

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施策「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ものです。

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、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まり、ガラス破り、合鍵、ドア施錠破り、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応策は、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、下見案内時のセーリング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。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

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

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、どのようにして

家賃が決まるかですが、世の多くの商品が必要と供給の関係で決まる通り、家賃も同じように地域の「相場」をベースに、人氣・稀少性等のプラス・アルファが加味されて決定します。

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



入居者募集の一手法として臨機応変に活用すれば、それなりの効果が得られます。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。

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。

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。マスク着用の見直しにとどまらない、国土交通省から「不動産における新型コロナウイルス感染症予防対策ガイドライン」が改訂されました。私ども

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、急な連絡に備えて、携帯電話等のご用意をお願いいたします。

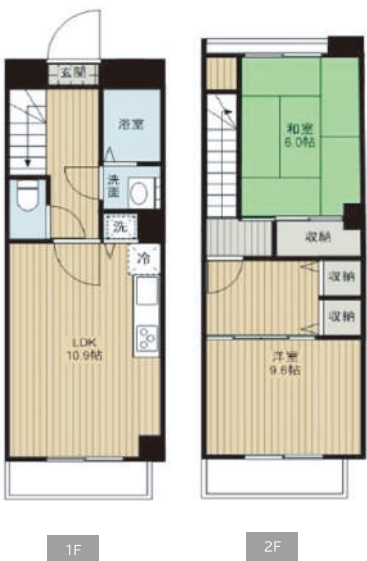


投資用区分マンション

価格	1,180万円
最寄り駅	JR川越線「指扇」駅 徒歩・4分
所在地	埼玉県さいたま市西区大字宝来1517番1
完成年月	1990(平成2年)年6月 築
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建3.4階部分
専有面積	64.66㎡(登記簿) 8.54㎡(バルコニー)
土地権利	所有権
用途地域	第一種住居地域
管理会社	株式会社小泉ホーム 「区分所有者と上記にて管理委託契約を締結いたします。」
管理費	8,400円/月
修繕積立金	1,930円/月
専用庭使用料	なし
現況	賃貸中
引き渡し日	相談
ペット	可
備考	都市ガス・公営水道・公共下水

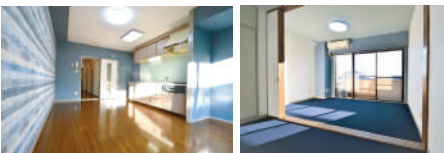
○総戸数20戸
○敷地内駐車場空
○駐輪場:有
○売主の契約不適合責任免責
○ご成約時には所定の仲介手数料が発生します。

- ◆JR川越線「指扇」駅北口より徒歩4分！
◇3階南西向き、日当たり良好です！
- ◆ペット飼育・楽器使用可(別途規約有)
◇希少！！メゾネットタイプです
- ◆オーナーチェンジ



いづみハイツ指扇
302号室

- ・月額賃料 80,000円
- ・年間賃料 960,000円
- ・利回り 8.13%



LIFE INFORMATION

- ・ライフ指扇店…約180m
- ・ファミリーマート指扇駅北口…約290m
- ・マツモトキヨシ指扇店…約180m・指扇駅前郵便局…約510m

※現況が異なる場合は現況優先させていただきます。

※利回りは(満室時年間賃料÷物件価格)の単純利回りです。年間経費は考慮されていません。また満室時年間賃料は、あくまでも現況または予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

EST INC 株式会社エストハウジング

埼玉県知事免許(6)第17284号
〒333-0801 川口市東川口3-1-4

TEL 048-290-3100
FAX 048-290-3101
MAIL est@est-21.com

定休日:第1・3火曜日、毎週水曜日

取引態様:専任媒介