Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒 013-0064 秋田県横手市赤坂字館/下 80-1 ベッチモントyokote 3 階 TEL.0182-32-6263 (州 ●発行責任者/熊谷邦夫 ●編集責任者/澤正人 URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com ●発行年月日/令和6年12月

12 2024

Vol. 212

# 賃貸物件の防犯に重要な防犯カメラの設置



#### 防犯に取り組む意味

オーナーさんが防犯に取り組むことで得られる メリットは、犯罪防止効果だけではありません。 例えば、物件の資産価値が向上したり、入居 者からのクレーム防止に役立ったりする効果も 期待できます。

防犯設備が整っている賃貸物件は、そうでない物件と比較すると、一般的には**家賃設定を高くできる傾向**にあります。くわえて防犯設備があれば、事件が起きて事故物件となり、空室リスクが高まったり風評被害を受けたりするリスクを事前に抑える効果も期待できます。

## 賃貸物件で設置したい「防犯カメラ」

防犯設備を充実させる際に、まず検討しておきたいのが防犯カメラです。マンションやアパートなどに防犯カメラを設置し、一目でわかるようにしておくだけで、犯罪に対する抑止力となります。また万が一犯罪・事件・事故・トラブルが発生しても、防犯カメラで記録された映像は証拠として役立つため、入居者が「安心して暮らせる」と思えるでしょう。

## 賃貸物件であわせて検討したい防犯設備

防犯カメラとあわせて、複数の防犯設備や 取り組みの導入を検討するのも良いでしょう。 またゴミ捨て場やポスト周辺、周囲の植え込 みなどをきれいに整えておくだけでも、管理が 行き届いている物件とわかるようになり、防犯 効果が期待できるでしょう。

#### 防犯に取り組むときの注意点

防犯機器を設置した際にトラブルが生じないよう、いくつかの注意点を押さえておく必要があります。

#### ①入居者の同意を得る

防犯のためであっても、設備を導入する際は、 入居者へ説明して同意を得る必要があります。 あらかじめ入居者へ説明し、同意を得ることで トラブルに発展しないようにすることが大切です。

#### ②情報の周知を徹底する

設備を導入することが決まったら、設置場所・ 台数・目的などを周知することも大切です。ご案 内や問い合わせ先を記載した書類を配布してお きましょう。

## ③プライバシー配慮を心がける

映像が記録として残るため、設置の角度をチェックし、問題ないか確認しておきましょう。

## 4スペックを確認する

設置する防犯カメラのスペック(画素数)を確認しておくことも重要です。

映像記録が残っても、画像が粗く人物の特定や物・行動の確認ができない場合、証拠として役に立たない可能性があります。導入の際は、最低でも200万~500万画素程度のスペックを備えたカメラを選ぶようにしましょう。



# 「不動産情報ライブラリー」の概要と活用 -不動産賃貸業で役立つポイント-



#### 「不動産情報ライブラリー」の概要

「不動産情報ライブラリー」とは、国土交通省 管轄の不動産取引に関する情報を閲覧でき るWEBサイトです。不動産の取引価格や地 価公示、周辺施設情報や都市計画やハザー ドマップなどの防災情報が閲覧できます。



#### 「不動産情報ライブラリー」の目的や特徴

「不動産情報ライブラリー」の目的は、情報一 元化によるコスト低減と効率性の担保です。 複数の媒体から情報収集する非効率的な状 況の解消と円滑な不動産取引の促進が期待 されています。

## <「不動産情報ライブラリー」の特徴>

- ・エリアの相場を確認しやすい
- ・地図内に複数の情報を一括表示できる
- ・パソコンやスマートフォンから手軽に閲覧できる
- ・賃貸経営に役立つ情報が得られる(物件購 入や建築の参考、既存物件の家賃設定など)

#### 「不動産情報ライブラリー」の掲載内容

「不動産情報ライブラリー」の掲載内容は、 大きく2つです。

①土地や中古住宅などの不動産価格情

報:地価公示·都道府県地価調查·不動産 取引価格:成約価格

②地域や周辺施設に関する情報:公共施 設・防災・都市計画・学区・地形・人口など

#### 「不動産情報ライブラリー」の活用法

#### ①賃貸経営における市場ニーズの調査

国勢調査に基づく「人口分布情報」「最寄り駅 の1日の乗降数 |「エリア内に住む世帯の年齢 層 は賃貸経営者のほか不動産投資家にも有 用な情報です。また、物件対象エリアの人口動 向として2050年までの「将来推計人口」は、賃 貸経営者にとって賃貸層に向けた間取りや広さ などのニーズ検討に役立ちます。

#### ②物件価格の調査や比較

取引価格情報と成約価格情報が町字単位で 年別に一覧表示され、中古マンションや戸建て 住宅において、物件の適正価格を判断できます。 また、物件査定に必要な過去事例を確認でき、 検討物件の価格と周辺相場との比較に役立つ でしょう。

#### ③周辺施設や環境の確認

周辺施設情報を選択すると、地図上に近隣の 医療施設や保育園・幼稚園の情報、公園やバ ス停留所、学区、スーパーやコンビニ、商業施設 などが同時に表示されます。物件を決める際に、 周辺環境の確認ができるツールは購入見込み顧 客のサポートとして役立つでしょう。

## ④災害リスクや防災情報を兼ねたハザードマッ プとして活用

防災情報は、物件周辺で想定される洪水、土 砂災害、津波、高潮などの災害リスクを知るうえ で重要です。「不動産情報ライブラリー」は、不動 産取引において災害リスクを重視する顧客に対 し、リスクを踏まえた物件の紹介が可能です。

# 好評につき第2弾!

安定経営を考えている方を応援!

賃貸住宅修繕共活

オーナー限定 WEBセミナー

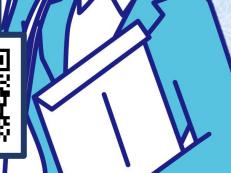
2024

12.19(木)

11:00-11:40







対象

賃貸オーナー および賃貸住宅修繕共済代理店担当者

会場

オンライン開催(ZOOM)

※参加確定後、メールにて参加URLをお知らせ

## 説明内容 ※予定

- ●「賃貸住宅修繕共済」とは
- ●共済掛金の全額経費化について
- ●メリットと留意点まとめ
- ●相続・事業承継との関係

## 組織概要

組織名称 全国賃貸住宅修繕共済協同組合

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3 丸の内トラストタワー本館

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

根拠法中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一 (全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長)



# 賃貸住宅修繕共済とは?

2021年に国土交通大臣より認可取得した、 賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入 制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。 契約者は掛金全額を経費計上できるため、 修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。 また、相続や事業承継にも対応しているため、 世代を超えたご活用も可能です。

2021年3月 大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置

月 東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答

10月 国土交通大臣より制度認可取得

「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立 (東京都中央区)

2022年4月 販売開始

11月

事務所移転 (東京都千代田区)

2023年10月 国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得

9月 販売代理店 487社・保有契約高 50億円突破



オーナー旅行へ行ってきました! ご参加くださったオーナー様ありがとうございました。











朝日綜合ではオーナー様に楽しんで頂けるイベントをご用意しております! ぜひご入会ください!





1/1711/11/11/11 朝日綜合株式会社

TEL.0182-32-6263 https://asahisogo.com 秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



■横手エリア/横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア/本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア/大曲店 TEL.0187-62-5677

■能代エリア/能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋 田 エ リ ア/秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL018-896-1511

■多賀城エリア/朝日リ・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808