

# マンション管理の実情と課題



# 定年無し「シニアDXリスクリング人材」の力で 日本中のマンションを元気にする会社「うえるねす」

## 株式会社うえるねす 会社概要

- 設立 2002年2月
- 資本金 1800万円
- 代表者 代表取締役 下田 雅美
- 事業内容 全国2000社のマンション管理会社向け管理員代行業および管理員研修事業など
- 本社 東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング
- 支店 札幌支店、新宿支店、町田支店、横浜支店、川崎支店、大宮支店、錦糸町支店  
名古屋支店、関西支店、中国支店、福岡オフィス・九州沖縄支店、那覇支店
- 登録代務員 2700名(平均年齢70歳)
- URL <https://wellness-support.net>



## 代表取締役会長 下田雅美(しもだ まさみ)の略歴

1942年生まれ 大分県出身

1965年 株式会社リクルート入社

1989年 管理会社コスモスライフ  
(現 株式会社大和ライフネクスト)専務取締役就任

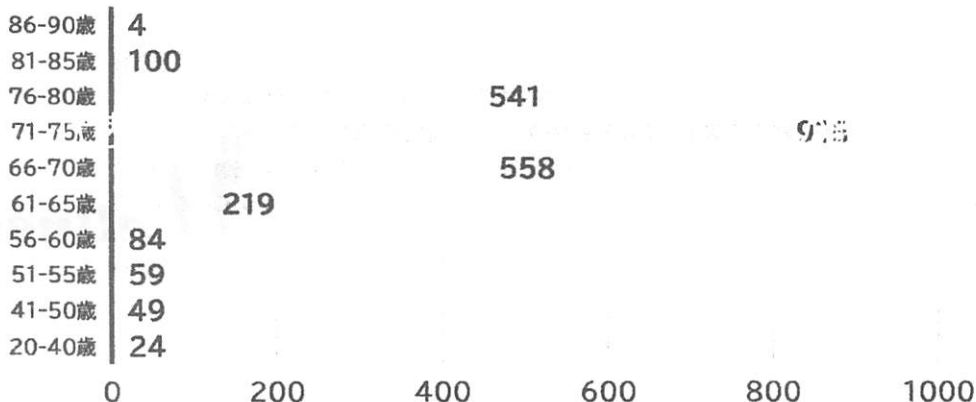
以降、14年間で管理戸数を5000戸から10万戸に拡大

2002年 株式会社うえるねすさぽーと(現 株式会社うえるねす)代表取締役就任



## 平均年齢70歳 最高齢90歳の代務員が現場で活躍

うえるねすは創業以来、シニアの力を信頼しています。2023年12月現在、全国に総勢2700人、平均年齢70歳、最高齢90歳のシニア人材がマンション管理の現場で活躍しています。



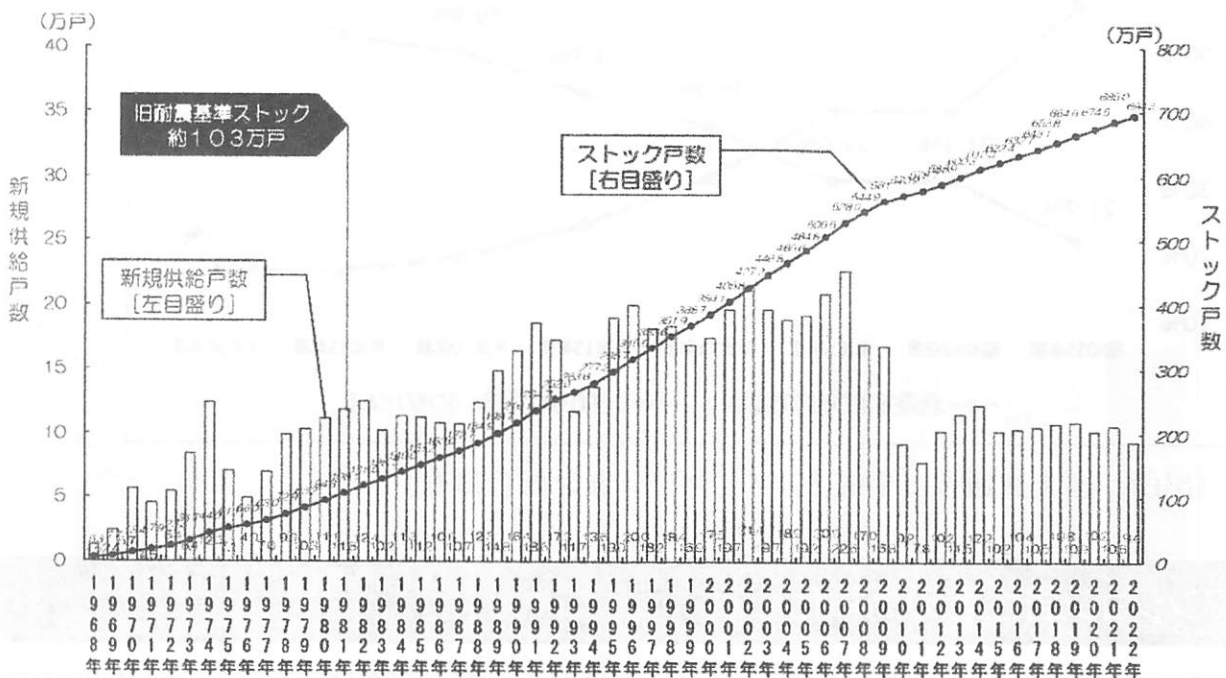
# 「マンション管理業界」に関する参考情報

## マンション戸数の増加

2022年末時点の分譲マンション総ストック数は約684.3万戸

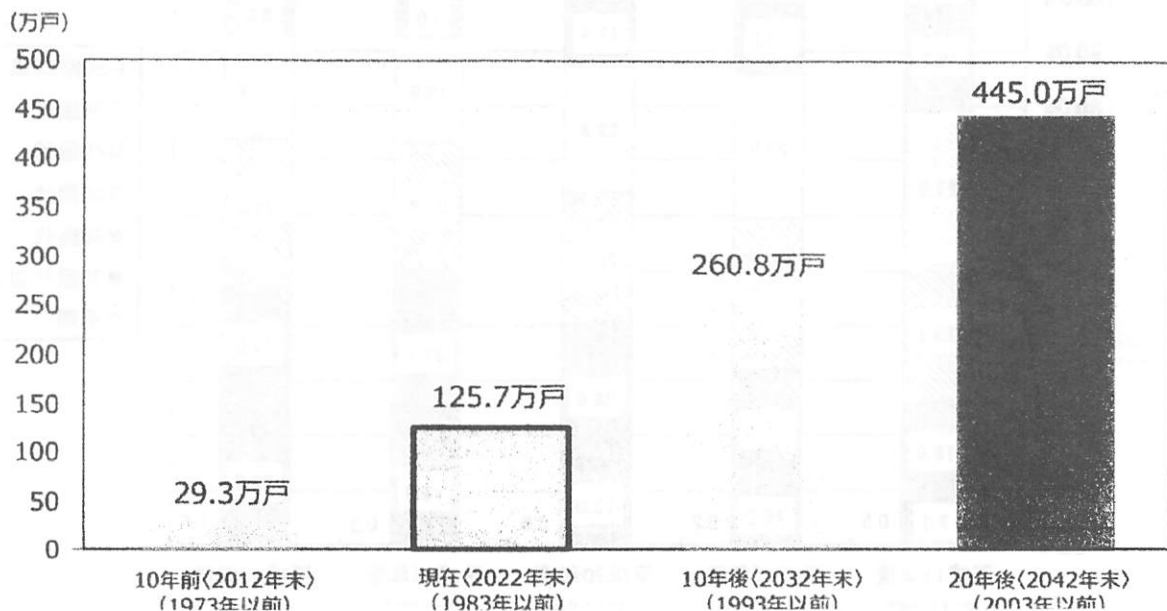
【出典】国土交通省「マンションに関する統計・データ等」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)



## マンションの老朽化が進む

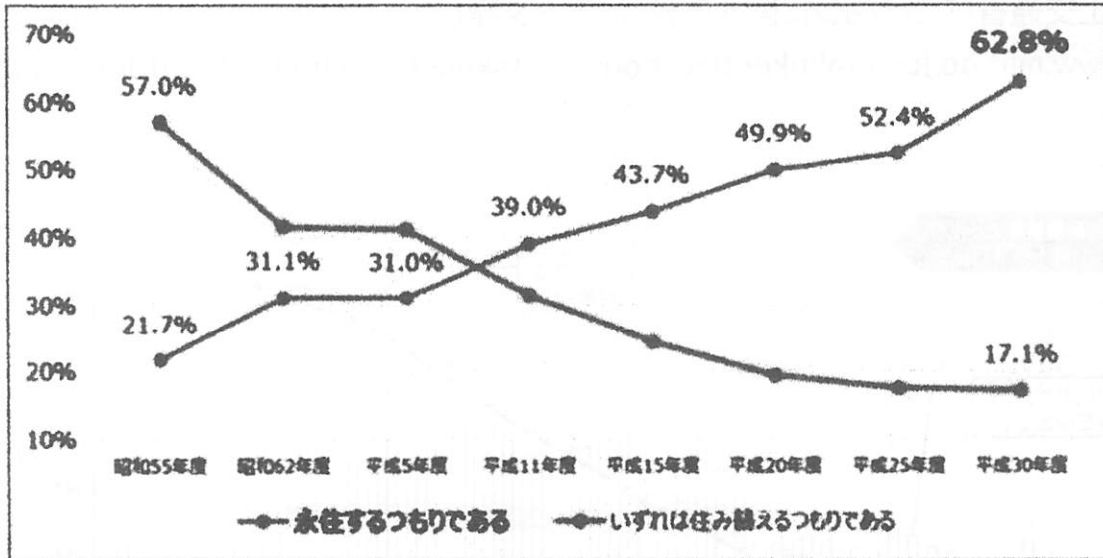
- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



# 「マンション管理業界」に関する参考情報

## マンション居住者の永住意識の向上

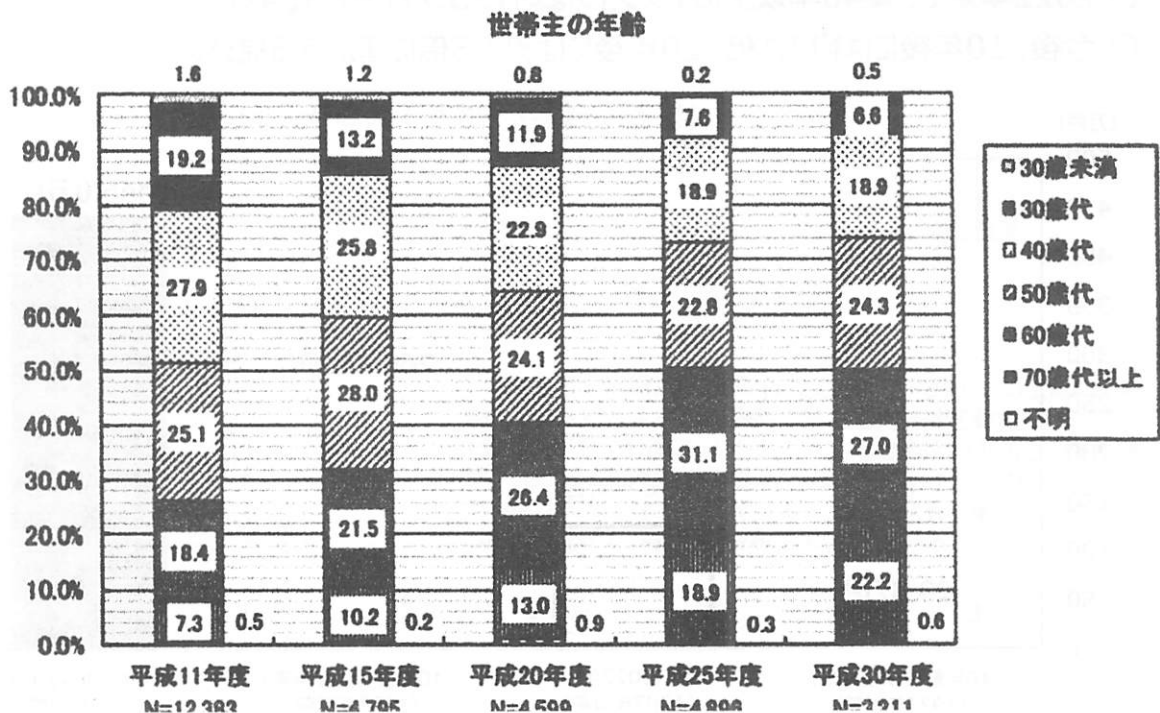
【図表】分譲マンション居住者の永住意識の変化



(出所) 国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

## マンション居住者の高齢化

平成25年度と平成30年度を比較すると、70歳代以上の割合が増加する一方、30歳代以下の割合が減少している。平成11年度から平成30年度の20年間で60歳代以上が26%から50%と2倍に増加しており、この傾向は今後も進むと予想される。

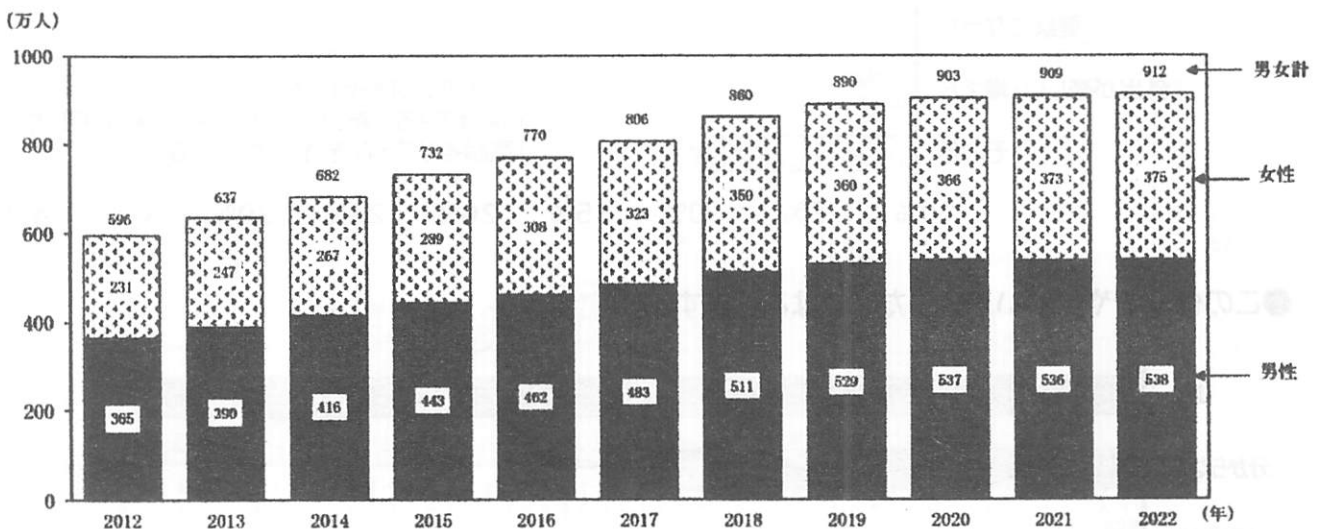


# 「シニアの働き方」に関する参考情報

## シニアの「就業」

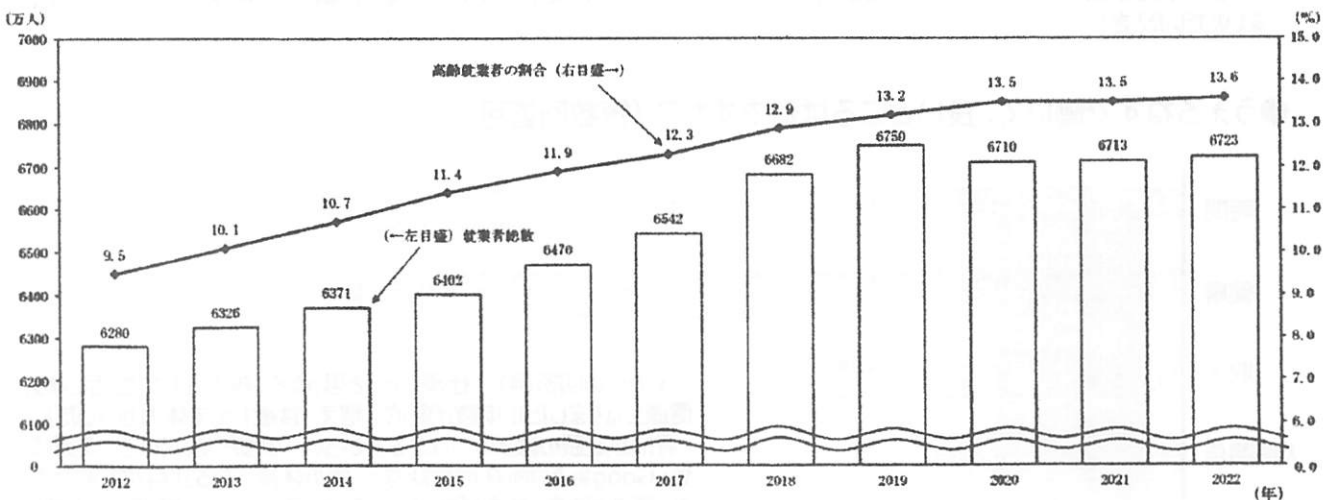
【出典】総務省統計局ホームページ(2023/9/17発表)  
 「統計からみた我が国の高齢者-「敬老の日」にちなんで-」  
<https://www.stat.go.jp/data/topics/topi1380.html>

●高齢就業者数は、19年連続で増加し912万人と過去最多



高齢就業者数の推移(2012年~2022年)

●就業者総数に占める高齢就業者の割合は、13.6%と過去最高



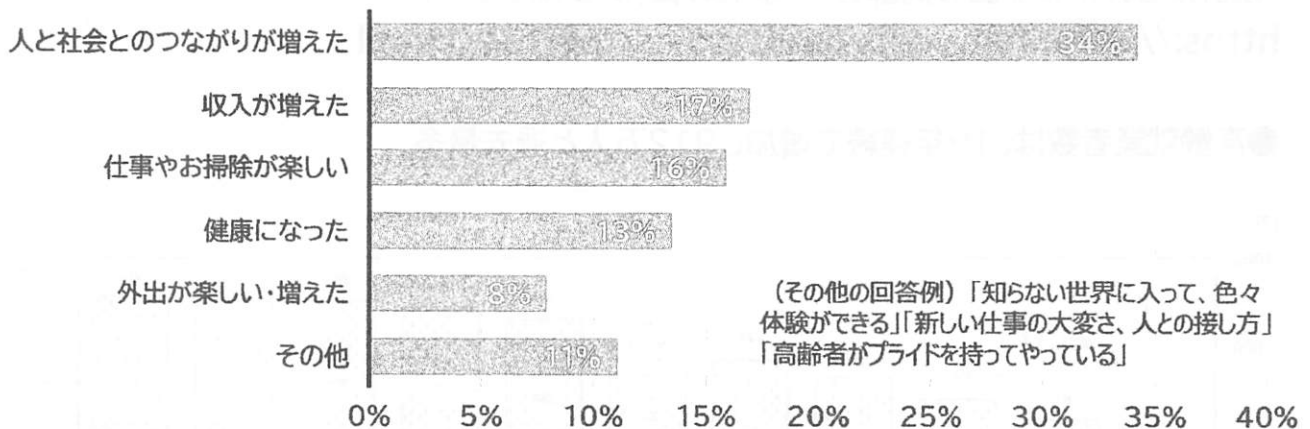
就業者総数に占める高齢就業者の割合の推移(2012年~2022年)



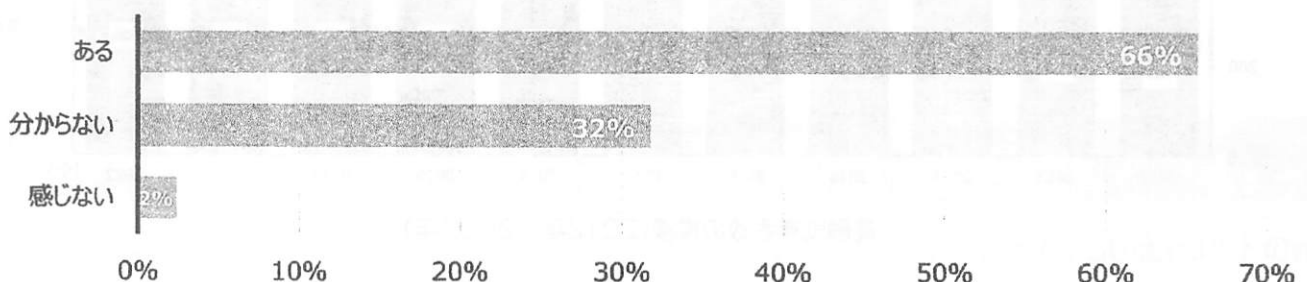
# 「何歳まで働きたいか?」「働く動機は?」 うるねす女性管理員へのアンケート結果

2023年 うるねす「女性」管理員289名に実施したアンケート

## ●仕事を始めて、新たに感じることは何ですか? (複数回答可)

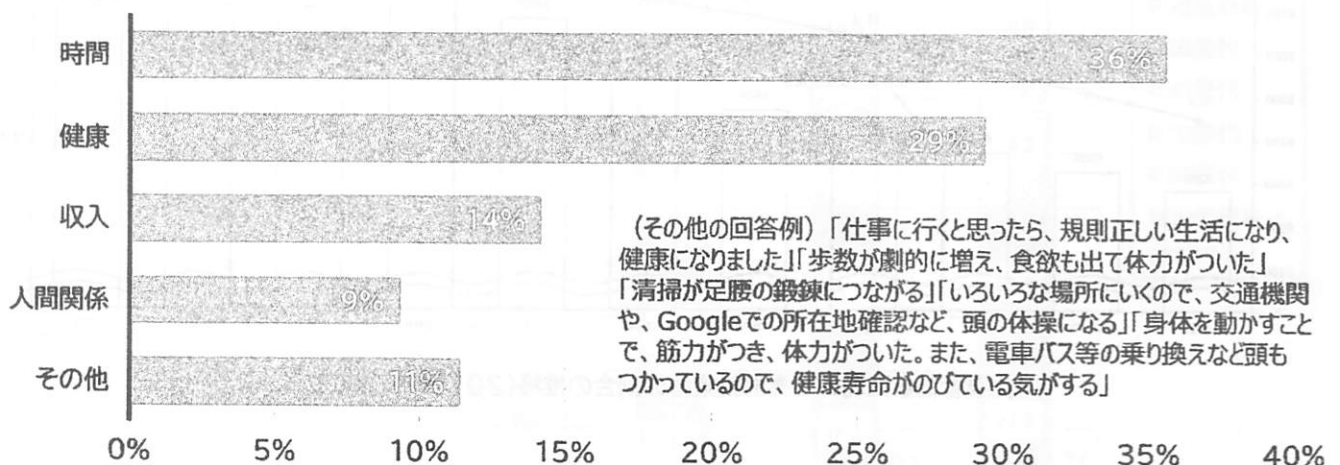


## ●この仕事でやりがいを感じたことはありますか?



(やりがいを感じたことがあると答えた管理員の回答例)「居住者様に挨拶すると返してくださる方が増えてきた。お礼を言われる方が増えてきた」「居住者様から感謝の言葉をかけられたり、やっぱり女性の管理員さんはよく気がついていいわね~と言われたとき」「毎回、未知の場所に行くことの不安と楽しさ」「清掃の仕事をしてきれいになったことが実感できる。居住者様からの感謝のお言葉をいただいたとき」

## ●うるねすで働いて、良いところは何か? (複数回答可)



# 「シニアの働き方」に関する参考情報

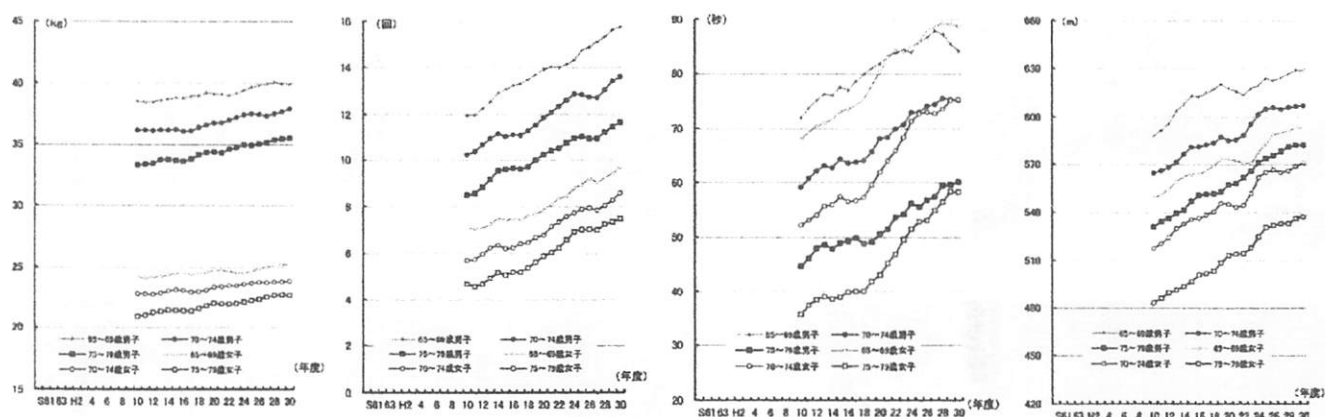
## シニアの「体力・運動能力」

【出典】スポーツ庁ホームページ

「平成30年度体力・運動能力調査結果の概要及び報告書について」

[https://www.mext.go.jp/sports/b\\_menu/toukei/chousa04/tairyoku/kekka/k\\_detail/1421920.htm](https://www.mext.go.jp/sports/b_menu/toukei/chousa04/tairyoku/kekka/k_detail/1421920.htm)

- 高齢者(65-79歳)の体力・運動能力は握力・上体起こし・開眼片足立ち・6分間歩行など、ほとんどの項目が上昇傾向



(左から)握力・上体起こし・開眼片足立ち・6分間歩行の年次推移

## その他参考情報

- 2021年4月「高年齢者雇用安定法」が改正  
「70歳までの就業機会の確保」が企業の努力義務に

【出典】厚生労働省ホームページ

[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou\\_roudou/koyou/koureisha/topics/tp120903-1\\_00001.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/koyou/koureisha/topics/tp120903-1_00001.html)

- 70歳以上でも働ける企業は4割に迫る(39.1%)

【出典】厚生労働省ホームページ

「令和4年「高年齢者雇用状況等報告」の集計結果を公表します」

[https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage\\_29133.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_29133.html)