ビジネス Real Estate & Economy

住宅新

「月々の家賃以外の費用は全くかからず部屋を借りることができる」―一見、信じられないような話だが、現実にそれを実行している会社がある。「超・家賃人」というシステムを導入しているユーミーネット（本社・平塚市、大庭秀直社長）だ。「業界の古い体質は変えていく」をモットーとする同社が開発した新システムを紹介する。

（福島　康二）

家主・賃借人 双方に利点

礼・敷・仲介手数料なし

部屋を借りる時、通常かかる費用として、まず敷金・礼金・仲介手数料が挙げられる。更に月々の管理費、契約期間満了時の更新料など、家賃以外の費用項目は多い。

神奈川県平塚市を中心に賃貸仲介・管理業を手掛けているユーミーネットは、これら家賃以外の諸費用が一切かからないシステム、「超・家賃人」で入居者の斡旋をしている。また同システムは、入居者退去後にオーナーが負担する原状回復工事費用も賄うもので、業界関係者から関心を集めている。

同社常務取締役の稲毛信洋氏は、「礼金や更新料は慣習でお客様から頂いているようなもの。それでよいのかという疑問がこのシステム開発の原点」と語る。

同システムの内容を簡単に紹介すると、まず家賃を仲介手数料、3000円を管理費、残りの4000円で自治会費や原状回復費用の積み立てに充てる仕組み。通常の5万円で3年間借りる場合と「超・家賃人」で借りる場合とに分けて費用のシミュレーションをしてみると、前者については敷金10万円、礼金10万円、仲介手数料5万円、更新料5万円、管理費を含め6万円。トータルで支払うた家賃で190万8000円、退去時の現状回復などを勘案すると合計で220万8000円になる。

「超・家賃人」の場合、家賃6万円の3年分で21万円。トータルで支払うにみられるが3つの大きな違いがあると同氏は説明する。

周辺でも一際目立つ湘南平塚駅前店

賃借人との新しい関係

第1は部屋を借りるとき賃貸住宅をとらえてもらっての敷金・礼金などの初期費用が全くかからないこと。「初期費用の負担の大きさから、引っ越しを躊躇（ちゅうちょ）する人は多い。

第2はオーナーが原状回復費用の心配をしなくて済むこと。「数多く部屋を貸しているオーナーの場合、原状回復の時期が重なると、その費用だけで数百万円かかることもある。この心配をしなくて済むのはありがたい」とオーナーから感謝の言葉を頂く」とのこと。

第3に、これが一番の違いだと強調するが、「担当者が常にお客様（賃借人）のことを気遣うようになる」ことであるという。

「今までの賃貸業は、賃借人を斡旋すれば仲介手数料が一度にもらえる。その後については無関心でよかった。その人が居ようが出ようがそんなに関係ない。出てくれた方がまた手数料が入るからいいのかもしれない。でもそれはお客さまに対して失礼ではないか」と旧態依然の賃貸業の問題点を指摘する。「その点このシステムだと、長く居てもらえればその分だけお金が入る。となると自然とその人に注意が向き、気遣うようになる。これは商売を営む者の基本姿勢なのではないか」と語る。

また同システムは保証人も不要にしている。家賃滞納の問題に対しては審査基準をある程度厳しくして対処しているようであるが、それでも発生率はゼロとはいえない。家賃滞納が起こった場合どうするかについては、「それは我々の責任として対処している」と語る。

「どの業界もどんどん変化、進化している。その点不動産業界はどうか。業界不況を、自分たちのことは省みずに別の方面に転嫁していないか。古い慣習の良いところは残し、悪いところは変えていかないといけない。この『超・家賃人』システム以外にもどんどん新しいことに挑戦しようと考えている」と抱負を述べた。