

COMPANY PROFILE

 **TC神鋼不動産サービス株式会社**

 **TC神鋼不動産サービス株式会社**

 Tokyo Century Group **KOBELCO**



お客様の不動産価値を向上。

チカラを統合し、 不動産運営管理 サービスを進化させる。



企業理念

私たちは、不動産に関わる総合的な
運営・管理企業として、お客様に信頼性の高い
上質なサービスを提供し、
「安心」「安全」「快適」な空間を創造します。

TC神鋼不動産サービスは不動産に関わる総合的な運営管理企業として、新しい価値の実現やサービスの質の向上を目指します。

オフィス、商業施設、病院などの設備管理、清掃、警備で積み上げてきた建物維持管理の力、またTC神鋼不動産が誇るマンションブランド「ジークレフ」において住民の快適な暮らしを支えてきた管理サービスの力、そして不動産仲介で培ったリーシング力、お客様の要望に応えるリフォームサービスの力、これらを結集して上質で信頼性の高い総合的な不動産運営管理サービスを提供します。

ホスピタリティが高い各領域のスタッフが、お客様の不動産管理パートナーとして、ご所有不動産の付加価値を高めます。

次世代を見つめる
不動産管理の総合企業として

私たちができること

快適な建物環境へのあらゆるご要望に
きめ細かなサービスでお応え

この建物を利用される方が要望されるものは、なんだろう。

この建物のオーナー様が要望されることは、なんだろう。

お客様を第一に考える私たちの不動産運営管理サービスは、

それぞれの「建物空間」の利用について

具体的にイメージするところからスタートします。

そして、そこにある「期待」や「憧れ」を感じ取り、

運営管理サービスの中で

いかに実現できるかを考えていくのが私たち。

これまでもそうやって一つひとつのサービスを

進化させてきました。

《 TC神鋼不動産サービスの 運営管理サービス 》



01 確かな技術とサービスで快適な建物空間を創る

●ビルマネジメント事業



02 質の高い暮らしをしっかりと守り続ける

●マンション管理事業

03 入居者に寄り添う住宅管理

●公営住宅管理事業

04 賃貸資産の収益性を高める

●賃貸管理事業

05 豊かな実績と情報ネットワーク
ワークでお客様の夢を叶える

●不動産仲介事業

06 内装・設備を変え、住み方・
働き方をアップデートする

●リフォーム事業

01 確かな技術とサービスで快適な建物空間を創る ビルマネジメント事業

法人のお客様へのお約束

お客様のパートナーとして施設の付加価値を高めます

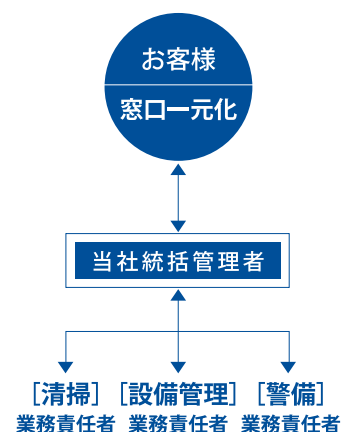
私たちは半世紀を超えるビル管理の経験を有し、管理物件はオフィスビルをはじめ
商業施設、教育施設、医療施設、スポーツ施設などの多岐にわたっており、
ここで培った技術と知識を駆使した信頼性の高い上質なサービスの提供をお約束します。

総合管理業務

設備管理、清掃、警備を一元的に管理する総合管理業務。
統括管理者が全ての業務をとりまとめ、お客様のワンストップ窓口として機能し、
迅速かつ的確な対応を行います。

- 統括責任者は設備管理業務の現場所長経験者を配置します。
- 窓口一元化により指示命令系統が一本化します。お客様の負荷低減に寄与します。
- 業務連携により効率化を図ります。
- 緊急時には業務連携で迅速な対応が可能です。
- 複数業務の一括管理で見えてくる課題を解決し、快適性の高い建物空間を創ります。

【総合管理の場合】



清掃管理業務

- ホスピタリティ豊かな清掃員が美観を保ちます。
- 当社独自の教育システムで清掃員をレベルアップします。
- 有資格者による定期的なモニタリングで品質を確保します。
- 緊急対応を迅速に行います。
- ゴミの分別、環境負荷の低い洗剤の使用など地球環境を守ります。



設備管理業務

- 経験豊富なスタッフが設備運転監視、日常・定期点検を行います。
- エネルギー管理を行い、省エネ化を推進します。
- 専門スタッフが建物環境衛生に関わる各種測定検査を行います。
- 設備修繕、更新計画を提案します。
- 行政への建築設備定期検査報告、特定建築物等定期調査報告を行います。



警備業務

- オフィス、商業施設、工場、病院などの施設常駐警備を行います。
- 神戸製鋼の工場警備で培ったノウハウを活用します。
- 24時間稼働のコントロールセンターで機械警備に対応します。
- 機械警備、入退館管理等のセキュリティ提案を行います。
- 建設現場、駐車場等の交通誘導警備を行います。



02 質の高い暮らしをしっかりと守り続ける マンション管理事業

管理組合様へのお約束

豊富な管理経験と実績を生かし、チームで運営をトータルサポート

当社の分譲マンション管理は、担当者1人だけで取り組むのではなく、
チームで協力して取り組む体制を構築しています。

担当者、管理員、専門スタッフがそれぞれの役割と専門性を生かし、快適なマンションライフをご提供します。

1. 理事会サポート

理事会、総会の開催・運営支援、組合会計・出納業務などの事務管理業務、建物・設備管理業務、清掃業務を当社では担当者1人だけで取り組むのではなく、チームで協力して理事会運営をサポートします。

2. 管理員

当社では、管理員を自社採用し、マンションに関する教育を実施後、各マンションに配属します。配属後も定期的な研修を受講することでお客様満足度の向上を図り、入居者の皆様のマンション生活を「安心」「安全」「快適」に保つよう努めています。

3. 現場を支える仕組み

管理事務室の書類保管方法は、「ファイル名、保管書類、保管期間」を統一化し、管理員による会社支給PCの活用にて業務効率化及び社内サーバーアクセスによる統一様式の利用など、品質維持・向上を図っています。

4. 専門スタッフの支援

会計、清掃、建物、設備、保険、法務、大規模修繕工事などの専門スタッフが各物件の担当者・管理員を支えており、さまざまなニーズに対してチームで取り組み、適切なサポートを行っています。

管理会社をお探しの皆様へ

当社は、1980年からマンション管理事業を開始し、現在は神戸エリアを中心に大阪府等関西圏に広がっています。地域に密着したサービス等のノウハウを蓄積し、お客様の満足度を高められるよう努力しています。管理物件の内、約7割はTC神鋼不動産が手掛ける“ジークレフ”シリーズなどのマンション、約3割がリプレイス（管理会社の変更）や自主管理物件からご依頼頂いたマンションです。これまでの経験を生かし、各物件で本当に困っている内容をヒアリングさせて頂き、最適な管理内容・価格をご提案させて頂きます。

対応業務

- 組合会計の収入及び支出の調定
- 出納業務
- 維持又は修繕に関する企画又は実施の調整
- 理事会/総会支援 など

事務管理業務は、マンション管理の根幹業務です。「マンション管理の適正化の推進に関する法律」を厳守した上で、マンションごとの課題解決に取り組みます。



- 小修理・水回り・電気関係などの専門業者をご紹介

お部屋内（専有部）で発生した水回りトラブル（トイレ詰まりなど）や電気設備トラブル（照明スイッチ不具合など）について、専門スタッフが駆けつけて対応します。

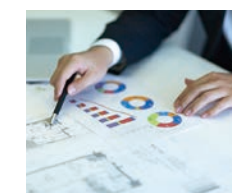


事務管理業務

専有部サービス業務

- 建物の調査診断
- 大規模修繕工事
- 長期修繕計画書作成 など

大規模修繕工事の調査・設計から工事監理までの一連の業務をはじめ、専門的な知識が必要となる場面でパートナーとして丁寧に支援します。



コンサルタント業務

建物・設備管理業務

- 建物点検
- 設備点検（給排水、消防、電気、EV、機械式駐車場 など）

建物・設備を定期的に点検することにより、事前に不良箇所を見つけ出し、ライフラインに関わる停電や断水などの事故を未然に防ぎます。



清掃業務

- 日常/定期
- 外面ガラス清掃 など

日常清掃では人の動線を考慮し、歩行頻度が高く汚れやすい場所に重点を置いて清掃を実施。定期清掃では建物特性・床材を把握した上で日常の清掃では落ちない汚れを清掃します。



- 受付業務
- 巡回点検業務
- 立会業務
- 報告連絡業務

快適なマンションライフの実現のために、教育の行き届いた質の高い管理員を派遣し、共同生活において不可欠な各種業務をサポートします。



管理員業務



マンション管理組合

03

入居者に寄り添う住宅管理

公営住宅管理事業

行政ご担当者・入居者様へのお約束

公営住宅のスペシャリストとして、 上質で心のこもったサービスをご提供

豊富な管理経験を生かし、効果的・効率的な管理で行政の負担を軽減するとともに、団地入居者や自治会の要望や相談等に迅速かつ丁寧に対応することで利用者の満足度向上に努めます。



入居者コミュニティ形成のサポート

公営住宅の共用部花壇へ入居者様による花植えイベントを企画するなど、入居者コミュニティの形成をサポートする取組みを企画・サポートしています。



公営住宅管理事業の特長

1. 豊富な経験・実績～行政の代行者として～

当社は1980年のマンション管理業務開始から集合住宅管理をスタートしてノウハウを蓄積。この資産を活用し、2006年に兵庫県下初の指定管理者として県営住宅管理を開始し、2010年より神戸市営住宅の管理もスタートしました。

2. 管理ノウハウ

公営住宅指定管理者のパイオニアとして、入居率向上、家賃等収納率向上、高齢者対応、自治会支援、修繕費のコストダウン等、豊富な管理実績に基づいた管理ノウハウで上質なサービスを提供します。

3. ホスピタリティ溢れる接遇

担当者や管理員の接遇に関する教育を徹底。高齢者・弱者に寄り添う姿勢を大切に、入居者の要望に親身になってお応えします。

4. 提案力・グループ力

PFI(建替事業)で培ったノウハウの提供や仲介・リフォーム部門との連携により建替え・集約等に対しても総合力を発揮します。

ホスピタリティあふれる入居者支援

自治会員、特に高齢者を対象とした入居者支援策として、スマホ教室や防犯出前講座等を開催し、安心して暮らせるようお手伝いします。



04

賃貸資産の収益性を高める

賃貸管理事業

賃貸物件オーナー様へのお約束

リーシング力と管理力で賃貸収益を向上

- 物件管理、賃借人対応、賃借人募集など賃貸物件の運営管理を一括で受託します。
- マンション管理のノウハウでお客様の賃貸物件を適切に管理し、仲介が有する幅広いリーシング力で稼働率を向上します。
- 阪神間～東播エリアに対応します。
- 戸建て、マンション1室の賃貸管理も行います。



企業福利厚生担当者様へのお約束

寮運営管理業務

人の健康管理も、 建物のメンテナンスも 万全の管理サービスにお任せ

KOBELCOグループを中心に独身寮の管理や運営業務、保全業務を事業展開しています。入寮する寮生の生活面のバックアップや健康管理を行い、入居者の皆様の快適な暮らしをお手伝いします。



05

豊かな実績と情報ネットワークでお客様の夢を叶える

不動産仲介事業



不動産取引ご検討者様へのお約束

阪神間～東播エリアにおける協力ネットワークでスピーディーにお応えします

信頼と安心

不動産業約50年の
信用と実績を基に
安全な不動産取引を

立地条件

各営業所は
JRの駅前にあり
アクセス良好

豊富な実績

地域密着型の営業展開、
豊富な取引実績を
基にサポート



信頼と実績のTC神鋼の仲介

40年を超える実績を活かし、
お客様の多様なニーズにお応えします

不動産に関わる豊富なサポートメニューをご用意し、お客様に最適な暮らしの形をご提案します。また、早急に現金が必要、近隣の方に知らせず売却したいなどのお悩みをお持ちのお客様や、事務所、寮住宅、商業施設、遊休地などの業務用・投資用の不動産のお取引を検討されているお客様には、提携する各種専門家、TC神鋼不動産と連携して買い取りを含めた各種サービスをご提案いたします。



06

内装・設備を変え、住み方・働き方をアップデートする

リフォーム事業



個人・法人のお客様へのお約束

ライフスタイル、ビジネストレンドに合わせたリフォームをご提案します

個人のお客様

- マンション、戸建ての水回り設備の取り替えや内装・外装のリフォームなどの部分的な改修から、間取り変更や増築などのリノベーションまで何でも対応可能です。
- お客様のご要望に合わせて、ご納得のいくまで丁寧に対応します。



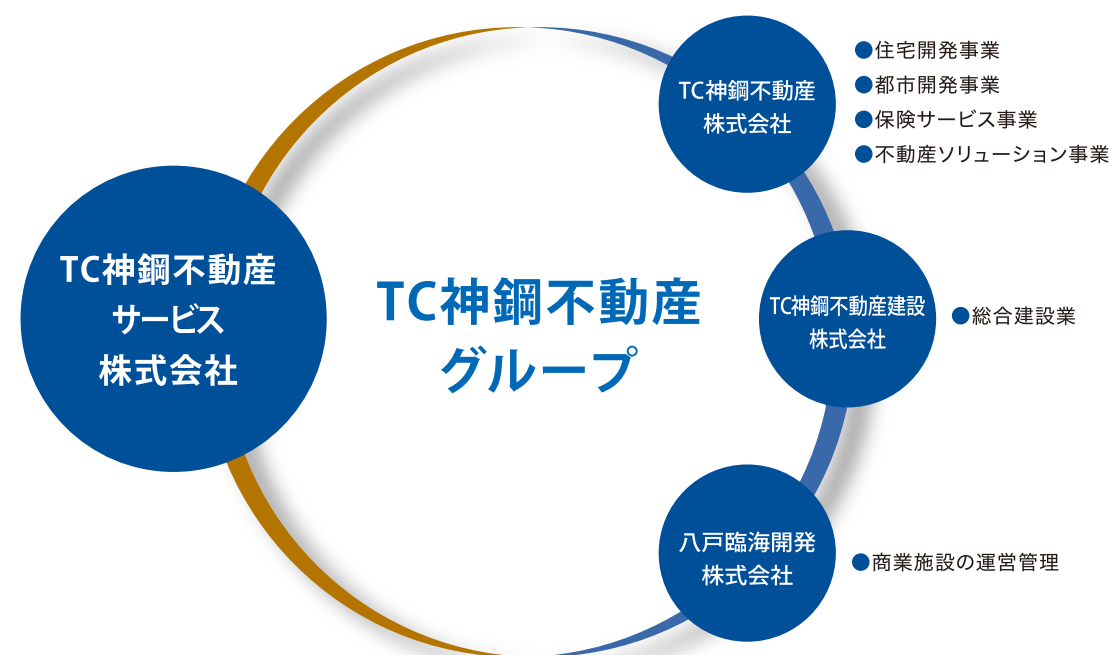
法人のお客様

- 事務所レイアウト変更、リフォーム工事、設備更新工事や小修繕工事、什器備品入れ替えまで幅広く対応します。
- KOBELCOグループのビルなどで豊富な実績を有します。
- 当社が管理するマンションの共用部改修工事や設備更新工事について、管理組合様のご予算に合わせてご提案します。当社が管理も行いますのでアフターサービスも万全です。
- 屋根防水、外壁修繕はTC神鋼不動産建設と連携します。



グループシナジーを活かして、 地域の暮らしを支える企業へ

TC神鋼不動産サービスは、TC神鋼不動産グループに属する総合不動産管理サービス会社として、この新たなグループ連携を活かして、より幅の広いサービスを展開し、地域社会に貢献して参ります。



【TC神鋼不動産グループのこれまでの経緯と今後の取り組み】

TC神鋼不動産は、KOBELCOグループ唯一の総合不動産会社として事業を展開してきましたが、2018年7月に神戸製鋼所が保有する同社の株式の一部を東京センチュリー、中央日本土地建物に譲渡し、東京センチュリーの連結子会社、並びに神戸製鋼所の持分法適用会社となりました。今後は、東京センチュリー、神戸製鋼所および中央日本土地建物の3社の力を融合させることにより、シナジー効果を発揮し、さらなる事業基盤の強化・拡大を目指します。

グループの総合力で、新たなステージへ

■ KOBELCOグループ

長年にわたり培ってきた「モノづくり力」を成長の原動力とし、幅広い事業分野にわたる複合経営を展開しています。新興国など成長市場の需要に応える「鉄鋼アルミ事業部門」、国内トップクラスの「素形材事業部門」、溶接にまつわるトータルソリューションを提供する「溶接事業部門」、産業機械や圧縮機など幅広い製品を揃える「機械事業部門」、原子力、製鉄、インフラ、環境などに関わる「エンジニアリング事業部門」、電力の卸供給を手掛ける「電力事業部門」を展開しています。

■ 東京センチュリーグループ

東京センチュリーは、リースをはじめとして、サブスクリプション、レンタカー、航空機、船舶、不動産、環境・エネルギーなど新たなサービス・事業を通して循環型経済社会の実現への貢献に取り組む金融・サービス企業です。約25,000社の顧客基盤の元、事業の成長に挑戦するお客様とともに、世界30以上の国と地域でビジネスを展開しています。「金融機能を持つ事業会社」として事業を通じた社会意義の高い取り組みを推進します。

■ 中央日本土地建物グループ

中央日本土地建物グループは、あらゆるステークホルダーの皆さまと共に「未来を共創する。」総合不動産グループです。60年超の歴史の中で培ってきた経験、ノウハウをもとに、丸の内や京橋、虎ノ門での大規模開発、オープンインノベーションオフィス「SENQ(センク)」、中規模オフィス「REVZO(レブゾ)」など、時代のニーズを見据えた多様なワークプレイスを開発・運営するほか、「BAUS(バウス)」ブランドに代表される住宅事業、CRE戦略支援を軸とした不動産ソリューション事業、資産運用事業を展開しています。