

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 若葉の候 ますますご
ご壮健のこととお喜び申し
上げます。

大型連休であるゴールデン
ウィークが終わりまじした
が、いかがお過ごしでしょ
うか。気がつけばもう5
月。肩の力や緊張感が少し
ずつ抜けダラダラとした気
持ちが出てきてしまった
り、5月病という言葉を目
にする時期となります。そ
んな気持ちの落ち込みを予
防してくれるのがセロトニ
ンです。基本的にタンパク
質、ビタミンB6、炭水化
物を取ることで、セロトニ
ンの分泌を増やすことが可
能です。また、ほんの少し

身体を動かすことも効果的
です。

ぜひ、5月のこのタイミ
ングに今一度、積極的に栄
養バランスの整った食事を
心がけ、運動習慣を見直さ
れるのはいかがでしょうかでし
ょうか。風薫る季節の時間は貴
重なものです。下半期に向
けて、良いスタートをきれ
るよう体調を整えつつ、気
持ちを引き締めるそんな時
間を過ごしてまいりますし
ょう。

末筆ながら、皆様方のま
ますのご繁栄とご健勝を
心よりお祈り申し上げます。
謹白



TOPICS
02
高齢オーナー様の
不安を払拭
家族信託

オーナー様が高齢になり、そ
の子世代が賃貸経営の実務を
行っていることがよくありま
す。ここでは、オーナー様をお
父様、実務を任されているのが
息子さん、といったケースを例
にあげます。

お父様と息子さんの間にしっ
かりとした意思疎通があるうち
は良いのですが、お父様が認知
症になったりお亡くなりにな
りすると、問題が発生します。
認知症になった場合は、売却や
大規模修繕だけでなく賃貸借・
更新契約すら出来なくなりま
す。また、お亡くなりになった
場合は、息子さんが相続するこ
とは限りません。賃貸経営が行き
詰まる可能性があります。

平成18年に信託法が改正さ
れ、徐々にですが民事信託制度
が浸透してきました。なかでも
家族信託は、その使い勝手の良
さで注目されています。先述の
ケースでいえば、お父様が元氣
なうちに、お父様を委託者と受
益者、息子さんを受託者とする
信託契約を締結（公正証書で締
結することをお勧めします）。こ
次は、信託登記を行います。こ



れで息子さんは賃貸経営に関す
る契約当事者となることができ
ます。家賃等の収益は変わらず
受益者であるお父様へ。また、
お父様が亡くなった場合の信託
財産の行末も指定することがで
きるのです。例えば家賃等の受け
取りはお母様に、お母様が亡く
なった場合は息子さんが相続す
る、といったことも可能になり
ます。

家族信託はまさに賃貸経営向
きの制度。家族間で話し合う機
会をつくり、検討してみたい
かがでしょうか。

大家の知らぬ間に空室が犯罪の温床に!? 「物流2024年問題」を悪用した犯罪と 再発防止のためのヒント

オーナーや管理会社が全く知らない間に、物件

の空室で犯罪行為が行われていることがあります。スキミングやフィッシング詐欺などで得たクレジットカード情報を不正利用し、通信販売を利用して物品を購入、荷物の受け取り場所を空室に設定するのです。配達時間を指定し、室内に侵入して待機。入居者を装って荷物を受け取るというやり方です。

そもそもなぜ、このような事件が起こるのか、事件の「カギ」は空室の「鍵」管理の方法にあります。



業界特有の事情が 悪用されることも

空室は多くの場合、「現地キーボックス」が設置されます。以前は管理会社や、物件最寄りの不動産会社などに預かってもらうこともありましたが、管理や貸し出しの手間もあり、最近ではほとんど見なくなりました。内見の手間を考えると、現地キーボックスは物件の斡旋をする仲介業者から見るとスムーズです。もし案内のルートから外れたところに鍵があるとすれば、「案内しにくい物件」となり、仲介業者から嫌われ、成約を見込めなくなってしまうのです。

あつてはならないことですが、このような業界特有の事情を知っている人が犯罪者に情報を流せば、事件は容易に成立してしまいます。

物件の空き確認を通じて空室情報を知り、内見を装ってキーボックスの開錠番号を入手し、空室を不正利用することができてしまうのです。

特定の暗証番号は さらに狙われやすい

また、管理会社によっては、仲介業者や修繕業者の利便性のため、全ての空室をいくつかの共通の番号に設定していることもあります。例えば、A管理会社のキーボックスは「1234」または「5678」など、どちらかのパターンで解除できることがわかっていれば、空室の特定さえすれば、なんなく開錠できてしまいます。

「置き配」が標準化されれば さらにリスクが増大

さらに近い最近、業界大手の宅配業者が「置き配」を標準化し始めました。これを悪用すれば、今までよりもさらに、接点なくして物品を受け取ることが可能になります。

このような通信販売だけでなく、海外からの麻薬の受け取りのために空室が利用された例もあります。オーナーも管理会社も、警察から連絡が入り初めて

事件を認識することが想定されません。

不正利用を未然に防ぐ方法

これらを完全に防ぐことは難しいですが、いくつかの防止策が考えられます。

- 防犯カメラ
- 侵入の抑止
- 証拠を押さえる
- オートロック
- 侵入の抑止
- スマートロック
- 「いつ」「誰が」内見したのかログを管理

このような設備を設置することにより、利用される可能性は格段に減るはずですが、これらが無いと二度三度と同じ物件が狙われ、犯人の特定も難しくなることが考えられます。

物流に関しては、今後さらに効率化され、利用者は便利に感じることもあるでしょう。一方、空室物件が増えるほど、犯罪の温床となる可能性があることをオーナーと管理会社とともに認識しておくべきでしょう。

