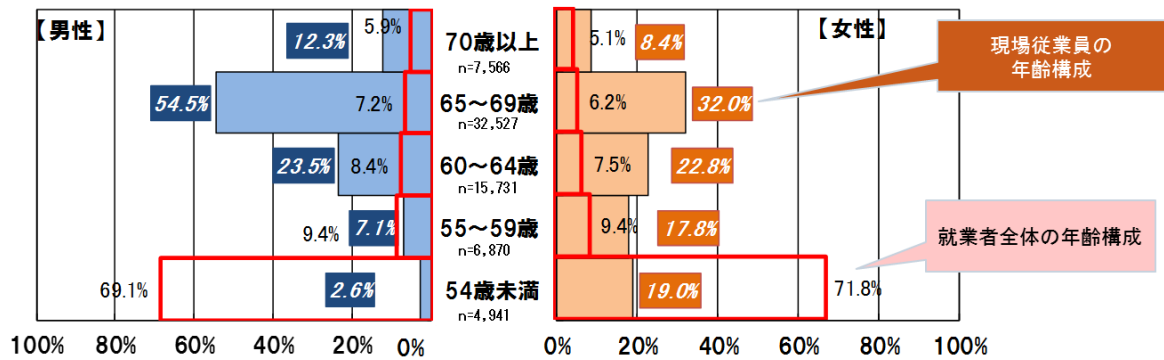


図5 現場従業員数合計（性年齢別、管理戸数別）

管理戸数規模	54歳未満男性	54歳未満女性	55～60歳男性	55～60歳女性	61～64歳男性	61～64歳女性	65～69歳男性	65～69歳女性	70歳超男性	70歳超女性	男性合計	女性合計	総数
10,000戸未満	225	448	233	348	842	434	1,559	550	502	211	3,361	1,991	5,352
10,000～100,000戸未満	494	1,042	1,058	1,124	3,303	1,459	7,985	2,168	2,368	685	15,208	6,478	21,686
100,000戸以上	556	2,176	2,152	1,955	7,202	2,491	16,818	3,447	3,081	719	29,809	10,788	40,597
総計	1,275	3,666	3,443	3,427	11,347	4,384	26,362	6,165	5,951	1,615	48,378	19,257	67,635

図6 現場従業員と産業全体就業者の性年齢別構成比の比較



注1) 色つきの棒グラフ (男性: 水色、女性: オレンジ色) 及び数値 (白抜き) は雇用実態調査の回答社全体の総数を示す。

注2) 赤枠及び、数値 (枠無し) は平成29年現在の就業者総数 (総務省「労働力調査」) を示す。

別紙「現場従業員の雇用の実態に関する調査結果報告」をご参照ください。