週刊
全国賃貸住宅新聞

2017年 5・8 No. 1271
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎取材班グループ
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島2-3-18
中之島フェスティバルタワー16F
TEL 06(6220)0075　http://zenchin.com
発行人　河内　鈴　年間購読料17,000円

宅配ボックスに不正配送忍び寄る

メーカーも警戒強める

再配達問題から集合住宅への普及が加速している宅配ボックスが、不正購入した物品の受け取り場所として利用される危険性が高まっている。4月28日、神奈川県警察本部で行われた「空き部屋対策推進連絡会」で議題に上がった。

賃貸物件の空室を悪用した犯罪が全国で相次いでいる。神奈川県警では検挙数が増加していることから、2回目の連絡会を開催。公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会や公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、NPO法人日本地主家主協会などの不動産業界団体に加え、神奈川県内の住宅供給公社や、独立行政法人都市再生機構などから40人ほどが参加した。

問題になっているのは、空室の鍵管理システムを利用した犯罪。手口は不正に入手したクレジットカード情報を使い、転売を目的にインターネットで注文した商品を賃貸住宅で受け取るというもの。現地に保管されている鍵を使い室内に入り、住人になりすます。

連絡会では、神奈川県警が空き家利用の犯罪実態について報告。検挙数は2015年が20件12人、16年が44件31人、17年1～3月末が13件6人だ。すべて賃貸住宅の空室で、被疑者の9割は中国人だった。

連絡会には宅配会社やインターネット通販会社、ネット銀行も出席し、被害状況や防止策について報告した。意見交換では、宅配会社の労働環境の改善を図るために再配達を削減する宅配ボックスの普及が推進される中、空室と同じように不正購入品の受け取りに悪用させる危険性があると意見が出た。すでに県警では目を光らせ、宅配ボックスメーカーとの情報交換をしている。居住スペースにはない宅配ボックスは住居侵入で検挙することが難しく、防犯カメラの設置を推奨している。

以前から、ダイヤル式で暗証番号を設定して荷物を預けるタイプの宅配ボックスでは、荷物が盗まれたり、悪用されたりするなどのトラブルが、問題視されていた。特に賃貸住宅に導入されているものは比較的安価なため、セキュリティ機能が低く、狙われやすい。コンピューターで制御され荷物の取り出し専用のIDやICを入居者に発行するタイプの宅配ボックスでは被害が少ないようだ。宅配ボックスメーカー大手フルタイムシステム（東京都千代田区）の原周平副社長は「今後、宅配ボックスの導入を検討する家主や管理会社は、コストだけでなく、セキュリティ性も考える必要がある」と語った。

賃貸住宅が犯罪の温床にならないよう対策が必要だ。

▲宅配ボックスのイメージ写真

◀4月28日の空き部屋対策推進連絡会

キーボックスをアプリで解錠

また連絡会では、空室への侵入を防ぐ方法を共有した。神奈川県警は郵便受けにはめ込み、空室であることを周知し、宅配不在票を投函させないようにステッカーの活用を促した。

また宅都ホールディングス（大阪市）グループのスマサポ（同）では、現地で鍵を保管するキーボックスにアプリで解錠するシステムを搭載した開発中の商品を紹介した。スマートフォンにダウンロードしたアプリで指定日時のみ解錠できるようになる。管理画面ではいつだれが解錠したか記録が残る仕組みだ。同じアプリでエントランスのオートロックドアの開閉操作もできる。IHIグループのIHI運搬機械（東京都中央区）と共同開発を進めている。7月から宅都グループの管理物件で実証実験を行い、今秋販売予定。

ターミナル（東京都港区）は、配送先に指定された住所が空室か確認できるシステムの仕組みを紹介した。インターネット通販会社では不正な商品購入を阻止する対策をとっている。配送先の住所が空室か瞬時に判明すれば、不正購入を防ぐことができるという。

風力発電企業が破産

大口債権者が申し立て

太陽光発電や風力発電を土地付きでパッケージ販売する事業を手掛けていたライズデザインファクトリー（東京都豊島区）が4月19日、破産手続きの開始決定を受けた。大口債権者であるA社が破産申し立てを行ったことにより、東京地方裁判所で決定した。

破産管財人の守屋法律事務所（東京都港区）守屋宏一弁護士は「債権額は3億5000万円に上り、今後の調査によりまだ増える可能性がある」と話す。

1500万円を支払ったが発電事業を始められなかった作野裕樹オーナーが、ブログにより会員を募る形で詐欺被害者の会を4月1日に立ち上げたばかりだった。発注し入金してから約3カ月で風力発電設備が完成し、稼働を始める予定だったが、工事の手配や発電機などの手配が遅れているなど、あらゆる言い訳で先延ばしされ、返金を求めても応じないという内容だった。

詐欺被害者の会のメンバーの一人で2000万円を入金した大沼勇治さんは「破産管財人にはきっちりと金の流れを明らかにしてもらわなければ納得がいかない。記者会見を開き被害者に頭を下げて謝ってほしい」と述べた。

（7面に関連記事）

9期連続増収増益

「市場シェア20%達成に向け進む」

大東建託

大東建託（東京都港区）は4月28日、2017年3月期の決算説明会を開催し、9期連続の増収増益となったことを明らかにした。営業利益・経常利益ともに当初予想よりも上方修正した。売上高は前期比6・1%増の1兆4971億円。営業利益は同19%増加し1201億円、経常利益は18%増の1245億円。

好業績に貢献したのは、不動産事業だ。サブリースなどを中心とした不動産セグメントは6・4%増の8246億円。賃貸住宅の管理戸数は1年で5万5000戸増え97万8000戸となり、管理家賃の総額も月平均で40億円増えた。前年同期比入居率は97・9%と前期比0・3%のプラスだ。熊切直美社長は「一部新聞などで、供給過多で空室が問題化しているとの報道があるが、当社の入居率は過去最高の水準にある」とコメントした。

◀決算説明会で質問に答える熊切社長

課題は、建築営業だ。受注高は5・4%減の6552億円。上半期までは前年同期比10%増だったが、下期からは新規顧客の開拓強化の軌道修正をしたことで受注が伸びず苦戦した。

特に、北海道・東北での受注が二ケタ減となった。結果、リピート率63・4に対し、新規顧客36・6%と、16年3月期よりも新規顧客の割合が減った。

「将来的には、新規の割合を5割まで引き上げたい。そのために、午前中には新規への訪問を徹底するなど、改めて社内の体制を確立していく」（熊切社長）。建設営業

価格高騰で表面利回り

健美家

不動産投資と収益物件の情報サイト『健美家』を運営する健美家（東京都港区）は4月に新規登録された全国の収益物件のデータを発表。販売価格が高騰し、区分マンションでは調査開始の2004年以来初めて表面利回りが6%台に低下した。

区分マンション、一棟アパート、一棟マンションの3種別に分け、物件数、価格、表面利回りを集計している。

区分マンションの価格

主な内容

特集
生活弱者の入居促進 障がい者編…6面
風力発電会社破産 元社員の証言…7面
サ高住、21万戸超え参入相次ぐ…32面

ニュース
積水ハウス
管理システムにブロックチェーン技術…2面
マイナビ
人気就職ランキングを公表…3面
ユーミーらいふグループ
造り付け家具で家賃増額…4面
イナバクリエイト
都心部の「隠れ家」ニーズに応える…5面

連載
賃貸仲介　賃貸経営 新時代の幕開け…6面