

防犯は愛だ!



ネイブレイン大阪支店 高橋清一 一支店長

プロフィール ●たかはし・せいいち：茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンス会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの方に不動産投資の魅力を伝えたいという想いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら努める。多くのサラリーマン大家の誕生のお手伝いをしている。

第1回

大阪で住環境の革命を起こす 加害者も被害者も出さない防犯

を向上させることです（資料参照）

「ネイブレイン防犯アカデミー」は月に一度、一般社団法人日本防犯学校（神奈川県平塚市）の梅本正行学長を迎えてセミナーを開催しています。「この大阪で住環境の革命を起こす」を合言葉に活動しています。オーナーの大切な資産を守る、入居者の安全を守るという思いでスタートしました。この大阪で、物件を持つさまざまなオーナーが集まっています。入居者が安心して暮らせるためにはどうするかという気持ちが根底にあります。このことは改めて尊厳のことだと感じています。

「大切な入居者を犯罪被害者にも加害者にもさせない」を共有認識とし、共同住宅で起こる犯罪を抑えていこうとオーナー自ら真剣に考えて行動

する愛のある人たちの集団です。梅本学長も「防犯とは愛だ」と常々話しています。

悲慘な事件、凄惨な事件が後を絶たない。いくら凶悪事件が報じられても、普段は人ごととして気にも留めない人が少なくありません。自分や自分の家だけの安全を目指すのではなく、共同住宅に暮らす入居者を守り、地域社会全体が安心・安全に暮らせることを目指し、それをこの大阪の地で実現させていくということが目標です。

万が一、自分の物件が事故物件になってしまったら当然物件の価値は下がります。事故の内容にもよりますが賃料もおそらく20〜30%ダウンになるでしょう。賃貸経営にとって大きな影響があるといえます。

今、突発的に起こる事件が多発しており、人の命が一瞬で奪われます。

記憶に新しいところだと大阪府大東市のマンションで女子大生が自室で殺害された事件がありました。加害者は事件直後に死亡しています。とても痛ましい事件でした。この事件で女子大生の尊い命が奪われました。それだけでなくこの事件は建物も殺されてしまったといっても過言ではないでしょう。亡くなった

女子大生、その家族、オーナー、そして加害者にも家族がいることでしょうか。皆、被害者なのです。この事件はただ怖いねで終わらせてはいけません。入居者に対して「何かあったら言うてください」と声をかけているかもしれません。何かあつてからでは遅いのです。

オーナーは、今までに共同住宅で起きた歴史的な事件などから得られる危機管理対策を知る必要があります。そして今後共同住宅で起きる問題はどんなことが想定されるかというところについてリスクマネジメントも必要です。

事件の現場には必ず兆候があります。「こういうことを放置していると危ないよ」という兆候を知り、そしてオーナー自身が真剣に考え、入居者を守る、被害者を出さない、加害者を出さない、そのうえで生活環境を良くする。これがネイブレイン防犯アカデミーの考え方です。

次回からはこの「兆候」にどのように対応していくかを、実例も交えながら紹介していきます。

これから6回にわたり「防犯対策」についてコラムで紹介していきます。

さて、「体感治安」という言葉を知っていますか。体感治安とは「人々が日常生活の中で感じる治安の状況」のことです。2016年に都道府県ごとに住民の体感治安を探る全国調査を警視庁が初めて実施しました。体感治安が最も悪かったのは大阪です。

セキュリティを考えると、最も重要なのは体感治安

この会は「人の命の尊さ」「大切な入居者を犯罪被害者にも加害者にもさせない」を共有認識とし、共同住宅で起こる犯罪を抑えていこうとオーナー自ら真剣に考えて行動

今、突発的に起こる事件が多発しており、人の命が一瞬で奪われます。

犯罪の地域性（令和3年1~3月）

東京と大阪を人口比で比較してみる!

	東京都	大阪府
刑法犯総数	17,728 (126.99)	14,709 (167.03)
窃盗犯総数	11,318 (81.07)	10,664 (121.10)
重要犯罪総数	307 (2.20)	247 (2.80)
重要窃盗犯総数	669 (4.79)	518 (5.88)

※（ ）は100万人あたりに生じた件数

出典：□□□□□□□□□□□□□□

事件の現場には必ず兆候があります。「こういうことを放置していると危ないよ」という兆候を知り、そしてオーナー自身が真剣に考え、入居者を守る、被害者を出さない、加害者を出さない、そのうえで生活環境を良くする。これがネイブレイン防犯アカデミーの考え方です。

次回からはこの「兆候」にどのように対応していくかを、実例も交えながら紹介していきます。

防犯は愛だ!



ネイブレイン大阪支店 高橋清一支店長

プロフィール●たかはし・せいいち:茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンスストア会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの人に不動産投資の魅力を伝えたいという思いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら務める。多くのサラリーマン家主の誕生の手伝いをしている。

第2回

地域住民の憩いの場である公園 犯罪者にとって絶好の下見場所

す。これ以外でも犯罪の前兆として気を付けなければならぬ物件がどのような環境にあるかということです。

防犯環境設計という言葉を知っていますか？ 防犯環境設計とは、犯罪が発生しにくい環境をつくるために、人的な防犯活動（ソフト面）とあわせて、建物、道路、公園などの物理的な環境（ハード面）の整備、強化などを行い、犯罪の起きにくい環境を形成するという考え方をいいます（警視庁のホームページから引用）。実は公園に近い家で一番多い犯罪は「空き巣」なのです。空き巣とは留守の間に侵入して金品を盗んでいく住宅侵入窃盗です。

一般社団法人日本防犯学校（東京都新宿区）学長梅本正行著「泥棒はなぜ『公園に近い家』を狙うのか」という本があります。この本を参考にぜひ公園に近い家が狙われやすいのかを犯罪者目線で考え

ていきましよう。不特定多数の人が公園に来ます。公園はどこにでもベンチがあります。ベンチに座って新聞を読んだり、ただぼーっとしたりするなどいろいろな人がいても何も不思議ではありません。

公園は地域住民にとって憩いの場であると思っけていますか。それは「性善説」で成り立っているだけです。実は犯罪者にとって公園は最も都合のいい場所です。何日いても何時間いてもクレームが来るわけではないですし、公園にいてあなたはどこの人ですかと聞かれるわけでもありません。ベンチに座っているふりを

泥棒はなぜ「公園に近い家」を狙うのか？

梅本正行 著

ひとつでも読む人は、いままさく本書をお読みください

- 家が防犯的にある
- 二世帯住宅に住んでいる
- 携帯電話をカバンに入れている
- 犬を放牧地で放し飼いにしている
- 子供の自転車に名前を書いている



令和3年1~8月の侵入窃盗犯状況

	東京都	大阪府
侵入窃盗犯総数	1,532	980
うち) 空き巣	401	237
うち) 忍び込み	118	80
うち) 居空き	55	45

警視庁「区市町村の町丁別、犯罪数及び手口認知数」、大阪府警察「大阪府下の犯罪統計」を基にネイブレインが作成

そういう家は窓の近くにエアコンの室外機や物置のような足場になるものが置いてあることが多いのです。これは戸建て住宅に限らずマンションやアパートも同じです。マンションの周辺には室内に侵入するための足場がたくさんあります。

してベンチから見える家を見下ろせる絶好の場所です。少し早い時間からずっと見ていれば、玄関に鍵をかけて出ていったということがわかってしまう。下見をしている犯罪者に「でかけますよ」と教えているのと同じです。

公園の周りの家をじっくり見るといろんなことがわかります。後付けしたとわかる格子と窓の色やバランスの合っていない家がいっぱいあり、後付けのセンサーライトがやたらと付いている。これらは「一度空き巣に入られました」と言っているようなもの。それから警備会社のシールが窓にベタッと貼られている。これも「この窓から空き巣に入られました」と言っているのと同じです。

「空き巣」以外にも「忍び込み」があります。住人が寝静まったところに侵入し金品を盗んでいく住宅侵入窃盗です。下見をしている部屋の電気が消える、その2時間後に「忍び込み」をする。犯罪者に狙われる人だけでなく、狙われる建物があります。安全性の高いアパートなのか？ 犯罪者から見たら好都合なアパートなのか？ この二つは見た目も対策も全然違います。

オーナーは、建物の防犯対策というハード部分と、入居者が安心して暮らせる防犯生活というソフト部分を勉強していく必要があります。犯罪被害に遭わないことは犯罪者もつくりたくないことと同じです。今回はこの防犯対策にはハード面とソフト面があるというところについて紹介します。

防犯は愛だ!



ネイブレイン大阪支店 高橋清一支店長

プロフィール●たかはし・せいいち:茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンスストア会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの人に不動産投資の魅力を伝えたいという思いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら務める。多くのサラリーマン家主の誕生の手伝いをしている。

第3回

防犯対策のハード面から見た 物件の防犯診断を紹介

まずハード面の具体的な対策としては、①「音」を活用②「光」を活用③侵入に「時間」をかけさせる④「目」カメラを利用の四つの侵入を防ぐ方法があります。

狙われる人だけでなく、狙われる建物もあります。安全性の高い物件と、犯罪者から見たら都合だと思われる物件とは見た目も対策も全く違ってきます。「今後どんな犯罪が起こる可能性が高いか」を予知・予測し、被害に遭う前に打つ「予知防犯」対策こそが極めつけの防犯対策です。

最初に紹介するのは大阪市浪速区にある築36年の5階建てマンション。一般社団法人日本防犯学校(東京都新宿区)の梅本正行学長とネイブレイン防犯アカデミーのオーナー全員でフィールドワークと称し物件の防犯診断をしました。最初に周辺環境のチェックです。入居者から見ると駅から徒歩3分、交通の便も良く、

ミニミにも天王寺にも自転車で行ける好立地でしたが、犯罪者にとつてまさに都合な場所でした。なぜかというところ、この建物は幹線道路から一本奥に入った路地にあり、建物の目の前には大きな駐輪場があり、隣にはコインパーキング

があり、隣にはコインパーキングがあり、隣にはコインパーキングがあります。不特定多数の人が多く来る場所なので犯罪者の下見には都合な場所です。しかも国道の近くなので騒音もあり犯罪者にとつてうってつけの場所です、こういう立地条件を私たちは「泥棒道」と呼んでいます。

次に建物の診断です。隣接する建物との通路には高さ1.5mの鉄製の扉がありその上に忍び返し(高さ約80cm)が付いています。その忍び返しが手前に大きく曲がっていた

のです。侵入しようとして曲げたところ考えられませんでした。建物の裏側に回ると101号室のベランダ部分には隣のコインパーキングから塀を乗り越えて容易に侵入できる状況でした(写真①)

有刺鉄線が張られています。ここにも侵入を試みたような形跡が残っていました。建物の周辺環境、外回り、エントランス、各廊下部分、それから屋上とすべてをチェックし、①音②光③時間④目の四つを駆使して防犯対策をしました。入居者を守るために一番重視したのは101号室のベランダ部分です。消防法上避難路が必要なので全

部をふさぐことはできず、内側から開けられるタイプのフェンスを取り付けました。それでも上部に20cmほどの隙間ができてしまうのでそこにはステンレス製のバーを横向きに入れました。さらに防犯カメラを6台増設しました。これは重要対策の一つ「目」にあたります。エントランスには四つのカメラ映像が確認できるモニターを設置(写真②)。ほかにセンサーライト、防犯ガラスへの変更、鍵付き補助錠、センサーアラーム取り付け、モニター付きインターホン設置、カードキーへの変更、駐輪バーの設置などの対策を施しました。

「被害者も加害者も出さない防犯」という考えがあるからこそ防犯です。建物の防犯性能を上げることで入居率アップや家賃アップは期待できますが劇的に変わるものではありません。入居者を守るための愛のある「保険」なのです。今回はハード面での対策の事例をもう1件紹介します。



▲写真①: 101号室から見えるプロック塀(コインパーキングとの境界)



▲写真②: 四つの映像が確認できるモニター画面



▲梅本学長監修の下、ネイブレインが施工した建物にはこのプレートがついている

防犯は愛だ!



ネイブレイン大阪支店 高橋清一支店長

プロフィール●たかはし・せいいち:茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンスストア会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの人に不動産投資の魅力を伝えたいという思いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら務める。多くのサラリーマン家主の誕生の手伝いをしている。

第4回 予知防犯を知って対策を取る 入居者が安心して住める賃貸経営

示しています。すべての住宅で最も割合が多いのは鍵がかかっていない場所から侵入する「無締まり」です(45〜47%)。つまり施錠していれば約半分は防げました。

今回は「侵入窃盗犯はどこから入ってくるのか」という内容について一緒に考えてみようと思います。

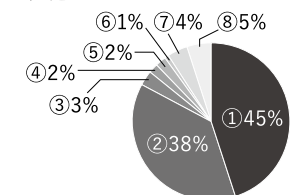
侵入窃盗犯は、さまざまな方法で住宅に入り込みます。どこから、どのように住宅に侵入してくるのでしょうか。下のグラフは、一般住宅に入り込んだ侵入窃盗犯の侵入手段です。戸建て、3階建て以下の共同住宅、4階建て以上の共同住宅についてどのように侵入してきたのかを

だまされやすいのと警戒しているため、すぐに本当の話はしてくれませんが、この質問には皆さん素直に答えてくれます。

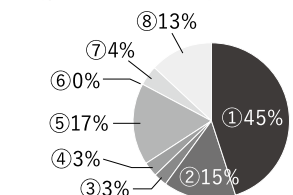
侵入窃盗犯の侵入手段

- ①無締まり
- ②ガラス破り
- ③ドア錠破り
- ④その他の施錠開け
- ⑤合鍵
- ⑥戸外し
- ⑦その他
- ⑧不明

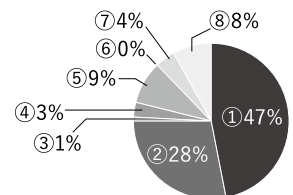
■戸建て



■4階建て以上の共同住宅



■3階建て以下の共同住宅



※警察庁「令和元年の犯罪」(2019年9月)を基に作成

私は前職でハウスメーカーの営業をしていたときから「防犯」に関わっていました。モデルハウスに初めて来場したお客さんに他社が「予算はどれぐらいですか」「建てる時期はいつごろですか」などの質問をする中で、私が質問していたのは「窓から入ってくるもので一番嫌なものや怖いものは何だと思えますか」です。予算や時期を聞いたところでお客さんは営業の人にだまされやすいのと警戒しているため、すぐに本当の話はしてくれませんが、この質問には皆さん素直に答えてくれます。

「虫が嫌、特にゴキブリとか」「音も嫌だね。騒音」「隙間風」「紫外線」などの答えが出てきたところで「実は窓から入ってくる一番怖いものは泥棒なんです」と言うと、皆さん「そうか、泥棒か」と気付いてくれます。防犯性の高い家という窓が小さくて壁が多い家を想像しますが、「家はやっぱり明るい方がいいですよ。窓がたくさんあって、泥棒も入ってこない。夏の日差しを軽減して、冬場は部屋の温まった熱も外に逃がさない家があったら安心ですよね」「そうですね」という具合に防犯は契約率アップに大きく貢献しま

した。それは、お客さんが防犯は重要なことだと気付いてくれたからです。犯罪者が最も好む侵入口は「無締まりの窓」ということを知っていれば対策ができません。無締まりは入居者の油断と気の緩みが主な原因だからと片付けてしまっているのでしょうか。

マンションの高層階に住んでいる場合「窓を開けていても大丈夫」と思いがちです。マンションの高層階でも屋上からロープを垂らしてベランダに降り、窓から侵入する「下がりクモ」という手口。雨樋や排水管などを使って上層階まで登り、ベランダ経由で鍵のかかっていない窓から侵入する「雨どい昇り」。ペランダの柵を懸垂のようにして上層階まで登る「クモ男」。

「予知防犯」と呼びます。入居者や、オーナーの資産を守るために、当社大阪支店(大阪市)で行っている「ネイブレイン防犯アカデミー」ではあらゆる犯罪の種類、手口を徹底的に学んでいます。オーナーが気付けば予知防犯はできるのです。入居者に「なぜここに住んでるの?ここに決めたの?」と質問したときに「安心だから」と答えてもらいたい。そんな賃貸経営を行ってほしいと心から

思います。

防犯は愛だ!



ネイブレイン大阪支店 高橋清一支店長

プロフィール●たかはし・せいいち:茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンスストア会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの人に不動産投資の魅力を伝えたいという思いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら務める。多くのサラリーマン家主の誕生の手伝いをしている。

第5回

防犯は意識・知識・対策 実践することで住環境が変わる

者を「うちの子たち」と呼んでいます。本当の家族ではないけれど自分の娘のように思い、自分が入るならこんな部屋がいいとか、親の気持ちになつたらこのほうが安心するだろうと考えているのです。「何かあったら夜中でも電話して」と入居者にも伝えていて、実際に夜間救急病院へ連れて行ったこともあるそうです。

つ ten!」の梅本正行氏のコーナーや、同じく「発見! 仰天!! プレミアもん!!! 土曜はダメよ!」の「小枝不動産」のコーナーでも紹介されているほどです。

入居者たちには「初めての1人暮らしをしていくうえで『危機意識』がない」と言います。防犯生活ができるように最初の1人暮らしで意識して身に付けてもらうことが大切とオーナーは話しています。このアパートは住むだけで防犯意識が自然に生まれるようです。

ここで起こった事件ではありませんが、30代の男性がわいせつ行為で逮捕された事件があります。被害に遭った女性はアパートの1階に住んでいました。夜、犯人がベランダに下着が干してあるのを見て、下着を

盗もうとして部屋の中を見ると下着姿で女性が寝ていたのです。ベランダに入り無施錠だったので、窓から侵入し、わいせつ行為をしたという事件です。本当に腹立たしい事件です。被害女性が悪いのではなく、きつと本人も「まさか」という思いだったのでしょうか。ベランダを乗り越えて入ってくるなどとは夢にも考えてもいなかったのでしょうか。

「近隣の人も放映日を楽しみにしていました。放映後は皆が今まで以上に友好的に接してくれました。うちの建物ができて治安が良くなったように、防犯重視だということが二つの番組によってはっきりと認識され、『若い子が増えて町が若返った』など感謝の言葉をもらったこともありま

す。近所の人たちが入居者を温かく見守ってくれます。入居者がカギをなくして閉め出されたときも近所から連絡があったり、ごみの分別が間違っていたりも直してくれます。たくさん助けてもらっています」(オーナー)。

防犯の意識・知識・対策をすることによって住環境が変わるまさに実例です。これからもネイブレイン防犯アカデミーは「この大阪で住環境の革命を起こす」を合言葉に活動していきます。

防犯は、「意識・知識・対策」です。犯罪被害に遭わないように、防犯知識をたくさん得て、自身の身を守るほか、資産を守る、入居者を守る、環境を守る。できるところから意識・知識・対策を実践している当社大阪支社(大阪市)が行う「ネイブレイン防犯アカデミー」のメンバーの事例を紹介します。

この人は女子大生専用の物件を複数持っている女性オーナーで、自分の物件への入居

つ ten!」の梅本正行氏のコーナーや、同じく「発見! 仰天!! プレミアもん!!! 土曜はダメよ!」の「小枝不動産」のコーナーでも紹介されているほどです。

盗もうとして部屋の中を見ると下着姿で女性が寝ていたのです。ベランダに入り無施錠だったので、窓から侵入し、わいせつ行為をしたという事件です。本当に腹立たしい事件です。被害女性が悪いのではなく、きつと本人も「まさか」という思いだったのでしょうか。ベランダを乗り越えて入ってくるなどとは夢にも考えてもいなかったのでしょうか。

「近隣の人も放映日を楽しみにしていました。放映後は皆が今まで以上に友好的に接してくれました。うちの建物ができて治安が良くなったように、防犯重視だということが二つの番組によってはっきりと認識され、『若い子が増えて町が若返った』など感謝の言葉をもらったこともありま

■犯罪認知件数ワーストランキング

順位	区	犯罪発生件数 (1,000人あたり)	刑法犯認知件数 (2019年)	人口 (人)
1	中央区	47.91	4,818	100,561
2	北区	29.73	4,052	136,288
3	浪速区	25.81	1,929	74,725
4	西成区	16.82	1,821	108,724
5	天王寺区	12.64	1,021	80,800
6	西区	11.75	1,207	102,733
7	淀川区	10.97	1,997	181,983
8	阿倍野区	10.05	1,110	110,457
9	大正区	9.96	627	62,939
10	東住吉区	9.85	1,246	126,563
11	生野区	9.81	1,271	129,508
12	東成区	9.70	810	83,495
13	都島区	9.45	1,015	107,430
14	福島区	9.43	732	77,636
15	住之江区	9.22	1,112	120,585
16	港区	9.20	743	80,757
17	東淀川区	9.14	1,616	176,790
18	此花区	8.46	552	65,228
19	平野区	7.92	1,531	193,399
20	住吉区	7.87	1,207	153,414
合計		12.33	33,774	2,740,202

※大阪府警察「令和元年中の犯罪統計(確定値) 刑法犯罪種及び手口別発生市区町村別認知件数」を基にネイブレインが作成
これはあくまでも大阪府警察の認知件数です。実際に被害にあった女性は警察には届け出をしないケースが多く、実際にはこの認知件数の倍ぐらいあるといわれています。

防犯は愛だ!

ネイブレイン大阪支店 高橋清一支店長



プロフィール●たかはし・せいいち 茨城県出身。大阪市在住。日本防犯学校認定セキュリティアドバイザー。大学卒業後、大手コンビニエンスストア会社でコンサルティングを学び、その後大手ハウスメーカーで実績を上げ、現在に至る。より多くの人に不動産投資の魅力を伝えたいという思いから「サ高住を使った不動産スキーム」のセミナー講師を自ら務める。多くのサラリーマン家主の誕生の手伝いをしている。

第6回 刑法犯の認知件数は統計上戦後最小 体感治安の悪化を感じる割合は増加

犯の認知件数は、2002年の約285万件をピークに減り続け、21年は56万件と戦後最少を更新しました。統計上の治安は改善されていますが「体感治安」はむしろ悪化しています。

電車内で男が刃物を振り回したり、放火したりして多くの乗客が重軽傷を負う事件がありました。誰もが利用する場所です。事件が相次ぎ、自分や家族がいつ被害に遭ってもおかしくないと、不安を感じた人が多いと思います。

防犯対策で最も重要なことは、犯罪を予知・予測して未然に防ぐことです。実際に発生してから対策を考えるのではなく、未然に防ぐ。それが「予知防犯対策」です。警視庁が最近公開したアンケートの結果によると「ここ10年で日本の治安は良くなったと思うか」との質問に対し「悪くなった」との回答は64%でした。前の調査と比べても治安悪化を感じている人の割合が増えています。刑法

説明した小冊子です。八つのシーンに分けて川柳形式にし、読みやすく解説しています。この小冊子の前書きにはまさにオーナーたちの思いが込められていますのでここで紹介します。

〜まえがき〜 (抜粋)

我々、大家は、入居者のみなさまが住まわられている部屋に限らず、日常生活においても安全、安心な生活を送ってもらいたいと考えております。特に一人暮らしの女性やその親御さん、子供がいる親御さんに読んでもらい、防犯意識を高めてもらうことが、安全、安心な生活を送ることにつながると思います。作成することになりました。

〜入居者のみなさますべてに愛をこめて、ネイブレイン防犯アカデミー一同より〜

家主自身が防犯について真剣に学び、入居者の安心・安全を守る事が住環境を変え、ひいては自身の資産を守る。



「玄関」
頼りなるボディガードや
ドアガード



「ゴミ置き場」
狙われる「ゴミの中身と
その命



「生活の中」
挨拶はよからぬ人を
追い払う



「エレベーター」
かまへんよ、なんかあったら
ボタン押し

「大家と学ぶ防犯生活」より一部抜粋

そして安心して次世代が引き継ぎたいと思う賃貸住宅になっていくのだと私たちは信じ

てこれからも活動していきま。賛同いただける多くの方の参加を待っています。