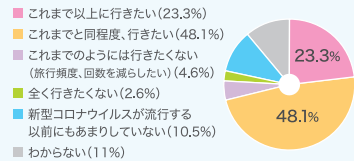


コロナ禍明けとオンシーズン同時到来か 入居者が気になる「防犯」設備で 効率的な空室対策を

何かと留守にしがちな年末年始は、空き巣被害も増加しがち。とりわけ今年はコロナ禍が落ち着き始めたことで、昨年末よりも多くの帰省・旅行が見込まれることから、留守中の防犯対策に一層の注意が呼びかけられています。

一方で、賃貸住宅のセキュリティ強化は、近年では王道の空室対策。年末年始の防犯、そして年明けからのオンシーズンを見据えて、防犯設備の強化はいかがでしょうか。

Q. 新型コロナウイルスが収束したら旅行に行きたいですか。



JTBF旅行実態調査「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向」(2021)



<https://www.jtbf.or.jp/research/covid-19-japanese-tourists-12/>

基本1: 共用部の出入口を固める!

警察庁の発表によれば、空き巣の侵入経路の大半は「無施錠のドア」と「ガラス破り」とのこと。つまり、各戸のドアや窓に近づかせないことの徹底が、物件の防犯力を手取り早く高めるためのコツということです。

まずは物件の顔とも言える共用部の出入口を固めましょう。しっかりと対策の施された玄関や共用廊下は、内見者の第一印象に良い影響を与えられる一方、良からぬことを企む不審者には強力な牽制となります。

【オートロック】

防犯対策としてはもちろん、空室対策の面からもぜひ検討したいのが「オートロック」です。SUUMOやHOME'Sなど、不動産ポータルサイトで部屋探しをする際の検索条件として圧倒的な人気を誇るため、導入すれば反響アップが見込めます。ネックは施工の規模と費用ですが、そのぶん物件の安心感やグレード感も高くなり、長期入居にも好影響。費料アップ効果も期待できます。

【防犯カメラ】

エントランスのない物件では、オートロックの導入は難しいものです。そこで検討したいのが「防犯カメラ」。容易に侵入できてしまう開放廊下でも、カメラで監視されるとあれば不審者も簡単には近づけませんし、カメラの存在そのものが内見者・入居者に安心感をもたらします。最近ではインターネット回線を利用する「ネットワークカメラ」で安価に導入することも可能に。また、ダミーのカメラを設置するだけでも、威嚇効果が期待できます。

【センサーライト】

夜間の防犯に活躍してくれるのが「センサーライト」です。近づくものに反応して明るくなるので存在や効果が分かりやすく、便利で入居者満足度の向上に効果的。ポータルサイトの検索項目には含まれないものの、アプローチや建物外周部などに設置すれば安心感も増すでしょう。設置コストもお手頃です。

共用部の対策のポイントは、とにかく不審者を近づかせず、建物内に入りにくい印象を与えること。その点では、警備会社と連携する「ホームセキュリティ」の導入も効果大。コストの問題を解決できれば、防犯・集客どちらの面でも力強い味方となってくれそうです。

基本2: 各戸の出入口を固める!

空き巣の侵入によって実際に被害を受けるのはそれぞれのお部屋である以上、各戸単位での玄関や窓に対する防犯対策は欠かせません。十分な対策の施されたお部屋であれば、内見時の印象も変わってくるものです。

【テレビモニター付きインターホン】

「テレビモニター付きインターホン」は、入居者が室内から外の様子や訪問者の顔を確認できるため、不審人物から自衛するための基本設備と言えます。入居者ニーズも高く、全国賃貸住宅新聞が実施した2021年「この設備がなければ決まらない」ランキングでは、単身者向け2位・ファミリー向け1位。セキュリティ重視で空室対策をするなら、まずは備えておきたい設備です。

【電子錠】

ICカードや暗証番号などで玄関ドアを解錠できる「電子錠」なら、防犯対策にも空室対策にも効果的です。ピッキングに強いことはもちろん、電子錠でドアを開けるという体験が内見者にとって新鮮であるほど、物件への好感度アップが期待できます。

また近年は、スマートフォンで鍵を操作できる「スマートロック」も多くの商品が登場しています。

いつでも鍵の開閉を確認でき、遠隔での施錠もできるほか、家族や友人に簡単に合鍵を渡せたり、誰が鍵を開けたかの履歴も残せたりと、豊富な機能で快適な鍵管理をサポートします。



【窓用スマートセンサー】

近年、お部屋のセキュリティを向上させる設備として注目を集めているのが「窓用スマートセンサー」です。センサーが窓の振動や開閉を感知すると、入居者のスマートフォンにすぐさま通知を飛ばしてくれます。中には、侵入を感知すると大音量



のアラームを鳴らす機能を持った、空き巣撃退に一役買ってこれそうなモデルも。配線工事のいない電池式なら簡単に設置できる点も魅力です。

そのほか定番の防犯設備としては、ピッキングなどのドア錠破りに備える「ディンプルキー」や「ダブルロック」、窓からの侵入を防ぐ「防犯フィルム」や「補助錠」など。これらは防犯効果がある一方で目立ちにくいいため、設置と同時に内見者へのアピールにも気を配りたいものです。

空き巣だけじゃない! 物件を犯罪から守るために

ひと口に防犯対策と言っても、残念ながら集合住宅で発生する犯罪は空き巣だけとは限りません。共用スペースにも状況によっては、個人情報を守るための「盗難防止機能の付いた郵便受け」や駐輪場の「自転車盗難防止フック」などの対策が必要となります。

とはいえ、この年の瀬に優先したいのは、集客力と安全確保、双方のバランスのとれた防犯対策。管理会社と相談しながら、ぜひ早めの対策をご検討ください。

アート不動産のメンテナンスサービス

~共用部 LED 化のすすめ~

①白熱蛍光器具生産終了で調達コスト増加

2014年に発表されたエネルギー基本計画において、高効率照明(LED照明・有機EL)に関して2020年迄に生産ラインで100%、2030年迄に設置台数で100%の普及を目指すことが発表されました。発表から7年が経過し、大手メーカーが相次ぎ生産終了時期を迎え、生産済みの白熱球・蛍光灯を全国で買い求める状況になっており、以前よりも調達コストが増加しており、商品によっては入手困難なものもあり、建物維持管理費も以前より高くなりつつあります。

②LED導入需要が今後さらに高まる事が予想されます

2030年までに設置台数100%を目指すため、2030年に近づくとLED導入工事の需要が高まり導入費用の高騰が懸念されますので、その前に検討していく必要があります。

③共有部の維持管理コスト削減、お部屋付・転居防止にも効果あり!??

LEDは虫が好む紫外線が少ないので性質上虫が集まりにくくなります。虫が苦手な新規入居者様へのアプローチや、夏場の虫に困り転居される方の転居防止にも繋がる可能性があります。

Buzz Area
共有部のLED切り替えで
✓ 利回り改善
✓ 節税
✓ バリウエアアップ

LED導入が0円
※初期費用は別途
※LED器具は別途

名額別 現地調査・無料
明度・色温度・調光機能提供・無料

タイミングを逃している不動産オーナー様へ
LED導入ラストチャンス

導入検討理由1 政府の方針により、相次ぐ大手メーカーのLED一本化

メーカー	生産終了	メーカー	生産終了
東芝ライテック	2017年3月	日清照明	2019年9月
NIESケイテック	2018年3月	東芝ライテック	2021年3月
日清照明	2019年9月	三菱電機	2021年3月
三菱電機	2019年9月	三菱電機	2021年3月
Panasonic	2019年9月	Panasonic	2019年9月

導入検討理由2 蛍光器具、ランプの生産終了で既に入手困難に...

メーカー	生産終了	メーカー	生産終了
東芝ライテック	2017年3月	日清照明	2019年9月
NIESケイテック	2018年3月	東芝ライテック	2021年3月
日清照明	2019年9月	三菱電機	2021年3月
三菱電機	2019年9月	三菱電機	2021年3月
Panasonic	2019年9月	Panasonic	2019年9月

ランプの入手困難が原因によりランプ交換の手数料が上昇傾向にあります。

