

企業 zoom up

株式会社
OWNERS CLUBマンションの資産価値向上
オーナーのための定額メンテナンスサービス取材は本社のある福岡とZoomで行った。
「オンラインの普及は、コロナ禍で良かったこ
との一つ」(岩屋社長)

忙しく流れの速い現代社会で、立地やセキュリティ、設備の充実などからマンション暮らしは人気が高い。そして建物は必ず劣化していくもので、その修繕も経年とともに欠かせない。

(株) OWNERS CLUBは、国内で唯一「定額制」でのマンション修繕を手がけている。マンションやビルの修繕は、外壁補修や塗装、防水などを一度に行い、費用も一括で支払う「大規模修繕工事」が一般的だ。対して当社のサービス「メンバク」では、毎月定額のメンテナンス料金を支払うだけで建物に必要な修繕が計画的に行われ、修繕後の劣化を防ぐためのメンテナンスを15年間継続的に受けることができる。対象は投資用マンションの一棟オーナー。「一度に直して一度にお金をいただくのが工事業者の商習慣です。修繕はオーナーにとって大きな支出ですから、手元資金を一度に使うことなく、毎月の家賃収入の一部を修繕費に充てることできれば、オーナーの賃貸経営が楽になり、建物も健全に維持できるのでは、と思い事業を立ち上げました」。こう話すのは、自らも不動産オーナーである当社社長・岩屋秀一朗氏。オーナーの金銭的負担を軽減させることが、当社サービスの特徴だ。

修繕をしても、鉄部などは3年も経てばまた錆びてくる。当社は、一度直した部分でも毎年必ずメンテナンスを行う。建物自体の資産価値を落とさないこともメンバクの特徴の一つだ。「一度にまとめて直した物件と、メンバクで毎年メンテされた物件を15年後に比べれば、建物の状態は全然違います」(岩屋氏)

また、大規模修繕工事では飛散防止ネットや足場などで建物全体が覆われ、期間も長期にわたる。これが入居者からの「洗濯物が干せない」「部屋が暗い」などのクレームになることも。「家賃が収入源なので、オーナーは入居者からのクレームを一番嫌がるんです。弊社のやり方は一度に建物全体の修繕工事を行うのではなく、建物の状態に応じて計画的に工事を分割して行います。入居者は自分の生活範囲に影響が出ると気分が良くありませんが、それ以外の箇所はさほど気にされません。工事を分割することで入居者にストレスを与

える範囲の工事期間を短縮しています」(同)

また、修繕のための積立金や借入金は税引後利益を充てることになるが、メンバクは「メンテナンス契約」のため、全額経費で処理できる。「オーナー業において手元資金は最も重要な要素の一つです。特に最近はある一定の手元資金がないと物件購入時の融資も付きません。メンバクは適切に建物を維持しつつ手元資金を残すために作ったサービスです」(同)

建物の価値を落とさない「守り」の姿勢に、今後は入居率や家賃を上げるなど「攻め」の要素をプラスしていく。例えば「インターフォンの入れ替えは何百万とかかるのですが、マンションのネット環境さえあればつなげるタイプに替えると、直接的な配線工事が必要なく導入コストが抑えられます。防犯面はもちろん、不在時でも鍵の開閉ができるなど、入居者にもメリットがあります。建物に関わる色々な会社さんと提携し、定額化とサービスの一体化を進めてオーナーへ良いものを提供していきたい」(同)。

革命の起こりにくい古い業界で、新しい風を起こすと意気込む岩屋氏。オーナーによるオーナーのための画期的サービスは、加速する世界のサブスク化に乗り、今後も勢いづいていくことだろう。

(取材・文/東京支社情報部 稲生 苑子)

会社概要

(株) OWNERS CLUB

TDB企業コード: 082007672

法人番号: 8290801019236

本社: 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

電話: 093-647-1121

代表: 岩屋 秀一朗氏

設立: 2012年10月、資本金: 1000万円

事業内容: 定額制マンション修繕サービス

年収高: 約1億7000万円(2020年9月期)

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