■ 全国賃貸住宅新聞 ≪32 面≫ 2017 年 9 月 4 日

2017年
9・4
No. 1286
毎週月曜日発行

週刊 全国賃貸住宅新聞

発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社 東京都中央区銀座8－12－15 〔支局〕大阪 http://zenchin.com
TEL03(3543)6494(代表)･03(3543)6761(編集部) 発行人 河内 鈴 （毎週月曜日発行） 年間購読料17,000円

記者の目

レオパレス21（東京都中野区）を相手取り、29人の家主が修繕費用をめぐる集団訴訟を起こした。契約時の約束通りに実施されていないため、家主は契約解除と返金を求めている。レオパレス21によると、「オーナーが払った費用では足りず当社が修繕費用を一部負担している」という。実際に修繕されていない人が払った費用を、修繕が必要なほかの物件に使っているということなのだろうか。

もともと修繕費用は共済制度だったという。しかし現在は、自身が所有する物件の修繕費用を支払っているため、疑問が残る回答だ。

時代を読む

家賃のクレジットカード決済が広まる

大和リビングが12月からサービス開始

入居者が持っているクレジットカードで家賃決済ができるサービスが広まりつつある。入居者の満足度を高めることと、電子契約などのネット完結型の不動産仲介を見据え導入が加速しているようだ。

新規入居者の6割がカード決済を選択

約50万戸を管理する大和リビング（東京都江東区）は12月から、入居者が所有するクレジットカードで月々の家賃を決済できるようにする。これまでは大和ハウスグループが発行する『D-roomCard』でなければ家賃のカード決済はできなかったが、すでに持っているカードを使いたいという入居者が多く、そのニーズに応えることで入居者満足や他物件との差別化につながると判断した。

大和リビングでは新規入居者の約6割が家賃のカード決済を選んでいる。カード決済できるのはサブリース物件で全管理戸数の8～9割。連帯保証人や家賃債務保証会への加入が必要ない点が特徴だ。

Daiwa House Group.
HeartOne
D-room Card
3528 1234 5678 9012
TARO NIPPON
JCB

▲これまでカード決済ができるのは「D-room Card」のみだった

これまでカード決済の導入が進まなかった大きな理由は、管理会社や家主が決済手数料を負担しなければいけないことだった。口座振替や振り込みで家賃を支払う場合の手数料は、入居者が負担するケースが多いが、カード決済では負担させてはいけない。

管理手数料の相場が家賃の3～5%であるため、決済金額の2%程度を手数料としてクレジットカード会社に支払うことに抵抗を感じる管理会社は多い。

一方、特定の家賃債務保証に加入した場合にカード決済できるようにして、入居者が支払う保証料をカード決済の手数料に充てる仕組みもできてきたが、事例は少ない。

初期費用や更新料で月2000件利用

2014年11月から、手持ちのクレジットカードによる家賃決済サービスを導入しているのは、大東建託グループだ。新規入居者のうち、35%がカード決済を選ぶ。16年2月には専門子会社ハウスペイメント（東京都港区）を設立し、カード決済業務を内製化。同6月以降は他の管理会社向けに、家賃や賃貸借契約に係る費用のカード決済を代行するサービスを開始した。現在の利用会社は500社だが、その大半は家賃ではなく入居時の初期費用や、退去時の原状回復費用、賃貸借契約の更新料の決済に導入している。

決済件数は月2500件で、昨年末以降、毎月300件ほど増加している。手数料を負担してでもカード決済を導入するメリットが不動産会社にあるからだ。それは入金の確認や催促をする手間が省けること、初期費用であれば入居申し込み時のキャンセルを減らせることだ。大東建託グループでは初期費用をカード決済した場合、申し込みからのキャンセルが10分の1になった。家賃をカード決済した場合にも滞納率を下げる効果がある。たとえば期日の1カ月後になっても支払われていない未回収率を比較すると、カード決済では0・03%、引き落としなどそれ以外の決済方法では0・1%で、約3分の1以下になった。

こうした明確なメリットがあるにもかかわらず、新しい家賃債務保証会社を利用することに手間に感じるため不動産会社は家賃のカード決済を導入しない。その対策として、ハウスペイメントは家賃債務保証を利用する時の手続きを簡素化した。8月末から、申し込みの時に記入した情報が自動反映された契約書がダウンロードできるなど、業務効率につながる新機能を追加した。

引越し予定者からの問い合わせも増加

「電子契約やIT重説を活用し、ネット上で賃貸仲介を完結するためにカード決済は欠かせない」と語るのは不動産業界に特化したカード決済代行会社のHUBees（ハビーズ：東京都新宿区）だ。現在、全国の2100店が同社を利用している。最近では引っ越しを控える消費者から、「家賃をカード決済できる部屋を教えてほしい」という連絡も増えつつあるという。カード決済を導入する管理会社は「カードで払えること」をPRしリーシングを強化したいと考えている。そのため、入居希望者にどうやってカード決済ができる物件であることを訴求していくかが、今後の課題になってくる。

消費者向け調査で利用意向は58%

家賃のカード決済に関する消費者アンケートで、以下のような結果がある。「クレジットカードでの家賃払いについて、消費者の認知度は33・7%にとどまるが、認知している人の中で58%が利用したいと答えた」。これは、入居者が手持ちのクレジットカードで家賃決済できる家賃債務保証を提供しているアイシンクレント（東京都品川区）が実施したアンケート。賃貸物件に住み、クレジットカードを所有する20～69歳の男女にアンケートを取った。

同社を利用する会社は現在約170社で、半年前に比べ3割増加している。「家賃のカード決済が普及していけば、カード決済できないことで入居者から選ばれない部屋になる可能性も出てくる」と担当者は語る。

家賃のカード決済が一般的になるのはそう遠くなさそうだ。