



JS CSR 2018

## 編集方針

本報告書は、日本総合住生活株式会社が発行する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29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。

## 報告期間

原則として平成29年度(平成29年4月1日～平成30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30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 2018

## 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 進化を遂げた新しい「スクエアJS」

### Social

#### 社会に貢献する活動

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

### Environment

#### 環境報告

- 29 環境マネジメント
- 31 地球温暖化への対策
- 32 資源の有効活用と廃棄物の適正処理
- 33 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

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

- 37 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。

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への安全・安心・快適な暮らしを支えるサービスと、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・分譲住宅併せて約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、2015年9月に国際サミットで採択された「持続可能な開発目標」(SDGs)を通して、多様性と包摂性のある社会の実現のために、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。

当社のCSR活動は「コンプライアンス」を基盤とし、各事業所における自主的な取り組みを活発化させています。2017年3月にはCSR活動推進、ダイバーシティ推進の取り組みをより向上させるために「働き方改革実践会議」を発足させました。当社の従業員が仕事の成果を出し、家庭人として、社会の一員として活躍できる、高いレベルのワークライフバランスの向上を目指す当社の働き方改革を確実に実践するために活動しています。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。

当社の社会的責任、社会貢献、環境保全に関する活動報告「JS CSR 2018」で当社のCSR活動をお知りいただき、忌憚のないご意見をお寄せいただけましたら幸いです。



代表取締役社長  
廣兼 周一

## 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。

平成26年9月25日  
日本総合住生活株式会社 代表取締役社長 廣兼 周一

# 技術の伝承と人材育成の一大拠点 進化を遂げた新しい「スクエアJS」

05



## 毎月100名を超える見学者が集まる 新「スクエアJS」とは？

### ■スクエアJSの主な施設

- A棟：技術開発研究所、訓練企画室、緊急事故受付センター
- B棟：ストック住宅実大実験・訓練室
- C棟：リフォーム提案モデル、床衝撃音遮断性能測定室
- D棟：JSギャラリー、総合案内、スタッフオフィス
- E棟：JSトレーニングセンター

さいたま市の西浦和駅近くにある「スクエアJS」は、当社が管理する集合住宅にお住まいのお客様が安全・安心・快適な毎日を過ごしていただけるように、団地のリノベーションや修繕の技術開発及び新製品の研究開発を行うために設立したR&Dの拠点です。学会への研究発表等もっており、平成29年度は「UAVを活用した建築保全技術開発」について共同研究しています。また、緊急事態に対応する「緊急事故受付センター」も設置されています。

平成29年12月には、従来の機能に加えて人材育成と技術継承、広報機能を担うD棟とE棟が新たに竣工し、技術の開発と継承、そして人材育成の場としても大きな役割を担うことになりました。リニューアル後には、JSの歴史や最新技術を展示する「JSギャラリー」がオープンしたこともあり、訪れる見学者も毎月100名を超えています。

へと、



### JSトレーニングセンター

地上4階建てのE棟エントランスは4層吹き抜けのアトリウムとなっており、フロアごとに色温度を変えた照明の効果を体感できる等、すべてが教育訓練のために設計されています。

### ■JSトレーニングセンターで学ぶ技術者の数

(当社及び協力会社)

年間で実施する訓練(平成30年度)

**10コース、33回**

1訓練あたりの受講者数

**約20名**

1年間の参加人数

**約600名**

特集

06

進化を遂げた新しい「スクエアJS」

## 「JSトレーニングセンター」の開設により、安全・安心の要である技術者の育成機能を強化

新施設のD棟1階には、JSのこれまでの歩みと改修技術及び維持管理のノウハウをご覧いただける「JSギャラリー」があり、JSの歴史と技術を目で見て学ぶことができます。

一方、E棟は建物全体が建築技術の教材として建てられた「JSトレーニングセンター」となっており、JSの従業員や協力会社の技術者が参加できるさまざまな教育・訓練プログラムを実施しています。現在、集合住宅の保守管理においては、団地の高経年化とともに改修・修繕の需要が増加する一方で、それを担う優秀な技術者の確保が大きな課題となっています。「JSトレーニングセンター」の開設は、集合住宅にお住まいのお客様の安全・安心・快適を担う人材の育成を、協力会社の技術者も含めてJSが本気で取り組んでいくことを示したものです。



### JSギャラリー

JSギャラリーには、「企業の歴史ゾーン」「技術紹介ゾーン」「維持管理ゾーン」の常設展示とともに、期間ごとに展示内容が変化する「企画展示ゾーン」もあります。

# E棟の「JSトレーニングセンター」は、建物がそのまま巨大な教材

## 四つのフロアに 七つのトレーニング施設

1階は、昭和50年代の平均的な集合住宅が実物大で再現され、当時の工法を学びながら訓練ができます。2階には、講義形式でさまざまな知識を身に付けることができる研修室が二つあります。3階には建築系の実技訓練スペースが二つ、4階には設備系の訓練スペースが同じく二つ用意されており、計七つのトレーニング施設で、団地の改修・修繕に関する技術を習得することができます。

## 新築工事とは異なる改修・修繕 工事ならではの技術・技能

現在、改修・修繕が求められている集合住宅の多くが高度経済成長期の昭和40～50年代に建てられたものであり、新築工事とは異なるストック住宅の改修・修繕工事に係る知識と技能が欠かせません。JSトレーニングセンターでは、当社従業員等を対象に行う訓練に加え、「JS団友会教育訓練校」による認定職業訓練(平成30年3月20日付で東京都の認定を取得)も実施しています。



トレーニングの様子



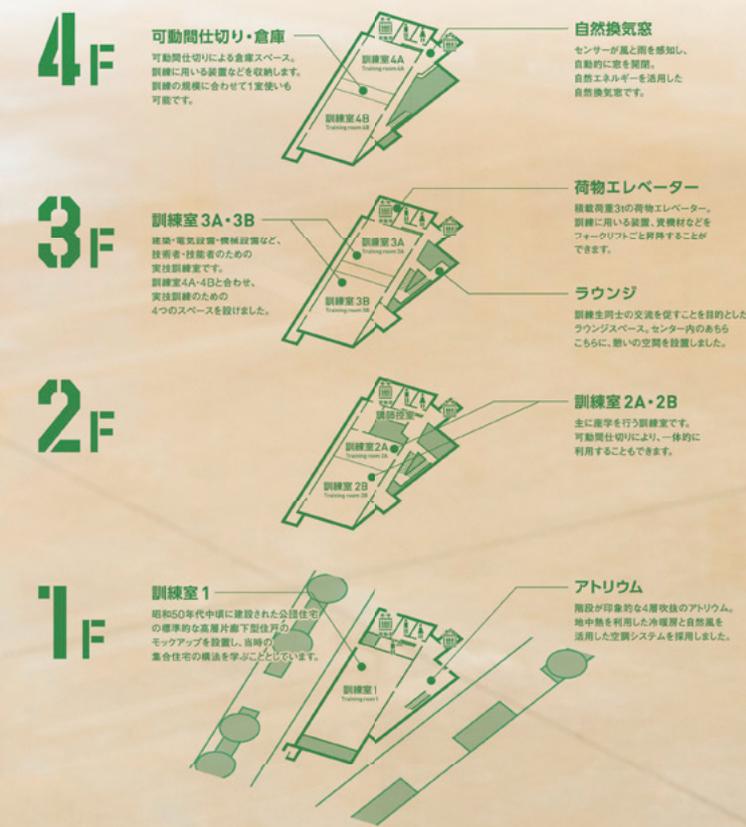
4層吹き抜けのアトリウム



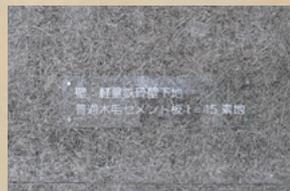
1階の実物大モックアップ。昭和50年代中頃の標準的な3LDKタイプのUR賃貸住宅を再現



3階、多目的実技訓練台



建物の各所に使用している建築材料や寸法、仕上げ方法等を表示



2階の研修室は、講義形式による各種研修が可能



Interview

## 訓練企画室長に聞く 「JSトレーニングセンター」の役割

日本総合住生活株式会社 訓練企画室長

荒川 稔



－「JSトレーニングセンター」を開設した目的を教えてください。

当社の事業の柱は、UR都市機構が建設した賃貸・分譲住宅を中心とした改修工事を適時・適切に行うことですが、ストック住宅の改修・修繕がメイン業務ですので、新築工事とは異なる独自のノウハウが必要になります。お客様のニーズにお応えするためには、優秀な技術者を育て、永続的に安定した施工体制を維持していくことが不可欠と考えています。

これまでも、従業員及び協力会社の技術者を対象にさまざまな教育訓練に取り組んできましたが、より一層の充実を図るため「JSトレーニングセンター」を開設しました。

－「建物がそのまま巨大な教材」とは、どういう意味ですか？

例えば建物のあちこちに設計の寸法線や床の仕上げ方法、構造、どんな種類の筋が使われているか等が示されており、更に入り口の4層吹き抜けアトリウムは、照明の色温度という指標が学べるよう、下に行くほど暖色系で、上に行くにしたがって寒色系の色になっている等、ちょっとしたことでも学びにつながる工夫を随所に凝らしました。

また、1階は昭和50年代に建設されたUR賃貸住宅の実物大モックアップがあり、その当時の建物の構造等を学ぶことができます。これまでは昭和40年代に建てた団地の改修・修繕が中心でしたが、この先は昭和50年代に建てた団地で改修や空家修繕のニーズが増えてくることを見越して作製したものです。

－JSにおける人材育成の課題とその解決への意気込みをお聞かせください。

当社の施工体制を支えていただいている協力会社は約1000社あるのですが、熟練工不足や技術者の高齢化が深刻になりつつあります。私の若い頃は「背中を見て覚えろ」という雰囲気もありましたが、今やそういう時代ではありません。この課題解決には、やはりシステムとして学べる場所と設備が必要でした。

「JSトレーニングセンター」の開設によって、技術者の人材育成に対する当社の本気度というものを協力会社の方々にも感じていただけるようになったのではないかと考えています。実技訓練は、1訓練約20名で実施しており、年間では数百名という規模で体系的に同じ技術を学ぶことができるようになりました。



特集

08

進化を遂げた新しい「スクエアJS」

## 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、国際ルールを遵守するとともに、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「ベーカリー事業」「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、委員会を通して活動しています。



## コミュニティの拠点づくりと活動機会の創出

### JSセブン-イレブン

当社が経営するコンビニエンスストアは、団地にお住まいの方々等の「生活利便性の向上・活性化」を目的とし、「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。

平成29年4月に「セブン-イレブンJS美住一番街店」、平成30年3月に「セブン-イレブンJS所沢パークタウン駅前通り店」をオープンしました。今後も更なる多店舗展開を進めてまいります。



JS美住一番街店



JS所沢パークタウン駅前通り店



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」



和のテイスト賃貸住宅

エコリノベ・DIY賃貸住宅

### 分譲団地活性化支援

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。

平成29年4月より、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、当社で購入した空家をリノベーションし、DIY可能な賃貸住宅等、既に5戸ほど供給しています。いずれも20代の若年層が入居し、中には団地自治会活動にも積極的に参加する方もおられ、ミクストコミュニティ形成にも寄与しています。今後は若年層の入居促進のほか、高齢者世帯の低層階へ移転等団地内の住み替え支援等も検討しており、色々な手法で持続可能な団地運営に寄与できるよう進めてまいります。

## J Smile 多摩八角堂

リフォームのショールームとして建てられた多摩ニュータウン内の自社施設を、地域コミュニティ活性化の拠点として平成28年9月にリニューアルしました。地域の皆様が「使って」「楽しんで」「繋がる」場として、活用しています。

地域にお住まいの方が運営するmoibakeryは大変好評を得ており、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。

また、多摩ニュータウン内にキャンパスの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、イベントの実施等行いながら地域の価値向上のため、八角堂の更なる活用を目指します。



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」

## 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。

日の里団地の特産品として考案された「日の里まんじゅう」に日の里ファームで栽培した小松菜が使用される等地域との繋がりを育んでおります。また会員の自主的な活動として、日の里まつりへの参加や宗像市にある街道の駅・赤馬館でのカフェ運営等の取組みを行っています。



「日の里ファーム」では採れたての野菜が大好評

教室の様子



「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。



ネコサポステーション1周年記念イベント

## J Smile Kids(ジェイスマイルキッズ)

平成30年4月、株式会社明光ネットワークジャパンと協力の上で、光が丘パークタウンゆりの木通り北団地内に開校いたしました。ジェイスマイルキッズはいわゆるアフタースクール(民間学童保育)事業で、小学生を対象に「学ぶ力を育てる」をコンセプトとし、小学校の放課後から最長で夜10時までのお預かりサービスを提供しております。学級閉鎖等不測の事態が起こった際のお預かり等、公設の学童保育ではカバーしきれないニーズに対応することにより、団地内にお住まいの子育て世帯に安心して子育てを行っていただくための一つの選択肢として選ばれるよう取り組んでまいります。



## 当社運営のベーカリーショップで 障がい者の雇用と自立就労を支援

障がい者が自立して就労活躍できるベーカリーショップとして、ヤマトホールディングス株式会社の特例子会社「株式会社スワン」と当社はフランチャイズ契約を結び、品川八潮パークタウン内に、平成27年11月より、「スワンベーカリーパトリア品川店」を運営しています。

障がい者就労については、障がい者スタッフへの個別支援やサポートのほか、特別支援学校生徒の現場実習の受入れ等にも取り組み、また、ベーカリーショップの運営を通して、団地の利便性と価値向上、そして近隣学校からの職場体験の受入れ等地域貢献活動にも取り組んでいます。



障がいのある方もない方も共に働いています





## 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、その経験を生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団地価値向上、お客様満足向上への取り組み

少子化・高齢化、環境保全、コミュニティ形成、社会貢献等をキーワードに、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防災訓練、花いっぱい運動や寄せ植え体験等さまざまなイベントを実施し、地域コミュニティ形成支援と団地価値向上、お客様満足向上に取り組んでいます。



自治会主催のお祭りへの協賛



また、当社内の樹木医を中心に、豊かな自然環境にある団地内の植栽の状況や道路状況を実際に歩いて編集した「お散歩マップ」を作成。このマップを用いて、団地自治会や管理組合の皆様とお散歩ツアー等を企画し、自分の住む団地の優れた環境と、それを保全する植栽管理等をアピールする等により、お客様からも高い評価をいただいています。



防災訓練の様子



お散歩マップのルートで「お散歩ツアー」を開催



花と緑の教室



花いっぱい運動

## 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、お客様にご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、各支店で定期的な「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同席し、軽微な補修や交換等で済むケースであれば、その場に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。



防災用品の展示販売



修繕相談会を開催



合住生活

JS日本総合住生活



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。実際に団地内で倒れていた方に対し、クリーンメイトが蘇生措置を行い、一命を取りとめた事例もあります。



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、お客様の負担を更に軽減しています。

## 点検業務等によるリスクの未然回避

給水設備の点検

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、電気の方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。



## 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『JScom』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。

更に、平成29年8月にリコーリース株式会社との業務提携による「団地再生ローン」の提供、12月に自主管理のマンション管理組合向け出納・会計サービス「JS WITH」の販売を開始しました。



当社制作の「マンション防災ガイド」と「安否確認カード」

### 分譲マンションの防災・減災支援

東日本大震災以降、万一来「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。

- 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」リニューアル版を配付
- 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

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6年半が経過し、会員数は約110,000名(平成29年度末)、サービスご利用件数は平成29年度で15,000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)、電球取替等のほか、引越し、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。

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年時点で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、特に郊外の分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。



## 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29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を記載し、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、配布と併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が増え、第22回を迎えた平成29年度は、7,499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。

## 小学生を対象とした「夏休み2017宿題★自由研究大作戦」に参加

未来の社会を担う若い世代に住まいへの興味を持ってもらうことを目的とした社会貢献活動の一環として、平成29年7月21日から23日までの3日間、東京ビッグサイトで開催された日本能率協会主催のイベント「夏休み2017宿題★自由研究大作戦」に参加しました。

今回のイベントでは小学生の皆さんに自分専用のメッセージボードを作ってもらいました。モノづくりや部屋の飾り付けを通して、子供たちの創造力、発想力を育み、家族とのコミュニケーションをより楽しんでもらう一助になればと考えています。参加した子供たちや保護者の皆さんにも大変好評で、3日間とも満員（延べ約180名）で終わることができました。

ボード作りに夢中





ポスターセッション

## 早稲田大学において寄付講座を開講

平成29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おいて「ウェルビーイング(生き甲斐)のデザインと住宅団地の再生」をテーマにした寄付講座を開講しました。当社は、「UR賃貸住宅の価値向上、高経年化した分譲住宅の再生・活性化等、団地のコミュニティ、生活を支える役割を果たし、社会に必要とされる会社となる」ことを目標に掲げており、当講座は、当社の取組みの社会的認知度向上と将来を担う人材を育成するという社会貢献を目的としています。

今回の講座は、平成28年度同様UR都市機構の協力を得て埼玉県さいたま市の団地を対象として実施され、建築を学ぶ30名の学生の皆さんにテーマを通して住民の高齢化、建物の劣化等の課題について向き合ってもらい、周辺地域を含めた団地再生、まちづくりについて考えてもらう良い機会となりました。



学生による提案内容の発表





公開審査の様子

## 「リノベーションコンペティション」 JWU×HOSEI×CHIBA×JS

魅力ある団地の再生を実現していくため、また建築を学ぶ学生の育成のため、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4回となった平成29年度のコンペでは日本女子大学、法政大学に千葉大学を新たに加えて「街との関係に配慮した、UR賃貸住宅のリノベーション提案」をテーマとして、実在するUR賃貸住宅「幕張ベイタウンパティオス20番街」の1室をモチーフに設計プランを募りました。

数多くの斬新で秀逸な作品の中から、2作品が最優秀賞に選ばれ、実現性等を考慮し、そのうちの1作品についてモチーフとなった団地の1室を実際にリノベーションし、平成30年3月に竣工しました。また、当社の社員からも別の団地を対象としてアイデアを募集し、最優秀賞の作品を実際にリノベーションします。

## 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できる見学会を実施しています。これは、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29年度は14回実施し、269名の見学を受け入れました。



審査風景



スクエアJSの見学

## 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、雇用形態等に関わりなく、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 ■

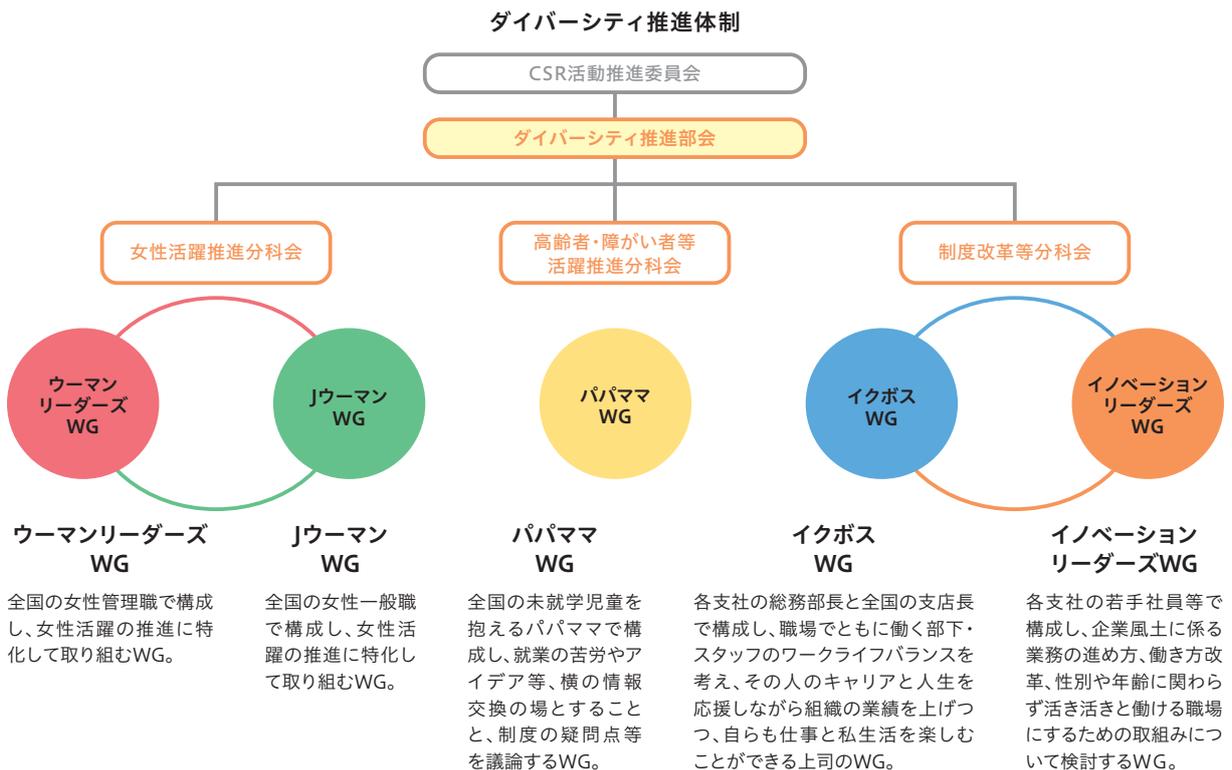
CSR活動推進委員会内にダイバーシティ推進部会を設置。部会では、まず「ダイバーシティ推進に向けて

(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、雇用形態に関わらない従業員の活躍推進
- ・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29年度の主な取組み

前年度に引き続き「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、重点的に取り組んでまいりました。



### 【ポスターによる社内啓発】

ダイバーシティ推進を従業員一人ひとりが自分のこととして取り組むことを認識するため、本社、支社、支店等の全事務所内への掲示を継続しています。

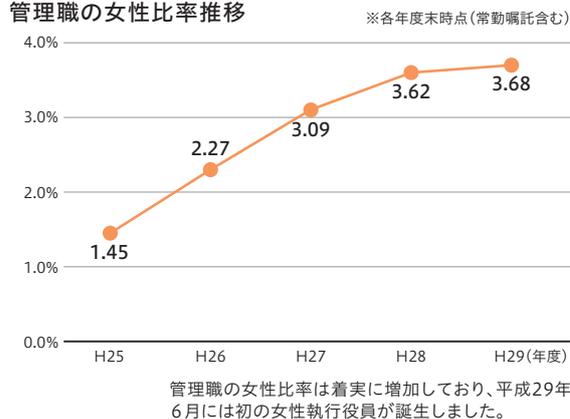
## 女性活躍の推進

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々「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、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。

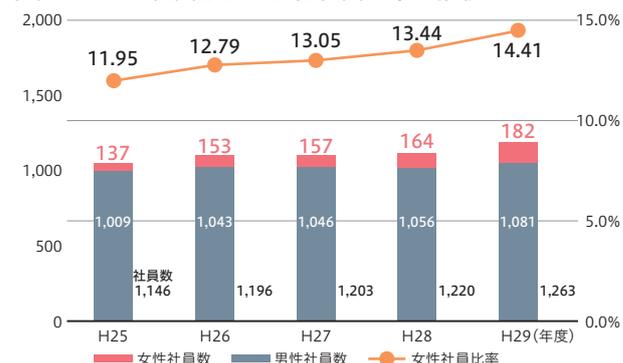
### ■平成28年度に公表した女性活躍推進法に基づく行動計画への取組み■

女性活躍推進法に基づく行動計画において、採用する社員における女性の割合が少ないという現状を踏まえ「新卒採用社員における女性の占める割合は40%以上を目指す」という目標を設定しております。女性が活躍できる雇用環境の整備を行うべく、引き続き女性の新卒採用の強化等の取組みを進めます。

### 管理職の女性比率推移



### 社内における社員数及び女性社員比率の推移



新卒採用強化等の取組みにより、女性社員数及び比率は着実に増加しています。

## 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、子育て中の方もいます。介護が目前の方もいます。これから結婚、出産しようとする方もいます。これから趣味のひとつもしたいと思っている方もいます。まだまだやりたい仕事がたくさんある方もいます。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。
- 男女共に生き生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

### ■ 女性活躍の推進に向けたワーキング活動 ■

全国の女性管理職で構成されるウーマンリーダーズワーキングは、平成29年度は総勢25名（平成30年1月時点）で「理想のリーダー像」「女性活躍における引き続き取り組むべき課題」「ワークライフバランスの実践」等について、情報共有及び議論の上メンバーが各々の職場において実践することで、女性自身や職場の課題解決に努めました。

また、女性の一般職で幅広い年代やキャリアのメンバーが所属する「ウーマンワーキング」においては、「新卒採用活動において、当社に入社を希望する女性を増やすために、どういった点をアピールしていくべきか」「自身のめざす将来像、その実現のために取り組んでいることや不安に感じていること」等をテーマにグループディスカッションを行い、様々なアイデアや意見の提示等、更なる女性活躍の推進に向けて取り組みました。

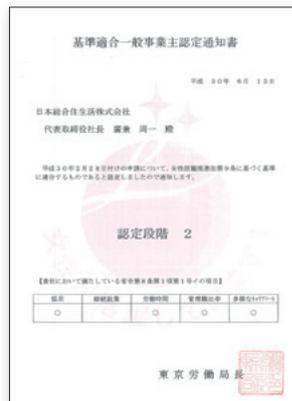
### ■ 「えるぼし」取得にむけて ■

当社のこれまでの女性活躍推進に係る取組み等を踏まえ、女性活躍推進に関する状況が優良な企業として厚生労働大臣が定める認定マーク「えるぼし」取得にむけて、平成30年2月28日に東京労働局へ申請をし、平成30年6月13日に認定されました。



「ウーマンワーキング」メンバー

ウーマンリーダーズワーキングメンバー



## ワークライフバランスの実践

当社に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、より効率よく業務を行い時間外勤務の削減を進めることとし、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うことを目指しています。

### ■ イクボス宣言 ■

すべての管理職がイクボスとなるように思いを込めて、社長が当社の目指すイクボスについて宣言をしました。



平成30年1月29日 廣兼社長による「イクボス宣言」

#### ★イクボス宣言★

私は「イクボス」であることを自覚し、当社に働くすべての人が仕事と生活を両立できるように配慮するとともに、キャリア形成を応援することをここに宣言します。

平成30年1月27日  
日本総合住生活株式会社  
常務取締役

植和彦

#### ★イクボス宣言★

当社の目指すイクボスとは、当社に働くすべての人が、やりがいを持って活き活きと働くことができるように、部下の仕事と生活の両立を応援し、かつ自らも実践し、業績を上げることができる上司を言う。

私は、このイクボスのボスになることをここに宣言します。また、当社のすべての管理職がイクボスになるよう応援します。

平成30年1月27日  
日本総合住生活株式会社  
代表取締役社長

廣兼周一

#### ★イクボス宣言★

やりがい、いきがい

仕事も私生活もあきらめない

当社に働くすべての人が、しっかり働き、幸せに過ごせるように自らがイクボスになることを宣言します。

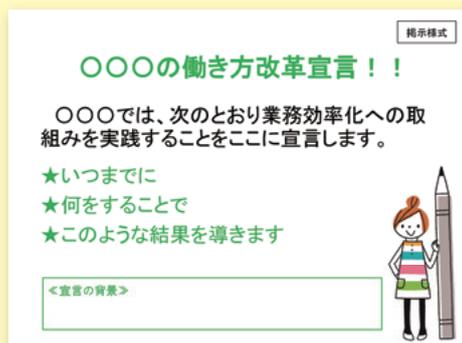
管理職のみならず、共に素敵なイクボスを目指しましょう！

平成30年1月27日  
日本総合住生活株式会社  
執行役員

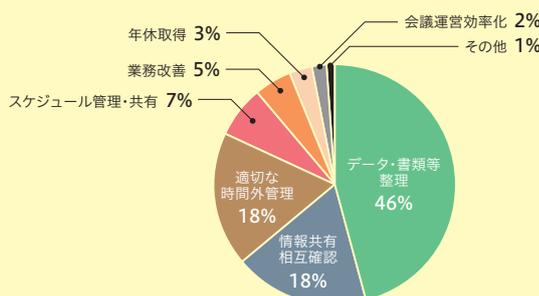
東久保美枝子

## 働き方改革宣言2017

各職場で主体的に働き方を見直し、業務の効率化を進めるきっかけ作りの一つとして、また全管理職に対してイクボスとしての意識醸成を図ることを目的として、課単位で業務に対する課題を設定し、どのような取り組みをすることで結果を導き出せるかを宣言しました。(宣言総数:167件)



#### 宣言内容の内訳



## ■ ワークライフバランスの実践に向けたワーキング活動 ■

支社の総務部長、全国の支店長という立場からイクボスとして各職場で働くすべての人が、やりがいを持って生き活きと働くことができるように、部下の仕事と生活の両立を応援し、かつ自らも実践することを目指して日々取り組んでいます。

全国のイクボスが一堂に会すイクボスワーキングにおいては、これまでイクボスとして行ってきた取組みや今後の課題等について意見交換を行いました。内容としてはワークライフバランスの実践や業務効率化に関するものから、部下の指導育成、職場の雰囲気作りに関するものまで多岐にわたり、ワーキング発足から1年の間に、自らがイクボスであるという意識の醸成が更に進んだことを確認しました。

イノベーションリーダーズワーキングでは「日々の業務の中で煩わしさや無駄を感じる部分はないか」「どうすれば改善できると思うか」等、実際の業務に即した課題等をテーマとしたグループディスカッションを行いました。また、日々の業務で各々が苦勞している点、工夫している点等の情報共有をし、参考にできることは自身でも取り入れる等、業務の効率化を図っています。各職場で実施した働き方改革宣言2017についてはイクボスと連携して取り組む等、職場でできる働き方改革、業務改善に主体的に参画し取り組みました。



イクボスワーキングの様子



イノベーションリーダーズワーキングの様子



セミナーの様子

## ■ 仕事と介護の両立セミナーの開催 ■

突発的に直面するケースが少ない「介護」に対し、管理職として、部下の仕事と介護の両立についていかに適切にマネジメントを行うか、またその心構えや基本的な情報の習得を目的に、管理職を対象としたセミナーを開催しました。本社、東京支社、大阪支社の3会場で開催し、総勢127名が参加しました。

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
	出産祝金	会員又は会員の配偶者が分娩したときに給付
～産後1年	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)
	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
～産後3年	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)
	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
～小学校就学の始期	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
	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
～小学校就学4年始期	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
	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

# Environment 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

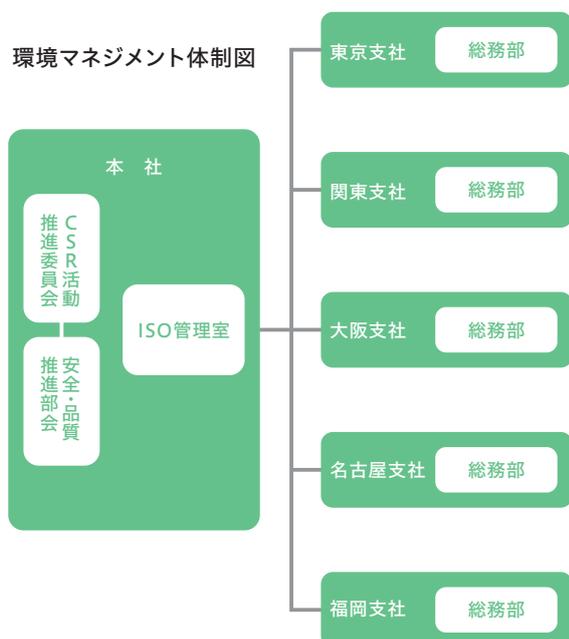
当社は、環境ISO (ISO14001)と品質ISO (ISO9001)の2015年版に対応した統合ISOマネジメントシステムを運用することで、お客様のニーズと期待を的確に把握し、想定されるリスクへの対応の強化を図っております。また、環境配慮活動や品質向上に取り組むことで、社会やお客様の期待にスピーディにお応えするとともに、美しくかけがえない自然環境を守ります。

### ■ 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の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頂きました。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、617名が受講終了しています。今後、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29年度は、環境配慮工事の促進を、当社の事業活動に即した環境目標として運用しています。3件とも達成しています。

平成29年度 主な環境目標

取組みテーマ	目標	平成29年度目標	平成29年度実績	達成状況
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	9,318件以上	9,472件 達成率101.7%	
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 15件以上	定額制 スケルトン工事 17件	
環境配慮工事の促進	団地内の住生活環境向上のため、給水施設の修繕提案を行う	3,579件以上	4,144件 達成率115.8%	

## ■ 維持管理項目 ■

維持管理項目として「電気エネルギーの節約」「OA用紙の節約」「産業廃棄物の混載率」に取り組みました。平成24年度実績を維持管理レベルとして管理した結果、平成29年度は「廃棄物」「電気エネルギー」は適切に維持管理できましたが、「OA用紙」については前年度より削減できたものの、維持管理レベルには届かなかったため、次年度以降も削減に努めてまいります。

維持管理項目	平成24年度実績 (維持管理レベル)	平成28年度実績	平成29年度実績	平成30年度維持管理
電気エネルギーの節約	3,604千kWh	3,219千kWh	3,175千kWh	維持管理レベルを維持
OA用紙の節約	40,753千枚	41,367千枚	41,074千枚	使用量の低減に努める
産業廃棄物の混載率	29.9%*	---	29.2%	維持管理レベルを維持

※平成25～28年実績の平均値(コンクリガラ、アスコンガラは除く)

## 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努め、エネルギーの有効利用を進めています。

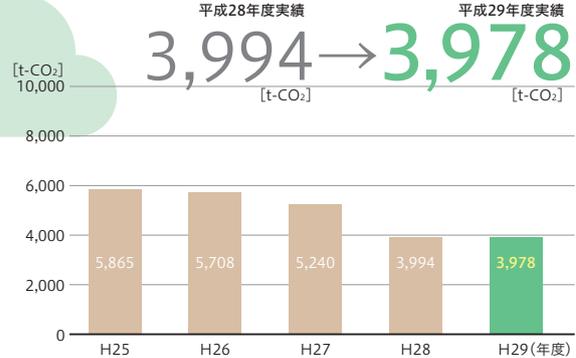
### ■ CO<sub>2</sub>排出量の削減 ■

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29年度のCO<sub>2</sub>排出量は3,978(t-CO<sub>2</sub>)と、平成28年度から4%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を年々削減しています。

#### CO<sub>2</sub>排出量(全社)

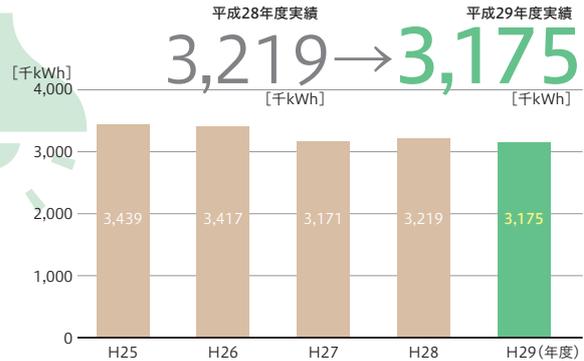
※CO<sub>2</sub>排出量=エネルギー使用量×CO<sub>2</sub>排出係数



### ■ 電力使用量 ■

本社・支社・支店の各事務所では、維持管理レベルの平成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29年度の事務所での電気使用量は、全社合計で3,175(千kWh)となり、平成24年度比で約12%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。

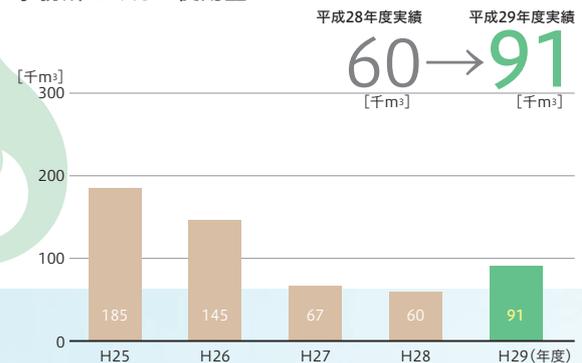
#### 事務所での電力使用量



### ■ 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29年度は平成28年度の使用量より31(千m<sup>3</sup>)増加しております。

#### 事務所でのガス使用量



## 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29年度の排出量は、36,738(t)と前年実績から1,877(t)増加しました。

今後も、産業廃棄物の削減に取り組んでいきます。

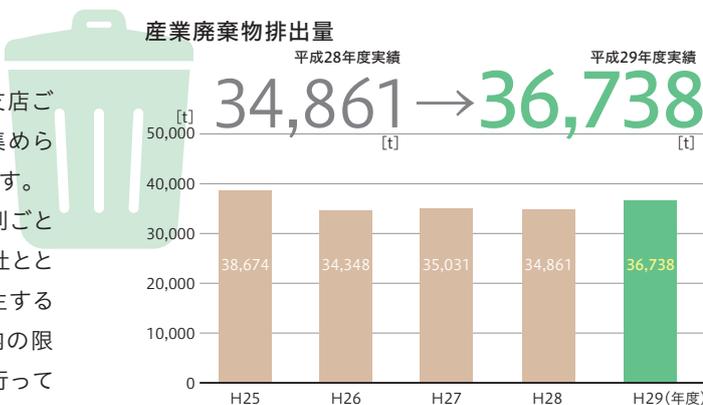
### ■ 産業廃棄物の再資源化 ■

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。

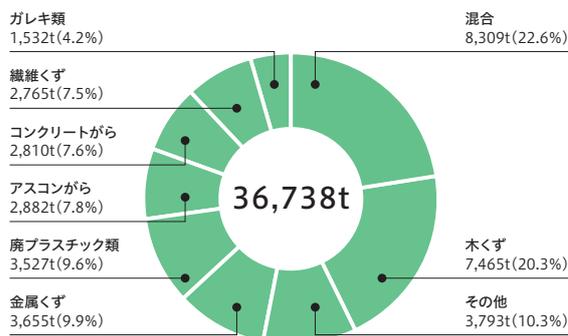
引き続き、資材の簡易包装によるごみ減量化や金属くずのリサイクル処理、古タタミの肥料化やセメント燃料化等の再資源化に取り組む、可能な限り産業廃棄物として排出しない工夫を進めていきます。

### ■ 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29年度に当社が発行したマニフェストは合計で17,168件であり、そのうち約96%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。当社は高い電子化率を達成しています。



### 産業廃棄物の内訳 (平成29年度)



産業廃棄物事業場外保管場所での分別



## 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。

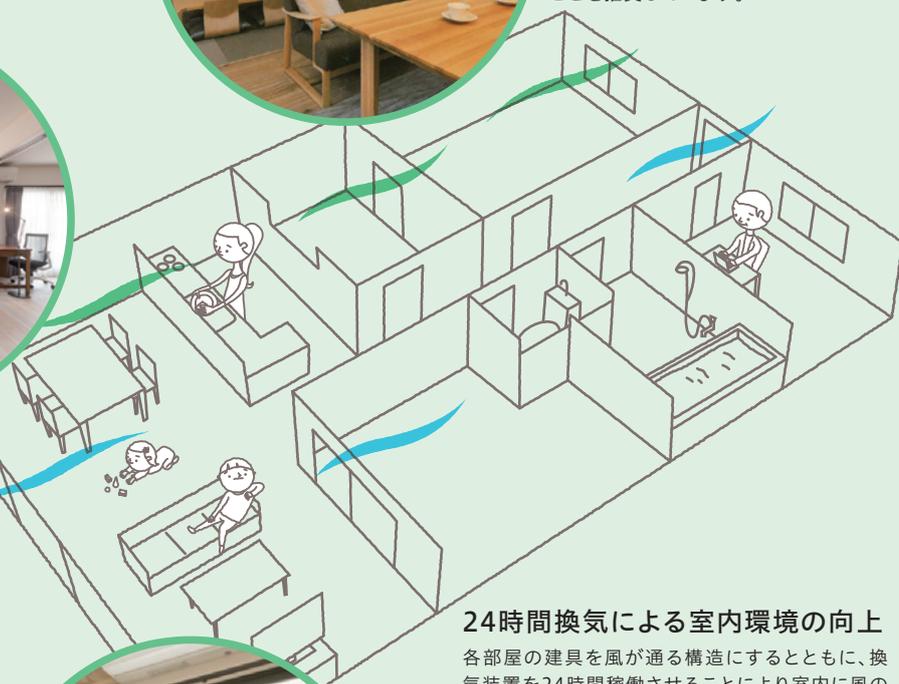
### 採光・通風を考慮したプランニング

リビング・ダイニングを大きくレイアウトし、ゆとりある空間を作り出すとともに、間仕切り建具を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、併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。

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。

# 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

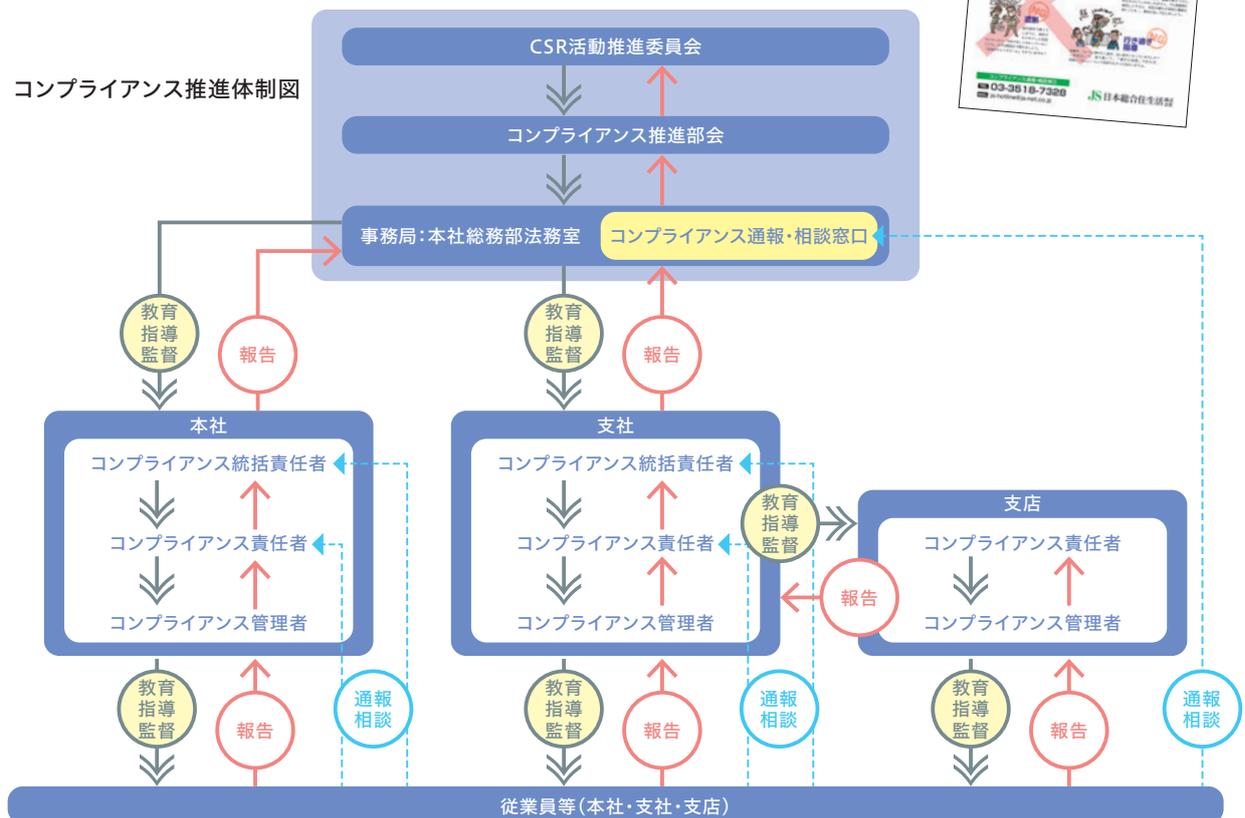
当社はUR都市機構のグループ企業の一員として、住宅管理業務の補完を担う公共性の高い企業であり、お客様や社会から信頼あるいは信用される経営体として存続・発展していくために、日常業務においてコンプライアンスに真摯な姿勢で取り組む必要があると考え、平成17年4月に「コンプライアンス基本方針」と「コンプライアンス行動規範」、また行動規範の各項目を解説した「コンプライアンス・マニュアル(共通編)」を制定しました。

### ■ 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総務部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。



コンプライアンス推進体制図



## ■ 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・部署単位でも研修の実施等さまざまな取り組みが行われています。更に、平成29年4月からの社内報での「コンプライアンスだより」の連載のほか、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、行動規範と共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・カード



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等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、継続的に取り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。

### ■ 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。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、地震等の天災に備えています。

ソフト面の対策としては、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29年度は、従業員に対して標的型攻撃メール対策の訓練を1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。



## 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	127,439百万円(平成29年度)
株主	独立行政法人 都市再生機構 他7法人
従業員数	7,883人(平成30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
2017(平成29年)	住生活事業本部発足 JSTレーニングセンターを開設(スクエアJS内)



## 事業所／ネットワーク

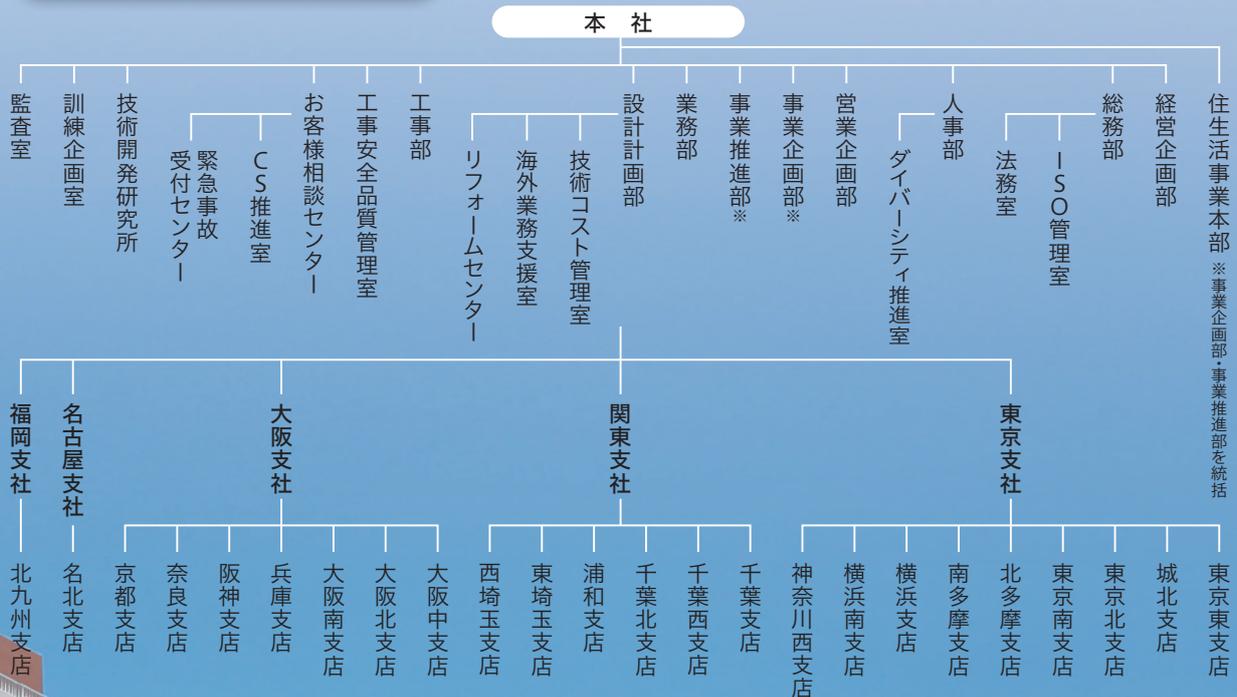
本社	東京都千代田区神田錦町1-9	03-3294-3381(代)
	スクエアJS	048-714-5000(代)
	技術開発研究所	048-714-5001
東京支社	東京都大田区蒲田5-37-1	03-6803-3830
	東京東支店	03-5653-2131
	城北支店	03-3601-5161
	東京北支店	03-6915-5711
	東京南支店	03-6424-5461
	北多摩支店	042-538-2051
	南多摩支店	042-372-5111
	横浜支店	045-470-8611
	横浜南支店	045-833-3075
	神奈川西支店	046-206-1071
関東支社	東京都千代田区神田錦町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
	兵庫支店	078-251-4458
	阪神支店	06-6495-2001
	奈良支店	0742-72-1700
	京都支店	075-365-1010
名古屋支社	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	賃貸住宅 06-6969-2151 分譲住宅 06-6963-0834
		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 2018

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