犯罪撲滅

空室の防犯術

宅建番号確認で悪用回避

空室を犯罪に利用する事件が増える中、不動産会社はさまざまな予防策を試みている。現地での鍵保管は仲介会社にとって利便性は高い一方で、セキュリティは低く、犯罪の温床になってしまっているのが現状だ。

内見申し込み時に名刺をFAX受信

全国で不正購入品の配送先として、賃貸物件の空室が悪用されている事件が多発している。仲介店舗の宅建免許番号を確認することで、管理物件の空室悪用を回避したのは、永幸不動産（東京都豊島区）森下智樹社長だ。同社では、付き合いのない仲介業者から内見の申し込みがあった場合、名刺をFAXで取り寄せている。

1月頃、仲介会社に前日の内見結果をヒアリングしようと電話をしたが繋がらず、どんな会社なのか気になったのが事件の発端だ。その日は日曜日だったため、定休日の可能性もあるが、インターネットで会社のホームページを検索しても見当たらず、不安が過った。そこで、宅建業の免許番号を調べたところ、照会がなかったのだ。再度、名刺をよく見ると所属協会の文字が『全国宅地〝健〟物取引業連合会』と誤字があったという。

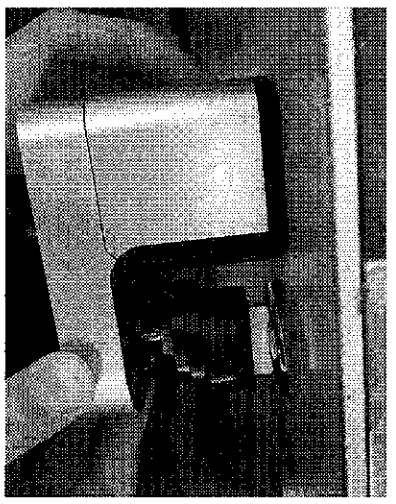
防犯策練る研究会が発足

日管協

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会東京支部では、管理物件が被害にあったという会員の声を受け、今年度に「空室管理研究会」を発足した。実際に被害にあった7社も参加し、その手口を共有し、対策方法を練っていく。防犯カメラが設置してある物件は狙われにくいが、新たに設置するには費用がかかるため、汎用性のある手段とは言えない。現地で保管しているキーボックスの解錠ナンバーをまめに変えること、加えて仲介者の確認を必要だが、東京では多数の仲介会社にリーシングを委託するため、現実的に難しいのではないかとの見方もあるようだ。

「これは同業者から聞いていた、空室を使った不正受け取りの犯罪かもしれない」と、すぐにキーボックスナンバーを変更し、管理物件は被害にあわずに済んだ。現在は宅建番号の確認に加え、空室物件の郵便ポストに警告を促す張り紙をしている。

こうした不正配送の犯罪が全国で多発している。手口は以下の通り。まず犯人は他人のクレジットカード情報を奪う。電子メールを送り、偽サイトに誘導し、クレジット番号や生年月日などを詐取するのだ。その後、転売目的で家電製品や生活消耗品をネット通販で購入する。その配送先を賃貸住宅の空き家に指定しておき、現地のキーボックスの解錠方法を入手し、住民を装い室内で商品を受け取る。キーボックスの場所や解錠ナンバーは、仲介業者を装い管理会社から聞き出したり、入居希望客を装い解錠する現場に立ち会い盗み見したりする。また部屋に入らず玄関先で帰宅直後の入居者のように振る舞ったり、郵便受けの不在票を受け取った後、別の場所への再送を依頼することもある。



▶Good不動産が導入したスマートロック

時限解錠できる電子錠を試験導入

福岡では、スマートロックを活用し、マーケティング機能を併せ持つ施錠システムで防犯に取り組む企業が出てきた。

Good不動産（福岡市）は、市内で逮捕された犯罪グループの一人が数十件の空室や現地ポックスキーの暗証番号リストを所持していたことから、危機感を感じ予防策を講じた。同社は2010年頃からエントランスのオートロック遠隔開錠システムを導入している。これは入居希望の内見者や工事業者などが入館する際に、コールセンターに連絡をすれば解錠ができるもので、合わせて内見者の性別、年齢、職業など属性を記録できる。エントランスの解錠方法を多くの人に知られることなく、入居需要を分析することが可能だ。この仕組みを応用し、今年5月から空室施錠にスマートロックを試験導入した。起用したのはキュリオスマートロックで、解錠できる認証情報を端末に送る。認証コードは時限を設けることができるため、何度も使い回しはできない。エントランスのシステムと同様、スマートロックで内見者のログデータを取ることができるためオートロックがない物件のマーケティングとセキュリティの機能向上になるのだ。

不正配送先の9割は賃貸物件

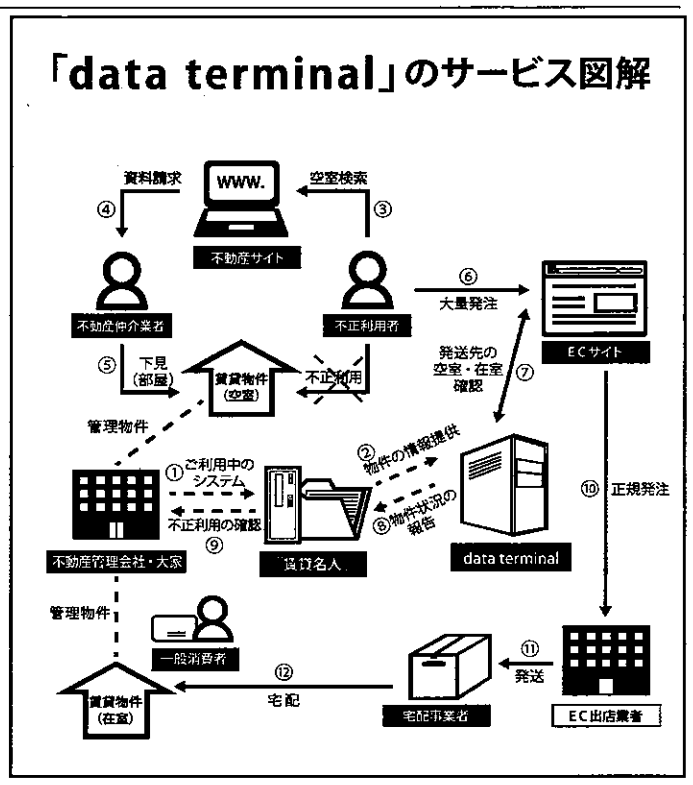
空室を悪用した犯罪の規模は拡大している。

大手インターネット通信販売の楽天（東京都世田谷区）は、2015年に約9万件、72億円分におよぶ不正購入品の配送を差し止めた。

同社は、2015年の差し止めた注文の9割以上が、賃貸住宅の空室に送り先が指定されていることを突き止めている。不正購入の犯罪は増加傾向で、今年の差し止め件数は昨年を超える見込みだという。

楽天では、同じ住所に複数名義で注文があるなど不審な発注の名寄せ作業をすることで、不正購入を抽出してきた。ブラック住所として把握している不正購入品の配送先住所は2万件に上る。昨年8月には数百件のブラック住所をピックアップし、インターネットで検索したところ、約7割が不動産ポータルサイト上で入居者を募集している空室の物件だったという。ブラック住所のエリアは拡大している。関東では23区から沿線上に埼玉、神奈川、千葉に広がり、地方都市では名古屋、大阪、福岡なども多い。

さらに空室物件は流動性が高いため、次々に新しい住所が使われてしまうのだ。

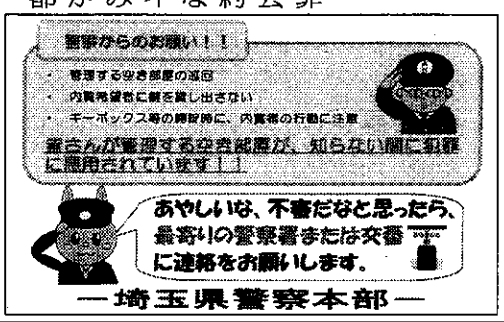


空室情報集約しリアルタイム照合

拡大する空室犯罪に対して、各管理会社の空室情報を集約し、犯罪の温床になる物件をリアルタイムで特定する仕組みをつくっているのがターミナル（東京都港区）だ。

同社が提供する『data tarminal（データターミナル）』は、もともとポータルサイト上のおとり広告を摘出するために開発したものだ。管理会社が物件の空室や入居申し込み状況を管理するシステムを活用している。ダンゴネットやビジュアルサーチなど提携する管理システム会社が保有する空室物件の情報と、ポータルサイト上の広告を照合できる仕組みだ。

犯罪に利用される空室の特定についても同じように、ネット通販会社が発注を受けた時、配送先の住所が空室か瞬時に照らし合わせることができる。現在、大手通販会社と共同でテスト運用し、リアルタイムな処理ができるようシステムの改良に努めている。来月、リリース予定で、その防犯効果に期待する通販会社は多いようだ。



◀不動産企業に注意を促すチラシ