



# 空き巣が増える秋に考える 防犯3大ポイント

秋も深まり、徐々に冬の足音が聞こえ始めました。しかし、この時期に増えるのが空き巣等の侵入窃盗です。部屋を閉め切って過ごすことの多い真夏や真冬と違って、過ごしやすい秋は窓を開けたまま戸締りを忘れてたりすることが増えるもの。また、長期の行楽に出かけたり、暗くなるのが早かったりと、空き巣にとって好条件が揃いやすいのです。

果たして、皆さんの物件の防犯対策は大丈夫でしょうか。

## まずは戸締り。 意識改革で狙われにくい環境づくりを

オートロックをはじめ防犯設備の普及によって空き巣の件数自体は徐々に減っていますが、依然多くのアパート・マンションで被害が発生しています。警視庁の統計によれば、平成28年の侵入窃盗被害の認知件数は全国で76,500件ほど。そのうち集合住宅の被害は約12,600件と、なんと一日あたり34件、一時間に1.4件も発生しています。

侵入を許してしまえば、被害に遭った入居者の退去は免れません。また、周りの入居者も長く住み続けたいと思わないのが普通です。被害を未然に防ぐためには「狙われにくい」環境を整えることが不可欠。まずは入居者への注意喚起から始めましょう。

なぜなら、侵入手段の第一位はピッキング等ではなく「無締り」、つまり無施錠の部屋への侵入だからです。こればかりは入居者の意識を変えるしかありません。併せて、物件の外部から上階への侵入手段をチェック。上階ほど無施錠で出かけてしまう人が増えるのですが、その一方で集合住宅には雨樋やフェンス、駐輪場の屋根など、上階への侵入を助けてしまうものが多数あるからです。

## 空き巣侵入は短期決戦! 窓の防犯は5分が勝負

次の重要ポイントが「窓」の防犯です。空き巣の侵入手段の第二位は「ガラス破り」だからです。

具体的な対策としては「時間稼ぎ」が有効なようです。(財)都市防犯研究センターの発表している『元泥棒』への調査では、侵入に手間取った場合、彼らの多くが「その部屋への侵入を諦める」と答えました。諦める時間については、2分以内と答えた元泥棒が約17%、2~5分で諦

めると答えた元泥棒が約51%。つまり、侵入を5分間拒むことができれば、7割近くの泥棒を諦めさせることができるのです。

手段としては、まず補助錠の設置が有効でしょう。鍵が2つ以上あれば侵入のしにくさをアピールできますし、外から見えない場所や届きにくい位置に設置することで、より侵入に時間を掛けさせることが可能です。

簡易なものであれば500円程度で購入可能ですので、空室対策として、あるいは入居満足度を高めて長期入居を促す「テナントリテンション」のツールとして、入居者にプレゼントするのもいいでしょう。補助錠と防犯フィルムを併用すれば、さらなる防犯効果が期待できます。

## 暗がり・死角をなくして侵入シャットアウト

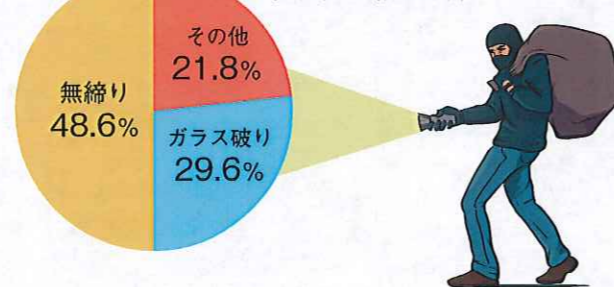
共用部の防犯は範囲も広く難しい部分ですが、的を絞った対策で狙われにくい環境を目指しましょう。

たとえば、センサーライト。エントランスに設置すると、それだけで近づき難い印象を与えられます。敷地内の暗がりや死角となる箇所に設置すれば、より高い防犯効果を期待できます。2,000円程度から購入でき、設置も簡単です。

また、一見関係ないようにも思われがちな植栽剪定やゴミ置場の管理等も重要なポイント。共用部の管理がいい加減だと、その物件に関心が払われていないサインとなり、犯罪者を寄せ付けやすくなってしまいます。これからの時期、防犯対策だけでなく引っ越しシーズンに向けた空室対策としても、共用部の管理は重要です。

防犯カメラやオートロックなど大掛かりな防犯対策も様々ありますが、まずは手軽にできる3つの対策から空き巣に強い物件作りを始めてみてはいかがでしょうか。

平成28年 侵入手段  
(共同住宅3階建以下)



# SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

November  
2017

11

満室経営のヒント

## 人気設備ランキング 2017発表!

相続マメ知識

「相続登記」しないとどうなる!?

## 空き巣が増える秋に 考える防犯3大ポイント

有限会社さくらハウジング



# 人気設備ランキング2017発表!

この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる

TOP10

单身者向け



インターネット無料



エントランスのオートロック



宅配ボックス

- NO4 ホームセキュリティ
- NO5 ウォークインクローゼット / 浴室換気乾燥機
- NO7 TVモニター付きインターホン / 独立洗面化粧台
- NO9 防犯カメラ / システムキッチン

ファミリー向け



インターネット無料



エントランスのオートロック



追い焚き機能

- NO4 宅配ボックス
- NO5 システムキッチン
- NO6 ホームセキュリティ
- NO7 浴室換気乾燥機
- NO8 ガレージ
- NO9 ウォークインクローゼット
- NO10 エコキュート(電気)

この設備が無ければ入居が決まらない

TOP10

单身者向け



室内洗濯機置き場



TVモニター付きインターホン



独立洗面化粧台 / 洗浄機能付き便座

- NO5 インターネット無料
- NO6 エントランスのオートロック
- NO7 備え付け照明
- NO8 宅配ボックス
- NO9 ガスコンロ
- NO10 浴室換気乾燥機

※掲載の情報は2017.10.16「全国賃貸住宅新聞」より抜粋

ファミリー向け



追い焚き機能



独立洗面化粧台



室内洗濯機置き場

- NO4 TVモニター付きインターホン
- NO5 洗浄機能付き便座
- NO6 システムキッチン
- NO7 ガスコンロ
- NO8 エントランスのオートロック
- NO9 インターネット無料
- NO10 エレベーター

全国賃貸住宅新聞より恒例の人気設備ランキング2017版が発表されました。このランキングは集合住宅の入居者に人気の設備を全国の賃貸管理・仲介会社に聞いたもので、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる」「この設備がなければ入居が決まらない(必須条件)」の2部門からなり、さらにそれぞれ対象を「单身向け物件」と「ファミリー向け物件」に分けて紹介しています。

賃貸オンシーズンも迫って参りましたが、設備による空室対策の指針となる重要なデータです。順位変動などを確認しながら、これから導入すべき注目設備を探ってみましょう。

## 注目設備① インターネット無料

やはり今年も強いのが「インターネット無料」。「高くても決まる」部門では今年も单身・ファミリー共に堂々の第1位で、「ないと決まらない」部門でもランクインしています。特に若年層にとって、インターネットはもはや生活の必需品、調べ物も買い物もインターネットなしには捗りません。実際ここ数年でインターネット無料物

件は増加の一途。「風呂なし物件なので銭湯をご利用ください」なんて物件は今どきほぼ有りませんが、もしかしたら将来「インターネットなし物件なので個人で工事してください」という物件も淘汰されてしまうかもしれません。無線でネットワークに接続できるようなWi-Fiを完備するなどの差別化も検討の余地があるでしょう。

## 注目設備② 独立洗面台

「独立洗面台」は单身・ファミリー共に、「ないと決まらない」部門の最上位グループに位置し、特にファミリー向けでは設置がほぼ当然といえます。一方で、注目したいのが単身のランキング、独立洗面台が「高くても決まる」部門の7位にきている点です。

近年、3点ユニットタイプの不人気を受けてバストイレ別物件が増加し、そのバストイレ別物件の競争の中で差別化要因となっているのが独立洗面台なのです。また、たとえ3点ユニットタイプの部屋でも、足元の濡れない独立洗面台のある部屋は通常より高く評価されているでしょう。バストイレ分離工事に比べれば、独立洗面台の設置は比較的安価。水回りが3点ユニットタイプ

の場合、マイナスイメージの払拭に、まずは独立洗面台の設置からスタートしてはいかがでしょうか。

## 注目設備③ 浴室換気乾燥機

「浴室換気乾燥機」は「ないと決まらない」部門では单身向けでかろうじてランクインですが、「高くても決まる」部門では中位グループにつけています。まだまだ一般的ではなく、差別化が図れる設備なのです。室内干しは、花粉症やPM2.5等の影響、プライバシー意識の高まりなどにより、注目を集めています。室内干しを意識した洗濯用洗剤も多数登場していますし、物件にも室内干し対策を施すことでひとつのセールスポイントとできるはず。

浴室換気乾燥機を導入すれば、空室対策になる上、カビ防止も図れるので、浴室の維持管理にもなり一石二鳥です。

## 注目設備④ 宅配ボックス

今回一番の注目設備が「宅配ボックス」。「高くても決まる」部門の单身向けで急上昇なのは容易に想像できましたが、ついにファミリー向けでもランキング中位にまで一気に食い込んできました。

おそらく数年後には「ないと決まらない」部門の上位を賑わすことでしょう。Amazon・楽天などの隆盛を振り返るまでもなく、ネット通販はいまや全国的に生活必

需品になっており、商品の配送に関する諸問題はもはや社会現象です。宅配ボックスや大型メールボックスなど、再配達防止のための設備設置には官民共同で取り組み始めており、賃貸物件供給側として積極的に協力したいもの。何より、入居者の強いニーズがあるのですから。

## 注目設備⑤ TVモニター付きインターホン

セキュリティ関連設備は「高くても決まる」「ないと決まらない」部門ともに幅広く支持を集めており、防犯に対する入居者のニーズは安定して高い状態にあるといえます。中でもTVモニター付きインターホンは「ないと決まらない」部門の上位につけ、单身向けでは「高くても決まる」部門でもランクイン。今どきピンポン鳴るだけなんて古臭いですし、TVモニター付きインターホンは手軽に設置可能ですので、ここはしっかり押さえておくべきでしょう。

以上、まだまだ注目したい点はありますが、今回は5点ほどご紹介しました。皆様もランキングを参考に、満室経営を目指して下さい。



ワンポイントコラム  
one point column

## 相続「相続登記」しないとどうなる!?

不動産の所有者が亡くなった場合、その不動産の登記名義を相続人へ名義変更することを相続登記といいます。この相続登記は、法律上期限が定められていないのに、放置しても罰則がありません。しかし、放置しておくとならぬデメリットが発生します。

### 権利関係の複雑化

不動産は、名義人が亡くなった時から名義を変更するまでは相続人全員の共有となります。その相続人のうち誰かが亡くなると、権利はさらにその亡くなった人の相続人に相続され、共有の権利者が増えていきます。

共有の不動産は、共有者全員の同意がなくては建て替えも売却もできません。放置の末、相続人が数十人に膨れ上がってしまい、全員の同意をとる手続きに膨大な時間と高額な費用が必要になるケースもあります。財産価値以上に費用がかかるとは元も子もありません。

### 相続登記に必要な書類が用意できない

亡くなった人の住民票や戸籍は役所が保存していますが、その期限は住民票で5年、戸籍で150年までとなっています。150年放置するのはなかなか難しいこと



ですが、仮にデータがなくなってしまう必要書類を取得できず、登記の手続きに支障をきたすことになり得ます。

今年の6月には、全国で「相続未登記などで所有者が分からなくなっている可能性がある土地」が、九州より広い約410万ヘクタール以上と推計され、公共事業等の障害となっているという報道もありました。たとえ面倒でも、他人に迷惑をかける前に、早めに手続きを済ませたほうが良さそうです。