

# 金利上昇を視野に、毎月のコストの見直しを 賃貸管理費0円を実現した『Tokyo 0 Kanri』

賃貸物件の管理費の相場は5%前後といわれている。管理会社に管理を任せるほとんどのオーナーにとって必須のコストだろう。しかも、原状回復やリフォームの際には、工事費用に管理会社への手数料が上乗せされていることも承知のはずだ。さらに現在では、入居者にとってインターネット無料が必須条件となり、その毎月の回線費用ももちろんオーナーの負担になる。また今後、金利が上昇していけば、不動産オーナーにとっては利回りの低下につながる。そんななか、利回りをダイレクトにアップできる「管理費0円」というサービスが登場している。それがERABの(東京都中央区)の『Tokyo 0 Kanri』だ。なぜ0円で管理ができるのか。同社の代表取締役 田嶋慎吾氏にサービス内容や賃貸オーナーへの思いを聞く。

(取材・文/財部 寛子)

## 1つの契約条件で 賃貸管理費0円に

—— 管理費0円の『Tokyo 0 Kanri』には、契約条件や制約があるのでしょうか。

契約条件は、「東京23区とその周辺エリアの1棟マンション・アパート」のみです。建物管理費用や事務手数料など別の名目で課金したり、リフォームや原状回復の際に業者を指定することはありません。

ただ、信頼関係を築けるオーナー様とだけのお取引とさせていただきます。オーナー様、入居者様、そして弊社、3者のメリットが一致する管理費0円だからこそ、信頼関係を最も大切にしていきたいと考えています。

—— なぜ、0円で管理が可能になっているのでしょうか。

そもそも、これまでの賃貸管理業界では、管理費5%前後が常識でした。そのため、「0%はあり得ない」という先入観を持たれているオーナー様も多いのではないのでしょうか。もちろん、管理費0円で、管理戸数が少ない物件では弊社のビジネスも成り立ちません。ただし、ある一定の戸数があれば黒字経営を実現できると計算しています。弊社では、管理会社としての募集業務委託手数料、客付けの際の仲介手数料、契約更新時の更新料などで、収入源を確保できるのです。

また、弊社独自の強みは、グループ会社とのシナジーです。今年で創業21年となる我々のグループ会社には、修繕・リノベーション会社、マンスリーマンション会社、リゾート事業会社、IT企業などがあり、グループ連携することで業務の効率化を図っています。原状回復やインターネット回線などもグループ会社で提



株式会社ERAB 代表取締役 田嶋 慎吾さん

供できるため、価格やスピードなどさまざまな面でメリットを感じていただけたらと思います。

—— では、リフォームやインターネット回線の設置などを御社にお願いする必要があるのでしょうか。

マストではありません。「他社と比較したい」といった場合でも、遠慮なくご検討いただいで構いません。

## 夜間・休日の コールセンターも

—— 御社は、各地域に事務所があるわけではありません。近くに事務所がないことを不安に思うオーナーはいませんか。

たしかにそういったお声をいただくこともあります。しかし、通常の管理業務はもちろん、弊社では夜間・休日のコールセンターを完備しており、入居者様や物件の突発的なトラブルにも早期に対応していますのでご安心ください。

—— 入居者募集・入居促進についてはどうでしょうか。

「0円管理」を契約する前、客付・仲介業務に関して、「0円だから弱いのではないか」「路面店がないと対応が遅くなるのではないか」といった不安を持たれる方もいらっしゃると思います。しかし、自社仲介だけでなく、他社の不動産会社にもいち早く物件情報を公開しています。正直なところ、管理費が0円の場合、早い入居がなければ、弊社が

得られる手数料もなかなか入ってこないことになるためです。入居に関しても、オーナー様と同じ熱量で募集活動をしているのです。

—— 管理する物件の入居率はこの程度でしょうか。

約97%の入居率を維持しています。これは、入退きのタイミングの空室が数字に反映されているため、実際には多くのオーナー様にほぼ満室での経営を実現していただいています。

## オーナー様のための 賃貸経営サポート会社

—— ちなみに、御社名の「ERAB(エラブ)」にはどういった意味が込められているのでしょうか。

音の通り、オーナー様から「選ばれる」、オーナー様に「選んで良かったと思っていただける」管理会社になりたいという思いから社名をつけました。また、社名とともに白いストックの花をモチーフにした高級感あるロゴも制作し、このロゴでも弊社の思いを表現しています。白色のストックの花言葉は「信頼感」。「0円管理」でもオーナー様からの信頼を得て、質の高いサービスを提供していきたいと考えています。

—— 田嶋社長自身がオーナーの思いを深く理解し、オーナーの立場に立つて事業を展開しているという印象です。

私自身、大手管理会社に勤務をしていた経験があります。当時、会社の数字やメリットを優先し、オーナー様にとってプラスになるご提案や管理ができていない状況とはいえ、ジレンマを抱えながら業務をしていました。そういった経験も生かし、現在は、オーナー様や管理会社、工事店など、すべてがwin-win

の関係になれるような仕事ができると自負しています。

—— オーナー様の「賃貸経営の成功」がゴールということですね。

はい、その通りです。そのゴールこそ、弊社が強く意識している点です。我々は、賃貸管理会社ではなく、「賃貸経営サポート会社」として、オーナー様の賃貸経営の成功や繁栄をサポートすることをミッションにしています。そのため、通常の賃貸管理業務にプラスして、「未公開優良物件のご紹介」「融資金融機関のご紹介」「新築をご計画のオーナー様への建築会社のご紹介」「リノベーション、修繕のご提案」「入居者無料インターネットのご提案、コスト削減」なども提供しています。

また、お取引しているオーナー様に喜ばれているサービスが、都内ホテルで年2回開催の「不動産オーナー向け賃貸経営セミナー&懇親会」です。ビュッフェ形式で食事をとりながらの懇親会は、オーナー様同士の出会いの場としてご活用いただいています(2024年7月には「ザ・プリンスパークタワー東京」で、金融機関8行とオーナー様とのマッチングを開催)。

我々のミッションである「オーナー様の賃貸経営における成功と繁栄」を実現するために、さまざまなサービスをご用意しています。ぜひ、長くお取引いただける賃貸経営サポート会社として、賃貸経営をお任せいただければと思います。

プロフィール

### 株式会社ERAB

賃貸経営サポート会社。賃貸管理業務をメインに、管理収益不動産の売買、交換及び貸借の仲介及び代理、管理費0%の『Tokyo 0 Kanri』は2023年6月にサービスを開始。同サービスの対象エリアは、東京23区内およびその周辺の1棟マンション・アパート。

東京都中央区日本橋2-1-3  
アーバンネット日本橋二丁目ビル10F  
TEL:03-6822-0226  
https://erab.co.jp/  
設立2023年3月(グループ創業21年)  
資本金3000万円