“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2026年11月号～



激甚化する自然災害に備える！賃貸経営を守る「未然防止策」
大規模災害でオーナー様が知っておきたい賃料減額と備え

Presented by SAKURA CONSULTiNG FiRM

株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL：092-737-8588
FAX：092-737-8522

さくらリアルティ 検索

～今月の主な内容～

P,1 ご挨拶
P,1 今月の特選物件
P,2 賃貸管理コーナー
P,3 業界ニュース
P,4 相続相談コーナー
P,5 ソリューションコーナー
P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。
創業以来、700億円を超える不動産取引、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、Ｍ＆Ａ、不動産証券化事業、不動産アドバイザリー事業）の実績を積み重ねてまいりました。
スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。
さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。



㈱さくらリアルティ
代表取締役　井上 慶一

今月の特選物件

オーナー様限定情報です。
ご了承ください。

売却・購入のご相談・お問い合わせ　　℡ 092-737-8588
担当：不動産ソリューション事業部　小林・大藏

賃貸管理コーナー



不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上　慶一

激甚化する自然災害に備える！賃貸経営を守る「未然防止策」

近年、台風の大型化や局地的な集中豪雨、さらには大規模地震など、想定を超える自然災害が全国各地で頻発しています。「これまで被害がなかったから大丈夫」という経験則が通用しにくい時代に入っており、賃貸物件を所有されるオーナー様にとっても、災害リスクへの備えは資産価値と安定した家賃収入を守るための必須課題となっています。

災害による被害をゼロにすることは難しくても、事前の備えによって「被害を最小限に抑える」ことは十分に可能です。今回は、オーナー様が今すぐ取り組むべき「建物・設備の未然防止策」について解説します。

1. 自然災害対策がオーナー様に求められる理由（工作物責任のリスク）

自然災害への対策は、単なる「物件の修繕」にとどまりません。実は、法律上の賠償リスクにも直結しています。民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）では、建物の設置・保存に瑕疵（欠陥やメンテナンス不足）があり、他人に損害を与えた場合、最終的に建物所有者（オーナー様）が無過失責任を負うと定められています。

【想定されるトラブル例】

・台風の強風で屋根瓦や外壁タイルが剥がれ落ち、隣家の車や通行人に直撃した
・共用部の看板やフェンスが倒壊して入居者が怪我をした
・排水管や雨樋の詰まりを放置した結果、大雨で漏水が発生し、階下の家財を水浸しにした

2. 被害を最小限に食い止める「未然防止」4つのチェックポイント

① 屋根・外壁・雨樋の事前点検

屋根材の浮き、外壁タイルのひび割れ、シーリング（コーキング）の劣化は、雨漏りや飛散事故の直接的な引き金になります。雨樋に落ち葉やゴミが詰まっていると、集中豪雨の際に雨水が溢れて共用廊下や居室内への浸水を招きます。

② 共用部および屋外設置物の固定・片付け

受水槽、キュービクル（高圧受電設備）、エアコン室外機、集合ポスト、駐輪場の屋根などが強風で揺らいだり倒れたりしないよう、アンカーボルトの緩みを確認します。敷地内の植栽が伸びすぎている場合は剪定し、倒木や枝折れによる電線切断・建物破損を予防します。

③ 水害（内水氾濫・冠水）への対策

周辺の排水路や側溝に土砂が溜まっていないか確認します。半地下駐車場やエントランスが道路より低い物件では、止水板の設置や土のう・吸水性土のう（簡易土のう）の配備が有効です。

④ 入居者様への事前周知と協力要請

ベランダの排水口にゴミが溜まっていると、プール状態になりサッシの隙間から階下へ漏水します。「ベランダ排水口の清掃」や「強風時に飛散する恐れのある私物（物干し竿、植木鉢など）の室内退避」を入居者様へ呼びかけることが極めて効果的です。

自然災害そのものを止めることはできませんが、「事前の点検」と「適切な保険の手当て」を行っておくことで、被害額や経営へのダメージは大幅に軽減できます。

当社では、オーナー様の大切な資産をお守りするため、建物の定期点検や台風前の共用部チェック、ハザードマップに基づくリスク診断のご相談を随時承っております。「現在の保険内容で足りているか不安」「一度屋根や外壁を見てほしい」といったご要望がございましたら、ぜひお気軽に担当までお問い合わせください。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588　　担当：長・小林

業界ニュース

大規模災害で家賃はどうなる？
オーナー様が知っておきたい賃料減額と備え

昨今、千葉県での豪雨など大規模災害によって、賃貸住宅が被害を受ける事象が発生しています。建物自体は残っていても、「一部の部屋が使えない」「水道や電気が使えない」といった場合、オーナー様はそれまでと同じ家賃を受け取ることができるのでしょうか。

■災害が原因でも家賃が減額されることがある

民法611条では、借主に責任がない理由によって、賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、その使用できなくなった部分の割合に応じて、賃料は減額されると定められています。そのため、地震や豪雨など借主に責任のない災害によって物件の一部が使用できなくなった場合に、民法611条の要件を満たすときは、借主からの請求を待たずに賃料が当然に減額されます。

重要なのは、オーナー様に落ち度がなくても賃料減額の問題が生じるという点です。賃料は物件を使用できることの対価であるため、オーナー様の責任を追及する「損害賠償」とは分けて考える必要があります。また、使用できない程度が大きく、残った部分だけでは借りた目的を達成できない場合には、借主が賃貸借契約を解除できる場合もあります。

■オーナー様側の対策

災害が発生した場合、まず重要なのは物件の被害状況を正確に把握することです。「どの部分が、いつから、どの程度使用できないのか」を写真や動画などで記録し、借主からの連絡内容や修繕の経過も残しておきましょう。また、使用できない設備がある場合でも、代替手段を提供することで生活への影響を小さくできる場合があります。被害を放置せず、修繕業者への連絡や応急措置を速やかに行うことも重要です。

民法611条では、使用・収益できなくなった部分の割合に応じて、賃料は減額されると定められていますが、実際にどの程度減額するのかについて、オーナー様と借主の意見が対立することがあります。

そのため、賃貸借契約書に、一部使用不能が生じた場合の賃料減額についての考え方や協議方法を定めておくことも、トラブルを防止するための一つの方法です。

なお、実際の減額割合については、使用できない範囲や期間、生活への影響など、個別の事情を踏まえて判断する必要があります。

さらに、賃貸物件向けの火災保険等について、風災・水災などが補償対象となっているか、地震保険が付帯されているかなど、事故発生時にどのような補償を受けられるのかを平時から確認しておくことも有効です。

■まとめ

大規模災害について、オーナー様に落ち度がなくても、その災害により物件の一部を使用・収益できなくなり、民法611条の要件を満たすときは、賃料は減額されます。

災害が起きてから慌てるのではなく、責任範囲や保険内容、緊急連絡体制を確認し、災害発生時には被害状況の記録、借主への連絡、早期の修繕などを行える体制を整えておくことが大切です。

【参考法令】民法611条

相続相談コーナー



税理士法人Kollectスターズ
税理士　後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報
～相続税額の2割加算について～

相続税の負担において、相続人ではないような方に相続、遺贈があると税を加算される制度があります。今回は、その加算制度である相続税の2割加算の詳細をご案内いたします。

【制度の概要】

相続税額の２割加算とは、相続、遺贈や相続時精算課税制度の贈与によって財産を取得した人が、被相続人の一親等の血族※および配偶者以外の人である場合には、その人の相続税額にその相続税額の2割に相当する金額が加算されるものです。※一親等の血族がなく代襲相続人となる孫も含みます。
世代を飛ばす相続による税負担の回避を防ぐなどの趣旨で設けられているとされてます。

【対象となる人と対象にならない人】

被相続人（亡くなった方）との続柄によって対象が区分されます。

■加算の対象にならない人（原則）

配偶者、 一親等の血族（実子、父母など）、代襲相続人となった孫（子が亡くなっている場合に代わりに相続人となった孫）

■加算の対象になる人（例示）

配偶者・一親等の血族（子や父母）ではない人（例：被相続人の兄弟姉妹、甥・姪、第三者など）

被相続人の孫で、養子として相続人となった人のうち、代襲相続人にはなっていない人（いわゆる「孫養子」）

【計算方法】

加算金額の基本的な計算式は以下のとおりです。

■加算金額　＝　各人の税額控除前の相続税額×0.2

算出された各人の相続税額に20%分が上乗せされて最終的な納付税額となります。

【ポイント】

遺言などで、相続人ではない孫や甥、姪などに財産を相続したいような場合は、税負担についても考慮しておくと、相続税申告の際もスムーズに進みます。

孫養子は、相続税の基礎控除を増やす目的等で安易に行いますと、加算されることになりますので慎重な判断が必要です。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただけるようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続＆不動産ご相談窓口
TEL　092-737-8588　　担当：長

ソリューションコーナー



不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上　慶一

10年・20年先を見据える賃貸経営
「事後対応」から「未然防止」への転換が資産を守る

賃貸経営は、10年、20年、さらには世代を超えて続いていく息の長い事業です。その歩みの中で、私たちは日々さまざまなご相談をいただきます。その中で痛感するのは、「問題が起きてからの対処」は、想定以上の費用・時間・精神的負担を伴うという現実です。「治療」よりも「日頃の予防」が健康を保つように、賃貸経営においてもトラブルの芽を事前に摘む「予防管理」こそが、長期的な収益最大化と資産価値維持の最大の鍵となります。今回は、長期経営で直面しやすい3大リスクと、その未然防止策をお伝えします。

1. 突発的な大規模出費を防ぐ「建物の予防保全」

給湯器の故障、雨漏り、外壁の剥落などは、突然起きると入居者様への緊急補償や割高な緊急工事費が発生します。

【未然防止策】

不具合が起きる前に手を打つ「予防保全」への転換です。定期巡回による小さな劣化の早期補修や、設備（給湯器・エアコン等）の耐用年数（約10～15年）を見越した計画的な順次交換、長期修繕計画に基づいた積立の実行が、結果として生涯修繕コストを最も低く抑えます。

2. トラブル・空室リスクを防ぐ「入口と初期対応の徹底」

家賃滞納や近隣トラブル、退去後の長期空室は、一度生じると解決までに多大な労力を要します。

【未然防止策】

第一に入居時の「適正な審査」と「家賃債務保証会社の活用」です。さらに重要なのは、入居中の「軽微なサインの見落とし防止」です。共用部の私物放置やゴミ出しの乱れなど、小さな変化にいち早く気付き注意喚起を行うことで、大きな近隣トラブルや優良入居者の退去を未然に防ぎます。

3. 社会環境の変化に備える「権利・入居者層の先回り対応」

入居者の高齢化や、オーナー様ご自身の世代交代（相続）も、先送りできない重要なテーマです。

【未然防止策】

高齢者向けの見守りサービス等の導入により受入間口を広げつつ孤独死リスクを低減（軽減）すること。また、将来の相続や大規模修繕に備え、資産の承継方針や名義整理について元気なうちから専門家と相談を進めておくことが円滑な経営維持につながります。

問題が起きてから慌てて動くのではなく、「起こりうるリスクを先回りして防ぐ」。この姿勢こそが、安定した家賃収入と物件の価値を次の世代へとつなぐ基盤となります。私たちは単なる「集金やクレーム処理の代行」にとどまらず、オーナー様の長期的な利益を守るパートナーとして、今後も予防の視点を持った最適なご提案を続けてまいります。気になる点や将来の不安がございましたら、いつでもお気軽にご相談ください。



すべて！さくらリアルティにお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サッとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！






スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

TOPICS：スタッフブログ
https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html

サッとくらせる♪
さくらす

0120-750-888

810-0041　福岡県福岡市中央区大名2-4-22
株式会社さくらリアルティ
マンスリー事業部　　担当：吉木、北村、古賀、谷口
URL　https://monthly-fukuoka.co.jp/



さくらリアルティ

【代表】　井上　慶一
【住所】　福岡市大名2丁目4番22号　新日本ビル5F
【TEL】　０９２－７３７－８５８８
【FAX】　０９２－７３７－８５２２
定休日　土日祝日
営業時間　9：00～17：00

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

□空室について
□リフォームについて
□家賃滞納について
□賃貸管理について
□購入について
□売却について
□土地活用について
□相続対策について
□保険について
□その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：さくらオーナー通信事務局
管理部：　TEL:092-737-8588