

公営住宅法の目的実現を推進する 官民連携の推進について

2022年 11月 2日

株式会社穴吹ハウジングサービス

HG経営戦略本部 PPP/PFI事業推進室長

岡 宏樹

自己紹介



岡 宏樹 (おか ひろき)

1968年 10月 12日 生

うどん県（香川県）出身

2014年 6月 株式会社穴吹ハウジングサービス 入社
分譲管理事業本部 開発事業部

マンション管理のリプレイス営業に従事

2020年 7月 穴吹エンタープライズ株式会社に出向
指定管理事業に従事（主に施設運営・管理）

2021年 7月 株式会社穴吹ハウジングサービス
HG経営企画本部 PPP/ PFI事業推進室
指定管理事業に従事（主に公営住宅管理）

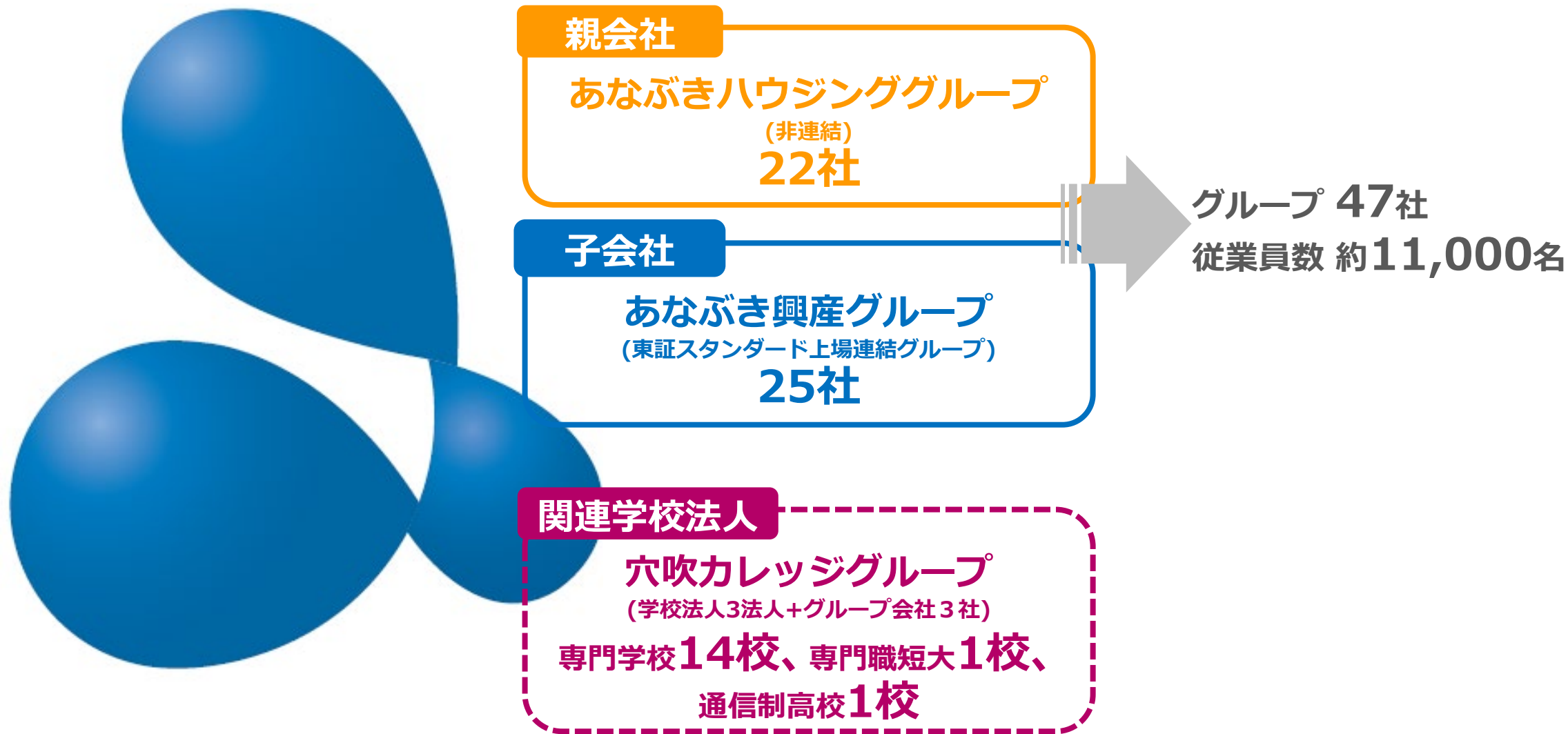
2022年 7月 同社 HG経営戦略本部
PPP/ PFI事業推進室 室長（現在）

【資格】

- ・ 宅地建物取引士
- ・ 管理業務主任者
- ・ マンション維持修繕技術者
- ・ 公共施設マネジャー
- ・ 認定コンプライアンス・アドバイザー

会社紹介

あなぶきグループについて



2022年10月時点

あなぶきグループについて



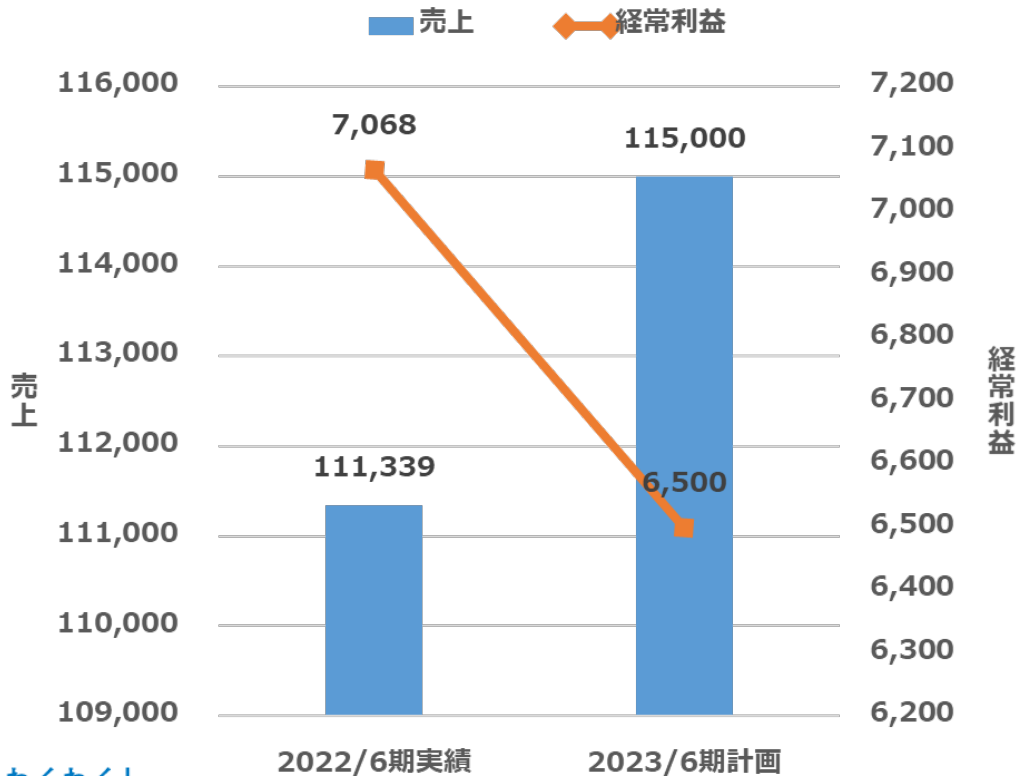
もっと、わくわく！

あなぶきグループ

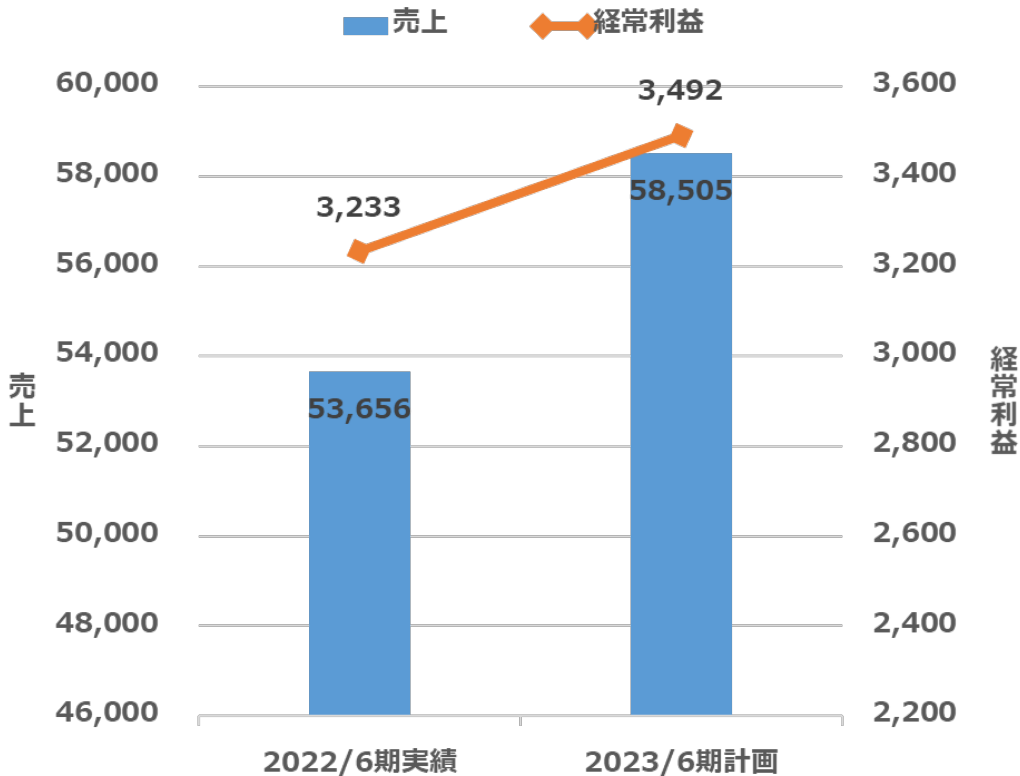


関連会社 47社
グループ従業員数 10,800名超
合計売上高 1,649億円超

興産グループ（連結）



ハウジンググループ単純合算



あなぶきハウジングサービスについて

■ 従業員数：3,668名※2022年7月1日時点（社員：1,005名 管理員：2,663名）

■ 事業内容



分譲共同住宅
管理事業



賃貸共同住宅
仲介・管理事業



社宅管理事業
(国家公務員住宅)
(民間会社社宅・寮)



パーキング事業
(駐車場管理・運営)
(カーシェア・シェアサイクル)

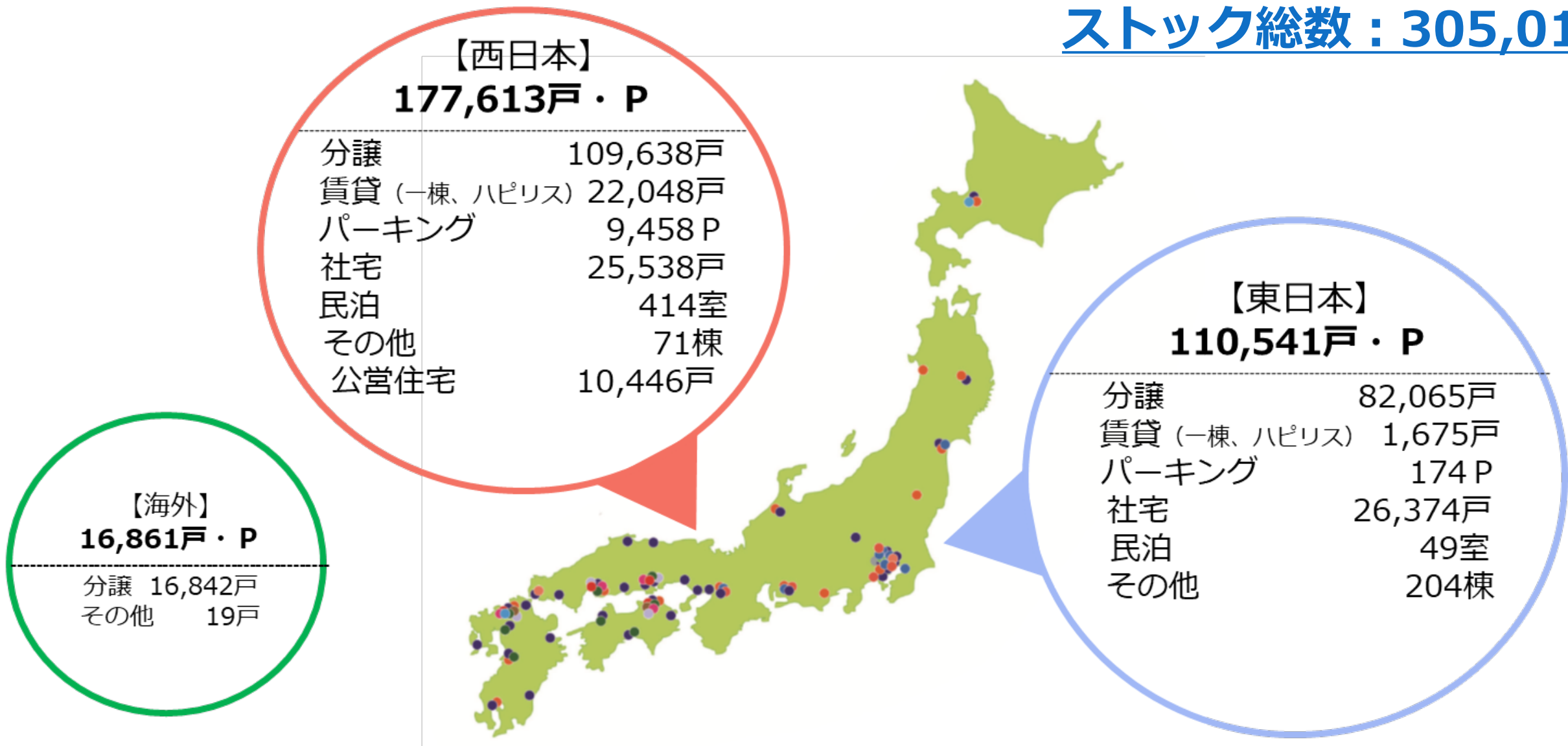


研修施設事業
【香川県認定職業訓練校】
(あなぶきPMアカデミー)
(あなぶきPMアカデミー東京)



コールセンター事業
自社運営
24時間365日稼働

ストック総数 : 305,015



もっと、わくわく！

あなぶきグループ

2022年9月末現在



わたしたちは

“しあわせ『感』理”

を実現します。

一.『感』性

お客様起点で安心・安全・快適な住生活サービスを提案し続けます。

二.『感』動

わたしたち一人一人が、お客様の期待値+ α を目指します。

三.共『感』

お客様のしあわせが、わたしたちのしあわせです。

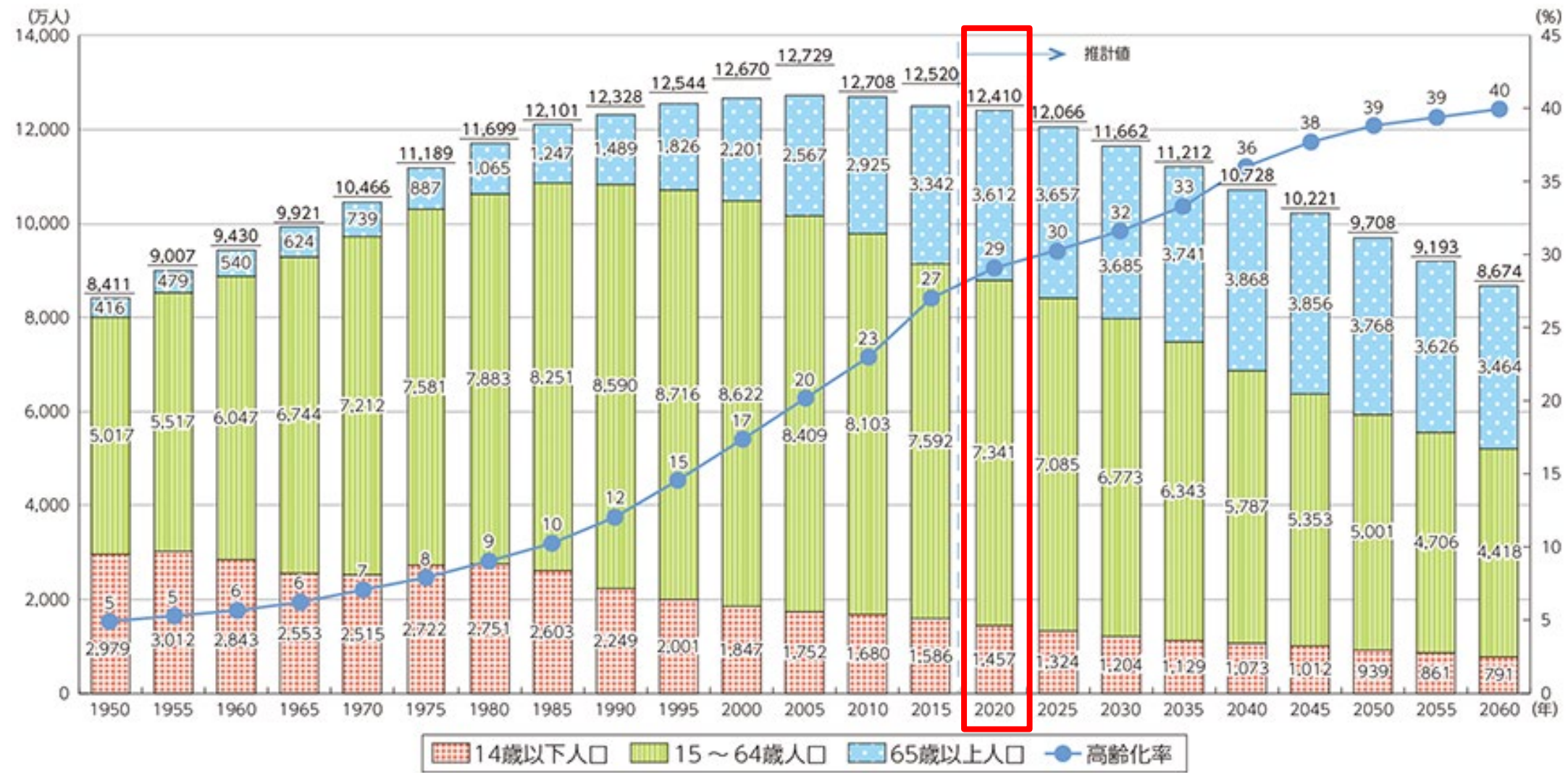
四.『感』謝

地域に生かされ生きる存在になります。

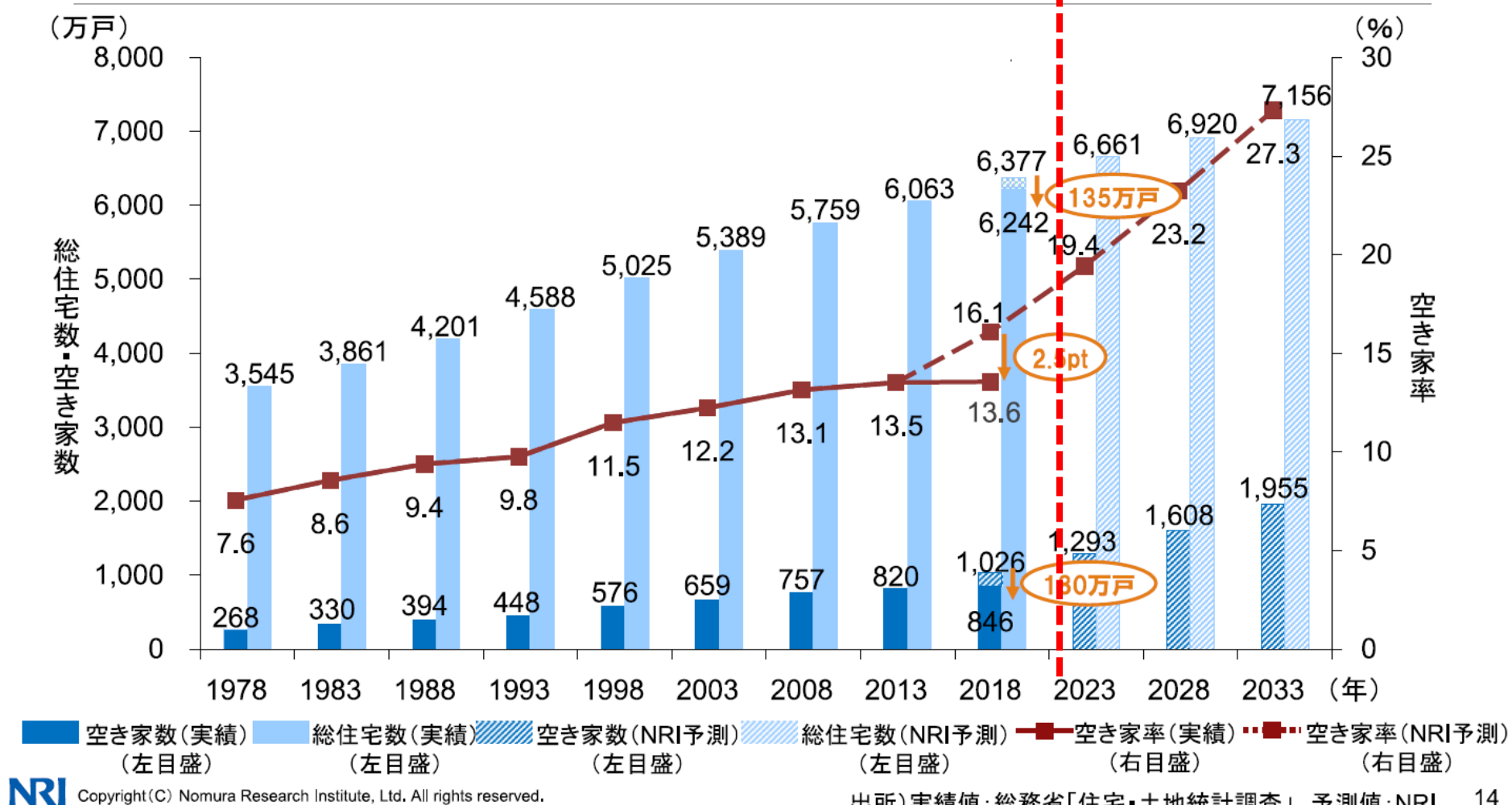
もっと、わくわく！

わたしたちをとりまく環境

■ 人口減少社会の到来



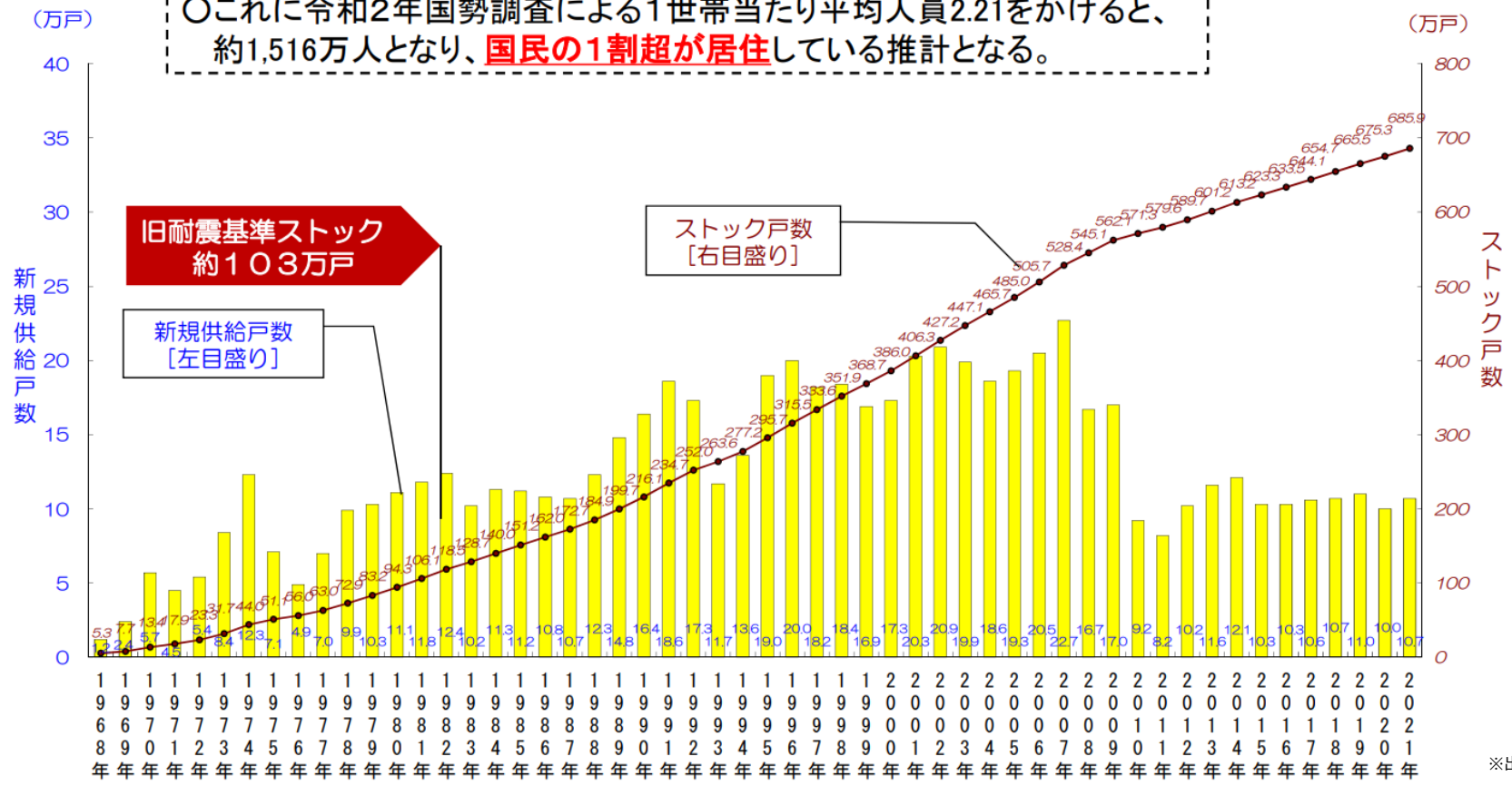
■ 総住宅数・空き家数・空き家率の実績と予測



☑ 2033年の空き家数は約1,955万戸、空き家率は27.3%となる見通し

マンションストック総数

○現在のマンションストック総数は**約685.9万戸**(2021年末時点)。
○これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、
約1,516万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。

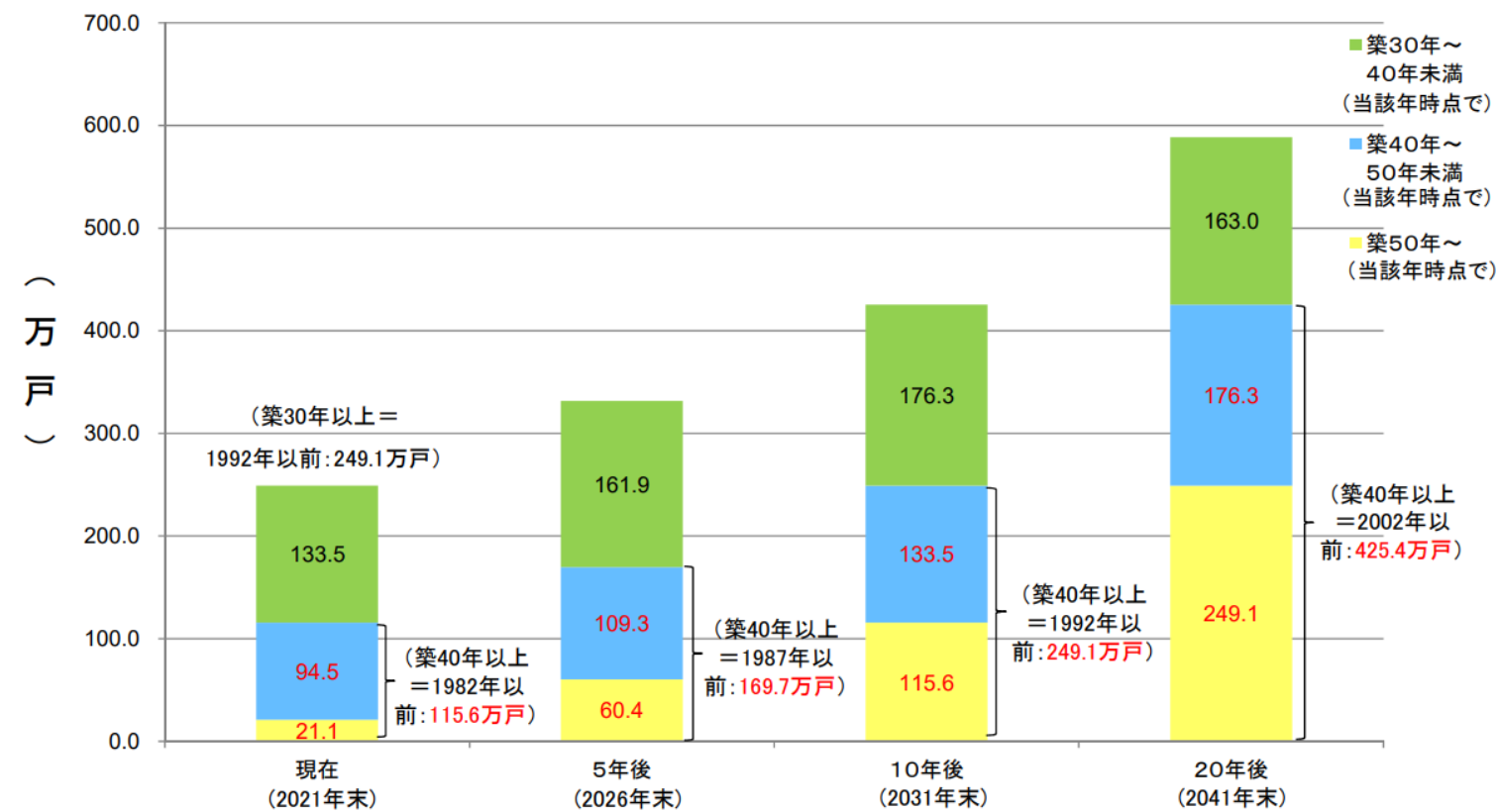


※出典：国土交通省

- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
4. 1968年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

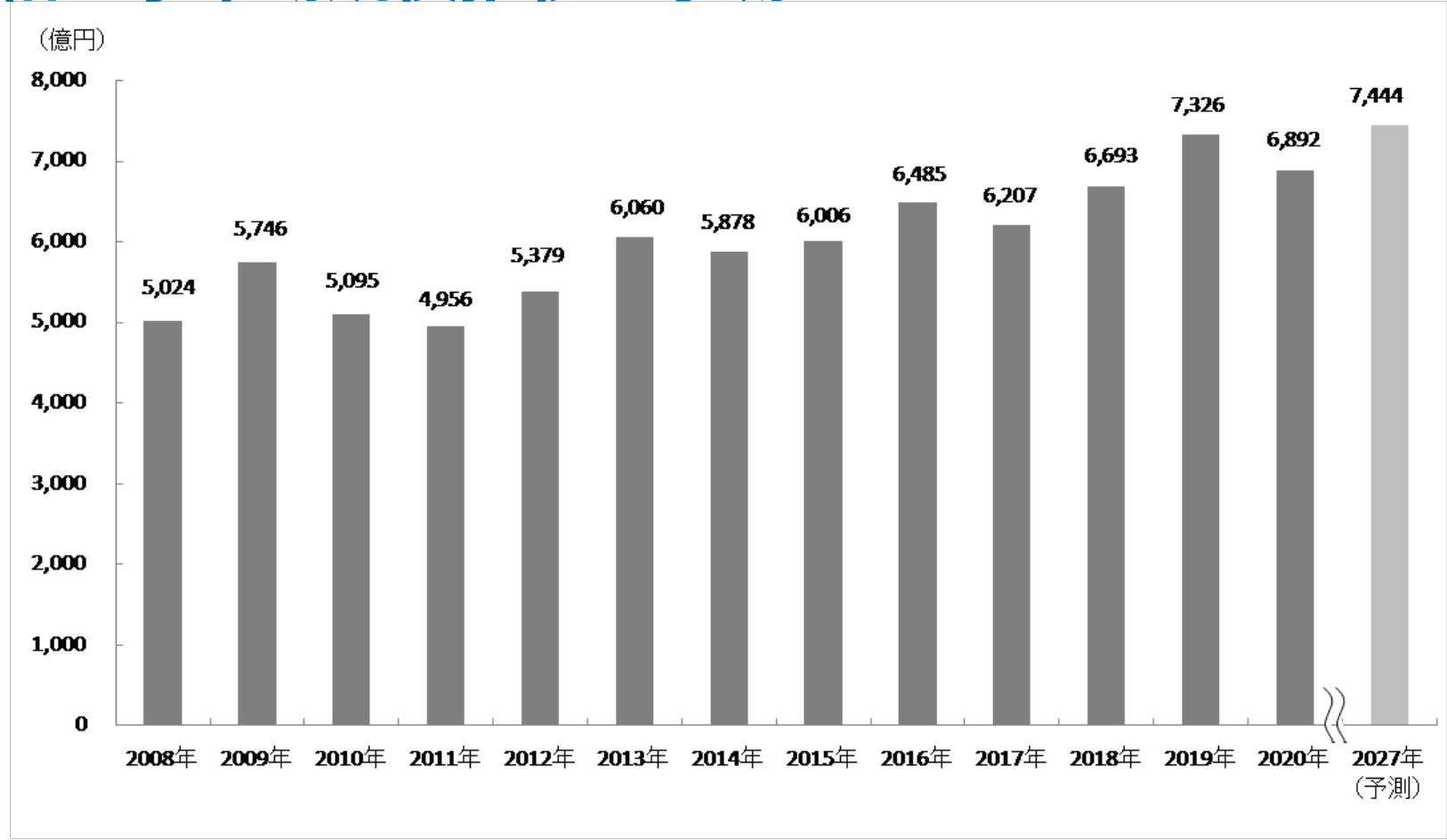
■ 築後、30/40/50年超の分譲マンション戸数

○築40年以上のマンションは現在115.6万戸（マンションストック総数の約17%）。
○10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



※現在の築50年以上の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年以上の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。
※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年以上となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した2021年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したもの。

■ 共用部修繕工事市場規模推移・予測



注3:分譲マンション共用部計画修繕工事金額ベース
注4:2027年予測値

矢野経済研究所調べ

☑ 共用部修繕工事は2018年で約6,693億円 **2027年で約7,444億円規模**

■ 40年～50年で建て替え検討をスタート

- ①マンションに建て替え
- ②オフィス用地として敷地売却
- ③複合施設用地として敷地売却
- ④マンション用地として敷地売却

コンクリート建築は60年償却と言われているが

100年マンション維持のために修繕を行う

- ・小修繕をこまめに行う
- ・大規模修繕工事を12年周期で行う など

■ 今後の日本市場で続くこと

増えるもの	減るもの
①高齢者	①人口
②空家	②子供

- ・ 少子高齢化社会では「成長」の意味が変わる
『量から質へ』 『モノからコトへ』
- ・ 本当にニーズに合った商品・サービスであれば
「量」は減っても「質」の部分で成長可能

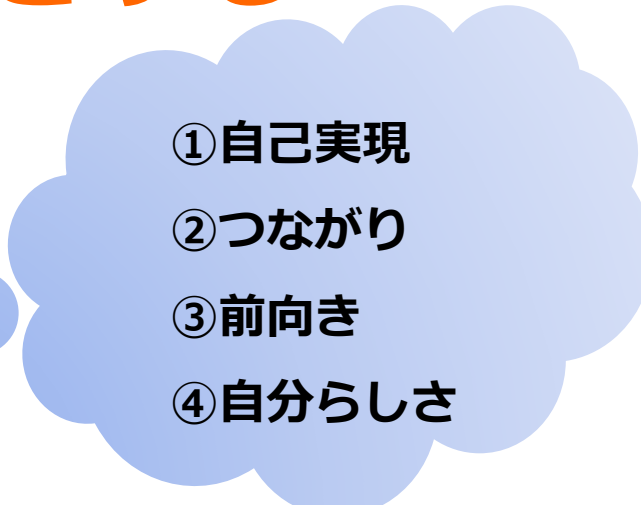
住みやすさ と 持続的な幸福 の追求 (Well-being※)

※Well-being（ウェルビーイング）とは…
身体的・精神的・社会的に良い状態にあること

◆地位財型の幸せ＝長続きしない 利便性だけが幸せにつながるのか？

◆非地位財型の幸せ＝長続きする

- ・安全 ⇒ BCP対策
- ・健康 ⇒ ヘルスケア
- ・心の幸せ（幸せの4因子）

- 
- ①自己実現
 - ②つながり
 - ③前向き
 - ④自分らしさ

◆マンション管理における「ウェルビーイング」の追求

① 孤立の回避

② ご近所付き合い等の他者とのつながり

⇒ きめ細かい交流を促進

③ 利他的活動

⇒ ボランティアや地域活動の促進

マンション管理も「量」から「質」へ

あなぶきの強み

3 あなぶきハウジングサービス つの強み

数多くの管理組合さまから私たちが選ばれるのには、
他社にはない「3つの強み」があるからです。

1

人財力

建物や設備への知識はもちろん、
高い接遇レベルを兼ね備えた
マンション管理のプロフェッショ
ナルを育成しています。

2

あなぶきコールセンター

自社運営、24時間365日体制で、
お客さまの声を逃がすことなく、
迅速に対応できる環境を整えてい
ます。

3

行動力

建物を長期的に維持保全する上
で、適切な時期に適切な修繕を行
うことが不可欠です。弊社では、
管理組合さまの目線でコンサル
ティングいたします。

1. 人財力（あなぶきPMアカデミー）

自社運営の

人財

育成施設



四国・中国・九州初

マンションそのものを忠実に
再現した体験型人財育成施設

認定職業訓練校として
許可された施設

大規模修繕工事の
ビフォーアフターを体感できます

マンション生活学習館
あなぶきPMアカデミー

マンション管理業は、「人・人・人」と言われるほど、そのサービスレベルが「人」に依存します。当施設は、建物や設備に精通し、高い接客レベルを持ったマンション管理担当者や、常にお客さまと最前線で接する管理員の育成強化を目的とした施設です。広くお客さまにもご覧いただくことで弊社の目指す**マンション管理力(提案力・想像力・技術力)**をご体感いただければと思います。

給排水設備機器



共用部リフォーム



専有部給排水設備



外壁タイルリフォーム



研修風景



専有部バルコニー



専有部給排水設備



未来専有部体験フロア



リノベーションフロア



マンション居住者も
体験可能

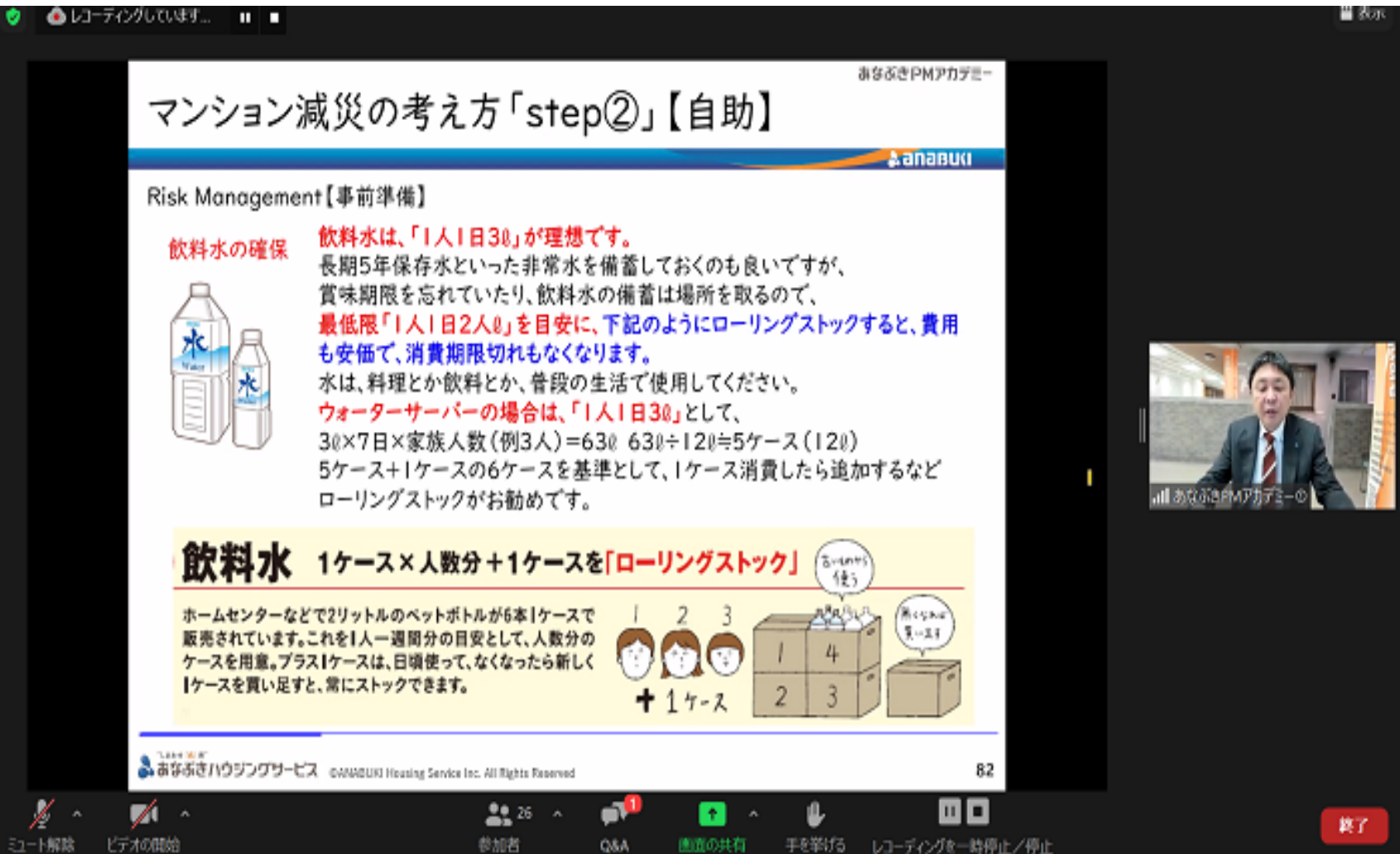


あなぶきPMアカデミー-TOKYO

神奈川県認定職業訓練校

もっと、わくわく！

あなぶきグループ



実際のWEB防災セミナーの様子

2. あなぶきコールセンター

24時間
365日

充実のサポート体制

自社運営のコールセンターで24時間受付！

繋がる安心と対応を
お約束します。



このような経験はありませんか？

一般的な管理会社アンケート結果より

- 1位 ほったらかしにされた。
- 2位 担当者が忘れていた。
- 3位 18時以降連絡がとれない。
- 4位 専有部分是对应してくれない。

ほとんどが人的問題です。

解決!



あなぶきコールセンター

お客様の声を絶対に逃さない、充実のシステム

- 経験豊富な管理経験者を常時配備
- コールセンター完結率 70% 以上
- お問合せ完了までコールセンターで進捗管理
- アウトプット(全社情報共有)の徹底

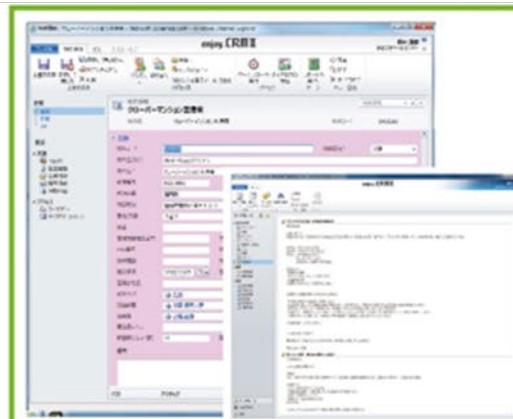
2. あなぶきコールセンター

お客様の声を絶対に逃しません！

あなぶきコールセンターお客様受付システムの流れ



受付案件は全てデータで登録⇒進捗管理を徹底



オペレーターはマンション毎に詳細情報が登録された画面を確認しながら皆様のご依頼やご質問にお答えします。

現在 対応日	目的	対応時間	作業状態	継続
継続対応状況	対応日時			
	2015/08/27 10:12			参照
	FAX送信一覧返信有			
	8/27(木)fax着			
	確認印:宮下			
	2015/08/26 15:31			参照
	【対応】			
	ご相談のお礼をお伝え。			
	当社協力業者をご紹介し、点検・お見積らせて頂きます、と答えてご了承。			
	■			
	リフォアナ福岡 ご担当者様へ よろしくお願ひします。			
	【8/26(水)リフォアナ福岡 ご担当者様宛 受付カード送信(美濃さん様印)】			

多言語対応

外国語での問い合わせにも対応しています

外国語での問い合わせがあれば、

多言語コールセンターに転送した状態で、三者間通話を行います。

あなぶきコールセンターからお客様への案内を多言語コールセンターの通訳を通じてお客様に案内します。



通訳の係にお繋ぎしますので少々お待ちください
I will connect you to the an interpreter,
please wait a moment.

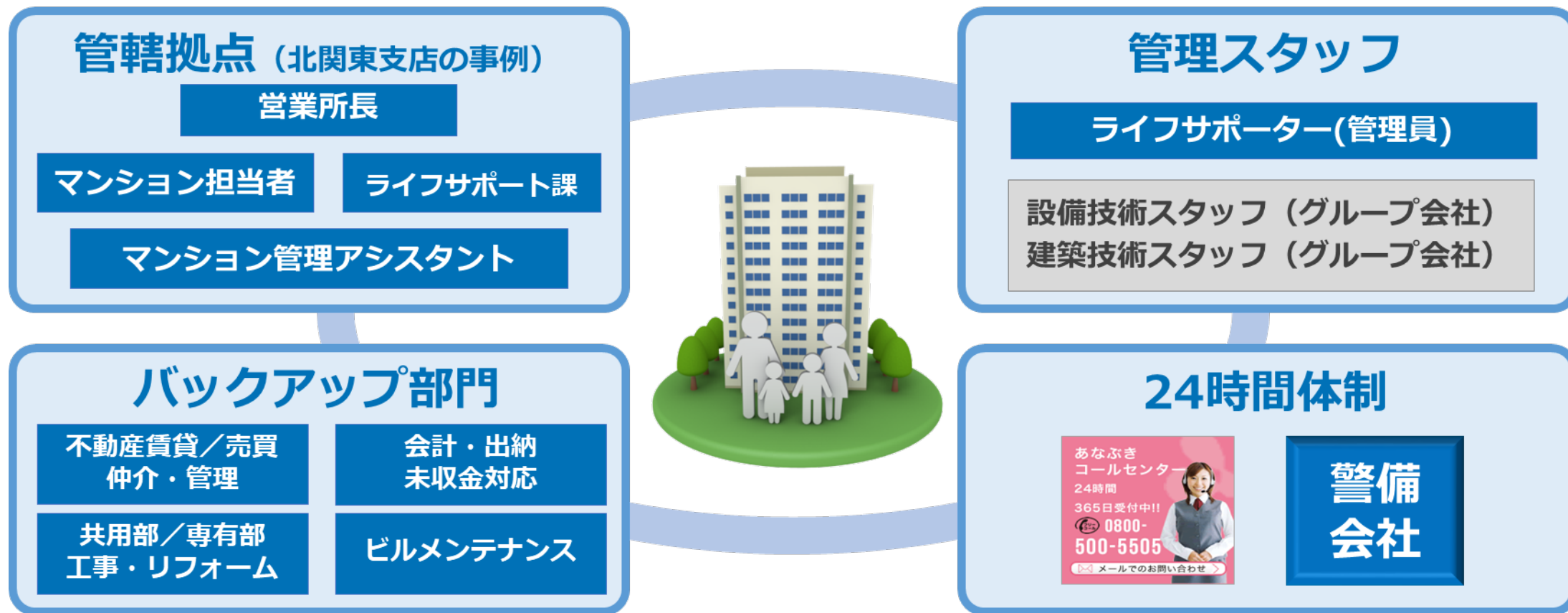
多言語対応可能(18言語)

・英語・中国語(北京語)・韓国語・タイ語・ベトナム語・インドネシア語・タガログ語・ネパール語・モンゴル語
・ポルトガル語・スペイン語・フランス語・ドイツ語・イタリア語・ロシア語・マレー語・ミャンマー語・クメール語



もっと、わくわく!

3. 行動力 (サポート体制)



PPP/PFI事業への取組み

令和3年4月～令和8年3月（5年間）

香川県営住宅 30団地 6,336戸

令和4年4月～令和9年3月（5年間）

松山市営住宅 36団地 4,110戸

事例①

自治体が使用している住宅管理システムを
指定管理者に貸与・使用できない。



- ・自治体のネットワークと外部ネットワークの接続に制限がある。
- ・指定管理候補者が独自の管理運営システムを持っていることが候補者の前提となるため、広く候補者を募ることができない。

【当社からの提案】

独自の公営住宅管理システムをご提案

特徴①

システム構築・使用料が発生しないため、**指定管理料の低減**に反映できる。

特徴②

入居者様の情報管理だけでなく、修繕・点検履歴までが一元管理。

特徴③

入居募集⇒受付⇒抽選⇒結果連絡⇒入居説明会⇒各種書類発送まで一連の流れで書類作成できる。

事例②

公営住宅の立地が広域となることで
業務仕様書の検討が進まない。



- ・ 離島や山間部などの立地による遠隔管理。



【当社からの提案】

民間の経験を仕様書（案）としてご提案

特徴①

グループ会社や独自の協力会社を活用し、遠隔地管理・緊急対応を効率化。

※既存のノウハウを基に、想定される問題点やコストを考え、複数のパターンから最適の仕様を選出

特徴②

あなぶきコールセンターを活用し、業務の効率と現場対応の頻度を削減する。

事例③

運営する施設の規模が指定管理としての事業予算に合わない。



- ・ 運営戸数、築年数、実入居者数の規模・実績が少なく、指定管理としての事業規模に到達していない。
- ・ 他の施設と包括した管理・運営を目指すも、公営住宅ならではの問題が障害となる。

【当社からの提案】

総合管理業務委託の前段で一部業務委託を検討

特徴①

建物・設備点検や各種修繕業務を一部委託することで費用を削減。

※当社のスケールメリットを活用したコスト削減とスピードUP

特徴②

時間外受付を外部委託することで、職員の精神的負担を軽減。

※あなぶきコールセンターを活用し、夜間・休日の一次対応を行う

事例④

空き駐車場による使用料収入の低下。



- ・ 高齢化や入居停止団地による空き区画の増加が著しい団地が増えている。
- ・ 空きが多いがゆえ、長時間の来客駐車や不法駐車につながっている。

【当社からの提案】

一部を外部へ開放・コミュニケーションの場所へ

特徴①

一部の区画を月極やコインパーキングとして開放

※当社の専門部署で一括管理。自治体も賃借料としての収入を確保

特徴②

区画を整理して芝生緑化・花壇として自治会のコミュニティの場を提供。

自治体が持つ問題（公営住宅指定管理）

カーシェアリング事業

公共交通機関の発達していない郊外の物件において、カーシェア事業を自主事業として展開することで、立地条件の利便性向上につなげます。



月極駐車場賃貸

駐車場空区画の有効活用により、駐車場運営に係る自治体の収入の向上を図ります。



自治体が持つ問題（公営住宅指定管理）

懇親会・イベントの運営支援

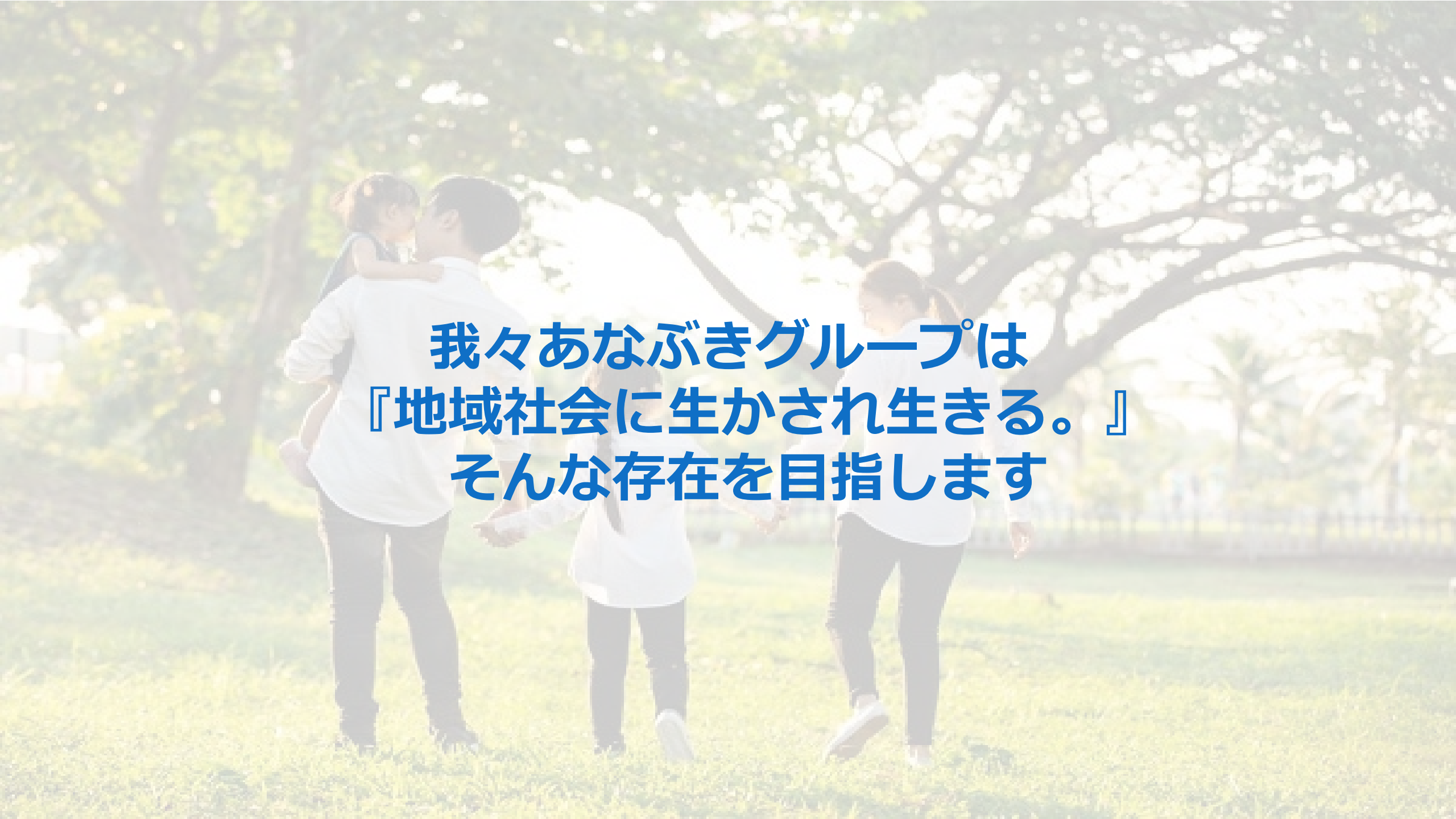
自治会活動支援として、子供会や敬老会、懇親会などのイベント支援を行っております。



緑化活動支援

駐車場空区画の有効活用により、団地内の緑化活動を行っております。高齢者からお子様まで広く懇親ができるコミュニティ活動を応援します。



A family of four is walking away from the camera on a grassy path in a park. The father is on the left, carrying a young child on his shoulders. The mother is on the right, holding the hand of a young girl. They are all wearing light-colored clothing. The background is filled with large, leafy trees and a fence in the distance. The overall atmosphere is peaceful and natural.

**我々あなぶきグループは
『地域社会に生かされ生きる。』
そんな存在を目指します**