

## 業務遂行基準 - 保守III - 上級スキルレベル

### 仕事のタイプ：

保守III - 上級スキルレベル

### スキル、知識、個人的特徴：

全般的アパート保守経験、電気製品の修理の知識、軽い大工仕事、配管配線の知識、安全手順の知識、安全重視、まじめで頼りになる、期日のプレッシャーの下で働ける、営業時間外や週末の緊急事態に対応できる柔軟な勤務時間。暖房とエアコンに関しては、現在熟練あるいはそれ以上のライセンスがなければならない。それ以外に配管、電気製品の修理、一般的保守修理のかなりの経験がなければならない。

### 職務の要約：

複数のアパートで高いスキルの必要な専門的な空調修理をする。物件の外観、修理作業命令への素早い対応、質の高い原状回復、費用効率の高い物件の在庫管理などを含む全体的保守プログラムを、継続的に作り、調整し、管理する。現場の物理的コンディションと外観を維持する責任。「24時間」オンコール。

### 主な職務と責任：

職務には以下が含まれるが、これらに限られない。

- 1) 問題を突き止め、素早くプロ意識をもって大小の日常保守や修理をする。毎日、修理リクエストが満たされているかを確認する。部品や上司への報告を含め、修理リクエストの対応を正確に文書化する。修理リクエストの更新に同じように素早く対応する。満足度の確認のため、対応した修理リクエストのフォローをする。対応できてない修理リクエストのフォローをする。
- 2) 良い態度をとることによって、入居者、同僚、会社のスタッフとの渉外事務を促進し、入居者の信頼を得る。入居者とほかの従業員に対して、いつもフレンドリーで礼儀正しい態度を見せる。入居者の前で上司やほかの従業員と衝突しない。
- 3) 空室になったアパートを点検し、原状回復のチェックリストを作る。現場の管理士にどのような修理が必要が知らせる。アパートを貸せる状態に回復する任務を日常的に行う。貸せる準備ができた後でその空室のアパートを再点検し、ちゃんとできているかどうかを確認する。貸せる状態のユニットが十分にあり、商品が会社の基準を満たしていることを確認する。貸せる状態になっているユニットに関して、リーシングのスタッフと調整する。
- 4) 現場の管理士の指示や優先順位に従って、プロジェクトを遂行する。
- 5) 物件の外観の点検。会社の基準に沿って、毎日、建物や共用部分を良い状態に維持する。敷地をきれいにし、ゴミを拾うのを助ける。
- 6) 必要に応じて、テナントの造作変更を助ける。必要に応じて、原状回復をする従業員の予定を組む。毎月、原状回復をするユニットの半分は貸せる状態であるようにする。空室は、退去後24時間以内にごみを全部捨てるよう、確認する。
- 7) 予防保守をし、監督する。正確な記録を維持し、必要に応じて入居者のトレーニングをする。
- 8) 在庫システムを使って部品や備品を注文し、在庫管理をする。作業室の外観を基準通りに維持し、備品の在庫がすぐにわかるようにする。適切な設備とその在庫の保証を維持する。
- 9) 必要に応じて、契約業者や供給業者から入札をもらい、また値段を交渉する。供給業者、契約業者、現場の管理士と、配達や工事の予定を調整する。
- 10) 必要に応じて、効果的な緊急保守（営業時間後）を行う。

- 11) 毎日、現場の管理士と保守の目標を調整する。
- 12) 会社の基準、労働安全衛生法、保険条例に沿って、すべての仕事をし、報告する。毎週、作業領域の清掃をする。
- 13) 空調にトラブルが生じた場合は、自分のあるいはほかの \_\_\_\_\_ アパートで、 \_\_\_\_\_ のガイドライン、あるいは適用法に沿って、必要に応じて修理あるいは交換をする。

### 組織関係

技術者の日常の正確な任務を決める権限を持つ、自分が働いているアパートの現場の管理士に直接報告する。この判断は、技術者のスキル、経験とキャリア目標、物件の運営上のニーズに彼らがどのようにフィットするかを検討してなされる。そのほかの現場の管理士、リーシングのスタッフ、そのほかの保守スタッフ、不動産管理士、建築部門、ほかの物件の保守スタッフと協力する。

### その他の要件

月曜日から金曜日まで、8:00a. m. から5:00p. m.。「24時間」オンコールのスケジュールが入ることがある。

**残業時間数：**緊急に必要な場合による。

**身体的要件：**かなり動けること、非常に良い健康状態であること。電気製品の設置や除去のために、100ポンドのものを運ぶ能力が必要。修理のためにすべて必要な手工具を使う能力。修理が必要なもののある場所に行くために、ひざまづく、しゃがむ、登る、這うなどの能力がある。仕事の場所に運転して行く能力。必要に応じて、極端に暑い、あるいは寒い天候に耐える。

**工具：**基本的な工具は自分が持っている、あるいは仕事に必要な工具を取得する用意がなければならない（「最低限必要な手工具」のリスト参照）。以下の安全な使用方法と保守の知識とスキルがなければならない：

- 手工具：いろいろなレンチ、ドライバー、グリップ、大ハンマー、ハンマー、はさみ、杭穴掘り用具、のこぎりなど。
- 動力工具：レンチ、研磨機、サンダー、ドリル、のこぎりなど。
- ユーザーが動かす補助器具：一輪車、台車、手押し車、バケツ、巻き上げ機、ジャッキ、脚立、はしご、延長はしご。
- 機械設備：モーター、ポンプ、コンプレッサー、ブロワー、電気あるいは手動のらせん状刃先など。
- 計測装置：電圧計、オーム計、テストング・メーター、PH試験など。

**交通手段：**工具や設備を仕事場に持っていくための頼りになる車がなければならない。そのための損害賠償保険があることの証拠。

**教育：**高校か専門学校卒。空調のトレーニングは必須。  
認定アパート保守技術者は、持っていることが望ましい。

**入社試験のスコア：** \_\_\_\_\_ 保守スキル試験を受け、少なくとも80%取れなくてはならない。

**居住：**必要であれば物件に住む用意がなければならない。働きたいアパートに住む資格を満たしていなければならない。

身元保証保険保証可能、有効な運転免許。

**免責条項：**これらのサンプル用紙や契約書は、全米不動産管理協会が承認しているわけではありません。これらは、参考のためのみに提供されており、正確性、完全性、あるいは適用法の準拠などに関してこれらに依存するべきではありません。利用者は、これらの用紙、契約書、あるいはその一部を

利用する前に、適用される州法や連邦法を調べるよう、お勧めします。（管理契約書や賃貸申込書などの）用紙は、法的意味合いがありますので、ダウンロードして利用する前に弁護士に見直してもらい、あるいは利用者が何らかの修正を施した場合は、それらも弁護士に調べてもらうことをお勧めします。