

区分所有物件を 賃貸に出す際の注意点

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談員 森下 靖 (もりした やすし)

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4F

TEL : 03-3400-8620 FAX : 03-3499-1299

1 区分所有物件のルール

■ そもそも区分所有物件（区分所有建物）とは？

構造上区分され、独立して住居・店舗・事務所・倉庫等の用途に供することができる数個の部分から構成されているような建物



1 区分所有物件のルール

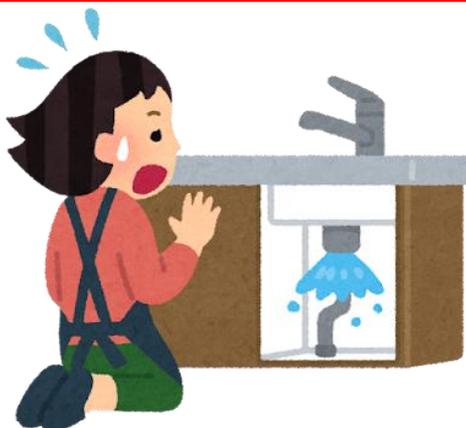


2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

①募集、契約の際の注意点



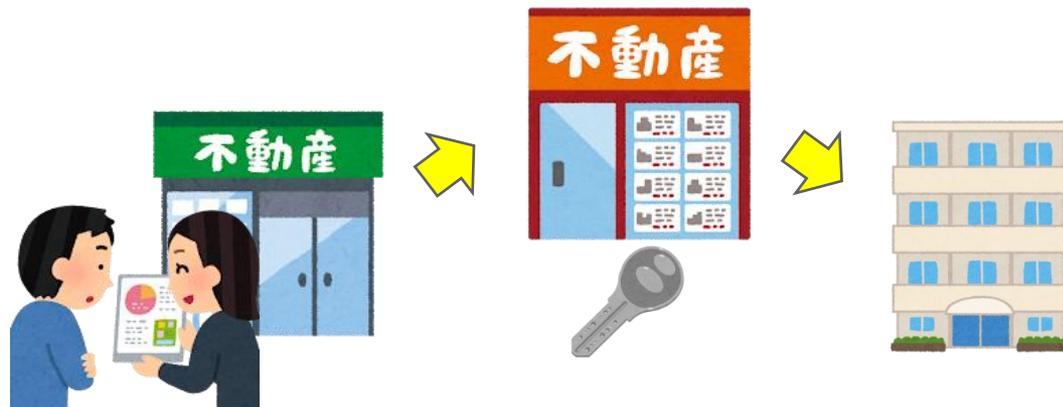
②修繕、入居トラブルの際の注意点



2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

①募集、契約の際の注意点

◆空室の案内方法



◆ゴミ捨てに関するルール



2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

①募集、契約の際の注意点

◆光熱費（電気・ガス・水道）の支払先



◆入退去の届け出

入居者届

_____年 月 日

理事長 殿 _____ 管理組合

理事長 殿 _____

区分所有者 賃貸 その他 (_____)

物件/専業	_____ / _____	専業
フリガナ	_____	
届出人氏名	_____	印

下記の通りお届け致します。

入居日	_____年 月 日
連絡先 (自宅)	_____
TEL (勤務先)	_____
携帯	_____

氏名 (念、本人)	生年月日	性別	勤務先等名称及び住所
_____	T-S-H		

緊急時の連絡先等

【氏名】 _____

【続柄】 _____

【TEL】 _____

【仲介業者名】 _____

社名 _____

TEL _____

担当者 _____

【記入の手引き】

- 届出者は原則として実際に入居される方です。
- 区分所有者以外の方が届出される場合は、その事由(例えば賃貸等)を記入してください。
- 該当する口には印を付してください。
- 賃貸等で入居される方は、必ず仲介業者名欄に、社名、電話番号、担当名をご記入ください。
- 実家、緊急時に連絡を取ることがありますので連絡先をご記入下さい。

※この届はマンション管理運営の目的に限定、使用される。

第三者使用に関する届出書

管理組合理事長 殿

この度、私の所有する住戸等を第三者に使用させることになりましたので、本マンション管理規約の規定に基づきお届けします。また、使用者に対し、管理規約および使用細則等を遵守させることを誓約します。

記

- 届出日 _____年 月 日
- 届出者 _____
- 対象物件
物件名: _____
号 室: _____
- 使用開始日 _____年 月 日
- 使用者
氏 名: _____
勤務先: _____
電 話: _____
- 届出者との関係
賃借人 親子 兄弟姉妹 親族 使用者
その他 (_____)
- 仲介業者
業者名: _____
担当者: _____
住 所: _____
電 話: _____

※該当項目の口には✓を入れてください。
※使用者は、別途誓約書および入居者名簿の提出をお願いします。

以上

2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

②修繕、入居トラブルの際の注意点

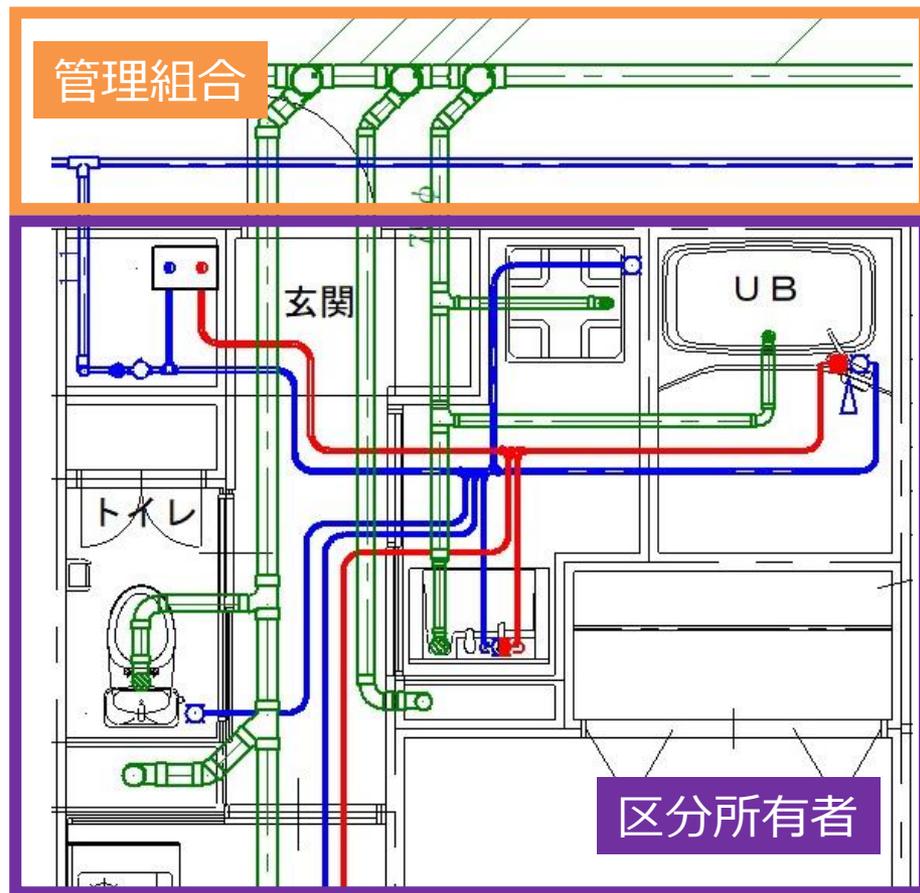
◆修繕の所管や手順



自分で買う



管理組合に相談



2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

②修繕、入居トラブルの際の注意点

◆修繕の所管や手順

専有部分修繕等工事申請書参考例

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

〇〇団地管理組合

理事長〇〇〇〇殿

氏名 〇〇〇〇

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、〇〇団地管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- 1 対象住戸 〇〇号棟〇〇号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
- 4 施工業者
- 5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表



(専有部分の修繕等)

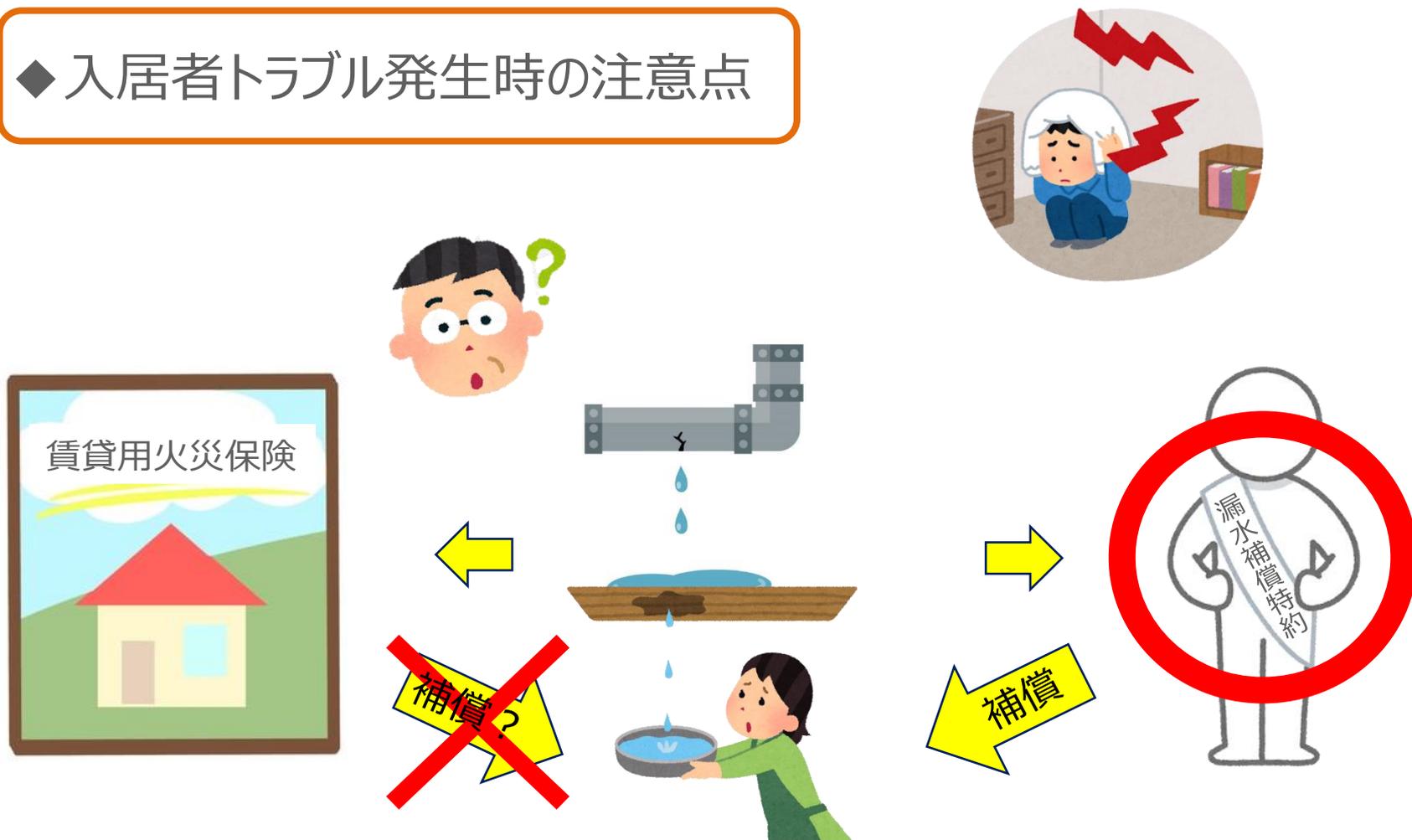
第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

「マンション標準管理規約」より

2 区分所有物件を賃貸に出す際の注意点

②修繕、入居トラブルの際の注意点

◆入居者トラブル発生時の注意点



修繕積立金や管理費は経費で落とせる？

①区分所有者が支払義務を負っていること

②管理組合に返還義務がないこと

③修繕積立金の使い道は修繕などに限定されていること

- 共用部分の定期的な修繕
- 災害による破損など特別な理由で必要となる修繕
- 敷地内や共用部分の増設・バリアフリー化など
- 建物の建て替えの際に必要な調査など
- その他共用部分において、区分所有者全員のために必要となる管理

④修繕積立金は合理的な方法で算出されていること



3 修繕積立金や管理費は経費で落とせる？

経費として計上する場合の仕訳方法

★修繕積立金

①実際に修繕工事を施工・完了した年に経費計上する方法

②4つの条件を満たし、修繕積立金を支払った年の経費として計上する方法

管理費



修繕費

★管理費

OK

ご清聴いただきありがとうございました。



公益社団法人 東京共同住宅協会