



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

「中期事業計画2018-2022」の策定について

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、平成30年3月15日開催の理事会において平成30年度を初年度とする「中期事業計画2018-2022」を承認しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 策定にあたって

日本における分譲マンションは、平成28年末現在633万戸を超え、推定で約1,510万人が居住しており、既に都市型の一般的な居住形態となっています。そして、そのマンション管理組合の9割超がマンション管理者に管理を委託しており、マンション管理業界とその従業者の社会的役割及び果たすべき責任は、ますます増大しています。

昨今、急速に進む「少子高齢化・人口減少」、「大規模災害の発生確率の増大」、建物と居住者の「2つの高齢化」、また業界の「人手不足」といった事業環境のダイナミックな変化に直面する中で、今後を見据えたマンション管理業の「ビジネスモデルの転換」が喫緊の課題となっています。

これらを踏まえ、当協会では今般、管理組合と居住者に常に寄り添う立場である管理会社として様々な社会環境の変化に対応できる「総合マンション管理業」への発展を期することとし、ここに平成30年度以降5カ年の「中期事業計画2018-2022」を策定いたしました。

2. 中期事業計画2018-2022の基本目標

当協会は、「マンション管理業」の社会的な意義を、基本的に三つの役割に整理しています。1つ目は、居住者の生活環境の器である「ハードとしての建物・設備を守る役割」。2つ目は、「居住者の生命・安全を守る役割」。3つ目は、「居住者の生活を守る役割」。

すなわち、管理会社は、管理組合、マンション居住者に常に寄り添う最も身近なサポート役として、建物・設備を守り、安全・安心・快適な生活環境を守り、未永くマンションの価値を上げていくという、大変重要な社会的役割を負っています。

我々は、マンション管理組合・マンションユーザーはもとより、社会全般に対して、この社会的に重要な役割を広く深く認識していただく努力を継続していかねればなりません。マンション管理組合・マンションユーザー・社会全般からの広く深い認識の実現には、マンション管理業への「高い評価と厚い信頼」が不可欠です。

そして、「高い評価と厚い信頼」の実現には、マンション管理業が「人的資源」で成り立つ業であることを考える時、業界従業者の成長・モチベーションの向上が喫緊の課題として考えられます。

従って、当協会は、基本目標として、「マンション管理業の成長発展・社会的評価の向上」と、「業界従業者の処遇の改善・社会的評価の確立」を2つのミッションとして掲げ、5年の中期計画の中で、ミッションの実現に向けた活動を力強く進めて行くものとしたしました。主な施策は、以下の通りです。

3. ミッションⅠ「マンション管理業の成長発展・社会的評価の向上」に向けた施策

① 「ハードとしての建物・設備を守る役割」

日常的な点検業務・保守管理業務のレベルを更に向上させると共に、大規模修繕工事等の共用部の工事に関して、客観的な透明性をもって工事を受注できる体制を整備し、新たな施設・設備計画などバリューアップ提案の上、ライフサイクルを通して、安全・安心・快適な生活環境を守ることにより、マンションの資産価値・居住価値の維持向上を図ってまいります。まずは、会員が受注する大規模修繕工事・共用部工事等について、その取り組み方や受注環境の実態の把握し、マンションごとに、蓄積されたデータに基づき、長期的なビジョンに沿う長期修繕計画を保有する重要性を発信してまいります。

② 「居住者の生命・安全を守る役割」

地震、大雨及び洪水災害など、近年天災の頻度が高まっており、近い将来における大災害の懸念も増していることをうけ、災害発生時の被害の最小化を目指した、防災・減災への取り組みを進めることにより、居住者の安全を確保してまいります。このため、大規模な災害発生時の管理会社の対応を後押しする新保険制度の組成を検討してまいります。

③ 「生活総合サービスの役割」

増加していく高齢者に対する対応や、各種生活支援サービス、各般のコミュニティ形成支援など、さらに増大していくニーズに応える事業体制の構築を進めてまいります。認知症の高齢者に関しては、医療や介護・法律・行政福祉部門の協力を得て、研究会を発足させ、管理会社を中心とした支援策をまとめてまいります。

④ 総合的「マネジメント」による推進

超高齢化の進行に伴い、マンション管理の主体である管理組合の「経営」を

担う人材不足、そして管理組合財政の逼迫の度合いも合わせて進行しています。
管理組合に常に寄り添う管理会社が、上記3つの役割についての支援業務を全うしていくには、管理組合・居住者の資産価値、及び居住価値の維持拡大により一層寄与していく「マネジメント」が求められ、今後、こうした総合的なマネジメント手法の構築を進めてまいります。

4. ミッションⅡ 「業界従業者の処遇の改善・社会的評価の確立」に向けた施策

① 「業務標準仕様」の整備による業務の明確化と負担の軽減

協会策定「マンション管理業務共通見積書式」の使用促進、さらに管理の現場で使用されている各種書類に関し、管理業務品質の維持向上と業務生産性の向上を考慮した、標準的な仕様を協会にて提供することにより業務内容を明確化し、併せて業務負担の軽減を目指してまいります。

② 人手不足に対応する生産性向上策の実施

現場におけるIT（情報技術）の活用方策等を検討し、業務の効率化・生産性の向上と顧客満足度の向上を目指してまいります。また、従業者が生きがいをもって働くことのできる環境整備に取り組み、外国人労働者の受け入れを含む人材確保策を打ち出してまいります。

③ 管理業務主任者設置数・資格名称の見直し

管理業務主任者について、より一層の業務品質の向上のための設置数見直しの働きかけを検討いたします。また、管理業務主任者の新たな役割への期待から、深く広いマンション管理業務を担っていくことが広く理解される新たな資格名称を検討いたします。

④ マンション維持修繕技術者の公的資格化等

マンション維持修繕技術者には、マンション毎にカスタマイズしたバリューアッププランの提案を行うなど、より実践的な能力を修得させ、それに相応しい資格名称の付与を検討するとともに、公的資格化等について国土交通省や関係機関に対する働きかけを行ってまいります。

以上

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月末日現在）

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

電話番号03-3500-2721（担当：鈴木（良）、山田（宏））