



# メンパク

— MAINTENANCE PACK —

メンパクとは

『資産の最大化』を目的に考案された  
日本初の定額制の建物修繕サービスです。

メンパクは毎月定額でお持ちの建物躯体の補修や塗装、  
防水等の修繕工事とその後のメンテナンスをご提供致します。

見る

建物診断実施  
長期修繕計画作成



毎月定額で  
修繕とメンテが  
継続

直す

全面修繕  
(防水・補修・塗装)

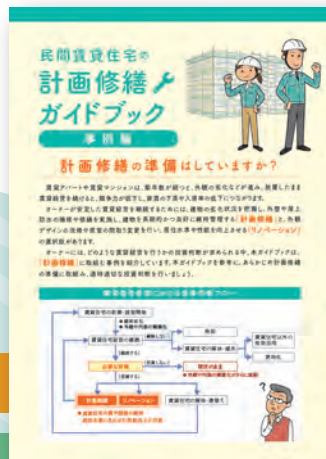


保つ

継続メンテナンス



メンパクは  
国土交通省の  
ガイドブックでも  
紹介されてます!



西日本新聞に取り上げられました。

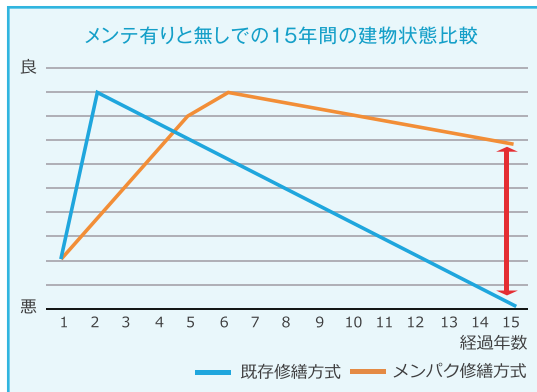
日刊経済紙「フジサンケイビジネスアイ」に取り上げられました。

革新的なサービスとしてたくさんの新聞や雑誌でお取り扱い頂いてます!

# メンパクが選ばれる理由

## 1 メンパクなら

1. 建物の修繕費を『定額化』することで、修繕時にかかる大きな支出を抑え、手元資金を残したまま建物に必要な修繕が行えます。
2. また修繕だけではなくその後のメンテナンスが付帯しますので長期に渡り建物の機能性や美観等を保持できます。
3. 定額化と継続メンテナンスにより一括で修繕工事を行うよりも低コストで長期に渡り建物を良好に保持できます。



建物も人の体と同じです。  
健康体を保つ方がお金も稼げるし、  
医療費もかかりません。  
メンテをしっかりすることで良い  
状態を保つ方が入居も付きやすく、  
修繕費もかかり  
ません。



## 2 メンパクの宣言

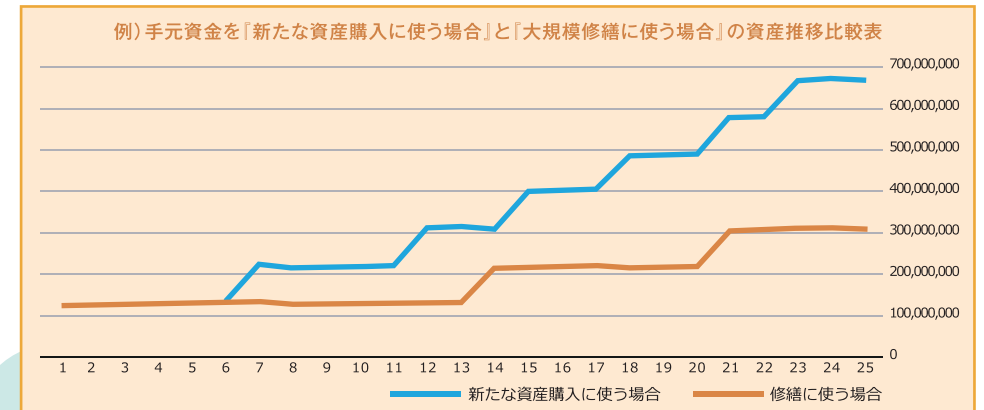
メンパクはプロの目で建物を診断し、入居者の快適性、新たな入居の効率化など、オーナーの収入の最大化に最も効率的と思われる必要最低限の修繕工事をご提案差し上げます。そのうえで、オーナーと共にその資産の最大化を考え、最適なプランをご提供いたします。

## 3 メンパクの仕組み

元来、不動産オーナーと修繕業者は利益相反の関係にあります。  
オーナーは修繕個所が少なければ少ないほどプラスとなり、逆に修繕業者は修繕個所が多ければ多いほどプラスとなります。  
メンパクは『工期を限定しないストックモデル』と言うシステムによりオーナーと業者が利益併存となる形を実現しました。

## 4 メンパクの利用価値

メンパクを使うことによりオーナーは修繕のための借入や手元資金を修繕資金に充てる必要がなくなります。その手元資金を利用して新たな資産を増やしていただくことで本当の意味で資産の最大化を実現していただけます。  
また次に購入する建物の修繕もメンパクがありますので修繕のための資金を考慮せずご購入いただけます



マンション、テナントビル、ホテル、病院、etc…  
WEBで実績を大公開

メンパク

検索

## ごあいさつ

この度は弊社送付物にお目通しいただき誠にありがとうございます。

弊社の提供する「メンパク」サービスは築古賃貸物件を運用する不動産オーナーが自身の不動産経営の悩みを解決するために考案したサービスです。既存の修繕方式は、「**オーナーはオーナーの目線**」、「**業者は業者の目線**」で構築されており、この構造は双方にとってマイナスになる面が多くあります。また一番大事にしないといけない入居者にとっても不便な構造となっております。

メンパクはオーナーと業者と入居者が、何が良くて何が困るのかを3者で吟味し、3者にとって最良のカタチを構成することで生まれた不動産経営を革新するのサービスです。

2021年現在、我が国には築30年を超える不動産が全体の30%を超えるまでとなり、10年後には40%を超えることが想定されています。これに対し国土交通省は賃貸不動産オーナーに向けて適切な不動産運用を行うために計画修繕を行うことを推奨しており「**民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック**」を発刊しております。

メンパクはそのシステムと実績が認められ2020年発刊の当ガイドブックにてそのサービス内容が大きく紹介されています。賃貸マンション、テナントビル、ホテルや病院等メンパク契約物件は全国で200棟を超えており、多くの築古物件所有オーナーの賃貸経営改善にご利用いただいております。

## メンテナンス革命

メンパクは既存の修繕方式では実現できなかった「三方良し」を実現致しました。

オーナーにとって	業者にとって	入居者にとって
修繕費の低減（節税）	職人の稼働率向上	施工中のストレスの軽減
修繕費支払負担の軽減	材料費の低減	建物の良好維持
建物の良好維持	受注枠の拡大	
今後の心配解消	ストック売上	



## 対象物件

メンパクの対象物件はALC,RC,SRCの賃貸物件で延床1,000㎡を超える物件となっております。

## ご提案までの流れ

お電話orホームページよりメンパク導入をご検討の物件名と物件住所をご通知ください。

メンパク対象の可否と、概算月額メンテナンス料を3営業日以内にご提示いたします。

当該物件がメンパク対象物件かつ、ご提示した概算月額メンテナンス料がオーナー様にとって問題のない額である場合、無料建物診断を行い、ご提案資料を作成いたします。

1. お電話orホームページからメンパクをご検討されている「物件名」と「物件住所」をお知らせください。

2. メンパク対象物件の可否と概算月額メンテナンス料をご通知

3. 無料建物診断→ご提案資料作成→ご提案  
ご提案資料 ◆建物診断書◆メンテナンス計画書◆御見積書

4. ご契約

5. メンテナンス計画書に沿って修繕工事開始～完了

6. メンテナンス報告

建物診断書、メンテナンス計画書、見積書、メンテナンス報告書のサンプルを次ページよりご確認ください。

まずはお電話もしくはホームページのお問い合わせよりメンパクサービスの導入を検討している物件名と物件住所をお知らせください。

メンパク

検索

WEBで実績公開中



0120-455-677

# 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



OWNER'S CLUB  
All for owners.

# 建物診断結果概要

部位	建物診断判定	状態評価
屋上土間(塔屋)	<b>A</b>	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>9 P参照</u>
屋根	<b>A</b>	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>1 0 P参照</u>
外壁東面	<b>B-C</b>	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>1 1 P参照</u>
外壁南面	<b>B-C</b>	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>1 1 P参照</u>
外壁西面	<b>B-C</b>	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>1 1 P参照</u>
外壁北面	<b>B-C</b>	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>1 1 P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

# 建物診断結果

屋根



7階通路



PS扉



屋根



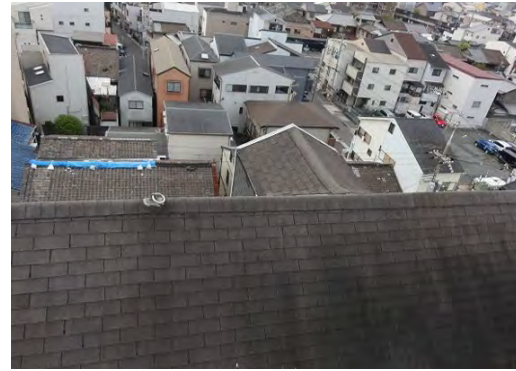
7階通路



玄関扉



屋根



2-6階通路



通路土間



塔屋



2-6階通路



通路天井



## — 建物診断結果（屋根）

①



②



③



④



① ② ③

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

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、早急な補修を推奨いたします。



## — 建物診断結果（外壁）

①



②



① ②

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。

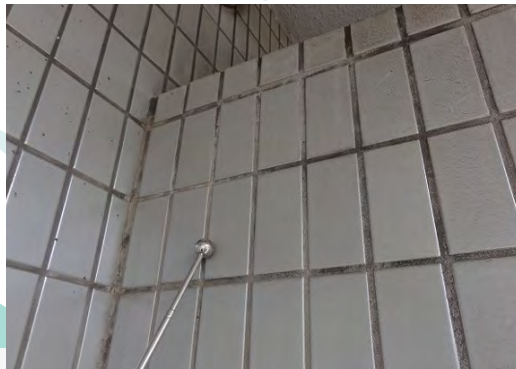
③



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。

# 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



OWNER'S//CLUB  
All for owners.

# メンテナンス計画書

部位	建物診断判	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	外〃・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	外〃・錆止・塗装	メンテナンス			
PS扉	C	部分補修・タッチアップ	外〃・錆止・塗装	メンテナンス			
EV扉	C	部分補修・タッチアップ	外〃・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	外〃・錆止・塗装	メンテナンス			

メンパクオーナー 御中

# 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



OWNER'S//CLUB  
All for owners.

# メンテナンス進捗報告 金額面

部位	数量	単位	単価	御見積金額	実行数量	実行金額	備考
メンバクマンション							
仮設設備V7	1898	m	1,900	3,606,200	1,200	2,280,000	
養生	2788	m	150	418,200	1,394	209,100	
飛散防止ネット	1898	m	150	284,700	949	142,350	
高圧洗浄	3031	m	100	303,100	1,516	151,550	
屋根下地清掃・調整	354	m	700	247,800	354	247,800	
屋根防水	354	m	6,200	2,194,800	354	2,194,800	
屋上改修用ドレン	1	箇所	12,500	12,500		0	
屋上ドレンキャップ	1	箇所	4,000	4,000		0	
外壁タイル補修(割れ・浮き・欠損等)	1131	m	3,000	3,393,000	566	1,696,500	
通路内壁補修(割れ・浮き・爆裂等)	450	m	1,200	540,000		0	
通路内壁塗装	450	m	2,700	1,215,000		0	
階段室内壁補修(割れ・欠損・爆裂等)	440	m	1,200	528,000		0	
階段室内壁塗装	440	m	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	700	70,700		0	
通路土間防水	101	m	4,500	454,500		0	
通路土間シリング	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	
階段土間シリング	94	m	800	75,200		0	
階段踊り場下地清掃・調整	28	m	800	22,400		0	
階段踊り場防水	28	m	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	5,000	70,000		0	
受水槽塗装	20	m	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	160	484,960	1,516	242,480	
廃材処分費	3,031	m	120	363,720	1,516	181,860	
近隣対策費	3,031	m	80	242,480	1,516	121,240	
諸経費	3,031	m	250	757,750	1,516	378,875	
端数処理				(6,010)		0	
特典値引き				(1,710,000)		0	
合計				19,110,000		8,056,555	

集中メンテナンス料金(1回)

¥3,000,000-

月額メンテナンス料(2回)

¥179,000-

受領済合計金額 ①

¥3,179,000-

工事進捗金額 ②

¥8,056,555-

工事先行金額 ②-①

¥4,877,555-

# メンテナンス報告書 施工画像

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



# メンテナンス報告書 施工画像

施工前



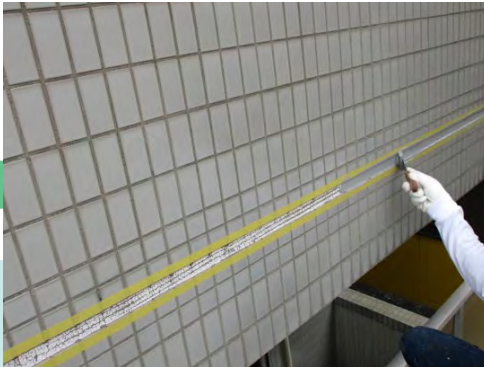
シールプライマー塗布



シーリング



シーリング



シーリング



施工後



# 会社案内

商号	株式会社OWNERS CLUB
創業	2005年4月1日
設立	2012年10月1日
代表取締役社長	岩屋秀一朗
資本金	10,000,000円
本社所在地	福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25 093-980-8145 (代表) 0120-455-677 (フリーダイヤル)
東京支社	東京都千代田区大手町1-7-2 東京サンケイビル 27F
大阪支社	大阪府大阪市北区角田町8-47 梅田阪急グランドビル20F
社員数	15名 (2021年3月現在)
FC加盟店	23社 (2021年3月現在)
協業提携社	73社 (2021年3月現在)
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


# コンセプト

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、ゴーストタウン化を防ぎます。

建物診断・メンテナンス計画作成・お見積りは無料で行っています。  
ホームページまたはフリーダイヤルにてお気軽にお問い合わせください。

## 株式会社オーナーズクラブ

 0120-455-677

本社：福岡県北九州市八幡西区熊西1-2-25  
東京支社：東京都千代田区大手町1-7-2東京サンケイビル27F  
大阪支社：大阪府大阪市北区角田町8-47梅田阪急グランドビル20F

メンパク

検索

▶ WEBで実績公開中

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