

**長谷エライブネットは、  
お客さまの住まいと暮らしを支えながら  
さらに良質なサービスを追求していきます。**

住まいと暮らしの創造企業グループをめざす長谷エグループ。長谷エグループでは「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を企業理念として、マンションに関する様々な事業を行っています。長谷エライブネットでは、賃貸マンションの管理運営を軸に自社開発や不動産戦略の提案も行っており、お客さまの多様なニーズに対し、長谷工品質のサービスを幅広くお届けしてまいります。

## 長谷エグループ理念

都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。

長谷エライブネットの  
行動指針

**HLN WAY**

期待に、沿う。

思いに、応える。

みんなで、挑む。

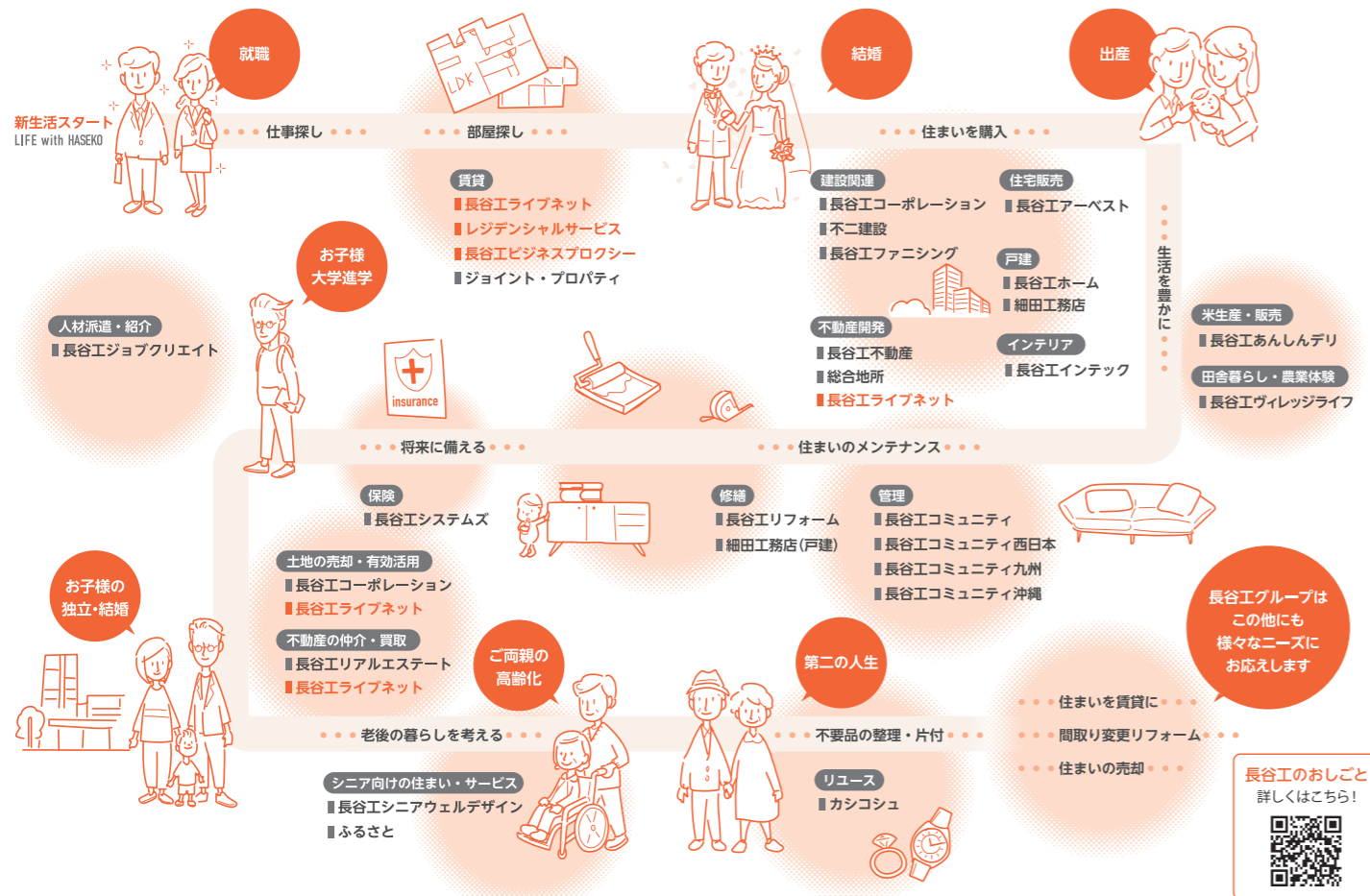
おかげさまを、  
心に刻む。

社員の成長なくして、  
会社の成長なし。

# マンションのことなら長谷工。 賃貸マンションのことなら長谷エライブネット。

## 長谷エライブネットの役割

グループの中核企業として賃貸マンションの管理運営を軸に事業を展開しています。お客さまのニーズに応じて柔軟にグループが連携することで幅広いサービスの提供を実現しております。



## 事業内容 賃貸管理と、実績を活かしたソリューションを展開しています

賃貸マンション管理運営

プロパティマネジメント



リーシング・建物管理・レポートのほか、物件の新規取得や売却のサポート、買取まで幅広くサポートします。

Develop&Solution

自社開発 不動産戦略の提案



蓄積してきたノウハウをもとに、自社での賃貸マンションの開発や有効な資産活用の提案まで行っております。

## 賃貸マンションの管理運営から資産活用の提案まで

賃貸マンション管理事業において「リーシング力」「市場分析力」「企画・提案力」を発揮し、投資用賃貸マンションのプロパティマネジメント受託実績は業界トップを誇ります。それらのノウハウを活かした自社開発も行ってあります。また不動産ソリューション事業にも注力し、オーナーニーズに柔軟にお応えしています。

## HASEKO LIVENET'S ACHIEVEMENTS AND STRENGTHS

# 長谷エライブネットの 実績と強み

プロパティマネジメント受託資産額

【全国】 **NO.1**

※月刊プロパティマネジメントJ-REIT資産PM受託企業ランキング  
2018年～2023年 6年連続全国1位

General contractor-affiliated management company

## ゼネコン系管理会社

建設会社をグループに持つため、日々の管理から建物設備のメンテナンス、非常時の緊急対応まで柔軟に対応可能。

## スピーディーなリーシングと 正確なレポートニング

物件ごとの担当者がエリアの適正賃料を調査し、複数の媒体を使って情報発信を行うことでスピーディーなリーシングを実現します。

Leasing and Reporting

## PM・BM

# 一体管理

お客さまの多種多様なご要望や賃貸管理上の様々な問題に対して、正確かつ迅速な対応を可能とした組織体制を構築。

【全国】 **NATION-WIDE**  
**8** 拠点  
**EXPANSION** 展開

東京・横浜・大阪・札幌・仙台・  
名古屋・広島・福岡に事業展開

## 高い 法人契約率

グループ会社である長谷工ビジネスプロクシーと連携し、法人ニーズに即した提案を行い、高い法人契約率を実現しています。

個人情報・  
情報セキュリティ  
(ISMS取得)



情報資産の適切な保護・管理および廃棄についてハイレベルな情報管理システムを構築しています。

## 不動産戦略を サポートする ソリューション力

不動産業界で長年蓄積してきたノウハウやデータを活かし、様々なお客さまの状況に即した提案を行います。

**Solution**

# プロパティマネジメント

リーシング・建物管理・レポートのほか、物件の新規取得や売却のサポート、さらには買取にいたるまで、あらゆる領域において不動産価値の最大化を図っております。

## HASEKO LIVENET

各部門のスペシャリストが対応し、すべての業務を一括でサポート

賃貸管理

建物管理

資産報告・提案

**オーナー様**  
マンション管理に必要な専門的な業務を一括でお任せできるので安心

**アセットマネジメント会社様**  
遵法性と経済性の両立が図れているので、安心して投資することができます



## ABOUT

### ワンストップのマネジメント力

ネットワークを駆使したスピーディーなリーシング、長谷工グループが分譲マンションで培った知見や技術による建物維持・管理、迅速で正確なレポートをワンストップで提供いたします。

## FOCUS サポート業務内容

### 手間のかかる作業はすべてお任せ

リーシングから各種手続き、建物や設備のメンテナンス、賃料の徴収に解約精算など、賃貸マンション管理・運営に関する煩雑な業務の一切をオーナー様に代わって行います。

#### 賃貸運営



- リーシング
- 賃貸借契約締結
- 賃料徴収
- 解約精算
- 原状回復工事

#### 建物管理



- 建物のメンテナンス
- 設備機器のメンテナンス
- 管理人教育と派遣
- 大規模修繕コンサルティング
- 長期修繕計画の策定

#### 資産報告・提案



- 契約・入金状況などレポート提出
- 稼働状況記録などのデータベース作成
- 中長期収益計画のための提案
- 資産価値を上げるための提案

オーナー様とのコミュニケーションにはHOLiYを活用 ▶▶ P.12へ

## 豊富な実績が裏付ける確かなサポート

これまで培ってきた実績をもとに、的確でわかりやすいアドバイスを行います。専門的で不明瞭なことは当社がカバーし、オーナー様の不安を解消します。



### POINT 1 安定経営

賃貸マンションの収益性を高く安定させるためには、入居率を上げるための戦略を講じた上で物件の稼働率を高めることが重要になります。

▶▶ 長谷工ライブネットなら  
**スピーディーなリーシングで稼働率の向上を実現**

自社で運営する入居者募集サイトでいち早く情報発信を行いつつ、大手ポータルサイトとも連携し、迅速なリーシングを実現しています。



### POINT 2 快適な住まいづくり

入居者さまが満足して暮らせることは物件の稼働率アップに繋がります。建物の適切な維持・管理を行い快適な住環境を提供することは重要です。

▶▶ 長谷工ライブネットなら  
**入居者が暮らしやすい環境を長谷工のハード対応力でしっかり維持します**

当社では社内に建物管理部門があり、清掃や設備点検などのほか、共用部・専有部の修繕にも対応しています。



### POINT 3 計画的な戦略立案

投資物件の資産価値を最大化していくために、経験に即した読みと最新の市場に関する情報をうまく勘案し中長期的な視点で戦略を組み立てます。

▶▶ 長谷工ライブネットなら  
**管理状況や市場に合わせて資産価値向上の施策をご提案**

物件の管理状況はもちろん法令や税制、市場動向などを踏まえて、当社の専門スタッフが資産価値向上の戦略を練りご提案します。

## 実績とシステムの安心・安全

### 豊富な取り扱い実績

ファンドやREIT物件を含む当社の管理物件数は11万戸超、うちJ-REIT資産PM受託資産額は日本全国で4,000億円超と、国内最大手の住居系PM会社です。

### 高い法人契約率

当社の管理物件の多くは法人の借上社宅として使用されています。法人の社宅として、安定した賃料収入とスムーズな維持管理が期待できます。

### 徹底したリスクマネジメント

リーシングは単なる客付けではなく、良質な入居者の確保を行うことと考えます。入居者審査を徹底し、未収率は極めて低い水準となっています。

## 自社開発

住む人の視点に立った、間取りや仕様、設備にいたるまで、徹底した商品企画ときめ細かなマーケット分析により、そのエリアに最適な賃貸マンションを開発しています。



### ABOUT

## 自社ブランド Live Casa

長谷工ライブネットは、土地の仕入れから賃貸マンションの企画・開発・売却までをトータルで手掛けております。賃貸マンションの管理運営ノウハウ、および圧倒的なマーケット分析力を活かした自社ブランドが「Live Casa (ライブカーサ)」です。

### ■ Live Casa 巣鴨

竣工年月日: 2024年2月14日

アクセス: JR山手線「巣鴨」駅 徒歩2分 /

都営三田線「巣鴨」駅 徒歩2分

大通りから1本入り、商業地でありながら暮らしやすさも叶える閑静な住宅地のエリア。駅から程近く、アクセスも抜群。

### FOCUS 自社開発マンション

## 賃貸マンションのプロが 考え抜いた住み心地

### 蓄積された 管理運営ノウハウ



賃貸マンションの管理運営やコンサルティング事業を主軸としてきた長谷工ライブネットだからこそわかる、住み心地の良い間取りや仕様、設備などを企画。

### 独自の マーケット分析力



長年の管理実績で培われた膨大な顧客データなどをもとに、各地域の入居者属性や市場動向を分析。客観的なデータに基づくターゲット戦略や商品企画を展開。

### FOCUS 事例ピックアップ

## エリア特性に合わせた 最適なマンションを多数展開

内装や外装、設備を充実させるだけでなく、対象物件の置かれる環境やコミュニティへの配慮も総合的に鑑みて、地域に相応しい物件の開発に取り組んでいます。

### ■ Live Casa 茗荷谷



竣工年月日: 2022年10月21日

アクセス: 東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅 徒歩7分

自然豊かで山手線の内側とは思えない閑静な住宅街。室内にはリモートワークデスクも備えつけ、昨今のワークスタイルに対応。

### ■ Live Casa 堀田



竣工年月日: 2022年2月14日

アクセス: 名鉄名古屋本線「堀田」駅 徒歩1分

建築デザイナーが設計したデザイナーズマンションです。浴室乾燥機や宅配ボックスもあり単身者の生活を支えます。

### ■ Live Casa 王子公園



竣工年月日: 2023年12月25日

アクセス: 阪急神戸線「王子公園」駅 徒歩7分 /

JR神戸線「摩耶」駅 徒歩8分

主要都市へ高アクセスの立地で生活しやすいエリア。「住む人の視点」にこだわった間取りや仕様で、快適な暮らしを実現。

### お客さまの声



入居者

キッチン収納のアイラックや洋室壁のエマウォールなど初めて見る最新設備があり高級感がある。

入居者

賃貸マンションなのに植栽などのランドスケープもデザインされていて高級感がある。



入居者

バルコニーが広く、邪魔になる柱がない構造なので室内も広々としています。とても住みやすいです。

知  
り  
た  
い  
方  
へ  
詳  
し  
く

Live Casaのコンセプトなどを紹介しているページもご覧ください。右記の二次元バーコードより当社Webサイトにアクセスいただけます。

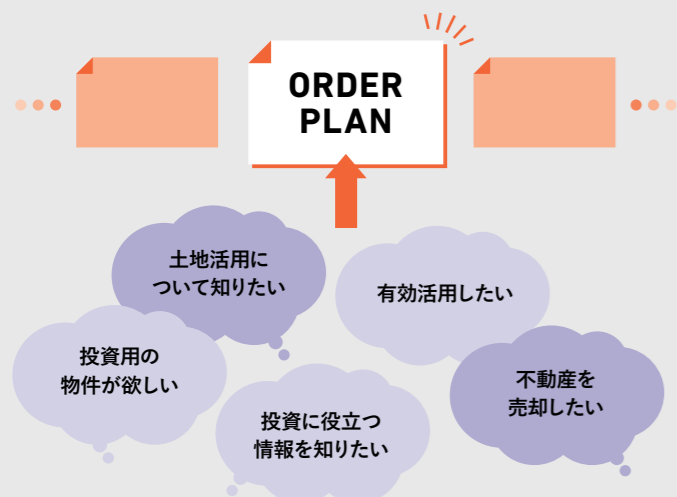
Live Casa紹介ページ

<https://www.haseko-hln.com/purpose/estate/development/>



# 不動産戦略の提案

不動産の売買におけるサポートから有効活用に関するご相談まで。お客さまのご要望に対して、高い専門性を持つスタッフが的確な提案を行います。



## ABOUT

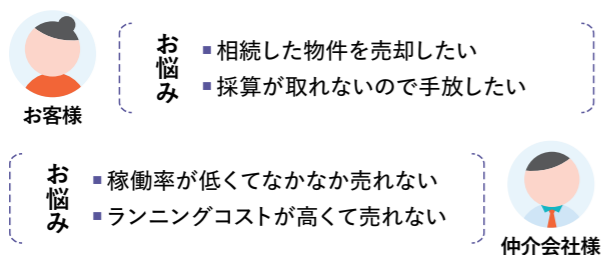
### お客さまに合わせた多様な戦略を提案

不動産を売却したい、土地があるので賃貸マンションを建設したいといった有効活用の相談や、当社が取り扱っている投資用物件について聞いてみたいなど、不動産に関するコンサルティングも行っています。

## FOCUS 賃貸マンションの買取再販

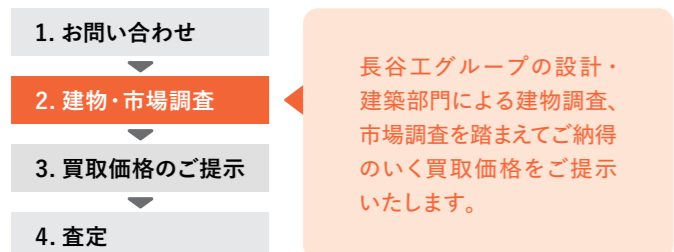
### 物件ご売却のあらゆるお悩みを解決

物件の状況によりお客さまからいただくご相談も様々です。速やかに物件の調査・査定を行い条件面などをわかりやすく整理し、最善な判断ができるようお役立てします。



### 管理会社の視点で問題解決のためのコストを試算

#### 当社買取サービスの流れ



#### POINT 1 区分所有でも1棟物件でも買取可

ワンルームからファミリータイプ、区分所有や1棟物件など賃貸マンションであれば買取査定を行い、買取金額のご提案をいたします。

#### POINT 2 修繕が必要な物件も買取可

買取後は、外観や室内のバリューアップを行い、当社の管理をセットにして販売いたします。

#### POINT 3 仲介手数料不要で売却が可能

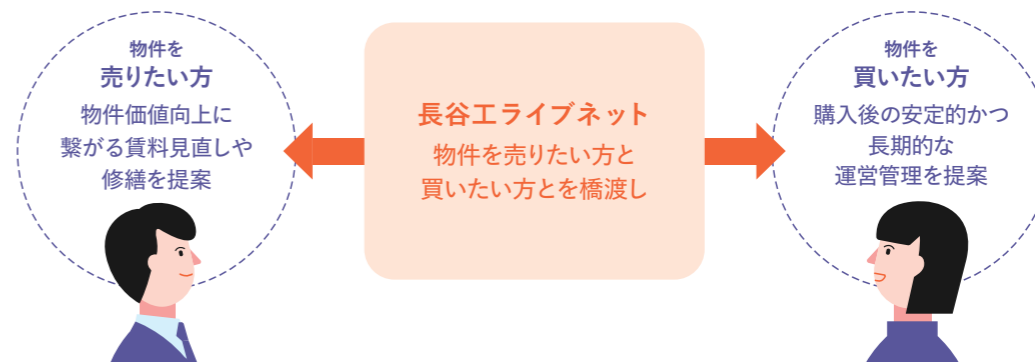
当社が買主となるため、仲介手数料は不要です。かつ、物件の売却情報を公開せず売却が可能です。

## 不動産に関する様々なご相談にお応え

より有効な資産活用のご検討や、不動産売買に関するご検討など、不動産に関することでしたら、当社の持つ知見やデータ、ネットワークを活かし最適解に導きます。

### 不動産の売買

資産活用のプロ集団として、賃貸で培った経験をもとに、不動産の売却・購入に関してあらゆる方面からサポートいたします。



### 所有財産の有効活用

不動産を有効に活用するための確かな知識と技術があります。老朽化したマンションや遊休不動産など、不動産に関してのあらゆるご相談を承ります。

#### お悩み

- ・他社で管理している物件のスキームを見直したい
- ・賃貸マンション事業の企画・運営について相談したい
- ・入居率の低い社宅・寮を見直したい
- ・遊休不動産の活用を相談したい

#### POINT 1 実績に基づく安心の賃貸経営

全国主要都市で多くの物件を管理。入居審査をはじめとしたリスク管理を徹底することで賃料未収率は極めて低い水準に抑えています。

#### POINT 2 お客さまに合わせた管理メニューをご用意

オーナー様が貸主となる運営管理、当社が一括借上げを行うサブリース、マンション1戸からお預かりするオーナーズリースなど、多様なプランをご用意しております。

#### POINT 3 長期間の資産価値維持

建物管理の社内専門チームによる、建物点検や修繕計画のご提案をいたします。長期での優良な資産運用を実現します。

### 不動産投資もサポート

#### 投資物件のご紹介

「これから不動産投資を始めたい」「新規物件を検討している」というお客さまに、当社ならではの豊富な物件情報の中から、ご希望に沿った物件をご紹介します。

#### セミナーによる情報発信

当社では、投資家の皆さまに役立つ情報を詳しく、わかりやすくお伝えするために定期的に無料セミナーを開催しております。お気軽にご参加ください。

# CX カスタマー エクスペリエンス 向上の取り組み

NICE!な

DXや各種データ利活用で  
顧客体験の向上をめざす

当社では、先進的なサービスの開発にも注力しています。DXでは、現在複数のプロジェクトが進行しており、オーナー様向けに開発した「HOLiY」(ホーリー)ではこれまでの膨大な資料や手続きからの解放とコミュニケーションの円滑化を実現しています。また様々な市場調査のデータをお客さまのご要望に合わせてわかりやすい形で提供しています。

NICE!な  
取り組み

## 01 長谷エライブネットとオーナー様を繋ぐ コミュニケーションサービス「HOLiY」

「HOLiY」はオーナー様と管理会社である長谷エライブネットとのやり取りをWeb上で完結できるようにしたコミュニケーションサービスです。賃貸マンション管理運営をより手軽に行えるように配慮し開発しました。



HOLiYでカンタン  
わかりやすい賃貸運営を

### WHAT'S HOLiY

**オーナー様の煩わしさを解消**  
賃貸運営には、各種書類の確認やさまざまな手続きが必要であり、管理会社との意思疎通に時間がかかっていました。従来オーナー様の負担であった煩わしさを解消すべく、Web上で物件の募集情報・工事の状況確認が容易に行えるようにし、月次報告なども手軽にご確認いただける形にしました。不明点などもすぐに担当者にチャットすることで解消できるので、安心して賃貸運営を行っていただけます。

**社内業務もアップデート**  
オーナー様に快適なサービスを提供するために社内の業務、情報連携を再整理。業務の効率化を図るとともに、より丁寧にオーナー様とコミュニケーションを取ることが可能になりました。

## HOLiY 3つの特徴

幅広い年齢層に合わせた  
視認性に優れたデザインと直感的で  
シンプルな操作方法

01

何をすれば良いかが  
わかりやすい

メイン画面は、オーナー様に対応  
いただきたいことを分類して表  
示。何をすれば良いかが、ひと  
目でわかります。



02

チャットのような感覚で  
気軽にやり取り

メッセージアプリのようなチャット  
画面。初めて使う方でも直感的  
に操作可能です。何でもお気軽  
にご相談ください。



03

ご相談いただく  
担当者もシンプルに

HOLiYでは従来担当者が予め  
設定されています。ご相談内容  
に応じて、オーナー様が担当で  
迷われることもありません。



▶ 動画で知る  
オーナー様がHOLiYをどのように  
活用できるか、短い動画で紹介しています。  
[https://holiy.jp/lp/introduction\\_holiy/](https://holiy.jp/lp/introduction_holiy/)



NICE!な  
取り組み

## 02 お客さまのニーズに合わせた データ分析・レポート

独自に収集した膨大な賃貸データにより、エリア別・間取りタイプ別など、あらゆる角度から賃貸マンションの市場動向を調査・分析。また、長谷エライブネット管理物件の入居者データを管理・分析することで、ターゲット戦略・商品企画のご提案に役立てています。さらに、首都圏・近畿圏の最新市場動向などのマーケットレポートを月刊で発行、AM・オーナー様への提案に活用しています。

■ 賃貸市場分析

■ 入居者属性分析

■ 賃貸マンション賃料相場マップ

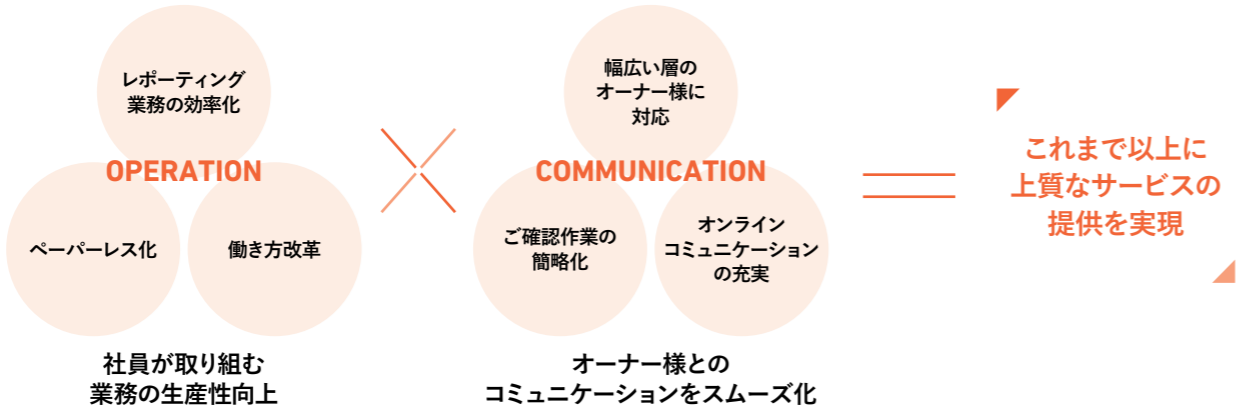
■ 入居者アンケート調査・分析

■ RMR (RENTAL MARKET REPORT)

条件に合わせたオーダーメニューも承ります

ご利用料金などの詳細につきましては、市場調査部までお問い合わせください。  
TEL 03-5419-0671 Eメール info\_hlnmarket@haseko.co.jp

CUSTOMER EXPERIENCE





# 知っておくと便利! 賃貸管理・不動産 用語集

## プロパティマネジメント (PM)

不動産所有者に代わり対象不動産のリーシングや契約、賃料徴収、収支報告などの運営・管理を行い対象不動産の収益性を最大化するマネジメント業務。

## ビルマネジメント (BM)

建物・共用設備の点検、修繕、清掃、警備、巡回など資産価値を維持するマネジメント業務。

## アセットマネジメント (AM)

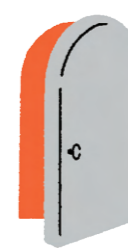
資産家や資産所有者などから委託を受けて行う複数の不動産や金融資産の総合的な運用・運営・管理業務のこと。対象資産のマネジメント計画の策定、資産の購入、売却の実施や管理方針の策定などがある。対象となる資産が賃貸不動産のような場合は、テナントや建物などの運営・管理業務を行うプロパティマネジメント会社の選別や管理も行う。

## ファンド、J-REIT

複数の投資家から資金を調達して株や債券など様々な対象に投資をし運用利益をめざす仕組みのことをファンドという。その中でも不動産に投資する投資信託のことを日本ではJ-REITといい証券取引所に上場されている。

## リーシング

賃貸物件に借り手がつくようにサポートする業務のことで、マーケティングや賃貸条件の設定・調整、営業活動、契約締結などを行う。



## 民泊・ホテル

住宅宿泊事業及び旅館業の許可を取得し、マンションで民泊を運営しております。1泊からご利用でき、ご予約はAirbnbにて受け付けています。お部屋は単身タイプからファミリータイプまでございますので、お客さまのご希望に合わせてご利用いただけます。 ※旅館業にて民泊運営

ⓓ ⓔ : Tokyo Shimbashi 579

## Town Stay+ (サービスアパートメント)

30日以上でどなたでもご利用いただける家具・家電付き物件シリーズです。当社の管理物件の中でも都心部中心に運営しており、出張や研修、リモートワークなど様々な場面でご利用いただけます。家具・家電だけでなく日用品のご用意もございますので、スムーズに新生活をスタートできます。

ⓐ ⓑ ⓒ : Live casa Tokyo 浜松町



選べるお部屋タイプで  
滞在も快適



## Service 2

部屋をすっきり見せたいなら

## ライブBOX

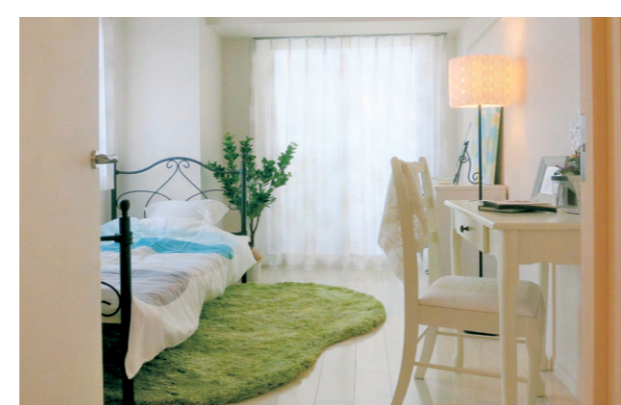
管理物件の中には、1階にトランクルームを併設した賃貸マンションもあります。収納スペースを増やしたいという入居者の声にお応えしました。



## Service 3

## 家具・家電 レンタルサービス

法人のお客さま向けに、社宅や寮へ必要な生活家具・家電をセットにしたレンタルプランをご用意しております。  
※長谷工ビジネスプロクシーにて対応



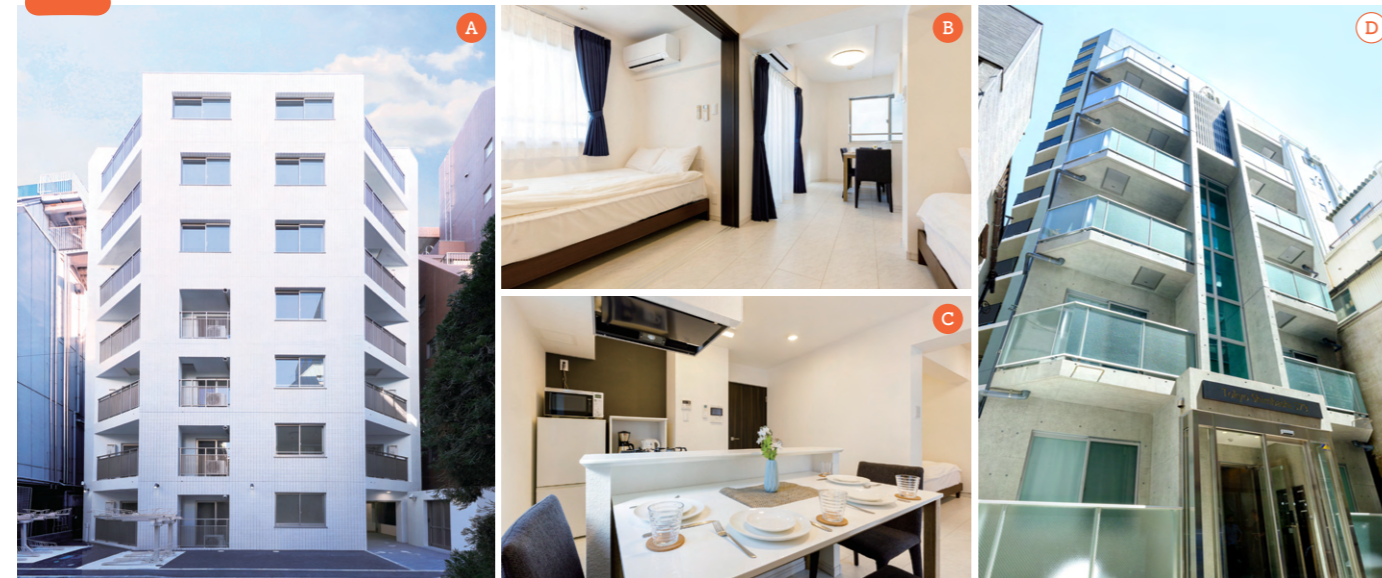
家具も家電もあるなんて  
すごく贅沢だな



# SERVICE FOR TENANTS

## Service 1 Town Stay+ (サービスアパートメント)・民泊・ホテル

長谷工ライブネットでは都心部でのロングステイや短期滞在が可能な物件も用意しております。備え付けの家具・家電もあり、快適な新生活をサポートします。



自分のペースで利用できる

サポートで安心



# 入居者さま向け サービス

入居者さまの満足度の高さは、稼働率や収益性を高めることに繋がります。私たちはより良い暮らしを考え、カタチにしていきます。

## Service 4

滞納のリスクが不安

## 保証人代行サービス

入居者さまの保証人を代行するサービスです。万一滞納が発生した際は、オーナー様に対して賃料や共益費を保証。本サービスにより、リスクの軽減が図れます。

## 株式会社 レジデンシャルサービス

「保証人代行サービス」を中心とした長谷工ライブネットの100%子会社です。賃貸マンションに入居されるお客さまの快適な生活をサポートします。

