

防犯設備が賃貸住宅の必須条件に!入居者人気と家賃アップの秘密

近年、住宅への強盗事件や侵入被害のニュースが多発し、入居者の防犯意識が高まっています。管理会社やオーナーにとって、防犯対策を施した物件を提供することは、安心・安全な暮らしを実現するだけでなく、空室対策や家賃アップの大きな武器となっています。今回は、防犯設備の人気ランキングや、入居者が重視するポイント、実際に家賃アップが可能な理由について詳しく解説します。

1.防犯意識の高まりと入居者ニーズの変化

近年、住宅街での強盗事件や空き巣被害が相次いで報道され、多くの人が自宅の防犯に対してこれまで以上に敏感になっています。特に都市部を中心に、昼夜問わず不審者の侵入や、宅配業者を装った犯罪が増えていることも、入居者の不安を煽る要因となっています。こうした背景を受けて、不動産情報サービスを提供するアットホームが実施した「住まい探しと防犯意識の実態調査」では、19歳から80歳の一人暮らしの入居者477名に対し、防犯意識についてアンケートを行いました。その結果、「ここ2年で防犯意識が高まった」と答えた人が約49.5%と、ほぼ半数にのぼっています。防犯意識が高まった主な理由として挙げられたのが、**物騒な事件の増加、コロナ禍による在宅時間の増加**という二つのポイントです。

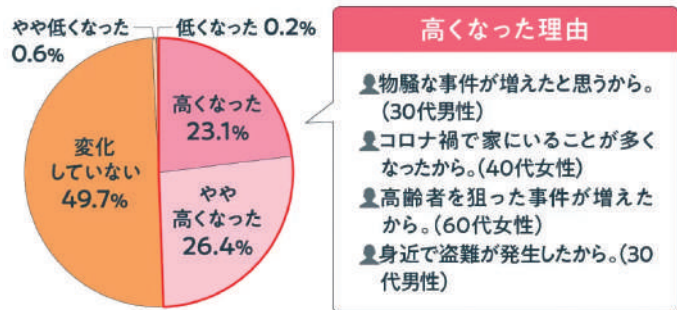
2.入居者に人気の防犯設備ランキング

全国賃貸住宅新聞が発表した「入居者に人気の設備ランキング2024」では、防犯設備がこれまで以上に注目を集めています。特に「この設備がなければ入居が決まらない」「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」といったランキングで、防犯設備が上位にランクインしており、入居者の防犯ニーズが顕著に表れています。**【単身者向け人気設備トップ3】** 宅配ボックス(2位:家賃上乗せ可能) エントランスのオートロック(3位) テレビモニター付きインターホン(3位)**【ファミリー向け人気設備トップ3】** エントランスのオートロック(2位) 宅配ボックス(4位) テレビモニター付きインターホン(9位) 単身者、ファミリー世帯問わず、「外部との接触を極力減らし、不審者の侵入リスクを最小限に抑える」ことが重視されています。特に近年の社会情勢や生活スタイルの変化により、防犯設備は利便性と安心感の両立を求める入居者にとって、物件選びの決定的要素となりつつあります。

3.防犯設備で家賃アップは可能か？

防犯意識の高まりに伴い、入居者が「安心・安全」を求める傾向は強まっています。防犯設備は、単なる付加価値ではなく、「これがないと入居しない」という必須条件になりつつあります。その結果、防犯設備の導入が賃料アップの根拠となるケースが増えてきました。アットホームが行った「住まい探しと防犯意識の実態調査」によると、防犯設備に対して入居者は具体的に家賃の上乗せを許容していることがわかりました。**テレビモニター付きインターホン:平均 1,497円 防犯カメラ:平均 1,811円** このデータから読み取れるのは、月額1,000～2,000円程度の防犯設備費用であれば、十分に受け入れられるという事実です。

防犯に対する意識は直近2年程度で変化しましたか？



出典:アットホーム

Ranz News

2025年4月 No.129号



Ranz Group

miniTech
west japan

CONQUEST

ディーアイ

RANZ OFFICE SUPPORT

賃貸オーナーへの周知が課題?賃貸集合給湯省エネ2025事業はじまる



住宅省エネ2024キャンペーンは昨年12月末をもって申請を終了しました。住宅のリフォームや設備投資に対する補助金としては非常に大きな予算があり「子育てエコホーム支援事業」「先進的窓リノベ」「給湯省エネ2024事業」は予算上限に達しないまでも順調に利用者が増えていきました。しかし「賃貸集合給湯省エネ2024事業」に関しては、185億円の予算があつたにも関わらず、たった7%しか活用されませんでした。予算活用が進まなかった背景としては、以下が考えられます。

- 補助金事業者からの宣伝が賃貸オーナーに行き届いていない
- オーナー自身が、そもそもこのキャンペーンを知らない
- プロパンガス会社との給湯器貸与契約によって、必要がない人がいる

住宅の省エネ化への支援強化に関する予算案が閣議決定

物価高騰で設備や設置コストが上がっている今だからこそ、せつかく国が補助金を出してくれるのであれば利用しない手はありません。本補助事業に関しては、昨年11月に「令和6年度補正予算案」で閣議決定され、2025年の住宅省エネキャンペーンも実施されることになりました。国土交通省による事業概要としては、「2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援強化のため、国交省及び環境省は、「ZEH水準を大きく上回る住宅(GX志向型住宅)」の新築や、子育て世帯等を対象とする長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築を支援する新たな補助制度を創設し、賃貸住宅も含めて幅広く支援します。」とあります。

賃貸集合給湯省エネ2025事業とは

経済産業省の管轄となり、50億円の予算が割り当てられています。経済産業省の「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業の概要」によると次のように記載されています。

事業目的

本事業は、設置スペース等の都合から、ヒートポンプ給湯機等の導入が難しい既存賃貸集合住宅向けに、小型の省エネ型給湯器(エコジョーズ等)の導入を促進することにより、第6次エネルギー基本計画における家庭部門の計画省エネ量の達成に向けた取り組みを加速させるとともにエネルギーコストの上昇に強い社会の構築につなげることを目的とする。

事業スキーム

賃貸オーナー等に対し、既存賃貸集合住宅でのエネルギー消費量を削減するために必要な省エネ型給湯器の導入に係る費用を補助。※申請は既存賃貸集合住宅1棟あたり1台以上の取替が対象。※申請手続きは、請負契約等を行った登録補助事業者が行い、交付された補助金をオーナー等に還元する。

対象設備 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ/エコフィールへの取替。※従来型給湯器からの取替に限る。
※賃貸集合住宅に設置する場合に限る。

補助額 ●追い焚き機能なし 5万円/台 ●追い焚き機能あり 7万円/台※工事内容によって追加補助あり。

その他条件 2024年11月22日以降に工事に着手したものが対象。

寒い時期の「お湯が出ない」「お湯の温度が上がらない」など退去原因にもなる給湯器トラブルを未然に防ぐ、加えて、省エネ型給湯器による光熱費削減で入居者満足度を高めるためにも、補助金の予算があるうちに早めに手をつけておきたいものです。

Q 防犯のことを考えると欲しい条件・設備に対して、家賃に上乗せしても良いと思う金額はいくらですか？(自由回答)

	モニター付 インターホン (回答者数:243名)	防犯カメラ (回答者数:236名)	オートロック (回答者数:231名)	宅配ボックス (回答者数:218名)	24時間 セキュリティ (回答者数:182名)	2階以上 (回答者数:179名)	管理人常駐 (回答者数:170名)	ディンプルキー (回答者数:167名)	ペット可 (回答者数:95名)
平均金額	1,497円	1,811円	2,115円	1,201円	2,206円	2,299円	1,973円	1,313円	1,852円

また、「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても入居が決まる」ランキングにも、防犯設備が上位に入っており、防犯意識の高さが実際に賃料アップに直結していることが証明されています。

4.今すぐ取り入れたい防犯設備

防犯意識の高まりに応えるため、物件オーナー・管理会社が導入を検討すべき防犯設備は多岐にわたります。ここでは特に入居者の人気が高く、実際に家賃アップや入居率向上に繋がりがやすい設備を厳選してご紹介します。

【おすすめ設備一覧】1. テレビモニター付きインターホン 2. エントランスのオートロック 3. 宅配ボックス 4. 防犯カメラ
5. ディンプルキー 6. 24時間セキュリティ

防犯設備はもはや「オプション」ではなく、「必須条件」です。入居者の防犯意識が高まる中で、適切な設備投資を行えば、物件の競争力は飛躍的に向上します。管理会社・オーナーは時代のニーズを捉え、安全・安心な住環境を提供することで、安定した賃貸経営を実現しましょう。

2025年1月 全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

首都圏(1都3県)、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市

<全体概況>
・マンションの平均募集家賃は、神奈川県・埼玉県・千葉県・札幌市・大阪市・福岡市の6エリアが全面積帯で前年同月を上回る。・マンションは、カップル向きが神戸市・広島市を除く11エリアで前年同月を上回る。中でも、首都圏5エリア(東京23区・東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県)および札幌市・京都市・大阪市・福岡市の9エリアで2015年1月以降最高値を更新。東京23区の最高値更新は26カ月連続に。 ・アパートは、ファミリー向きが仙台市を除く12エリアで前年同月を上回る。中でも、東京23区・東京都下・千葉県・札幌市・名古屋市・京都市・神戸市・福岡市の8エリアは2015年1月以降最高値を更新。

<平均募集家賃 前年同月上昇率トップ3> ※カッコ内は2025年1月の平均家賃

◆ マンション

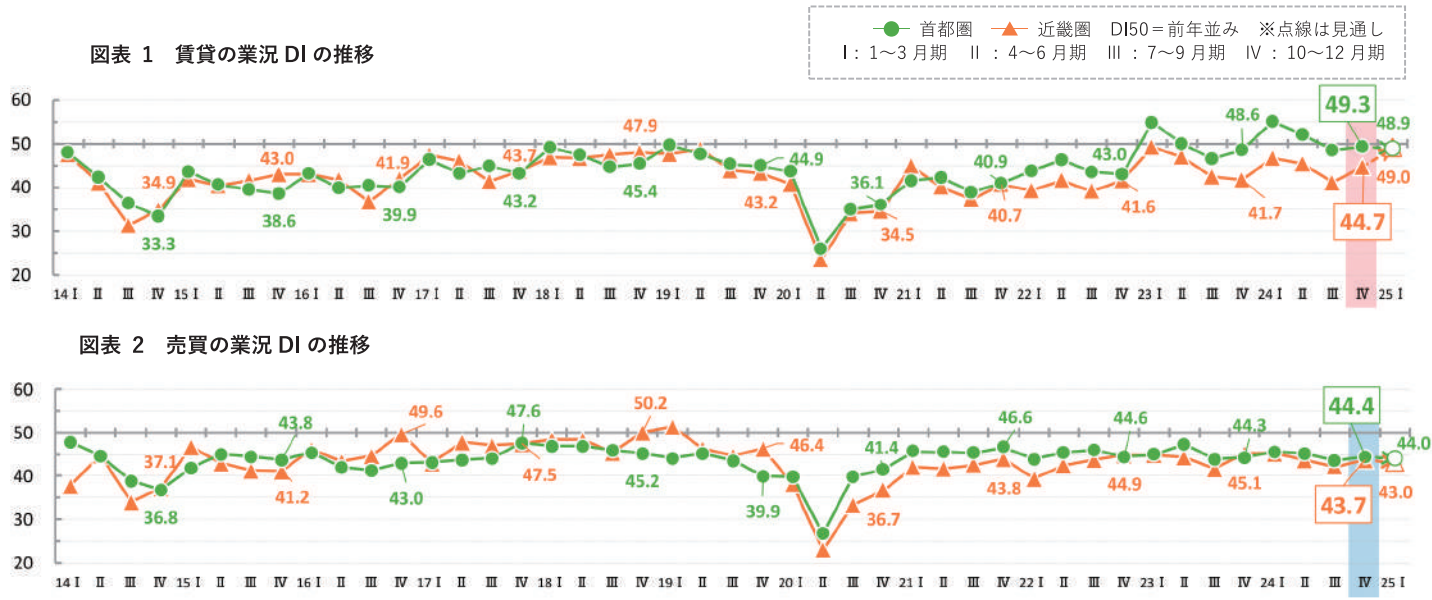
30㎡以下 (シングル向き)			30～50㎡ (カップル向き)			50～70㎡ (ファミリー向き)			70㎡超 (大型ファミリー向き)		
1位	東京23区	+5.9% (96,876円)	1位	東京23区	+8.7% (157,951円)	1位	福岡市	+12.8% (120,645円)	1位	大阪市	+13.3% (271,186円)
2位	福岡市	+4.8% (55,434円)	2位	大阪市	+6.3% (103,295円)	2位	千葉県	+9.5% (116,012円)	2位	埼玉県	+5.7% (161,838円)
3位	大阪市	+4.7% (66,505円)	3位	福岡市	+6.0% (83,099円)	3位	東京都下	+9.4% (131,894円)	3位	福岡市	+5.6% (175,110円)

◆ アパート ※70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

30㎡以下 (シングル向き)			30～50㎡ (カップル向き)			50～70㎡以下 (ファミリー向き)		
1位	京都市	+6.4% (53,067円)	1位	東京23区	+5.0% (110,020円)	1位	京都市	+16.5% (113,237円)
2位	千葉県	+4.4% (54,789円)	2位	京都市	+4.4% (78,247円)	2位	東京23区	+10.8% (159,644円)
3位	埼玉県	+3.0% (55,559円)	3位	大阪市	+4.3% (77,444円)	3位	福岡市	+8.2% (91,274円)

<調査概要> 不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史)の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された、居住用賃貸マンション・アパートの募集家賃動向について、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。◆対象全13エリア 首都圏(東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県)、北海道札幌市、宮城県仙台市、愛知県名古屋市、京都府京都市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県福岡市 ◆対象データ 不動産情報サイトアットホームで登録・公開された居住用賃貸マンション・アパート(重複物件はユニーク化) ◆定義・本調査では、入居者が1カ月に支払う「賃料+管理費+共益費等」を「家賃」としています。・コメントでは、30㎡以下を「シングル向き」、30㎡～50㎡以下を「カップル向き」、50㎡～70㎡以下を「ファミリー向き」、70㎡超を「大型ファミリー向き」としています。・本調査における平均家賃指数は2015年1月=100としています。・上昇率は小数点第2位を四捨五入したものです。上昇率トップ3の表は、四捨五入前の数値に基づいています。

2024年10～12月期 地場の不動産仲介業における景況感調査

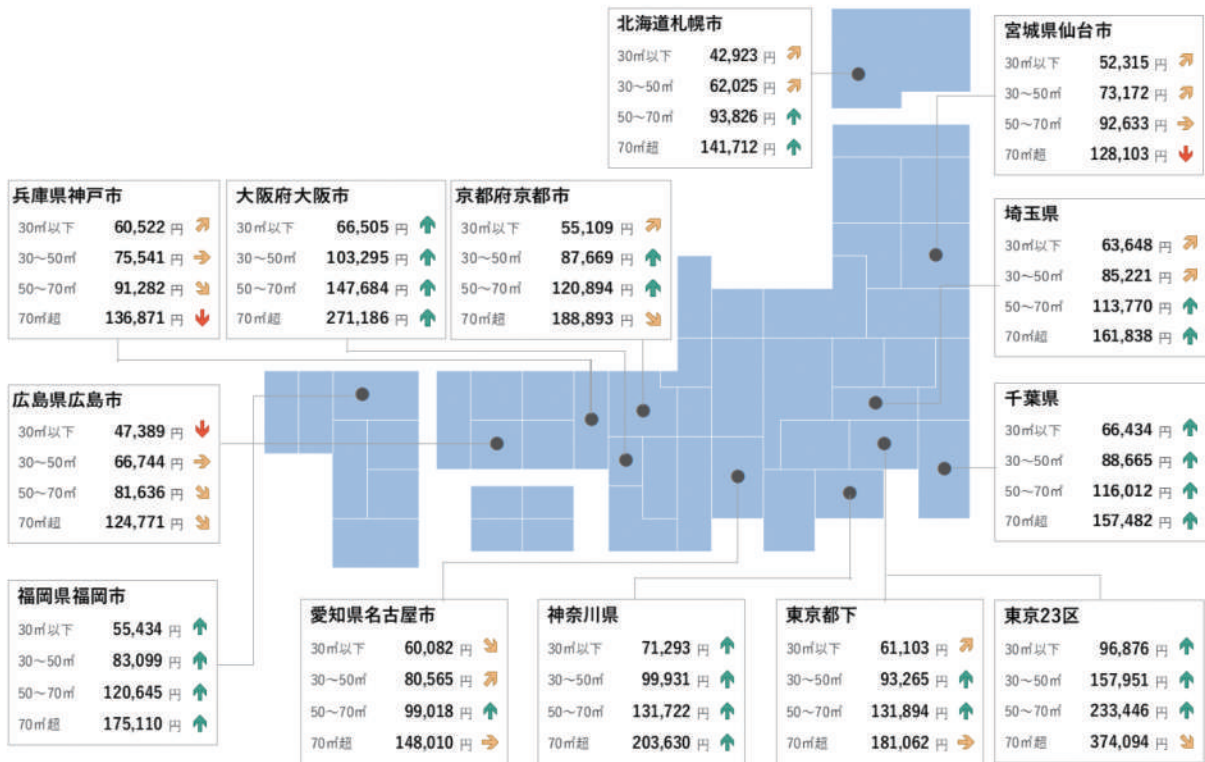


<調査概要> ※詳細はP8を参照 不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)が、地域に根差して不動産仲介業に携わるアットホーム加盟店を対象に、全国13都道府県14エリアの居住用不動産流通市場の景気動向について、四半期ごとにアンケート調査を実施・公表するものです。なお、分析はアットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)に委託しています。本調査は、2014年1～3月期に開始し今回(2024年10～12月期)が第44回となります。◆調査期間/2024年12月12日～12月24日 ◆対象/北海道、宮城県、首都圏(1都3県)、静岡県、愛知県、近畿圏(2府1県)、広島県、福岡県の13都道府県のアットホーム加盟店のうち、都道府県知事免許を持ち5年を超えて仲介業に携わっている不動産店。主に経営者層。有効回答数は1,908店。

<2025年1月 全国主要都市における賃貸マンション・アパートの平均家賃(面積帯別)>

※ 矢印は前年同月からの変化率 ↓ -3.0%以下 🏠 -3.0%～-0.5%以下 ➡ -0.5%～+0.5% 🏠 +0.5%以上～+3.0% ↑ +3.0%以上

マンション



アパート

※ アパートの 70 ㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

