

IoTを活用し、空室物件の犯罪防止に注力 「スマートロック」を自社管理物件に本格導入開始

～より利便性と防犯性を高めたシステムも開発中～

収益用不動産の売買、仲介、賃貸管理を行う資産運用会社・武蔵コーポレーション株式会社(本社:埼玉県さいたま市、代表取締役:大谷 義武、以下武蔵コーポレーション)は、株式会社セリユール(本社:東京都中央区、代表取締役:長島理恵、以下セリユール)が開発、製造し、コマニー株式会社(東証2部上場7945、本社:石川県小松市、代表取締役 社長執行役員:塚本 幹雄、以下コマニー)が販売、施工する、オートロック式電子錠「DECIMEL™(デシメル)」の管理物件への本格導入を平成28年12月より開始いたします。

■空室の賃貸物件は犯罪者の標的に

昨今、「空き家問題」が全国的な社会問題となっていますが、空き家の半数以上を占めているのは賃貸物件といわれています(※1)。今後も増加の一途をたどるであろう賃貸アパート、マンションの空室は、クレジットカードの不正利用で購入した品物の受け取り場所になるなど、犯罪に利用されることも珍しくありません。犯罪者の中には賃貸仲介会社になりすまし、管理会社から入室に必要な暗証番号を入手したうえで、不法侵入して犯罪行為を行う悪質な者もあり、こうした犯罪から入居者や周辺住民の安心、安全を確保することは管理会社にとって急務となっています。

(※1)総務省「H25住宅・土地統計調査」より

■不動産管理におけるスマートロックの問題点

昨年より、スマートフォンや通信可能な電子錠を用いてドアの開閉・管理を行う「スマートロック」というシステムが話題となっています。開閉の手間が省け、また「いつ誰が入室したか」を把握できるため、持ち家の方を中心に広がりを見せています。

犯罪防止の観点から、賃貸物件での設置も見込まれますが、現状は多くの不動産管理会社で試験導入もしくは一部の建物への設置にとどまっており、それには「スマートロック」における以下のような問題点があげられます。



①アプリのダウンロードという手間が内覧の妨げに

現状の「スマートロック」は、テンキーがついておらずスマートフォンアプリのみで解錠する機種が大半を占めます。そのため、内覧を行う際、賃貸仲介会社はアプリをダウンロードする必要があり、その手間から空室の内覧案内を敬遠されてしまい、逆に空室期間が長くなってしまいう問題があります。

②暗証番号の流出

テンキーがついている機種の場合、暗証番号での入室も可能ですが、犯罪者グループが賃貸仲介会社になりすまし、固定の暗証番号を知ってしまえば、鍵と同じように不法侵入できてしまいます。

■武蔵コーポレーションが「スマートロック」を本格導入

多くの不動産管理会社が「スマートロック」の積極的な展開に至らない中、武蔵コーポレーションでは、「スマートロック」の導入を進めており、11月時点ですでに372戸への設置が完了しています。12月からは、本格導入としてそのスピードを加速させ、月100戸ペースで設置を行い、今後売買を行う全ての自社再生物件(※2)に本システムを導入する予定です。本事例は管理会社が空室の犯罪利用に対する防犯策として大規模にスマートロックを導入する先進的な事例となると見込んでいます。

また、不動産管理に最適な「スマートロック」がないという現状を解決すべく、セリユールと共同で暗証番号管理システムを搭載した新たな「スマートロック」の開発を現在行っており、平成29年2月からの運用開始を予定しています。

武蔵コーポレーションでは、今後とも中古の収益用不動産物件の再生に一層の力を入れるとともに、空室の犯罪利用問題の解決に取り組むことで、地域の安全性や住環境の向上にも寄与してまいります。

(※2) 中古不動産物件を自社で買取り、リフォームおよび修繕を加え、空室を埋めて、オーナーとなるお客様に販売する形態のこと。

■ DECIMEL™(デシメル)について

セリユールが開発した、玄関のドアに後付けできる電池式オートロック錠。
単三形電池4本で駆動し、本体サイズは12×6.8×1.5cm。
ドアが閉まると自動施錠し、本製品に搭載したテンキーで暗証番号を打ち込むか、専用アプリをダウンロードしたスマートフォンで解錠が可能。

製品ページ <http://www.serrure.jp/decimel/>

■ DECIMEL™(デシメル)の特徴

1. 既存のドアが、閉めるだけで鍵がかかるオートロックドアになる。
2. 専用アプリでお手持ちのスマートフォンが鍵になる。
3. 暗証番号でも解錠できるので鍵を持たずに外出しても大丈夫。
4. スマートフォンのアプリを使用すれば、
解錠だけでなく入退室履歴の閲覧も可能。



左: DECIMEL™本体(ドア外側)
右: DECIMEL™本体(ドア内側)

■ 株式会社セリユール概要

商号 : 株式会社セリユール
代表者 : 代表取締役 長島 理恵
所在地 : 東京都中央区銀座4-13-15 成和銀座ビル7階
設立 : 平成21年5月20日
資本金 : 1,000万円
URL : <http://www.serrure.co.jp/index.html>

■ コマニー株式会社概要

商号 : コマニー株式会社(東証二部 コード: 7945)
代表者 : 代表取締役 社長執行役員 塚本 幹雄
所在地 : 石川県小松市工業団地一丁目93番地
設立 : 昭和36年8月18日
資本金 : 7,121,391千円(2015年3月31日現在)
URL : <http://www.serrure.jp/decimel/>

■ 武蔵コーポレーション株式会社

武蔵コーポレーション株式会社は平成17年に創業し、個人のお客様がアパートやマンションといった収益用不動産に抱えるニーズに対し、収益用不動産再生(売買)事業、収益用不動産仲介事業、賃貸管理(プロパティマネジメント)事業を展開しています。資産形成および資産保全のお手伝いにより、お客様の将来の生活における経済的安定、ひいては心の安定、人生の安定を提供いたします。

■ 会社概要

社名 : 武蔵コーポレーション株式会社
創業 : 平成17年12月
代表者 : 代表取締役 大谷 義武
本社 : 埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-7-5 大宮ソニックシティビル21F
業務内容 : 収益用不動産の売買・仲介・賃貸管理
売上 : 4,692百万円(平成28年8月末現在)
経常利益 : 508百万円(平成28年8月末現在)
累計売買契約件数 : 700件
管理戸数 : 8,600戸(平成28年10月末現在)
ホームページ : <http://www.musashicorp.jp/index.php>