

押さえてるべき8つの重要なポイント

「不労所得」と誤解されがちな不動産投資ですが、賃貸物件の価値を保ち、入居者に快適な環境を提供するには、定期的な巡回が欠かせません。この記事では、賃貸物件の巡回時に確認すべき重要なチェック箇所と、巡回時に持参したいアイテムについてご紹介します。

みらいだより

Mirai Owner's Style
株式会社みらいオーナーズスタイルバックナンバーは
こちらから！

1. エントランス・掲示板

自動ドアの動作や掲示物の更新状況を確認。物件の「顔」として常に清潔感を保ちましょう。

2. 駐車場・集合ポスト・宅配ボックス

空室のチラシは回収し、宅配ボックスの放置荷物や施錠状況を点検。放置物はトラブルのもとになるので要注意。

3. 共用廊下・階段

クモの巣、水垢、放置物の有無をチェック。安全確保と清潔感の維持に努めましょう。

4. 消防設備

消火器や火災報知器の点検を目視で行い、不具合があれば専門業者に依頼を。

5. 植栽・樹木

敷地内の樹木が隣地や道路に越境していないか確認。必要に応じて剪定を行いましょう。

6. 「ゴミ」置き場

清掃状況と「ゴミ」の出し方を確認。カラースリッケネットの設置など、清潔感と防衛策も重要です。

7. 自転車置き場

放置自転車や故障車両は撤去を検討。入居者に注意喚起し、不要な自転車は整理しましょう。

8. 避難経路

非常扉周辺の障害物を確認。災害時に安全な避難ができるよう配慮が必要です。

巡回に必要な持ち物

- ・軍手
- ・脚立
- ・ほうき、ちりとり
- ・ゴミ袋
- ・雑巾
- ・洗剤
- ・スマートフォン（撮影・報告用）
- ・ガムテープ（またはマスキングテープ）
- ・チェックシート

チェックシートを活用して現地の状況を記録し、管理会社と情報を共有することで、効率的な運営と資産価値の維持が可能になります。

街ぐるみで高める賃貸物件の防犯力
オーナーが押さえる3つのポイント

① **共用部の照度を底上げする**
不安要因の最多は「街灯が少ない」という声でした。同調査でも暗かりへの恐怖が突出しています。エントランスや駐輪場にLED照明を追加し、日没後も自動点灯するタイマーを設定すれば、犯罪抑止と物件の印象アップを同時に実現できます。このギヤップを埋めるため、賃貸オーナーができる三つの対策を整理しました。

② **センサー・ライト・防犯カメラの導入**

実際に使われている防犯グッズの1位はセンサー・ライト、2位は防犯カメラでした。最近はWi-Fi対応モデルも低価格化が進み、遠隔で映像を確認できるため、オーナー自身の管理負担も軽減。設置時は「共用部監視」の表示を忘れずに。

③ **地域・オンラインの「二重見守り」**

物理的な施錠やパトロールに加え、デジタル空間でも注意が必要です。入居者掲示板に「フィッシング注意喚起」を掲示し、共用Wi-Fiに最新ファームウェアを適用するなど、サイバー面の備えも物件価値につながります。また、地域とのつながりも防犯力を高めます。町内会や自治体と協力して夜間パトロールを行ったり、防犯意識を共有する掲示物を設置したりすることで、入居者にも「守られている」という安心感が生まれます。防犯対策は「コスト」ではなく「投資」と考えるべき時代です。安全安心の印象が強い物件は入居者の定着率を高め、結果として物件価値の維持・向上につながります。日常の小さな改善から、「見える安心」を積み重ねることが、これから賃貸経営における防犯の第一歩といえるでしょう。

紙面限定記事