2019
11|11
(1384号)

リフォーム産業新聞
The Japan Journal of Remodeling

発行所：㈱リフォーム産業新聞社　本社：〒104-0061 東京都中央区銀座 8-11-1
TEL 03(6252)3450　FAX 03(6252)3461　http://www.reform-online.jp
発行人：加覧光次郎　年間購読料：20,000 円＋消費税

記者の目

新築で業績を伸ばしてきたビルダーもいよいよリフォームに本腰を入れ始めている。1面ではタマホームの取り組みをリポートした。これまでは築年数の浅いストックが多かったため、リフォーム需要はそこまで多くなかったが、いよいよ改修適齢期を迎える住宅が増えてきた。ハウスメーカー系ではOBに太陽光発電システムを販売することで売り上げを伸ばした企業も多いが、売電価格が下がるなど、今はエネルギー機器の提案はなかなか難しくなってきている。新築系ビルダーはどう圧倒的な数のストックをフォローし、リフォームにつなげていくのかが問われてくる。（編集長　金子裕介）

大規模修繕を「月額定額制」に
「現金なし」で悩む賃貸オーナーに人気

リフォームビジネス 研究

OWNERS CLUB

賃貸マンションの大規模修繕ビジネスで業績を大きく伸ばしているのが、OWNERS CLUB（オーナーズクラブ、福岡県北九州市）。不動産オーナーと15年の修繕契約を結び、その料金を月々支払ってもらうという月額定額制サービス「メンパク」を武器に、新規顧客数を増やし続けている。

岩屋秀一朗 社長

来年は50億円計画

同社は2012年に設立した新しい会社だが、独自の「メンパク」というサービスを軸に現在業績を拡大中だ。岩屋秀一朗社長は「毎月100件ほど問い合わせがあり、今年だけで60棟、10億円弱の契約を見込んでいます。来年は50億円の契約を目指しています」と好調ぶりを明かす。

同社の「メンパク」は大規模修繕サービスとしては一風変わった内容だ。ターゲットはRC造の賃貸マンションオーナーで、外装など20部位以上の共用部のメンテナンス、リフォームを検討しているユーザー。異例なのは「15年間にわたってあなたの建物を次々とメンテナンスしていきますよ」という長期修繕契約になっている点だ。

まずは修繕計画から

このサービスを提供するにあたり、まず同社はオーナーの建物を診断。それから、1～2年目は屋上、塔屋の改修、3～4年目には通路の床壁天井、5～6年目は外壁タイル、エントランスの扉、7～8年目は駐車場、受水槽、9～10年目は保守といったように、15年間分のメンテナンス計画をあらかじめ作ってしまう（写真参照）。そのトータル料金を見積もって、オーナーに提案する。一気に全部直す「一発工事」（岩屋社長）が業界的には多いが、同社では15年かけようという提案だ。その契約金を、「月々」支払いにしていることも独自のモデル。

「具体例を挙げると、例えば北九州市にある、4階建て全30戸、3Lのファミリータイプの賃貸マンションで、15年のメンテ料金は1500万円だとします。この1500万円を一括ではなく、15年間＝180カ月間、月々支払うという契約です。ざっくり1500万円÷180だと、おおよその月々の支払いは8～9万円」（岩屋社長）。賃貸オーナーとしては一括に比べて圧倒的に少ない金額を15年にわたって月々支払えば、定期的に点検と補修をしてもらえる。特に契約数が増えている要因は、この支払いの仕組み。わかりやすく言えば、今手元に十分なキャッシュがなくても、建物メンテナンスができる点にある。

「物件が古くなってきて空室も増えてきて、大規模修繕の見積もりを業者にとってみたら、大金が必要だとわかり、そんなにかかるのか、お金を用意していない、と悩むオーナーが多くいるわけです。そうなると、物件はメンテできずに劣化し、さらに空室も増えてしまいます」（岩屋社長）

メンテ費を固定化

現金がない場合、銀行借り入れで資金調達するケースが多いが、5年ほどで返さなければならないこともあり、建物を思うようにリフォームできないオーナーが少なくないと岩屋社長は話す。実際、契約物件はリフォーム適齢期を迎えた築15年ほどが多い。

会社経営の上でもこのモデルはメリットが多いと岩屋社長は話す。「毎月安定して売り上げがあることもそうですが、同業他社と相見積もりされても差別化した提案ができます。実際に私が営業した案件はほぼすべて決まっています」（岩屋社長）

「メンパク」開発のきっかけは、とある不動産オーナーの声。「築40年を超える物件を30棟ほど持っている方なのですが、ある年は修繕に1億円、ある年は2000万円と、メンテ費に波があり、いくら予算を組めばいいのか分からないということでした。メンテに使う費用が月々固定できれば、わかりやすく、不動産経営しやすい。さらに、建物は常にいい状態を保てる。これはいいのではと思いサービスを考え始めました」（岩屋社長）

現在、地元北九州市では約100棟の契約。これを大阪、東京などにも水平展開していく考えだ。【リポート／編集長　金子裕介】

メンテナンス計画書　SAMPLE

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
屋上土間	A	全面防水改修	メンテナンス・タッチアップ			トップコート	メンテナンス・タッチアップ
屋上パラペット	A	全面防水改修	メンテナンス・タッチアップ				
塔屋土間	A	全面防水改修	メンテナンス・タッチアップ			トップコート	メンテナンス・タッチアップ
塔屋外壁	C	簡易調査（目視・打診）・危険部位優先補修		外壁タイル補修工事	メンテナンス・タッチアップ		
外壁東面	C	簡易調査（目視・打診）・危険部位優先補修		外壁タイル補修工事	メンテナンス・タッチアップ		
外壁南面	C	簡易調査（目視・打診）・危険部位優先補修		外壁タイル補修工事	メンテナンス・タッチアップ		
外壁西面	C	簡易調査（目視・打診）・危険部位優先補修			外壁タイル補修工事	メンテナンス・タッチアップ	
外壁北面	C	簡易調査（目視・打診）・危険部位優先補修			外壁タイル補修工事	メンテナンス・タッチアップ	
通路天井	B	部分補修・タッチアップ	全面補修・塗装	メンテナンス・タッチアップ			
通路壁	B	部分補修・タッチアップ	全面補修・塗装	メンテナンス・タッチアップ			
通路腰壁	B	部分補修・タッチアップ	全面補修・塗装	メンテナンス・タッチアップ			
通路土間	B	部分補修・タッチアップ	長尺シート施工	メンテナンス・タッチアップ			
通路鉄部	C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス・タッチアップ		
通路溝	A	部分補修・タッチアップ	補修・防水	メンテナンス・タッチアップ			
階段室天井	B	部分補修・タッチアップ	全面補修・塗装	メンテナンス・タッチアップ			
階段室壁	B	部分補修・タッチアップ	全面補修・塗装	メンテナンス・タッチアップ			
階段室溝	A	部分補修・タッチアップ	補修・防水	メンテナンス・タッチアップ			
玄関扉	C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス・タッチアップ		
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・タッチアップ		
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・タッチアップ		
防火扉・非常扉	C	部分補修・タッチアップ		ケレン・錆止・塗装	メンテナンス・タッチアップ		
ﾊﾞﾙｺﾆｰ天井	B	空室時　補修・塗装					
ﾊﾞﾙｺﾆｰ壁	B	空室時　補修・塗装					
ﾊﾞﾙｺﾆｰ土間・溝	B	空室時　補修・防水					
ﾊﾞﾙｺﾆｰ鉄部・隔壁板	B	空室時　ケレン・錆止・塗装					
駐輪場	C	メンテナンス・タッチアップ			ケレン・錆止・塗装	メンテナンス・タッチアップ	
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・タッチアップ	

▲長期メンテナンス計画のイメージ

屋根王 ROOF&WALL ヤネオウ
屋根・外壁リフォームの受注増を支援するボランタリーチェーン始動！
驚きの！粗利42%
直営店のノウハウ・ツールをご提供!!
メーカー直販のオリジナル　優れたコストパフォーマンス
金属屋根と外壁塗料
屋根王（ヤネオウ）とは 営業支援＋技術指導＋製品提供の工事店様ネットワーク です。
❶ オリジナル差別化商品で高額受注・高利益を実現！
❷ 各種マニュアルや施工指導の充実で施工不安を解消！
❸ 有効営業手法や成功事例の情報共有をサポート！
❹ 加盟店同志での施工をバックアップ！
❺ ブランド活用で知名度・信頼度・受注機会をUP！
事業説明セミナー　参加無料
実際の工事原価からサポート内容など詳細資料とともにご説明させて頂きます。
各回先着10社様
❶ 2019年 11月 21日(木) 13:30～15:30 (受付 13:00 より)
❷ 2019年 12月 19日(木) 13:30～15:30 (受付 13:00 より)
❸ 2020年 1月 23日(木) 13:30～15:30 (受付 13:00 より)　会場地図
会場：カナメ東京営業所 東京都中央区京橋 1-6-13 アサコ京橋ビル 7F
お申し込みは「電話」「ホームページ」よりご予約下さい。
お問い合せ先 屋根王（ヤネオウ）
電話：028-689-2299
[Web]yaneou.co.jp
〒321-0954 栃木県宇都宮市元今泉5-1-23
運営会社 金属屋根の製造・施工 株式会社カナメ