

毎月定額の大規模修繕

画期的！工事先行・定額後払い方式の大規模修繕+長期メンテナンスパック

すぐに修繕の必要な築古物件オーナーにぴったり。多額の手元資金も借入も不要で、大規模修繕と長期メンテナンスを任せて、毎月定額の支払い。家賃収入の1割以下の負担で、競争力を高められる画期的なシステムを紹介！

家賃収入の3〜8%の定額料金で大規模修繕とメンテを実現

北九州のメンテナンス専門6社が共同で立ち上げた(株)オーナーズクラブの「メンバク」は、不動産経営オーナーの長年の悩みやニーズをすくい上げて作り上げた新しいシステムだ。試行段階を含めて10年以上の実績がある。

これまでにない画期的な点は「工事先行・定額後払い方式」という仕組み。通常の大規模修繕工事では、外壁や屋上をまとめて補修し、工事費も一括払いが一般的。修繕のたびに見積もりを取って内容を検討する手間がかかり、時期や費用も予測できず、出費の波が大きい。少しずつ資金を準備しようと思っても、積立金は経費にならないのがネックになっていた。手元資金がなければ金融機関から

借り入れも必要で金利もかさむ。これに対して「メンバク」は、毎月定額の支払いで、大規模修繕を含む建物全体のメンテナンスを15年間にわたって継続するシステム。月額費用は家賃収入の3〜8%程度に抑えられ、契約期間内は追加費用がかからない(※)。もちろん、支払った費用はすべて単年度の経費として計上できる。

一括前払いのほうが総コストは安くなると思いがちだが「メンバク」は長期メンテナンス費用を含め、トータルで約3割も安くなるという。なぜか。

「施工のタイミングを工事が決めるからです。閑散期などに分散して工事を実施するなど、人や資材を効率よく活用して工事の稼働率を高め、経費の削減につながっています」と代表取締役の岩屋秀一朗さん。

しかも、通常の大規模修繕では別途費用のかかる建物診断や長期修繕計画の作成、長期アフター保証が「メンバク」には含まれる。修繕工事を実施した後も定期点検



「工事費を金融機関から借りる必要がない上、急なトラブル時にも追加費用なしで即時に対応してもらえて安心です」と語るオーナーの中野さん(左)とオーナーズクラブ岩屋代表



物件概要
1988年築、鉄筋コンクリート造・3階建て、2DK×15戸

外壁補修・塗装

コンクリート爆裂改修

バルコニー改修

屋上防水

物件概要

1988年築、鉄筋コンクリート造・3階建て、2DK×15戸

外壁補修・塗装

コンクリート爆裂改修

バルコニー改修

屋上防水

物件概要

1988年築、鉄筋コンクリート造・3階建て、2DK×15戸

外壁補修・塗装

コンクリート爆裂改修

バルコニー改修

屋上防水

物件概要

1988年築、鉄筋コンクリート造・3階建て、2DK×15戸

外壁補修・塗装

コンクリート爆裂改修

バルコニー改修

屋上防水

物件概要

1988年築、鉄筋コンクリート造・3階建て、2DK×15戸

外壁補修・塗装

毎月定額の賃貸建物フルメンテナンスサービス

メンバク

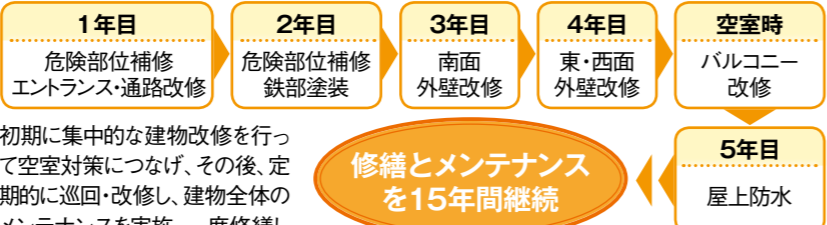
- 外壁や通路の補修・塗装
- 毎月定額
- 屋上やバルコニーの防水工事

メンテナンス期間15年継続

メンバクのメリット

- 毎月定額で安定経営
- 資金調達・突発的出費なし
- 修繕費を30%軽減できる
- 全額経費として計上可能
- トラブルを未然に防止
- 工事先行で経営改善
- 劣化を防ぎ資産価値を保つ

建物改修と長期メンテナンスのイメージ(物件の状況により異なる)



初期に集中的な建物改修を行って空室対策につなげ、その後、定期的に巡回・改修し、建物全体のメンテナンスを実施。一度修繕した箇所も劣化しないようにメンテナンスを継続する。

修繕とメンテナンスを15年間継続

*対象物件は、全国主要都市にある陸屋根タイプのマンション(鉄筋コンクリート造)。メンテナンスの部位は共用設備を除く建物外装。

「大規模修繕の予算がない」「築古で修繕費の負担が重い」と悩むオーナーに朗報!

毎月定額のメンテナンス料で、外壁や通路の補修・塗装、屋上やバルコニーの防水工事まで、賃貸マンションの外装全体の修繕工事とその後のメンテナンスを15年間継続して提供する、画期的なフルメンテナンスサービスだ。

安心の「毎月定額制」

家賃収入の3〜8%程度で支払い可能。契約期間内は突発的な修理が発生しても追加費用なし。

例 修繕総額1800万円(15年間)の場合
メンテナンス料
月額10万円(毎月・15年間)
1800万円 ÷ 180カ月

*経年劣化の激しい物件は集中メンテナンス料がかかる

工事先行型サービス

契約後すぐにトラブルの起こりそうな箇所をすべて修繕。そのため工事は支払い額より先行する。

契約年数	支払額	支払額累計	実行工事金額累計
1年目	120万円	120万円	200万円
2年目	120万円	240万円	360万円
3年目	120万円	360万円	560万円
⋮	⋮	⋮	⋮
15年目	120万円	1800万円	1800万円

*金額はイメージ。物件の状況により異なる

●一括資料請求&相談・見積もりは同封のA4ハガキ、またはインターネット読者ページからどうぞ

資料請求 無料相談 無料見積もり

もらえる資料はこちら
賃貸マンションフルメンテナンスサービス「メンバク」の仕組みやメリットを詳しく紹介する資料をご送付します。

●お電話でお問い合わせ

0120-504-421

お問い合わせの際には「オーナーズスタイルを見た」とお伝えください。

株式会社 OWNERS CLUB
福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25
受付:9:00~18:00
定休日:土曜・日曜・祝日
メールアドレス:
info@ownersclub.co.jp
ホームページ:
https://www.ownersclub.co.jp/

【対象エリア】首都圏・東海圏・関西圏・九州北部(一部地域を除く)

をしながら状況に合わせて適切なメンテナンスを行い、突発的なトラブルにも対応する。「修繕して終わりではなく、継続的なメンテナンスで、建物をトラブルなく、常に良い状態に保つのが私たちの役割です」(岩屋代表) また、メンテナンス計画のうちどの部位をどれだけ工事したか、「実行数量×単価=実行済金額」を明記した報告書を毎年提出してくれる。常に修繕工事が先行して、支払いが後から追いかける形になるのも特長だ(上図参照)。「工事やメンテナンスの品質が気に入らなければ、オーナー様から契約を打ち切れることは自由です。それだけに、長いお付き合いをしていただけるよう、最適な修繕を心がけています」(岩屋代表)

「メンバク」は、単に低コストで修繕できるだけではない。「15年間の修繕費を契約時点で確定して固定化できるため、経営の安定化につながる点もメリットです」(岩屋代表)

仮に売却する場合にも、修繕履歴が残っているため、金融機関の担保評価も高く、売りやすくなる可能性がある。賃貸経営を次世代に引き継ぐに当たっても「ボロ物件」を子どもが相続しながら「スムーズな事業承継が期待できる」。同社は10月のフェスタに初出展しセミナーも行う。ぜひ一度、詳しいサービス内容や活用事例を聞いてみてはいかがでしょうか。

経営改善、事業承継にも利点

一括資料請求&相談・見積もりの詳細は9ページをご覧ください