

防犯は「個人の対策」から「街の価値」へ。

## 空き家増加で変わる「街の価値」

— “防犯環境”が住宅資産価値を左右する時代へ

6月は、不動産市場が活発に動き始める時期のひとつです。また、梅雨の時期は空き家の管理状態が悪化しやすく、防犯・防災の両面で問題が表面化しやすい季節でもあります。

近年、不動産の価値は「立地」や「広さ」だけでは語れなくなりました。

その街がどれだけ安全かという要素が、住宅選びや資産価値に直結するようになってきました。

そして、その安全性を揺るがす要因として注目されているのが**空き家問題**です。

—今回は、犯罪統計や実際のニュース事例をもとに、「街の安全性」と「住宅の価値」の関係、そして空き家もたらすリスクについて紹介します。

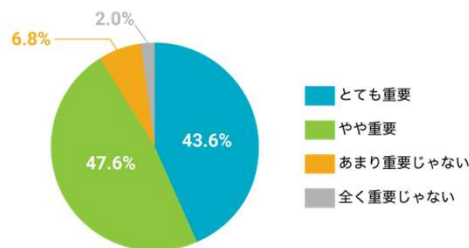
## 安全性は住宅価値の前提条件になりつつある

住宅の価値を決める要素として、これまで重視されてきたのは「駅からの距離・学区・再開発・周辺施設」といった条件でした。しかし近年、そこにもう一つ重要な要素が加わっています。それが「街の安全性」です。

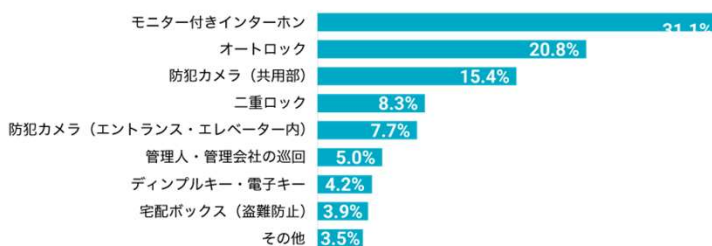
侵入窃盗や住宅を狙った犯罪のニュースが増えるなか、住む場所を選ぶ際に防犯性を重視する意識は確実に高まっています。株式会社NEXERの調査では、近年報道された連続強盗事件やストーカー被害のニュースをきっかけに不安を感じ、**賃貸物件を選ぶ際に9割以上がセキュリティを重視するようになった**という結果も出ています。

住宅の価値は建物そのものだけではなく「街全体の安全性」も含めて評価される時代になりつつあるのです。

物件選びでのセキュリティ対策の重要性



物件で重視するセキュリティ設備



(株)NEXER「賃貸物件のセキュリティ重要度に関する調査」をもとに作成

## 増加する「空き家」と犯罪リスク

街の安全性を考えるうえで、見逃せないのが空き家問題です。

総務省の最新情報\*1によると、全国の空き家率は**13.8%**と過去最高水準でした。

また、警察庁のデータ\*2では、住宅などを対象とした侵入窃盗が増加傾向にあり、“管理されていない空間”へのリスク意識が高まっています。

空き家は

- ・人の出入りが少ない
- ・管理が行き届きにくい
- ・周囲から状況が把握しづらい

といった特徴から、犯罪のターゲットになりやすい環境になることがあります。

もちろん、すべての空き家が問題になるわけではありません。

しかし、**管理されない空間が地域の安全性に影響を与える可能性**は、近年改めて注目されています。

空き家の手口別認知件数と検挙率



\*1: 総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果」

\*2: 警察庁「犯罪統計資料(令和7年1～12月【確定値】)」

## 空き家と犯罪リスクのリアル

実際に、空き家が犯罪の舞台や拠点として利用された事例も報道されています。人の目が届きにくい空間は、窃盗や不法侵入だけでなく、事故や犯罪の拠点として利用されるケースもあります。以下は、近年報道された代表的な事例です。

### ■事例① 空き家を狙った窃盗 2026年2月（鹿児島県）



空き家への侵入窃盗を繰り返したとして男9人を逮捕。人が戻らないので時間の制限がないことから、空き家が標的化している実態が浮き彫りに。

特に近年は、「人の目が届かない空間」が犯罪や事故の温床になるリスクが改めて注目されています。空き家問題は単なる不動産管理の課題ではなく、街全体の安全性や資産価値に関わるテーマへと変化しています。

### ■事例② 火災事故と空き家 2026年4月（栃木県）



空き家から出火し、隣接する建物に燃え広がる火災が発生。空き家の管理状態が地域の安全に影響する可能性を示唆。

### ■事例③ 違法薬物の隠れ家 2025年10月（富山県）



20年以上放置された空き家が大麻密売グループの拠点に。静かな環境が犯罪活動に利用された例。

## 防犯は「街の価値」をつくるインフラへ

これまで防犯というと、「鍵を強化する」「センサーを設置する」「防犯カメラを付ける」といった**個人による対策**が中心でした。しかし、空き家の増加や人口減少が進むなかで、防犯は街灯やカメラ、見守りネットワークなど、**街全体で支えるインフラ**として考える必要が出てきています。

これは、単なる安全対策にとどまりません。住宅の価値は建物だけでなく、街の安全性・管理状態・生活環境といった要素を含めて評価されるようになっていきます。つまり、防犯は**街の安全を守るだけでなく、街の資産価値を支える要素**にもなっているのです。

Secualはこうした背景を踏まえ、住宅や街の安全性を高める防犯ソリューションを提供しています。

たとえば

- ✔ センサーを活用した住宅向けセキュリティ
- ✔ IoTを活用した見守りサービス
- ✔ 街灯や防犯カメラを組み合わせた街全体の防犯環境づくり

など、住宅単体ではなく「**街全体の安全性を高める仕組み**」を設計する取り組みを進めています。

防犯は単なる「被害を防ぐ対策」ではなく、安心して暮らせる街を維持し、住宅や地域の価値を支えるインフラへと変化しています。



導入事例：埼玉県朝霞市「あさかりードタウン」

空き家の増加や人口減少など、街の環境が変化していくなかで、安全を支える仕組みもまた「街のインフラ」として整備していくことが求められています。防犯を個人の対策にとどめず、街の価値を守る仕組みとして実装していくこと。それが、これからの街づくりにおいて重要な視点なのかもしれません。

——Secualはこれからも、テクノロジーを活用した防犯ソリューションを通じて、**安心して暮らせる街づくりと、街の価値を守る取り組み**に貢献していきます。