

「生活拠点を増やすために賃貸を利用したい」といった問い合わせが、少しずつ増えていると感じます。リモートワークに切り替わったり、価値観が変わったりなどで、新しいライフスタイルを模索する人が増えているのでしょう。

「賃貸物件にかかる費用・後篇」ではまず、質問の多い礼金と仲介手数料を取り上げます。続いて、最近がかかることが当たり前になってきた保証料についてご紹介します。

●礼金の要不要は物件次第

賃貸借契約において、礼金は賃借人から貸借人への謝礼といった意味合いのお金です。そのため、後に返金されることはありません。礼金の支払いを求められるかどうかは、地域や物件によって異なりますが、負担がある場合の多くは、家賃の1カ月分程度でしょうか。2カ月分とするところも見ますが、以前より減ったと感じます。

礼金を払う立場からすると、賃借人には家賃以外にも臨時収入があると映るでしょう。しかし実際は、仲介の労をとった不動産会社に仲介手数料や広告宣伝費などを払い出す原資となっているケースが少なくありません。その舞台裏は、借りる側には見えないようですが・・・。

●住まいの仲介手数料は半月分？

不動産会社に仲介を依頼すると、そのための手数料がかかるのが一般的です。国土交通省の告示によれば、居住用の建物の場合、不動産会社が依頼者の一方から受けることのできる仲介手数料は、家賃の1カ月分の0.55倍に相当する金額以内。つまり、貸借人と賃借人それぞれから、家賃半月分に消費税を加えた額を上限として受け取れるということです。

同告示では「依頼を受けるに当たって承諾を得ている場合」とした上で、依頼者の双方から合計で、「家賃の1カ月分の1.1倍に相当する金額以内を受け取ることができる」とも定めています。条件付きですが、いずれか一方から家賃の1カ月分に消費税を加えた金額まで受け取っても良いのです。実際の募集広告では、賃借人が1.1カ月分の仲介手数料を払うとするものを多く見かけます。

賃貸物件を探していたAさんは、「仲介手数料を家賃の1.1カ月分とする物件が多い中、0.55カ月分とするところに目を引かれた」と言います。仲介手数料が半分になれば助かります。しかし後で気付いたのは、礼金が1.5カ月分だったこと。「仲介手数料が半分になる分を礼金で調整された」と感じたそうです。本当のところは不明ですが、「トータルでいくら払うか」には留意したいですね。

●拡大する保証会社利用

家を借りるときは、家賃の滞納などに備えて、連帯保証人を求められるのが一般的です。以前は、「高齢の親には頼みにくい」「頼める人がいない」などの事情から、誰に連帯保証人をお願いするかに頭を悩ませたものです。しかし今、連帯保証人を不要とする物件が増えています。

その代わりに求められるのが、保証会社の利用です。民法改正によって、2020年4月以降の契約から、個人の連帯保証人を立てる場合、その責任を負う上限となる極度額を設定するルールになったことも、保証会社の利用を後押ししている様子。極度額は当事者間の話し合いで決めるとされますが、明確なルールがないためいくらにするかが悩ましいこと、また極度額を目の当たりにすると連帯保証をお願いする人の腰が引けて

しまうことなども影響していると思われる。

●保証会社利用には費用がかかる

保証会社を利用するメリットは、身近な誰かに負担をかける必要がなく、気が楽なことでしょう。デメリットは、保証料がかかることです。その額は保証会社によって異なりますが、初回保証料は概ね家賃の0.5カ月分から1カ月分程度、2年目からは更新保証料として毎年1万円程度がかかったり、会社によっては追加負担がなかったりという具合です。初回手数料をいくらか負担した後、毎月の家賃に一定割合を上乗せして払っていくところもあります。

ある保証会社を例に取ると、家賃10万円の物件の初回保証料は8万8千円、2年目からは1年ごとに1万円です。この会社では連帯保証人をあわせて立てることで、初回保証料を4万8千円に抑えることもできます。礼金や仲介手数料と異なり、保証料は継続的にかかる費用です。はじめにしっかり把握しましょう。

●費用はトータルで把握しておく

保険への加入も必須です。借りている部屋を火災で焼失させてしまうなどの万一のため、借家人として賠償責任に備える必要があるからです。保険料は、家財の補償額によって決まります。

その他、24時間緊急サポートを利用するための費用、除菌や害虫駆除のための費用といったものがかかることも珍しくありません。これらの利用は任意の場合もあるため、メリット・デメリットを確認したいところです。新築でなければ、鍵の交換費用もかかるでしょう。それぞれは数万円でも、積み重なればそれなりの金額になります。