

JS CSR 2017



## 編集方針

本報告書は、日本総合住生活株式会社が初めて発行するCSRレポートであり、当社と関わりのあるすべてのステークホルダーに対し、当社の社会的責任とそれに対する各種の取組み状況をご理解いただくことを目的とし、平成28年度の1年間に取り組んだ活動を報告書として取りまとめたものです。ステークホルダーの皆様に対して分かりやすい情報開示に努め、更なる対話の起点となるツールとしていきたいと考えています。次年度以降も継続して発行していく予定です。

## 報告期間

原則として平成28年度(平成28年4月1日～平成29年3月31日)までの活動を対象としています。また、必要に応じて報告期間前後の取組みも記載しています。

## 報告範囲

日本総合住生活株式会社の本社及び各支社・支店の活動

## 参考にしたガイドライン

環境報告ガイドライン2012(環境省)

## 対象読者

当社が管理する団地等の物件にお住まいの皆様、お取引先(UR都市機構、協力会社・仕入先)、従業員、行政、地域社会等、幅広いステークホルダーを対象としています。

## 発行日

平成29年12月

### 本報告書に対するお問い合わせ

日本総合住生活株式会社 総務部広報課  
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9  
TEL:03(3294)3381 FAX:03(3518)7582

# JS CSR 2017

## CONTENTS

- 01 編集方針
- 03 トップメッセージ
- 経営理念 ●品質・環境方針

## 05 特集 熊本地震対応

健軍団地における飲料水確保と給水設備の復旧

### Social

#### 社会に貢献する活動

- 07 地域社会貢献活動
- 13 お客様から信頼されるJSであるために
- 19 次世代育成支援
- 23 ダイバーシティの推進

## 29 FOCUS!!

技術開発と緊急事故受付の拠点「スクエアJS」

### Environment

#### 環境報告

- 31 環境マネジメント
- 33 地球温暖化への対策
- 34 資源の有効活用と廃棄物の適正処理
- 35 エコリフォームの推進

### Compliance/Information Security

#### コンプライアンス・情報セキュリティ

- 37 コンプライアンスの基本的な考え方
- 38 情報セキュリティの強化

- 39 事業概要
- 45 会社概要

## 長く社会に必要とされる会社であり続けるため ステークホルダーの皆様の期待に応え 団地に住まう人の「住生活の充実」に寄与します。

代表取締役社長  
廣兼 周一

当社は、集合住宅管理のパイオニアとして半世紀あまりにわたり、集合住宅にお住まいの皆様の安全・安心・快適な暮らしを支援するサービスと、社会ストックである集合住宅の資産価値の維持向上に努めてまいりました。その管理実績は、賃貸住宅・分譲住宅あわせて約100万戸に及びます。

設立から半世紀という時間の中で、当社を取り巻く経済・社会情勢は大きな変化を遂げています。設立当初は、高度経済成長期の増え続ける住宅ニーズに応じて急速に整備された集合住宅の生活基盤を支えることが当社の大きな責任でした。しかし現在では、「社会の少子高齢化」「建物の経年劣化」「地球環境への配慮」等、集合住宅の抱える問題は多様化し、当社の果たすべき社会的責任も増してきています。



当社は、社会を構成する企業市民として、従来取り組んできた安全管理その他の業務品質について一層の充実・強化を図りつつ、集合住宅の価値向上、高経年化した建物の再生、団地のコミュニティ活性化等、期待される役割を果たし、末永く地域社会から必要とされる会社でありたいと考えています。

当社は社会から信頼される企業として「コンプライアンス」をCSR活動の基盤とし、各事業所における自主的な取組みを活発化させています。また平成27年にダイバーシティ推進強化の方針を打ち出し、5ヵ年計画を策定して多様性を認め合う職場づくりを推進。社会貢献の分野でも、日の里ファームや多摩八角堂等、団地のコミュニティ活性化を目的とした新しい取組みが始まる等、平成28年度は当社のCSR推進に大きな手応えを感じた1年となりました。一方、環境保全においても「環境方針」に沿った具体的な目標を策定し、継続して事業活動における環境負荷の低減を図るとともに、新たな環境配慮技術・工法の開発にも努めております。

長く社会に必要とされる企業を目指し長期的視野を持ってCSRに取り組むために、先頭に立って当社の目指す方向性を示し続けることが、トップである私自身の責任であると考えています。そして従業員一人ひとりが、持続可能な社会づくりのための企画提案力を高めるとともに、原点に立ち返り、当社の設立理念や方針・方向性を理解した上で、自分の身近なところから積極的にCSRに関わってくれることを期待しています。

本報告書は、当社の社会的責任(CSR)に関する活動をまとめた初めての報告書となります。平成28年度までは環境活動のみを掲載した「環境報告書」を発行してまいりましたが、現在の社会情勢を踏まえ、平成29年度より当社のCSR活動全般をご報告する「JS CSR 2017」として発行していくこととしました。一人でも多くの方に一読いただき、忌憚のないご意見をお寄せいただけましたら幸いです。

### 経営理念

私たちはお客様の信頼をたいせつにします

団地生活の安全・安心・快適をサポートします

高い技術と高品質なサービスをスピーディに提供します

地球環境にやさしい社会の実現に貢献します

### 品質・環境方針

#### 基本方針

私たちは、集合住宅管理業務および請負工事業務等を通じてお客様のニーズを的確に把握し、お客様が『安全・安心・快適な住生活』を送ることができるよう、迅速(スピーディ)・丁寧(信頼)・確実(高い技術、高品質)なサービスを提供するとともに、地球環境にやさしい社会の実現に貢献することで、『お客様に喜ばれる』『いざというとき頼りになる』企業を目指します。

#### 行動指針

- 1 お客様からのご意見やご要望、社会的要請を真摯に受け止め、高い技術と高品質なサービスをご提供し、お客様の満足と信頼の向上を目指します。
- 2 環境負荷の低減、汚染の予防と資源の有効利用に努め持続可能な社会の形成に寄与します。
- 3 エネルギー使用量の削減、廃棄物の発生抑制や再利用、リサイクルの推進を実施し、地球温暖化防止、資源枯渇防止に努めます。
- 4 品質・環境に関する法規、条例、協定等を遵守します。
- 5 マネジメントシステムにおける取組を定期的に見直し、継続的に改善します。
- 6 当社に従事する従業員及び協力会社等に対して、この方針を周知徹底すると共に、一般の方にも公開します。

# 特集 熊本地震対応

## 健軍団地における飲料水確保と給水設備の復旧

平成28年4月14日と16日に発生した熊本地震では、さまざまなライフラインが途絶え被災者の皆様はとても困難な生活を強いられました。当社は、管理を請け負う各団地において災害時初期対応として給水面でのライフライン確保に努めました。本特集では、熊本市東区にある「健軍団地」における当社の災害復旧対応について詳しくご報告します。

4月14日

21:26

最初の地震発生(前震)  
震度7、マグニチュード6.5

《当社の対応①》

### 破損した給水施設の復旧

地震の揺れで高置水槽のタンク本体が破損し断水となりました。ポンプ室から高置水槽を経由しないで各住戸へ直接給水する仮復旧工事を緊急で実施しました。



高置水槽及び周辺配管破損状況

4月15日

06:26

健軍団地にて断水発生、URより修繕対応依頼(①)→JS:協力会社と出動準備

09:15

URより当面の飲料水確保の要請  
→JS:給水バック500袋を準備(②)

12:20

→JS:給水バックを積んだ車が出発

17:00

→JS:現地到着・作業開始

《当社の対応②》

### 非常用飲料水袋による飲料水の供給

当社に保管されていた非常用飲料水袋に福岡支社で飲料水を詰め、地震発生翌日の15日から18日にかけて現地に届けました。



非常用飲料水袋の供給

4月16日

01:25

二度目の地震発生(本震)  
震度7、マグニチュード7.3

《当社の対応③》

### URの防災備品及び食料の運搬

非常用飲料水袋の運搬とともに、URが保管していた各種の防災備品や非常食を運搬し、効率的に支援を実施しました。



UR防災備品等の運搬

4月16日

10:00

→JS:当初予定の復旧作業完了

11:00

URよりUR保管の防災備品・食料の運搬依頼(③)→JS:仮設トイレ設置の手配完了(④)

20:00

→JS:現地到着、防災備品・食料・給水バックを配布

《当社の対応④》

### 仮設給水装置の設置

断水に伴い、水洗トイレが使用できないことから、URより仮設トイレ設置の要請があり、健軍団地内に4基の仮設トイレを設置しました。



仮設給水装置の設置

4月18日

→JS:給水バックの配布を継続

4月19日

URより給水施設本格復旧工事の依頼  
→JS:4月21日からの工程で準備開始

4月20日以降

→JS:エレベーターホールガラス割れ養生/在宅住戸の仮復旧作業/既設ポンプ改修工事等

《当社の対応》

### 仮設給水装置の設置

地域全体が広域断水になったため、応急処置として受水槽に残った水を利用する仮設給水装置を設置しました。



仮設トイレの設置

《当社の対応④》

### 仮設トイレの設置

断水に伴い、水洗トイレが使用できないことから、URより仮設トイレ設置の要請があり、健軍団地内に4基の仮設トイレを設置しました。



団地の1室にて、泊まり込み作業

## TOPIC

### 給水施設復旧対応

健軍団地では、最初の地震で建物の屋上に設置してある高置水槽(FRP製)に亀裂が入り、給水不能となりました。当社はいち早く図面を確認し、配管の材質、口径、接続のための継手等、仮復旧に必要な材料を確保し、現地へ向かいました。現地の破損状況から、給水施設より高置水槽を経由せずに各住戸へ直接給水するためのバイパス管方式を選択し、仮復旧工事を進め給水可能な状態に復旧しました。その直後に起きた本震により、地域全体が広域断水となりましたが、受水槽に残っていた約96トンの水を、仮設給水装置(給水ヘッダー)を設置することにより雑用水として活用することができました。また、非常用飲料水袋は10リットル入りで15日に500袋、16日に200袋、18日に350袋を配布しました。その後も緊急事態に備え、首都圏各支店から福岡支社へ3,000袋を追加送付しました。協力会社とともに当社の「技術力」を発揮した迅速な対応ができたと考えています。この「技術力」と「経験」を次の世代へ確実に継承していくことが当社の重要な使命であると考えています。



ポンプ室内仮設配管工事



屋外配管工事

## VOICE - 社員の声 -

### 団地にお住まいの皆様へ最低限の「安心」を

災害という局面で言葉が適切ではないかもしれませんが、大地震に伴う初期対応や復旧工事に携われたことは、自分自身にとって得難い経験だったと思っています。対応として良かったと感じているのは、前震から24時間以内に現地へ給水バックをお届けできたことです。各避難所では給水やトイレ使用等で混雑ぶりが見取れたのですが、健軍団地ではこれといった混雑や混乱が見られませんでしたので、団地にお住まいの皆様へ最低限の安心を提供できたのではないかと考えています。



福岡支社 工事部設備課 日吉 哲也

## 熊本地震支援実績

《社員・協力会社従業員の派遣人数》

社員	職務		人数
	全体マネジメント要員	事務関係要員	
社員	事務関係要員	建築関係要員	計77名
	設備関係要員		
	事務関係要員		
協力会社	建築関係要員	設備関係要員	計72名
	事務関係要員		
	設備関係要員		

《物品の提供》

物品	提供数
給水バック	2,300袋
生活支援物品 布団、ガスコンロ、 照明器具	50セット

# Social 社会に貢献する活動

地域社会を構成する一員として、その存在が喜ばれる企業であるため  
ステークホルダーの皆様と良好な関係を築きながら、さまざまな活動を展開しています。



## 地域社会貢献活動

当社は、多様な人々が暮らす団地の管理会社として、地域社会とともに発展していくことを目指し、地域の皆様に喜んでいただける社会貢献活動を展開していきたいと考えています。

## 当社におけるCSR

当社におけるCSRとは、当社が事業を遂行するにあたって企業としての社会的責任及び社会貢献の観点から行う活動です。

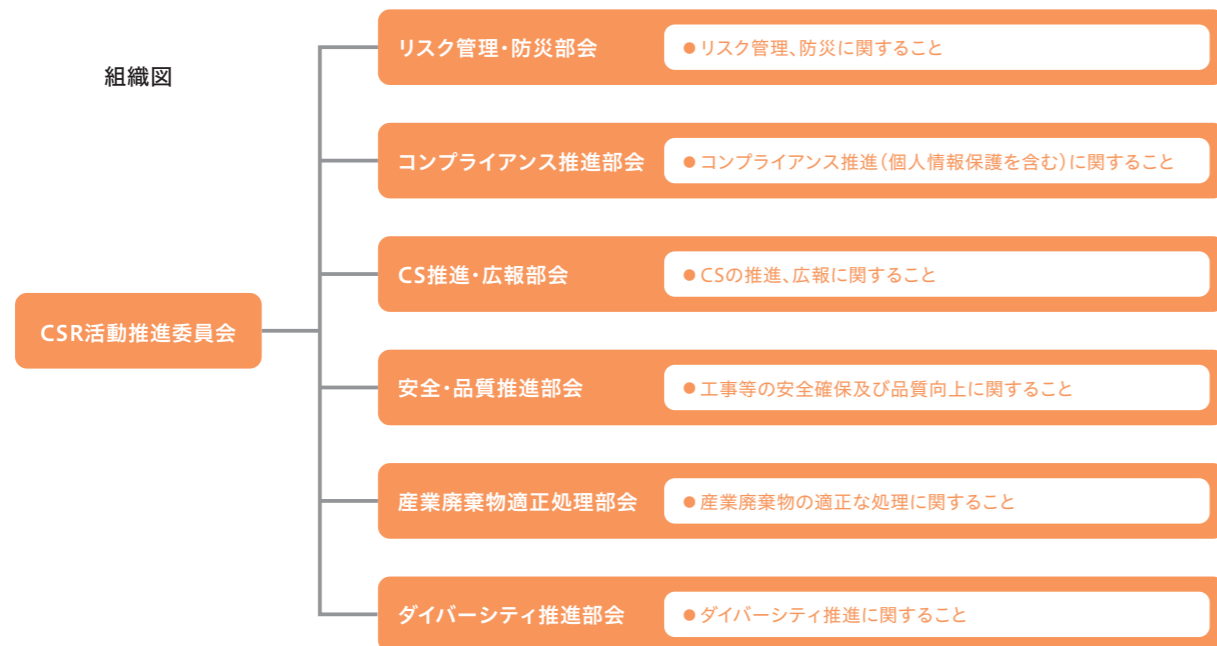
社会的責任は、人権を尊重し、関係法令、国際ルールを順守するとともに、高い倫理観をもって当社の事業を遂行することで果たしていきます。

社会貢献は、公共益に資する活動すべてを意味し、はじめから社会に資することを目的として行う直接的な社会貢献と、特定の事業を行うことが結果として社会貢献につながる間接的な社会貢献の両方を指します。

当社が行う直接的な社会貢献の代表的なものとして、「中学生を対象とした副読本読後感想文コンクール」や「大学寄付講座」「自治会活動への参加」等があります。事業として行っているものとしては「団地内清掃業務における83運動」や「ペーカリー事業」「団地内でのコンビニエンスストア経営」等があり、これらの活動も社会貢献につながっています。

また当社は、CSR活動の推進に係る重要事項を審議するため「CSR活動推進委員会」を設置し、委員会をとおして活動しています。

### 組織図



## コミュニティの拠点づくりと活動機会の創出

### セブン-イレブンJS美住一番街店

平成29年4月、当社がフランチャイズ経営する「セブン-イレブンJS美住一番街店」がオープンしました。団地にお住まいの方々等の「生活利便性を向上させる通常のコンビニサービス」だけでなく、「管理サービス窓口時間外における一部業務の提供」「防災・防犯拠点」「UR賃貸住宅のPR」等の役割を担い、更には「各種イベントの実施やイベント情報の掲示」「飲食スペースの設置」によるミクストコミュニティ形成の場を目指します。

また商品宅配サービスの「セブンミールサービス」や会員制生活サポートサービス「JSリリーフ」の会員募集等、質の高いサービスを提供しています。



自分らしさを自由に表現できる「DIY対応リノベーション賃貸住宅」

### 空き家活用事業

高経年分譲団地が抱える「建物の老朽化」「空き家の増加」「居住者の高齢化に伴うコミュニティの担い手不足」等、団地再生の課題に対応する一手法として、多様なニーズに合った空き家活用事業を行っています。

その第一弾として、平成29年4月、千葉海浜ニュータウンに立地する「稲毛海岸三丁目団地」において当社で購入、リノベーションした住宅を更にDIYで自分の好みの住まいに作り込める「DIY対応リノベーション賃貸住宅」の募集を開始しました。今後は若年層の入居促進のほか、移転や住戸交換等による低層階への高齢者の住み替え支援等も進めてまいります。



東京都東村山市にオープンした「セブン-イレブンJS美住一番街店」



地域コミュニティの活性化を目的とした「J Smile 多摩八角堂」

### J Smile 多摩八角堂

リフォームショールームとして活用していた多摩ニュータウン内の施設を、お客様に「見て」「使って」「楽しんで」いただける「地域コミュニティ活性化実験工房」として平成28年9月にリニューアル。地域にお住まいの方が運営する「moi bakery」は好評を得ており、広々としたコミュニティスペースは、イベント、ワークショップ等の交流の場として利用されています。

地域にキャンパスがある首都大学東京と地域企業の多摩信用金庫、京王電鉄やヤマト運輸、更に多摩市やUR都市機構等と連携し、新たな発想とアイデアの共有により、地域の活性化と魅力向上の拠点として、八角堂の更なる活用に取り組んでいます。

### 団地の農場「日の里ファーム」

平成28年4月、福岡県宗像市の「日の里団地」内にオープン。団地の空き地を農場として活用し、お住まいのお客様に野菜の栽培に参加していただくことで高齢者の生きがいをづくりや外出の機会づくりのお手伝いに取り組んでいます。

平成29年4月現在で日の里ファームクラブの会員は約50名。毎月の会員交流会により親睦を深めています。



「日の里ファーム」では採れたての野菜が大好評

ヤマトグループとの共催イベント「子どもお仕事体験」の様子



「JSあっぷるはうす」で楽しい時間を過ごす親子

### JSあっぷるはうす

新千里北町団地に子育て支援施設「JSあっぷるはうす」を、NPO法人「大阪国際文化協会(OIC)」と協働して、平成28年11月にオープンしました。

未就学児童とその保護者を対象に、集会所等を利用して知育玩具による遊び、絵本の読み聞かせ、体を使った遊びや歌、外国人スタッフによる異文化紹介等、子供の成長に必要な遊びと学習の場を提供しています。

### ヤマトグループとの連携

多摩ニュータウン内の団地に多摩市、UR都市機構、ヤマト運輸が連携してオープンしたコミュニティ型のサービスステーション「ネコサポステーション」において、当社も「JSリリーフ」等の生活支援サービスの紹介を行っています。各社の強みを相互に紹介、連携することでお住まいのお客様に質の高いサービスを提供しています。



### VOICE - 社員の声 -

スワンペーカーリーパトリア品川店 店長  
山下 明子

**障**がいもそれぞれの個性の一つと捉えています。スワンペーカーリーパトリア品川店では、働くスタッフ全員が、それぞれの個性を活かし、積極的に業務に取り組んでいます。障がいがある人も、スタッフ全員がこの店舗のために働き、店舗を支えていることを常にかけています。

## 当社運営のベーカリーショップで障がい者の雇用の創出と自立就労を支援

「スワンペーカーリー」は「障がいのある人もない人も、ともに働き、ともに生きていく社会の実現」というノーマライゼーションの理念を実現させるために、ヤマト運輸の特例子会社「株式会社スワン」が全国に展開するベーカリーショップです。当社はこの趣旨に賛同し、同社とフランチャイズ契約を結び、平成27年11月より「スワンペーカーリーパトリア品川店」をオープンし運営しています。

障がいを持つスタッフについては、その特性や本人の個性等を考慮し、パンの製造等、従事可能な業務を担当しています。店長や副店長は、障がい者・障がい者就労に関する研修・講習への参加等を通じて、知識を深め職場就労環境の向上に努めています。



障がいのある方もない方もともに働いています



## 子供たちの安全を見守る「83運動」を全国で展開

「83運動」とは、当社の「クリーンメイト(清掃員)」が団地近隣にある小・中学校に登下校する子供たちの安全を見守る取り組みです。小・中学校等で不審者等に対する防犯意識が高まっている中、長年団地の安全を見守ってきた当社としても、その経験を活かして何か子供たちのためにできないかと考え、平成20年からこの「83運動」を展開しています。

小・中学校の登下校の時間となる午前8時と午後3時に清掃箇所が通学路付近になるよう清掃予定を調整し、クリーンメイトが清掃活動の傍ら、子供たちを見かけたときは、「おはよう」「いってらっしゃい」「おかえり」等の声掛けを実施しています。



安全パトロール中のクリーンメイト



顔なじみの子供たちと朝夕2回あいさつを交わします

## 地域コミュニティ形成支援と生活環境の向上をサポート

地域のコミュニティ形成支援と豊かな生活環境づくりをお手伝いするさまざまな活動を行っています。団地にお住まいのお客様とコミュニケーションをとりながら、団地の魅力アップに取り組んでいます。



自治会主催のお祭りへの協賛



DIYワークショップ



防災訓練の様子



団地にお住まいのお客様等と協力して季節の花を植え、団地内をきれいな花の景色で満たす「花いっぱい運動」のほか、ワークショップ「花と緑の教室」では、団地内に植えられている樹木や花について解説、寄せ植え体験等を実施しています。

また、団地自治会や団地にお住まいのお客様が企画運営する団地祭りへの協賛や日頃から準備が大切な防災訓練の実施等、さまざまなイベントを行っています。一つひとつは小さな取り組みですが、この活動によって団地の価値向上に寄与し、地域全体のコミュニティ形成のお役に立ちたいと考えています。



花いっぱい運動



花と緑の教室

## お客様から信頼されるJSであるために

当社は、経営理念に掲げる「私たちはお客様の信頼をたいせつにします」という気持ちを従業員一人ひとりが共有・実践することで、お客様に満足いただけるサービスを追求しています。

## 住まいの不具合を気軽に相談できる「修繕相談会」の実施

団地の高齢化とともに、住居内の設備でも補修や交換を必要とするさまざまな不具合が出てきます。しかし、お客様からは、自分で費用負担をしなければならないのか、家主に負担してもらえるものなのかが分からず、なかなか修繕に踏み切れないという声が多く聞かれます。そのため、当社では、そうしたお悩みを抱える皆様が気軽に相談できる機会として、各支店で定期的に「修繕相談会」を開催しています。

相談会には修繕の技術を持つ従業員も複数出席し、軽微な補修や交換等で済むケースであれば、その場で対応できるようにしているほか、各種修繕用品や防災用品の展示販売も行っています。また近年では、電球の交換や高所の清掃等、高齢化によってご自身では困難になった作業を代わりにやってほしいというご要望も増えており、こうしたニーズにもお応えしています。



各地で「修繕相談会」を開催



団地内を清掃しながら安全を見守ります

## クリーンメイト(清掃員)による緊急時の対応力向上と安全点検

当社のクリーンメイトは、「団地内清掃点検業務」を通じて「木の枝が折れそう」「フェンスに穴が開いている」「側溝のふたが割れている」等、普段と異なる箇所を確認した場合「団地内危険箇所点検手帳」にメモを取り、速やかに管理サービス事務所へ報告を行うことで、団地内の安全を見守っています。

また、当社では熱中症による転倒等の緊急時にも対応できるよう、携帯型の小冊子「団地内緊急時対応マニュアル」を作成し、すべてのクリーンメイトに配布しています。更に、消防署が主催する救命講習会にも参加し、止血や心臓マッサージの仕方、AEDの操作方法等を学び、団地内で人命の危険を伴う事態が発生した際の対応力向上を図っています。



団地内緊急時対応マニュアル



救命講習会の様子

## 管理サービス事務所スタッフの「認知症サポーター養成講座」受講



「認知症サポーター養成講座」を受講するゆあ〜メイトの皆さん

高齢化に伴い認知症を患うお客様が増えていることから、当社では各団地の管理サービス事務所で働く「ゆあ〜メイト(窓口業務従事者)」に「認知症サポーター養成講座」を受講させ、一人ひとりが認知症に対する知識を深めて適切な対応ができるように努めています。

認知症の方に接する際の心構えを学び、介護をする方の気持ちを理解することで、団地内における安全の確保や住民同士の円滑なコミュニケーションの促進を図っています。





## 手すりの設置や段差の解消等 介護保険が活用できるリフォームのご提案



介護保険が活用できるアラカルトリフォーム例

高齢や事故、病気等の理由により介護が必要になった方のお住まいでは、手すりの設置や段差の解消、引き戸への変更等、住まいの中の危険を緩和し、安心・安全に暮らすためのリフォーム工事費用の一部について、介護保険から補助を受けられる制度があります。

当社は、各自治体の講習を受講し、介護保険を適用したリフォームを行う施工業者として認定を受けています。UR賃貸住宅にお住まいの方が、ケアマネージャー等の有資格者の助言に基づいて、バリアフリー化を目的に当社が施工業者となってリフォームを行う場合、最大20万円の工事費用の8割から9割が介護保険より補助されます。

また、この介護保険を活用したリフォーム内容は、退去時に原状回復が必要ないリフォーム工事としてご提案し、ご利用者の負担を更に軽減しています。

## 点検等業務によるリスクの未然回避

当社は「建築基準法に基づく法定点検」「お客様の事故等を未然に防ぐため建築、土木、造園、機械、電気分野ごとに行う安全点検」「大規模修繕工事実施時期等の判断材料として必要な損耗・劣化状況の進行度合いを点検する計画点検」等により建物の不具合によって発生するリスクを未然に防いでいます。

また、「自動火災報知設備、消火器、避難設備等の点検を行う消防点検」「給水施設の日常管理を行う給水施設管理」等により、ライフラインに係るリスクの早期発見、予防保全に努めています。

給水設備の点検



## 管理組合の皆様向けに防災支援 及び各種セミナー等を開催

半世紀を超える歴史を持つ団地管理のパイオニアとして、管理組合の皆様を対象としたさまざまな支援を行っています。

### 分譲マンションにおける セミナー等を通じたサポート

新たに管理組合役員になられたお客様等を対象に、マンション管理に係る法令、管理規約、最新の管理情報やさまざまなトラブルへの対応策等をご紹介するセミナーを4大都市圏において定期的に開催しています。

このセミナーは当社従業員や外部講師による講演、技術開発等を行う複合施設「スクエアJS」見学会の開催のほか、セミナー終了後に相談会を設けることで、あらためてお客様のご意見やご要望をお伺いする機会にもなっています。

また、分譲マンションが抱えるさまざまな課題の改善事例やマンション管理関連法令等の改正情報等をタイムリーかつ継続的に紹介する季刊情報誌の『JScm』や区分所有法、管理規約、計画修繕、長期修繕計画等を分かりやすく解説した書籍『マンション管理の常識(技術編・管理編)』を団地型分譲マンション管理の入門書としてご提供することで、自主的な管理組合運営をサポートしています。

### 分譲マンションの防災・減災支援

東日本大震災以降、万が一に備え「防災・減災」対策だけでなく、「自助と共助」の重要性を管理組合に認識していただけるよう、次のような取り組みを行っています。



当社制作の「マンション防災ガイド」と「安否確認カード」

- 災害時用の緊急備蓄品や資材の配備を強化(当社事務所等で保管)
- 災害への備えとしてお住まいのお客様に「マンション防災ガイド」を配付
- 発災時の安否確認や所在確認がスムーズに行えるようお住まいのお客様にマグネット式ステッカーを作成・配付
- 管理組合による組織的な防災活動のルールとなる「マンション防災マニュアル」作成の支援
- 前述のセミナーにおいて、分譲マンションに求められる防災・減災への取組みとともに、地震保険、防災用品、備蓄品等を紹介

これらに加え、平成28年度から全国にある当社支社・支店、協力工事店網に受託管理組合を加え、災害時用の緊急備蓄品を分散・網羅的に配備することにより、万が一の災害時に被災地で優先的に使用でき、また、被害のない地域からは被災地への融通も可能となるため、減災や共助に対する体制の強化が期待できると考えています。

今後は、防災計画の整備・更新、自主防災会の立ち上げ、防災訓練や安否確認等の支援にも注力していきます。

このような取組みにより、管理組合及び地域社会を巻き込んだコミュニティを更に活性化し、次の世代に住みつなげるマンション再生に向け、引き続き安全・安心・快適な暮らしが実現できるよう活動を継続していきます。

## 会員制生活サポートサービス「JSリリース」



「JSリリース」は、UR賃貸住宅や当社が管理する分譲マンションにお住まいのお客様を対象に、日常生活における「お困りごと」や「お悩み」等を解決し、「より快適な生活」を提供する会員制生活サポートサービスです。平成23年10月のサービス提供開始から5年半が経過し、会員数は約90,000(平成28年度末)、サービスご利用件数は平成28年度で14,000件超となりました。ハウスクリーニング、リフォーム、小修理(駆けつけ)、管球取替等のほか、引越、家事代行、介助サポート、食事の宅配、各種電話相談、防災用品の販売から旅行手配に至るまで、多種多様なサービスを電話一本でご案内しています。

## マンション管理の参考書 『マンション管理の常識』改訂版を発行

当社は、マンション管理組合の新任役員様向け参考書として、当社のノウハウが詰まった書籍『マンション管理の常識(技術編)』、『マンション管理の常識(管理編)』の2冊を発行し、役員の皆様に配付していますが、初版発行から数年が経過し、関連法令の改正や新たな課題等に対応する必要が出てきたことから、それぞれ内容を見直した改訂版を発行しました。



管理編では、「高経年化・高齢化に伴う新たな課題」をトピックとして追加し、合意形成のポイントや高齢者への対応をまとめている一方、技術編では「資産価値向上のための改修工事」を新設し、高齢化に対応した共用部のバリアフリー対応等、近年の団地事情に合わせた管理ノウハウを掲載しています。

## 長く住み続けられるマンション再生支援

高経年化した分譲マンションを再生する方法として、建替えをする方法と大規模な改修や修繕を行う方法があります。当社は、物理的な条件、法的な要件、市場的な問題を踏まえて専門的な立場からさまざまな提案を行い、活気のある分譲マンションに再生するための支援業務に取り組んでいます。

当社が管理する分譲マンションでは、お住まいのお客様の高齢化もあり、今の住まいに住み続けられないと困るお客様も多く、建替えか修繕かの合意形成が困難であることが課題となっています。そこで当社は、合意形成のための準備としてお住まいのお客様同士が顔を合わせる場を設けることから始め、コミュニティが分裂することなく、早期に意思決定や合意形成が行われるようにさまざまな支援に取り組んでいます。

その一つとして、管理組合役員様を対象とした「役員セミナー」を毎年開催し、当社従業員によるマンション再生についての基本的な考え方の説明のほか、外部講師として分譲マンション問題に詳しい弁護士や建替検討の支援を行うコンサルタント等を招き、マンション再生に関する幅広い情報提供を行っています。

大規模な改修工事にあたっては、共用部分についてはエントランスの改修、団地内のバリアフリー化やエレベーター設置の検討を提案していますが、今後は集会所等を改修して、コミュニティが活性化するような施設の誘致等にも積極的に取り組んでいきたいと考えています。

また、我が国では空き家問題が顕在化しています。全国の空き家数は平成25年現在820万戸、空き家率は13.5%に達し、現在も増加し続けています。高経年団地では居住者の高齢化と若年者層の減少が進んでいること、人口の都心回帰の傾向から、特に郊外の方譲マンションにおいては将来的な空き家の増加が懸念されます。

そこで当社では、試験的な取り組みとして平成29年4月から、千葉海浜ニュータウンに立地する「稲毛海岸三丁目団地」において空き家活用事業を開始しました。同事業では地域でまちづくり活動を行うNPOや管理組合と連携し、当社が購入した住宅の内装をお住まいになるお客様自らの好みに改修可能な「DIY対応リノベーション賃貸住宅」として活用することにより、空き家問題と若年者層等のニーズへの対応を目指しています。



ジェイヴェルデ江戸川橋

## オフィスビルから賃貸住宅へ用途転換した「ジェイヴェルデ江戸川橋」

平成28年2月に竣工した「ジェイヴェルデ江戸川橋」は、当社所有のオフィスビルを賃貸住宅としてコンバージョン(用途転換)した物件です。都心では、オフィスとして需要が高い地域への集約化が進むと同時に、交通の便の良い住宅へのニーズが依然として大きいことから、江戸川橋周辺では賃貸住宅の方が社会のニーズに応える物件になると判断し、住まいの管理会社としてこれまでに蓄積したノウハウを活かしたストック活用提案として、オフィスビルを賃貸住宅にするコンバージョンにチャレンジしました。

賃貸住宅としての管理のしやすさ、防災・防犯、清掃のしやすさ等、管理会社としてのノウハウが設計・プランニングの段階から取り入れられています。また、技術

的に難しいとされるオフィスビルから賃貸住宅へのコンバージョンを当社自身が経験したことにより、入居希望者がいないオフィスビルを持ち続けているのか悩んでいるオーナーの方に新しい価値を提案するためのモデルケースともなりました。

### プロジェクトの経緯

- 平成25年 8月 オフィスビル再活用の検討開始
- 平成26年 4月 賃貸住宅へコンバージョンの方針決定
- 5月 設計開始
- 平成27年 4月 コンバージョン工事開始
- 平成28年 2月 工事竣工
- 3月 入居者募集開始
- 11月 24戸全室に入居完了

### VOICE - ご利用者の声 -

**新** 築物件を探しておりましたが、建物の内装を新たにしたコンバージョン物件「ジェイヴェルデ江戸川橋」に会い、内覧で気に入ったので即入居を決めました。入居に際し、首都高速が近く騒音が室内に響くのではないかと不安でしたが、防音設備がしっかりしており、窓を閉めていると夜間も気になりません。

**賃** 賃物件として、生活する上で必要なスーパーや薬局、コンビニ等が徒歩5分以内にあるのでとても利便性が高いと思います。病院も徒歩圏内にたくさんあり便利です。なにより、駅が近く商店街も賑やかなので、住んでいて安心します。住まいの機能としても、この広さで水廻りがすべて独立しているのは、とても快適です。

## 次世代育成支援

当社は、住まいを次世代へ住みつなぐための管理・修繕を担う企業として、次世代を担う子供たちの健やかな成長をサポートする「次世代育成」にも力を入れています。

最新版の『考えよう！わたしたちの快適な住まい』  
単なる情報提供ではなく、自分たちで考えることを促す編集



### 中学校の技術・家庭科副読本『考えよう！わたしたちの快適な住まい』

当社は、平成8年度より中学校の技術・家庭科の授業で活用できる副読本『考えよう！わたしたちの快適な住まい』を制作しています。平成28年度は1,000校を超える中学校に約17万5,000部を配布しました。この副読本では、デザインや間取りの意味、施設や設備の仕組みと役割、安全性や環境配慮等、住まいに関するさまざまな情報が記載され、中学生が快適な住まいとは何かを自ら考えるきっかけとなるような情報提供を行っています。

また、配布とあわせて読后感想文のコンクールも実施。応募者数は第1回の1,429作品から年々右肩上がりで増え、第21回を迎えた平成28年度は、7,508作品の応募がありました。応募者数の増加は、副読本が長年にわたって活用され、教育現場で定着してきたことを示すものであると考えています。

今後も、中学生が自ら考える力を育む機会を提供し、住まいに関する学びの一助となるよう、この取組みを継続していきます。

中学校の生徒に対して職業講演を実施



### 小・中学生への職場体験・職業講演を通じて将来の職業選択を考えるきっかけづくり

地域貢献活動の一環として、当社が管理を行っている団地の近隣にある中学校を対象に職場体験や職業講演を実施しています。これらの活動は、子供たちが将来、さまざまな職業の中から自分に合った仕事を選ぶきっかけを提供したいという想いから始まりました。

#### 中学生を対象にした職業講演

職業講演では、各学校からの要望を受け、各支店の有志が建築の知識や建物管理の重要性等を講演形式で紹介しています。

#### 小・中学生職場体験学習

主に団地内の落ち葉清掃やマンション共用部分の掃き・拭き掃除等の清掃業務を体験してもらいます。空き家の補修工事が行われている期間と重なる場合には、実際の補修工事を体験することもあります。

平成28年度は、小・中学校と特別支援学校を合わせた15校から116名を受け入れました。

内装の体験も実施



実際に団地周辺を歩き、課題を抽出

### 「住生活のデザインとストック再生」をテーマにした寄付講座を早稲田大学にて開講

高度経済成長が進んだ昭和40年代、50年代には、当時の旺盛な住宅ニーズに応えるため日本全国に大規模な郊外型の団地が建てられました。それから約50年、私たちの生活や住まいに対する意識の変化とともに、高経年化した団地は現代の住宅ニーズに合わなくなった部分も多く、その巨大なストックを再生して有効活用することが社会的な課題となっています。

当社は、UR都市機構や江東区と協働し、平成28年4月から7月まで、早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科に寄付講座として「住生活のデザインとストック再生」を開講しました。建築学を学ぶ学生を中心に43名が受講し、現代社会において、団地が生き生きとした生きがいを感じられる住まいであり、地域から愛されるコミュニティであるためにどのように団地を再生していくべきかを学生の皆さんとともに考えました。

平成29年度以降も継続的に実施し、建築だけでなく社会的な側面を含んだカリキュラムの提供を通じて、大学における教育研究の充実に貢献していきたいと考えています。



学生による説明の様子





先生方による審査風景

## 「リノベーションコンペティション」 JWU×HOSEI×JS

魅力ある団地の再生を実現していくため、平成26年度より、団地のリノベーションアイデアを学生たちから募る「リノベーションコンペティション」を開催しています。第3回となった平成28年度のコンペでは、日本女子大学と法政大学の皆さんに参加いただき、「永く住み続けられるUR賃貸住宅のリノベーション」をテーマとして、実在するUR賃貸住宅「サンラフレ百合ヶ丘」の1室をモチーフに設計プランを募りました。

数多くの個性的な作品が寄せられた中から、法政大学大学院修士1年生・間宮苗子さんの「家族の間のゆるい境界」が最優秀賞に選ばれました。最優秀賞の作品

### VOICE - 社員受賞者の声 -

北多摩支店工事課  
飯島 瑞 (平成28年度入社)

このコンペは、学生には縁のない「施工性の高い設計」が求められていて、これを逃したらこんな機会は二度とないと思っ学生時代に応募しました。学生の私は自分なりに熟考し現実的な設計をしようとしていたが落選。その後JS社員になって優秀賞を受賞したことで、仕事で学んだ知識を活かした「施工性の高い設計」に、学生の頃より近づけた気がします。

は、その設計に基づいて実際に「サンラフレ百合ヶ丘」の1室をリノベーション。平成29年3月に竣工しました。また、今年度は予算制限を設けた上で、当社の若手社員からもアイデアを募集し、学生作品とは別に各種の表彰を行いました。

## 建築・電気・機械技術を学ぶ学生に 実際の現場を見学できる機会を提供

当社は、大学等で建築・電気・機械関連の技術を学んでいる学生を対象に、実際の現場を見ることが出来る見学会を実施しています。これは、日本経団連が掲げる「就業体験としてのインターンシップ」という方針を受けて推進している取組みで、現場や研究施設等の見学を通じて、学生の皆さんに実際の仕事を知ってもらうことを目的としています。

見学を受け入れているのは、当社の研究施設である「スクエアJS」や当社が施工を担う団地の大規模修繕工事の現場で、お住まいのお客様への配慮として、低騒音・低振動で工事ができる施工技術や自社開発製品の紹介等を行っています。実際の修繕工事の現場見学では、外壁の亀裂補修の作業風景や安全面での配慮等を間近に見ることができます。

平成28年度は14回実施し、274名の見学を受け入れました。また、オフィスから住宅にコンバージョンした「ジェイヴェルデ江戸川橋」でも大学生を招いた見学会を実施し、コンバージョンのポイント等を紹介しました。



実際に当社の技術開発の現場を見学

## 若手世代の職人へ技術継承を図るため 「スクエアJS」等で職人教育を実施



仮設足場の組立・解体の実習

団塊世代の定年退職等で、ベテラン職人が培ってきた技術とノウハウをいかに若手の職人たちに伝えていくのが大きな課題となっています。特に小規模の協力は、若手の教育に時間を割く余裕がないところも多く、技術継承が難しい状況にあります。当社はこうした課題を解決するため、当社従業員及び協力会社の若手職人を対象に、当社の技術研究施設がある「スクエアJS」を活用した職人教育を行っています。平成28年度は、当社93名、協力会社198名、合計291名の若き職人たちが職人教育に参加しました。

教育の主な目的は、修繕等の工事を誰が請け負ってもUR都市機構の品質基準に沿った品質レベルで施工できるようにすることです。また数多くの会社から職人が一堂に会するため、お互いの技術や経験を語り合う情報交換の場としても貴重な機会を提供しています。

平成28年度には、実技教育をより充実させるため、「スクエアJS」に職人教育用の新棟を建てることを決めました。将来的には、公的機関より訓練校の認定を受けて、広く一般に教育機会を提供していきたいと考えています。



協力会社の職人も研修に参加

## ダイバーシティの推進

当社に働くすべての人が性別や年齢、障がいの有無、雇用形態等にかかわらず、やりがいを持って生き活きと働ける就業環境の形成を進めています。

### 社会の一員として社会的責任を果たす ダイバーシティ推進の取組み

#### ■ スタートは、社長のコミットメント ■

平成27年7月、社長が「当社に働くすべての人がやりがいを持って生き活きと働く組織を目指して!」と題したコミットメントを社内へ発信し、当社のダイバーシティ推進の取組みがスタートしました。

#### ■ 「ダイバーシティ推進部会」の設置 ■

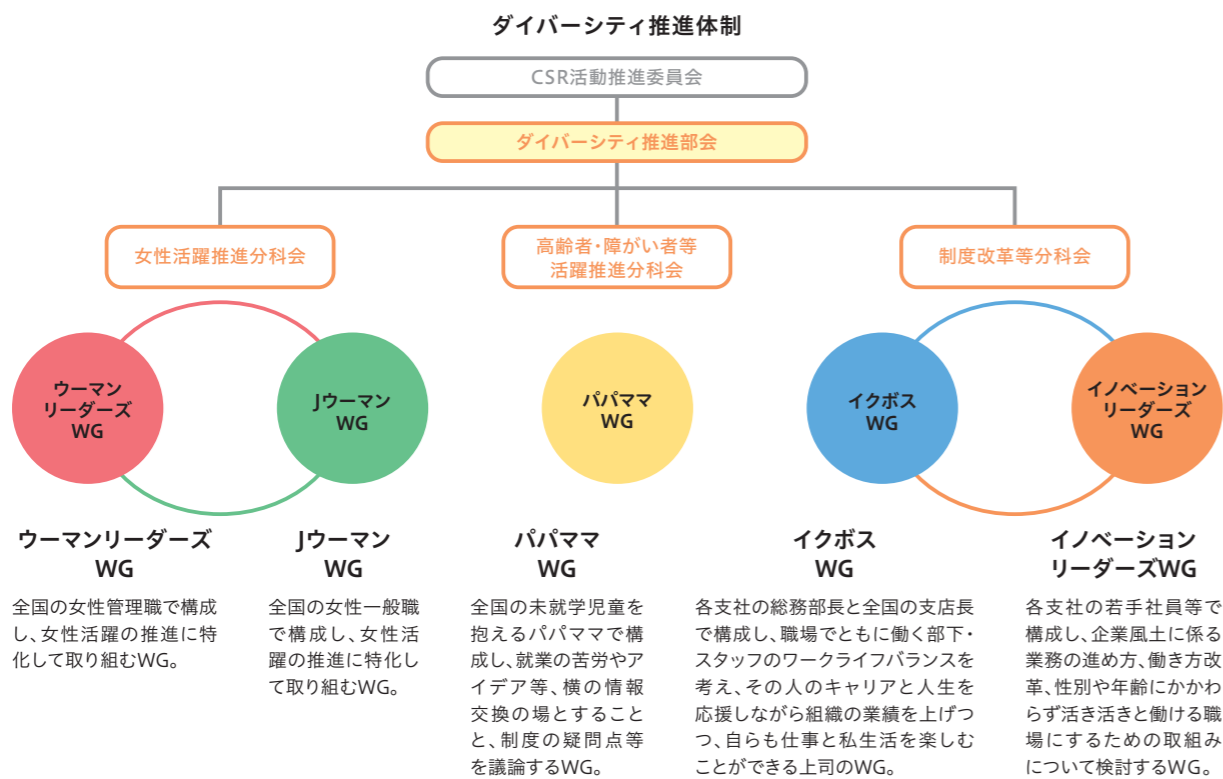
CSR活動推進委員会内にダイバーシティ推進部会を設置。部会では、まず「ダイバーシティ推進に向けて

(取組方針)」(平成28年4月1日から平成33年3月31日までを実行期間とする5カ年計画)を策定し、更に、現場からダイバーシティを推進すべく五つのワーキンググループを設置。「全員参加」の掛け声のもと、当社に働くすべての人を対象に取り組んでいます。

※5カ年計画の主な内容

- ・女性活躍の推進
- ・高齢者、障がい者、雇用形態にかかわらずの社員の活躍推進
- ・ワークライフバランスの実践

※ダイバーシティ推進体制 下図参照



## 平成28年度の主な取組み

平成28年度は「女性活躍推進」と「ワークライフバランスの実践」の二つのテーマについて、実現を加速すべく重点的に取り組むこととしました。



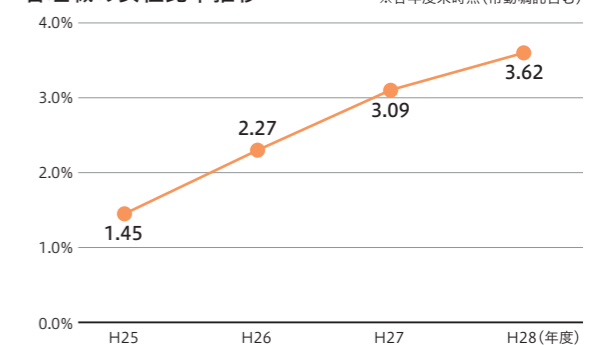
【社内啓発用ポスターの作成】

ダイバーシティ推進に従業員一人ひとりが自分のこととして取り組むため、支社・支店の事務所に掲示しています。

## 女性活躍の推進

女性活躍を推進するということは、新しい価値の創造、人的資源の最大限の活用、社内風土の変化による生産性の向上等「女性が活躍できる会社であれば、男性も活躍できる会社になる」という考えのもと、今後ダイバーシティ推進の活動を広げていくベースの一つとして注力しており、女性の新卒採用の強化、配置拡大、育成、登用に取り組みました。

管理職の女性比率推移



※各年度末時点(常勤嘱託含む)  
平成30年度目標の4%達成に向け、順調に増加しています。

■ 女性活躍推進法に基づく行動計画を作成し、社内外に公表 ■

採用する従業員における女性の割合が少ないという課題を解決し、女性が活躍できる雇用環境の整備を行うため、平成28年4月1日から平成33年3月31日までを計画期間とする「新卒採用従業員における女性の占める割合は40%以上を目指す」という行動計画を作成し社内外に公表しました。

■ 女性活躍に係る活動の中心となるべくウーマンリーダーズワーキングの取組み ■

当ワーキングでは、まず右のとおり「ウーマンリーダーズワーキング宣言」をし、活動を開始、メンバーの意気込みを周知し、理解と協力を求めました。

各職場では、性別にかかわらず色々な経験を積むことができるような仕事の割り振り等を進めました。

当ワーキングは、全国の女性管理職23名（平成29年1月現在）で構成。平成28年度は全5回のワーキングを開催しました。そもそもダイバーシティとは何か、女性活躍とは何か、どのようにしたら女性たちが活躍できるか等、議論を深め、女性自身や職場の意識改革に努めました。



【管理職と一般職の合同ワーキングも開催】立場の違いを超えた議論を行い、キャリアアップ等の意識向上を図りました。

ウーマンリーダーズワーキング宣言

私たちは、ダイバーシティの推進とりわけ女性が活躍できる職場風土にするため、次のとおり取り組んでまいります。

私たちは、子育て中の人もあります。介護が目前の人もあります。これから結婚、出産しようとする人もいます。これから趣味のひとつもしたいと思っている人もいます。まだまだやりたい仕事がたくさんある人もいます。男性と同じにはできないこともあるかもしれませんが、でも私たちにしかできないこともあると思います。

- こんな私たちだからこそ、自らイクボス<sup>※1</sup>となり、ワーク・ライフ・バランス<sup>※2</sup>を実践します。
- 女性目線による新しい価値の創造、イノベーション<sup>※3</sup>実現のため、一歩前に一言提言を心がけます。
- 男女共に生き活きと働ける職場にするための足掛かりとして女性活躍推進について、先頭に立って、素敵に輝いて、賢くしなやかに活動します。

※1 イクボス：部下の仕事と生活の両立に目を配り、キャリア形成を応援し、働き方を変え業績も上げる上司  
 ※2 ワーク・ライフ・バランス：仕事と生活の調和。業務の効率化を図り勤務時間内に成果を出すとともに私生活も充実  
 ※3 イノベーション：新しいアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造

「あいち女性輝きカンパニー」認証取得



※「あいち女性輝きカンパニー」とは、トップの意識表明や女性の管理職登用、仕事と家庭の両立支援など、女性の活躍促進に向けての取組を行っている企業として愛知県が認証した企業です。（愛知県HPより）

## ワークライフバランスの実践

当社で働くすべての人の活躍のためには、出産や育児、介護といったライフイベントを考慮した働き方へ改革していく必要があります。仕事と生活の調和を保つための第一歩として時間外勤務の削減を進め、就業時間外は育児や介護、身体のリフレッシュ、自己研鑽等に有効活用してもらおうことを目指しています。

### ■ イクボスワーキングの取組み ■

平成28年度は、従業員一人ひとりが時間外勤務時間を対前年度比10%削減することを目標に取り組みまし



イノベーションリーダーズワーキングの様子

た。この働き方改革の一翼を担うのがイクボス<sup>※</sup>ワーキングのメンバーです。8月と10月に開催したワーキングでは、各支社・支店での取組みや工夫等、今後の活動の参考になる事例を多数共有できました。

※「イクボス」とは、職場でともに働く部下・スタッフのワークライフバランス(仕事と生活の両立)を考え、その人のキャリアと人生を応援しながら、組織の業績も上げつつ、自らが仕事と私生活を楽しむことができる上司(経営者・管理職)のことを指します(対象は男性管理職に限らず、増えるであろう女性管理職も含まれます)。(NPO法人ファザーリング・ジャパンが提唱したもの)

### ■ イノベーションリーダーズワーキングの取組み ■

全国の若手社員34名(平成29年1月現在)で構成するイノベーションリーダーズワーキングでも、イクボスワーキングメンバーとタイアップして、職場でできる働き方改革や業務改善に取り組みました。



イクボスワーキングの様子

## 新春ワークライフバランス川柳

イクボスワーキングメンバーからの「楽しみながら時間外勤務削減の取組みができないか」という提案をヒントにして、あらためて仕事と生活の調和について考えていくことを目的に、「新春ワークライフバランス川柳」を募集しました。

合計276作品の応募があり、厳正な審査の結果、社長賞2作品、会長賞2作品、役員賞9作品、佳作17作品が選定されました。



社長賞

子の寝顔 早く帰れば この笑顔  
ノ一残業 自分磨きで 若返る♪

(名古屋支社 T)

(名古屋支社 M)



会長賞

減らしたい 夫婦喧嘩と 時間外  
五時からは ほうきをマイクに 持ち替えて

(東京支社 K)

(大阪支社 W)



番外編

時間外 やめられないパパ 意気地(育児)なし

(本社 Y)

## 育児に係る人事制度一覧

時期	制度	内容
妊娠中	妊娠中の勤務の特例	1日1時間以内の遅刻又は早退
	健康診査及び保健指導の時間配慮	1回につき半日を限度として遅刻又は早退 妊娠23週まで 4週間に1回 妊娠24週から35週まで 2週間に1回 妊娠36週から出産まで 1週間に1回
	医師等の指示による時間配慮	1回につき半日を限度として遅刻又は早退
	積立年次有給休暇	最大20日の休暇(1年度において5日を上限、1日につき2回を限度に時間単位の取得が可能)
出産	特別休暇	出産予定日以前6週間(多胎妊娠の場合にあっては、14週間)及び出産日後8週間
	配偶者の特別休暇	5日以内の休暇
	ホームヘルプ(出産・育児に伴う家事援助)	ホームヘルパーの雇用料金の半額を補助
～産後1年	出産祝金	会員又は会員の配偶者が分娩したときに給付
	育児時間	勤務時間中に1日2回、1日30分以内の時間配慮(育児短時間勤務と併用可)
～産後3年	健康診査及び保健指導の時間配慮	1回につき半日を限度として遅刻又は早退
	育児休業	休業申出に係る子の3歳の誕生日の前日までの休業(父母が重複して育児休業を取得する場合はこれと異なる) ※1回に限り繰下げ変更可(ただし子の3歳の誕生日前日まで)
	育児休業者サポートプログラム「wiwiw」	育児生活を豊かにするインターネットプログラム(ビジネススキルアップ講座、ライフスタイルアップ講座、職場復帰に役立つインフォメーション、育児休業者同士等の情報交換)
～小学校就学の始期	所定労働時間を超えて勤務しない措置	時間外勤務を命ぜられない
	育児時間	始業時から30分の時間配慮(育児短時間勤務と併用可)
	時間外勤務の制限	時間外勤務を1ヵ月について24時間、1年について150時間以内に制限
	深夜勤務の制限	午後10時から午前5時までの間の勤務をさせない
～小学校就学4年始期	看護休暇	1年間(4月1日から翌年3月31日まで)に5日(2人以上の場合は10日)を限度とする 1日又は半日の単位で取得可
	短時間勤務	午前9時～午後4時又は午前10時～午後5時の勤務
	育児時間	始業時から又は終業時に30分単位で1日1時間以内の時間配慮(育児短時間勤務と併用不可)
～中学校就学の始期	積立年次有給休暇	最大20日の休暇(1年度において5日を上限、1日につき2回を限度に時間単位の取得が可能)
	土曜日勤務特例措置	通常の土曜日営業参加者から除外、又は勤務回数を制限する土曜日勤務の特例措置(4週に1回、又は8週に1回のローテーションに設定可)
40歳未満	従業員再雇用制度 「育児を理由に退職した者を従業員として再雇用する制度について」	育児を理由に退職した従業員を従業員として再雇用(当初3ヵ月間は4号嘱託とし、その後従業員に登用)
50歳未満	嘱託再雇用制度 「育児を理由に退職した者の再雇用について」	育児を理由に退職した従業員を常勤嘱託(4号嘱託)として再雇用

## 介護に係る人事制度一覧

対象	制度	内容
要介護状態 <sup>※1</sup> にある対象家族 <sup>※2</sup> を介護する従業員	介護休業	対象家族1人につき通算185日の範囲内(休業開始予定日から起算して185日を経過する日)で介護休業を取得することができる ※対象家族1人につき、3回を上限とし分散取得することができる
	介護短時間勤務	午前10時～午後5時25分、午前9時～午後4時25分又は午前9時30分～午後4時55分の勤務に短縮することができる
	介護のための時間外勤務の制限	時間外勤務を1ヵ月について24時間、1年について150時間以内に制限
	介護のための深夜勤務の制限	午後10時から午前5時までの勤務をさせない
積立年次有給休暇	介護休暇	1年間(4月1日から翌年3月31日まで)において、5日(2人以上の場合は10日)を限度とする 1日又は半日の単位で取得可
	積立年次有給休暇	最大20日の休暇(1年度において5日を上限、1日につき2回を限度に時間単位の取得が可能)
ホームヘルプ(介護に伴う家事援助)	ホームヘルパーの雇用料金の半額を補助	

※1 要介護状態…負傷、疾病又は身体上若しくは精神上の障害により、2週間以上にわたり常時介護を必要とする状態をいう  
※2 対象家族…イ 配偶者(婚姻の届け出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。以下同じ)、ロ 父母、ハ 子、ニ 配偶者の父母、ホ 祖父母、ヘ 兄弟姉妹及び孫

# FOCUS!!

## 技術開発と緊急事故受付の拠点

# スクエアJS

埼玉県さいたま市にある「スクエアJS」は、新しい工法や製品を生み出す当社の技術開発における中心的存在であると同時に、24時間365日お客様からの緊急連絡を受け付ける「緊急事故受付センター」の機能を併せ持った、創造と安心のための拠点です。



「スクエアJS」は、団地にお住まいのお客様が安心かつ快適にお過ごしいただけるよう、新たな工法や製品を開発し、現代の住宅ニーズに合ったリフォームや改修のご提案を行っています。

本館では、修繕技術の開発及び居住環境の検査・研究を行っています。本館南側に併設されたストック技術提案館は、開発した製品や工法の展示を行っているほか、お客様に対してさまざまなストック技術のご提案を行っています。その横にあるストック技術実験館では、実際の住戸モデルを使って、さまざまな技術や製品の試験と評価を行っています。平成24年に新設されたストック技術実修館は、当社及び協力会社の職人が集合住宅の維持管理に必要なとされる技術を身に付けるための研修等を実施しています。

また本館4階には、「緊急事故受付センター」があり、水漏れや停電等、住宅に関する不具合のお問い合わせを24時間365日体制で受け付けています。

### 「スクエアJS」の成り立ち

- 昭和41年 草加松原団地に「理化学試験室」開設
- 昭和48年 東京都清瀬市に移転し「水処理技術センター」に名称変更
- 昭和52年 「環境技術センター」に名称変更
- 昭和61年 東京都神田に「技術開発センター」開設
- 平成7年 さいたま市(旧浦和市)に実験棟開設
- 平成17年 「技術開発研究所」に名称変更
- 平成18年 さいたま市に「スクエアJS」を開設し、研究開発機能を集約
- 平成24年 「ストック技術実験館」「ストック技術提案館」開設

SQUARE

SAFETY = 安全(安全・安心・快適をサポートします)

QUALITY = 品質(高品質なサービスを提供します)

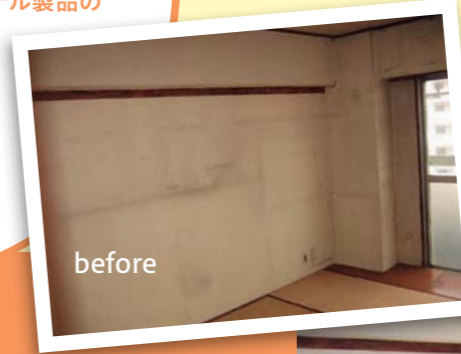
RELIANCE = 信頼(お客様の信頼を大切にします)

広場

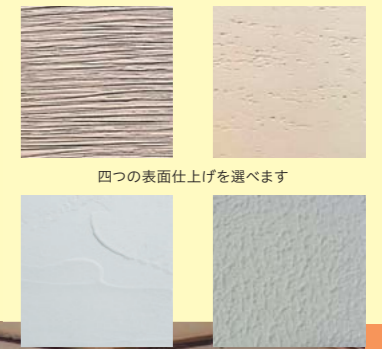
# 住まいの質向上をぜひ提案します。

団地の暮らしをしつかりサポート

当社の特徴である  
団地管理の知識とノウハウを活かして、  
「スクエアJS」で開発されたオリジナル製品の  
一部をご紹介します。



before



四つの表面仕上げを選べます

《環境にやさしい製品》

## リフォーム用エコ塗料

団地の内装リフォーム等で使用される調湿と脱臭機能に優れた塗料です。既存のビニルクロスの上から施工できるため、ビニルクロスを剥がす必要がなく、施工時の廃棄物削減に貢献します。調湿と脱臭機能に優れたゼオライトと珪藻土により快適な室内環境を保ち、最大6回まで重ね塗りが可能で、調湿・脱臭機能を回復させることができます。

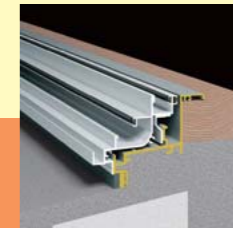


after

《高齢者にやさしい技術》

## GRAF(グラフ)工法

「GRAF工法」は、アルミサッシをリニューアルする際に接ぎ木のように新しい下枠を取り付けても窓枠の段差を発生させない画期的な工法です。工法名のGRAFは、「接ぎ木」を意味する「Grafting」に由来しています。騒音や粉じんを抑制する効果があるほか、従来工法より有効開口を大きくとれるので採光性も良く、工事期間も半日で済む等、さまざまなメリットがあります。



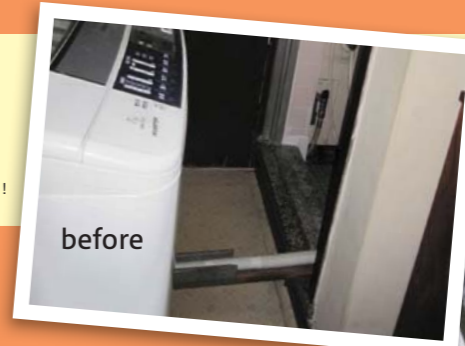
既設のレール上に新枠を被せても段差が発生しません



《居住環境を向上させる製品》

## 洗濯機用サイホン排出管システム

昭和40年代頃に建てられた団地では、洗濯機用の配管がなく、ホースを浴室に跨がせて排水する仕様のお部屋が数多く残っています。この「サイホン排出管システム」は、床の上に露出していた排水ホースをサイホン排出管につなげることで床下に収めることができ、ホースの老朽化やつまづき等による水漏れの心配をなくします。排水を流すための勾配は不要で、洗濯機置き場の状況ごとに最適な施工が可能です。



before

床に露出したホースは水漏れの危険が！



after

床下に配水管を通すので安全・安心



# Environmet 環境報告

事業における環境負荷低減を図るとともに、環境にやさしい暮らし方の知識やサービスの提供を通じて、地球規模の課題である環境問題の解決に貢献します。

## 環境マネジメント

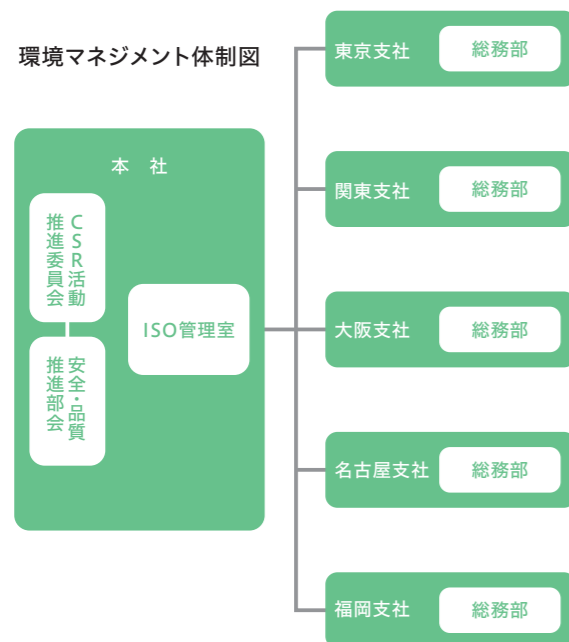
当社は、環境ISO (ISO14001)と品質ISO (ISO9001)の2015年版に対応した統合ISOマネジメントシステムを運用することで、お客様のニーズと期待を的確に把握し、想定されるリスクへの対応の強化を図っております。また、環境配慮活動や品質向上に取り組むことで、社会やお客様の期待にスピーディにお応えするとともに、美しくかけがえのない自然環境を守ります。

### ■ マネジメント体制 ■

当社の統合マネジメントシステムは、本社のISO管理室が各支社の運用状況を、各支社の総務部が各支店の運用状況を把握することにより、運用状況を全社規模で的確に把握しています。

また、本社ではCSR活動推進委員会、安全・品質推進部会、ワーキンググループ会議を開催し、システム見直しや環境目標の策定、目標に対する半期ごとの進捗確認等を行っています。

環境マネジメント体制図



### ■ 外部審査 ■

当社は、一般財団法人ベターリビングによる外部審査を受け、統合マネジメントシステムを認証取得しています。平成29年度のサーベイランス及び移行審査において、多くのマネジメントシステム充実事項をいただきました。また、指摘された項目については、改善の機会と受け止めて、着実に対応しています。

### ■ 環境法規制の遵守状況 ■

各部署で関連する法規制を遵守しながら業務を遂行し、その遵守状況を定期的に評価しています。平成29年度の遵守評価の結果、環境法規制に対する違反はありませんでした。

### ■ 内部監査 ■

平成26年度より、2年1サイクルで実施する輪番制を導入することにより、対象部署を全体の1/2に削減し、現場の負荷軽減、監査精度の向上を図るとともに、環境マネジメントシステムの運用状況の確認と改善に向けた提案を導き出す監査を進めています。

また、2015年版に対応した統合ISOマネジメントシステム運用にあたり、内部監査員に対し2015年版対応の研修を実施し、549名が受講終了しています。今後も、2015年版対応の内部監査員を養成していきます。

### ■ 環境目標 ■

平成28年度は、環境配慮工事の促進等、当社の事業活動に即したテーマを、環境目標として運用しています。一部、達成できなかった環境目標は平成29年度も継続して取り組んでいます。

平成28年度 主な環境目標

取組みテーマ	目標	平成28年度目標	平成28年度実績	達成状況	平成29年度目標値
環境配慮工事の促進	団地内の住生活環境向上のため、発見した危険箇所の工事提案を行う	9,242件以上	9,318件 達成率100.8%		各支社・支店 平成28年度 工事受注件数以上
環境配慮工事の促進	環境に配慮した材料、工法を採用した定額制リフォームを受注する	定額制 スケルトン工事 16件以上	定額制 スケルトン工事 15件		定額制 スケルトン工事 15件以上
環境配慮商品・工法の開発	市場ニーズに対応し、当社開発品・技術の採用件数の拡大を図る	新規開発商品 2件以上	新規開発商品 3件		新規開発商品 2件以上を市場へ投入
産業廃棄物の分別	工事で発生する産業廃棄物の分別を徹底し、混載率の低減を図る ※コンクリートガラ、アスコンガラ除く	26.9%以下	29.2%		平成29年度より 維持管理項目へ移行

### ■ 維持管理項目 ■

全社が対象の維持管理項目の「電気エネルギーの節約」「OA用紙の節約」「ガソリンの節約(燃費)」は、平成24年度実績を現状レベルとして維持する管理を行いました。その結果、平成28年度はOA用紙は安全大会資料の作成等で約1%増加しましたが、他の2項目は平成24年度実績よりも削減、もしくは向上することができました。

維持管理項目	平成24年度実績 (維持管理レベル)	平成27年度実績	平成28年度実績	平成29年度維持管理
電気エネルギーの節約	3,604千kWh	3,171千kWh	3,219千kWh	平成24年度実績のレベルを維持
OA用紙の節約	40,753千枚	39,828千枚	41,367千枚	使用量の低減に努める
ガソリンの節約(燃費)	10.95km/ℓ	11.98km/ℓ	12.50km/ℓ	維持管理項目から除外(※)

※燃費が向上していることから維持管理項目から除外します。

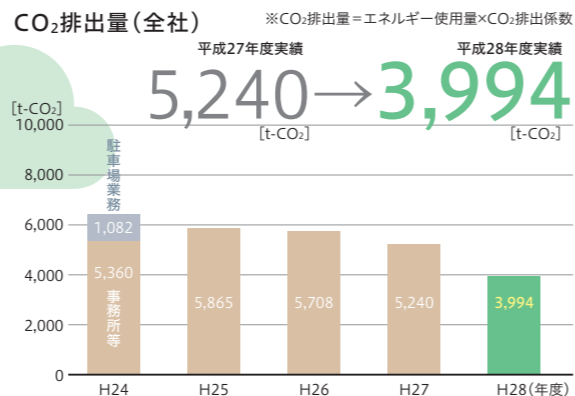
## 地球温暖化への対策

気候変動の原因の一つと考えられている地球温暖化を促進するCO<sub>2</sub>の排出を抑制するため、電気使用量の削減等に加え、エネルギーの有効利用を進めています。

### CO<sub>2</sub>排出量の削減

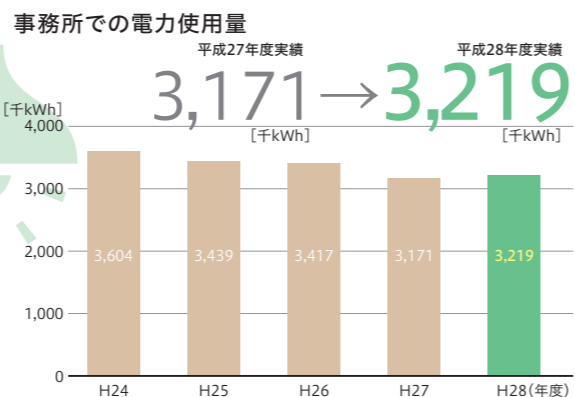
当社は、特定事業者として全事業所のエネルギー使用量及びCO<sub>2</sub>排出量を経済産業省へ報告しています。平成28年度のCO<sub>2</sub>排出量は3,994(t-CO<sub>2</sub>)と、平成27年度から約23%削減しています。

事務所等の電気及びガスの使用に伴って排出するCO<sub>2</sub>排出量は各電力会社のCO<sub>2</sub>排出係数の変動の影響により増減が見られますが、平成24年度から平成28年度までエネルギー使用量は年々削減しています。



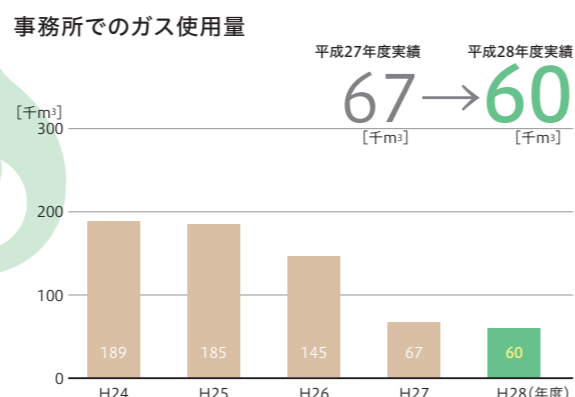
### 電力使用量

本社・支社・支店の各事務所では、維持管理目標の基準年である平成24年度の電力使用量を超えないよう節電に取り組んでいます。平成28年度の事務所での電気使用量は、全社合計で3,219(千kWh)となり、平成24年度比で約10%削減することができました。環境ISOを導入し、電力使用量の集計を開始した平成22年度以降、自社ビルへのデマンド管理システムの導入や省エネタイプの照明、空調設備への切替え等を実施し、節電に取り組んでいます。



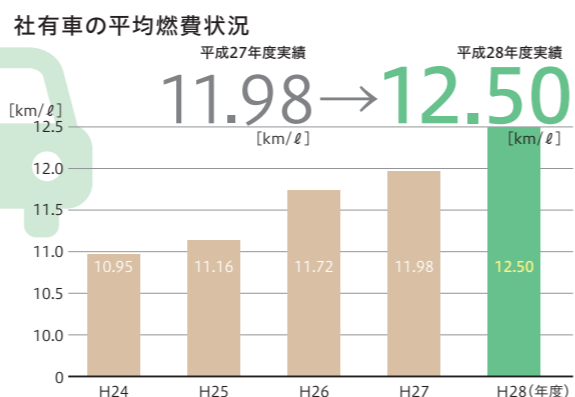
### ガス使用量

事務所や商業施設、団地内清掃業務における清掃員の詰所等で使用する都市ガス等の使用量削減にも取り組んでいます。平成28年度は事務所での空調設備の見直しを実施することにより、平成27年度の使用量67(千m<sup>3</sup>)に対して約10%削減することができました。



### エコドライブの推進

施工管理や巡回点検作業等のために保有する1,011台の社有車について、電気自動車、ハイブリッド車、アイドリングストップ車等の環境対応車へ切替えを進めています。平成28年度末までに637台の環境対応車を導入しました。



## 資源の有効活用と廃棄物の適正処理

集合住宅の住戸内等工事を年間30万件以上行っている当社は、多量の産業廃棄物を排出します。これらの適正処理とともに、分別・リサイクルを積極的に進め、最終処分量の削減に努めています。

### 産業廃棄物の削減と適正処理

当社の小規模工事で発生する産業廃棄物は、支店ごとの管理区域内に設けた事業場外保管場所に集められ、そこから収集・運搬処理業者により搬出されます。

この事業場外保管場所では、産業廃棄物の種別ごとにコンテナを配置し、管理者を置く等して協力会社とともに分別に取り組んでいます。大規模工事で発生する産業廃棄物は現場から直接排出しますが、団地内の限られたスペースに複数のコンテナを置き、分別を行っています。

当社の産業廃棄物排出量は受注する工事の件数や工事内容によって年度により変動します。平成28年度の排出量は、34,861(t)と前年実績から170(t)減少しました。

今後も、産業廃棄物の削減に取り組んでいきます。

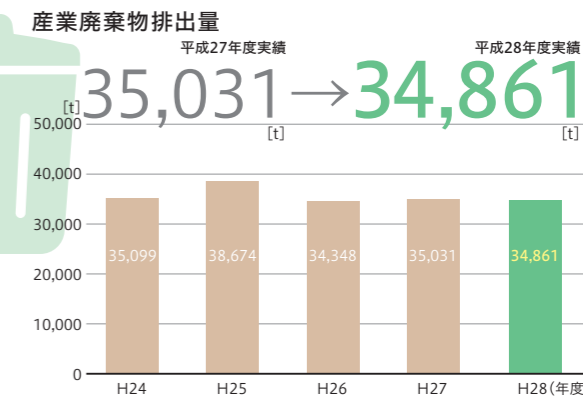
### 産業廃棄物の再資源化

リニューアル工事が主であるという事業特性から、当社が排出する廃棄物は混合廃棄物の比率が高くなる傾向にあります。そのため、発生した産業廃棄物を分別し混合型廃棄物の比率を低減させる取組みを進めてきました。

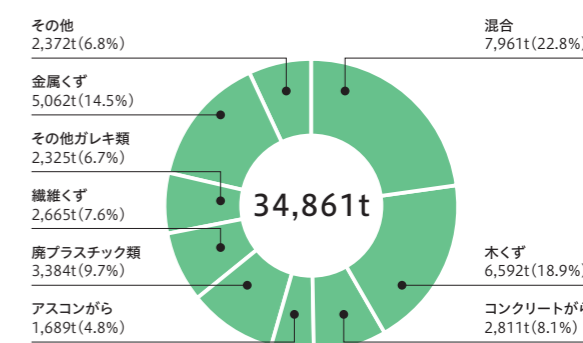
引き続き、資材の簡易包装によるごみ減量化や金属くずのリサイクル処理、古タミの肥料化やセメント燃料化等の再資源化に取り組む、可能な限り産業廃棄物として排出しない工夫を進めていきます。

### 電子マニフェストの推進

当社は、産業廃棄物の不法投棄防止対策として、業界でもいち早く電子マニフェストの利用を進め、排出した廃棄物の処分が委託業者において確実に実施されていることを確認しています。平成28年度に当社が発行したマニフェストは合計で15,552件であり、そのうち約97%が電子マニフェストによるものです。環境省において電子マニフェストの普及率を50%以上とする目標が掲げられていますが、現状では全国平均の電子化率は48%にとどまっており、当社は極めて高い電子化率を達成しています。



### 産業廃棄物の内訳(平成28年度)



産業廃棄物事業場外保管場所での分別

### マニフェストの電子化率



## エコリフォームの推進

当社は、省エネを軸にした地球温暖化対策の取組みとして「エコリフォーム」を推進しています。家庭におけるエネルギー消費のムダをなくしCO<sub>2</sub>排出量の削減につながるだけでなく居住性も高める断熱工法をはじめ、環境負荷の低減とともに品質向上が図れるエコ技術によって、快適なライフスタイルの実現をサポートしています。

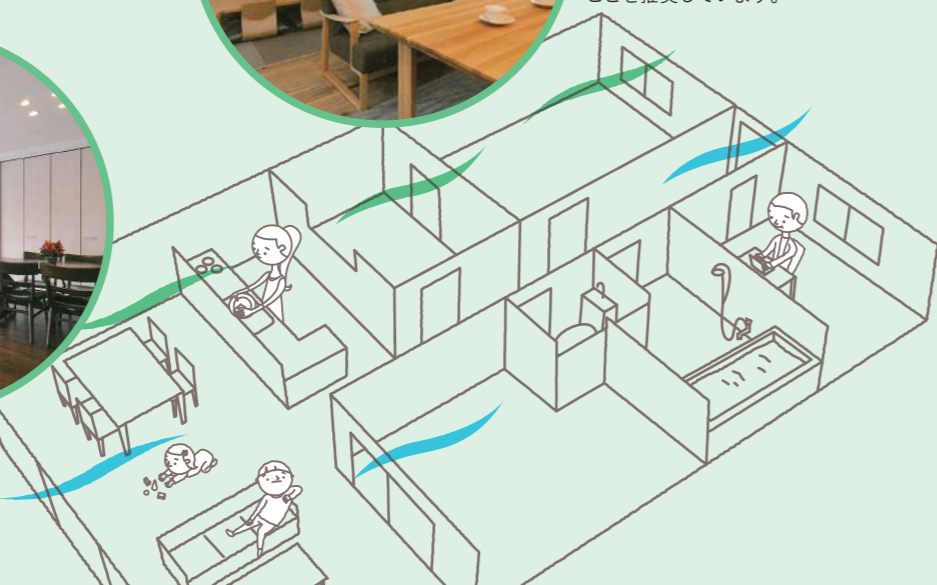
### 採光・通風を考慮したプランニング

リビング・ダイニングを大きくレイアウトし、ゆとりの空間を作り出すとともに、バルコニー側の窓を3枚引きにして通風性・採光性を高めています。また、洋室から納戸、更に奥の洋室まで建具を風が通るプランを推奨しています。



### 部屋全体の断熱性能の向上

壁面はもちろん、床下や天井にも高性能の断熱材を充填することによって、内部構造を断熱性能に優れたものにすることを推奨しています。



### 24時間換気による室内環境の向上

各部屋の建具を風が通る構造にするとともに、換気装置を24時間稼働させることにより室内に風の流れを生み出し、湿気や空気が滞留することのないように配慮しています。

### 内窓の設置による断熱性・気密性・遮音性の向上

既存の窓の内側にインナーサッシ（内窓）を取り付けることによって、窓の断熱性や気密性を向上させるとともに、音の侵入を防ぐ遮音性も高めています。



### 環境に配慮された住空間の実現をサポート

当社のエコリフォームは、断熱性能の向上による省エネ、24時間換気によるカビ対策、採光・通風を考慮したプランニング、エネルギー消費効率の高い設備機器の導入を基本にすえた「省エネパッケージ」をお客様に提供しています。

これにより、暖かな陽ざしや涼しい外気を室内にとりこみ、空気の流れを生み出すことで、どの部屋も快適さを保つことができます。また、外気温と室温との差によって生じる結露や室温低下を防止し、あわせて音の侵入も軽減することが可能です。

### 吟味された工法で住宅性能の向上を実現

当社ではエコリフォームを推進するにあたって、これまでの経験から住宅の環境性能を向上させる上で効果のある工法・工事を吟味・選択しています。住宅内部を解体するスケルトン工法を基本とすることにより、高性能な断熱材や二重床の採用、建物専有部の老朽化した給水及び排水管の更新、加えて万全なバリアフリー対策が実現できるというメリットもあります。

### 施工現場事務所の照明をLED化

大規模リフォームを行う際、施工現場に設ける事務所において、これまで白熱灯や蛍光灯の照明を設置していましたが、よりエネルギー使用量の少ないLED照明の利用を進めています。電力使用量の削減、CO<sub>2</sub>排出量の削減を通じて地球温暖化防止に貢献します。

### スケルトン工法の採用

お客様の住宅内部をコンクリート打ちはなしの状態（スケルトン）まで解体するため、新築同様に間取りや住宅設備を自由に変更できます。



### 住戸内を解体



### 壁断熱工事

### セルロースファイバーの採用

さまざまな太さの繊維が絡み合い、空気の層を作るセルロースファイバーを、壁、床、天井にすき間なく吹き込むことで部屋全体を包みこむように断熱することができます。

### さや管ヘッダー方式の採用

水廻り部に設置されたヘッダーから樹脂製のさや管を各水栓まで分配し、さや管内に挿入した樹脂製の内管により給水を行うさや管ヘッダー方式を推奨しています。管の更新や補修の際に、大がかりな工事をする必要がありません。



### 給排水管設備工事



### 二重床工事

### 低床乾式二重床工法の採用

コンクリートスラブとフローリング部材を離して仕上げる二重床構造にすることで、断熱性能の向上、遮音性能の向上、配管・配線の自由度の向上等を図っています。

# Compliance/Information Security コンプライアンス・情報セキュリティ

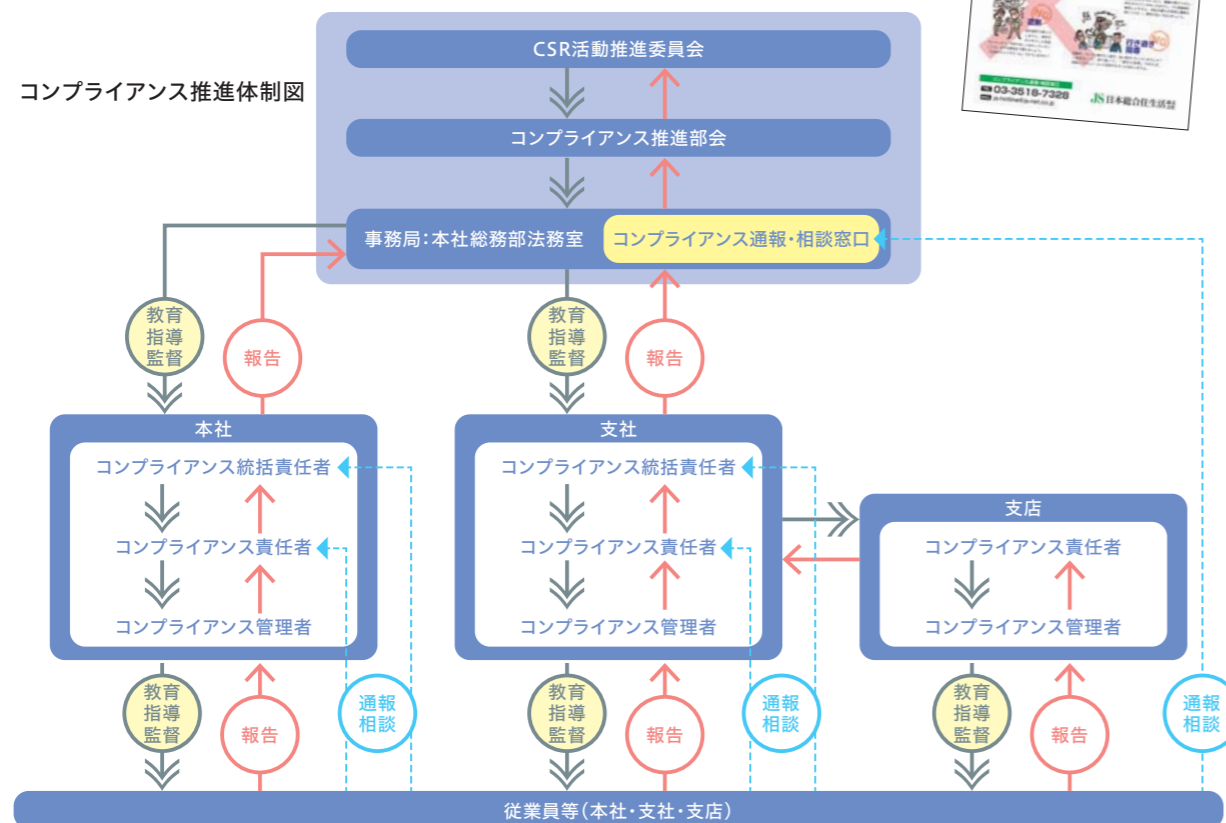
近年、法令や企業倫理に違反した行為による不祥事を起こした企業がその対応を誤ることにより、社会的な信用・信頼の回復のために膨大なコスト(費用・時間・労力)を必要としたり、市場からの撤退を余儀なくされる等、コンプライアンスの徹底は企業の存続や発展にとって不可欠の条件となっています。

## コンプライアンスの基本的な考え方

当社は独立行政法人都市再生機構のグループ企業の一員として、住宅管理業務の補完を担う公共性の高い企業であり、お客様や社会から信頼あるいは信用される経営体として存続・発展していくために、日常業務においてコンプライアンスに真摯な姿勢で取り組む必要があると考え、平成17年4月に「コンプライアンス基本方針」と「コンプライアンス行動規範」、また行動規範の各項目を解説した「コンプライアンス・マニュアル(共通編)」を制定しました。

### ■ コンプライアンス推進体制 ■

このコンプライアンス基本方針に基づき、コンプライアンスの推進に関する事項を審議する機関として、「CSR活動推進委員会」を設置し、その部会として本社法務室を事務局とする「コンプライアンス推進部会」を設け、下図のとおり社内のコンプライアンス推進体制を整備しています。



### ■ 社内浸透と教育体制 ■

当社で働くすべての従業員が高いコンプライアンス意識を持つために、コンプライアンス意識の社内浸透に努め、階層別研修の中にコンプライアンス教育の場を取り入れる等、従業員全員が継続的にコンプライアンス意識の向上を図る機会を持つこととしています。更に、必要に応じて外部講師を招いたコンプライアンス研修も実施しています。

また、当社では平成26年度から毎年11月を「JSコンプライアンス強化月間」と定め、e-ラーニングを実施しており、各支社・部署単位でもさまざまな取組みが行われています。平成28年度は、コンプライアンス違反に関する事例集を作成し配布しました。

更に、平成29年2月には、社内浸透をより深めるために携帯用の「コンプライアンス・カード」を作成し、従業員全員に配布しました。この「コンプライアンス・カード」には、行動規範とともに行動チェックリストを掲載し、自らの行動が法令や社会規範に違反したものでないか常にチェックできるようになっています。



コンプライアンス研修風景

### ■ コンプライアンス通報・相談窓口 ■

当社では、コンプライアンス違反への早期対応及び未然防止のため、本社総務部法務室に「コンプライアンス通報・相談窓口」を設置し、従業員全員が利用できる体制を整備しています。運用にあたっては、通報者の保護を規定し、窓口以外には通報者の情報を秘匿する等、通報者が通報によっていかなる不利益も受けることのないよう配慮しています。

## 情報セキュリティの強化

情報通信技術の発達と高度化に伴い、ビジネスやコミュニケーションが円滑になる一方で、サイバー攻撃等からお客様の個人情報を守る情報セキュリティの重要性が増しています。当社は、情報セキュリティを欠くことのできない重要な経営課題と認識し、継続的に取組みの強化を図っています。



### ■ 情報セキュリティ推進体制 ■

情報セキュリティの継続的な強化にあたっては「情報セキュリティ基本方針」を定め、部長クラス以上で構成された「情報化推進部会」を設置し、さまざまな意思決定と活動の推進を図っています。この情報化推進部会では、サーバコンピュータ等の更新やシステム開発等についても統括しています。

等の天災に備えています。

また、ソフト面の対策として、業務用のPCにはインターネットのアクセス先に一定の制限をかけているほか、不審なメールは開かない等、従業員に対する注意喚起に力を入れています。平成28年度は、従業員に対して標的型攻撃メール対策の訓練を2回実施しました。

### ■ 個人情報保護方針 ■

当社は、お客様からお預かりする個人情報の漏えい・改ざん等のリスクから個人情報を保護するため、個人情報保護に関連する国内の法令・規則、その他の規範を遵守するとともに、当社の「個人情報保護方針」を定め、必要かつ適切な個人情報管理体制を構築し、維持することに努めています。この「個人情報保護方針」の全文は、当社のWebサイトで公開しています。

### ■ ハード・ソフトの両面から効果的な対策を実施 ■

自社が保有するサーバの管理をセキュリティ設備が整っている外部の専門業者に委託し、ウイルスゲートウェイの構築や迷惑メール対策等、ハード面のセキュリティ対策に万全を期しています。平成28年度は、迷惑メール対策システムを最新版に更新しました。また委託先は、耐震構造や自家発電設備等を完備しており、地震

## 事業概要

# 集合住宅管理のパイオニアとして お客様の安全・安心・快適な住生活をトータルサポート。

当社は、集合住宅の総合的な管理のパイオニアとして、50年以上の歴史があります。UR都市機構の住宅や分譲マンション等の集合住宅にお住まいのお客様が、安全・安心・快適な住生活を送ることができるように、ハードとソフトの両面から各種のサポートを行っています。当社の事業内容は、「マンション管理事業」「住宅リニューアル事業」「ストック改修事業」「生活サポート事業」及び「技術サポート事業」の5事業に分かれており、当社ならではの高い技術と高品質なサービスをスピーディにお届けしています。

### マンション管理事業

賃貸住宅・分譲マンションの  
総合管理

### 技術サポート事業

集合住宅に関する技術開発・  
住環境の検査

### 住宅リニューアル事業

各種の改修・改良・補修工事

### ストック改修事業

共用部分の改修工事等

### 生活サポート事業

生活支援施設と  
各種サポートサービス

5つの事業でトータルサポート

## マンション管理事業

集合住宅にお住まいのお客様にとって身近な管理サービスである「事務所の窓口対応」や「敷地内の清掃」「日常的な修繕工事」及び「給排水施設等のライフラインの維持・管理」等の管理業務を行っています。緊急事故受付センターでは、深夜の漏水等、急を要するトラブルにも24時間365日、スピーディに対応し、住まう方の安全・安心・快適な住生活をサポートしています。



UR賃貸住宅

UR賃貸住宅におけるお客様の安全・安心・快適な生活空間を守ることが当社の使命です。

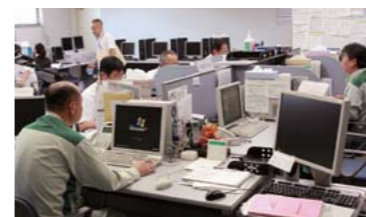
UR賃貸住宅の管理運営は綿密な計画内容に基づいて行われており、当社は共用部分の清掃や管理サービス事務所でのお客様対応、団地敷地内の通路や公園、建物の外壁等の定期的な点検を行い、団地にお住まいのお客様に快適に過ごしていただくためのサポートをしています。



事業概要

### 緊急事故受付センター

UR賃貸住宅や分譲マンションで発生した水漏れや断水等の緊急事故に24時間365日体制で対応し、団地にお住まいのお客様が安心して快適な生活ができるようサポートします。



### 賃貸住宅管理

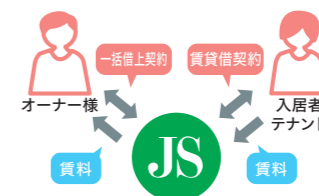
オーナー様の物件の管理業務を代行し、当社が入居者の募集や各種契約手続き、お問い合わせ対応、建物の維持管理等、賃貸住宅管理全般にわたる業務をハード・ソフト両面からサポートします。オーナー様のご要望に沿って、「サブリース方式」と「管理委託方式」の二つの方式をご用意しています。

### 分譲マンション

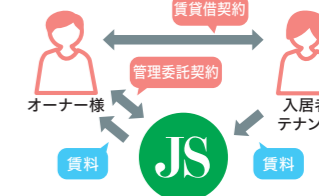
当社は高品質なマンション管理の提供を通じて、お客様の安全・安心・快適な生活空間を守ってまいります。

管理組合の皆様のパートナーとして、管理事務所でのお客様対応や、理事会運営のサポートをはじめ、共用部分の清掃や給水施設等の管理等、マンションの資産価値を維持・向上させる管理運営を提供します。

#### 【サブリース方式】



#### 【管理委託方式】



## 住宅リニューアル事業

「住宅リニューアル事業」は、主に退去後の住宅のリノベーションを行う業務です。当社は、長年にわたってUR賃貸住宅の住戸内工事を手掛けており、これまでに培ったUR賃貸住宅の多様な間取り、設備等に精通した知見と技術力を活かし、退去後の住宅を元通りに補修する「空家補修工事」、ライフスタイル等の変化に応じて内部を改修する「リニューアル工事」、設備等のグレードアップを行う「ライフアップ工事」を行っています。



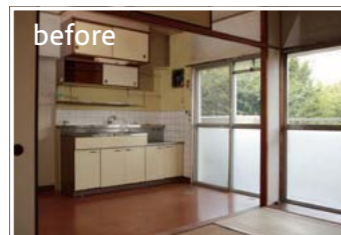
### リニューアル工事

新しく入居される方にとって魅力ある住宅に再生させるため、人々のライフスタイルの変化に対応して退去前の間取り・設備等を見直し、LDK化、バリアフリー化、設備機能の向上等の工事を行います。



### ライフアップ工事

例えば、既設風呂釜スペースを利用して浴槽を大型化する等、より暮らしやすさを追求してお部屋の設備のグレードアップを実施する「ライフアップ工事」を行っています。



### 空家補修工事

退去から入居までの短い期間で、室内の汚損・消耗・機能低下を元通りにするための修繕工事を行います。古い住宅から新しい住宅まで、多様なバリエーションに対応した修繕を行っています。

## ストック改修事業

集合住宅の建物・設備の維持には、適切な劣化状況の調査・診断と、それに基づく計画的な修繕が不可欠です。当社は、長年にわたる経験と蓄積したノウハウを駆使して、屋上防水工事、外壁塗装工事、給水設備等修繕工事等、社会資産（ストック）としての集合住宅の計画修繕を行う「ストック改修事業」を実施して、集合住宅の資産価値を高めるとともに、新たな技術開発を進めています。

### 調査・診断業務

建物の外壁、給・排水管等の状況を調査・診断し、修繕の時期や対象範囲についてのアドバイスを行います。外壁については、自社開発の診断機でひび割れ・剥離等の点検調査を実施します。



外壁点検作業

### 大規模修繕工事

外壁修繕、給排水管の取替、屋上防水工事、外壁や手すり等の塗装等を行うことで、生活環境の維持・向上を図っています。



大規模修繕工事

給水設備取替工事

### ストック改修技術開発工事

UR都市機構が実施する「ストック改修技術開発等促進事業」において、賃貸住宅の維持保全に関する技術等の開発、調査及び情報収集並びに技術開発業務等を実施するために必要な保全工事を行います。



スーパーアイ(外壁点検機)

### 調査研究・技術開発

集合住宅の維持管理や住環境に関する調査研究及び修繕材料や機器、工法・工具等の技術開発を行います。検証・評価は、実地検証用に再現した建物を活用して行っています。

## 生活サポート事業

当社は、集合住宅にお住まいのお客様のニーズにお応えするため、「生活サポート事業」としてさまざまなサービスを展開しています。例えば、UR賃貸住宅や当社が管理する分譲マンションにお住まいのお客様を対象とした会員制サービスの「JSリリーフ」、多様なリフォームニーズにお応えする「JSリフォーム」のほか、より快適な暮らしをサポートするショッピングセンターの運営等を行っています。

### JSリフォーム

UR賃貸住宅にお住まいの方が退去される際に、原状回復義務が免除されるリフォーム(アラカルトリフォーム)を行います。また分譲マンション向けとして、長年の住戸内改修工事の実績をもとにした豊富なリフォームプランをご用意しています。



### 商業施設等

団地生活の利便性向上のために、ショッピングセンター等の商業施設の管理運営や、高齢者及び子育て支援施設等の団地内への誘致を行っています。



エボカ高根台



ディケアサービスセンター

### 住まいの保険

損害保険会社の代理店業務として、住まいに関する各種保険を取り扱っています。火災保険に加えて、集合住宅で最も多いとされる水漏れによる賠償責任保険特約や地震保険も取り扱う等、集合住宅での「安心」をサポートしています。



当社で取り扱っている損害保険会社各社のパンフレット

## 技術サポート事業

集合住宅の維持管理や改修工事、更には住環境等に関する技術開発及び調査研究を実施し、独自の商品開発や工事騒音の低減化、作業時間の短縮化等、環境に配慮した工法の開発を行っています。更に、ソーラー発電設備による発電等、再生可能エネルギー活用の取組みも行っています。

### 技術開発研究所

技術開発研究所では、各種研究開発施設を「スクエアJS」敷地内に展開して新しい工法や製品を生み出し、住宅ストックの修繕と改修のご提案を行っています。

また施設内に「緊急事故受付センター」を併設しているほか、一般の方々にご見学いただける当社開発製品・工法の展示フロアも設けています。

### 開発した主な商品・工法



エプロインシステムバス



プレスドア交換工法



浴室排水トラップ補修キット



## 会社概要

社名	日本総合住生活株式会社
設立	昭和36年6月21日
資本金	300億円
代表取締役	廣兼 周一
売上高	116,210百万円(平成28年度)
株主	独立行政法人 都市再生機構 他7法人
従業員数	7,800人(平成29年3月現在)
本社所在地	東京都千代田区神田錦町1-9
事業内容	マンション管理事業 住宅リニューアル事業 ストック改修事業 生活サポート事業 技術サポート事業

## 会社沿革

1961(昭和36年)	「株式会社団地サービス」設立
1962(昭和37年)	損害保険代理店業務を開始
1963(昭和38年)	保守点検業務、分譲住宅管理業務等を開始
1964(昭和39年)	商業施設業務を開始
1986(昭和61年)	マンション相談センターを開設 緊急事故時間外受付センターを開設 技術開発センターを設置
1993(平成5年)	「日本総合住生活株式会社」に社名を変更
1995(平成7年)	集合住宅技術開発のための実験住棟開設
1996(平成8年)	中学校技術・家庭科副読本配布を開始
2006(平成18年)	スクエアJS開設(技術開発研究所と緊急事故受付センターの複合施設)
2006(平成18年)～ 2010(平成22年)	ISO9001認証取得
2009(平成21年)	ISO14001認証取得
2011(平成23年)	プライバシーマーク取得 会社創立50周年

## 事業所/ネットワーク

本社	東京都千代田区神田錦町1-9	03-3294-3381(代)	
	スクエアJS	048-714-5001	
	技術開発研究所	048-714-5001	
東京支社	東京都大田区蒲田5-37-1	03-6803-3830	
	東京東支店	03-5653-2131	
	城北支店	03-3601-5161	
	東京北支店	03-6915-5711	
	東京南支店	03-6424-5461	
	北多摩支店	042-538-2051	
	南多摩支店	042-372-5111	
	横浜支店	045-470-8611	
	横浜南支店	045-833-3075	
	神奈川西支店	046-206-1071	
関東支社	東京都千代田区神田錦町1-9	03-6803-3600	
	千葉支店	043-277-7371	
	千葉西支店	047-452-1121	
	千葉北支店	04-7144-8173	
	浦和支店	048-882-7141	
	東埼玉支店	048-935-2271	
西埼玉支店	049-261-1874		
大阪支社	大阪府大阪市城東区森之宮1-6-111	06-6969-1001	
	大阪中支店	06-6977-1500	
	大阪北支店	06-6831-1716	
	大阪南支店	072-270-9100	
名古屋支社	兵庫県支店	078-251-4458	
	阪神支店	06-6495-2001	
	奈良支店	0742-72-1700	
	京都支店	075-365-1010	
福岡支社	愛知県名古屋市中区正木3-5-30	052-350-2850	
	名北支店	052-911-7216	
福岡支社	福岡県福岡市城南区金山団地26-4	092-861-9755	
	北九州支店	093-923-8830	
緊急事故受付センター			
首都圏エリア	0570-002-004 又は 048-839-0901	関西エリア	06-6969-2151
		中部エリア	052-350-2900
		九州エリア	092-861-2525

## 組織図





**JS** 日本総合住生活株式会社



JS CSR 2017

【本社】  
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9  
TEL : 03-3294-3381 (代表)