

「めやす賃料」をご存知でしょうか？

大栄商事管理物件のオーナーの皆様

あけましておめでとうございます。今年もよろしくお願いたします。

昨年10月から、物件を紹介し入居者を募集するアットホームやホームズなどのいわゆる「ポータルサイト」上で「めやす賃料」というものがスタートしています。

これは礼金・敷金・更新料など賃借人にとっては理解しにくい賃貸住宅の慣行の金銭を月ごとに計算しなおして実質の毎月の賃料負担額がいくらになるのかを表したものです。

① 普通賃貸借契約の場合

48ヶ月分の以下の金額を足して48で割った金額

- ・賃料
- ・共益費
- ・管理費
- ・礼金
- ・更新料



② 定期賃貸借の場合

契約期間の以下の金額を足して契約期間の月数で割った金額

(当社契約の場合、基本的に住居は2年=24ヶ月で割る)

- ・賃料
- ・共益費
- ・管理費
- ・礼金
- ・更新料

※仲介手数料、鍵交換の費用、退去時クリーニング費用、町会費、保証会社利用料、火災保険、更新事務手数料(更新時の管理会社手数料)などは加算されません。

このような制度が進んでいくことで賃貸住宅のシステムは簡略化・明確化の方向に向かっていくことは間違いないのではないのでしょうか。古くからの商慣習が廃れていく動きと消費者有利への動きが同時進行している結果とも言えます。

賃料だけが残り、礼金・敷金・更新料などの制度は次第になくなっていくという方向です。

たとえば少し前までは当然のようによく見られた「礼金2敷金2」という条件の物件も、現在ではあまり見られなくなってきました。

むしろいわゆる「ゼロゼロ物件」、礼金0、敷金0の物件や、フリーレントなどの「限定期間賃料ゼロ」の物件などもよく目にします。

賃貸業界は昨年の「更新料問題」を初め、加速度的に変化への動きが大きくなってきている気がします。

法改正、判例などの動きだけでなく、消費者サイドの嗜好・要望などの変動もとらえ、オーナーの皆様とともに「選ばれる賃貸経営」を今年も進めていきたいと考えております。

今年もよい年でありますように！

- 豆知識●アットホームの情報によりますと、月額家賃の平均は学生5万9100円、社会人6万6300円だそうです。賃貸住宅経営のご参考までに