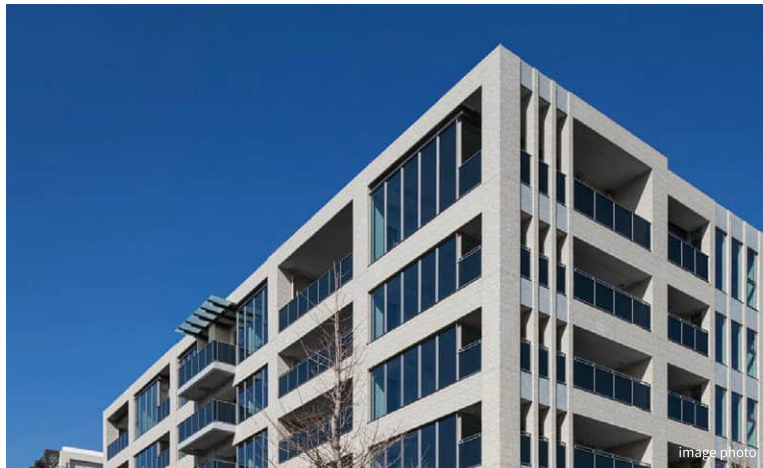


人と住まいに安心を  
暮らしと街につながりを  
未来を創造、価値を育む



# MESSAGE

## 代表者挨拶

---

私たちJR西日本住宅サービス株式会社は、JR西日本グループのマンション管理会社として、2015年7月に設立されました。これまで支えてくださった皆様に、心より感謝申し上げます。

当社は、分譲マンションの管理を中心に、リフォームやインテリアの販売、建物の修繕、メンテナンスなど、住まいに関わる幅広いサービスを提供してきました。

関西圏を基盤に、首都圏・名古屋・広島・福岡へと展開し、2022年からは賃貸マンション管理にも取り組んでいます。

住まいを取り巻く環境は大きく変化し、求められる価値も多様化しています。こうした中で「人と住まいに安心を、暮らしと街につながりを、未来を創造、価値を育む」という想いのもと、お客様の視点に立ったサービスの提供やコミュニティづくりを進め、新たな価値づくりに挑戦し続けていきます。

人と住まい、そして街をつなぐ存在として、地域社会とともに歩み、より良い暮らしの実現に貢献してまいります。



JR西日本住宅サービス株式会社  
代表取締役社長 中西 秀樹

## 企業理念

---

住まう人の暮らしを豊かにするサービスの提供を通じて、  
地域・社会の発展に貢献します。

## 行動指針

---

1. 法令を順守し、お客様の安全で安心できる暮らしを誠実にサポートします。
2. お客様の視点で考え、お客様にご満足いただける住環境の維持向上に努めます。
3. 誇りと責任をもって迅速・果敢にチャレンジするとともに、明るく働きがいのある職場をつくります。

## パーパス

---

人と住まいに安心を 暮らしと街につながりを 未来を創造、価値を育む

私たちは、JR西日本グループの一員として  
誠実さと技術で住まいの安心を提供します。暮らしと街を結ぶ架け橋となります。  
新しい価値の種を蒔き、さまざまなパートナーとともに ワクワクする未来につなげます。

商号 JR西日本住宅サービス株式会社

所在地 大阪府大阪市淀川区宮原3丁目5番24号 新大阪第一生命ビルディング5階

資本金 1億円

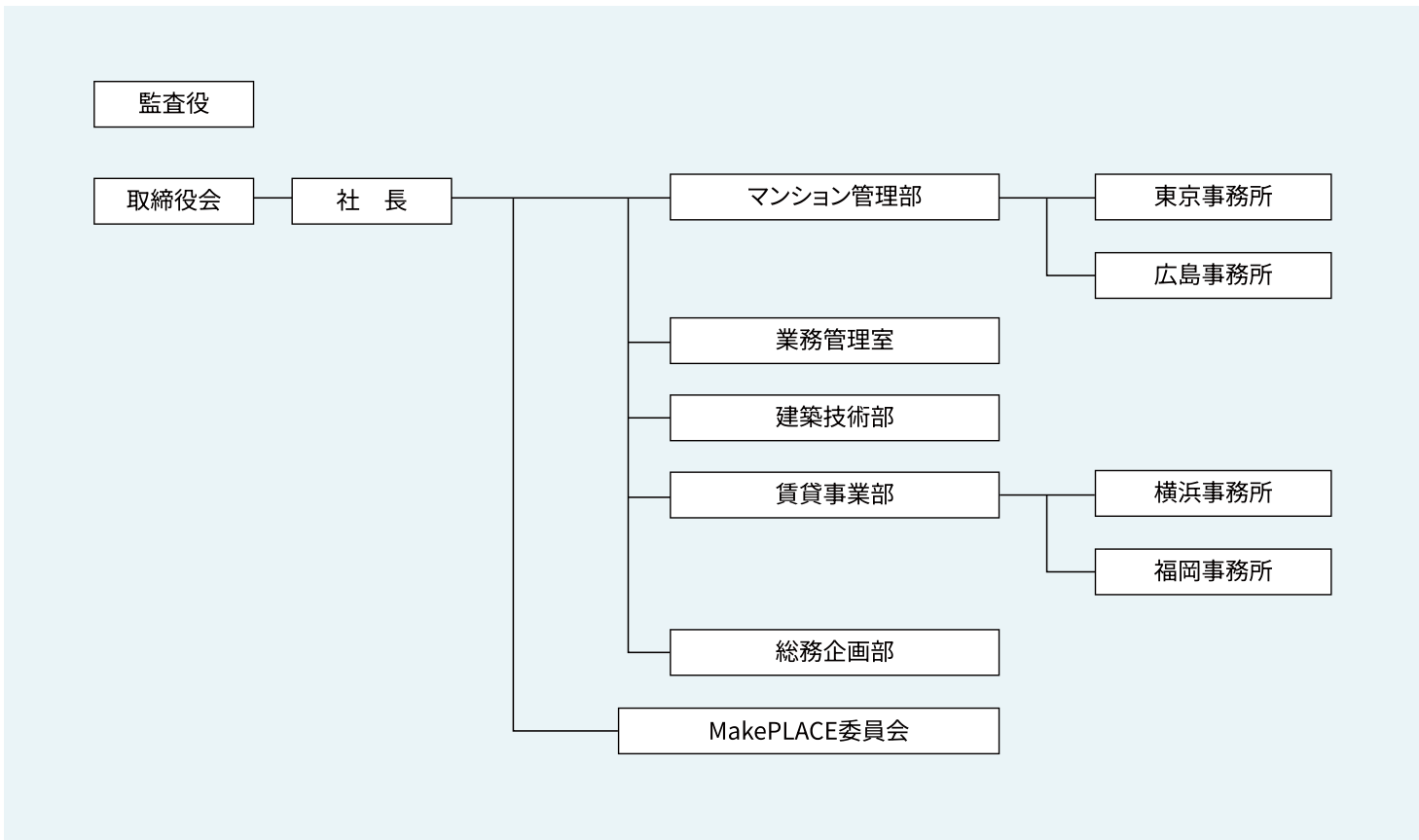
従業員数 121名(2026年3月31日現在)

役員	代表取締役社長	中西 秀樹
	取締役	宮本 武
	取締役	田中 康規
	取締役	松尾 茂弘
	取締役	辻 崇
	取締役	吉村 浩一郎
	取締役	浦崎 康弘
	監査役	根木 泰司

許認可等	マンション管理業	国土交通大臣(3)第064170号
	建設業	大阪府知事(特-6)第161469号 (般-6)第161469号
	一級建築士事務所	大阪府知事登録(イ)第26613号
	宅地建物取引業	国土交通大臣(01)第10327号
	賃貸住宅管理業	国土交通大臣(01)第002813号
	警備業	大阪府公安委員会第63001426号

インボイス登録番号 T1140001098572

## 組織体制図



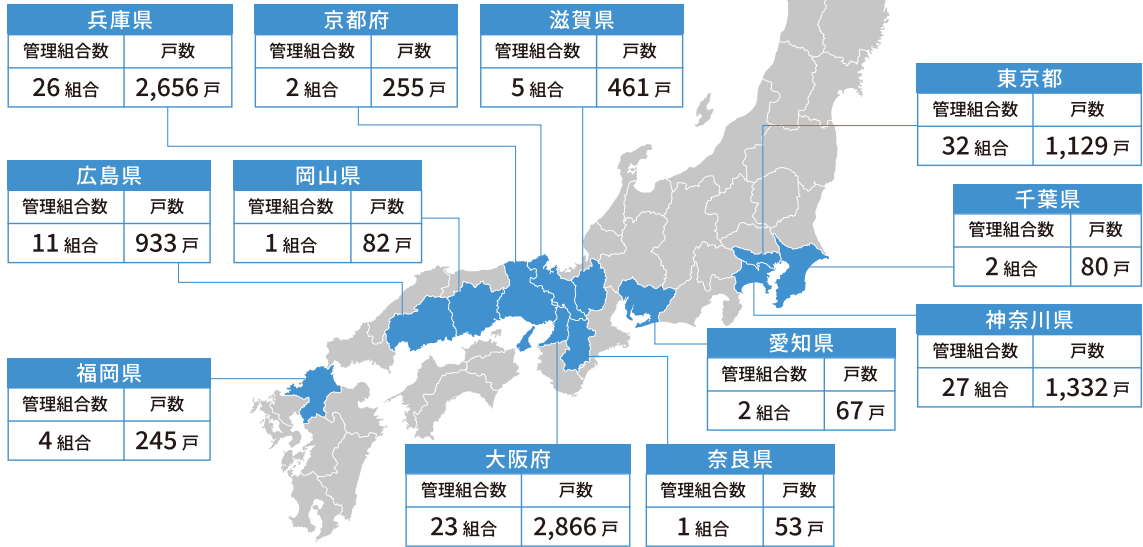
マンション管理業

総合管理物件総数

管理組合数 / 136組合

戸数 / 10,159戸

※2026/3/31現在



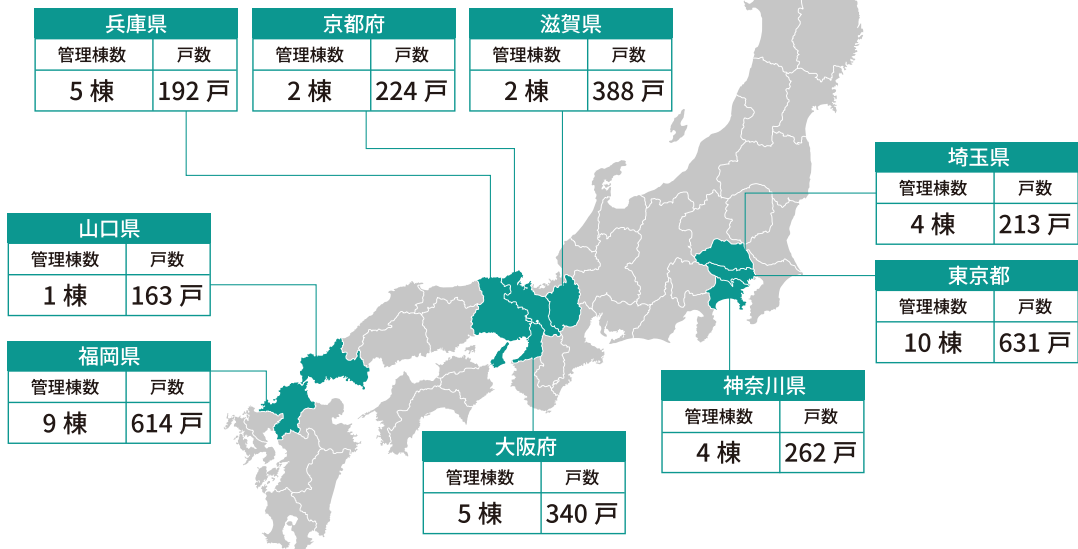
賃貸住宅管理業

管理物件総数

管理棟数 / 42棟

戸数 / 3,027戸

※2026/3/31現在



## 沿革

- 1997年 2月 ジェイアール西日本警備保障株式会社と関西設備サービス株式会社を合併、商号を株式会社ジェイアール西日本総合ビルサービスに変更。JR西日本京阪神地区の事務所・社宅・寮等の設備保全業務を開始。
- 2001年 3月 株式会社ジェイアール西日本総合ビルサービスにてマンション管理業務を開始。
- 2015年 7月 会社分割により「JR西日本住宅サービス株式会社」を設立。
- 2016年 6月 「建築技術部」を新設。
- 2018年 7月 首都圏エリアにてレンタル事業を開始。
- 2019年 3月 福岡エリア管理物件「ジェイグラン南福岡サンリヤン」管理開始。
- 2019年 7月 首都圏エリア管理物件「ジェイグラン元住吉」管理開始。
- 2020年 10月 JR西日本プロパティーズ株式会社のマンション管理事業を吸収分割により承継。「横浜事務所」を新設。
- 2021年 3月 中国エリア管理物件「ジェイグランディア府中向洋」管理開始。
- 2022年 4月 「賃貸事業部」及び「広島事務所」を新設。中部エリア管理物件「プレディア瑞穂岳見町」管理開始。
- 2022年 10月 首都圏エリア賃貸管理物件「スカイパレス東戸塚」管理開始。
- 2023年 6月 横浜事務所を宅地建物取引業法上の事務所として登録。(国土交通大臣免許を取得)
- 2024年 2月 管理業者管理者方式による管理者業務開始のため「業務管理室」を新設。本社を大阪市淀川区へ移転。
- 2025年 2月 「福岡事務所」を新設。
- 2025年 3月 「広島事務所」を広島市中区へ移転。
- 2025年 9月 「東京事務所」を新設。

## CONTACT JR西日本住宅サービス株式会社

## 本社・営業所

## 本社

〒532-0003  
大阪市淀川区宮原3丁目5番24号  
新大阪第一生命ビルディング5階  
TEL:06-6734-4225(代表)

MAP



## 横浜事務所

〒221-0844  
横浜市神奈川区沢渡1-2  
Jプロ高島台ノースビル5階

MAP



## 福岡事務所

〒810-0001  
福岡市中央区天神2丁目13-7  
福岡平和ビル5階

MAP



## 東京事務所

〒103-0012  
東京都中央区日本橋堀留町1丁目4番2号  
J.NODE日本橋堀留町2階

MAP



## 広島事務所

〒730-0013  
広島市中区八丁堀14-4  
JEI広島八丁堀ビル2階

MAP



## MOVIE

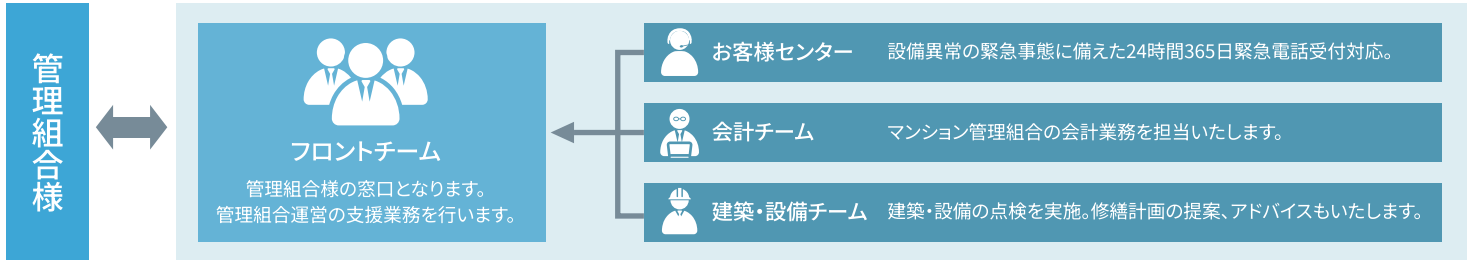
当社の概要を動画でご覧ください。

※音声が出ます。ご注意ください。

ホームページのトップから  
動画をご覧いただけます。

### 管理組合支援業務

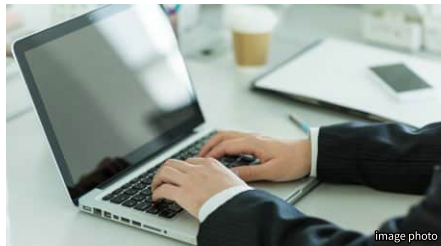
総会、理事会等での必要な資料作成、会場準備、招集手続き等、運営に必要なサポートをいたします。より良い管理を行うための具体的な提案や組合員相互のコミュニケーションを円滑にするための企画提案を行います。



概念図

### 会計・出納業務

月々の管理費の収納・保管から諸経費の支払いまで、すべてコンピュータにより迅速、正確に処理します。



### 管理員業務

外来者への対応や巡回・各種設備の点検など、マンション居住者様の日常を幅広くサポートします。



<b>■ 受付等の業務</b> ・居住者、外来者への対応 ・申請書や申込書等の受付及び管理	<b>■ 報告連絡業務</b> ・通知事項の作成、掲示、配布 (パソコンの使用あり) ・災害、事故等発生時の連絡、報告	<b>■ 巡回・点検業務</b> ・建物、施設、設備、照明類の点検 (管球交換含む) ・諸設備の運転および作動状況の点検・記録 ・水道メーターの検針
<b>■ 事務管理補助業務</b> ・管理組合運営業務の補助 (場合により総会・理事会への出席含む) ・防火管理業務の補助	<b>■ 立会業務</b> ・ごみ収集の立会い ・共用部分、諸設備の工事・作業時の立会い	<b>■ 日常清掃補助業務</b> ・日常清掃業務の補助

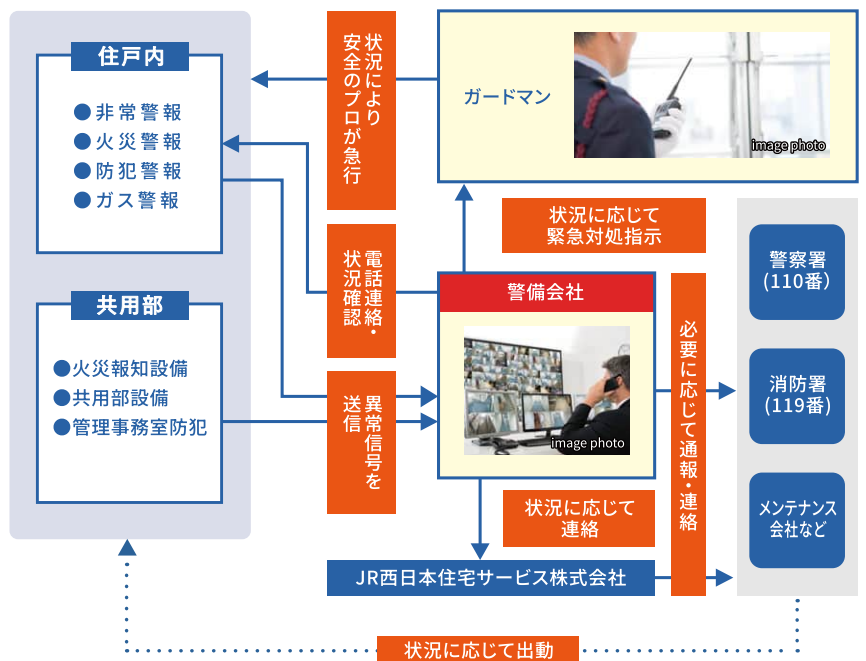
### 清掃管理業務

エントランスホールやエレベーターホール、共用廊下などの日常清掃業務では落としきれない汚れを、高圧洗浄機などを用い清掃します。



### 緊急対応業務

警備会社などと連携の上、緊急時にも速やかに対応いたします。



### 建物・設備点検業務

建物外壁や給排水設備などについて、専門の職員および専門業者の点検員が目視による点検を実施。管理組合様に点検結果を報告の上、経年劣化や不具合発生時には適切な対処方法をご提案します。



セキュリティシステム概念図

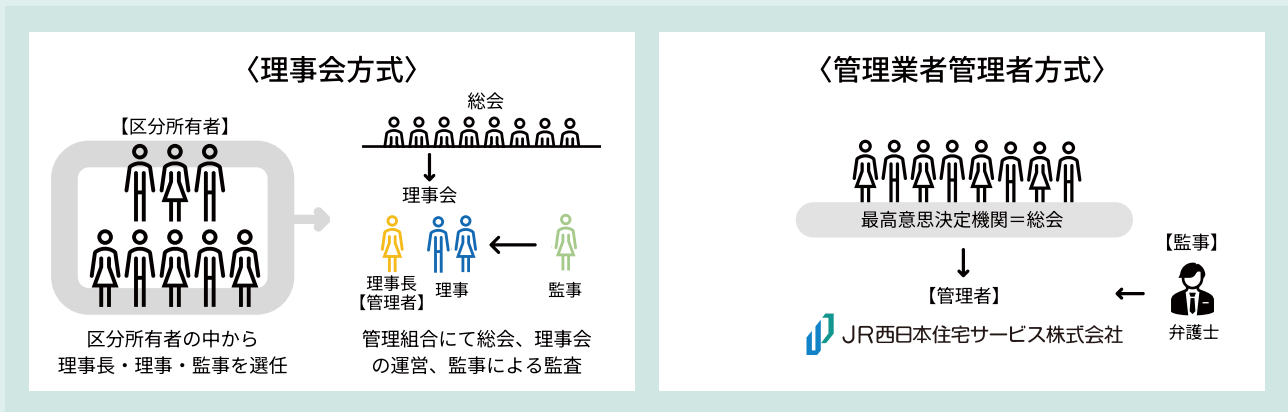
### 管理業者管理者方式のご案内

安心でストレスの少ない新しいマンション管理「管理業者管理者方式」をご提案しています。

JR西日本住宅サービスでは、管理組合の運営そのものをプロにお任せできる新しい管理方式として注目されている「管理業者管理者方式」をご提案しています。

### 管理業者管理者方式とは

管理組合の管理者業務について、日常の管理を行う管理業者が「管理者」として直接担う方式です。従来のように住民の中から理事長を選出する必要がなく、管理組合の運営そのものをプロに任せることができます。



管理業者管理者方式 なら

#### 役員の義務からの解放

貴重な時間を仕事や趣味、ご家族との時間にお使いいただけます。

#### 管理の適正化

管理のプロによる適正な提案により管理組合運営の適正化を実現。

#### 迅速な意思決定

スピーディーな管理運営により管理レベルの向上へ。

管理者・監事への報酬は管理費に含まれており  
**管理者・監事への報酬は毎月定額です。役員としての様々な義務から解放されます。**

オーナー様との連携のもと、積極的にリノベーションを実施。  
日々の暮らしを素敵に彩る住空間を提供しています。



床材を新調し室内を明るい印象に



リビングにワークスペースを新設。お絵描きもできる黒板クロスも採用



居室天井に脱臭機を設置



家事の負担を軽減する  
食器洗い乾燥機を新設



エコカラットで玄関の印象を明るく



アクセントクロスに張り替え、  
シックな空間に



浴室暖房乾燥機の新設をはじめ  
バスルームをまるごと入れ替え



使い勝手の良いシャワーブースに  
バスルームをまるごと入れ替え

※写真はすべて当社施工事例です。

## 契約・解約サポート

当社管理の賃貸物件にお住まいの方に対して、  
インターネットから契約情報の確認・申請・変更・解約等のお手続きをご提供します。

物件情報・  
契約情報の確認

お客様情報の  
確認・変更

ご入居中の  
申請・届出手続き

管理会社との  
チャット

ご解約の申請



## 空室確認 <仲介会社様向け検索システム>ITANDI

仲介会社様専用の24時間365日対応の物件検索・申込・契約システムです。  
当社の取扱物件の検索、間取図面・空室一覧の出力と契約のお申込が可能です。

ホームページの「登録お申込みはこちら」ボタンより、進んだ先の画面の指示に従って必要事項をご記入の上、送信ボタンを押してください。お申込みの内容を確認後、ログインIDとパスワードを発行いたします。  
※ご登録頂けるのは、宅建免許番号をお持ちの仲介会社様に限りです。



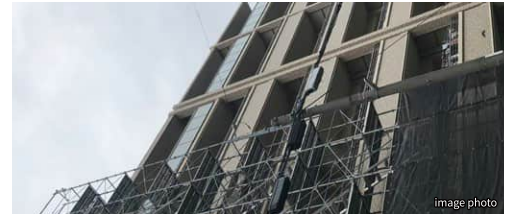
## JR西日本グループのお得なサービス

J-WESTカードで家賃をお支払いいただくと、1,000円(税込)につき  
5ポイントのWESTERポイントが貯まります。

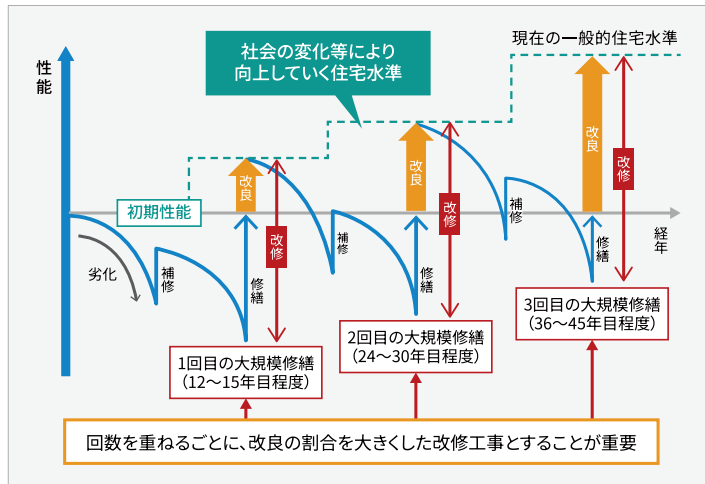


## 大規模修繕工事とは

マンションは、年月とともに少しずつ劣化が進行します。建物の部材や設備の劣化を放置せず修繕を施し、新築時に近い状態にまで性能を回復させるのが「大規模修繕工事」です。お住まいの快適性を取り戻したり、外壁タイルの落下などによる事故を防ぎ安全性を高めるほか、大切な資産価値の維持にも貢献します。

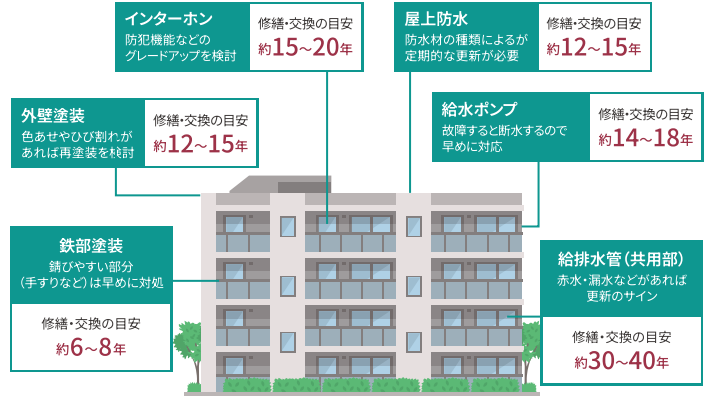


## 計画修繕と改修の重要性



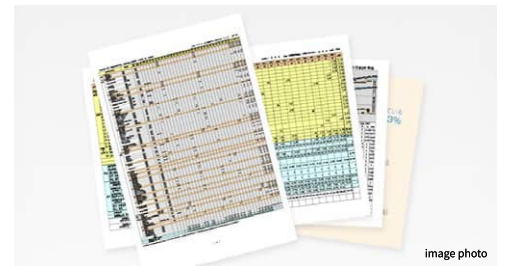
## 修繕・交換の目安

これらの劣化を放っておくと重大なトラブルにつながる可能性があります。適切な時期に修繕工事を実施しましょう。



## 「長期修繕計画書」を作成しましょう

建物の安全性や資産性を計画的に見据えた「長期修繕計画書」を作成しておくことが大切です。修繕積立金を「いつまでに」「どれぐらい」準備すれば良いのかなどが、この計画書を通して見えてきます。計画していた修繕工事を実施する必要があるかどうかは、直前の点検・調査にて判断します。



## 大規模修繕工事の流れ

大規模修繕工事は、次の4つのステップで進められます。

<p><b>①劣化診断</b> (どこが傷んでいるかを調べます)</p>	<p>居住者に不具合箇所に関するアンケートを行うとともに、専門スタッフが建物の調査(コンクリート中性化、外壁塗膜・タイルの付着力、シーリング材の弾力性など)を実施。その上で、写真付きの「劣化診断報告書」を作成し、建物の現状を詳しくご説明します。</p>
<p><b>②設計・工事内容の検討</b> (どこをどう修繕するかを決めます)</p>	<p>劣化診断の結果をもとに、修繕工事の範囲や内容を検討します。ご予算や耐久性に応じていくつかの工事プランをご用意のうえ管理組合様と相談しながら、設計図や仕様書などの最終的なプランを決定します。</p>
<p><b>③工事業者の選定</b> (発注する業者を決めます)</p>	<p>ご予算や建物の規模を踏まえて、工事業者を募集します。ヒヤリング会を開催し、各社のプレゼンテーションの内容や見積金額をもとに管理組合様と一緒に話し合い、信頼できる工事業者を決定します。</p>
<p><b>④工事の開始～終了</b> (工事状況を随時チェック・ご報告します)</p>	<p>工事前には、居住者向けに説明会を開催します。工事中は、進捗状況や検査の結果などを定期的に管理組合様へご報告。工事の終了後には完成検査を行い、管理組合様へ「工事完了報告書」をご提出します。</p>
<p><b>アフター点検</b> (工事後の安心サポート)</p>	<p>工事から1年後に、建物全般を対象とした「総合点検」を実施します。共用部については、工事内容に合わせて、2年目、5年目、15年目に施工業者を伴い点検を行います。</p>



### リフォーム事業

ライフスタイルの変化に合わせて、お客様のニーズにお応えし、リフォームのご提案をいたします。

お客様のご要望をヒヤリングして最適なリフォームをご提案します。水まわり製品の入れ替え、内装・インテリア工事、間取りに関することなど、まずはお気軽にご相談ください。

### ライフサービス事業

暮らしに便利で豊富なサービスをご紹介します。

毎日の暮らしをもっと便利に快適にするさまざまなメニューをご用意。プロならではの行き届いたサービスで、お忙しい入居者さまのマンションライフをサポートします。



## コミュニティ形成への取り組み

COMMUNITY

### Make PLACE

－ メイクプレイス －

「Make PLACE」とは住まう人同士の自然なふれあいを通して居心地のよい「場」を育む、JR西日本不動産開発のマンションブランド「J.GRAN」独自の取り組みです。



### COMMUNITY BUILDING

－ コミュニティビルディング －

JR西日本プロパティーズの住宅ブランド「プレディア」ではお住いの方、近隣の方、そして街をつなげていくことでコミュニティ形成に向けた様々な提案をしています。



詳細は  
こちらから



詳細は  
こちらから

