

実際の事件で考える!! 不動産ビジネスと 防犯対策

2023年3月24日
プリンプル住まい総研 所長
上野 典行

「ポン」と置くだけ
工事不要

店舗・オフィスの
かんたん監視カメラ

ギガらくカメラ 
ELMO QBIC CLOUDCC-2L(SF)



Wi-Fi接続可

マイク・スピーカー

赤外線照明

PoE給電

講演

上野 典行

上野典行



- リクルート
 - 1988年 リクルート入社
 - 1993年 リクナビを開発
 - 2002年 住宅領域に異動
 - 住宅情報タウンズ編集長
 - 住宅情報マンションズ編集長
 - タウンズ創刊 フリーペーパー初代編集長
 - マンションズ創刊
 - ブランドプロジェクト(現スーモ)
 - 2008年 賃貸営業部営業部長
 - 2009年 東海・支社 賃貸営業部営業部長
- プリンシプル住まい総研
 - 2012年1月 プリンシプル住まい総研設立

1. 狙われる？ 不動産会社

不動産会社は、クレーム産業。 利害相反で板挟みとなりやすい業界です

例えば、売買では「売り主」と「買い主」の利害が相反します。

賃貸では、「オーナー」と「入居者」の言い分が平行線ということもあります。

- 「不動産会社のせいで損をした」
- 「建物に瑕疵があった」
- 「ここが納得いかない」
- 「入居審査が通らない」
- 「クレームを言ったのに直してくれなかった」
- 「家賃の滞納を待ってくれない」



2020年4月25日

不動産会社の女性が内見の案内中に肺を刺され重傷

- 神奈川県横浜市旭区の賃貸アパート内で、物件内覧中に不動産会社勤務の女性(23)が刺された事件
- 容疑者は東京都出身で住所不定・無職の男性(24)
- 女性を殺害しようとして刃物のようなもので背中から刺したのち、現金数千円が入ったバッグを奪って逃走
- 容疑者は、生活に困っており、新型コロナウイルスの影響で失業。その後は横浜市内のネットカフェで過ごしていたが、所持金が底をつき路上で生活していた
- 逮捕時、現金をほとんど持っておらず、約20万円の借金があった

2020年5月1日

群馬県太田市の不動産会社が盗難被害

- 店舗から現金 5 0 0 万円以上が入った金庫などが盗まれ
- 店舗の玄関ドアがボールのようなものでこじあけられ、
- 社長室から高さ約 8 0 センチの耐火金庫と手提げ金庫、ビジネスバッグがなくなっていた

2021年6月23日

広島市の不動産会社で、役員の38歳男性社員が刺された

- 76歳の男性が、38歳の不動産会社役員男性の腹を包丁で刺した
- 殺人未遂事件
- 不動産会社従業員がその場で犯人を取り押さえ
- かけつけた警察署員が、現行犯逮捕
- 犯人は、日頃から騒音問題などで、不動産会社に不満をもらしていた



2021年2月17日

大阪市の不動産会社に侵入して

金庫を盗もうとしたとして男女7人が逮捕される

- 不動産会社に侵入して金庫を盗もうとしたとして男女7人
- 防犯カメラには犯行の一部始終が映る
- 金庫は固定されていて動かず結局、何も持ち出さずに事務所を後にした
- 17歳から47歳までの男女7人を窃盗未遂と建造物侵入などの容疑で逮捕
- 男らは覚醒剤の密売グループの一員
- この不動産会社は、2019年6月にも空き巣被害にあい、現金約2500万円の入った金庫が盗まれた



2021年8月5日

長崎県佐世保市の不動産会社で現金約2900万円や高級腕時計やバッグなど76点1億2100万円相当が盗難で4人を逮捕



- 4人はボールを使って入口をこじ開け中に侵入していて、レンタカーに山口県内で盗んだナンバープレートを取りつけた車で長崎に入っていた
- 不動産会社へは、無施錠の1階非常口から侵入
- 2019年9月、東京・目黒区のマンションで総額10億円以上のダイヤなどが盗まれた事件の捜査を進める中で、容疑者らの今回の事件への関与が浮上

過去には、不動産会社の「合鍵」が盗まれたケースも

全管理物件の鍵交換を余儀なくされました

- 鍵交換代だけでは済まず、工事が完了するまその地域に警備会社の巡回を依頼
- 年間の売上・利益がすべてなくなり、倒産も考えたがなんとかやりきったとのことで、管理物件への盗難侵入などの二次災害はおきませんでした

2. 犯罪を抑止する 防犯カメラの 必要性

そして
まずは、不動産会社に防犯カメラを
セキュリティ強化が必要です



うちは狙われるような大会社ではないから・・・ いえ、小さい会社ほど危険です

全員案内に出れば、留守になり、
時にはひとり残されるというリスクもあります



「ただいま案内中で不在です。
〇時には戻ります」

飛込み来店客だけでなく、
泥棒にも見られています

オーナーも管理会社も、現地に行かなくともクラウドで確認できる

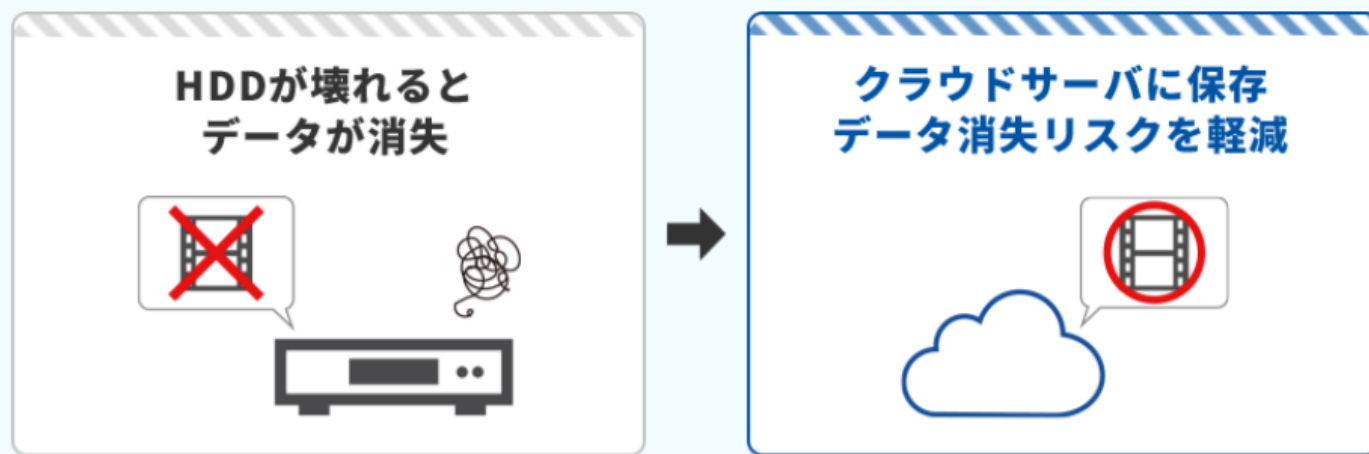
なにか危険があっても、その場に行くリスクが低減



SDカードやハードディスクでは、不安

実際に事件が会った際の、警察の立ち合いも不便

- レコーダ不要で録画映像はクラウド上に保存
- レコーダ利用時に起こりうる物理故障・破損等による録画データ消失リスクを軽減



ダミーカメラでは「再犯」のリスクも

夜でもしっかりうつるカメラを選びましょう

- 実は犯罪そのものは減っています
- 全国に防犯カメラが普及しているからです
- 一方で、「再犯率」はあがっています
- 犯罪が成功すると、犯人は味を占めてまた狙います。
- ダミーカメラでは犯人は捕まえられませんし、プロの犯罪者を見抜いてしまいます



オーナー情報
も守る

電子セキュリティの
重要性

家賃滞納で逆恨み・オーナーが被害に

大阪の物件のオーナー(神奈川県在住)が、滞納者の逆恨みで被害に

- 22年12月神奈川県茅ヶ崎市の住宅で会社員が殺害された事件。
- 被害者は会社勤めをしながら副業でオーナー業
- 逮捕された犯人は、大阪の賃貸物件で家賃滞納
- 裁判を起こされ、一方的に不満を募らせて犯行に及んだ
- 被害者が所有する大阪市内のマンションの家賃は4万円。
- ご子息が東京大学に合格され幸せ絶頂での悲劇はなんとも痛ましい事件。
- 被害者は、東京・札幌・京都・大阪に収益物件を所有し、自らはIT企業に勤めながら、自宅を不動産管理会社として法人登記をしていた。節税を考えれば当然の事。

家賃滞納トラブルが殺人事件に発展、茅ヶ崎の事件から大家業のリスクを再考する

不動産投資全般 / 社会問題・情勢 ニュース

シェアする ツイート B! 0 保存 Pocket

2023/01/02 配信

昨年末、全国の大家さんを震撼させる衝撃的な事件が発生した。神奈川県茅ヶ崎市で50代の会社員男性が自宅を訪ねてきた男にいきなり刺殺された事件、殺人容疑で逮捕された男は、被害者が所有する大阪市内の投資用マンションの家賃を4年以上に渡って滞納していた。

大阪簡易裁判所に10月に退去を命じられた男が、自暴自棄になって事件に走ったと見られる。殺人に発展するケースは極めて稀とはいえ、不屈きな入居者に逆恨みされるリスクは大家業にはつきものとも言える。年の始めに、大家業のリスクを再考する。



写真はイメージです (豆助屋/写真AC)

詳細は警察の捜査を待たなければいけないが、集英社オンラインの報道によると、被害者の男性は、茅ヶ崎市の海沿いの一軒家に住む外資系IT会社員。2015年には自宅に不動産管理会社を設立し、副業で不動産業も営んでいたという。



アクセスランキング 今日 週間 月間

- 1 「街の幸福度 & 住み続けたい街」ランキング 2022<全国版...
調査 (不動産投資) / ランキング
- 2 禁断の新規事業をスタート? 中古事業と不動産業の共通点。...
大家のブー/34話
- 3 被害額8,000万円、無借金の区分マンションの漏水事故で破...
戸穴良/51話
- 4 滞納5カ月。連絡を無視する不良入居者を改心させるために...
不動産投資の失敗例告白/早レ...
- 5 【不動産投資本】高家賃でも空室知らずな「一芸物件」のつ...
不動産投資本/書評

6~50位を見る

不動産投資ニュースのライターさんを募集します。詳しくはこちら

ニュースリリースについて

トップへ

では、なぜ大阪の滞納者が、 神奈川のオーナーの家までこれたのか

裁判で、原告の住所が明かされるリスク

- 通常、訴訟を起こす場合には、原告は、自分の住所・氏名を記載しなければならない。
- 申立書には申立てをする者の住所・氏名の記載が要求されるし、裁判所からの書類等を受け取るために、送達先（ex. 住所）の届出をしなければならない。
- これは家賃滞納に限らず、例えば、性犯罪の被害者が、加害者に対し、自己の氏名等を知られることをおそれ、損害賠償を請求する訴えを躊躇するというケースも考えられるため、実は「原告の住所・氏名を秘匿する」ことが2022年5月成立の改正民事訴訟法で可能となっている。
- が、それ以前の裁判だった
- 2017年から滞納され、22年10月の結審で退去命令が出ており、訴訟の段階で、オーナーの住所・氏名が犯人にわかってしまっていたのかもしれない。

自主管理であれば、督促状の住所でわかる

今後管理委託が増えるだろう

- 管理会社に管理業務を委託していれば、オーナーの住所は秘匿
- 滞納督促を家賃保証会社がしていれば、オーナーの住所は秘匿
- 自主管理であれば、自ら督促。⇒オーナーの住所が滞納者にわかる
- 「家賃を払え」「いや、今月は待っていきいれ」という折衝が直接行われ、恨みをかい、かつ、住所や名前がわかってしまうこともある。

電子契約が、オーナーの個人情報漏洩を防ぐ

管理会社の代理契約とすれば、オーナーの個人情報は開示されない

- 裁判や督促以前に、契約書にオーナーの名前、住所、ハンコがある
- 滞納者が、契約書を見直すことはよくあり、そこにオーナーの名前と住所が書いてあれば、逆恨みの意趣返しターゲットとされてしまうかもしれない。
- 電子契約は契約する双方が電子である必要があり(電子帳簿保存法)、オーナー印も電子契約としなければならない。このことが、高齢者が多いオーナーにとっては敷居が高かった
- そこで、**代理印にして、犯罪から回避**

高額所得者＋高齢者を狙う、闇バイト事件

いわゆるルフィ事件で、収益物件オーナーは、大きな不安をいっている

- ・ 集団で高収入な高齢者を狙った犯罪が、23年の年末年始に発生。
- ・ ルフィと名乗る謎の人物が、ネット上で犯罪者を集めて、なんらかのリストをもとに、狛江・稲城・京都・大阪・岩国といった各地で、強盗をし、殺人事件にまで。
- ・ 実行犯は100万円の闇バイトとしてネットで募集され、指示役は、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でやりとりをしていた。
- ・ 実行役はお互いのことを知らないなど、根絶が難しい犯罪。
- ・ この襲撃は、「高齢者」「高額所得者」がターゲットとなっており、収益物件オーナーとしては、非常に恐怖心が高い。
- ・ とすれば、「金持ちである」と犯罪者のターゲットにならないよう、賃貸借契約書に自らの名前住所は書かないほうが良い。

京都新聞 ホーム 京都 滋賀 観光 医療・コロナ スポーツ 社会 文化・ライフ 経

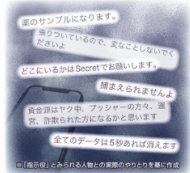
市内 スタンダードプラン記事

闇バイト「指示役」に京都新聞記者がテレグラムで接触 「いいカモです」漏らした手口と本音

2023年2月16日 6:00

保存 印刷

Twitter Facebook Bluesky



犯罪で高額報酬を得るという「闇バイト」が問題視されている。「ルフィ」を名乗る人物が指示したとされる広域強盗事件では、実行役の大半がSNS（交流サイト）から闇バイトに応募していたという。実際に闇バイトに応募すると、どのような流れで犯罪に関わることになるのか。記者は、ツイッターで闇バイトを募る投稿者にメッセージを送ってみた。すると、特殊詐欺や違法薬物取引の「指示役」と名乗る人物から返信があり、架空の犯行を想定したロールプレイが始まった。

■「闇バイト」応募したらどうなる？

2月上旬、京都新聞記者2人はツイッターで「闇バイト」を検索した。瞬時に数え切れないほどの投稿が見つかった。「高額報酬」「20万円〜」。甘い言葉が並ぶ。複数のアカウントに対し、京都新聞公式アカウントから「闇バイトについて取材しています。どういうものか教えてください」とDM（ダイレクトメッセージ）を送り、返事を待った。

■気さくな返答、取材はテレグラムで

送信からわずか約3分後、「あ、語りますよ」と、気さくな返答が1件届いた。このアカウント（※以下、Aとします）は「即日即金」「高額案件」などの内容で投稿していた。東日本の警察が、返信書き込み（リプライ）で「この書き込みは犯罪を助長する」と警告していた。

私たちは、複数の質問をしたいと申し出た。Aは、メッセージの自動消去機能があり、匿名性の高い通信アプリ「テレグラム」でのやりとりを提案してきたため、テレグラムをイン

管理会社の代理印とすることで、 オーナーの個人情報秘匿出来る

ついでに電子契約で、管理会社は生産性改善



オーナーの個人情報を守るために

これまでは、「生産性改善」が目的だったが、それに加え「オーナーの命を守るため」に

【これまで】



様々な場面で、オーナーの個人情報が、
滞納者や犯罪者に、公開されるリスク

【これから】



電子契約で、
不動産会社名による
代理印・代理契約



オーナーアプリ
などにより
郵便物にしない



家賃保証会社や
入居者アプリで
督促



個人情報は
秘匿して
訴訟

様々な場面で、
オーナーの個人情報を秘匿する

これまで 不動産DXと言って きましたが



さて、紙をやめて、全部電子にした

その電子情報を、ハッキングされたら？

- ・2013年、日本をサイバー攻撃すると有名なハッカー集団アノニマスが宣言
- ・2022年ロシアからのウイルス攻撃

2022年2月トヨタ自動車の主要な取引先の部品メーカー「小島プレス工業」がサイバー攻撃を受けてシステム障害が起き、3月1日にトヨタが国内のすべての工場の稼働を停止

・2022年3月アニメ制作会社「東映アニメーション」が第三者による不正アクセスで、「ドラゴンクエスト ダイの大冒険」「デリシャスパーティ♡プリキュア」「デジモンゴーストゲーム」「ONE PIECE」が休止に

2022.04.06

ニュース

【お知らせ】

「デリシャスパーティ♡プリキュア」第6話以降の放送再開について



「デリシャスパーティ♡プリキュア」第6話以降の放送再開について

日頃より「デリシャスパーティ♡プリキュア」を応援いただき誠にありがとうございます。

本作品の制作を担当する東映アニメーションにおいて、第三者の不正アクセスによるシステム障害が発生し、作品制作が一部困難な状態となりました。

そのため、3月13日（日）より新作の放送を休止しておりましたが、

4月17日（日）より「デリシャスパーティ♡プリキュア」の新作（第6話以降）を放送再開できることとなりました。

熊本で、不動産会社社員が 女子学生の部屋に侵入

「鍵の管理」が重要なコンプライアンス要件

- 不動産会社社員が、女子大学生のアパートに侵入
- たまたま帰ってきた入居者に見つかる
- 動機は「ストレス発散のため。生活を見たかった」
- 鍵は勤務する不動産会社が保管していたスペアキー

2023年2月17日（金曜日）
熊本 運勢

熊本日日新聞

トップ ニュース 連載・企画 社説・コラム イベント情報 熊日ビューアー

ホーム / 業務用スペアキーで女子大学生アパートに侵入か 容疑の不動産会社の男逮捕 熊本東署など

トップ 熊本 全国 エンタメ 動画 地方選速報 天気・気象 防災・災害
ニュース・話題 速報

業務用スペアキーで女子大学生アパートに侵入か 容疑の不動産会社の男逮捕 熊本東署など

熊本日日新聞 | 2023年2月14日 20:17



勤務先の会社が管理するスペアキーを使って女子大学生のアパートに侵入したとして、熊本東署などは13日、住居侵入の疑いで、熊本市東区小山、会社員の男（26）を緊急逮捕した。容疑を認め、「ストレス発散のためだった。生活の様子を見たかった」と供述しているという。勤務先によると、男は熊本市内の不動産会社社員。

逮捕容疑は13日午後9時35分ごろ、10代の女子学生が住む熊本市内のアパートの1室に侵入した疑い。

署によると、学生は1人暮らしで「帰宅したら部屋に見知らぬ男がいた。男は逃げた」と110番通報。午後10時ごろ、現場に戻ってきた男を署員が発見した。近くに止めてあった男の乗用車から、この学生の部屋のスペアキーが見つかった。

同社によると、男は昨年4月にこの学生の入居手続きを担当。管理物件のスペアキーは暗証番号付きの棚に保管しているが、従業員は持ち出せるという。



熊本東警察署

不動産ビジネスとセキュリティは、 セットで考える時代に

信頼される「会社」は、オーナーも入居者も社員も、しっかり守っている会社です



遠隔から、現場の映像を視聴したり、
装着している現場従事者と会話できます。



**スマホのアプリからも
視聴できます！**

※画像はイメージです

無料の防犯診断を実施します

死角がないかをちゃんと現地で調査。
NTT東日本担当者が伺います

詳しくはこちらを

＜ お問い合わせ先 ＞
NTT東日本-関信越 パートナービジネス部 光化営業担当
電話 0120-266-836 (平日9時～17時)
メール hikarikaeyo-ml@east.ntt.co.jp



ありがとうございました