

報道関係各位

2022 年 9 月 2 日
あなぶきハウジングサービス

～アプリやシェアリングで「マンション難民のいない世界へ」～ 「SMUSIA（スムシア）」小規模マンション×デジタル管理の事例紹介

総合不動産管理業の株式会社穴吹ハウジングサービス（本社：香川県高松市／代表取締役社長 新宮 章弘：以下「当社」）が新たにサービスを開始した小規模マンション管理サービス「SMUSIA（スムシア）」の取り組みについてご紹介いたします。

【なぜ小規模マンション？】

人件費高騰や採用コスト増加などで、管理会社の利益率が悪化し、採算が取れない物件の管理拒否や値上げ要求が相次いでいます。こうした状況は、大規模マンションと比べて、小規模マンションのほうがさらに深刻です。小規模マンションは、戸数が少ないため、管理費が割高※で、小規模マンションの住民の家計を大きく圧迫しています。また今後、マンションの老朽化が進行することにより、修繕費用等の様々な支出が増え、さらに値上げが必要になる可能性があります。

※割高の理由：総戸数が「60戸のマンション」と「30戸のマンション」にともにエレベーターが1台設置されている場合、その1基の維持管理費用（規模と関係なく同一料金）を60戸で負担するのと30戸で負担するのでは、当然、30戸で負担するほうが1戸あたりの負担額は増えます。

他にも、「増圧ポンプ点検」「オートドア保守点検」など、マンションの大きさに連動して維持管理費用があまり変わらないものについても同様なことに該当するため、小規模なマンションほど管理費は高くなることが多いです。

景気が後退していく中で物価上昇が同時に進行するスタグフレーションである現状では、マンション管理費用の捻出が後回しになり、このままで放置すると、多くの小規模マンションは維持・管理や修繕が十分に行われていない管理不全マンションに陥って、大きな社会問題になりかねません。

このような社会課題を解決するべく、小規模マンション管理サービス「SMUSIA（スムシア）」をスタートいたしました。

【「SMUSIA（スムシア）」とは】

首都圏 30 戸以下の小規模な分譲マンションを対象とした新たな管理サービスです。

お客様視点での本質的な要素を追求し、「IT テクノロジー」「シェアリング」「通常の管理業務の標準化」を通じて業務効率を UP することで、デジタルとアナログの管理を融合した、低価格且つ魅力的なサービスを提供しております。

サービスの特徴

- ・「IT テクノロジー」

アプリによるデジタル管理サービスの提供

- ・「シェアリング」

管理員、設備点検などの共通業務を複数のマンションでまとめて実施し、作業効率 UP、管理コストの削減を実現します。

・「通常の管理業務の標準化」

従来、すべて個別対応で費用が割高であった業務内容（会合の開催回数・方法や点検の実施時期など）をパッケージ化することで、費用を抑えます。



そのアプリによるデジタル管理サービスを導入した実際の事例をご紹介します。

■マンション概要

所在地：東京都

戸数：14世帯

■きっかけ

突然、2022年2月の通常総会にて現管理会社から「2022年5月末の期間満了をもって管理委託契約を終了する」旨が伝えられました。理由は、人件費高騰や採用コスト増加などで今後の運営が難しくなり、マンション管理業から撤退することが社内会議で決まったからとのこと。

一方的な話ではありますが、管理委託契約書の上では、3ヶ月前までに申し出があれば解約できるとの条文が記載されており、管理組合としては受け入れるしかありませんでした。

■管理会社探し

管理会社の撤退と同じタイミングで長年理事長を務めて頂いた方も、高齢のため理事長を退任することとなり、残された実住者で理事会を結成し新管理会社を探すことになりました。ネットで管理会社を検索し複数社に相談しましたが、14世帯という小規模マンションであることを理由にほとんどの会社から見積りを断られ、見積りを出してくれる管理会社があったかと思えば委託料が高く、管理会社を探すことに非常に苦労したそうです。

そんな中、弊社へお問い合わせをいただき、SMUSIAでお見積させていただくこととなりました。今回は2022年5月末日での管理終了が決まっていたため、急ぎ見積りを作成・提出した後に、5月に2度の理事会で打ち合わせ。6月に臨時総会を開催するという非常にタイトなスケジュールで進みました。

2022年4月 お問合わせ・面談

2022年5月 理事会を開催（2回）

2022年6月 臨時総

2022年6月・7月 自主管理

2022年8月 SMUSIAスタート

■総会承認当日

入居者の皆様の関心度が高く、14 世帯中のうち 8 世帯の方が参加する臨時総会となり、次期管理会社はどこののか、SMUSIA とは一体どういったサービスなのか、今までの管理とはどう違うのか、など様々な質問がありました。

最終的には皆様から

「安価な金額で最適なサービス提供をしていただける！！」

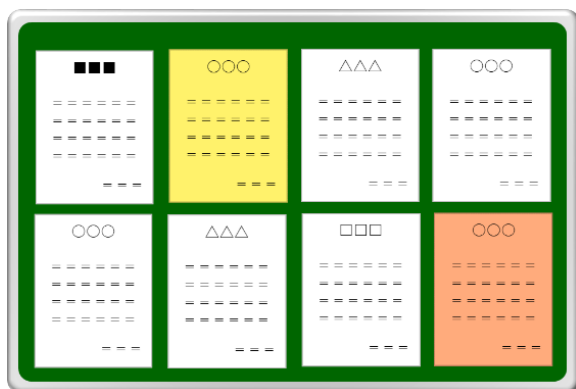
「アプリを使ってのお知らせをお待ちしています！！」

「これからの時代、アプリって必要ですね」

などご期待の言葉をいただき、満場一致で SMUSIA を選んでいただくこととなりました。

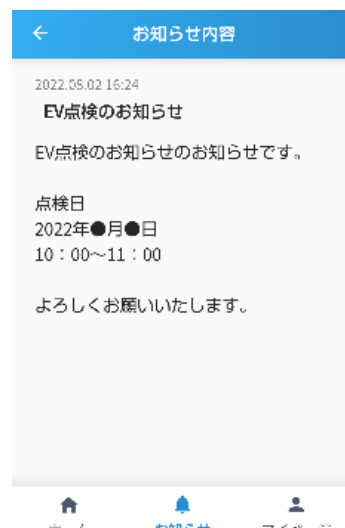
■2022 年 8 月 1 日管理開始

・ Before : 現地掲示板のイメージ



・ After : アプリによる各種通知

8月のカレンダー	
< 前月	8月
日	7/31
月	8/1
火	8/2
水	8/3
木	8/4
金	8/5
土	8/6
日	8/7
月	8/8
火	8/9



SMUSIA (スムシア) は、『小規模マンションに住む人が、しあわせに住めるサービスを提供する』を理念に掲げ、低価格で、かつ快適で安心して住めるマンションづくりを行っております。

SMUSIA 公式HP : <https://www.smusia.com/>

【当社概要】

- 社 名 : 株式会社穴吹ハウジングサービス
 - 本 社 : 〒760-0027 香川県高松市紺屋町 3-6 TEL/087-822-3110 FAX/087-822-8823
 - 設 立 : 1983 年 11 月 28 日
 - 資 本 金 : 1 億円
 - 代 表 者 : 代表取締役社長 新宮 章弘
 - 事業内容 : ・分譲マンション等の建物管理事業・賃貸仲介・賃貸管理事業・パーキング事業等
 - URL : <https://www.anabuki-housing.co.jp>
-

【本件に関するお問合せ先】

【高松本社】

〒760-0026 香川県高松市磨屋町 2-8 あなぶきセントラルビル 9F
あなぶきハウジングサービス
ハウジンググループ経営企画本部 ブランド・広報室 川西・濱野
TEL / 087-822-3110 FAX / 087-822-8823
E-mail kouhou@anabuki-housing.co.jp

【東京オフィス】〒105-0012 東京都港区芝大門 2 丁目 2-1 ACN 芝大門ビルディング 5 階
あなぶきハウジングサービス
東日本支社 小規模マンション管理支援事業部 松下・福田
TEL : (03) 6695-5555 / FAX : (03) 6777-0222
E-mail smusia@anabuki-housing.co.jp