

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2023

春号

VOL.43

空室を犯罪から
守るために
できること



巻頭
特集

空室の防犯対策を 考える

特殊詐欺で空室を利用する犯罪が増加しています。
空室を犯罪から守る方法を考えます。

賃貸管理業の人材育成 第3回
賃貸不動産経営管理士合格ガイド

レディファーストな賃貸住宅考 第3回
女性が求める防犯アイテム

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
犯罪被害があった物件について

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2023 Spring VOL.43



INDEX

- | | | | |
|----|---|-----|--|
| 3p | 不動産関連トピックス
Z世代の7割弱が「SNSで部屋探し」経験
改正空家対策特措法が閣議決定
販売・賃貸時の省エネ性能表示ルールでとりまとめ | 9p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
犯罪被害があった物件について |
| 4p | 特集
空室の防犯対策を
考える
警察庁に聞く空室を犯罪から守るポイント | 10p | 連載企画
賃貸管理業の人材育成
第3回：賃貸不動産経営管理士合格ガイド |
| 8p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介
第17回：クラウド型防犯カメラ | 12p | レディファーストな賃貸住宅考
第3回
女性が求める防犯アイテム |
| | | 14p | 協会インフォメーション
01 第5回理事会が開催されました
02 支部 活動報告
03 全宅管理「修繕・原状回復セミナー」を開催いたしました！ |



会報誌「全宅管理」の
バックナンバーをご覧いただけます。



バックナンバーはホームページよりご覧いただけます。

◀こちらからご確認ください。

※閲覧にはユーザーID・パスワードが必要になります。
ご不明な方は、ホームページ会員ログインページのお問い合わせフォーム、
またはお電話にてお問い合わせください。

TOPICS

不動産関連 トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

Z世代の7割弱が「SNSで部屋探し」経験

イタンジ(株)は2月24日、「Z世代の部屋探しに関する調査」の結果を発表。18～26歳を対象に、アンケート調査を実施。SNS(Twitter・Instagram・TikTok・YouTube等)でのお部屋探しについて、20.4%が「SNSで見つけた部屋に問い合わせをした」と回答。「SNSで部屋を見つけたが契約・問い

合わせに至らなかった」(19.3%)、「SNSで見つけた部屋を契約した」(14.1%)、「SNSで理想の部屋を見つけられなかった」(13.0%)などの回答を合わせると約67%となり、Z世代ユーザーの多くが実際にSNSで部屋を探したことがあることが分かった。

改正空家対策特措法が閣議決定

政府は3月3日、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」(改正空家対策特措法)を閣議決定。

空家の増加が続き、今後はさらに増加が見込まれることから、周囲に悪影響を及ぼす特定空家の除却等をさらに促進することに加え、空家等の有効活用や適切な管理の確保を通じて空家対策を総合的に強化。

法律案では、(1)所有者の責務強化、(2)空家等の活用拡大、(3)空家等の管理の確保、(4)特定空家等の除却等について改正。

「放置すれば特定空家等になる恐れがある空家」を「管理不全空家等」として指導・勧告する権限を市区町村長に付与するなど、空家に対する行政の権限を大きくしている。

販売・賃貸時の省エネ性能表示ルールでとりまとめ

国土交通省は3月3日、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の新たな表示ルールについてとりまとめを公表。

告示で定める事項については、消費者の物件選択の参考になるよう、「省エネ性能を多段階で評価した結果」を「評価時点と併せて」表示すべきとしている。住宅については、一次エネルギー消費

性能を0～30%(再エネ利用設備を設置している場合は最大50%)削減まで表示し、断熱性能については品確法の断熱等級1～7より段階的に表示。円滑な施行に向けた留意事項として、広告等に関する業界規約やガイドラインとの整合を図ることや、中小事業者等が対応できるよう、具体的な手順の提示や設計者等への周知が必要だとしている。

特集

空室の防犯対策を考える

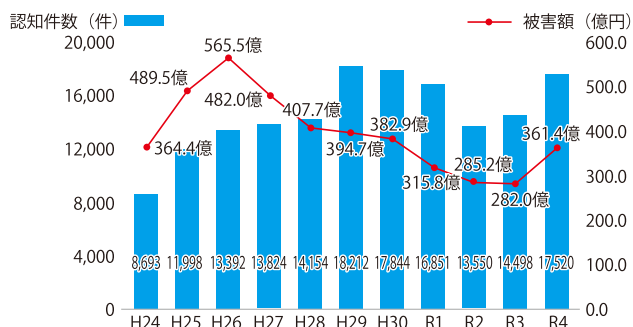
様々な犯罪が増加し、入居者もオーナー様も不安を感じています。中でも空室が犯罪に利用されるケースが増加し、管理業者は空室の防犯対策について知識を深める必要があります。そこで今回は、警察庁に防犯対策についてお聞きしました。

防 犯 対 策

増加、多様化する特殊詐欺

特殊詐欺はニュースになることも多いため、ほとんどの方が知っていると思います。しかしそれでも被害は増加しており、令和4年の被害額が361億4千万円（暫定値）で、前年を28.2%

特殊詐欺の現状（認知状況）



上回って8年ぶりに増加に転じたと警察庁から発表がありました。

特殊詐欺とは、犯人が電話等で連絡して、親族や公共機関の職員等を名乗って被害者を信じ込ませることからはじまる犯罪で、現金やキャッシュカードを手渡し、振込や宅配でだまし取ったりします。いわゆるオレオレ詐欺や、還付金詐欺、架空請求詐欺などの総称が特殊詐欺です。

そこで今回は、警察庁刑事局組織犯罪対策部の山口和良警視正にお話をうかがいました。

「警察庁では特殊詐欺の防止のために様々な対策や予防のための周知を行なっています。この特殊詐欺では、賃貸住宅などの空室を悪用した手口のものがあります。特殊詐欺の他にも、薬物犯罪でも同じような手口が使われているため、管理業者の方へ注意喚起を行なっています」と山口警視正はおっしゃいます。



空室なのに置配されているなどのケースに注意を

空室を悪用した手口が増加

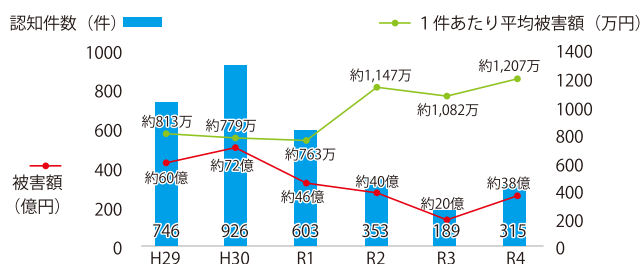
空室を悪用した犯罪手口とは具体的にはどのようなものなの
でしょうか？

「基本的には空室の住所を特殊詐欺でだまし取った現金や違
法薬物の受け取り場所にするという手口がほとんどです。た
とえば空室の郵便受けに架空の表札を貼り、そこにだまし
取った現金や違法薬物などが入った荷物を送付させるといっ
たものです。他にも電気、ガス等のメーターボックスに保管さ
れた内見用の合鍵を使用して空室に侵入し、住人になりすま
してそうした荷物を受け取るというものもあります」。

これはどれくらい増えているのでしょうか？

「特殊詐欺の場合で申し上げれば、だまし取った現金を空室
等に送らせる「現金送付型」のものが令和3年では認知件数が
189件で被害額が20億円ほどだったのに対し、令和4年では認
知件数が315件で被害額は38億円まで増加しています。この
「現金送付型」の送付先の多くが空室を悪用したもので、
簡単に空室を悪用できなくすることが、特殊詐欺を防ぐことに
繋がることになるのです。空室が特殊詐欺や薬物犯罪に悪用
されることを防ぐためには、その部屋を管理している管理業
者の協力が不可欠になると考えています」と山口警視正は
おっしゃいます。

現金送付型特殊詐欺の現状 (認知件数及び被害額)



悪用された事に気付かないケースも

侵入犯罪は被害に気がしやすいですが、こうした特殊詐欺や
薬物犯罪に悪用された場合、犯罪が行われたことに気付かな
いケースもあるのでは？

「その通りです。先ほど紹介した統計はあくまで警察が犯罪を
認知したケースですから、オレオレ詐欺にあっても被害届を出
さなかったケースや、違法薬物の取引に使われても気付かない
ことも多くあるはず。特に建物の巡回が少なかったり、住
人同士の面識がない場合などは、気付かれぬまま犯罪が行
われていることもあるでしょう。これは入居者やオーナー様に
とっては非常に怖いことではないでしょうか」と山口警視正は
おっしゃいます。

管理業者はより注意が必要

空室の管理を行う管理業者は、これらの犯罪についてよく
知っておく必要がありますね。

「オーナー様が自ら空室管理をしていることもあるでしょう
が、今は多くが管理業者に任されているのではないでしょ
うか。どのような犯罪に使われるのか、どのような部屋が狙われ
やすいのかなどを把握していただき、防犯に活かしていただ
きたいと思います。特殊詐欺や薬物犯罪の犯罪者はグループ
を形成し、メンバー同士で様々な情報が共有されています。犯
行に悪用しやすい空室があれば、例えばキーボックスの暗証
番号と一緒に情報が拡散されていたり、中には防犯意識が高
くない管理業者の物件の情報を流しているケースもあるよう
です。狙われにくくする、悪用しにくくするといった基本的な対
策を警察庁でも周知しているところですよ」と山口警視正は説
明されました。

特集：空室の防犯対策を考える

空室が犯罪者に狙われないために 管理業者ができること

古い物件が狙われやすい

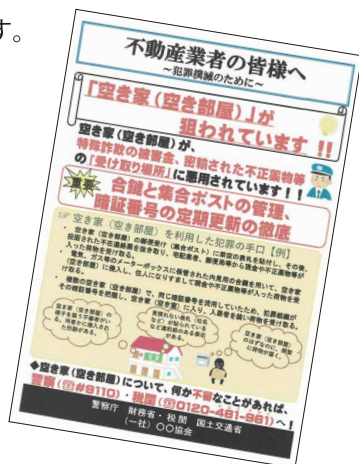
どのような物件が狙われやすいのでしょうか？

「やはり古い物件が狙われる傾向にあるようです。まず空室が多いことや、空室の期間が長いこと。犯罪者は部屋探しサイトなどの情報を見て悪用できそうな物件を探します。目星をつけたら、実際に現地で確かめて、防犯対策が講じられているかどうかなどを調べた上で悪用することを考えます。犯罪者にとって都合の良い物件は、グループで情報共有されます」と山口警視正はおっしゃいます。

管理の方法も犯罪者は見ている

また、山口警視正は、「管理方法も犯罪者は見えています。一つの物件の管理が甘く犯行に悪用しやすいようであれば、その管理業者が管理している他の物件も悪用できるのではないかと狙ってくるでしょう。だからこそ、管理業者の方々には空室の管理をきちんと行なっていただくとともに、犯罪者に狙われにくい対策をしていただきたいと思います。警察庁では管理業者の方々向けのチラシなどを制作して、関係各協会から配布できるようにしています。何か不審なことがあれば、#9110へ連絡するなど是非積極的にご協力をお願いしたいと思います」とおっしゃいます。

警察庁が他省庁と
共同で作成した
空室対策のリーフレット

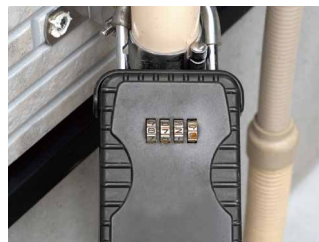


まずはキーボックスの取り扱いに注意

すぐに手をつけてほしい対策はありますか？

「キーボックスの取り扱いについて見直しをお願いしたいと思います。内見のために、合鍵を電気やガスのメーターボックスに置いておくというケースが、驚くことに今でも見受けられます。犯罪者が内見時にそれを見たら、すぐにグループに情報共有され、その管理業者が管理している他の物件も狙われてしまうでしょう。暗証番号付きのキーボックスも、暗証番号をこまめに変えなければ、同じように狙われてしまいます。空室の鍵管理の徹底が犯罪防止に繋がります」と山口警視正はおっしゃいます。

⇒全宅管理が実施したアンケート調査においても、空室の鍵管理において現地キーボックスを利用している業者が7割を超えていますが、その内の半数近くが「これまで暗証番号を変更したことはない」と回答しています。あらゆる犯罪から物件と入居者を守る上で、改めて鍵管理のルールを見直すなど、対応が必要になってくるのではないのでしょうか。



キーボックスの暗証番号はこまめに変える

郵便受け対策を考える

さらに、山口警視正は、「郵便受けも狙われるポイントです。勝手に表札をつけて、不在通知表を悪用して部屋の前で受け取ることもできます。空室の場合は、郵便受けに投函禁止などのステッカーを貼るなどの工夫をすることで、防犯につながります。郵便受けコーナーが荒れていると、管理が行き届いていないということで犯罪者に狙われてしまうので、きちんと管理しておくことをおすすめします」と説明されます。



防犯カメラには強い抑止効果がある

入居者への周知も大切

管理業者だけでなく、入居者の協力も大切ですか？

「同じアパートにどんな人が住んでいるのか知らない、というのが犯罪者にとっては都合が良いことです。入居者にも空室が犯罪に悪用されるケースがあることを知ってもらい、空室なのに荷物が届いているなどの不審なことがあったら、連絡してもらうようお願いしておくといいでしょう。エントランス等に住人向けの掲示板があるケースが多いですから、そこに空室悪用犯罪に注意などのチラシを貼っていただくだけで、犯罪者にとっては、敬遠したくなる物件となるはずです」と山口警視正はおっしゃいます。



掲示板に不審者通報のチラシを貼ると効果的

防犯カメラなどの設備は抑止力に

空室を悪用した犯罪を防ぐために、どのような設備を導入するのが効果的でしょう？

「犯罪者に防犯意識が高い物件だと思わせることが最も大切です。その点では、防犯カメラはわかりやすい設備ですので、犯罪者から敬遠されます。もちろん設置にはコストがかかります

ますから、古いアパートなどでは導入を躊躇することもあるでしょう。しかし犯罪に悪用されたことがわかると、風評として空室率に影響が出てきます。入居者にとっても安心材料になりますから、長い目で見ると費用対効果は高いのではないのでしょうか。他にも人感センサー付きのライトなど一般的な防犯設備も効果的と言えるでしょう」と山口警視正は説明されます。

⇒他にも、IoTを利用したスマートロックは空室の防犯に役立つシステムです。これはスマートフォンや通信可能な電子錠を用いてドアの開閉・管理を行うもので、開閉の手間が省け、また「いつ誰が入室したか」を把握できるため、持ち家の方を中心に広がりを見せています。こういったシステムの賃貸住宅への導入も効果的です。セルフ内見でも使用しやすいですし、検討する価値はあるでしょう。

管理業者がきちんと防犯意識を高める事

やはり基本は管理業者の防犯意識にありそうですね？

「まさにその通りです。空室が犯罪に悪用されないように、様々な工夫をすることが大切です。犯罪者が嫌うのは、一番に人の目です。例えば定期清掃の際に、空室がどうなっているかを確認しておくだけでも良いでしょう。空室の郵便受けにきちんと投函禁止の張り紙がしてあるか確認する。入居者と挨拶する際に変わったことはないか聞くなどのコミュニケーションも大切になります。犯罪に悪用された部屋は、次に風評被害にあう可能性もあります。これはオーナー様にとっても大きなダメージです。ぜひ防犯意識を高めていただきたいと思います」と山口警視正から重ねてお願いを受けました。



クラウド防犯カメラ 「セーフィープロ」



全宅管理
提携商品

高画質(HD・30fps)生ライブ映像と録画映像を、自宅のPCやスマートフォンでいつでも確認できます。

管理者と映像を共有して物件の防犯対策・空室対策もできるクラウドセキュリティカメラです。

インターネット光回線とカメラを接続するだけ！

現地にモニター・録画機器は一切不要！

動きを検知したらスマホなどに通知！



賃貸管理このような問題を解決します！

1 ゴミ問題



ゴミ捨て場が荒れて
クレームの原因に…

リアルタイムでチェックできるから
いつも綺麗なゴミ捨て場！

2 駐車場問題



違法駐車を取り締まりたいけど、
見回する時間がない…

夜中でも簡単に振り返り可能
違法駐車をいつでもチェック！

3 物件が遠い



遠方の物件を見に行くには
一苦労…

遠い物件もその場で確認！

● 初期費用

専用力カメラ本体 (Q BIC CLOUD CC-2L) **27,280円/台** (税込)

● 月額利用料 (カメラ1台あたり)

クラウド録画・サービス利用料	7日間録画	1,320円/台 (税込)
	14日間録画	1,815円/台 (税込)
	30日間録画	2,200円/台 (税込)

● その他諸費用

設置工事費用	1台目	44,000円/台 (税込)
	2台目以降	22,000円/台 (税込)
PoE HUB		6,000円~/台

セーフィー株式会社 オンラインストア

<https://market.safie.link/products/detail/35>

※遠方物件につきましては内容によって現地調査の必要がございます。
その場合、所定の現地調査費用を頂戴することがございます。



法律相談

犯罪被害があった
物件について



侵入犯罪があった物件について、重説時に説明する必要がありますか？
また、入居後に空き巣などの被害があった場合、退去の理由になりますか？

1 重要事項説明の必要性

「侵入犯罪があった事実」は、宅地建物取引業法35条が列挙している重要事項として説明すべき事項には含まれていません。ただし同条項で明記されている説明事項は、必要最小限のものであって、それ以外でも、個別の物件ごとに、または個別の当事者ごとに、契約の締結や契約条件を定めるに当たって重要な事実については説明を要するものとされています。

ある物件で過去に侵入犯罪があったとしても、その主たる原因が借主側の落ち度（鍵の紛失、かけ忘れ等）に基づくものであれば、物件そのものに内在するリスクとは言えませんので、当事者から問われない限り、説明の必要はないものと考えられます。一方、その原因が建物の構造や設備等に問題があったことによる場合で、その後に有効な防犯対策が講じられていないときは、物件の安全性に一定のリスクがあるものとして、説明することが望ましいと考えられます。

したがって管理業者としては、貸主が次の入居者により条件で賃貸できるよう、侵入犯罪があった場合には、被害にあった借主や警察とも協力してその原因を調査・確認し、必要に応じて有効な防犯対策を講じるよう貸主に助言することが大切でしょう。

2 借主側からの申出による退去とその費用

物件で侵入犯罪があった場合、再度同様の犯罪にあらうことを恐れ、借主が物件からの退去を申し出ることが考えられます。

このとき、借主の当該申出が、借主側の自己都合によるものと評価されれば、借主からの中途解約の申入れということになり、契約で定めた中途解約の際の条件や手続きにしたがって対応することになります。侵入犯罪の主たる原因が借主側の落ち度による場合が

これに該当し、借主は貸主に対し転居等に要する費用の負担等を求めることはできません。

一方、借主の申出が、貸主側の債務の不履行に基づくものと評価されれば、債務不履行解除となり、転居等に要する費用等も貸主側の過失に基づく損害と位置付けることにより、貸主にその負担を求めることも可能となります。貸主には、個々の借主との間で、法律や契約に定める用法にしたがって物件を利用させる義務があります。そして、この義務に「借主が物件を安心安全に利用させる」という内容が含まれると考えれば、例えば合鍵の保管に不備がありその合鍵によって侵入犯罪が生じた場合や、建物や設備等の防犯性に問題があると認められるにもかかわらず必要な対策を講じなかった場合がこれに該当し、貸主は、借主からの解除とあわせ、退去の際の特別な取扱いや転居等に要する費用の負担なども求められる可能性が生じるものと考えられます。

3 貸主側から退去を求めることができるか

なお、借主側の落ち度により物件が犯罪行為の舞台となった場合、借主に用法遵守義務違反があったとして、貸主から退去を求めること（借主側の債務不履行に基づく解除）ができるかも問題となります。しかし本事例のような侵入犯罪では、借主側の過失の有無や程度等からすれば当事者間の信頼関係が損なわれているとまでは言い難いことから、借主側に他の債務不履行の事実がない限り、解除は認められないものと考えられます（※）。

※これに対し、借主や同居人が自ら犯罪行為に加担していた場合や、犯罪行為に使用されていることに対し特段の対応をしていなかった場合には、解除事由となり得ます。例えば、借主が物件内で営んでいた私書箱が振り込め詐欺の送金先として利用された事案で、借主が当該使用を防ぐための有効な対策を講じていなかったことは借主の用法遵守義務違反に該当し、当該事実が公表されたことにより事業用物件としての価値が低下するものと評価されることから当事者間の信頼関係の破壊も認められるとして、貸主からの無催告解除を認めた裁判例があります（東京地裁平成27年10月15日判決）。



回答者 佐藤貴美（さとう・たかよし）

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』（㈱住宅新報）、「実践！賃貸不動産管理」（㈱大成出版社・共著）など。

賃貸管理業 の人材育成

第3回

賃貸不動産 経営管理士 合格ガイド

賃貸不動産経営管理士の試験は 年々難しくなる傾向に。しっかりとした計画を。

賃貸不動産経営管理士資格はより重要に

賃貸不動産経営管理士とは、賃貸物件管理に関する深い知識をもった専門家で、賃貸借契約後の管理に伴うトラブル対応や設備の維持・点検を行います。2021年からは国家資格としても認められており、注目が高まっている資格です。

2021年6月に全面施行が始まった「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」では、管理戸数が200以上の事業者は国土交通大臣の登録が必要となりました。この時、登録にあたり営業所又は事務所ごとに1名以上必要になるのが業務管理者です。

業務管理者になるには、賃貸不動産経営管理士か、一定の要件を満たした宅建士であることが必要とされます。

事業を拡大するに従って必要になるのが賃貸不動産経営管理士で、さらに退職などのリスクも考えると、管理業者としては複数名の賃貸不動産経営管理士を在籍させておくことが必要となります。

賃貸不動産経営管理士の資格試験は年に1回。毎年11月（2023年は11月19日）に行われますが、従業者に受験をさせる際、どのようにすれば合格できるのか、勉強の方法などについて、宅建など不動産関係の資格合格に評価の高い「日建学院」の久保望氏と、志田亜都紗氏にお話をうかがいました。

賃貸不動産経営管理士資格の難易度は？

賃貸不動産経営管理士資格はどのくらいの難易度だと言えるのでしょうか？

「賃貸不動産経営管理士は2021年度に国家資格になり、不動産業界で注目を集めている資格です。近年の賃貸住宅ニーズの増加もあり、受験者数が急増しています。合格率も2018年度が50.7%だったものが年々低くなり、2022年度は27.7%にまで落ちています。宅建の合格率15～18%に比べると難易度は下がりますが、1ヶ月程度の勉強で合格できるような資格ではなくなっているのが現状です。合格率で言えば、簿記2級と同じくらいです。もし管理業者で1人は賃貸不動産経営管理士が必要と考えている場合なら、合格率から考えて3人一度に受けさせることが必要でしょう」と久保氏。

■合格解答数の推移

実施年度	合格点	合格ラインの正答率
2018年度(平成30年度)	29点(40問中)	72.5%
2019年度(令和元年度)	29点(40問中)	72.5%
2020年度(令和2年度)	34点(50問中)	68.0%
2021年度(令和3年度)	40点(50問中)	80.0%
2022年度(令和4年度)	34点(50問中)	68.0%

※2020年度より問題数が40問から50問に変更となっています。



どれくらいの時間勉強すれば良いのか？

合格するための勉強はどれくらい行えば良いのでしょうか？

「当学院ではだいたいの目安として、きちんとした勉強方法をすれば合格率が20%以下なら3ヶ月程度、30%以下で2ヶ月ほどの勉強期間が必要だと考えています。時間としては週に15時間。平日は1日1時間半ほど、週末1日3～4時間ほどの勉強で受かるというのが目安になると思います」と志田氏。

2ヶ月間とはいえ、普段の業務をこなしながらの勉強ですから簡単なことではありません。しっかり続けるコツのようなものはあるのでしょうか？

「やはり会社の理解とバックアップが必要だと考えます。業務時間中に勉強の時間を作るなどのバックアップがあってもいいでしょう」と久保氏。

独学で行うか、通信学習にするか

日建学院のような資格試験に強い学校で学ぶ方が合格率は高いのでしょうか？

「だいたいの目安として、合格率50%程度なら独学で問題ないと思います。20%を切るような難易度だと、学校で学ぶ方が効率が良いと考えてください。賃貸不動産経営管理士は30%を少し切るくらいの難易度ですから、web学習や通信教育な

どで学ぶ方が早いかもしれません。基本は働きながら学んでいくという習慣を身につけることが大切なので、決まった期間で学んでいくカリキュラムがあった方が良いと言えるでしょう。また、同じ会社で複数人で受けることで競争意識が生まれます。これも非常に大切なことだと思います」と志田氏。
「11月が試験ですから、勉強自体は遅くとも9月にスタートすべきです。夏の間に資料などを集めておくといいでしょう」。

全宅管理では賃貸不動産経営管理士講習を実施

全宅管理では賃貸不動産経営管理士講習（試験の一部免除）を実施しています。同講習を修了することによって賃貸不動産経営管理士試験において、修了年度とその翌年度の試験50問のうち5問が免除されます。本年度の日程などは、全宅管理ホームページのお知らせにて今後ご案内いたしますので、随時ご確認ください。

今回取材した
日建学院の
ホームページはこちらから





女性が求める防犯アイテム

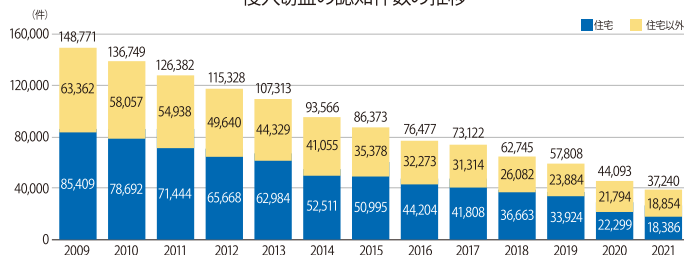
一人暮らしの女性の防犯意識に 応えられる賃貸住宅を

侵入犯罪は減少傾向。しかし不安は高まる

近頃、組織ぐるみの強盗などのニュースが毎日のように流れ、治安の悪さに不安を感じている方は多いのではないのでしょうか。警察庁が21年11月に行ったアンケート調査でも、「ここ10年で日本の治安はよくなったと思うか」との質問に、あわせて64.1%の人が「悪くなった」「どちらかといえば悪くなったと思う」と答えています。

しかし実際は犯罪の発生数はイメージと比べて減っているのが実情です。特に空き巣など侵入窃盗犯罪の認知件数は10年前と比べると3分の1程度までに減っています。これは住宅の防犯性能が高くなっていることが一つの理由です。だからこそ、住まいの防犯性能に対するニーズは高く、多くの女性入居者が漠然と持っている治安への不安は防犯アイテムを導入することで和らぐと考えられます。

侵入窃盗の認知件数の推移



警察庁「令和3年の刑法犯に関する統計資料」

入居者に人気の防犯アイテムは？

下の表は最新の賃貸住宅設備人気ランキング。シングル向けのもので、防犯に関する設備が入っています。

2位のエントランスのオートロックは、常に女性から高いニーズがあります。さらに4位の宅配ボックスも人に会うことなく荷物が受け取れるので女性にとっては安心に繋がります。

防犯カメラが前年9位から7位にランクアップしているのもポイントです。やはり治安に対する不安が大きく、犯罪の抑止力に繋がると認知されている防犯カメラに対するニーズが高まっていると考えられます。

入居者に人気の設備ランキング 2022「シングル向け物件」

1位	→前回1位	インターネット無料
2位	↑前回3位	エントランスのオートロック
3位	↑前回4位	高速インターネット
4位	↓前回2位	宅配ボックス
5位	→前回5位	浴室換気乾燥機
6位	→前回6位	独立洗面台
7位	→前回7位	システムキッチン
7位	↑前回8位	24時間利用可能ゴミ置場
7位	↑前回9位	防犯カメラ
10位	↑前回13位	追い焚き機能

出典：2022 全国賃貸住宅新聞社調べ



訪問者を確認でき、録画なども可能なモニター付きインターホンが女性入居者に人気

女性に評価の高いモニター付きインターホン

TVモニター付きインターホンは、インターホンにカメラがついていて、室内のモニターから外の様子や来訪者の顔を確認できる設備です。

様々なメディアが女性の防犯ニーズ調査を行なっていますが、常に上位に入っているのがこのモニター付きインターホン。様々な機能がついており、安心感が増しています。たとえば、留守中の来訪者も確認できる「録画機能」、夜間でも広範囲の確認が可能な「LEDライト付き」、女性の声を男性の声に変換できる「ボイスチェンジ機能」などがあります。

賃貸物件の防犯性や安全性を重視する方にはおすすめの設備です。導入する金額も、機種や地域にもよりますが、1戸あたり10万円～と言われているので、費用対効果は高いと言えるでしょう。



人に会わずに荷物の受け取りも可能

防犯カメラはクラウドが便利

防犯カメラも女性入居者が求める設備の一つです。以前の防犯カメラは録画機器をセットで導入する必要がありました。メンテナンスの必要もあり、その面倒さから導入を躊躇されるオーナー様も多くいらっしゃったようです。

最近では画像をインターネット経由で録画するクラウドサービスがあります。月々数千円程度で導入可能。スマートフォンなどで画像を手軽に確認することもでき、現在は主流となっています。

他にも人感センサー付きライトや、宅配ボックスなど様々な防犯アイテムがあります。また防犯ガラスなどの採用も高い抑止力につながります。家賃と設備コストのバランスを考えながら、女性が選びたいくなる防犯性能を考えましょう。

※監修:住まいのジャーナリスト:高橋洋子



防犯カメラはその存在が安心感につながる。

information.1

第5回理事会が開催されました

去る令和5年3月24日(金)、本会の第5回理事会を開催いたしました。

議事では、「令和5年度事業計画案・収支予算案に関する件」「令和4年度新規支部の設置に関する件」について審議が行われ、すべての議案が承認されましたことをご報告いたします。

上記議案の決議により、奈良県・佐賀県・宮崎県に新規支部が設置されることとなります。



理事会にて挨拶をする佐々木会長

information.2

支部 活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県協会協力のもと、支部を設置しております。

各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る実務に即した、業務の円滑化に繋がる各種テーマによる研修会等が行われ、滞りなく終了いたしましたことをご報告いたします。

各地の開催概要は以下のとおりです。



愛知県支部ブロック交流会で挨拶する二村副会長

各支部	日 程	主な研修内容
山口県	1月23日(月)	・賃貸管理に関するグループディスカッション 講師：弁護士法人清水法律事務所 弁護士 清水 茂美 氏
兵庫県	2月3日(金)	・「賃貸住宅管理業法について」「不動産運営管理上のリスクについて」 講師：全宅管理 会長 佐々木 正勝
栃木県	2月9日(木)	・「賃貸管理とは」「管理業の改正点と注意点」 講師：全宅管理 専務理事 岡田 日出則
愛媛県	2月24日(金)	支部設立記念講演会 ・賃貸住宅管理業法について～変わる賃貸管理と管理業者の役割～ ・不動産運営管理上のリスクについて～業務での新たな対応策～ 講師：全宅管理 会長 佐々木 正勝
和歌山県	3月9日(木)	・原状回復トラブルと上手につきあう方法 講師：南青山法律事務所 弁護士 青木 龍一 氏
石川県	3月10日(金)	支部設立記念講演会 ・賃貸住宅管理業法について～変わる賃貸管理と管理業者の役割～ ・不動産運営管理上のリスクについて～業務での新たな対応策～ 講師：全宅管理 会長 佐々木 正勝
神奈川県	3月20日(月)	・宅建業者および管理業者に必須なインボイス制度の基本セミナー 講師：立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏
愛知県	1月27日(金) 2月17日(金) 3月14日(火)	支部ブロック交流会…愛知県支部を名古屋・三河・尾張の3ブロックに分けて交流会を初開催。立食にて軽食を取りながら、自由に懇談、名刺交換、普段の業務についての意見交換、人脈の拡大、最新情報の共有等の機会となった。

全宅管理「修繕・原状回復セミナー」を開催いたしました！

本会では、令和5年1月20日（金）に標記セミナーを、現地出席及びYouTubeによるオンライン配信形式で開催し、多くの方にご参加いただきました。ご参加いただきました方は、誠にありがとうございました。当日でご参加いただけなかった方やもう一度内容を確認したい方のために、アーカイブ動画を公開しておりますので、本会ホームページ「インターネット・セミナー」及び「オーナーズバリューサポート」よりご確認ください。

全宅管理
インターネット・セミナー



オーナーズ
バリューサポート

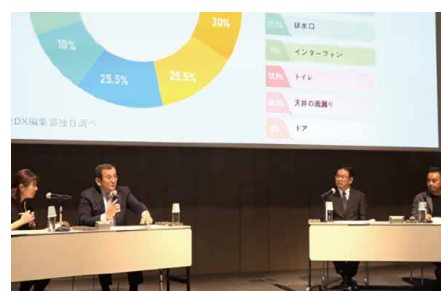


概要

- ・開催日時：1月20日（金） 13:00～16:00
- ・挨拶：全宅管理 会長 佐々木正勝
国土交通省 住宅局 調整係長 伊倉孝浩氏
- ・講演：
 - 第1部 住宅設備機器&原状回復費用保証
「オーナーズバリューサポート」について
(株)建ファミリー共済 取締役 橋元勝弥氏
SOMPOワランティ(株) 東京営業部長 大山修氏
 - 第2部 修繕・原状回復対応 座談会
【パネラー】
越水隆裕氏 賃貸物件オーナー（神奈川県川崎市）
久保内統弁護士 あかねくさ法律事務所
岡田日出則（全宅管理専務理事）
(株)おかだハウジング 代表取締役社長
【ファシリテーター】
吉松ころろ氏 (株)HelloNews 代表取締役



オーナーズバリューサポートの説明



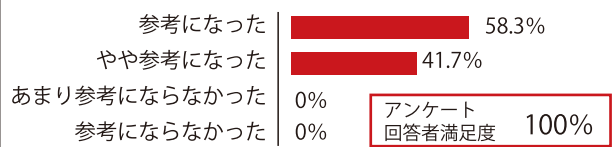
修繕・原状回復対応座談会の様子

アンケート結果

■第2部：修繕・原状回復座談会の内容は、
日頃の業務の参考になりましたか？

■上記を選んだ理由について伺います。

- ・日常で起こる事例のお話で、より具体性があり、とても分かりやすく参考になった。
- ・オーナー、管理業者、弁護士の3者の立場から話を聞けて勉強になった。
- ・トラブルになる前の日常のコミュニケーションがポイントだと改めて感じた。
- ・ガイドラインを気にしすぎて対応が弱気になっていたが、弁護士の方の対応の仕方が大変勉強になった。
- ・民法改正による賃料減額請求に関して、理解が出来た。
- ・入居者は自分の都合が良い内容のことしか調べていないから、その情報に惑わされないお話など勇気がでた。
- ・修繕、原状回復に関して、契約書への詳細の記載と説明の大事さを再認識した。



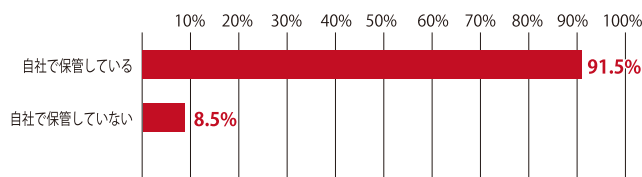
管理物件の鍵（マスターキー）の 保管・取扱に関するアンケート集計結果

昨今、賃貸物件の空室を利用した犯罪等が増加していることから、本会報誌特集において「空室の防犯対策を考える」を掲載し、特集に併せて会員の皆様における鍵の取扱状況を把握するべく、令和5年2月下旬から3月上旬にかけて標記アンケート調査を実施いたしました。

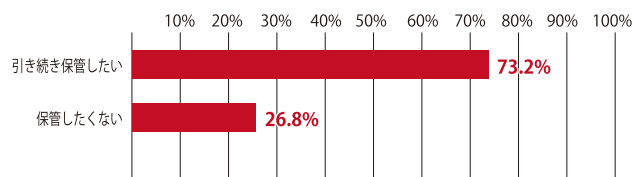
お忙しい中ご協力いただきまして、誠にありがとうございました。下記に、集計結果を抜粋して、ご報告いたします。

※詳細内容につきましては、本会HPの会員専用コンテンツの「お知らせ」において公開しております。

Q. 管理物件（居住用）の鍵（マスターキー）を
自社で保管していますか？



Q. 今後も鍵（マスターキー）を
管理業者で保管したいでしょうか？



Q. “引き続き保管したい”
とご回答いただいた理由を教えてください。

（主な回答）

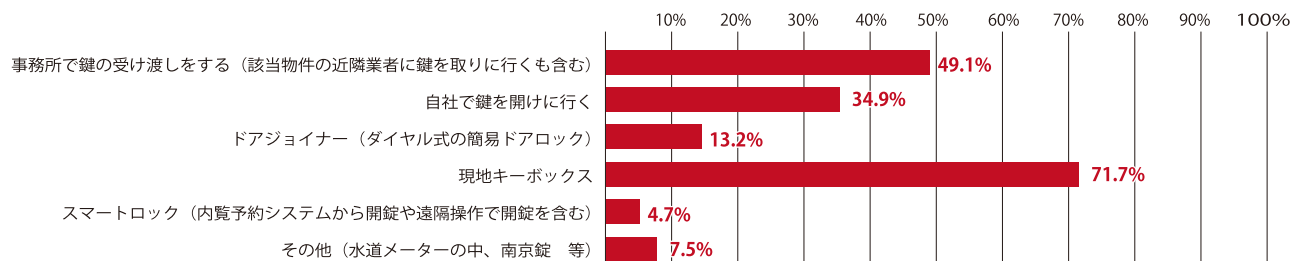
- ・緊急時（鍵の紛失、安否確認、火事や漏水等）に即対応できる
- ・大家さんからの依頼 ・管理責任があると考えている
- ・店頭に来ていただいたお客様をすぐにご案内できる
- ・今までのスキームを変更したくない

Q. “保管したくない”
とご回答いただいた理由を教えてください。

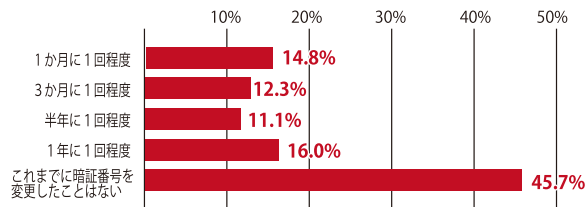
（主な回答）

- ・貸主及び借主とのトラブルになる可能性があるため
- ・鍵管理の業務が増えるから ・保管場所が足りない
- ・管理料をいただいていない物件も自社保管となっているため、責任が重い ・入居者から安易な解錠依頼がある

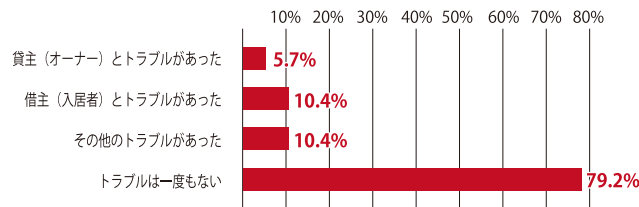
Q. 空室時、内覧の際に鍵はどのように対応していますか？（専有部分に限る）



Q. “ドアジョイナー” や “現地キーボックス” の
暗証番号はどのくらいの頻度で変更していますか？



Q. これまでに鍵に関するトラブルはありましたか？



管理物件（居住用）の鍵（マスターキー）を自社で保管している方が9割を超えていますが、「トラブルは一度もない」と回答された方は約8割という状況でした。

トラブルはほとんどない状況ではあるものの、「引き続き保管したい」と回答された方は7割まで下がっており、管理業者における鍵の管理業務負担や責任がいかに大きいかを表しているものと思われます。

また、自社保管していない方に、「不便なことは？」と質問したところ、約7割の方が「不便なことはない」と回答されており、鍵の預かりに関する意識にも変化が生じ始めていることがうかがえる結果となりました。