

## 「賃貸に求められるセキュリティ」とは？



昨今、賃貸住宅も多様化し個人のプライバシーを重視した賃貸住宅の需要が増えています。就職して3年目に入った私の娘が会社補助の効くエリア（渋谷駅）周辺に引越しをした、との相談を受け、普段はプライベートでも滅多に行かない渋谷駅周辺の物件案内に行ってきました。数日間物件をネットで絞り込み見学する物件は1件（1件しかなかった）。娘のこだわり条件は、「部屋タイプ1K、家賃11万円以内、渋谷駅まで徒歩15分圏内、オートロック付き、洋室、バストイレ別、6畳以上」でした。補助はあるとは言え、その家賃が毎月払えるのか？渋谷徒歩エリアでそんな物件があるのか？等、思いは複雑でしたが一応娘なので、その条件にプラス「2階以上」の条件を追加しました。数日後、娘から候補の物件が出た、と言うので朝一番で待ち合わせして部屋の見学へ行きました。渋谷駅から賑やかでお洒落な奥渋谷商店街を通り12～13分で部屋へ到着。外観・室内・設備も希望通り。家賃も共益費と合わせてピッタリ11万円、部屋は6.7畳、オートロック付き、防犯カメラ付、2人の希望条件が奇跡的に100%揃った物件に出会ってしまいました！見学後に申込みの連絡をする私に「まだ1件しか見てないけどいいの？」という小声を遮り、話をとんとん拍子に進め翌週には契約の運びとなりました。オシャレなカフェが立ち並ぶ商店街沿いの立地もそうですが、何よりもセキュリティ万全で安心して生活ができそうな所が決定の理由でした。最終決断は殆ど私の意見が優先になった感がありますが（笑）、娘も引越し後の住み心地はかなり快適らしいです。身内の部屋探しを経験するとやはりセキュリティ面が結構気になるもんだなど実感しました。最近では外部に対してだけでなくマンション内でも入居者同士がなるべく顔を合わさない部屋配置や、駐輪場などから目線が合わない工夫もされていたりしますが、結果、入居者の中には数年間住んでいても隣にどんな人が住んでいるのかさっぱり分からない、という人も今では珍しくない時代になってきました。（娘も引っ越して数か月経ちますが入居者と殆ど会った事がないと言っていました。）それはそれで親としては心配な要素ですが、この数年のコロナ渦の生活において、賃貸住宅は「一時的な住まい」という感覚から、「生活の本拠地（拠点）」としての意識が強まってきている事は日々の接客の中で感じていますが、入居者が求める賃貸住宅へのこだわり条件は年々高まりつつあります。入居者が求める主な条件は安全で安心して生活できる場であること、室内の設備・機能が整っていること、管理やサービスが充実し、かつプライバシーが保たれていることなどが挙げられます。その中で上位に挙げられる「安全」について、現在の賃貸住宅に付帯されるセキュリティ設備を挙げてみます。



### ① オートロック付エントランス

来訪者を確認してから施錠を解除できるため、許可のない部外者の共用玄関からの侵入を防ぐ事ができる。カメラ付きだと相手の容姿も確認できる為、より安心感を得られる効果がある。



オートロック

### ② 防犯カメラ・監視カメラ

建物敷地内に設置し、窃盗や空き巣など狙う犯罪者に向け犯罪抑止効果を目的としている。併せて、不良入居者や不法来訪者の侵入にも役立っている。



防犯カメラ

### ③ セコム・ALSOK提携セキュリティサービス

外出時や在宅時にセンサーが異常を感知したり、非常ボタンが押されたら即、警備会社へ通報が行き、警備員や警察、消防が駆けつけるサービス。警備会社の拠点が数多く点在しているので、数分で駆け付けられる点が最大のメリットであり、入居者には安心感がある。



24時間管理

#### ④ TVモニター付きインターフォン

エントランスなどに設置されたテレビカメラを通し、インターフォンと連動したモニターで訪問者を確認できるので防犯対策を強化できる。



#### ⑤ ピッキングに強い玄関キー

簡単にピッキングに合い難いディンプルキーや電子錠が主流となっている。また、入居者の入れ替ごとに鍵の交換を行うことにより入居者の不安を払拭できる。



上記が主流のセキュリティ設備となっています。当然すべての物件が条件を満たしている訳ではありませんが、賃貸検索サイトでこだわり条件として選択できるので募集上では有利になります。セキュリティ設備の中でも、防犯カメラの設置について年々取り付け効果を発揮しているのです。その相談事例をいくつか紹介します。

#### 相談事例 ① エントランス破壊行為

マンション・アパートにおける犯罪の 67.6%が侵入による窃盗・器物破損など敷地外から侵入されるケースです。(警察庁統計資料より) メインエントランス・サブエントランス等、敷地内への出入りが予想される場所へのカメラの設置は、不法侵入や不審者による壁の乗り越えなど作画的な犯罪に対して非常に抑止効果が期待できます。実際にエントランスガラスドアの破壊行為をカメラに収め、警察へ通報したケースがありました。

#### 相談事例 ② ゴミ置き場への無断粗大ごみ投棄

ゴミの不法投棄は、ゴミ置き場周辺の景観が著しく損なわれます。特にゴミ置き場が道路に面している場合、多くの物件で不法投棄の慢性化が問題に挙げられています。ゴミ置き場のマナーは退去の原因や入居の嫌厭にも繋がり、物件資産価値が低下する恐れが大いにあります。しかしカメラ設置で 24 時間の監視を行い、外部からの不法投棄や入居者のマナー違反行為が解消され、不法投棄のトラブルが殆どなくなりました。

#### 相談事例 ③ 駐車場内のいたずら行為

車上荒らしなどのトラブル、常習的な無断駐車により敷地内で事故発生率が高くなることが懸念されるなど、マンション内の中でも問題の多い駐車場ですが、これらの問題に対しても防犯カメラは効果を発揮し、かつてはあった車両のいたずら・傷つけ行為が解消されました。トラブル抑止効果もありますが、万が一事件事故が発生した場合もナンバープレートの確認やトラブル時の状況確認、原因追及を行うことが可能なので契約者にも安心いただけます。

既存物件にオートロックの後付けは膨大な費用が掛かり躊躇してしまいましたが、防犯カメラは簡単に取り付けができるため、リモートワークが増えた昨今では管理物件への取付依頼が増えています。また現在は機械の買取りだけでなく、メンテナンスも含まれたレンタルの選択肢もあり、毎月の費用として計上できることもメリットの一つです。個人のプライバシーが重要視される昨今、裏返しに犯罪の複雑化も深刻な問題です。変えられる設備は改善できるものの、変えられない条件をカバーするものとして賃貸のセキュリティ設備は注目されています。今回は娘の引越しという事もあり部屋探しをする側の気持ちを体感する事ができ、かつ物件を所有する渋谷の不動産会社の対応なども知る事ができて良い経験となりました。

その後、娘から新居への招待はまだありませんが・・・。



専務取締役 崎間 志麻子