

事業計画書の要旨

申請者名	株式会社オーミヤ建設	
管理業務基本方針	<p>株式会社オーミヤ建設は、平成20年の会社創業以来、松阪市をはじめ三重県内中南勢を中心に不動産管理業務を行ってまいりました。これもひとえに、長年にわたるオーナー様、入居者様そして取引先様のご厚情、ご指導の賜物と深く感謝いたしております。</p> <p>環境、オーナー様、そして入居者様を第一に考え、皆様のニーズにあった企画を提案し、その実行に必要な高度な技術力を提供することが弊社の役割であると考えております。</p> <p>これらの実績を生かし「県営住宅の健全かつ専門的な運営管理」「安全・安心で快適な施設環境の提供」「地域に密着した地元企業による迅速できめ細かいサービス提供」を実現する。</p> <p>入居者の人権尊重、安心・安全な住環境の維持に努め次の方針において管理運営を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県営住宅管理運用マニュアルに沿った運営管理 ・ 質の高い運営管理をし、法令を遵守する。 ・ 人権を尊重しすべての入居者に公平で平等な運営管理 ・ 常に経費削減に努め個人情報の保護を意識、実践する。 	
管理業務実施方針	管理体制及び職員に関する計画	<p>管理事務所には職員6名配置し 駐車スペース8台分確保し、電話対応、窓口業務 団地巡回にあたります。全職員が県営住宅管理マニュアルを理解し基本に忠実に業務をします。職員には有資格者 「宅地建物士(2名)」 「一級建築士(1名)」 「行政書士(1名)」 「管理業務主任者(1名)」 「英語・ポルトガル語・スペイン語・中国語通訳(各1名委託)」 が在籍し、専門的な対応をします。</p>
	管理業務に関する計画	<p>電話対応、窓口業務は「明るく親切に」を基本に各案件ごとに「対応案」を作成し、週1回の総合ミーティングにて情報共有しつつ適切な対応かどうか職員全員で検証します。</p> <p>団地巡回は月4回の「定期巡回」と目的別の「個別巡回」を予定し現場確認や情報収集に努めます。</p> <p>入居関係手続きの対応も、明るく親切丁寧に基本とします。</p>

	<p>入居者に関する計画 (サービスの向上)</p> <p>建物の管理総数 80 件以上の長年の実績を最大限に活用し、一人一人のお客さまを大切にして、入居者の満足度向上に努めます。なお、入居者の皆様に更なるサービス向上を図るため、「清潔な清掃」、「わかりやすい施設内の案内表示」、「広報誌の発行」、「防災訓練の継続実施」、「駐車場ステッカーの作成配布」を実施します。また、県の情報公開に積極的に協力すると共に、積極的な情報発信に努めます。</p> <p>(個人情報取扱)</p> <p>入居者の収入や家族構成など、お客様の重要な個人情報を預かっているという認識を持ち、流出防止や適正な取得、目的外利用の原則禁止などを徹底します。なお、職員研修を実施し、定期的に個人情報保護責任者によるチェックを行います。</p> <p>(緊急対応・対策)</p> <p>緊急体制の整備、緊急対応マニュアルを作成し、防災勉強会の実施、防災用品物資の常備などに努め、火災や大規模地震などの災害派生時には入居者の安全確保を最優先に考え、迅速かつ適正に対応をします。また、夜間・休日にも迅速に対応できる体制づくりに努めます。</p>	

収支計画 (千円)	内 訳	年 度		H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)
		収入計 (指定管理料)		95,039	92,513	93,833	88,873	99,443
支出計		93,666	90,804	92,098	86,998	97,516		
	人件費	7,754	7,754	7,754	7,754	7,754		
	一般管理費・事務費	7,089	7,153	7,153	7,153	7,153		
	入居者募集修繕費・住替修繕費	28,915	28,915	28,915	28,915	28,915		
	一般修繕費	18,136	18,136	18,136	18,136	18,136		
	計画修繕費	11,880	11,880	11,880	0	7,920		
	維持・点検費等その他	19,892	16,966	18,260	25,040	27,638		