

賃貸管理費0円の『Tokyo 0 Kanri』

0円管理に納得できる当たり前の理由とは？

賃貸管理費0円をたまに耳にするようになったものの、「やはり、なにか裏があるのではないだろうか」と疑うオーナーも少なくないだろう。しかし、『Tokyo 0 Kanri』の0円の理由を聞けば、それが極めて当たり前であることに納得させられるはずだ。『Tokyo 0 Kanri』を提供するERAB（東京都中央区）の代表取締役 田嶋慎吾氏に、同サービスの内容、0円で管理できる仕組みなどを聞く。（取材・文／財部 寛子）

管理費0円のメリットとは？

——管理費0円の『Tokyo 0 Kanri』の契約条件を教えてください。

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。それ以外の条件はありません。建物管理費や事務手数料など別の名目で課金をしたり、リフォームや原状回復の際に業者を指定したりすることはありません。

ただし、あえてもう1つ条件を挙げるとするなら、弊社との取り引きにおいて、信頼関係を築けるオーナー様であることです。管理費0円であることは、オーナー様、入居者様、弊社の3者のメリットが一致します。だからこそ、お互いの信頼関係を最も大切にしたいと考えているのです。

——とはいえ、管理費5%が相場の賃貸業界のなかで管理費0円となると、やはりなにかフケがあるように感じてしまうオーナーは少なくないと思います。

これまでの賃貸業界では、管理会社に管理費を支払うことが“当たり前”になっていただけです。だから、「0円はあり得ない」と多くのオーナー様の頭にすり込まれているのです。

しかし弊社では、通常の管理会社と同様の募集業務委託料、客付けの際の仲介手数料、契約更新時の更新手数料などはきちんといただいています。これらの収益があるため、高い管理費をわざわざオーナー様からいただくことなくとも経営はしつかり成り立っているのです。

弊社のこの考え方からすると、管理費5%をもらっている従来の管理会社は儲けすぎているといっても過言ではないでしょうね。



株式会社ERAB 代表取締役 田嶋 慎吾さん

——逆に言えば、管理費0円だからこそ、早い客付けや早い入居促進をする必要があるということになりますね。

その通りです。弊社が管理する物件に対して、早く客付けして、早く入居していただくかなければ、我々が得られる手数料がなかなか入ってこないことになります。つまり、ほかの管理会社よりも誠実にスピーディーに対応することが重要になるのです。そのため、客付けや入退去などの際には、自社仲介だけでなく、ほかの仲介会社にもいち早く物件情報を公開しています。実際に、ほかの仲介会社に客付けしていただくことも多くあります。

この点を考えても、管理費0円は、オーナー様にとって大きなメリットといえるのではないのでしょうか。

グループの連携で管理業務を効率化

——御社は、グループ会社とのシナジーも強みにしていますね。

弊社グループには、修繕・リノベーション会社、リゾート事業会社、賃貸物件に特化したIoT企業などがあります。これらグループ会社との連携により、『Tokyo 0 Kanri』の業務の効率化を図っています。

——原状回復やリフォームなどを御社にお願いすれば、いわゆるワンストップのような形で対応してもらえることですか。そうですね。原状回復やリフォーム

が必要ときにはグループ会社にすぐに連絡をするので、その日のうちに見積もりをお届けできるケースもよくあります。オーナー様のご意向をダイレクトにすばやくお聞きすることができ、「対応が早い」「コストを下げられる」とオーナー様に喜んでいただいています。

また、管理費0円でも、入居前のチェックなどをしっかり行うことでトラブルを回避しています。たとえば、新築物件の入居前に巡回に行った際、漏水によってクロスにカビが生えており、早急に対処したという事案がありました。問題がないと思われる新築であっても、入居前に室内を確認しておいたことで、入居者様にご迷惑をおかけする事態を防ぐことができました。

——インターネット回線の導入もお願いできるのでしょうか。

グループのIoT企業では、初期費用0円、月額利用料1万円から導入可能なインターネットサービスを提供しています。価格は安く、質は高いインターネット回線ですので、オーナー様にも入居者様にも利便性を実感していただけたと思います。

とはいえ、原状回復やリフォーム、インターネット回線の設置などを弊社グループに依頼することが必須ではありません。『Tokyo 0 Kanri』に管理をお任せいただいても、遠慮なく、他社と比較・検討して、オーナー様のご都合の良い会社をお選びください。

入居率97% 管理戸数も増加中

——現在の管理戸数はどのくらいですか。

『Tokyo 0 Kanri』をスタートしてから3年近くが経過し、管理戸数

は約200棟1600戸になりました。とくにここ1年の管理戸数の伸びはかなり右肩上がりとなっています。

また、入居率は平均97%以上を維持しています。入退去のタイムラグでの空室がこの数字に反映されているため、実際にはほぼ満室での経営を各オーナー様に実現していただいています。

——管理費0円は当たり前、また管理費0円だからこそ、御社は客付けや管理に力を入れる必要がある。最終的にオーナーにも入居者にも御社にも利益が生まれるというわけですね。

その通りです。我々は、オーナー様、入居者様、そして弊社、この3者の“物”と“心”の両方のメリットが一致する関係をオーナー様と築いていきたいと考えています。そのため、高圧的なオーナー様や常識を逸脱した要望をおっしゃってくるオーナー様からのご依頼はお断りさせていただいています。信頼できるオーナー様のために、全力でお仕事をさせていただきます。

ちなみに、社名の「ERAB」は、「エラブ」という音の通り、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ています。

管理費0円が当たり前であることに納得して、我々に管理をお任せいただければ、利回りアップの賃貸経営をめざしていただけたと思います。

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、交換および賃借の仲介および代理、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

