

NOTION



安心してお住まいいただくために

賃貸 必携



2024年度版

～重要事項補足説明～



AGENTS

賃貸住宅での安心・快適な生活をお過ごしいただくために、 ぜひ、すみずみまでお読みください。

この度は、京滋お部屋探しネット加盟店にて、新しい住まいをお選びいただきありがとうございました。

生活の始まりに際しまして、京滋お部屋探しネットでは、数十年にわたる京都・滋賀地域での

仲介業務の経験を活かし、賃貸生活のノウハウを一冊にまとめました。

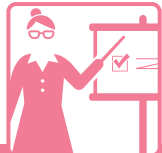
新生活スタート時の不安対策から暮らしの中の疑問点まで、幅広い内容を掲載しています。

ぜひ、ご熟読いただき、安心・快適な生活をお過ごしいただくためにご活用ください。

京滋お部屋探しネット 加盟店一同

CONTENTS

1. 引っ越し時にお部屋のチェック	P.2
2. 家賃などの支払い方法について	P.2
3. 入居する際の諸手続きについて	P.3
4. ごみの取り扱いについて	P.5
5. インターネットについて	P.6
6. 設備の使用方法について	P.6
7. 共用部分について	P.10
8. 結露について	P.10
9. 駐車場・駐輪場の利用について	P.11
10. 防犯について	P.11
11. 訪問販売や詐欺などについて	P.12
12. ペットについて	P.12
13. 入居者向け火災保険について	P.13
14. 入居中の修繕について	P.14
15. 騒音・振動について	P.14
16. 契約更新について	P.15
17. 解約（退去する際）の通知について	P.15
18. 原状回復と敷金精算（返金）について	P.16
19. 退去する際の諸手続きについて	P.17
20. いざという時のために	P.18
重要事項説明書 補足用語集	P.19



1. 引っ越し時にお部屋のチェック

引っ越しされる前に、お部屋に損傷や不具合があるかどうかをチェックしておくことが入居後のトラブルを防ぐためにも大切です。管理会社やオーナー様に連絡して、お部屋を使い始めるまでに確認してもらってください。キズやヨゴレは、必ずしも新品に交換したり修理ができるわけではありませんが、確認と記録を残す事により、退去時のトラブルを防ぐことができます。

※不動産取引においては、現在ある状態にて家賃設定されておりますので、新品への交換はできない場合があります。

☑ チェック事項

場所	チェック事項	場所	チェック事項
床	カーペットやフローリング・畳など、汚れやキズ、へこみやタバコのこげ跡などないか。	洗面台	ひび割れがないか。汚損や破損はないか。
天井	雨漏りなどにより、クロスがめくれたりシミができていないか。	トイレ	水漏れはないか。汚損や破損はないか。正常に水が流れるか。レバーが正常に動くか。換気扇は正常に作動するか。※洗浄便座のある場合正常に動くか。
押入れ クローゼット	破損や汚れ、キズなどはないか。ドアの開閉はスムーズか。	その他 水廻りの設備	汚損や破損はないか。排水は正常か。
壁	クロスや塗り壁、その他塗装部分に汚損や破損はないか。	エアコン	正常に作動するか。水漏れはないか。リモコンの有無。異音はないか。
ドア	開閉はスムーズか。汚損や破損、キズはないか。	インターホン	正常に作動するか。
網戸	開閉はスムーズか。網の緩みや穴はないか。汚損や破損はないか。	キッチン	換気扇は正常に作動するか。手元灯は点くか。コンロが付いている場合、コンロは正常に作動するか。
窓	開閉はスムーズか。汚損やひび割れなど破損はないか。しっかりと施錠できるか。	下駄箱	汚損や破損はないか。扉の開閉はスムーズか。
お風呂 シャワー	浴室に汚損や破損はないか。シャワーホースや蛇口の水漏れはないか。お湯は出るか。排水はスムーズに流れるか。換気扇（浴室乾燥機）は正常に作動するか。	※設備の中には、前入居者が退去の際に残っていた物がある場合があります。これらの修繕は、オーナー様が負担しないのが一般的ですので、事前に確認しておくことが大切です。	



2. 家賃などの支払い方法について

月々支払う家賃などについて、事後のトラブルが発生しないよう十分ご確認ください。

家賃の支払い方法について

1 引き落とし(振替)

契約期日までに指定された銀行に口座を設けていただき、毎月そちらへ家賃相当額をご入金ください。期日になったら引き落とし(振替)されます。また、共益費・駐車代等も同時に引き落とし(振替)されますので、残高を常に確認しておいてください。

2 振込

指定された銀行口座に、期日を守ってお振込ください。

3 持参・集金

オーナー様に現金を直接お渡しし、家賃通帳に受領印を押印いただくか、領収書をもらってください。

共益費・管理費について

家賃以外に毎月支払う費用として、共益費や管理費があります。これは建物や設備の維持管理、共用部分の電気代などに使われる費用です。また住まいによっては、水道代、駐車・駐輪代、町費など別途費用がかかる場合があります。その際は、家賃とともに支払っていただくことになります。

保証会社と委託契約を結ばれている場合

保証会社と保証委託契約を結ばれている場合、賃料等のお支払についても保証会社からお引き落としされる場合があります。その際は保証会社の指示によりお支払い下さい。

※家賃は、1日遅れただけでも管理会社などから督促の連絡が入ることがあります。ご注意ください。

※基本的に振込・引き落とし(振替)の手数料はお客様のご負担となります。



3. 入居する際の諸手続きについて

電気・水道・ガスは入居前にお申し込みと開栓の手続きが必要です。以下の項目をよくご確認いただき、気持ちよく新生活をお迎えください。

電気

入居の際、直接電力供給会社へ使用開始のお申し込みを行ってください。使用するときは、ブレーカースイッチをONにしてください。

※入居が土・日・祝日になる場合、電力供給会社が休みとなるため前日までに手続きを行ってください。

1 使用開始の連絡(関西電力の場合)

◆インターネットで申し込み可能です

<http://www.kepco.co.jp/>

0800-777-8810 【受付(月～金)9:00～18:00】



2 住所・氏名・お客様番号を伝え、使用者登録を行う

※お客様番号は、開栓カードに記載されています。
※電気温水器は深夜電力を使用するため、入居初日はお湯が使えない場合があります。



ガス

入居の際に、直接ガス会社へ使用開始のお申し込みを行ってください。ガスの開栓には必ず立会いと認印が必要です。ガス使用時には、ガスサービス店の担当者と日時を確認の上、在宅してください。

1 使用開始の連絡(大阪ガスの場合)

◆インターネットで申し込み可能です

<http://www.osakagas.co.jp/>

◆京都・滋賀 0120-8-94817

◆大阪府北部 0120-5-94817

【受付(月～土)9:00～19:00(日・祝)9:00～17:00】



2 住所・氏名を伝えて開栓を申し込む(印鑑が必要)

- 滋賀県内のガス供給会社は地域によって異なります。
- 都市ガスがプロパンガスかどうかはオーナー様または管理会社にご確認ください。
- 大津市内で都市ガスの場合は**大津市企業局お客様センター(077-528-2603)**に2～3日前までに連絡してください。

※季節によっては10日以上前にガス会社へ開栓の連絡をしておかないと、ガスの契約が出来ない場合がありますのでご注意ください。



公共料金の支払方法

電気・ガス・水道・電話料金などは、最寄りの営業所窓口での支払いが可能です。払い忘れを防ぐためにも、金融機関の口座振替をおすすめします。



水道

物件や地域により扱いが異なりますのでオーナー様または管理会社にご確認ください。

専用メーターの場合

直接水道局に水栓番号をお調べの上、お電話で使用開始のお申し込みをしてください(京都市・滋賀県など)。

管轄局にてお手続きが必要な場合

【手続きに必要なもの】

●請求先住所 ●お支払い方法 ●水道番号(番号不明の際は、正確な住所を伝えればOK)

※各水道局によって手続きが異なりますので、詳細は管轄の水道局へお問い合わせください。

私設メーターの場合

手続きは不要です。一般的にオーナー様もしくは管理会社が2ヶ月毎に検針して料金をご請求いたします。家賃と一緒に支払ってください。(地域によっては1ヶ月毎に検針し、ご請求いたします)

定額または賃料等を含む場合

手続きは不要です。そのままご使用ください。ただし、無駄な使用はご遠慮ください。水道使用量が著しく過大な場合は、別途追加料金を請求されることがあります。

各水道局の連絡先【営業時間(月～金)8:30～17:00】

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| ●長岡京市上下水道部 075-955-9540 | ●南丹市 経営総務課 0771-68-0064 |
| ●向日市上下水道部 075-931-1111 | ●枚方市水道局 072-848-5518 |
| ●宇治市公営企業上下水道部 営業課 0774-22-3141 | ●交野市水道局 072-891-0016 |
| ●大山崎町上下水道課 075-956-2101 | ●寝屋川市水道局 072-824-1177 |
| ●城陽市上下水道部 上下水道課 0774-52-2044 | ●大津市企業局お客様センター 077-528-2603 |
| ●京田辺市水道部 0774-62-0414 | ●草津市水道お客様センター 077-561-2441 |
| ●八幡市上下水道部 075-983-5216 | ●栗東市上下水道課 077-551-0135 |
| ●亀岡市上下水道お客様センター 0771-25-6702 | ●守山市上下水道事務所 077-582-1144 |

※上記以外は最寄りの水道局にお問い合わせください。

<http://www.city.kyoto.lg.jp/suido/>

京都市内全域 お客様窓口サービスコーナー 075-672-7770

電話

NTTの固定電話をお持ちの方

NTT西日本の電話サービスに関するお申し込み・お問い合わせは局番なしの116番へ、携帯電話からは0800-2000116へ(受付時間9:00～17:00)連絡してください。電話番号などが決まりましたら、必ずオーナー様または管理会社までお知らせください。また電話番号に変更があった場合も必ずご連絡ください。

※緊急時の連絡先として携帯電話・固定電話の電話番号・E-mailアドレスは必ず管理会社までお知らせください。

インターネット

インターネット接続工事や申し込みについてはオーナー様または管理会社にご確認ください。また工事日数を要しますので、詳しくはスタッフにご相談ください。（詳しくはP6を参照）

郵便物

郵便局へ転居の届出

転居の届出を出しておくで転居後の住所に郵便物が転送されます。最寄りの郵便窓口で身分証明書、認印をご持参し転居届けに必要事項をご記入の上提出してください。郵便物の転送期間は1年間です。

ネームプレートについて

玄関ドアや郵便受けの所定の位置に氏名表示が無いと郵便物が届かない恐れがあります。

- ◆ 京都中央郵便局 ☎ 0570-943-790
- ◆ 大阪中央郵便局 ☎ 0570-003-280
- ◆ 大津中央郵便局 ☎ 0570-943-020

※上記以外は最寄りの郵便局へお問い合わせください。
■ メール便は転送ができませんのでご注意ください。

転居の挨拶

ご近所の付き合いは大切です。防犯の意味も含めて心掛けましょう。方法などわからないことがあれば、**お店のスタッフにお気軽にお尋ねください。**
また、親しい人には挨拶状を出し、引っ越したことを通知しておきましょう。

役所での手続き

転 出 届	引っ越しされる前に転出手続きを行い、転出証明書をもらいます。	原 付	① 転出する区役所に、認印（シャチハタ不可）、ナンバープレート、標識交付証明書（なくても可）を提出。
転 入 届	14日以内に転出証明書を持参し手続きを行います。		② 転入する区役所に、認印（シャチハタ不可）、廃車証明書（転出時に区役所で受取）を提出。
印 鑑 登 録	実印を持参し新規登録を行います。運転免許証などの身分証明書があれば即日印鑑登録カードが発行されます。なければ後日郵送された用紙を持っていくとカードが発行されます。		※市区町村によっては、認印とナンバープレートを提出するだけで移転登録ができる場合もあります。 詳しくは各役所にお尋ねください。
国民健康保険	転入手続きと一緒にいきます。	運 転 免 許 証 の 住 所 変 更	引っ越し後15日以内に最寄りの警察署に免許証と住民票を持参し手続きを行います。他府県からの引っ越しは写真が1枚必要です。また、運転免許証は身分証明書になりますので口座などを変更する際にも便利です。忘れずに住所変更を行ってください。
国 民 年 金	14日以内に年金手帳、印鑑を持参して手続きを行います。		
福 祉 関 係	印鑑を持参し、児童手当などの申請書を提出します。 （同じ市区町村への引っ越しは不要）		

滋賀県主要役場連絡先一覧

※水道・ゴミについては各市役所・支社に、ガスについては入居前に不動産会社にお尋ねください。

大 津 市 役 所	☎ 077-523-1234	竜 王 町 役 場	☎ 0748-58-3700
草 津 市 役 所	☎ 077-563-1234	彦 根 市 役 所	☎ 0749-22-1411
守 山 市 役 所	☎ 077-583-2525	愛 荘 町 役 場 愛 知 川 庁 舎	☎ 0749-42-4111
栗 東 市 役 所	☎ 077-553-1234	豊 郷 町 役 場	☎ 0749-35-8111
野 洲 市 役 所	☎ 077-587-1121	甲 良 町 役 場	☎ 0749-38-3311
甲 賀 市 役 所	☎ 0748-65-0650	多 賀 町 役 場	☎ 0749-48-8111
湖 南 市 役 所	☎ 0748-72-1290	米 原 市 役 所 米 原 庁 舎	☎ 0749-52-1551
東 近 江 市 役 所	☎ 0748-24-1234	長 浜 市 役 所	☎ 0749-62-4111
近 江 八 幡 市 役 所	☎ 0748-33-3111	高 島 市 役 所	☎ 0740-25-8000
日 野 町 役 場	☎ 0748-52-1211		



4. ごみの取り扱いについて

お互いに気持ちよく共同生活を送るためには、社会的ルールを守ることが大切です。ごみの取り扱いには一人ひとりが自覚を持って取り組むようにしましょう。もちろん、廊下、ベランダ、玄関ホールなどの共用部分にごみや私物、出前の器などを放置することは禁止されています。

京都市まち美化事務所の場合

燃やすごみ【週2回】 ○・○ 曜日

対象:「生ごみ類、紙類」「プラスチック類」「ガラス類」など

出し方 「燃やすごみ用指定ごみ袋」に入れて、家庭ごみの収集場所に出してください。



⚠ 出すときの注意

●生ごみは十分に水切りを! ●ガラス、刃物などのとがったものは厚紙などで包んで袋の中央に入れる。 ●マッチ、ライター、花火、たばこの吸いがらは、使い切る、湿らせるなど火の気がないように! ●紙おむつは汚物をトイレに流してからビニール袋などに入れて指定袋に入れる。

缶・びん・ペットボトル【週1回】 ○ 曜日

対象:「飲料缶・食品缶」「飲料びん・食品びん」「飲料・しょうゆ用ペットボトル」

出し方 「資源ごみ用指定ごみ袋」に入れて、資源ごみの収集場所に出してください。



⚠ 出すときの注意

●ペットボトルのふたとラベルをはずして出す。 ●びんのふたをはずして出す。 ●中身を空にしてから洗って出す。 ●注射針や串・たばこの吸いがらなどの異物は、缶・びん・ペットボトルの中に入れない。 ●レジ袋など2重袋での排出はしない。

★以下のものは缶・びん・ペットボトル収集には出せません。
●一斗缶 ●化粧品、医薬品のびん ●一升びん、ビールびんなどのリユースびん(リターナブルびん) ●コップ、ガラス製の食器、陶器類 ●プラスチック製容器包装

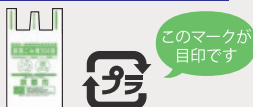
資源ごみ
収集場所

プラスチック製容器包装【週1回】 ○ 曜日

対象:プラスチック製の容器や包装

トレイ類/包装類/袋・ラップ類/ボトル類/緩衝材/カップ・パック類/チューブ類/ふた・キャップ類

出し方 「資源ごみ用指定ごみ袋」に入れて、プラスチック製容器包装の収集場所に出してください。



⚠ 出すときの注意

●軽く洗って汚れが取れないものは「燃やすごみ」へ。 ●容器包装ではないプラスチックは「燃やすごみ」へ。 ●トレイはできるだけ店頭回収にご協力ください。 ●飲料・しょうゆ用ペットボトルは「缶・びん・ペットボトル」へ。 ●レジ袋など2重袋での排出はしない。

★以下のものはプラスチック製容器包装に該当しません。
●洗剤などの計量スプーン ●おもちゃ ●ボールペン ●歯ブラシ ●クリーニングの袋 ●めがねケース ●CD・ビデオケース など

※平成19年10月から市内全域で分別収集スタート

資源ごみ
収集場所

プラスチック製
容器包装
収集場所

小型金属類【月1回】 第 ○ 水曜日

対象:最長部分が概ね30cm以下の小型金属・スプレー缶・カセットボンベ

出し方 中身の見える袋に入れ、袋に「金属」と書くか「金属」と書いた紙を貼って、資源ごみの収集場所に出してください。



⚠ 出すときの注意

●スプレー缶・カセットボンベは使い切ってから、穴を開けずに、他の小型金属類と一緒に出してください。
(中身を出し切ることができる容器の製造が進められています。)

★収集できないもの
●電気器具・ガス器具及び石油器具 ●「大型ごみ」として品目指定されているもの ●刃物類などの危険物 ●鉄アレイなどの重いもの

※平成19年10月から変更

資源ごみ
収集場所

大型ごみ・一時多量ごみ

家具、自転車などの家庭ごみとして出せない大型ごみや一時多量ごみは、大型ごみ受付センターに回収依頼が必要です。

1 大型ごみ受付センターに申し込み

大型ごみ受付センターに電話し、住所・氏名・電話番号・品物を伝えます。収集日や手数料、回収場所を確認しましょう。

- ◆大型ごみ受付センター ☎0120-100-530
☎0570-000-247 (携帯電話からはこちら)
- ◆生活環境美化センター ☎075-691-9376 (IP・PHSからはこちら)
受付:【月～日】8:30～16:30 ※年末年始は休業です

2 「粗大ごみ処理手数料券」を購入

近くのコンビニエンスストアや区役所などの手数料券売り場で購入してください。

(1枚400円)
品目の大きさなどにより異なります。
(400円単位で400円～2,400円)

3 手数料券を貼り、出す

「粗大ごみ処理手数料券」(シール)に収集日と氏名を記入し、品物に貼ります。
※収集日の朝8時までに
出してください。

リサイクル可能な紙類

新聞、ダンボール、雑がみなどは「しまつのこころ条例」に基づき、各自廃棄してください。

ごみ有料指定袋制

有料指定袋とは…

京都市の指定する有料のごみ袋でごみを出してください。指定ごみ袋は最寄りの小売店、スーパー、コンビニエンスストアなどで販売しています。
指定ごみ袋以外でごみを出された場合は収集しません。
(小型金属類については指定はありません。中が見える透明な袋で出してください。)

種類	容量	45リットル(大袋)	30リットル(中袋)	20リットル(小袋)	10リットル(小袋)	5リットル(特小袋)
燃やすごみ		10枚セット 450円 (1枚45円)	10枚セット 300円 (1枚30円)	10枚セット 200円 (1枚20円)	10枚セット 100円 (1枚10円)	10枚セット 50円 (1枚5円)
資源ごみ		5枚セット 110円 (1枚22円)	5枚セット 750円 (1枚150円)	5枚セット 50円 (1枚10円)	5枚セット 25円 (1枚5円)	

民間業者によるごみ回収の場合

敷地内にごみボックスが設置されていますので、無色透明または白色透明のごみ袋に入れて出してください。
分別の必要がありますが、物件によって分別の内容が異なりますので、オーナー様または管理会社に必ず確認してください。

京都府(京都市以外)の場合

ごみ出しのルールは市区町村ごとに異なります。ご自分の地域がどうなっているのか、オーナー様または管理会社に確認してください。

ごみに関するお問い合わせ先一覧

※滋賀県の場合は各市町村の主要役場へご確認ください。(P.4参照)

京都市内	西部まち美化事務所 075-882-5787	伏見まち美化事務所 075-601-7161	京都市外	長岡京市役所 075-951-2121	城陽市役所 0774-52-1111
	南部まち美化事務所 075-681-0456	山科まち美化事務所 075-573-2457		向日市役所 075-931-1111	京田辺市役所 0774-63-1122
	東部まち美化事務所 075-722-4345	西京まち美化事務所 075-391-5983		宇治市役所 0774-22-3141	大山崎町役場 075-956-2101
	北部まち美化事務所 075-724-8881				

家電リサイクル法について

一般家庭や事業所から排出された家電製品(エアコン、テレビ[ブラウン管式のもの]、冷蔵庫、洗濯機)から有用な部品や材料をリサイクルし、廃棄物を減量するとともに資源の有効活用を推進するための法律です。

エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機の廃棄は販売店へ(有料)

家電リサイクル法により、市民美化センターなどに持ち込むことはできません。購入した販売店か、もしくは近くの協力店に回収依頼をしましょう。

リサイクル料金+収集運搬料金=合計支払料金+消費税 が必要です。

※メーカーやサイズ等により料金が異なりますので、詳細は販売店もしくはメーカーにお尋ねください。



5. インターネットについて

建物自体にインターネット回線を引いていない場合

管理会社がオーナー様指定インターネット接続会社を通して引き込みの調査及び、サービス内容の選択、申し込みから工事までを一括して依頼します。通常は建物への工事による施工責任が発生しトラブルを回避するため、指定会社での手続きとなりますので街の携帯ショップ、家電量販店での申し込みは出来ません。まずは管理会社またはオーナー様に確認してください。

共用部分までインターネット回線を引いている場合

オーナー様の費用であらかじめ敷地近くの電柱から建物共用部のMDF(分電盤)まで指定インターネット回線が引き込まれている場合、建物指定インターネット接続会社にて手続き及びMDFから部屋までの引き込み工事が必要となります。まずは管理会社またはオーナー様に確認してください。

各住戸までインターネット回線を引いている場合

インターネット回線自体はオーナー様の費用で各住戸まで、すでに引き込み済みで指定インターネット接続会社にて利用の申し込みをして頂く必要があります。利用料金に関しては無料の物件と有料の物件がありますので、まずは管理会社またはオーナー様に確認してください。



6. 設備の使用方法について

お部屋の設備・備品の維持管理責任はお客様にあります。後記の説明または備え付けの説明書をよくご確認ください、用法どおりに正しくお使いいただくとともに、定期的なお掃除を心掛けてください。維持管理を怠った要因による故障の修理費はお客様のご負担になる場合があります。また、例えば、多量の電気を一度に使用した場合、電気のブレーカーがOFFになることがありますので(パソコンデータの紛失、インターネットの通信障害、テレビ番組の未収録などが起こる可能性があります)お気を付けください。お借りいただく物件によっては、室内に設置されている設備の中に、前入居者が退去の際残っていた物がある場合があります。これらは、故障の際の修理代金をオーナー様は負担しないのが一般的です。この場合、あらかじめ管理会社やオーナー様へ確認しておくことが大切です。(詳しくは P13 14. を参照)

1 専用設備の使用方法

トイレ

使用方法

トイレには、トイレットペーパー以外の物は流さないでください。一度に大量のトイレットペーパーを流すと詰まる場合があります。水洗可能と表示されている生理用品なども、量が多いと詰まることがあるため、流さないで処理してください。

詰まった場合は…

万が一詰まった場合は、まずラバーカップで対応してください。それでも解消されない場合は至急オーナー様または管理会社にご連絡ください。階下に漏れた場合は、賠償責任問題になりかねませんのでご注意ください。

続く

台所

流し台

排水口に油を流したり、ディスポーザーを取り付けたりすることは、排水詰まりの原因となりますのでお止めください。

使い終わるたびに台所用洗剤を付けたスポンジでシンク全体の汚れを取り、流した後は水気をよく拭き取っておけば美しさを保てます。洗剤でも取れない汚れには歯磨き粉を付けて軽くこすると効果的です。

換気扇

空気と一緒に油分も吸い込むので、すぐ油污れてベトベトになります。月に1回は、取り外して掃除してください。その際、必ず電源を切って行ってください。フィルターなどが付いている場合は、マメに交換してください。

収納棚

頭上安全のため、吊り戸棚に重量物や多量の食器類を入れないようにしてください。

シンク下には排水管があるため湿気と匂いがこもりがちです。月に一度は中の物を取り出して、隅々まで掃除してください。ホコリや調味料の液垂れなどは、弱アルカリ性洗剤で拭いたあと水拭きをして、よく乾かします。天気の良い日に、扉を開けておくだけでも効果的です。また、床面に専用シートなどを敷いておくと、湿気と汚れを吸収し、お掃除も楽になります。

一口メモ



排水管の排水路にはパイプが曲がっている部分があり、水が溜まるようにしてあります。これは、主に悪臭の逆流を防ぐ目的で設けられており「トラップ」といいます。排水口から悪臭が出る原因は、トラップに水が溜まっていない場合がほとんどです。

コンロ

ガスコンロ

ガスコンロの点火は電池を使用しています。電池が消耗してくると着火が悪くなってきますので、半年から1年を目安に交換してください。

IHコンロ

IHコンロはヒーター自体が熱を発しておらず、上に置かれた鍋の底面のみが発熱する仕組みです。鍋の素材によっては発熱しないものもありますので、取扱説明書でご確認ください。

ラジエントヒーター

ラジエントヒーターは本体自体が発熱し、直接加熱するものです。IHヒーターでは使えない超耐熱ガラスは使えます。

照明器具について

使用上のご注意

蛍光灯、電球などの交換費用は、生活消耗品としてお客様のご負担になります。種類に応じて最寄りの電気店にてご購入、取り付けをお願いします。また切れたと思っても、緩んでいるだけの場合もあります。一度締め直してみてください。どうしても交換方法がわからない場合や、蛍光灯が手の届かない場所にある場合は、オーナー様または管理会社へお尋ねください。ただし、交換費用が発生する場合があります。

浴室

バスタブ

バスタブ汚れの原因は、体の皮脂や石鹸カス、湯アカ、水に含まれる鉄分など。入浴直後のまだ温もりの残っている時が一番楽に落とせます。普段は残り湯を利用してスポンジ洗い、週に2～3度は浴室用洗剤を使い、ざらつきや黒ずみを落としましょう。仕上げには乾拭きを行い、水滴を残さないことも大切です。ふたや洗面器などの浴室小物は、バスタブの残り湯を利用したつけ置き洗いが簡単です。

浴室TV

石鹸水・シャンプーなどがかかった場合は、常温の水道水で弱めの水量で洗い流してください。リモコンを湯船に落とした場合は、すぐに引き上げてください。お風呂から出られる際は、タオル等で水気を取りましょう。

シャワー

普段は乾いた布で水気を拭き取っておきます。汚れてきたら浴室用洗剤を付けたスポンジなどでまんべんなくこすります。シャワーヘッドは表面に傷が付かないように優しくこすりましょう。ヘッドの目詰まりは古歯ブラシを使って軽くこすると効果的です。

排水口

浴室の排水口は、毛髪などが詰まりやすい上、汚れていると悪臭の原因にもなりますので、こまめにお掃除ください。

浴室換気乾燥機

機能

浴室乾燥機には下記の機能があります。運転切替ボタンで操作してください。

- 1 乾燥…浴室を乾燥させ、洗濯物を乾かす。
- 2 涼風…入浴中に扇風機として使用。
- 3 換気・急換気…浴室を換気し、カビなどの発生を抑制。

※浴室・乾燥機の機種により、暖房機能を持つタイプもあります。

使用上のご注意

1ヶ月に1回程度、定期的にフィルターのお手入れをしてください。目詰まりすると、運転効率の低下や故障の原因となります。取扱説明書がある場合は必ずお読みください。

ガス給湯器

使用方法

ガス給湯器は、ガスの開栓後に蛇口を回していただくと点火します。(室内にコントローラーのあるものは電源を「入り」状態にしてください) 点火してからお湯が出るまでに多少時間がかかる場合、また逆に蛇口を回した直後に熱湯が出る場合など、給湯器によって様々な種類がありますのでご注意ください。

使用上のご注意

ガス給湯器は、燃焼釜内の凍結による破裂を防ぐため、凍結防止機能が付いています。したがって冬期の長期不在時や退去明け渡し時にも分電盤のブレーカーは切らないでください。また入居中でも極端に寒い日などは夜間の流水(1時間に200cc程度)をお願いいたします。その他、取扱説明書がある場合は必ずお読みください。本体や排気口の周りに、洗濯物・新聞紙・スプレー缶等、燃えやすい物を置くと火災の原因になりますのでご注意ください。

電気温水器

使用方法

電力供給会社に電気使用の届出を行ったあと、温水器の給水止水栓を開き、深夜に通電されている状態かを確認してください。問題なければ、翌日よりお湯をご使用いただけます。

ご注意

電気温水器設置物件は、タンク内の水を沸かすため、入居してすぐにお湯の使用が出来ない場合があります。あらかじめご確認ください。また、使用方法については機種により異なりますので、取扱説明書を読むか、見あたらない場合はオーナー様または管理会社にお尋ねください。

エアコン

取り付けのご注意

エアコンは建物の構造上、指定場所以外は取り付けられません。電源や配管用スリーブは既設のものを利用し、絶対に新設の工事はしないでください。配管用スリーブのないお部屋は基本的にエアコンを取り付けることができません。また室外機は、共用部に設置せず、ベランダや専用庭などに設置してください。

使用上のご注意

エアコンからの排水がベランダを伝って階下へ漏れることがありますので、階下の迷惑にならないよう排水用ホースの設置には十分な配慮をお願いいたします。エアコンフィルターは、ご自身で月に1回程度は掃除してください。フィルターが汚れているとドレーンホースが詰まりやすくなり、室内への水漏れの原因にもなります。その他注意事項は説明書をお読みください。

床暖房

床暖房

床暖房は、床を温めることで伝わる熱が足元を温め、その熱が空気を伝わり移動することで暖房をする設備の事。エアコンやストーブに比べると空気を汚さず、結露にもなりにくく、衛生的にもメリットがあります。

温水洗浄便座

使用方法

お手入れの際は誤作動を防ぐために電源プラグを抜いてからお掃除してください。ノズルは「ノズルお掃除」スイッチを押して、ノズルを出してから柔らかい布で水拭きし、再度スイッチを押し収納してください。ノズルを引っ張ったり、回したりすると故障の原因となりますので注意してください。

ドア

ドアスコープ・ドアチェーン

どちらも防犯のために、必ず利用しましょう。

鍵穴

鍵穴の差込が固くなったら、鍵穴専用スプレーなどを注入するか、鉛筆の粉を鍵につければ直ります。油をさすと埃が付きやすくなり、かえって固くなるのでご注意ください。

電子錠

電子錠は「防犯性」「快適さ」などの面でメリットが多い鍵です。電子錠は様々な種類があり、「暗証番号」「指紋認識」「カードキー」「リモコン」などのほか、「スマホ」での施錠・開錠ができるものもあります。毎日の施錠・開錠の動作がラクになり、高い防犯性を期待できるのが、電子錠の特徴といえます。またシリンダー錠が別で着いている場合はそれも使用することでさらに防犯性を期待できます。

モニター付きインターホン

モニター付きインターホン

モニター付きインターホンは、**誰が来たのかをモニター越しに確認できる設備**です。モニター部分に強く当たってしまうと故障の原因となってしまうのでご注意ください。

ユニットバス

使用方法

浴室とトイレが同室にあるユニットバスの場合は、バスタブの内側にシャワーカーテンを差し入れ、水が漏れないようにして体を洗います。

シャワーカーテン

普段は入浴後にシャワーで石鹸を洗い流し、週に一度は浴室用洗剤を付けたスポンジでこすり洗いをしてください。カーテンにカビがはえたら漂白剤に浸け、洗い流したあと陰干ししておきます。



床の水漏れ

水漏れを起こさないために

基本的に浴室以外は防水工事をしていません。水を床にこぼすと、水漏れを起こし、階下に迷惑をかけるだけでなく損害賠償の負担が生じる恐れもありますので、くれぐれもご注意ください。万一の場合は、階下の漏水状況をオーナー様または管理会社まで至急ご連絡ください。また漏水による改装費や損害賠償の備えとして、住宅総合保険にご加入ください。

ご注意事項

全自動洗濯機など、給水ホースを蛇口に取り付けて自動で給水を行うものは、使用時以外は、蛇口を必ず閉栓してください。また、洗濯機排水ホースも専用の排水口に外れないように固定してください。キッチン、浴室、トイレなどの排水口はこまめに掃除し、ティッシュ、タバコ、残飯、油、ゴミ、生理用品などを絶対に流さないでください。

ベランダ（バルコニー）・テラス

使用方法

ベランダは、物干しや生活に潤いを与える場所として、おおいに活用していただきたい場所です。しかし火災など万が一の場合は、住民の避難通路となるため、常に整頓を心掛け、通路幅60cm以上を確保しておいてください。各ベランダには防水加工が施されています。防水層が損傷すると水漏れ等の原因になりますので、タバコの火や鋭利なもの等で床を傷つけないでください。

園芸

専用庭で花や観葉植物を育てることは、マンションライフの楽しみのひとつですが、園芸用の土や木を専用庭に直接入れたり植えたりすることは禁止されています。鉢はプランターに入れ、土を排水口に詰まらせないように心掛けてください。また水やりの際、隣家の洗濯物や布団などにかからないように注意してください。雑草引きなど庭のこまめなお手入れもお願いします。

物干し

洗濯物を干す場合は、ロープを使用せずにポールを使用してください。ロープに干すと、重みにより物干し金具が破損する場合があります。また上層階は風が強いいため、必ず洗濯バサミで洗濯物を固定してください。

指定場所以外では、布団や洗濯物を干さないでください。また外観美化ならびに危険防止のため、原則として備え付け以外の物干し器具は使用しないでください。（一部の地域では、美観上ベランダなどに干せないことがありますので、あらかじめご了承ください）

隔壁について

ベランダを分ける隔壁は、避難経路の確保のため緊急時には破ってください。足で強く蹴れば破れますが、破れない時は金槌や棒切れなどで強く叩いてください。また隔壁のそばに避難の妨げになるようなものを置かないようにしてください。

2 共用設備の使用法

オートロック

使用方法

1階玄関にて自分の鍵で開錠するか、または暗証番号を押して開錠してください。他の住民の安全もありますので、暗証番号は絶対に居住者以外には教えないでください。最近ではカード、指紋によって認証を行うタイプもあります。

インターホン

使用上のご注意

一部電池式のものがあります。鳴らない場合は受話器の下に電池収納部にある古い電池を新しく交換してください。その際の電池交換費用はお客様のご負担となります。

宅配ボックス

使用上のご注意

宅配ボックスは荷物の「一時預かり」を目的としております。ボックスの数に限りがございますので、届きました荷物は速やかに回収ください。私物入れとしての使用はご遠慮ください。

エレベーター

使用上のご注意

操作方法や定員・積載量を守りましょう。エレベーター内で暴れたり、飛び跳ねたりしないでください。また地震・火災時の避難にエレベーター利用は厳禁です。万一閉じ込められた場合はインターホンで外部に通報してください。運行中に停電になっても、電源が復旧すれば再び正常に運行しますので、指示に従って静かに待機してください。

TV受信

使用上のご注意

近畿以外から転居された方で、TVなどを移動された場合、チャンネルの周波数を合わせ直す必要があります。TVや録画機器の取扱説明書をご確認の上、正しい設定を行ってください。また建物によっては受信できる電波の種類が異なる場合があります。（地上波デジタル、ケーブルTV、BS、CS、CS110度など）視聴したい電波が受信できない場合は、オーナー様または管理会社に確認してください。





7. 共用部分について

共用部分は住民全員で使う場所。一人ひとりがマナーを守って、清潔に使い、快適な生活をお過ごしください。

共用部分での禁止事項

- 階段、踊り場、廊下、ベランダ、駐輪場、エレベーター、エントランスなどは共用スペースであるとともに、緊急時の避難経路にもなります。私物や不用品などを放置しないでください。通行に危険であるばかりでなく、火災の発生原因にもなります。
- 共用部分（ベランダを除く）に設置してある水道（散水栓）や電気はご利用になれません。洗車や植木の水やりなど、個人的な目的には使用しないでください。
- 廊下や階段などでの喫煙・飲食など、非常識な行動は慎んでください。
- 共用部分での立ち話や長時間にわたる電話など、ご近所の迷惑になるような行為は控えるようにしてください。
- 廊下、階段、エントランスなど設備内および駐車場・駐輪場付近に、紙屑（広告・チラシ）、ガム、吸殻、空き缶などのポイ捨てはせず、必ず室内に持ち帰って処分してください。
- 美観上、安全上等の観点からベランダなどに布団、その他の物を干すことが制限されている建物がありますので管理者にご確認ください。

掲示物についての注意事項

- 看板や広告ポスターの掲示物、および標識類を許可なく設置することはできません。室内（専有部分）であっても外部から見える窓やベランダに貼ることはできませんのでご注意ください。（争議に関する広告などの掲示物も含まれます）
- ドアの内外、各部屋の付帯設備、ベランダ、窓サッシ、郵便ポスト、廊下、階段、エントランス、エレベーターなどにステッカー、シール、看板などを貼ると、退去時に追加の清掃費用などが発生しますので行わないようにしてください。
- 住居目的で借りた部屋に、看板や事務所名の標識類を許可なく設置することはできません。

※オーナー様、管理会社からの掲示には、大切な情報が記載されていますので、注意してご覧ください。



8. 結露について

結露とは、多量の水蒸気を含んだ空気が冷たい壁面やガラス面などに触れ、水分が露となって付着することを言います。

よく窓ガラスで見かけるこの現象をそのままにしておくと、湿っぽいうえに、カビやダニを発生させる温床となり、家具や住まい全体を損なうだけでなく、人体にも悪影響を及ぼします。特に気密性が高いコンクリート造りの建物では自然換気が行われにくく、また建物自体に水分を含んでいるため結露が発生しやすくなります。

結露を防ぐために

- 窓を定期的に開閉し、換気扇を回して通風を良くする。
- 住まい全体を同じ室温に保つ。（室温は低めに）
- 炊事・入浴の際は換気扇を回す。
- 外出時には、押入れ、換気小窓などを開けて部屋全体の通風を良くする。
- 室内で洗濯物を干さない。
- 水蒸気の発生する燃焼方式の暖房器具（石油・ガストーブなど）を使用しない。（契約により使用禁止になっている場合があります）
- 除湿機を活用する。
- クローゼットや押入れに、荷物を詰め込みすぎない。
- 床に「すのこ」を敷くなど、床や壁の間にスペースを確保する。
- 家具なども壁から少し離し、裏側にも風が通るようにする。
- カビは日光に弱いので、晴れた日には窓だけでなく家中の間仕切りや戸を開ける。
- 壁やガラスなどに水分がついた時は、乾いた布ですみやかに拭き取る。
- エアコンのフィルターはマメに掃除する。
- 窓に厚手のカーテンを引く。（天井から床まで二重に下げるとより効果的）
- お風呂や流しのフチ、パッキンの汚れは、家庭用の中性洗剤や弱アルカリ性洗剤で拭き取る。
- 梅雨時期でも天気の良い晴れた日を選んで、収納してあるものを虫干しする。

カビが発生したときには ※薬品などの取り扱いについては、専門店にお尋ねください。

水廻り（洗面所・風呂・キッチン・トイレ）

カビ取り剤を吹き付けてしばらく放置したあと、スポンジがブラシでこする。水で隅々まで流したあと、乾かしてください。

壁や家具の裏

カビ取り剤を吹き付けて、雑巾で拭き取り、乾かしてください。壁のビニールクロスにカビが生えた時は、中性洗剤などを含ませた布で拭き、アルコールを塗っておくと防止になります。

窓枠

窓枠の黒ずみもカビです。カビ取り剤を付け、歯ブラシでこすって落とし、乾燥させてください。

じゅうたん

布に消毒用アルコールをしみこませ、たたきようにして拭き取ります。じゅうたんにカビが出るようだと部屋全体の湿気対策が必要です。

冷蔵庫

パッキングの黒ずみには、塩素系の漂白剤を薄め（水1ℓに2ccの割合）、歯ブラシにつけてこすって水拭きします。

カビによる部屋の損傷について

結露によるカビの発生、汚れ、家具、クロスなどの損傷についての修復費用は、原則としてお客様のご負担となります。日頃から防止対策を心掛けてください。
※カビ取り剤をご使用になる際は、変色や色落ちしないか確認したあと、ご利用ください。



9. 駐車場・駐輪場の利用について

多くの方が利用されている駐車場や駐輪場。この項目では利用上のご注意点や、大切なのに意外と知られていないポイントをご説明します。

駐車場

個別に契約する場合と建物賃貸借契約書に付随している場合の2つのパターンがあります。いずれの場合も駐車区画番号や使用上の注意が記載されますので、決められた規則を守って駐車しましょう。駐車する車両を契約書などで特定されている場合は、車両を変更する時に申告が必要です。事前にオーナー様または管理会社にお申し出ください。ガレージ内での事故・盗難などの損害は、当事者間での解決が基本です。警察署へすみやかに届け出てください。車庫証明が必要な場合は、発行手数料が必要になることがあります。車両を変更する場合は、駐車場のサイズを必ずご確認ください。

駐輪場

物件ごとに駐輪できる車両の種類や台数は決められています。(自転車のみ・バイクは50ccまで・自転車1台のみなど)生活する際のとても重要なポイントになりますので、事前にしっかり確認してください。駐輪シールを発行している管理会社の物件では、貼っていない車両は不法駐輪として処分される場合もありますのでご注意ください。車両が変わった場合も、駐輪シールの再発行が必要です。また、駐輪場のない物件は近隣で駐輪場を確保できた場合を除いて、駐輪することはできません。建物付近の路上に駐輪することは、近隣の方の迷惑となりますので禁止されています。

※バイク(原付を含む)をお持ちの方、これから購入をお考えの方は、オーナー様または管理会社までご確認ください。

※駐輪スペースに入らない特殊な自転車をお持ちの方は、事前にオーナー様または管理会社までご確認ください。



10. 防犯について

犯罪は何の前ぶれもなくいきなり起こるもの。ここ数年増加している「ピッキング」「空き巣」「訪問販売業者による被害」などは、誰もが被害者になる可能性を持っており、もはや自分の安全は自分で守る時代と言えるでしょう。住まいにおける安全対策として、いくつかの方法をご紹介します。ただこれらの設備はあくまで侵入時間を延ばす・侵入しにくくするためのもの。防犯設備についての設置・購入については、管理会社に一度ご相談ください。また、鍵の閉め忘れによる侵入も少なくありません。出かける際には再度確認するようにしてください。

防犯設備の使い方

1 オートロック

近年、賃貸マンションではオートロックのあるマンションが増えています。しかし住人同士が顔見知りでないことを利用して一緒に侵入したり、配達人を装い侵入するということも可能です。オートロックを開ける際は辺りをよく見渡し、人がいないことを確認してから通過しましょう。

2 専用玄関

マンションなどの玄関の錠破りによる侵入手口は、ピッキング、サムターン回し、カム送り開錠など年々多様化しています。各メーカーから出ている様々な対策商品を利用して、自分の部屋にあった防犯対策を講じましょう。ひとつのドアに2つの鍵を取り付ける「ワンドアツーロック」、ドア側面に取り付ける強化金具「ドアガードプレート」も有効です。

3 窓

空き巣の侵入手口には、窓ガラスを破るケースも考えられます。玄関の対策だけで安心せず、補助錠・防犯フィルム・防犯器具などを取り付け、窓からの侵入にもご注意ください。

おもな開錠の手口

●ピッキング

針金状の器具を鍵穴に差し込んで、開錠する方法です。ピッキング未対応の場合、1分以内で開錠することが可能といわれています。縦型穴(ディスクシリンダータイプ)が該当します。

●サムターン回し

ドア・ポストなどの隙間から金具を侵入させ、ドア内側開錠ツマミを回すことにより開錠する方法です。

●カム送り開錠

特殊な道具を用いて、錠シリンダーを回し、直接錠ケース内部に働きかけてデッドボルト(門[かんぬき]のことです)を作動させ開錠する手口をいいます。別名「バイパス開錠」ともいいます。

ワンポイント
アドバイス

侵入者が開錠作業を始めてから、5分以内に侵入できない場合は70%以上、10分以内の場合は90%以上が諦めるというデータがあります。しかし侵入者もプロ。開錠が簡単なドア・難しいドアを見分ける技術を持っています。現在お住まいの、またはこれからご入居される玄関ドアの鍵の形状を一度ご確認ください。場合によっては高性能タイプのものに取り替え可能かどうか、管理会社にご相談ください。



11. 訪問販売や詐欺などについて

近年、悪質な訪問販売や詐欺などによる被害が増加しています。管理会社やオーナー様は通常、業者に対して販売などの依頼や許可をしておりませんので、必ずお断りください。強引な場合は警察に通報されることをおすすめします。

訪問販売の手口例

管理会社社員や町内会の者、オーナー様の代理人、宅配業者や役所の職員（消防署員など）を装い、換気扇フィルター、消化器、デイスポージャーなどの商品や有害器具を法外な価格で売りつける。

詐欺の手口例

ゴミの収集費や町内会費が必要になった、あるいは管理会社、オーナー様を変更したとウソをつき、ニセの家賃振込口座の変更通知を送り付け、金銭を搾取しようとする。

もし、被害にあってしまったら…

クーリングオフ制度

一言でいうなら、消費者側から一方的に契約の撤回・解除をできる権利。強引に不要な品物を買わされたり、不当に高い金額で買わされたりした場合に、一度冷静になって考え（cooling-off）、不要と思えば、無条件で返品・解約ができるという制度です。一定期間内に書面を通じて行います。ただし、商品を開封した場合は返品できませんのでご注意ください。また有効期間はクーリングオフができることを書面で知らされた日から8日間（3,000円未満の現金取引を除く）となります。不明な場合は最寄りの消費者センターに相談してください。

クーリングオフの効果

1. その契約は無効になります。
2. 損害賠償金や違約金を販売業者に支払う必要はありません。
3. すでに頭金や申込金を支払っている場合でも、その金額を全額返してもらえます。
4. 商品を受取り済みの場合、その引取費用はすべて販売業者の負担となります。



12. ペットについて

日本人のライフスタイルが変化する中で、ペットを飼う人、飼いたい人が増えています。しかし、すべての賃貸住宅がペット飼育可能というわけではありませんので、改めて賃貸住宅でペットを飼育する際の注意事項についてご説明します。

そもそも賃貸住宅では、なぜペットが禁止なのか？

その理由は、『共同住宅』という独特の構造・居住形態にあります。共同住宅は壁一枚隔てて自分と違う趣味、嗜好、考えの異なる人が居住しています。そのような中で、例えば、ペットの臭いや汚物による悪臭、他の住居ベランダへの侵入、昼夜を問わず鳴き声などで苦情が出ると、そのペットだけのために共同住宅全体がトラブルを抱え込むことになります。このような事が、ペットを禁止する主な理由です。

分からなければ大丈夫か

大丈夫ではありません。臭いや鳴き声に気付いたり、また近隣の入居者から話を聞いたり、そういう噂はすぐに管理会社やオーナー様の耳に伝わります。ある日突然、「契約解除通知」が届くかもしれません。

違反したらどうなるの？

ほとんどの賃貸借契約書には、条文か特約事項に「ペットの飼育を禁止する」などの記載があります。それに違反して管理会社やオーナー様の承諾なくペットを飼った場合、契約を解除されても仕方ありません。また、預かることも契約違反となります。加えてペットによる居室内の損傷や臭いに対して、多額の損害賠償を請求されることも考えられます。

それでもペットと暮らしたい…

少しずつではありますが、ペット飼育可の賃貸住宅も増えてきています。京滋お部屋探しネットでは、広範なネットワークを駆使して、お客様が安心してペットと暮らせる賃貸物件情報をご提供いたします。お気軽にお問い合わせください。





13. 入居者向け火災保険等について

災害は、普段からの意識が大切です。外出時の火元の確認など人為的に防げるものもありますが、天災や上階からの水漏れなど不可抗力による損害もありえないとは言えません。そんな万一の時のために入居者向け火災保険についてご説明いたします。もし事故が起こった場合は、至急、管理会社か代理店、または保険会社の事故センターまでご連絡ください。

入居者向け火災保険・少額短期保険とは

住宅内に収容する家財を対象として、火災・落雷・風災・雪災・ひょう災・車の飛び込み・盗難などによる損害を補償する火災保険のことを言います。

※少額短期保険とは、少額の保険金額を短い保険期間のみで引受を行う保険です。(損害保険の保険期間は2年以内です。)詳しくは管理会社等にお尋ねください。

契約の対象

- ◆ 建物 (一戸建て建物、マンションなどの区分所有建物も対象となります)
- ◆ 収容家財

補償内容

家財の補償 (ご自身の所有物の補償)

- 火災・落雷
- 破裂または爆発
- 風災・ひょう災・雪災
- 建物外部からの物体の落下・飛来・衝突
- 給排水設備に生じた事故、または他の戸室で生じた事故による水漏れ
- 騒じょう、労働争議にともなう暴力行為・破壊行為
- 盗難 (屋外に放置した間の盗難は対象外)
- 水災

費用の補償 (ご自身の所有物の補償事故にともなう費用補償)

- 臨時費用
- 残存物片付け費用
- 失火見舞費用
- 地震火災費用

★補償内容を広げる特約 (住宅総合保険に付帯)

【賠償責任保険 (第三者の人や所有物に対する補償)】

- オーナー様に対する賠償責任
→ 「借家人賠償責任担保特約」・「修理費用担保特約」
- 他人に対する賠償責任
→ 「個人賠償責任担保特約」

賠償責任保険と費用保険について

保険金は、ご自身の財産 (建物・収容家財) が被った様々な損害に対して支払われます。また (日常生活や住宅居住中の) 第三者に対して損害を与えてしまった場合も、賠償責任保険により支払われます。さらに、保険金支払い事故における様々な付帯費用についても費用保険として支払われる場合があります。各自の特約事項をご確認ください。

保険で支払われる例

盗難

空き巣に入られ、現金・カメラなどを盗まれた。
またその際に窓ガラスなどが破損した。

➡ 家財の補償 (自身のモノ損害)

※現金などの補償額には上限があります。また30万円を超える高級貴金属などは明記物件として、別途届出が必要です。
(保険料が増額します)

落雷

テレビ・ビデオが映らなくなる。

➡ 家財の補償 (自身のモノ損害)

漏水

洗濯機からの排水管の詰まりや、給水ポンプのホースの外れによる漏水により、階下の住人に被害を与える。

➡ 賠償責任 (個人賠償)

火災

天ぶらを揚げている時、不注意でクロスや天井をこがす。

➡ 賠償責任 (借家人賠償)

ガラスの破損

エントランスで遊んでいた幼児数人が、ドアにぶつかりガラスが割れる。

➡ 賠償責任 (個人賠償)

保険金が支払われない主な場合

以下のような損害については、原則として保険金をお支払いできません。

1. 保険契約者・被保険者・保険金受取人の故意・重過失・法令違反による場合
2. 凍結による水道管などの破裂損害
3. 地震・噴火・津波による損害 (地震が原因の延焼・類焼損害を含む)
4. 保険契約者・被保険者の管理下にある他人の有する財物への賠償責任
5. 保険の目的である家財が屋外にある間に生じた盗難
6. 申込時に届け出ていない1点30万円をこえる貴金属・美術品などへの損害
7. いたずらが原因の損害 など

※保険会社によって契約内容が異なりますので、契約時には必ずご確認ください。



14. 入居中の修繕について

設備の不具合発生による入居中の修繕について、法律で以下のように定められています。

修繕発生時の連絡について

日常生活で専有部分に補修・修理が必要になった場合は、早急にオーナー様または管理会社に連絡し、対応について相談するようにしましょう。連絡が遅れると、その原因が通常使用によるものかどうかの判断が難しくなってしまいます。

※管理会社および業者（メーカーなど）の休日、営業時間、スケジュールの都合などで、ご希望の日時に訪問できない場合もあります。

お客様負担項目について

原則として、お客様自身でオーナー様または管理会社の指定業者以外に手配および支払いをされた場合、その費用は、全額お客様のご負担となります。（ただし夜間などの緊急時、やむを得ない場合についてはご相談ください）また前入居者のエアコンなど、契約書に付帯設備として記載されていない物については、オーナー様は修繕の義務を負いません。重要事項説明書や契約書で、事前に賃貸借物件の付帯設備かどうか確認しておくことが大切です。

お客様負担項目例 以下のものは、入居期間の長短に関わらずお客様のご負担となる場合があります。

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 鍵の紛失などによる鍵の作成、シリンダーの交換費用 2. 鍵の置き忘れによる解錠作業費用 3. 各戸内の電球および電池の交換費用 4. 水道蛇口のパッキンの取り替え費用 | <ol style="list-style-type: none"> 5. 各戸の浴室、流し台、洗面器、トイレの排水詰まりの清掃費用 6. お客様の不注意による給湯器や既設エアコンの修理費用 7. その他、室内の消耗品などの交換費用 8. お客様の故意または過失による物件の破損・損害の費用 |
|---|---|



15. 騒音・振動について

共同住宅の種類は大きく分けて、木造・（軽量）鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造があります。ある程度の音は「生活音」として許容しなくてはなりませんが、構造によっては音がよく通る場合もあります。

騒音や振動に対する苦情ワースト5

- 物を落とす音・跳びはねる音（床衝撃・振動など）
- 話し声・振動・泣き声
（電話の話し声・子供の走る音・赤ん坊の夜泣きなど）
- 風呂・台所・トイレ・洗濯等の給排水の音（深夜使用時）
- ドアや窓の開閉音
- テレビ・ラジオの音（早朝・深夜）

気をつけていただきたい生活音

- 足音は静かに。
- 玄関ドアの開け閉め、階段の上り下りは静かに。
- 来訪者との話し声は控えめに。
- テレビやオーディオのボリュームは控えめに。
- 深夜や早朝の洗濯機、掃除機の使用は控える。
- 深夜の楽器の使用は控える。
- 目覚まし時計の音量を控える。
- 長期外出中には目覚まし時計の設定を解除しておく。

騒音トラブルの参考事例

隣人または階下の入居者より、「騒音や振動がうるさくて生活できない」と管理会社またはオーナー様に相談があった場合。

1 オーナー様の対策

オーナー様は、騒音発生者へ注意し、改善する様に促します。それでも改善されない場合、騒音発生者の賃貸借契約を解除する場合があります。

2 被害の程度はどのようにして判断するの？

- 現地向向き、受忍範囲が否かの調査をします。
 - 音量や音の種類を計測します。
 - 出来るだけ複数で調査し、主観を交えず判断します。
- ※騒音についての判断は、一律の基準を設けづらく大変難しいです。

3 騒音発生者の責任は？

騒音の改善がなされない場合、騒音発生者はオーナー様や騒音被害者より、損害賠償を請求される場合があります。

騒音問題の解決方法とその注意点

隣人や階下の入居者とのコミュニケーション形成は大事な要素の一つです。コミュニケーション不足を解消するには、「おはようございます」「こんにちは」「こんばんは」といった挨拶を交わすことが大切です。また、騒音発生者に対して、直接苦情を申し立てるのは避けましょう。必ずオーナー様や管理会社に相談するようにしてください。





16. 契約更新について

契約更新についてご説明いたします。

更新に必要な費用

- 契約更新料
- 火災保険料
- 更新事務手数料など

更新料とは？

賃貸借契約の期間が満了する場合に、その契約の更新に際して、お客様からオーナー様に対して支払われるお金のことです。

契約更新の際のご注意

- オーナー様や管理会社により、契約更新の手続き方法が異なります。
- 契約を更新される場合、契約期間満了の2～3ヶ月前にオーナー様や管理会社等から連絡や通知がない場合は、早めにオーナー様や管理会社にお尋ねください。
- 契約更新により条件が変更されることがありますので、書面の内容を十分に理解した上で押印するようにしてください。

更新料を支払わなかった場合、どうなりますか？

更新料の支払いを怠ることはお客様の債務不履行となります。

最高裁判所判決

最高裁判所第三小法廷は、平成23年7月15日、更新料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、更新料条項は有効と判断しました。



17. 解約(退去する際)の通知について

中途解約を希望される場合は、賃貸借契約書または重要事項説明書に記載された解約通知期限まで(通常1～2ヶ月前・契約によって異なる)に、オーナー様または管理会社へ書面にてご通知ください。通知期限を過ぎている場合は、通知日の翌日以降1～2ヶ月分の賃料など(契約書に記載されたもの)をお支払いいただく場合があります。

解約通知を行う際のご注意

解約通知を行う手順

- 1 解約日を決定してください
↓
- 2 オーナー様または管理会社にご本人からご連絡ください
↓
- 3 オーナー様または管理会社から解約の説明を受けてください
↓
- 4 書面を郵送またはご持参ください

- 解約日がはっきりしない場合やご本人からの連絡でない場合、電話での受付はできません。
- 郵送後、未配達トラブルの恐れがありますので、必ず解約通知先へお電話にて受取確認を取ってください。またはご自身にて配達記録郵便(郵便物の引受けと配達のみを記録するもの)などをご利用ください。
- 管理会社から退去日時などの説明があります。
- 解約通知後の変更は認められません。

退去される際のご注意

- 退去時には室内に一切の荷物を残さないでください。
- 引っ越しの際に出る不要な家具、自転車、ゴミ・ダンボールなどの大型ゴミに関しては、事前に市区町村の清掃局に出す日時と出し方をお問い合わせのうえ、必ず退去時まで処分してください。
- **ご不要の自転車・バイクなどの車両は、専門業者に確認して、退去時まで処分してください。**
- 大型ごみを残されて退去された場合は、高額な費用が発生する場合があります。
- インターネット関連設備(モデム・ルーターなどご自身で設置されたもの)を撤去し、通信会社への変更・解約についてはご自身で連絡を取ってお手続きください。
- 入居時にお渡ししたすべての「鍵」を必ずご返却ください(コピーキーも含まれます)。
- 室内備品等の取り扱い説明書もご返却ください。
- エアコン、ガスコンロ、照明器具など、お客様ご自身で設置されたものは忘れずに撤去してください。
- 銀行・郵便局での家賃・公共料金などを自動送金・引き落としされている方は契約先にご連絡いただき変更・解約してください。
- 荷物の搬出の際には、共用部分および室内の床、壁を養生するなどして、建物を損傷しないように、くれぐれもご注意ください。



18. 原状回復と敷金精算(返金)について

退去時の原状回復について、以前は本来貸主が負担すべき内容を借主負担としていたケースも見受けられ、賃貸借契約におけるトラブルの一因となっていました。現在、京滋お部屋探しネット加盟店では、原則として国土交通省が発行している「原状回復を巡るトラブルとガイドライン」を適応しておりますので、安心してご契約いただけます。

敷金とは

敷金は判例により次のように定義されています。

お客様が、賃料その他の債務を担保するために、契約成立の際、あらかじめオーナー様に預託する金銭。

【参考例として】

- 1 賃貸借契約開始時より入居期間中に生じる賃料および賃料相当額の損害金債務
- 2 契約により借主が負担すべき故意過失による損害賠償債務

将来契約が終了した場合には敷金から、上記 **1 2** の金額などを控除した残額が、お客様に対して返還されます。

居住用物件におけるお客様の義務

原状回復義務

一般的な建物賃貸借契約書には、「賃借人は契約終了時に本物件を原状に復して明け渡さなければならない」といった定めがあります。お客様の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、お客様の故意・過失、善管注意義務違反、その他常識を逸した使用による損傷などを復旧すること、この費用はお客様で負担するものとし、それ以外の経年劣化や通常損耗などについては、建物賃貸借契約書に特別の約定がある場合を除き、オーナー様の負担になります。

善管注意義務

お客様は善管注意義務(善良なる管理者の注意義務)をオーナー様に対して負います。これは、契約期間中は相当の注意を払って物件を使用・管理しなければならない、という義務であり、これに反して、物件を壊したり汚したりした場合には、お客様の責任で原状回復を行うように求められます。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」平成23年8月(再改訂版)

詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

国土交通省 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

検索

室内点検について

荷物をすべて出された後、オーナー様あるいはオーナー様の代理、または管理会社立ち会いのもと、退室点検を行います。これは入居時と比べて建物や設備がどのような状態に変化しているかを調べるものであり、後々のトラブルを防止するためのものです。立ち会いを行うのは、オーナー様(オーナー様の代理、改裝業者、または管理会社)とお客様との間で、お客様の費用負担を確定させるためですので、必ず立ち会い点検を受けてください。





19. 退去する際の諸手続きについて

退去する際には各種契約先に忘れず連絡するようにしてください。

連絡を忘れると受けられるはずのサービスが受けられなかったり、二重に料金を請求されたりすることがあります。

各連絡項目・連絡先は、下記をご参照ください。

公共料金

- 電気、ガス、水道をご自身で申し込まれた方は、請求書・領収書などに記載された各営業所へご連絡ください。
- NHKは、請求書・領収書などに記載の各営業所へご連絡ください。

郵便物

- 最寄りの郵便局まで身分証明書、認印をご持参し住所移転届出書に必要な事項をご記入の上、提出をお願いします。郵便物の転送期間は1年間となります。
(手続きがないと退去後に届いた郵便物を受け取れない場合があります)

郵便以外の宅配物

- メール便は転送ができませんのでご注意ください。
- ダイレクトメール(通信販売のカタログ等)は、各企業へ直接ご連絡ください。

火災保険・少額短期保険等

- 証券記載の保険会社まで、解約あるいは変更手続きをお願いします。
(解約の場合は、契約残存期間により、保険料が一部返金される場合があります)

転出届(住民登録)

- 住民登録されている各市区町村役場で手続きを行ってください。転入時には転出届が必要となります。

大型ゴミ

- 大型ゴミは各市町村清掃事務所までお早めにご手配いただき、退室点検日までに処分してください。
放置されると処理費用をご負担いただくことになり、場合によっては高額になります。
※5ページ「大型ゴミ・一時多量ゴミ」をご参照ください。

固定電話

- 固定電話をご使用の場合、個別契約されている会社へ連絡して移転・解約のお手続きをお願い致します。

インターネット

- 個別契約をされているインターネットなどをご利用の方は退去時までにモデムなどのレンタル品がお部屋に残らないよう、お早めにご契約のプロバイダーまで、移転・解約のお手続きをお願いします。

金融機関

- 銀行・保険会社・クレジット会社などに、新住所を届け出てください。

その他、転校届、運転免許証の住所変更、新聞・クリーニング・牛乳などの精算もお忘れなく。

退去する際には、ご近所および友人・知人などに挨拶回りと転居のお知らせ(挨拶状)を出しておきましょう。



20. いざという時のために

災害が発生したとき、避難方法が確立されているかどうかは、大きく明暗を分けます。避難時の判断が人によって違ってれば、別々の場所に勝手なタイミングで移動し、混乱を招きます。しかし、避難経路や避難場所が指定されている地域で、住民にそれが周知されていれば、迅速な避難活動が行え、被害を最小限に抑えることができます。そのためには、防災器材格納庫の設置場所や防災器材の取扱方法などを、あらかじめ地域全体で把握しておくことが大切です。積極的に総合防災訓練などに参加し、防災器材の取扱方法など万一の場合に備えておきましょう。

災害時における確認事項

1 避難時期

- 自分で危険と判断したとき。
- 行政機関の職員や消防職員、消防団員、警察官から避難の指示があったとき。
- 自主防災組織の役員などから避難の呼び掛けがあったとき。

2 避難場所

- 家族全員で、避難経路と避難場所を確認しておく。
- 町内で決められている一時避難場所(集合場所)を確認しておく。

3 避難要領

- 避難経路はいくつか選定しておき、風向き、火災の発生状況、道路の障害などの情報をもとに、そのうちから最も安全な避難経路を選択する。
- 地域内の病人、お年寄り、体の不自由な人を確認しておき、担架搬送などで安全に避難できるようにする。
- 自動車での避難は避ける。
- 服装は、身軽で動きやすいものとし、ヘルメット、帽子などで頭を保護し、靴は底のしっかりした運動靴を履くようにする。
- 携行品は、数日分の飲料水や食料品、当面の生活用品、救急医薬品、ラジオ、携行ライトなど、必要な物を入れた非常持出袋だけとし、身軽に動けるようにする。

行政の取り組み

行政では、全自主防災会に防災器材格納庫を設置し、その中に防災器材を配備しています。防災器材には、各自主防災会に一律に配備したジャッキ、バール、担架などの器材に加えて、自主防災会が地域実情などを考慮して選んだ器材(ボルトクリッパ、つるはし、組立式水槽など)があります。また、地域の実情に応じて、独自に器材の配備を行っている自主防災会・自主防災部もあります。

救出・救護活動について

日本火災学会の調査によると、阪神・淡路大震災により生き埋めや建物に閉じ込められた人のうち、生存して救出された約95%は、家族や隣人によるものであったとの結果が出ていることから、自主防災活動の重要性が分かります。下記をご確認いただき、万一来備えておいてください。

救出活動

- 建物の倒壊や崖崩れなどで人が下敷きになったときは、資材や器材を有効に活用して、すぐに救出活動を実施する。
- 状況に応じて、できるだけ周囲の人の協力を求めて二次災害の防止に努める。
- 下敷きになっている人が見つからない場合は、ある程度作業が進んだところで声を掛けるなどして、返事やうめき声が聞こえないか確認する。
- 取り除いた障害物は、もう一度崩れないようロープなどで固定し、安全を確保する。
- スコップを使う場合、下敷きになった人の付近まで作業が進んだら、手で掘るなどの手作業に切り替える。

災害時に収集しなければならない情報

- 地域内の道路、崖、橋などの状況
- 火災発生場所と火災の大きさ、延焼方向
- 地域内の活動状況と応援の必要の有無
- 地域内住民の避難人員の把握
- 避難場所や避難路の状況把握
- 地域に隣接する自主防災組織の活動状況の把握
- ラジオ、テレビ、防災関係機関からの情報収集

防災マップを確認する

被害の発生および拡大を防止するためには、前述の防災知識の普及を図るとともに、自分たちの住んでいる地域が、災害に対してどのような弱点があるのか、具体的に把握しておくことも重要です。そのためには、自分たちの町を実際に調べて、地震・風水害・大規模火災などの発生を想定し、被災したらどのような状況になるかを予測しておく必要があります。災害による被害や地域の特性を把握できたら、危険箇所などの弱点とともに、防災施設や防災資源などの項目をまとめた「防災マップ」を確認しておくこと災害発生時にたいへん有効です。

防災マップ確認先

- ◆ 京都市情報館 京都市防災マップ(水災害・地震・土砂)
<http://www.city.kyoto.lg.jp/menu1/category/10-7-0-0-0-0-0-0-0-0.html>
- ◆ 滋賀県防災情報マップ
<http://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>

救護活動

- 負傷者は、すみやかに応急救護所や医療機関などの安全に救護できる場所に搬送する。
- 応急手当は、負傷者をよく観察し、その症状に適した手当を実施する。
- 応急手当は、正しい手当でなければかえって容体を悪化させるおそれがあるので、日ごろから訓練を受けておく。

普通救命講習

普通救命講習は、応急手当の基礎知識と実技などを学ぶもので京都市市民防災センターで受講することができます。申し込みは、市内の消防署、消防分署の警防課救急係までお問い合わせください。



重要事項説明書 補足用語集



契約の種類

- 普通(一般)賃貸借契約・・・ 契約の更新がある契約で、定めた契約期間の満了時に借主が更新を希望する場合、契約を続ける事ができる契約です。貸主からの解約申し入れがあった場合は正当事由を伴わなければ契約を終了することができません。
- 定期建物賃貸借契約・・・ 契約の更新がない契約で、定めた契約期間の満了時に退去しなければならない契約です。ただし、貸主と借主の双方に再度契約してもよいとの意思があれば、再度契約をすることが出来ます。

合 意 更 新 …………… 借家契約において、当事者の合意によって契約期間を更新することをいいます。借家契約の期間を合意で更新する場合、契約期間の制限はないですが、期間を1年未満としたときには期間の定めがないものとみなされます。また、合意更新においては、更新にあたって契約条件等を変更することは原則的に自由ですが、借地借家法の強行規定に反する特約で借主に不利なものは無効となります。

法 定 更 新 …………… 借家契約において、借地借家法の定めに基づき自動的に契約期間が更新されることをいいます。借家契約においては、契約当事者が、一定期間前に契約を更新しない旨、または条件を変更しない場合や契約更新しない旨の通知をしない場合は、従前の契約と同一の条件で契約を更新したとみなされます。更新後の契約期間は定めがないものとされ、貸主から契約を更新しない等の通知は、正当な事由がなければすることができないとされています。さらに、期間の定めがない借家契約については、貸主は一定の猶予期間をもって解約の申し入れができますが、この場合にも正当事由が必要です。

区分所有法第46条 …………… 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生じます。占有者は、建物又はその敷地もしくは附属施設の使用法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います。

土砂災害警戒区域 …………… 急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定される土地の区域をいいます。その指定要件・手続きなどは、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)で定められています。

津波災害警戒区域 …………… 津波が発生した場合に住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあり、津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域をいう(津波防災地域づくりに関する法律)。指定は、国土交通大臣が定める基本指針に基づき、津波浸水想定を踏まえて、都道府県知事が行なう。また、津波の発生時における避難施設の指定など、警戒避難のために必要な措置が講じられる。

造成宅地防災区域 …………… 造成された一団の宅地のうち、地震等によって地盤の滑动などの災害が発生する恐れが大きいとして指定される区域です。その指定要件・手続きなどは、宅地造成等規制法で定められています。造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等は、災害防止のための擁壁等を設置するなどの責務を負うほか、都道府県知事等が、所有者等に対して災害の防止のため必要な措置を講じるよう勧告や改善命令を行なうことがあります。

供 託 所 …………… 宅地建物取引業者は、本店の所在地の管轄の供託所に営業保証金を供託し、免許者に届出をしなければなりません。営業保証金とは取引上の事故等によって生じた債務について弁済を一定範囲内で担保するための措置として供託するもので、取引に生じた損害に相当する金額の還付を受けられるようにしているものです。この宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業に關しての苦情の解決、従事者に対する研修、取引により生じた債権の弁済等を行なっています。

石 綿 調 査 の 内 容 …………… 建物の所有者等に「石綿の使用の有無の調査」が行なわれているのか否かを確認し、調査結果の記録が存在する場合は、当該記録を重要事項説明書に添付し、調査年月日、調査機関、調査範囲、調査方法等の基本事項を説明した上で、石綿の使用の有無、使用箇所、石綿の状態等を説明することになります。「石綿の使用の有無の調査」が行なわれているかの確認を行ない、そのような調査の記録がないときは「無」又は「本件建物は、石綿の使用に関する調査は行なわれていません。」などと記載されます。

耐 震 診 断 の 内 容 …………… 昭和56年5月31日以前に建築された建物を取引するときは、指定検査機関等による耐震診断の有無を確認し、「有」の場合は、当該診断の内容を記載した書面を重要事項説明書に添付し、診断年月日、診断機関、診断の結果等の基本事項を説明することになります。指定検査機関による耐震診断を受けていないことが確認されたときは、「無」又は「本件建物は、耐震診断を受けていません。」などと記載されます。

ホームインスペクション(住宅診断)・・・ 住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行うことです。

家 賃 保 証 …………… マンション等の入居条件として、家賃保証システムの加入を義務付けている事が多くあります。この家賃保証システムに加入する際に家賃保証会社へ支払う費用の事をいいます。家賃保証会社により、初回に一括で支払う場合と、初回及び1年毎に更新保証料を支払う場合があります。

不動産登記事項補足説明

法 令 制 限 …………… 土地・建物の法令上の制限とは、社会の発展・向上のために、保安上・衛生上・経済上等の見地から、土地所有者や利用者に課される財産的な制限の事をいいます。主に「都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要」があります。





www.keiji-net.com



京滋お部屋探しネットWEB

加盟店にリンクしています。ぜひご覧ください。



京滋お部屋探しネット



www.keiji-net.com

お問い合わせはこちらまで