

高物価、金融政策で人気に拍車をかける賃貸物件、争奪戦の2024年春 諦めかけたご自宅のセキュリティを見直して新生活を快適に！ セキュリティが当たり前のように導入されている未来を目指すSecualが提供する 工事不要で後付け可能、お手頃価格で安心・安全のセキュリティサービス『Secual Home』 20代～40代が今注目する「団地物件」にもカンタン導入で防犯対策万全

スマートセキュリティおよびスマートタウン事業の株式会社Secual（本社：東京都渋谷区、代表取締役：菊池正和、以下「Secual」）は、昨今の高物価や金融政策により賃貸物件が人気傾向の今、「自宅のセキュリティ」に関心が高まっている一方、条件が揃った物件は争奪戦であったり高賃料で、やむを得ず諦めてしまった方も増加傾向にあると考えています。

“セキュリティの民主化”を目指すSecualは、そのような方でも、後付け可能、お手頃価格で安心・安全を手に入れられるセルフ型セキュリティサービス『Secual Home（セキユアルホーム）』を提供しています。

本資料ではSecual独自のセキュリティに関する情報をまとめていますので、新生活を始める方々への「安心・安全な住まい、生活環境作り」の情報の一環としてお役立て頂けましたら幸いです。

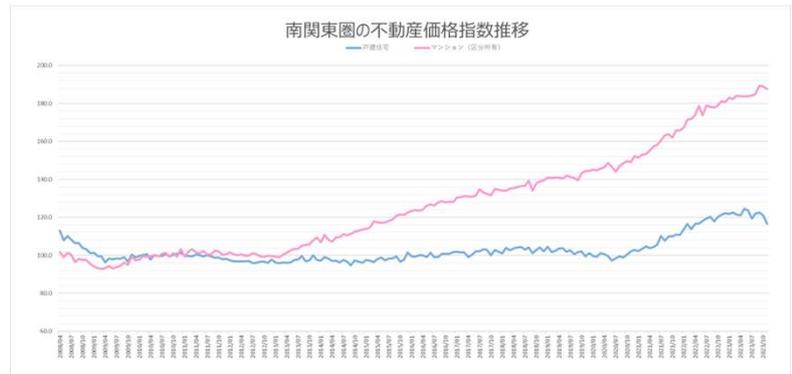
日本政府の金融政策で「賃貸派／持ち家派」両方に影響が

価格の高騰による影響は賃貸だけでなく分譲にまで、都心部を中心に価格高騰続く

国土交通省「不動産価格指数」によると、2020年以降は戸建て住宅も指数が上昇傾向にありますが、それ以上にマンションの指数の伸びが顕著。2013年あたりから2023年に至るまで一貫して上昇傾向が続いている状況です。

<マンション価格に影響を与える要因>

- 1) 日本経済・世界経済の状況
- 2) 金利の動向
- 3) 建築資材費用と人件費
- 4) 人口の動向
- 5) 政府の政策・規制
- 6) 不動産投資の需要



国土交通省「不動産価格指数」より出展

日本のマンション価格は2008年のリーマンショックによる世界的な不況で一度マイナスに転じています。この状況に歯止めをかける為、当時の安倍内閣が「アベノミクス」の第一の矢として掲げたのが「量的・質的金融緩和（異次元の金融緩和）」です。その後、政府と日銀による様々な金融緩和政策の影響から、住宅ローンは超低金利ともいわれる水準まで金利が低下し、マンションのニーズが高まったことで、都心を中心にマンション価格は高騰しました。

コロナ禍でのリモートワーク普及、オリンピック開幕、2022年生産緑地問題など、マンション価格の下落予想は何度かありましたが、その予想に反して、地価上昇、資材価格や人件費の高騰などで、東京のマンション価格は現在もなお継続して上昇しています。

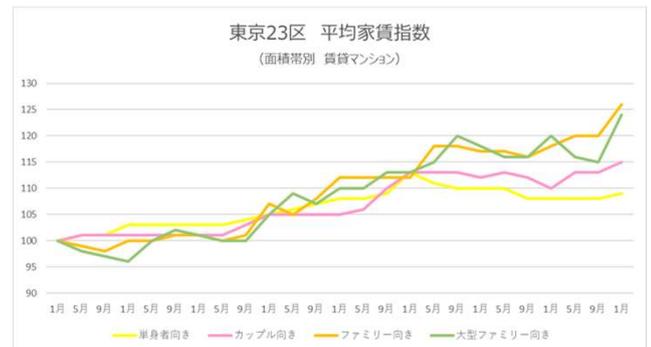
【都心回帰】コロナの影響で大きく左右された賃貸物件事情

都内平均家賃が10%増加

マンション価格高騰の影響は賃貸物件の家賃にも及んでいます。

タウンハウジング東京の調査によると、東京23区の平均家賃がここ数年で10%上昇しており、希望条件の物件が見つからず諦める人もいるという状況です。実際に東京23区の賃貸マンションの家賃の推移を調べてみると、軒並み家賃の平均価格が上昇し続けていました。

また、マンション価格の高騰から購入を諦めた人が賃貸にシフトする動きも見られ、賃貸需要の高まりも家賃高騰に拍車をかけているようです。



アットホーム「2023年2月全国主要都市の家賃マンション・アパート募集家賃動向」より出展

コロナ禍前後で家の選び方にも変化が・・・ アクセスの良い都心エリアの人气が復活！

コロナ禍は密を避ける為、企業や学校でリモート勤務・リモート学習や時差出勤など、様々な取り組みが行われ、その結果、住まい選びにおける都心へのアクセス性の重要度が低下しました。

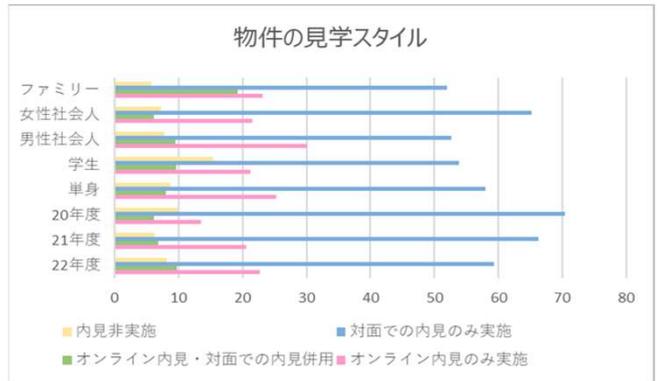
その後、コロナ禍を経て通勤や通学の機会が増える（戻る）ことで、家の選び方も従来のような、アクセスしやすい土地、人気の土地の物件を選択するなど、都心に人口が戻ってくる都心回帰の動きが見られ、家賃高騰の中でも都心の賃貸人気は高まり続けています。

【賃貸争奪戦】家賃高騰、都心物件人気で妥協せざるを得ない住まいの条件

オンライン内見で物件を決める人も

賃貸の物件数が増える時期は、学校や会社の都合で人が動くことが予想される3月、4月が一番多く、進学・就職・転職を機にひとり暮らしを始める人が多くいます。賃貸不動産の繁忙期でもあり、物件選びの選択肢が狭まる中、立地条件を物件選びの上位候補に挙げている人々は、**内件なしで物件を即決しなければならぬ状況**になることも多々あります。

リクルート「2022年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」によると、2022年における**オンライン内見のみ実施者が22.7%となり、オンライン内見実施率は2年連続で増加**。一方で、オンライン内見では部屋の隅々や周辺環境まで確認できない場合があるという課題もあります。



リクルート「2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」より出展

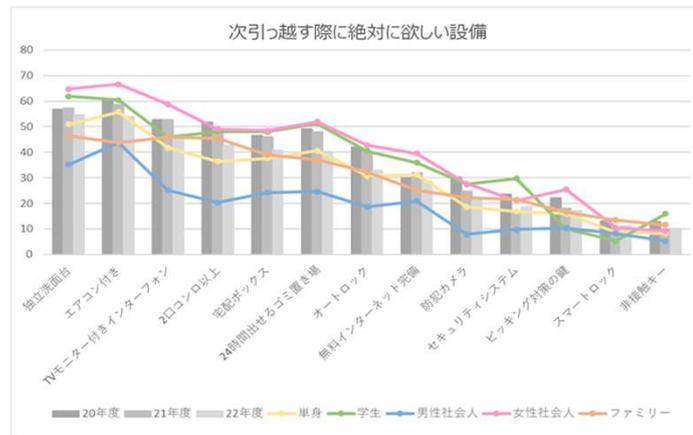
コロナ禍を経て、テクノロジーを利用したセキュリティに関心が高まる

コロナ禍と比較すると、物価上昇や地価上昇で物件選びにおける条件が整うほど賃料は高騰。その影響で、条件を妥協せざるを得ない状況となっています。しかし、**セキュリティ面に関しては妥協せずに導入を検討する方が多い**ようです。

2年前のコロナ過真最中、Secualのホームセキュリティを導入している関西の大手賃貸管理会社の管理する物件内にて、ホームセキュリティ導入済の部屋と未導入の部屋（間取りは同じ、賃料は3000円差）においてどちらが先に入居が決まるかという実証実験を行いました。すると、物件の公開から間もなくしてホームセキュリティ導入済の部屋が先に入居が決まるという結果となりました。

この結果から、**賃料が多少上がっても他が同じ条件であればセキュリティの導入された物件を選ぶ傾向にあることが証明された実験**となりました。

また、リクルート「2022年度賃貸契約者動向調査（首都圏）」によると、2020年や2021年と比較して、ほとんどの項目で数値が低下している中でも、**比較的变化が小さいのは「セキュリティシステム」「ディンプルキーなどのピッキング対策の鍵」「スマートロック」「非接触キー」など、テクノロジーを利用したセキュリティに関するものであるとの集計結果**となりました。

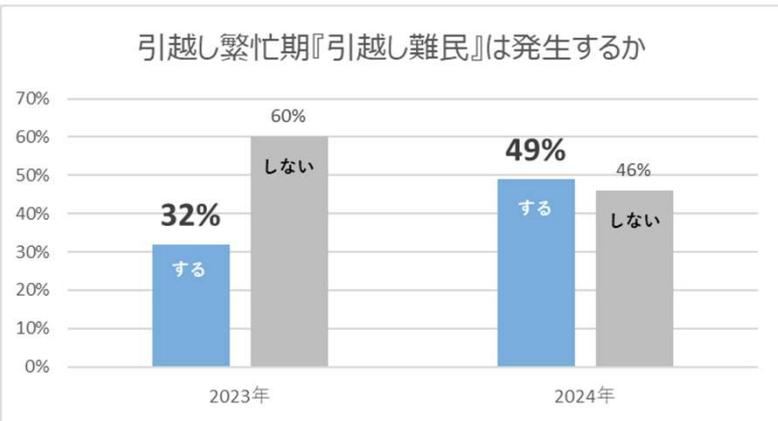
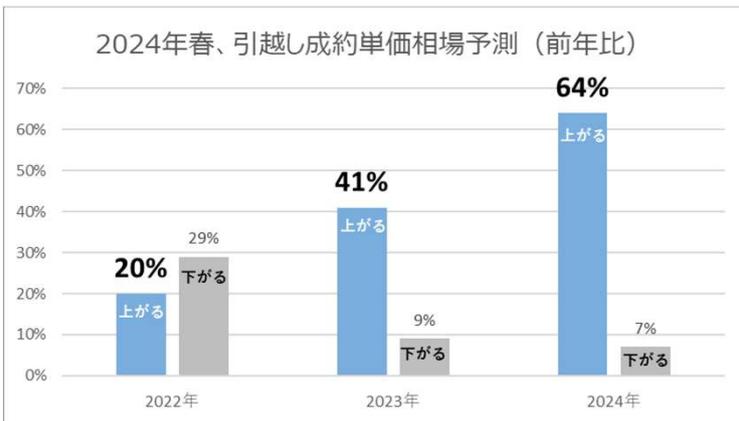


リクルート「2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」より出展

物流2024年問題、引越し費用や初期費用高騰で引越し難民続出か

働き方改革に関連する法改正で、運送・物流業界では2024年4月から本格的に「2024年物流問題」が発生しており、2019年に実施された労働時間の改善・労働時間の上限規制の影響で、春の新生活シーズンにおける引越し費用の高騰が予測されていました。引越し比較・予約サイトの「引越し待」の調査によると、2023年11月～2024年1月の時点で既に、1日あたりの対応件数の減少や人員減少の影響があり、今後も初期費用が上がっていく可能性が見込まれます。

また、引越しのプラットフォーム「HAKOPLA(ハコプラ)」の調査によると、春の引越し繁忙期シーズンの引越し成約単価に関して、64%もの引越会社が昨年より上がると予測。また、それに伴い『引越し難民』が発生すると回答した引越会社は49%と約半数にも上りました。



「HAKOPLA」の調査より抜粋

これらは引越しを考えている人々のお財布事情にも直接影響してくる問題と言えます。セキュリティへの関心が高まっている一方で、引越しに係る初期費用を考えると、物件の人気倍率や、賃料との兼ね合いから、妥協しなければならない人もいます。個人がセキュリティを導入するにはセキュリティ物件に住むという選択肢しかないのでしょうか。

セキュリティ物件を諦めた人達が導入するセルフ型ホームセキュリティ

既築物件でも後付け可能な『Secual Home (セキュアルホーム)』

Secualは2015年の設立当初から「安心をもっとカジュアルに」というミッションを掲げ、多くの方が思い浮かべる大手警備会社の高価なサービスとは差別化した、IoT技術を活用し、スマートフォンさえあれば誰でも簡単に設置や設定ができる、手頃な価格のホームセキュリティサービスを提供しています。工事不要の為、セキュリティ物件への入居を断念した方々、新しくセキュリティ導入を検討されている方々へおすすめです。

《4つのおすすめポイント》

1) 安心の低価格

これまでのホームセキュリティとセキュアルの比較

	A社	Secual	B社
初期費用	384,780円(工事費込)	33,000円	223,850円(工事費込)
月額	4,950円	980円(税抜)	3,740円
工事	設置工事必要	設置工事不要	設置工事必要

※戸建て設置プランでの比較

2) 自分で簡単取り付け

面倒な工事が不要、既築物件にもご自身で簡単に取り付けができます。



コンセントに挿すだけ

両面シールで貼るだけ

壁に貼り付けるだけ

3) 住まいに溶け込むデザイン

無印家電のデザイナー監修、GoodDesign賞受賞。

シンプルで洗練されたデザインのため、景観を邪魔せず、どのようなタイプのインテリアにも馴染みます。



GOOD DESIGN

4) 充実の付帯サービス

追加の申込やお支払いの必要なくご利用いただける『Secualあんしんサポート』



モバイル端末補償特典

Secual防犯・トラブル相談室

見舞金制度

『Secual Home』について

《プロダクト内容》

「ゲートウェイ」

開閉センサー・人感センサーから異常を検知し、警報ブザー鳴動とスマートフォンへのアプリ通知を同時に行います。気象情報等の情報を通知する防災機能も付いています。

「開閉センサー」

窓や扉に設置することで、振動や開閉等を検知（Secualの特許技術）。有事の際はご自身で通報が必要となりますが、帰宅して犯罪者と鉢合わせるといった不運な犯罪被害を回避することができます。

「人感センサー」

トイレや居室、寝室に設置することで、人の動きや温度・照度等の検知が可能。一定時間センサーが検知しないと通知を行う機能や、一日の動きから生活スタイルの推測ができる為、見守り機能としてご活用いただけます。

Secual Home



ゲートウェイ



開閉センサー



人感センサー



Secual Homeアプリ

様々な用途で活用できる

〈防犯対策として〉

警視庁が2023年2月に発表した「令和4年の犯罪情勢」によると、侵入犯罪の認知件数は年間約46,000件発生しています。また、警視庁生活安全部都市防犯研究センターによると、こうした侵入犯罪のうち、窓や出入り口からの侵入は全体の約80%に上ります。

加えて、昨年の凶悪強盗団による窃盗事件が世の中に強く認識され、話題になりました。

この事件を機に、住宅に保管されている金品を狙う強盗の被害が増加。外出中に被害にあう空き巣だけでなく、入浴中や就寝中などの在宅中に被害にあう居空きや忍び込みに対応できるような便利機能も搭載しております。

〈暮らしの相談窓口として〉

『Secual Home』をご利用のお客様への付帯サービスとして3つのサポートをご用意しています。

①モバイル端末修理補償特典

スマートフォンでの操作が必要なツールの為、万が一の補償付き。

②Secual防犯・トラブル相談室byPサポ

日々の防犯相談、近隣トラブル、ストーカー被害等の相談を、元警察官がアドバイスします。

③見舞金制度

Secual設置物件に侵入が確認され警察に被害届が受理された場合、一律3万円の見舞金をお支払いします。

〈見守り機能として〉

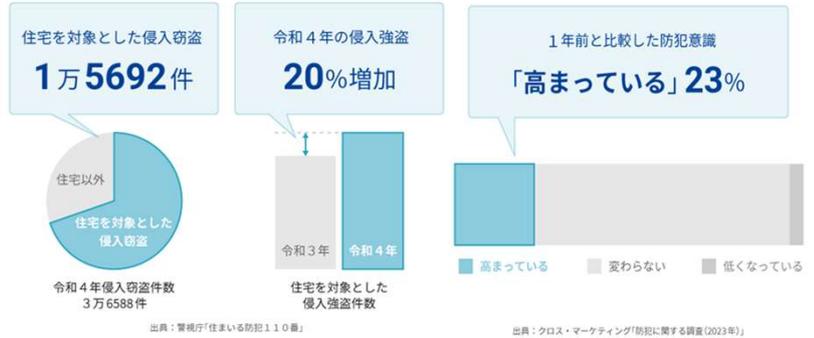
離れて暮らす大切なご家族の安否確認として見守り機能搭載のツールが多くリリースされている中、嫌悪感をもたれることなく気軽にご使用いただけるツールです。カメラを必要としないためプライバシーに配慮しながらも、生活導線にある窓や扉の開閉検知や人の動き、室温・照度の検知を行うことで生活スタイルの推測ができ、一定時間動きが無い場合や、室温が設定値以上になった場合の通知を行うことで、離れていても常にそばで見守っているような感覚でご家族を見守ることができます。

「フィリピン拠点の特殊詐欺事件」をきっかけに顕著に表れる、防犯意識の向上

きっかけは連続強盗・詐欺事件

警視庁「住まいの防犯110番」によると、令和4年度における住宅を対象とした侵入窃盗被害は1万5692件、前年と比較して20%も増加しています。また、クロス・マーケティング「防犯に関する調査」によると1年前と比較し防犯意識が「高まっている」と考えている人が23%増加しています。

セキュリティを見直すきっかけにもなったと考えられるのは、2022年5月から日本全国で発生し世間を賑わした、フィリピンを拠点とする同一グループによる連続強盗・詐欺事件。



Secualのホームセキュリティに関する問い合わせ件数は前年の3倍、利用者数は前年比125倍のまま推移しています。



株式会社Secual 警備業顧問防犯コンサルタント 松丸 俊彦

「フィリピン拠点の特殊詐欺事件」を機に、侵入方法にも変化がありました。今までは「人がいない間に侵入」という空き巣の手法が多く見られましたが、現在は「人がいるときに侵入」し、住人を脅迫してより多くの金品を盗んでいくという凶悪な手法に変化しています。

【日頃からの防犯対策として】

家の中にも誰もいない部屋への侵入がわかるようなセンサーを設置する

【居合わせてしまった場合に備えて】

携帯電話は身につけておくことが重要になります。

《Secualが調査した検索キーワードの傾向》

季節や直近の事件で変わる防犯に関する意識

Secualが提供するオウンドメディア『Secual防犯ナビ』では、基本的な「防犯対策方法」から「狙われやすい家の特徴」や「一人暮らしの女性が気を付けるべきポイント」などの記事が多く読まれています。セキュリティに関する様々なカテゴリの記事が掲載されているので、季節や直近に発生した事件などが検索キーワードに大きく関わってきます。

【2023年1月~3月】

「マンション 防犯」、「防犯 センサーライト 逆効果」というキーワードが上昇。これは「フィリピン拠点の特殊詐欺事件」を経て、国民の防犯意識が向上したことによる影響とされます。新生活を迎えるタイミングで個人宅の対策としてセンサーライトの導入は効果があるのかという疑問から検索されています。

【2023年4月~6月】

「窓開けて寝る」というキーワードが上昇。新生活をスタートさせた方々が、夏に向けて窓を開けて寝るようになるという季節による影響の結果となりました。

【2023年6月~9月】

「マンション 窓開けて寝る」、「窓開けて寝る 事件」というキーワードがランクイン。国内の各地でカギがかけられていない窓から侵入する窃盗事件が増加したことによる影響でした。

【2023年10月~12月】

「防犯 電気つけっぱなし」というキーワードが上昇。日没時刻が早くなった冬の時期の防犯対策として検索する人が増加しました。

【2024年1月~3月】

「女性 一人暮らし 一階 対策」、「一階 防犯対策」、「上げ下げ窓」というキーワードがランクイン。月別で見ると「女性 一階に住んでる」というキーワードも入っており、昨年と比較し、女性にフォーカスした防犯対策を検索する人が増加した結果となりました。

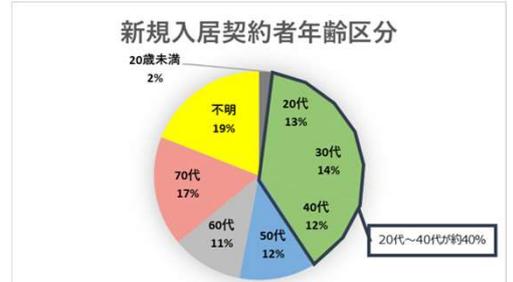
2023年	2024年
1月~3月	1月~3月
ルーバー窓	ルーバー窓
空き巣 下見 夜中	空き巣 下見 夜中
空き巣 下見 インターホン	平屋 防犯
マンション 防犯	工事の挨拶 空き巣
上げ下げ窓 防犯	女性 一人暮らし 一階 対策
空き巣 下見	一階 防犯対策
防犯 センサーライト 逆効果	上げ下げ窓
4月~6月	7月~9月
窓開けて寝る	ルーバー窓
窓を開けて寝る	窓開けて寝る
ルーバー窓	窓を開けて寝る
空き巣 下見 夜中	空き巣 下見 夜中
上げ下げ窓 防犯	平屋 防犯
平屋 防犯	マンション 窓開けて寝る
マンション 窓開けて寝る	窓開けて寝る 事件
空き巣 下見	防犯 電気つけっぱなし
窓開けて寝る 事件	
10月~12月	
ルーバー窓	
空き巣 下見 夜中	
空き巣 下見 インターホン	
平屋 防犯	
工事の挨拶 空き巣	
女性 一人暮らし 一階 対策	
一階 防犯対策	
上げ下げ窓	

【セキュリティは後付け】若者達の新しい選択肢「団地住まい」の魅力

若い世代の団地入居が増加傾向、その理由

公社賃貸住宅スマリオのデータによると、2021年度の新規入居契約者における約40%が20～40代であり、例年と比較して働き盛りの子育て世代が増えている様子。団地を新たな住まいにする若い世代が多いことがわかります。

団地といえば古くて年配の方が住むイメージですが近年では「MUU×URJ」によるリノベ物件やDIY可能な住戸が多く、子育て世帯は子供の成長に合わせてDIYをし、家と共に年を重ねていく事例も増加しています。敷地内には共用の工具箱があったり、DIYワークショップが開催されていたりと、若年夫婦向けの取り組みも盛んです。



公社賃貸住宅スマリオ「新規入居契約者データ2021年度」より出展

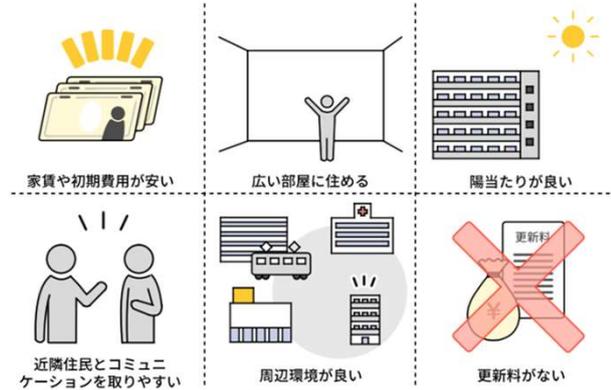
親ウケ良し◎コミュニティを大事にする団地住まい

また、団地の大きな魅力として、駅やスーパー、保育施設や学校、病院と、生活圏に充実した環境が整っていることが挙げられます。広い団地の敷地内には憩いの場があり、小さな子供達から年配の方々までが一緒に過ごすことで、同じ棟の人とはほぼ顔見知りになったりなど、子育て世帯には特に適した環境と言えるかもしれません。

<憩いの場で開催される様々なイベント>

マルシェ、DIYされた入居者の部屋にお邪魔するルームツアー、菜園体験、アウトドア（ピザ作り）、団地謎解き等

このように近隣住民とコミュニケーションがとれる環境は、空き巣等の侵入犯からすると、人通りや人の目ある場所が狙いにくいという点でセキュリティ面でもとても良いと言えます。



魅力的な団地でも不足しているセキュリティ対策

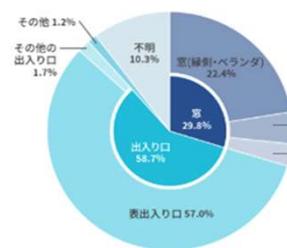
多くの人が暮らす団地は、一般的な分譲マンションに比べるとオートロックや防犯カメラといった防犯対策が十分でないところが多くなっています。これは古い建付け故の重い鉄の扉のような玄関ドアや、コミュニティが盛んという面から防犯カメラはエレベーター内にしかないということが原因と思われる。

警視庁「令和元年の犯罪」によると、侵入窃盗犯の侵入経路は、窓からの侵入が難しくなると考えられる4階建て以上の共同住宅では「出入り口からの侵入」が約6割。しかしながら高層でも窓から侵入されているケースも3分の1程度と少なくはありません。低層階、高層階に関わらず油断できないセキュリティ対策ですが、『SecualHome』のように後付け可能なセキュリティツールを活用することで、安心・安全な住居環境を作ることが出来ます。

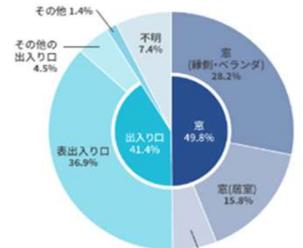
年間の『SecualHome』購入者の推移を見てみると、3月、4月におけるマンション・アパート居住者の購入が他の月と比較して1.5倍増加しています。

先日、団地にて新生活を迎える大学生のお子さんのためにセキュリティの導入を検討している方からお問い合わせがありました。価格面やご自身で簡単に設置設定ができる点で『SecualHome』をお選びいただいたようです。商品の到着後、すぐに設置設定が完了し、一緒にご購入いただいたLサイズのセキュリティステッカーも貼り付けて、万全なセキュリティ対策をして新生活を迎えられたとのことでした。

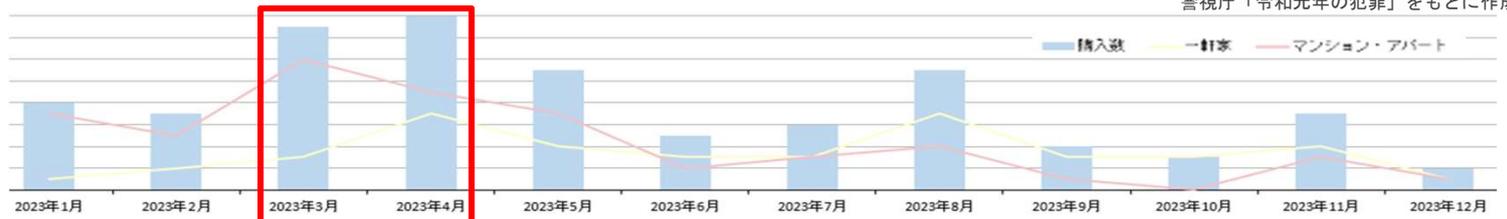
4階建て以上の共同住宅



3階建て以下の共同住宅



警視庁「令和元年の犯罪」をもとに作成



株式会社Secual 警備業顧問防犯コンサルタント 松丸 俊彦

団地は未だに年配の方が住むというイメージが強いいため、詐欺被害や空き巣被害が多くみられる傾向にあります。この場合、犯人は配送業者などを装って下見に来ている可能性が高いです。また、古い建物故、建付けが悪いということも現実問題としてあります。

そんな団地暮らしでのおすすめの防犯対策としては『SecualHome』などの防犯センサーを活用する他に、

- ①玄関ドアを二重鍵（ダブルロック）にする
- ②普段から配送業者や郵便の人に挨拶や「いつもありがとうございます」などの声かけをすることが重要です。



取材調整可能事項

Secualの代表をはじめ、実際に『SecualHome』を設置しているSecual本社内にあるデモルームでの実証実験、プロダクトの貸出によるご自宅でのセキュリティ物件の体験が可能です。ご希望の方は末尾記載の問い合わせ先までご連絡ください。

株式会社Secual 代表取締役CEO 菊池 正和



芝浦工業大学工学部電気工学専攻を卒業後

1998年4月 第二電電株式会社（現KDD株式会社）に入社。

音楽配信サービス「USMO」開発リーダー、iPhoneの導入推進、コンシューマ向け商品企画、商品戦略マネージャーを経て、2014年退職。

2015年8月に株式会社MLOGを設立し、代表取締役に就任。セキュリティカメラの開発を行う。

2016年11月 株式会社Secual編成社長に就任。

2018年6月 同社代表取締役CEOに就任。

「人間力×社会人が個人の成長、ひいては会社の成長」に繋がるとの想いからMM経営を実践。フラットな関係性を重視しながらも、従業員一人ひとりとしっかり向き合う事を重要視している。

■お話できること

Secual創立の経緯・起業後の紆余曲折・各サービスの開発秘話／全て自社開発しているシステムについて・今後の展望、実証実験に関して etc...

株式会社Secual 警備業顧問/防犯コンサルタント 松丸 俊彦



1996年 警視庁入庁

公安部外事課で防諜（カウンターインテリジェンス）、全大使館との連絡に従事。海外の日本大使館でも警備対策官兼領事として勤務し、2002年日韓共催W杯サッカー大会においてロンドン警視庁の特別捜査官と共にフーリガン対策や3年間に南アフリカ日本国大使館に警備対策官兼領事として勤務。

2018年 警視庁退職

2018年 株式会社オオコシセキュリティコンサルタンツ入社（シニアコンサルタント）

2024年 セキュリティコンサルタントとして独立

セキュリティコンサルタント、防犯コンサルタントとしてクライアントに対するコンサルティング、研修、訓練、マニュアル改訂などを実施。コメンテーターとしても各種メディアにおいて情報発信をしている

■お話できること

住居（施設）防犯対策・在宅中や日常生活における防犯対策・住宅選定前後のアドバイス etc...

【取材協力可能事項】

1) 各種実験協力

- ・サーモグラフィを利用して真夏の室温が高い状態
 - ・冬場のヒートショックが発生しやすい状態
- 上記の際のセンサーの反応についての実験等が可能。



Secual本社内「デモルーム」

2) プロダクトの貸出

Secual Home



ゲートウェイ



開閉センサー



人感センサー

実際にご自宅や事務所にて数週間程度、『SecualHome』で防犯対策を行った生活やセンサーの感度、設置したことによる周りからの反響等を体験していただくことができます。セキュリティモードだけでなく、見守りモード、また建物の1階と2階で両方のモードを併用し、誰もいない部屋は防犯対策、居住スペースでは見守りを行うなど、様々な使い方ができるのが特長です。

<本件に関するお問い合わせ先>

株式会社Secual

事業戦略室 広報担当：大野（080-3728-7459）

メールアドレス：pr@secual-inc.com