



バックナンバーは
こちらから！

賃貸経営

賃貸物件の巡回で

押さえるべき8つの重要ポイント

「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。

- 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. 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。
- 6. 「ゴミ」置き場**
清掃状況とゴミの出し方を確認。カラス除けネットの設置など、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
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。



財務

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

「自分の物件は安全」と思っている、入居者の安心は「街ぐるみ」で築く時代です。ナビットが全国の主婦1000人に行った調査では、防犯意識を「持っている」「どちらかというと持っている」と答えた人が計79%に達しましたが、「治安に不安は感じない」人も51.8%存在し、楽観と警戒が同居しています。このギャップを埋めるため、賃貸オーナーができる3つの対策を整理しました。

- ① 共用部の照度を底上げる**
不安要因の最多は「街灯が少ない」という声でした。同調査でも暗が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。
- 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。最近では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、これからの賃貸経営における防犯の第一歩といえるでしょう。



地域

紙面限定記事