



賃貸経営

空室対策「センサーライト」

お手軽・低コスト防犯設備で安心感アップ

高まるセキュリティ対策の重要性

近年、闇バイトによる強盗や特殊詐欺、外国人犯罪などの報道を受け、人々の防犯意識が高まりを見せています。それに伴い、賃貸住宅においてもセキュリティ対策はますます重要に。オートロックや防犯カメラなどの防犯設備も以前より存在感を増しています。

そんな防犯設備の中でも、「センサーライト」は低コストですぐに設置できるお手軽設備のひとつ。高価な防犯設備の代替案やテナントリテンションの一環として、あるいはイタズラ行為・ごみ漁りなどへの防衛策として検討する価値は十分にあるでしょう。

入居者に身近で頼れる防犯設備

センサーライトの防犯効果はなかなか侮れません。侵入犯罪の統計調査によれば、センサーライトの存在は侵入者が犯行を諦める要素のひとつにも挙げられています。(警察庁：住まいる防犯110番「侵入者プロファイル」)

また、イタンジ株式会社が実施した「防犯に関する意識調査」では、過去に自分自身や周囲の人が空き巣・強盗を経験した入居者に対して、実際に行なった防犯対策について質問。すると、「鍵を変えた」以外の対策として「人感センサーをつけた」が最多の回答となり、補助錠や防犯カメラを上回る結果となりました。

防犯について関心が高いはずの入居者層が、現実的な防犯設備として人感センサーを選んでいる点は、セキュリティ面での空室対策を検討するうえで無視できない傾向と言えるでしょう。

高まるセキュリティ対策の重要性

そんなセンサーライトですが、安価で数を揃えやすい分、設置場所はしっかりと検討しなければなりません。防犯効果を上げるには、侵入経路となりやすい箇所や、人目につきにくい箇所を押さえる必要がありますし、眩しさを入居者や近隣住民からクレームが入らないよう、設置場所の周囲にも気を遣う必要があるからです。

設置を検討する際は、実際に夜間の物件の様子を見て歩いたうえで実施できるといいでしょう。センサーライトの基本的な設置箇所は表のとおりです。



設置箇所	設置効果
1階ベランダ側	空き巣などの侵入経路の多くは「窓」となるため、ベランダ近辺は防犯上欠かせないポイント
外階段近辺	階段下・階段周りが暗い場合は、足元を照らす照明を兼ねて設置するのも手。転倒防止にも効果的
駐車場・駐輪場	夜間の転倒事故防止や、バイク・自転車の盗難対策に効果的
ゴミ置き場	不法投棄やごみ漁りの牽制にも

法律

初めての居住用不動産贈与に備える

夫婦間の贈与税と控除の基礎知識

夫婦間で居住用不動産を贈与する際、真っ先に頭をよぎるのは贈与税です。贈与税の扱いは複雑で、不安に感じられる方も多いでしょう。

結婚して20年以上の夫婦に贈与税の優遇措置

贈与税には、居住用の不動産やその購入資金を配偶者に贈与する場合の「配偶者控除」という優遇制度があります。この制度は「おしどり贈与」とも呼ばれ、婚姻期間が20年以上の夫婦に適用されます。

配偶者控除の適用条件

適用を受けるための条件は次の5つです。

- ・ 民法上の婚姻をして20年を経過した後の贈与であること
- ・ 居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること
- ・ その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住していて、その後も引き続き住むこと
- ・ 以前にこの制度の適用を受けていないこと
- ・ 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと

配偶者控除を利用する際の注意点

この制度で気を付ける点は、次の通りです。

- ・ 土地建物の評価は、相続税法の評価(路線価など)にて行うこと
- ・ 配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること
- ・ 贈与税の申告を忘れないこと
- ・ 贈与の手続きについて、法律通り(契約書・登記など)に行うこと
- ・ 一連の手続きに事務コスト及び税金(登記・申告)が発生すること

結婚から20年以上経過したタイミングで、配偶者への感謝の気持ちを込めて自宅を贈与する方もいるようです。この制度をうまく活用しましょう。

具体的な手続きについては、事前に税理士や税務署に確認することをお勧めします。



健康

認知症予防につながる

娯楽と食生活

認知症予防につながる娯楽

計算・読み書き等、脳トレーニングにつながる知的活動は認知症予防に役立つと言われています。将棋・囲碁・チェス・麻雀・トランプ等は、脳機能を刺激できる娯楽であり、体力に自信がない高齢者の方でも手軽にできるため、おすすめです。また、二人以上で楽しめるため、「コミュニケーションの良い機会にもなります。その他、ジグソーパズル・クロスワードパズル・クイズ・なぞなぞ等も、認知症の予防につながります。

これらの娯楽は、スマートフォンのアプリ等でも楽しむことができます。なお、スマートフォンやアプリを操作する・関連情報をインターネットで検索することは、記憶・注意力・言語能力・論理力・反応速度・手の運動能力・視覚機能等を鍛えることにつながり、脳機能を刺激することもできます。ただし、スマートフォンの使い過ぎは脳疲労・眼精疲労等を引き起こす可能性があるため、注意が必要です。

認知症予防につながる食生活

脳機能・認知機能には、食生活・栄養状態が関係していると言われています。また、生活習慣病が認知症のリスクとも関係しているという点でも食生活は大切です。認知症・生活習慣病を予防し健康を保つため、DHA・ドコサヘキサエン酸・EPA・エイコサペンタエン酸・ビタミン類・食物繊維等の健康維持に役立つ栄養を摂り、規則正しくバランスの整った食生活を心がけるようにしましょう。なお、カロリー・塩分の過剰摂取には注意が必要ですが、高齢者は低栄養に陥りやすいため過度な食事制限をしないようにしてください。適切に食生活を見直せるよう、まずは医療機関に相談することをおすすめします。

健康に役立つ娯楽・食生活であっても、義務的に取り組む・無理に取り組ませる等してストレスが生じると、悪影響が出る可能性があります。ご本人が楽しみながら取り組めるものを取り入れてください。

