

# NIPPON STEEL COMMUNITY SERVICE

暮らしの事、私たちにできる事。

# はじめて、 日鉄コミュニティです。

私たち、日鉄コミュニティは、リビオシリーズに代表される分譲マンション開発や、  
都市部の市街地再開発、都市再生分野の取り組みなど、  
幅広く不動産業界を牽引している日鉄興和不動産グループの一員です。  
マンションブランド「リビオ」の物件管理をはじめとし、  
その他大規模物件、複合物件、建替え物件など、  
多種多様な建物に関する管理、運営をしてまいりました。  
そんな私たちだからこそできる、  
豊富な知識と実績でお客様にきめ細やかなサービスを提供してまいります。

## 企業理念・行動指針

私たちは、安全・安心・信頼を基本に、お客様のより快適な住環境・  
職場環境を実現するベストパートナーとして共に歩みます。

- 1 | 現場第一主義で、迅速・的確に誠意をもって行動します。
- 2 | 豊富な提案力で、マンション管理・ビル管理、建物の保全をサポートします。
- 3 | ホスピタリティ精神をもって高品質なサービスを提供します。
- 4 | チームワークを大切にし、社員一丸となってお客様満足の向上に努めます。
- 5 | 社会の一員として、コンプライアンスを実践します。

## ご挨拶



日鉄コミュニティ  
代表取締役社長

佐藤 諭貴

皆さん、こんにちは!

私たち日鉄コミュニティは、日本製鉄およびみずほフィナンシャルグループが共同出資する総合デベロッパー日鉄興和不動産のグループ会社として、全国でマンションやビルの総合的な管理を担っています。

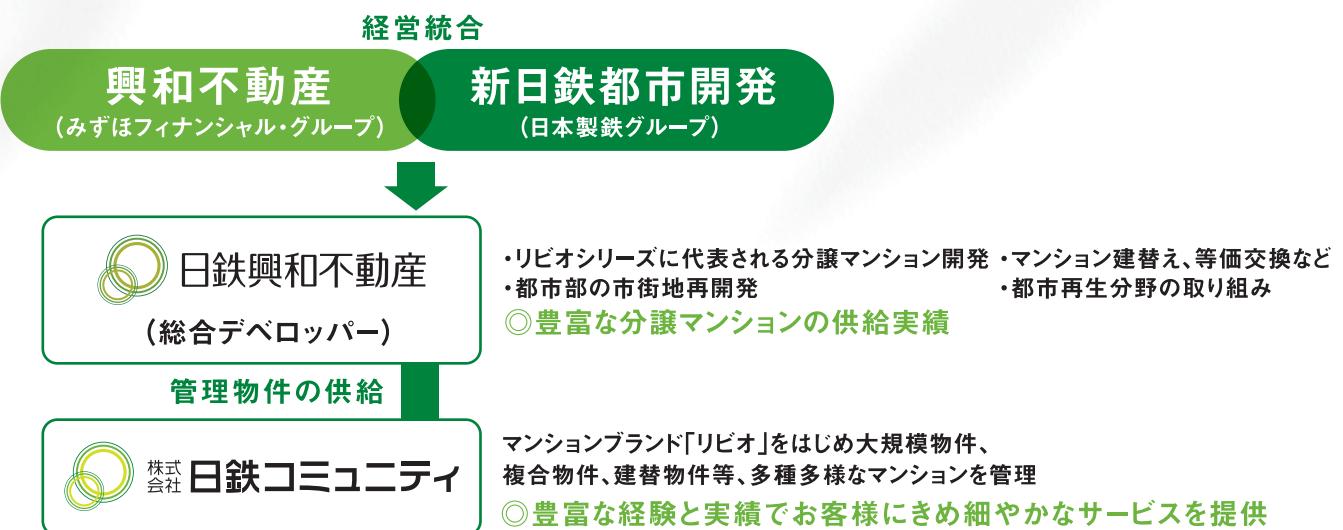
今や全国のマンションストックは600万戸を超え、ファミリー向けや単身世帯向け、中低層建物やタワー型、あるいは築年数も新築から50年以上経過した物件まで実に多様化しており、そこに住もうお客様の思いも、必要とされる管理の内容も著しく複雑化しています。また、オフィスビルについても、防災や環境への配慮、就業スタイルの変化、あるいは情報インフラや各種設備の高度化など、管理の難易度が急速に高まっていると言えましょう。

私達は、このように複雑化、高度化するお客様の多種多様なニーズに迅速・的確にお応えするため、管理業務主任者や宅建士、建築士・各種施工管理技士などの有資格者を多数配置するとともに、提供サービスの拡充と品質向上に日々取り組んでいます。また、充実した教育体制により管理員やフロント、技術スタッフのレベルアップにも注力しています。

さらに、当社では、現状に満足することなく、先端的なマンション管理DXの導入により業務の堅確化・最適化に取り組むとともに、日鉄興和不動産との連携によるお客様の利便性向上・満足度向上への取り組みを加速しております。

私達はこれからも、お客様の声を大切にしながら、高い専門性と豊富な経験・実績に基づく高品質なサービスを通じてお客様のさまざまな負託にお応えし、安全・安心で快適な住環境・オフィス環境の実現とその永続的維持に貢献してまいります。

日鉄コミュニティは興和不動産と  
新日鉄都市開発のイズムを受け継いだ  
日鉄興和不動産の一員です。



開発から管理までの街づくりを水平分業するグループ会社

## 会社沿革

- 1971年 ※ハイライズ・マネジメント設立
- 1974年 日不サービス設立
- 1976年 大阪支店・九州支店開設
- 1982年 君津支店開設
- 1984年 日企ビル管理設立
- 1988年 日不サービスと日企ビル管理が合併し、  
ライフビルサービス設立  
※リフォーム業務を開始
- 1997年 名古屋支店開設
- 2000年 札幌事務所(現北日本支店)開設
- 2001年 サービスデスク24開設
- 2002年 ※ハイライズ・マネジメントと常和企業が会社合併
- 2003年 日鉄コミュニティへ社名変更
- 2004年 東京東支店・東京西支店開設  
※興和レジデンスサービスに社名変更
- 2005年 プライバシーマーク習得
- 2007年 日鉄コミュニティと三興建設が合併し、  
三興建設を建築事業部として継承
- 2011年 首都圏支店開設(旧東京東支店・東京西支店)
- 2014年 経営統合により  
**興和不動産レジデンスサービス社と合併**  
ビル管理部門(東京地区)を  
興和不動産ファシリティーズに吸収分割
- 2017年 エリアサービス社を吸収合併
- 2021年 首都圏支店を2支店制から4支店に細分化
- 2023年 本社を大森ベルポートに移転



※2012年10月の新日鉄興和不動産創立前については、興和不動産レジデンスサービス社【興和不動産(株)グループ会社】(株)日鉄コミュニティ【(株)新日鉄都市開発グループ会社】の両社を掲載させて頂いております。なお、興和不動産レジデンスサービス社(株)に関する事項については文頭に※を記載しております。

# 会社概要

商 号 / 株式会社日鉄コミュニティ Nippon Steel Community Service Co.Ltd

本 社 所 在 地 / 〒140-0013 東京都品川区南大井6-26-3 大森ベルポートD館7階

資 本 金 / 1億円(日鉄興和不動産100%出資)

代 表 取 締 役 / 佐藤 諭貴

役 員 /	常務取締役 / 関口 真人	常務取締役 / 串田 徹	常務取締役 / 成田 亨	取締役 / 三木 尚光
	取締役 / 菊地 史春	取締役(非常勤) / 猪狩 甲隆	取締役(非常勤) / 石川 正道	監査役(非常勤) / 斎藤 牧郎
	監査役(非常勤) / 森崎 雅文	執行役員 / 杉崎 悅雄	執行役員 / 安原 啓二	執行役員 / 西谷 充

設 立 / 昭和49年5月

免許登録・許可 /	マンション管理業者 国土交通大臣(5)030233号 宅地建物取引業者 国土交通大臣(5)第5982号 賃貸住宅管理業者登録国土交通大臣(01)第004657号 特定建設業 国土交通大臣許可(特-2)21538号 一般建設業 国土交通大臣許可(般-2)21538号	一級建築士事務所 都知事登録 第41008号 一級建築士事務所 北海道知事登録(石)第6205号 一級建築士事務所 福岡県知事登録 第1-61019号 警備業 都公安委員会 第30000207号
-----------	--	--

従 業 員 数 / 1,148名(2024年7月1日現在)

主な事業内容 /	マンション各種施設の管理・運営に関する業務 ビル各種施設の管理・運営に関する業務	建築物の設計・監理・施工・工事に関する業務 不動産の取引に関する業務
----------	---	---------------------------------------

保 有 資 格 /	マンション管理士 管理業務主任者 区分所有管理士 宅地建物取引士 建築士(1・2級)	建築設備検査資格者 建築物環境衛生管理技術者 建築施工管理技士(1・2級) 電気主任技術者(1・2・3級)	ビルクリーニング技能士 ボイラー技士(1・2級) 電気工事士(1・2種) 消防設備士(甲・乙種)	冷凍機械責任者(1・2・3種) 危険物取扱者(甲・乙種) 消防設備点検資格者(1・2種) ビル経営管理士
-----------	--	--	---	---

主要加入団体 / 一般社団法人 マンション管理業協会(マンション管理業協会保証機構会員) 一般社団法人 東京都警備業協会  
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

本 社 〒140-0013 東京都品川区南大井6-26-3 大森ベルポートD館 TEL.03-6880-0001(代表)

北日本支店 〒060-0051 札幌市中央区南一条東  
1丁目3 パークイースト札幌  
TEL.011-219-8600

名古屋支店 〒476-0015 東海市東海町  
1丁目1-2 商社センター  
TEL.052-601-5114

室蘭営業所 〒050-0075 室蘭市中島本町1-4-4  
MORUE中島A棟 2F管理事務所  
TEL.0143-45-0633

大阪支店 〒550-0005 大阪市西区西本町  
1-7-19 ワイダ本町ビル  
TEL.06-6537-6821

釜石営業所 〒026-0031 釜石市鈴子町11-3  
TEL.0193-22-5564

姫路営業所 〒672-8051  
姫路市飾磨区清水95-5 3階  
TEL.079-280-2222

事業所案内 / 首都圏中央支店 〒140-0013 東京都品川区  
首都圏西支店 南大井6-26-3 大森ベルポートD館  
首都圏北支店 TEL.0120-953-019  
首都圏東支店

九州支店 〒805-0071  
北九州市八幡東区東田1-5-3  
北九州テレコムセンター2号館  
TEL.093-661-3813

君津支店 〒292-0835  
千葉県木更津市築地1番地1  
東日本製鉄所君津地区ビジネスセンター111号室  
TEL.0438-30-0061

大分営業所 〒870-0913 大分市松原3-1-11  
大分鉄鋼ビル  
TEL.097-503-1626

鹿島営業所 〒314-0014 茨城県鹿嶋市光3番地本館B棟1階



プライバシーマーク制度は、日本工業規格「JIS Q 15001個人情報保護マネジメントシステム」に適合し、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者等に対して、一般財團法人日本情報経済社会推進協会(JIPDEC)によって認定し、その旨を示すプライバシーマークを付与し、事業活動に関してプライバシーマークの使用を認める制度です。

## 事業紹介

私たちは、安心・安全・信頼を基本に、お客様のより快適な住環境・職場環境を実現するベストパートナーとして共に歩みます。

日鉄コミュニティは、マンションやオフィスビル、商業施設等の維持・管理・運営から建物・設備のリニューアル、リフォーム工事や住み替え支援など様々な暮らしのシーンのお役に立つ総合管理サービス会社です。

管理の現場で長年蓄積した経験と実績を活かしお客様の資産価値の維持・向上という視点に立ったサービスで高い信頼と評価をいただいております。

これからも、日本一の管理サービスの提供者になるべく管理ノウハウ・技術力を高め鉄壁のチームワークで快適な環境づくりをサポートして参ります。



## 主要事業

### マンション 管理事業

日々の管理員業務から、保守点検業務まで、マンションのあらゆる管理システムをプロデュースいたします。

### 各種施設管理 運営事業

オフィスビルをはじめ商業施設・社宅・寮等の設備状況の維持管理・点検や、美観維持、防災・警備や緊急対応、修繕・改修を行っております。

### 不動産関連事業

弊社が管理するマンションを中心に、オーナー様所有のマンション・戸建て、不動産の売買・賃貸の仲介・有効活用など、不動産に関するあらゆるニーズに幅広く対応しています。

### 工事業

マンションの大規模修繕工事をはじめとし、日本製鉄、日本製鉄グループ企業の施設の修繕工事や、日鉄興和不動産が販売するマンションのモデルルーム工事などを施しています。

# マンション管理事業

MANSION SERVICE

## マンションの資産管理から安心快適生活までしっかりサポート

今日の快適から明日の豊かさへ、今日の安全から明日の安心へ。それが私たちコミュニティプロデューサーの使命です。私たちのマンションサポートは日常の管理やメンテナンス技術を基盤においてライフラインの確保等を行っております。

進化するマンションライフのコミュニティプロデューサーとして「誠実」に、そして「創意工夫」をした、考えるマンションサポートに取り組んで参ります。

### 管理員業務

#### マンションライフを身近でサポート

お住まいの皆様と最も身近で応対するのが管理員です。  
当社の管理員は、十分な教育研修と指導を基に対応します。

### 組合会計業務

#### 正確で健全な資産管理

管理費・修繕積立金の徴収・支払など、  
管理組合の資産を管理する大切な業務。  
この複雑で煩雑な業務を、マンション管理専門に構築した  
会計システムを駆使し、管理費等の請求から未収者への督促、  
決算報告書作成までを正確に実施します。

### サービスデスク24

#### 豊かなマンションライフをお手伝い

防犯・防災のセキュリティと、より豊かな生活のために利便性を高める  
コンシェルジュサービスの2つからなる当社独自のサービスです。  
設備の故障や漏水などの緊急事態に24時間365日受付。  
健康医療相談や旅行情報、宅配クリーニングサービスなどの  
便利な情報もお届けします。

### フロント業務

#### 管理組合のよきパートナーとして

マンションは専有部分以外のロビーや開放廊下、エレベータ等の設備は共用部分となり、その扱いには区分所有者の皆様の合意形成が欠かせません。私たちは専門家の立場から、理事会様をサポートします。

### 建築設備点検業務

#### プロが支える安心の住まい

共同住宅であるマンションには、エレベーターや給水ポンプ、配管類その他多くの設備があります。生活する上で不可欠なこれら設備は時の経過とともに老朽化していきます。私たちは豊富な経験と知識・資格を有したプロが点検を行い事故を未然に防ぎます。

### 清掃業務

#### 清潔で美しい住まい

隅々まで清掃が行き届いたエントランスやロビーは、居住者や来訪者を心地よく迎えてくれます。長い目でみるとマンションの寿命や資産価値にも影響します。私たちは、マンションの特性に応じたきめ細かな清掃プランを作成し快適で美しい住まいの維持に努めます。



## 日鉄コミュニティの マンション管理システム



## マンション管理実績 リビオシリーズを中心に様々なマンションを管理

### 大規模・建替えマンション



東京都江東区南砂  
■建物規模:地上13階建て  
■総戸数:361戸  
■竣工年月:2023年1月



東京都渋谷区渋谷  
■建物規模:地上17階建て  
■総戸数:196戸  
■竣工年月:2012年12月竣工



神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘  
■建物規模:地上12階建て  
■総戸数:368戸  
■竣工年月:2011年11月竣工

### リビオシリーズ



神奈川県横浜市鶴見区  
■建物規模:地上11階建て  
■総戸数:118戸  
■竣工年月:2022年12月竣工



東京都台東区下谷  
■建物規模:地上15階建て  
■総戸数:92戸  
■竣工年月:2021年9月竣工



東京都千代田区平河町  
■建物規模:地上14階建て  
■総戸数:35戸  
■竣工年月:2020年12月竣工



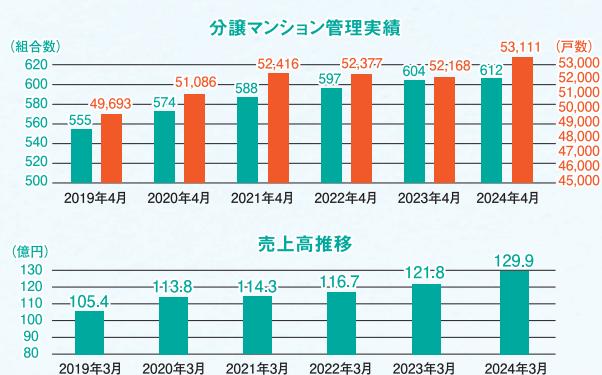
東京都港区芝大門  
■建物規模:地上17階建て  
■総戸数:113戸  
■竣工年月:2021年2月竣工

### 管|理|実|績

6年間で管理戸数 約3,400戸増加

管理組合数 約55組合増加

日鉄コミュニティが管理するマンションは、2019年からの約6年間で管理戸数が3,418戸、組合数では57組合増加しました。不動産に関心が集まる今だからこそ、多種多様な物件を手掛けた実績を基に今後も質の高いサービスの提供を心がけてまいります。



# 各種施設管理・運営事業

あらゆるニーズに長年の経験と独自のノウハウで総合対応

各施設の設備状況の維持管理・点検、日常・特別清掃の実施による建物の美観維持、防災・警備や緊急対応、施設維持管理の修繕・改修提案など  
オフィスビルをはじめ商業施設・社宅・寮など各種施設の管理を幅広く展開しています。

## 設備管理業務

電気設備、空調給排気設備、給排水設備、消防防災設備、昇降機など各種建物附帯設備等の法定点検、定期点検を的確に実施。オーナー様へ点検の都度報告を実施するとともに、設備不具合の発生を未然に防ぎます。

## 清掃管理業務

各施設の美観と衛生を保ち、各施設をご利用者様の快適性維持を中心掛け業務を実施。オーナー様の要望を受け害虫駆除やウィルス除菌作業も実施。また、挨拶や言葉遣い、身だしなみなど清掃スタッフ品質も重視しています。

## 警備・防災管理業務

オーナー様のニーズ、各施設の状況を把握し、最適の警備・防災を計画。各種施設の出入管理や巡回警備を基本に、有人警備、機械警備、併用警備の適切な配置を提案します。

## 環境・衛生・廃棄物管理業務

施設の利用者の健康や安全に欠かせない空気環境測定、飲料水水質検査、貯水槽や排水槽の清掃、害虫駆除、廃棄物の管理などを実施。常に安心して建物を利用できるように衛生的で快適な環境維持に努めています。

## 設備等修繕・改修計画立案

各種施設の維持、安全への配慮、設備の質的改善やグレードアップなどを目的に、設備はもとより建物に至るまでオーナー様に対して劣化状況や建物診断を提案。短中長期的な修繕・改修の計画と予算化のサポートを行います。

## 各種施設の資産管理・運用をサポート

各施設の老朽化やテナント様からの要求高度化に対し、建物等診断から劣化防止対策や設備仕様のグレードアップをご提案します。安全・快適・性能を意識してリニューアル等を実施することで、資産価値向上を図ります。

設備管理業務

清掃管理業務

警備・防災管理業務

## 日鉄コミュニティの施設管理

環境・衛生・  
廃棄物管理業務設備等修繕・  
改修計画立案各種施設の資産管理・  
運用をサポート

# 日本全国、 さまざまな施設を管理

## 大阪

日鉄興和不動産瀬戸内事業所ビル  
MEGAドンキ姫路広畠店  
イオンモール姫路大津  
カインズ姫路大津  
朝日スポーツクラブBIG-S姫路

## 九州

北九州テレコムセンター  
長崎BizPORT  
イオンモール八幡東  
日本製鉄光地区社宅  
日本製鉄大分厚生施設  
日鉄エンジニアリング北九州寮  
日鉄ステンレス大和寮  
北九州ヒーマンメディア創造センター  
大分鉄鋼ビルディング  
ハイライフ大分

## 名古屋

日鉄興和不動産商社センター  
リビナドーム東海  
東海富木島寮  
東海上野台寮  
上野台ヒルズ  
テツゲン巽ヶ丘社宅  
テツゲン太田独身寮  
スガテック松雲寮

## 北海道

MORUE中島  
日本製鉄輪西多目的センター  
室蘭市神代火葬場  
室蘭市生涯学習センター  
アーバンコンフォート中島  
SE札幌ビル

## 釜石

イオンタウン釜石  
釜石市民ホール

## 君津

日本製鉄君津地区本館  
日本製鉄君津地区ビジネスセンター  
日本製鉄君津地区テクノロジーセンター<sup>1</sup>  
日本製鉄君津地区新大和田クラブ

## 鹿島

日本製鉄鹿島地区本館  
日鉄鋼管平井寮

## 東京

高田製薬本社ビル	日本製鉄浜田山寮
大田国際交流センター	スカイハウス浜離宮
日鉄物流浦安寮	リビオレジデンス西麻布
日本製鉄南平台公邸	リビオメゾン南砂町
日本製鉄代々木俱楽部	リビオメゾン戸越銀座

## 施設管理・運営実績(PM受託物件含む)

カインズ姫路大津店  
兵庫県姫路市  
商業施設



イオンモール  
姫路大津  
兵庫県姫路市  
商業施設



MORUE 中島



高田製薬本社ビル



日鉄ステンレス大和寮



長崎Biz PORT

# サステナビリティマネジメント

SUSTAINABILITY  
MANAGEMENT

私たち日鉄コミュニティは、  
下記の「地球環境への配慮」「社会変化への対応」「安全・安心の確保」を  
重要課題として事業活動に取り組んでまいります。

## 地球環境への配慮



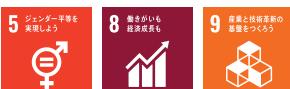
リサーチ18による環境への配慮を積極的に進めてまいります ～大規模修繕工事長周期化、12年から18年周期～

- 工事の長周期化による塗料等の各種材料削減と廃棄物排出量軽減に努めてまいります。
- 18年周期による工事費削減と組合負担軽減(竣工48年で大規模工事1回分削減)に寄与させて頂きます。

## 環境配慮塗料提案及び工事の取り組みについて

- 溶剤系から水性系塗材への提案、低騒音、低振動型ドリルの活用、現場敷地内全面禁煙の推奨を実施して参ります。

## 社会変化への対応



- 新卒女性採用比率実績:43.7% (目標:20%) ※期間:2019.4~2024.3  
全体女性採用比率実績:20.9% (目標:20%) ※期間:2023.4~2024.3
- 女性管理職の活躍機会を拡充してまいります。

## 高齢者雇用の推進(管理員等)

- 病気による退職削減を目指し、健診範囲の拡充等により健康管理を徹底することで高齢者の皆様も安心して働くように取り組んでまいります。  
高齢者雇用の推進(管理員等)

## 安心・安全の確保



### 健康診断受診範囲の拡充

- 2022年度より管理員の会社負担による受診対象者を拡充して、社員・管理員の安全確保に取り組んでまいります。

### 建物・設備点検の堅確な実施

- 各種建築設備の適正な維持保全に取り組んでまいります。
- 法定・推奨点検の遺漏なき実施、不具合箇所の敏速な是正を行い、安全の確保に努めてまいります。

### 管理組合による防災活動への積極的な協力

- 当社作成「防災ガイドブック」を配布し、お住まいの皆様・管理組合の皆様への周知に努めてまいります。

日鉄コミュニティは、社会人野球を応援しています。

日本製鉄  
かずさマジック



日本製鉄かずさマジックは、2003年4月、新日鐵君津硬式野球部を母体に生まれた地域密着型の広域チームです。より地域に根差し、地域に愛されるチームを目指して活動しています。チーム名の「かずさ」は、君津・木更津・富津・袖ヶ浦の4市を表しています。社会人野球への新たな提案でもある日本製鉄かずさマジックへ、ご声援お願いいたします。

日本製鉄  
東海REX



1965年創部の旧「新日鐵名古屋硬式野球部」を母体とし、2003年に発足した複合企業型チームです。2012年10月より、メインスポンサー名を冠に拝して改称、都市対抗野球、社会人野球日本選手権優勝を目指し活動しています。

チーム名は数多の公募のなかから選ばれ、レックスの語源は、ラテン語で「王様」という意味です。そして、恐竜のT-REXの「T」を東海市の「T」に合わせて、東海REXと名づけられました。