



第7号

■目次

- ・これからの日本のビルメンテナンス業界
- ・民泊トラブル～住宅宿泊事業法閣議決定される～
- ・新しい管理施設のご紹介

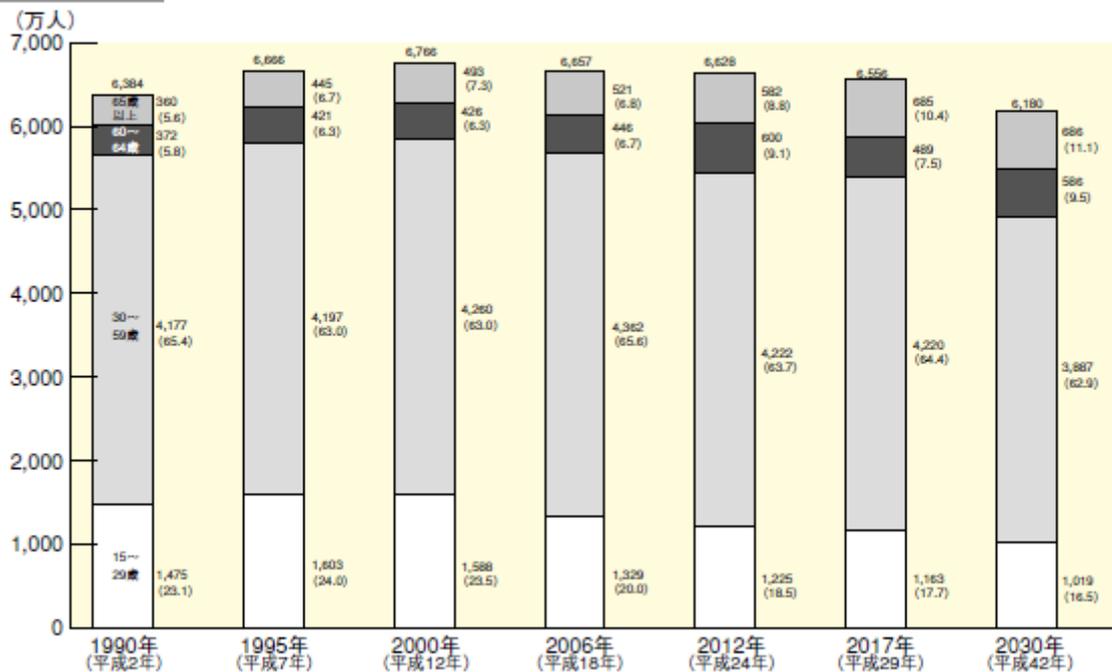
■ これからの日本のビルメンテナンス業界

日本の人口は、2053年には1億人を切るであろうと国立社会保障・人口問題研究所が4月10日に発表しました。最近では、あらゆる産業で人手不足問題が大変深刻化してきています。帝国データバンクの調査では、『企業の43.9%で正社員が不足している』と回答、半年前の2016年7月調査から6.0ポイント増加した。正社員の人手不足は、過去10年で最高に達した。業種別では「放送」の73.3%でトップとなった。さらに、「情報サービス」や「メンテナンス・警備・検査」「人材派遣・紹介」「建設」が6割以上となった。また、規模別では、規模の大きい企業ほど不足感が強く、「大企業」では51.1%と半数を超えている。大企業における人手不足が中小企業の人材確保にも影響を与えている可能性がある。非正社員では企業の29.5%が不足していると感じており、半年前から4.6ポイント増加した。業種別では「飲食店」「娯楽サービス」「飲食物品小売」などで高い。上位10業種中8業種が小売や個人向けサービスとなり、個人消費関連業種で人手不足が高くなっている。規模別では、規模の大きい企業ほど不足感は強い。他方、正社員と非正社員の両方で上位にあがったのは「メンテナンス・警備・検査」と「人材派遣・紹介」の2業種にとどまり、雇用形態による不足業種が大きく異なる結果となった。』と調査結果を発表しました。これは、第一次ベビーブームに生まれた昭和22年～24年生まれの人たちが70才近くとなり、労働人口より外れたことが原因という専門家もいれば、最近の若い世代がIT関連等の個人事業主となる率が高くなり、労働体系の変化が原因のひとつであるという専門家もおります。

いずれにせよ、日本においてはこの先あらゆる産業において人手不足が続くということには変わりはありません。国の政策として75才まで働くという環境整備を行えば、世界においても労働人口が上位の国となると話をする政治家もおりますが、実際のところそれも大変難しい問題であります。厚生労働省発表の労働人口推移をみても今後労働人口が減少することは明白であり、第二次ベビーブームに生まれた昭和46年～49年に生まれた人たちが高齢となり、労働人口から外れる時はどのような状況になるのか想像すらできません。

労働経済の基礎的資料

詳細データ① 労働力人口の推移



資料：1990、1995、2000、2006年は総務省統計局「労働力調査」、2012年以降はJILPT「平成19年労働力需給の推計」。
 (注) 1. ()内は構成比
 2. 推計値については、概数で表示しているため、各年齢区分の合計と年齢計とは必ずしも一致しない。

これまでのビルメンテナンス業界は典型的な労働集約型産業であり、IT化やロボット化による合理化とは甚だ無縁の産業でありました。しかしながら今後において、この労働環境の著しい変化による人手不足問題は、人件費の高騰を招くと共に募集広告経費を増大させ、経営危機に導くであろうことが明白である以上、大きな変革に取り組まなければなりません。

当社では、管理部門においては事務処理の迅速簡素化と情報共有伝達のために5年前よりクラウドシステムを導入し、各拠点を含めた会議等もWEB会議を導入するなど効率化をはかってまいりましたが、今回の人手不足問題は、サービスを提供する各管理施設にも直接影響することであり、更なる改革に努めなければならないと考えております。

そこで、当社はこの7月から建物清掃サービスを提供する施設に清掃ロボットを導入すべく、テストを行うと共に導入先の選定を進めております。

◇清掃ロボットとは？

当社が導入を検討している清掃ロボットは、化学床及びカーペットの除塵を行うロボットであり、その能力は連続運転約3.5時間で、1台でテニスコート2面を除塵する能力を有しております。運転方法はランダム走行とパターン走行の2種類が可能であり、強力な回転ブラシと吸引でゴミや土砂を取り除きます。但し、障害物が多い場所においては、清掃が十分に行き届かないことがあり、従来の人的な清掃との組み合わせでの導入を予定しております。



テストにより除塵能力の高さが実証されました。

また、日中において通行人等がいる場所での使用においては注意喚起のためにパトランプを搭載しての使用です。その他、機械設備の遠方監視システムの導入やA IやI Tを使ったその他のサービス提供の構築を検討しております。当社は、より一層の経費節減や合理化をはかり、質を落とすことなくリーズナブルなサービスの提供を心掛けて参ります。

■民泊トラブル～住宅宿泊事業法閣議決定される～

民泊という新たなビジネスをご存知でしょうか？近年の外国人の訪日数の増大に対して、ホテル代わりに自宅を宿泊施設として提供し、宿泊料を徴収するというビジネスです。特に大都市圏では、訪日中国人が増大したことに目をつけ、在日中国人がマンション等の賃貸契約を複数契約して民泊としてのビジネスを行い、住民間におけるトラブルが多発しております。貸主も法人名義等での契約であるため実際の借借人が外国人であり、その目的が民泊であることを知らずに契約を結ぶ事例が多くなっています。東京都においては、新宿・渋谷・池袋などの物件がこの目的で使用されている例が多いのが現状です。トラブルの例としては、「夜間騒ぐ、廊下等の共用部を汚す、ゴミの乱雑に出す」などが多いようです。また、大阪のマンションの一室を所有していた男性がインターネットで民泊に貸し出していたところ、マンションの管理組合の理事長が損害賠償を求め起訴、大阪地裁は男性に50万円の支払いを命じた紛争も発生しました。

◇民泊サイトによるPR

それでは、どのように民泊の利用者を募っているのでしょうか？多くは、海外の民泊サイトを利用しております。一番有名なサイトとしては米国サンフランシスコに本社を置く、**Airbnb**(エアビーアンドビー)です。その他、中国の大魚や住百家などがあります。ご自分のマンションやアパートが勝手に民泊として利用されていないかどうかは、これらのサイトを確認すればすぐにわかります。



◇住宅宿泊事業法の閣議決定

ここ数年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。このため、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが急務となっている背景をうけて、2017年3月に「住宅宿泊事業法」が閣議決定され2018年1月に施行予定となりました。その「住宅宿泊事業法」の概要は以下のとおりとなります。

・『住宅宿泊事業者』＝民泊のホスト

住宅宿泊事業者とは、民泊サービス（住宅宿泊事業）を行う民泊ホストのことを言います。年間180日を超えない範囲で営業が認められ、事前に都道府県知事に届出が必要です。更に、宿泊者の安全確保や周辺住民への配慮など様々な業務遂行が求められます。家主不在型の場合や、届出の部屋数はホストが対応できる適切な管理数を超える場合は、住宅宿泊管理業者（民泊運営代行会社）に委託することが求められます。

・『住宅宿泊管理業者』＝民泊運営代行会社

住宅宿泊管理業者とは、家主不在型の民泊ホストから依頼を受けて、住宅宿泊事業を適正に遂行するための措置を行う民泊運営代行会社のことを指します。具体的な業務としては、民泊ホストへの契約内容の説明から、騒音防止の為の説明・苦情への対応・宿泊者名簿の作成・備え付けなどが挙げられます。住宅宿泊管理業を行うためには、国土交通省の登録が必要です。

・『住宅宿泊仲介業者』＝民泊仲介サイト運営会社

住宅宿泊仲介業者とは、Airbnbなど、民泊仲介サイトの運営会社を指します。住宅宿泊仲介業者を行うためには、観光庁長官の登録が必要です。

この「住宅宿泊事業法」が施行されれば、前述のようなトラブルも減少するかと思われませんが、中には違法に行う者も考えられることから、マンションやアパートのオーナーは前述のサイトを検索し、確認するなどの対処が必要です。

■新しい管理施設のご紹介

2017年4月より、新たに業務開始した管理施設をご紹介します。

◇ゆいの森あらかわ警備業務

中央図書館、吉村昭記念文学館、子ども施設が一体となった、赤ちゃんから高齢者まですべての世代の方が利用でき、これまでにない新しい発想の魅力ある施設、「ゆいの森あらかわ」が2017年3月26日に完成オープンしました。当社は、警備業務を受託し、施設及び利用者の安全安心に努めております。

【施設概要】

所在地：荒川区荒川二丁目50番1号

敷地面積：約4,100平方メートル

延床面積：約11,000平方メートル

構造：鉄筋コンクリート造（免震）

階数：地上5階、地下1階



◇府中市美術館設備管理業務

「生活と美術＝美と結びついた暮らしを見直す美術館」をテーマに2000年10月に開館した府中市美術館の受付、警備業務に続き設備管理業務を受託致しました。所蔵する美術品の品質を維持するために室内の温度、湿度の調整の他、各所設備が円滑に使用できるように細心の注意を払い、管理に努めております。

【施設概要】

敷地面積：7570.82平方メートル

建築面積：3700.23平方メートル

延床面積：7794.99平方メートル

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上2階



社会は、人。
人は食の力でもっと楽しく、健康に。



株式会社 日本フードキャスト