

～ 分譲マンションの“住まい方改革”を実現 ～ 理事会を設置せず、区分所有者全員参加型の管理受託サービス smooth-e™ (スムージー) を提供開始

長谷工グループ（代表企業：㈱長谷工コーポレーション、本社：東京都港区、社長：池上 一夫）は、分譲マンション管理組合向けの受託サービス **smooth-e**（スムージー）（特許出願中・商標登録申請中）の初期開発が完了し、2021年8月よりサービス提供を開始いたします。

㈱長谷工コミュニティ（本社：東京都港区、社長：三田部 芳信）が管理受託するマンションのうち首都圏・関西圏の計10数件の管理組合で順次導入を進め、様々なニーズにお応えしながら追加機能の開発も行ってまいります。

現在、分譲マンションの管理組合の多くは、区分所有者が輪番で役員に就任し、理事会を構成しながら運営にあたっています。昨今の社会情勢の変化の中では、「マンションの経年劣化に伴う修繕工事に対する専門的な対応の必要性」、「コロナ禍における理事会招集」、「役員業務を担う上での時間的拘束」、「担うべき責任の重さ」、「区分所有者間の合意形成の複雑さ」、「高齢化に伴う役員の成り手不足」など、管理組合運営に対する負担感をお持ちの区分所有者が多くいらっしゃいます。

今回サービス提供を開始する **smooth-e** は、これら様々な課題に対応してゆく必要性を認識したうえで、区分所有者の不安や負担をできる限り解消することを目指すとともに、更により良い住まい方を実現すべく「分譲マンションの“住まい方改革”の実現と管理運営満足度の向上」サービスとして開発いたしました。

smooth-e では「第三者管理者方式」(※)と呼ばれる仕組みを採用し、区分所有法上の管理者は、長谷工グループで分譲マンション管理事業を行っている㈱長谷工コミュニティが担います。

これにより理事会を非設置としますが、単に理事会を廃止するだけではなく、第三者管理者方式においても多くの区分所有者にマンション管理への関心をお持ちいただくため「マンションの付加価値向上に向けて区分所有者全員がアプリ上で議論し意思決定を行うことのできるツール」を採用しつつ、最新の修繕計画や管理状況をWEB上で情報公開するとともに、計画的な修繕工事の企画・立案・予算管理については長谷工コミュニティに委ねていただくという、管理組合運営のあり方を大きく変革しうるサービスとなっています。

(※) 「第三者管理者方式」：区分所有法で定められた管理者を、非区分所有者である外部専門家が担う管理方式です。これまでは、現に居住する区分所有者が少ない投資型・リゾート型や、ファミリー型でも賃貸化が進んだマンションで採用されることがありました。国土交通省が管理規約の標準モデルとして策定している「マンション標準管理規約」においては、第三者管理に関する条文案が2016年の改正時より既に盛り込まれています。

smooth-e は、長谷工グループの I T 投資戦略プロジェクトである「F I T-P J」（フィット・プロジェクト）（※）におけるサービス開発チームでの実証実験をもとに開発されました。

「F I T-P J」は、長谷工グループにおいて新たな事業モデルの開発や D X 推進を担う(株)長谷工アネシス（本社：東京都港区、社長：檜岡 祥之）価値創生部門に所属する、顧客思考のイノベーション創生を目指す組織である F I T 開発部が中心となり活動しているプロジェクトです。現在様々な連携パートナーとの協業を同時並行で進めており、smooth-e は、ウルシステムズ(株)、(株)コンセント、ケンブリッジ・テクノロジー・パートナーズ(株)から協力をいただき開発いたしました。

(※) 「F I T-P J」：Future（未来）／ Innovation（革新）／ Transformation（変換）を目指す長谷工グループ全社的プロジェクトとして 2018 年 10 月に発足し活動を開始。現在、長谷工グループ各社から選抜された中堅・若手社員約 20 名がイノベーション創生に取り組んでおり、2020 年 4 月以降、「マンション Fit（フィット）」（新築マンション購入者向け）、「ミナイエ」（中古マンション購入者向け）、「HOLiY（ホーリー）」（賃貸マンションオーナー向け）といった様々な新サービスを開発してまいりました。

(株)長谷工コミュニティは、分譲マンション管理におけるサービス品質 No. 1 企業を目指し、今後刻々と変化する社会情勢を捉え、将来を見据えながら、よりご満足いただけるための新しいマンション管理の仕組みを思考し、実行してゆくことで、マンション区分所有者の皆さまに寄り添いながら、新たな価値を提供してまいります。

サービス内容に関するお問い合わせ先

「サービス紹介サイト」内のお問い合わせフォームからご連絡ください

smooth-e サービス紹介サイト <https://smooth-e.net/service/>

<開発協力>

ウルシステムズ(株)

東京都中央区晴海 1-8-10 トリトンスクエア タワーX 14 階

[協力内容]

システム開発全般

(株)コンセント

東京都渋谷区恵比寿南 1-20-6 第 21 荒井ビル

[協力内容]

サービスコンセプト開発、UI・UX 設計、プロモーション支援、業務整理支援

ケンブリッジ・テクノロジー・パートナーズ(株)

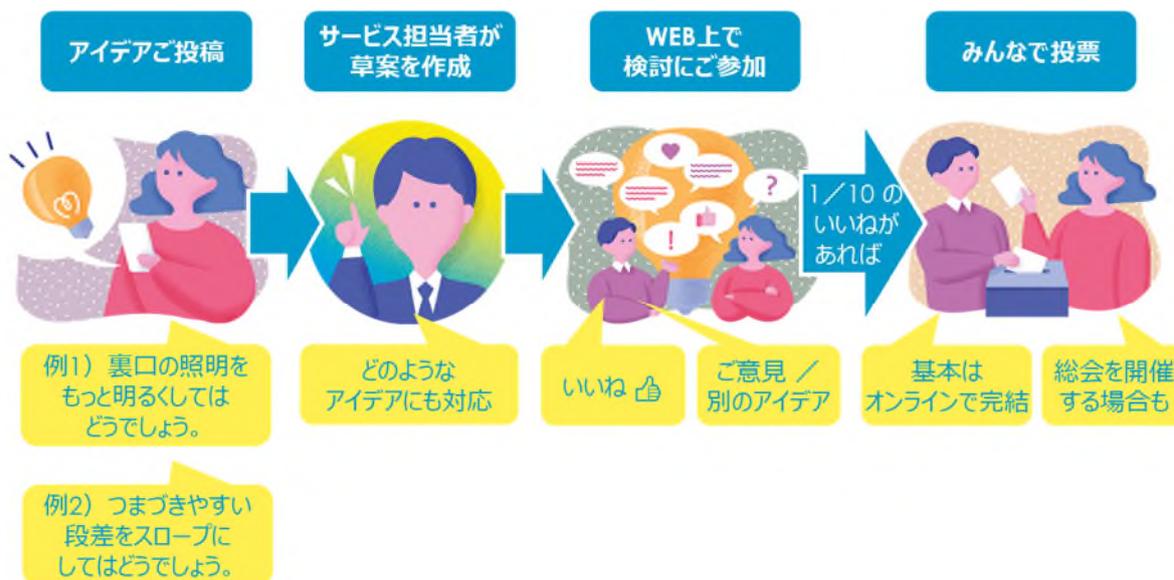
東京都港区赤坂 2-14-32 赤坂 2・14 プラザビル 4 階

[協力内容]

F I T-P J 推進におけるコンサルティング支援

■ アイデア投票・投稿機能

マンション暮らしの身近なテーマから、「あったらいいな」というアイデアやお困りごとについて、区分所有者全員がスマホアプリやWEB上で投稿や検討をすることが可能です。賛同が多いアイデアはオンライン上での投票に進みます。より良い合意形成につなげスムーズにイージーにマンションの付加価値向上を図ります。

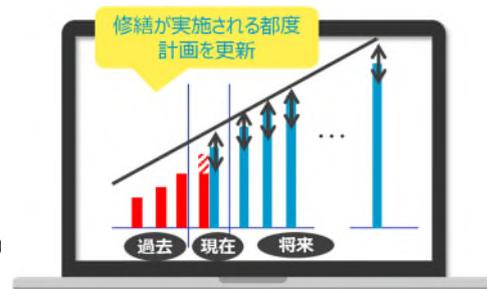


■ 全区分所有者への情報公開

- ・ 修繕工事が完了すると都度更新される長期修繕計画

常に最新の修繕計画と進捗が可視化されることにより、資金不足のリスクにも早期に対応しやすくなります。

(イラストはイメージ)



- ・ 管理事務月次報告 「素敵ネット」※へのアップロード

これまで理事会内での回覧等に留まっていた管理状況を、WEB上で全区分所有者に公開。マンション管理に関心をお持ちいただくためのベースとします。

(※株長谷工コミュニティが提供するマンション専用のホームページ利用サービス。生活情報やコミュニティ情報、暮らしのカレンダー等を確認できるほか、共用施設予約機能などもご利用いただけます。)