



料金後納

ゆうメール

【差出人】ADD
【運付先】SPS Support内 ADD
〒422-8005 静岡県駿河区池田 220-1

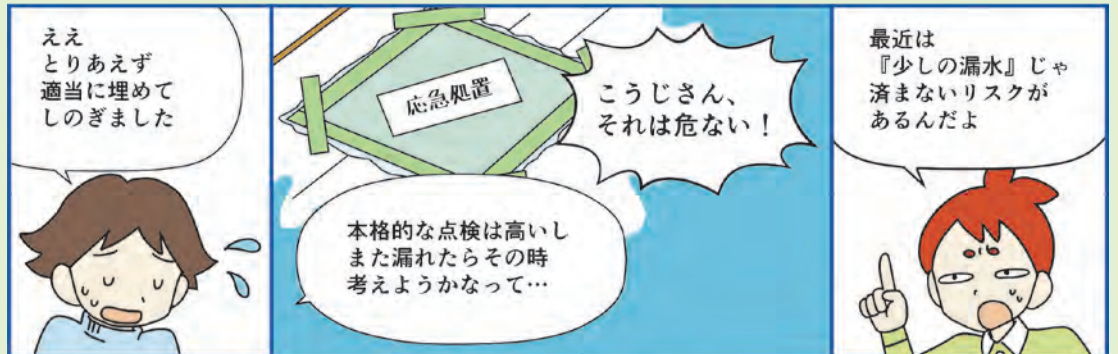


NEWS LETTER

vol.59

2026 April

梅雨、ゲリラ豪雨が来る前に！
収益と資産価値を守る『総点検』のススメ



今の時期こそ、建物の総点検を！

雨漏りで建物の一部が使えなければ、その割合に応じて賃料を下げざるを得ません。

手遅れになる前に、**プロの視点で総点検を！**

税理士の
みい先生



梅雨、ゲリラ豪雨が来る前に！収益と資産価値を守る『総点検』のススメ

雨漏りしてからでは遅すぎる！収益を守る『予防点検』と賃料減額リスク

～建物保険だけでは内容に限度あり！～



2020年4月1日の改正民法（第611条）により、雨漏りなどで物件の「一部」が使用できなくなった場合、『賃料は使用できなくなった部分の割合に応じて、当然に減額される』ことになりました。

以前のように『協議して決める』のではなく、ルール化されたのです。例えば、漏水で居室の一部が1週間使えなかった場合、ガイドラインに基づいた減額請求を拒むことは困難です。

過去のゲリラ豪雨で耐えたから今年も大丈夫、という保証はありません。特に屋上防水や外壁のクラック（ひび割れ）は、

目に見えないところで進行しています。修繕費を惜しんだ結果、家賃収入が減り、さらに入居者の家財への損害賠償まで発生したら目も当てられません。梅雨やゲリラ豪雨が来る前の今こそ、徹底した点検でリスクを回避しましょう！

項目	改正前（2020年3月まで）	改正後（2020年4月から）
条文	賃料の減額を請求することができる	賃料は、当然に減額される

管理会社アドミニが「今」点検を勧める3つの理由



01 「事後修繕」は「事前点検」より高つく

雨漏りが起きてからの緊急補修は、足場代や内装の張り替えなど、コストが跳ね上がります。今なら、小さなクラック（ひび割れ）を埋めるだけの「予防」で済む可能性が高いのです。

02 「減額ガイドライン」への「備え」ができる

万が一の際、どの程度の減額が妥当か？ アドミニは JPM（日本賃貸住宅管理協会）の指針に基づき、オーナー様の損失を最小限に抑えるための法的な知識と対策を常にアップデートしています。

03 入居様に安心して暮らしていただくために

雨漏り放置は入居者の退去に直結します。今の時期に「点検のお知らせ」を掲示するだけで、入居者は『しっかり管理されている』と安心し、長期入居に繋がります。



オーナー様の資産と、毎月のキャッシュフローを守るのが私たちの仕事です。現在のコンディションを確認させていただきます。まずはアドミニへお電話を！

こんにちは

株式会社アドミニと申します。

株式会社アドミニは、入居率98%超を誇る1988年創業のマンション管理会社です。税務に強い当社だからこそできる知識と経験でマンションオーナー様の大切な資産をお守りいたします。この『NEWS LETTER』では、オーナー様にとって、有益な最新情報を提供してまいります。相続や節税、空室対策、売買など不動産物件に関することでお困りのことがございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



株式会社アドミニ

<https://www.admini.co.jp/>

〒541-0053 大阪市中央区本町2-2-5 本町第2ビル4階
Tel.06-6271-1500 (代表)

代表取締役 影山 真由美

事業内容 賃貸および分譲マンション管理業務/不動産売買仲介/建築設計監理、企画、立案、工事管理/クリニックの設計・施工/コインパーキング事業

取得資格 宅地建物取引士/1級建築士/管理業務主任者/不動産コンサルティング/AFP/賃貸不動産経営管理士



お問い合わせ・ご相談ごとなど

担当者直通

090-5052-0039

担当：竹林