

定額制マンション修繕サービス

メンパク

— MAINTENANCE PACK —

賃貸マンションの修繕工事を
「毎月定額」で行います。



OWNER'S CLUB
All for owners.

代表あいさつ

オーナーズクラブは不動産経営を改善する新たなサービスを創造することを理念として起業しました。弊社のメインサービスであるメンパクは不動産オーナーのご要望により賃貸経営における支出のサブスクリプション化をテーマに開発されたサービスです。

2005年から開発にあたり、開発には賃貸オーナーと建設業界の企業はもちろんのこと、建設業界とは無縁の企業とも連携し、既存の手法や商習慣を抜本的に改革することで既存にない不動産経営改善に特化したシステムを作り上げていきました。

試行錯誤の結果、2012年より北九州地域で限定的にサービス提供を開始しましたが、多くの不動産オーナー様のご理解をいただき、2018年度で北九州・下関地域で100棟以上のご契約をいただき、2019年より全国展開に至りました。

全国への情報発信に伴いこれまで以上に多種多様の企業様とのご縁があり、メンパク×ドローン、メンパク×ロープ工法、メンパク×サブリース等、日々メンパクは進化を遂げております。今後もより一層、新たな不動産経営を改善するサービスを創造することに挑戦し続けます。

株式会社OWNERS CLUB
代表取締役 岩屋秀一郎

会社概要

商号	株式会社 OWNERS CLUB
創業	2005年4月1日
設立	2012年10月1日
代表者	代表取締役社長 岩屋 秀一郎
資本金	1,000万円
本社所在地	福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25
従業員数	8名
F C加盟店	13社
協業提携社	5社
事業内容	メンパク事業(ビルメンテナンス業)、不動産業
取引銀行	みずほ銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行
顧問会計士	吉田会計士事務所
商標	メンパク 商標登録第6190295号
建設業許可	福岡県知事許可(般-1)第112491号



代表取締役
岩屋 秀一郎



専務取締役
岸野 薫



取締役
廣井 法夫



取締役
市丸 浩



取締役
藤本 生男



取締役
宮野 甲介



監査役
佐藤 結子

沿革

- 2005年4月1日 賃貸マンションオーナーの要望により定額制修繕サービスの実験開始
- 2012年10月1日 あなたの株式会社設立 定額制マンション修繕サービスメンパクの提供開始
- 2017年1月27日 株式会社OWNERS CLUBに商号変更登記
- 2017年5月1日 株式会社OWNERS CLUB Vietnam設立
- 2018年8月1日 株式会社日本創生研究所 (Fruit株式会社) 業務提携開始
- 2017年1月10日 メンパク事業の全国展開開始
- 2018年11月5日 資本金を1,000万円に増資
- 2019年6月27日 国土交通省賃貸住宅対策室計画修繕モデル事業協力開始
- 2019年7月25日 株式会社ドローンフロンティアとの技術業務提携開始
- 2019年9月25日 税理士・司法書士 渡邊浩滋総合事務所業務提携開始
- 現在に至る

グループ会社

不動産開発及び賃貸業

OWNERS CLUB VIETNAM.INC

[代表] 岩屋 秀一郎
 [本社] 11Bis, Phan Ngu street,
 Da Kao ward, district 1, HCMC
 [資本] 1,400,000US\$
 [TEL] 093-647-1121

不動産賃貸及び管理業

西日本金属検査株式会社

[代表] 岸野 玲
 [本社] 北九州市八幡西区陣原4-18-3
 [資本] 40,000,000円
 [TEL] 093-691-0610

機械器具設置業

株式会社アイテックサービス

[代表] 廣井 法夫
 [本社] 山口県下関市生野町2丁目32-30
 [資本] 10,000,000円
 [TEL] 083-255-6453

機械器具設置業

岩山産業株式会社

[代表] 岩屋 憲二
 [本社] 福岡県鞍手郡鞍手町猪倉364番地
 [資本] 25,000,000円
 [TEL] 0949-28-9901

内装業

有限会社ファイン

[代表] 市丸 浩
 [本社] 北九州市八幡西区本城東1丁目11
 [資本] 20,000,000円
 [TEL] 093-692-2671

防水業

有限会社トウフメンテナンス

[代表] 藤本 生男
 [本社] 北九州市八幡西区本城2730-10
 [資本] 3,000,000円
 [TEL] 093-647-6333

塗装業

有限会社宮野建築

[代表] 宮野 甲介
 [本社] 北九州市八幡西区本城東1丁目11
 [資本] 3,000,000円
 [TEL] 093-692-5545

手元資金を使わず マンション躯体を修繕できる 日本初の定額制マンション 修繕サービスです。

メンパクは外壁補修や塗装、防水工事等、マンション外部全体の修繕工事とその後のメンテナンスを毎月定額のメンテナンス料で15年間継続して、ご提供する、日本初の定額制マンション修繕サービスです。通常なら一度に大きな費用の掛かる外部の修繕費を毎月の賃収から固定経費として処理できるため、安定した賃貸経営環境を生み出します。



メンパクの特徴① 毎月定額

手元キャッシュがなくても修繕できる

メンパクは毎月定額のメンテナンス料で建物全体の修繕を行います。したがって手元にキャッシュがなくても古くて危険な建物を修繕することが可能です。

※ご契約時に一部集中メンテナンス料が掛かる場合がございます。

手元キャッシュが残る

メンテナンス料は毎月の賃収からまかなえるので手元資金を修繕に充てる必要がありません。手元資金は次の物件を購入するために使えます。資産を増やして不動産経営を改善するためにメンパクをご活用ください。

経費として処理できる

毎月のメンテナンス料は経費として処理できます。

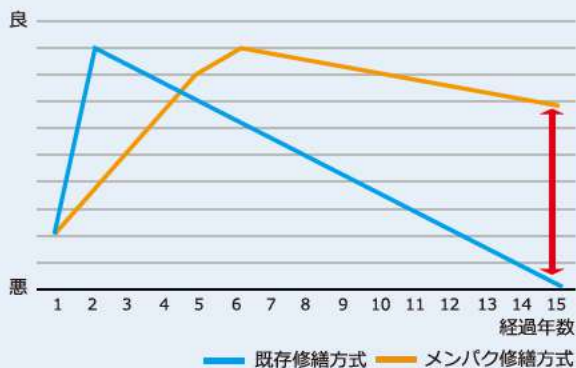


メンパクの特徴② 修繕＋メンテナンス

一括工事よりも建物を良い状態で維持できる

メンパクは一度修繕するだけでなく建物が悪くならないよう15年間メンテナンスを続けます。従って一括で工事を行って放置する既存の修繕方式よりも長期にわたって建物を良い状態で維持できます。

メンテ有りとなしでの15年間の建物状態比較



一括工事よりも修繕費を削減できる

一括工事の場合、修繕後は長期間放置することが前提ですので今すぐに修繕する必要のない箇所まで修繕します。

メンパクは継続的に修繕することを前提としていますので無駄な修繕を行いません。

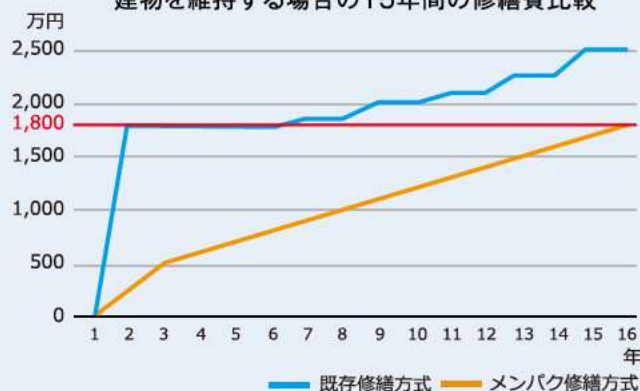
これがどのような差になるか、タイル物件で例えると一括工事の場合まず足場を設置してタイルの状態を調査します。少しでも浮いているものやクラックを見つけるとそれが危険なものでもなくとも、こののち15年たてば危険なものになるかもしれないので修繕します。その後放置するので15年後にはやはりまた悪くなっている部分が多いでしょう。

メンパクの場合、まず調査に足場を掛けません。調査はドローンで行い、毎年手を当てるのが前提ですので本当に修繕する必要のある箇所のみロープ工法やゴンドラや部分的な足場設置等で修繕します。従って修繕工事の中で最も費用の掛かる足場の費用を大幅に削減できます。また継続的に補修を当てていきますので15年後でも危険なタイルの数はほとんど

少ない状態を保ちます。

従って一括工事よりも大幅に修繕費を削減することができ、かつ建物を良い状態で保てるのです。

建物を維持する場合の15年間の修繕費比較



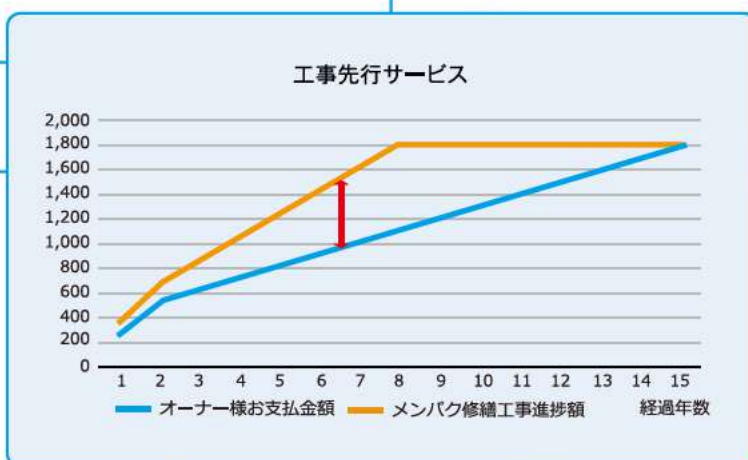
メンパクの特徴③ 工事先行サービス

トラブルのない安心

メンパクは契約期間中に躯体の経年劣化により起こった損害をすべて補償いたします。
従ってお支払いは定額ですがトラブルの起こらないよう、修繕工事は先行して行います。

リスクのない安心

メンパクは工事が先行しますのでオーナー様からすると修繕費は定額後払となります。



メンパクの特徴④ 途中解約可能

無駄なメンテナンス費を払う必要がありません

物件の売買時や特別な事情がある場合はメンパクを途中解約することも可能です。

その場合は行った工事額と支払済のメンテナンス額との差額のみのご精算でご解約できます。従って必要以外のメンテナンス費用を浪費することがありません。



メンパク導入 オーナー様の声

導入オーナーの声②

家賃収入から支払える金額で修繕からメンテまで行ってもらえて大変ありがたいです。

屋上からの漏水をきっかけに大規模な修繕をするためにいろいろな業者さんに見積もりを取りましたが大きな費用が掛かるため借入を考えていたところ知人にメンパクを紹介してもらいました。メンパクなら賃収から毎月定額で支払うだけで修繕とメンテをつけてくれて契約後は何かトラブルが起こってもすべて補償してくれるとのことでしたので、借入の必要もないですし支払リスクもないので試しに契約してみました。

最初のお話通り毎年建物を見てくれて必要な修繕を行ってくれてますのでトラブルも起こらなくなりましたし、何より賃収から毎月定額で払えるのとそれが全額経費で処理できるので非常に賃貸経営がしやすくなりました。

今では所有している4棟すべてメンパクを採用しています。

導入オーナーの声①

メンパクのおかげで所有不動産が増え、キャッシュフローが改善しました。

毎年償却を作るため予算を組み所有物件の大規模修繕を行っていましたがメンパクを契約することで修繕に充てていた資金で次の物件を購入するという新しい流れを作ることができました。物件購入による償却と賃収の増大によりキャッシュフローが大幅に改善しました。メンパク様様です。



導入オーナーの声③

メンパクのおかげで修繕費のために借入したお金で新しい物件を購入できました。

所有物件が古くなってきたので銀行から修繕のために借入れをしたのですがそのタイミングでメンパクを知り、手元資金を修繕に充てなくても済むということで契約しました。おかげで修繕のために借りたお金を元手に新しい物件を購入できました。



導入オーナーの声④

メンパクに所有物件すべてを一気に預けられたので本当に手間がなくなりました。

古い物件が多いので大きな費用の掛かる外部の修繕に頭を痛めていましたが賃収から毎月定額で建物の修繕とメンテを行ってもらえるので所有している20棟すべてをメンパクに任せられています。おかげさまで漏水等のトラブルも起こらなくなり、大きな資金負担も回避できたので大変満足しています。

導入オーナーの声⑤

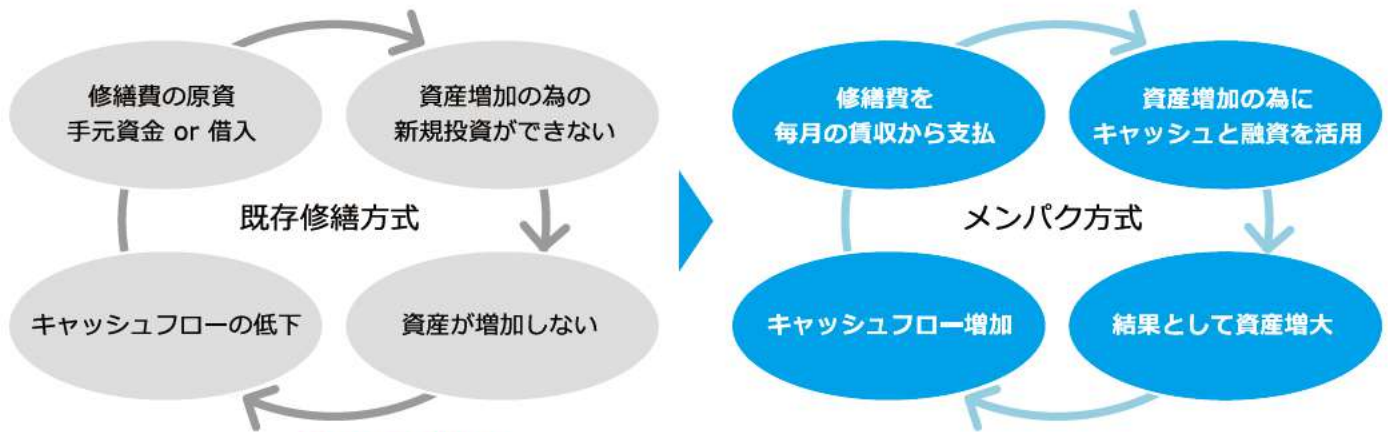
本当に凄いサービスだと思います！

最初にメンパクのサービス説明を受けた時に素晴らしい仕組みだなあと感心しました。実際に契約して仕事ぶりを見させてもらっていますが本当に理がかなっていると思います。オーナーの私にとっていいのはもちろんですが入居者にとってもメンパクさんにとっても良い仕組みになっていることが素晴らしいと思います。



Q. 私たちは、何故メンパクサービスの開発、事業化を目指したのか？

A. 不動産経営を改善するため（資産増加のためのキャッシュ作り）



キャッシュは **資産増加** のために使うことが不動産経営の原則。

メンパクが実現できる理由

2007年度よりオーナー様からのご要望と協力を経て2012年にメンパクサービスを一般公開するまでに弊社に置いては固定費がメンパクのストック売上のみで賄えるようになりました。従って他の請負工事はそのほとんどを利益として得ることが可能となりました。

また2019年現在ではほとんどの修繕が完了して残りがメンテナンスだけの物件も相当数となり、固定費プラス利益をストック売上だけで賄えるようになっております。

新規案件に置いては契約後すぐに必要な工事が多くある場合にはその一部を集中メンテナンス料としていただくことで原価割れすることなく施工を進めていける仕組みになっております。

また以下のような理由によりメンパクは不動産経営だけでなく我々施工会社の経営をも改善するサービスとなっております。

請負工事だと

工期内に全面修繕しないといけないため受注案件数が限られる。

工期があるので職人をその現場に確保しないといけない。そのため天候や他業者との兼ね合いなどで遊びの時間ができてしまいマンパワーを効率良く活用できない。

繁忙期、閑散期の影響を強く受け、売上が安定しない。

毎年売上ゼロスタートなどで人材確保が難しい。

メンパクなら

どの範囲どの時期に修繕するのか工程が自由に組めるため受注案件数に制限がほぼ無い。

工程が自由に組めるため職人を自由に動かせる。そのため天候や他業者との兼ね合いなどで作業が中断することなくマンパワーを100%活用できる。

繁忙期、閑散期の影響を受けず積上式で売上が安定する。

売上がストックされ増加していくので計画的に人材確保ができる。

メンパクがもたらす3つのWIN

不動産管理会社

オーナーの手元資金の有無に関わらず建物を健全な状態にするための修繕を提案できる。

健全な状態で建物を維持できるため管理の手間が減少する、また入居案内もしやすくなる。

不動産オーナー

修繕における資金調達が必要なくなる。

修繕費を大幅に削減できる。

資産増加に使えるキャッシュが残せる。

建物を手間なく健全な状態で維持できる。

施工会社

長期のストック収入により経営が安定する。

最少人員で最大効率の成果をもたらす。

計画的な人材雇用ができる。

メンパク料金体系

まずは建物診断を行い、それぞれの建物に応じたメンテナンス計画書及びお見積書を作成いたします。

お見積り総額の1/180がメンパク月額メンテナンス料となります。

建物の傷みがひどく、すぐに手を当てないといけない箇所が多い場合、工事総額の一部を集中メンテナンス料としていただく場合がございます。

集中メンテナンス料が発生する場合、それを総額から差し引いた額の1/180がメンパク月額メンテナンス料となります。

メンパク料金例 ◆ 修繕工事総額が1800万円の場合

修繕工事総額が1800万円で

◆集中メンテナンス料が発生しないパターン

メンテナンス料は毎月定額10万円
 $1800万円 \div 180月$

◆集中メンテナンス料が発生するパターン

集中メンテナンス料が360万円の場合

- ・集中メンテナンス料1回目 180万円（ご契約時）
- ・集中メンテナンス料2回目 180万円（ご契約2年目初月）

メンテナンス料は毎月定額8万円
 $(1800万円 - 360万円) \div 180月$

※オーナー様の支払負担をできる限り軽減するため集中メンテナンス料も分割します。

まずはお気軽に建物診断から。
建物診断、メンテナンス計画書、見積書作成までは**無料**です。

フリーダイヤル



0120-504-421

コンセプト - Concept.

マンションストックを活用し、
安心できる住生活を支援する。

定期的にメンテナンスと修繕工事を行うことにより建物の延命を図ります。

必要な修繕工事を優先し不具合の状況を放置しません。

長期計画工程と地域集約化により修繕工事やメンテナンスにかかる費用負担を抑えます。

計画的な資金投入を行えるよう費用を定額化し、財務状況を改善します。

修繕・維持管理に関する専門的な決定事項の負担を軽減します。

部屋の買取りや再販を支援しマンションのスラム化、ゴースタウン化を防ぎます。

経営理念 - Philosophy.

求められている今ないものを創造し提供する。

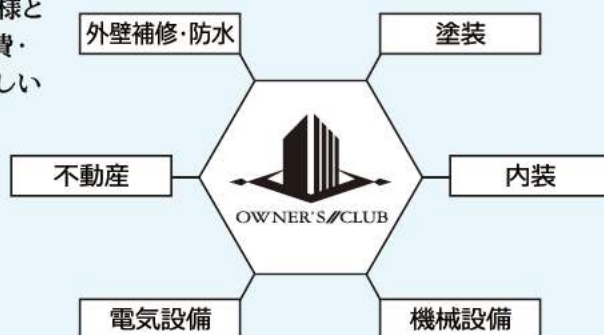
企業目的 - Corporate objective.

株式会社OWNERS CLUBは
『新しい道を切り開き、より良い世界を構築すること』
をめざします。

経営システム - Management system.

株式会社オーナーズクラブは地元北九州のビルメンテナンスに係る6社より資金及び経営資源の出資を受け設立いたしました。施工業者としてお客様と直接契約する事で中間マージンのカット、経営資源を共有することで経費・仕入コストの大幅削減、迅速対応を実現し安価と安心をご提供できる新しいビルメンテナンスシステムを形成いたしました。

- 外壁補修・防水：有限会社トウワメンテナンス
- 塗装：有限会社宮野建装
- 機械設備：株式会社アイテックサービス
- 内装・建築全般：有限会社ファイブ
- 電気設備：岩山産業株式会社
- 調査：西日本金属検査株式会社



株式会社オーナーズクラブ
OWNER'S CLUB inc.

0120-504-421

〒806-0031 北九州市八幡西区熊西1丁目2番25号
TEL:093-647-1121 FAX:093-647-0116

メンパク

検索

▶▶ WEBで実績公開中

<http://www.ownersclub.co.jp/>