

体感治安の不安感から「安全・防犯」により強い関心

入居条件にセキュリティ内容のチェック

各地で相次ぐ広域強盗事件や特殊詐欺の発生から、治安の悪化がクローズアップされています。そうした折、賃貸住宅では防犯対策に強い関心が集まっています。

国土交通省と警察庁が連携した防犯に配慮した共同住宅の普及策「共同住宅の防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅の設計指針」

- ①「周囲からの見通しを確保する」
- ②「居住者の帰属意識の向上、コミュニティ形成の促進を図る」
- ③「犯罪企図者の動きを限定し、接近を妨げる」
- ④「部材や設備等を破壊されにくいものとする」

東京都「犯罪の防止に配慮した住宅の構造及び設備等に関する基準」

- ① 防犯カメラの設置
- ② 共用玄関に各住戸と通話可能なインターホンの設置
- ③ オートロックシステムの導入
- ④ 玄関扉にドアスコープ・ドアチェーン設置などを推奨

わが国の刑法犯の認知件数は、長らく減少傾向にあったのですが、警察庁が公表した「令和4年の犯罪情勢」によると、警察が認知した令和4年の刑法犯は、前年比5.9%増の約60万件で、20年ぶりに増加に転じました。平成14年をピークに、15年以降一貫して減少してきた刑法犯認知件数が、20年ぶりに前年比増加したことから、国民の体感治安に不安感が広がっているのです。

このうち、住宅を対象とした空き巣、忍び込みの侵入窃盗は減少傾向にあるものの、令和4年は約1万6千件で、強盗が家人を脅す住宅を対象とした侵入強盗は、前年比2割ほど増えて

います。



防犯設備の充実は、賃貸住宅の付加価値を高め、入居率向上に役立っています



侵入する手段は、施錠されていない場所を探して侵入する無締め、ガラス破り、サムターン回し、ア錠破り、サムターン回し、ピッキングなどとなっています。合鍵を使つての侵入も目立っているのですが、最近では窓ガラスを破壊して押し入る強盗事件が連続して発生しています。

優れたセキュリティ機能が入居促進に繋がります

こうした犯罪の発生状況を受けて、近年、賃貸住宅の入居者は住居を選ぶ条件に、賃料、交通の便、生活環境に次いで「安全・防犯」を挙げる傾向がより

強くなってきました。事実、優れたセキュリティ機能を持つ防犯に配慮した賃貸住宅は、入居者の安全を守ると同時に、物件の付加価値を高め、入居者の高い評価を得て、入居促進に繋がっています。

そのために今日、オートロック、防犯カメラ、TVモニター付きインターホンの取り付け、ピッキング対策錠の使用、防犯フィルム・防犯センサーの使用、共用スペースの防犯設備の充実などが必須となっています。

高気密や高断熱、優れた遮音性同様、警報装置や盗難防止設備を充実させるほど、住居のグレードが高まり、入居率向上に役立っています。

こうした犯罪の防止に配慮した対策は、入居者に安全で気持ちよく住んでもらうこともさることながら、下見案内時のセールスポイントに繋がります。つまり、防犯に配慮したアパート・マンションは、結局、賃貸経営を守ることにもなります。

お客様が物件を選ぶ際の条件の第一はやはり家賃

入居率の向上を図るための家賃設定について考えてみたいと思います。

賃貸住宅を探しているお客様が物件を選ぶ際に条件にしている第一は、やはり家賃です。長

幅を持たせたタイムリーな家賃設定で契約決定に役立て、入居率の向上を図る

賃貸経営ワンポイントアドバイス

年の出費に無理のないように、収入に見合ったリーズナブルな家賃のアパート・マンションを探しておられます。

では、入居者を募集する際、どのような

建物構造、設備内容、最寄り交通機関、周辺環境でおおよそ決まります。JR○○線・○○駅下車徒歩6分、築5年目の南向きに建つ4階建てマンション1LDK(○○㎡)の端部屋、日

の相場観に加えて、フリーレントなどを考慮して家賃を設定することが、契約決定に役立つと考えられます。

当初の家賃の1〜2カ月分をサービスするフリーレントを、促進に努めたいと考えています。



円。こうした表記を参考にして、お客様は物件を選択されます。やはり、市場価格を反映している相場をよりどころに、無理のないタイムリーな家賃設定が入居率の向上に結びつくのですが、地域

入居者募集の手法として臨機応変に活用すれば、それなり効果が得られます。ここ一番でお客様を説得、決

断させるタイムリーな家賃を打ち出すことは、契約決定に非常に有効的だと思います。そのために、事前に幅を持たせた家賃設定をしておくことも、重要なポイントとされます。

あくまでも家賃は、賃貸経営の基本となるものですから、利益率に裏付けされた価格を尊重しながら、契約促進に努めたいと考えています。

情報パック



「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」

5人に1人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥協しています

賃貸住宅を探すのに、途中で探すこだわりをあきらめた項目の調査、「住まい探しの妥協ライン調査～賃貸編～」の結果が、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表されました。珍しい調査です。やはり、理想・希望と現実の妥協ラインがあるのがよく分かります。

調査結果によると、家賃を妥協したと答えた人の中で、現在の住まいの家賃と希望していた当初の家賃の上限を聞き、家賃の妥協ラインを、「実際の家賃÷当初の予算」で算出したところ、全体で予算の1.1倍まで妥協していたことが分かりました。

予算設定がいくらだったかに

もよりますが、家賃の場合はそのほかの条件が希望に合えば予算を上乗せできるケースもあるようです。また、初期費用の妥協ラインは一回きりの支払いということもあり、予算の2倍まで妥協できるようです。

築年数は当初希望していた年数より10.2年古くても妥協しています。広さも全体で当初より7.1平方メートル狭い物件で妥協していました。

妥協した設備の最多は「オートロック」

最寄り駅までの徒歩分数は全体で当初より9.3分、通勤・通学時間は全体で当初より19分遠くても妥協していました。

5人に1人が「建物構造」「日当たり・風通しが良い」「階数」を妥



協し、その半数以上が「妥協しても問題なかった」と回答しています。

一方、住まいの設備の中で、最も妥協していたのは「オートロック」で、8割が「妥協しても問題なかった」と回答。しかし「防音設備」は「妥協して後悔している」が半数以上となっています。

「宅配ボックス」は、ネットショッピングの利用機会が増えた昨今で注目を浴びている設備ですが、妥協した人の77.8%が妥協しても問題なかったと回答しました。「洗面所独立」は、朝の身支度や帰宅時の手洗い等があると便利な設備ですが、妥協した人の66.7%が妥協しても問題なかったと回答しています。

ちょっと一服



所有者不明土地の利用円滑化の促進を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(改正法)」の土地・建物管理制度に係る民法の特例が4月1日施行されます。これにより、所有する敷地に越境した樹木の枝も、条件が備われば切り取りが可能になりました。法の適切な実施と促進を図るため、ガイドラインが公表されています。

春の商戦も大詰め、最後の商談に臨みます 新たな「指針」のもとに感染リスクに備える

もも新たな指針のもとに、手指の消毒や、マスク着用の徹底を図り、感染リスクに備えたいと思います。年明けからスタートした春の商戦も、大詰めに迎えています。しかしまだ学校、職場での新生活の新生活となる賃貸住宅を決めかねておられる方がたくさんいるため、しばらくは気を抜くことなく、お客様との商談に臨みたいと思います。オーナー様におかれましては、お電話等のご用意をお願いいたします。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。