

メンパクオーナー様

定額制マンション修繕サービス “メンパク” ご提案資料

物件名 : メンパクマンション

物件住所 : 福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25

現調日 : 2020年4月21日

株式会社OWNERS CLUB

担当者 : 古川 孝

〒806-0031

福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25

本社TEL : 093-647-1121

担当TEL : 080-4764-8230



建物診断報告書

物件名 : メンパクマンション

物件住所 : 福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25



部位	建物診断判定	状態評価
屋上土間(塔屋)	A	排水溝・ドレンの劣化により排水機能が低下しています。 早めの補修を推奨いたします。 全体的に防水機能の劣化がひどく、浸水している可能性があります。 早めの防水補修を推奨いたします。 <u>9P参照</u>
屋根	A	カラーベストに反り、ヒビが見受けられます。 部分的にカラーベストが飛んでいます。 早急な補修、防水工事を推奨いたします。 <u>10P参照</u>
外壁東面	B-C	タイルの浮きがあります。 早めの補修を推奨いたします。 <u>11P参照</u>
外壁南面	B-C	タイルの浮きがあります。 早めの補修を推奨いたします。 <u>11P参照</u>
外壁西面	B-C	タイルの。浮きがあります。 早めの補修を推奨いたします。 一部タイルが崩壊しています。 漏水の可能性が高いので、早めの補修を推奨いたします。 <u>11P参照</u>
外壁北面	B-C	タイルの浮きがあります。 早めの補修を推奨いたします。 <u>11P参照</u>

A: 早急に補修をすることを推奨致します / B: 2~3年以内に補修することを推奨致します / C: 4~6年以内に補修することを推奨致します / D: 7~10年以内に補修することを推奨致します

部位	建物診断判定	状態評価
通路天井	B-C	状特に問題は見受けられませんが、経年により必要な時期にメンテナンスを行います。
通路壁	B-C	汚れがひどく、塗装部分に影響が出ています。 洗浄および塗装・メンテナンスを推奨いたします
通路腰壁	B-C	コーキングの劣化がみられます。 寿命ですのでコーキングの打替を推奨いたします。 小さなクラックが発生しています。 早めの補修を推奨いたします。 チョーキングしています。 塗装の寿命ですので塗装工事を推奨いたします。 2P参照
通路土間	B-C	防水機能の劣化がひどく、浸水する可能性が高いです。 早めの防水補修、長尺シート施工を推奨いたします。
通路鉄部	B-C	部分的に錆が出てます。 早めの塗装を推奨いたします。
通路溝	A-B	全体的に防水機能の劣化がひどく、浸水している可能性があります。 早めの防水補修を推奨いたします。 2P参照
階段室天井	A	爆裂があります。 防水状態に問題がありますので防水工事を推奨いたします。 3P参照
階段室壁	B-C	コーキングが硬化し、ひび割れています。 早急にコーキングの打替を推奨いたします。
階段室溝	A	防水機能の劣化がひどく、浸水しています。 早急な防水補修を推奨いたします。 3P参照

A：早急に補修をすることを推奨致します / B：2～3年以内に補修することを推奨致します / C：4～6年以内に補修することを推奨致します / D：7～10年以内に補修することを推奨致します

部位	建物診断判定	状態評価
玄関扉	B-C	部分的に錆が出てます。 早めの塗装を推奨いたします。
PS扉	C	建物診断時には異常は見られませんでした。 経年により必要な時期に必要なメンテナンスを行います。
EV扉	C	建物診断時には異常は見られませんでした。 経年により必要な時期に必要なメンテナンスを行います。
バルコニー	-	現在空室が無いため、バルコニー状況の確認が出来ておりません。 ※離れた場所よりの確認にはなりますが、天井に漏水の可能性あります。
受水槽	C	建物診断時には異常は見られませんでした。 経年により必要な時期に必要なメンテナンスを行います。

A：早急に補修をすることを推奨致します / B：2～3年以内に補修することを推奨致します / C：4～6年以内に補修することを推奨致します / D：7～10年以内に補修することを推奨致します

北面外壁



北面外壁



北面外壁



北面外壁



西面外壁



西面外壁



南・西面外壁



南面外壁



東面外壁



東面外壁



東面外壁



遠方より(北東より)



屋根



7階通路

屋根



7階通路

屋根



2-6階通路

塔屋



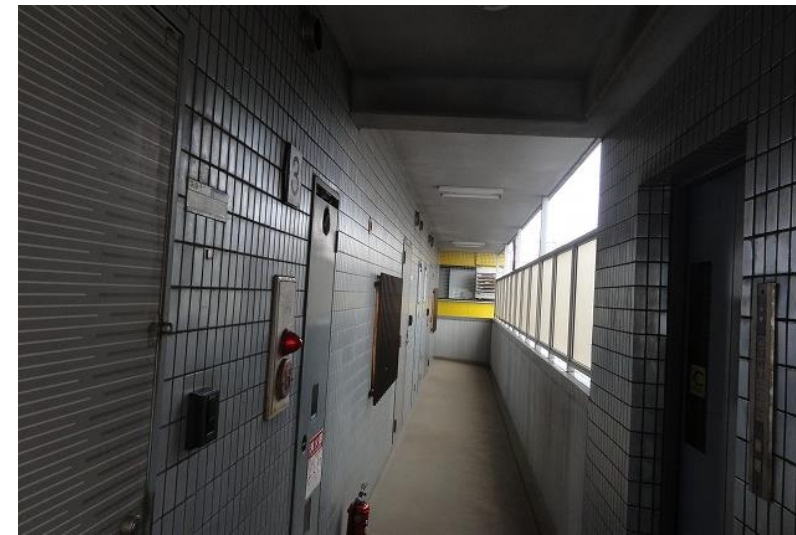
2-6階通路



PS扉



玄関扉



通路土間



通路天井



6 - 7階階段



玄関

6 - 7階階段



ロッカー

1 - 6階階段



受水槽

1 - 6階階段



高架水槽(塔屋屋上)



駐輪場



駐輪場



マンション名プレート



ゴミ庫



①



②



③



①②

排水溝・ドレンの劣化により排水機能が低下しています。

そのため水が溜まり、藻ができています。

早めの補修およびメンテナンスを推奨します。

③

土間部分に防水劣化が見受けられます。

早めの補修を推奨いたします。

①



②



③



①②③

屋根材が飛んで、下地がむき出しになっています。

漏水の可能性があります。

早急に防水補修工事を推奨いたします。

④



④

カラーベストに反りが見受けられます。

劣化していますので、早急な補修を推奨します。

①



②



①②

タイルが崩落しています。

漏水の可能性が高いので、早めの補修を推奨いたします。

③

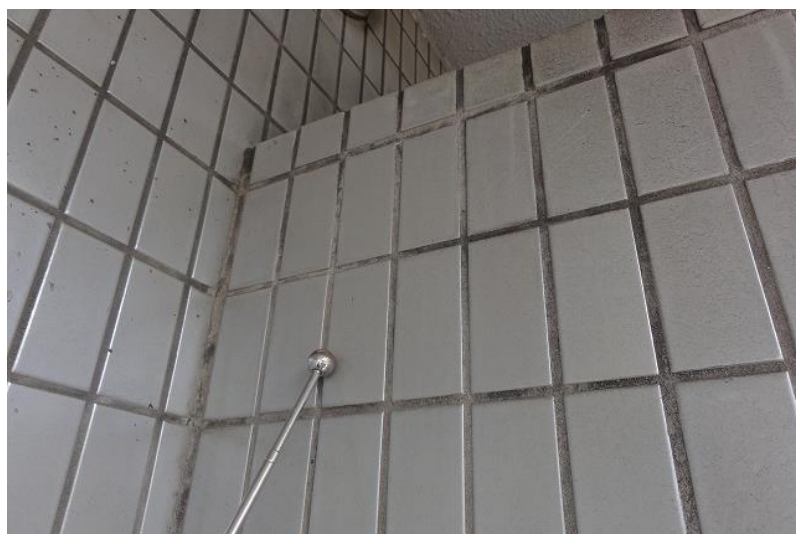


③

コーキングの劣化がみられます。

寿命ですのでコーキングの打替を推奨いたします。

④



④

打診の結果、浮きがありました。

早めの補修を推奨いたします。

①



②



①②

通路溝です。

防水機能が劣化しています。

階下に漏水する可能性が高いので、
早急に防水補修工事を推奨します。

③



③

通路腰壁です。

チョーキングしています。

塗装の寿命ですので塗装工事を推奨いたします。

①



②



③



④



①②

階段(6-7階)の踏面、蹴上部分に防水の劣化が見受けられます。

階下に漏水させないためにも、早めの防水補修工事を推奨いたします。

③

階段の溝です。

水が溜まった跡が見受けられます。

④

そのため階下に爆裂が見受けられます。

早急な防水補修工事を推奨いたします。

メンテナンス計画書

物件名 : メンパクマンション

物件住所 : 福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25



部位	建物診断判定	1年目～2年目	3年目～4年目	5年目～6年目	7年目～8年目	9年目～10年目	11年目～15年目
屋根	A	補修・防水工事	メンテナンス				
塔屋土間	A	補修・防水工事	メンテナンス				
塔屋外壁	B-C	調査・点検・タッチアップ			補修・コーキング工事	メンテナンス	
外壁東面	B-C	補修・コーキング工事	メンテナンス				
外壁南面	B-C	補修・コーキング工事	メンテナンス				
外壁西面	B-C	調査・点検・タッチアップ			補修・コーキング工事	メンテナンス	
外壁北面	B-C	調査・点検・タッチアップ			補修・コーキング工事	メンテナンス	
通路天井・壁	B-C	部分補修・タッチアップ		補修・塗装工事	メンテナンス		
通路腰壁	B-C	部分補修・タッチアップ		補修・塗装工事	メンテナンス		
通路土間	B-C	部分補修・タッチアップ		長尺シート施工	メンテナンス		
通路鉄部	B-C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス		
通路溝	A-B	補修・防水工事	メンテナンス				
階段室天井	A	部分補修・タッチアップ	補修・塗装工事	メンテナンス			
階段室壁	B-C	部分補修・タッチアップ	補修・塗装工事	メンテナンス			
階段室溝	A	補修・塗装工事	メンテナンス				
玄関扉	B-C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス		
PS扉	C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス		
EV扉	C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス		
バルコニー	-	空室時施工(補修・防水・ケレン・錆止・塗装)					
受水槽	C	部分補修・タッチアップ	ケレン・錆止・塗装	メンテナンス			

見 積 書

発行日：2021年1月18日

メンパクマンション

御中

〒806-0031
福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25
株式会社OWNERS CLUB
TEL:093-647-1121
E-mail:iwaya@ownersclub.co.jp
担当:岩屋

見積書番号：20200520001

お支払回数	180回
月額 (消費税別)	¥89,500-
集中メンテナンス料 (ご契約時)	¥3,000,000-
集中メンテナンス料 (2年目初月)	¥0-
合計金額	¥19,110,000-

件名：メンパクマンション メンパク

見積有効期限：2020年5月31日

場所：福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25

お支払条件：現金

見積明細

品名	仕様・工法	数量	単位	単価	金額
メンパクマンション メンパク					
仮設備V7	DR・足場・コンドドラ・高所作業車・梯子等	1,898	m ²	1,500	2,847,000
養生	テープ、シート、マスク、ベニヤ等	2,788	m ²	150	418,200
飛散防止ネット		1,898	m ²	150	284,700
高圧洗浄		3,031	m ²	100	303,100
屋根下地清掃・調整	ケレン・破損部補修・縁切	354	m ²	700	247,800
屋根防水	ウレタン塗膜	354	m ²	6,000	2,124,000
屋上改修用ドレン		1	箇所	12,000	12,000
屋上ドレンキャップ		1	箇所	3,000	3,000
外壁タイル補修(割れ・浮き・欠損等)	目地シーリング打増、打替含む	1,131	m ²	3,000	3,393,000
通路内壁補修(割れ・欠損・爆裂等)		450	m ²	1,000	450,000
通路内壁塗装	水性ゾルサーフSG・水性セラミシロン	450	m ²	2,500	1,125,000
階段室内壁補修(割れ・欠損・爆裂等)		440	m ²	1,000	440,000
階段室内壁塗装	水性ゾルサーフSG・水性セラミシロン	440	m ²	2,500	1,100,000
通路溝下地調整	ケレン・フローア・下地調整材塗込	69	m	700	48,300
通路溝防水	ウレタン塗膜	69	m	1,500	103,500
階段溝下地調整	ケレン・フローア・下地調整材塗込	101	m	700	70,700
階段溝防水	ウレタン塗膜	101	m	1,500	151,500
通路土間下地清掃・調整	ケレン・フローア・下地調整材塗込	101	m ²	700	70,700
通路土間防水	長尺塩ビシート	101	m ²	4,500	454,500
通路土間シーリング		101	m	800	80,800
階段土間下地清掃・調整	ケレン・フローア・下地調整材塗込	94	段	700	65,800
階段土間防水(1200巾)	長尺塩ビシート	94	段	9,000	846,000
階段土間シーリング		94	m	800	75,200
階段踊り場下地清掃・調整	ケレン・フローア・下地調整材塗込	28	m ²	800	22,400
階段踊り場防水	長尺塩ビシート	28	m ²	4,000	112,000
玄関扉(枠)	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	17	戸	7,000	119,000
PS扉(裏表)400*1400	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	11	箇所	15,000	165,000
PS扉(裏表)400*200	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	5	箇所	5,000	25,000
鉄扉塗装(枠・表・裏)	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	5	枚	20,000	100,000
EV扉鉄部塗装(表)	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	6	枚	20,000	120,000
その他通路鉄部塗装(照明・BOX等)	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	7	階	25,000	175,000
バルコニー鉄部(隔壁板)	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	15	戸	7,500	112,500
バルコニー内壁補修・塗装、土間防水(5~6m)	水性ゾルサーフSG・水性セラミシロン・ウレタン塗膜	10	戸	85,000	850,000
バルコニー内壁補修・塗装、土間防水(6~7m)	水性ゾルサーフSG・水性セラミシロン・ウレタン塗膜	5	戸	95,000	475,000
雨樋塗装		137	m	1,200	164,400
高架水槽塗装	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	14	m ²	5,000	70,000
受水槽塗装	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	20	m ²	5,000	100,000
エントランス鉄部	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	1	式	35,000	35,000
ゴミ庫シャッター	ケレン・錆止・塗装・タッチアップ	1	式	25,000	25,000
材料・廃材運搬費		3,031	m ²	150	454,650
廃材処分費		3,031	m ²	100	303,100
近隣対策費		3,031	m ²	80	242,480
諸経費		3,031	m ²	250	757,750
端数処理					-33,080
特別値引き					
※電気・水道代はオーナー様のご負担となります。					

合計

19,110,000

メンパクオーナー 御中

定額制マンション修繕サービス “メンパク”メンテナンス報告書

物件名 : メンパクマンション

物件住所 : 福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25



2020年4月撮影

資料作成日	2020年8月4日
資料作成者	株式会社OWNERS CLUB 本多
契約名称	メンテナンス（メンパク）契約
契約期間	2020年5月～2035年4月
契約物件名称	メンパクマンション
契約物件住所	福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25
契約者氏名	メンパクオーナー
契約者住所	福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25

メンテナンス進捗報告_金額面

名称	数量	単位	単価	御見積金額	実行数量	実行金額	備考
メンパクマンション							
仮設備V7	1898	m ²	1,900	3,606,200	1,200	2,280,000	
養生	2788	m ²	150	418,200	1,394	209,100	
飛散防止ネット	1898	m ²	150	284,700	949	142,350	
高圧洗浄	3031	m ²	100	303,100	1,516	151,550	
屋根下地清掃・調整	354	m ²	700	247,800	354	247,800	
屋根防水	354	m ²	6,200	2,194,800	354	2,194,800	
屋上改修用トレン	1	箇所	12,500	12,500		0	
屋上トレンキャップ	1	箇所	4,000	4,000		0	
外壁タイル補修(割れ・浮き・欠損等)	1131	m ²	3,000	3,393,000	566	1,696,500	
通路内壁補修(割れ・欠損・爆裂等)	450	m ²	1,200	540,000		0	
通路内壁塗装	450	m ²	2,700	1,215,000		0	
階段室内壁補修(割れ・欠損・爆裂等)	440	m ²	1,200	528,000		0	
階段室内壁塗装	440	m ²	2,700	1,188,000		0	
通路溝下地調整	69	m	700	48,300		0	
通路溝防水	69	m	1,500	103,500		0	
階段溝下地調整	101	m	700	70,700		0	
階段溝防水	101	m	1,500	151,500		0	
通路土間下地清掃・調整	101	m ²	700	70,700		0	
通路土間防水	101	m ²	4,500	454,500		0	
通路土間シーリング	101	m	800	80,800		0	
階段土間下地清掃・調整	94	段	700	65,800		0	
階段土間防水(1200巾)	94	段	9,000	846,000		0	
階段土間シーリング	94	m	800	75,200		0	
階段踊り場下地清掃・調整	28	m ²	800	22,400		0	
階段踊り場防水	28	m ²	4,500	126,000		0	
玄関扉(枠)	17	戸	7,500	127,500		0	
PS扉(裏表)400*1400	11	箇所	18,000	198,000		0	
PS扉(裏表)400*200	5	箇所	5,000	25,000	2	10,000	
鉄扉塗装(枠・表・裏)	5	枚	25,000	125,000		0	
EV扉鉄部塗装(表)	6	枚	30,000	180,000		0	
その他通路鉄部塗装(照明・BOX等)	7	階	32,000	224,000		0	
バルコニー鉄部(隔壁板)	15	戸	7,500	112,500		0	
バルコニー内壁補修・塗装、土間防水(5~6m)	10	戸	95,000	950,000		0	
バルコニー内壁補修・塗装、土間防水(6~7m)	5	戸	114,000	570,000		0	
雨樋塗装	137	m	1,200	164,400	100	120,000	
高架水槽塗装	14	m ²	5,000	70,000		0	
受水槽塗装	20	m ²	5,000	100,000		0	
エントランス鉄部	1	式	50,000	50,000	1	50,000	
ゴミ庫シャッター	1	式	30,000	30,000	1	30,000	
材料・廃材運搬費	3,031	m ²	160	484,960	1,516	242,480	
廃材処分費	3,031	m ²	120	363,720	1,516	181,860	
近隣対策費	3,031	m ²	80	242,480	1,516	121,240	
諸経費	3,031	m ²	250	757,750	1,516	378,875	
端数処理				(6,010)		0	
特別値引き				(1,710,000)		0	
合計				19,110,000		8,056,555	

集中メンテナンス料金(1回)		月額メンテナンス料(2回)		受領済合計金額 ①		工事進捗金額 ②		工事先行金額 ②-①
¥3,000,000-	+	¥179,000-	=	¥3,179,000-	-	¥8,056,555-	=	¥4,877,555-

工事完了(次ページ以降を参照)

屋上防水工事

外壁北南面補修・塗装工事

北南面雨樋塗装

次回予定工事

通路内壁補修・塗装工事

階段室内壁補修・塗装工事

空室時バルコニー塗装・防水工事

危険部位補修・メンテナンス

施工前



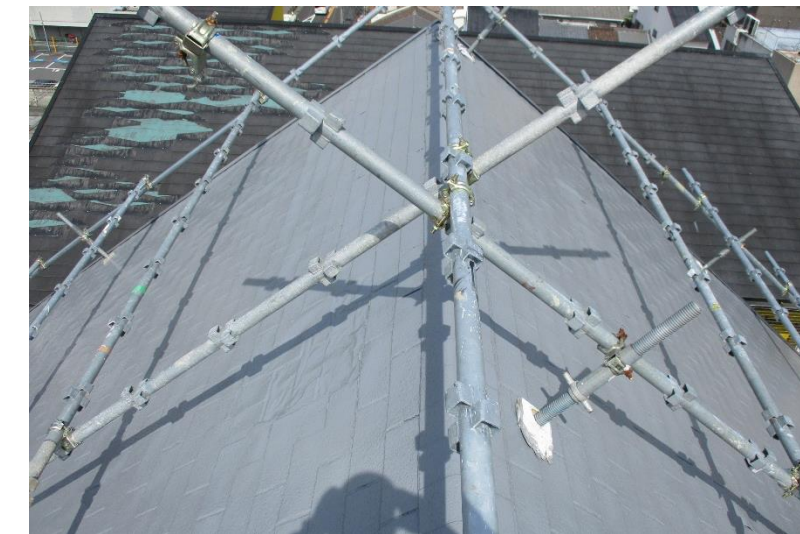
施工後



施工前



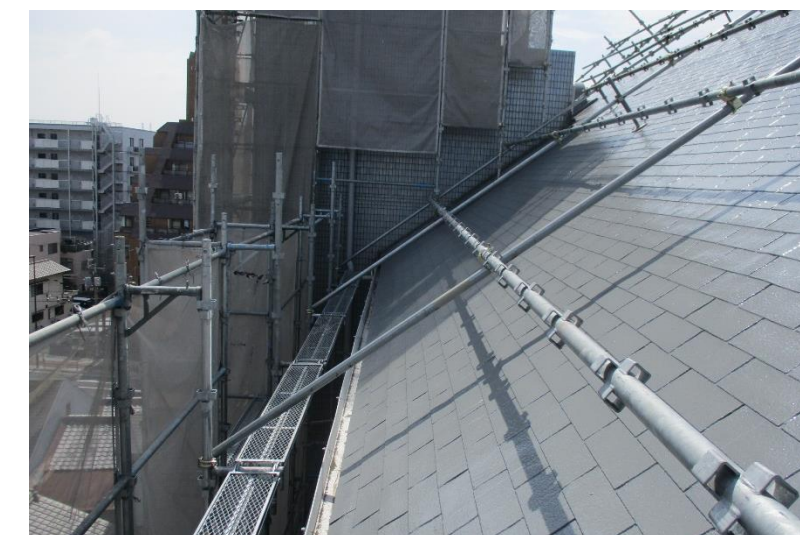
施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



施工前



施工後



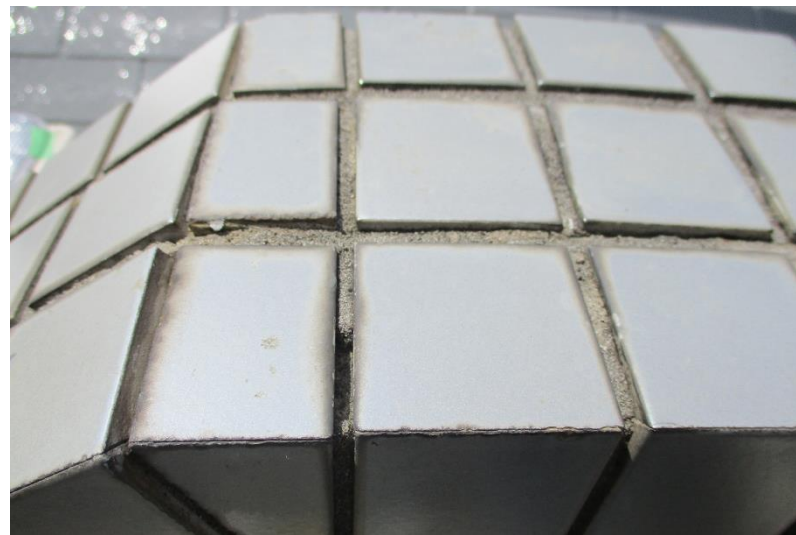
施工前



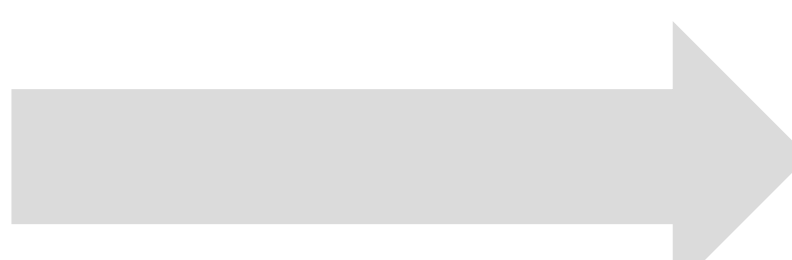
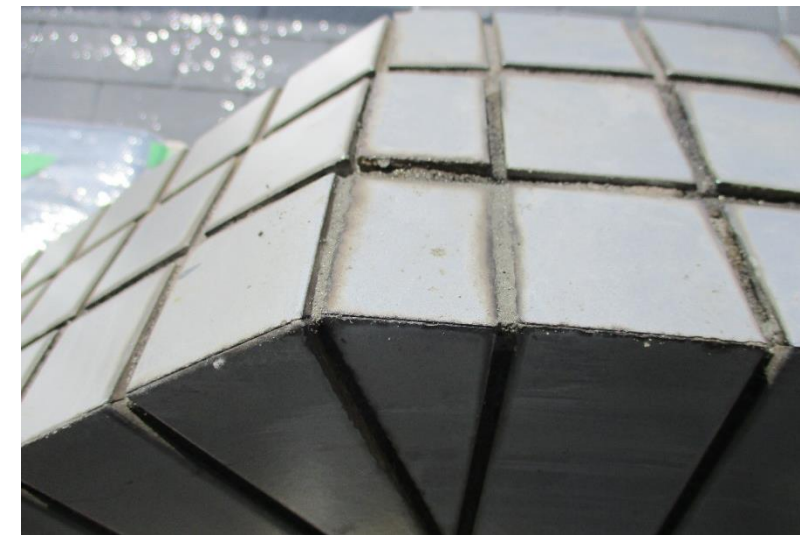
施工後



施工前



施工後



高圧洗浄



下地調整材塗布



下地調整 (シーリング)



下地調整 (シーリング)



プライマー塗布



防水材塗布



トップコート



施工後



施工前



シールプライマー塗布



シーリング



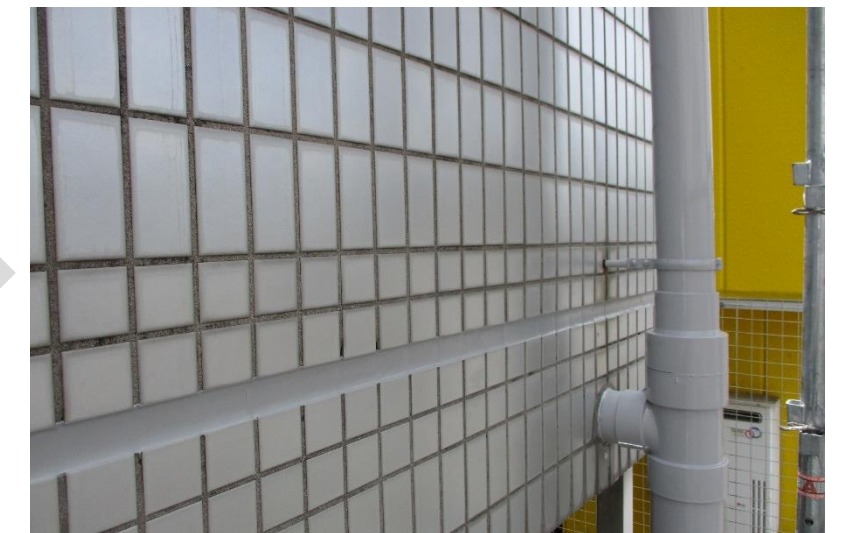
シーリング



シーリング



施工後



施工前



シールプライマー塗布



シーリング



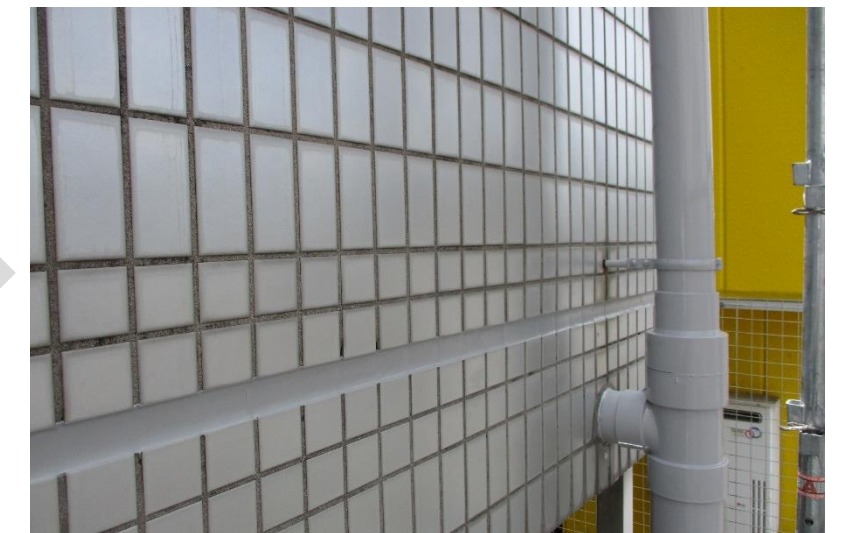
シーリング



シーリング



施工後



打診調査



浮き・欠損タイル撤去



タイル貼り



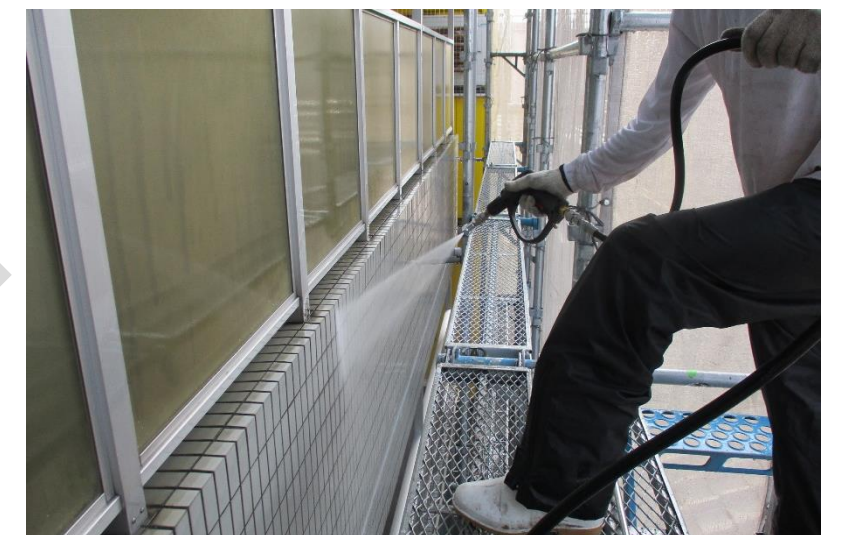
目地セメント



施工後



高圧洗浄



大規模修繕なら
日本初！工事先行/定額後払い方式の

“メンパク”



OWNER'S CLUB

All for owners.