

快適にお住まいいただくための

住まいの ハンドブック

入居中のルールとマナー

住まいのメンテナンス

借主修繕負担区分表

契約内容の変更や退去などについて

ごあいさつ

このたびは、ご契約いただきましてありがとうございました。

ご入居のみなさまに快適なマンションライフを送っていただくために、入居のマナー・お部屋のお手入れ・設備機器のメンテナンス等について、「住まいのハンドブック」にまとめましたので、ご一読いただき、お手元に置いてご活用いただきますよう、お願いいたします。

目次

1 入居中のルール&マナー

- ①マンションは多くの人と生活空間を分かち合う住まいです ……1ページ
- ②共用部分のルールとマナー ……2ページ
- ③専有部分のルールとマナー ……4ページ
- ④マンションライフの禁止・注意事項 ……6ページ
- ⑤防犯・防災のポイント(火災・地震・台風) ……7ページ

2 住まいのメンテナンス

- ①住まいと設備のトラブル・チェックリスト ……9ページ
- ②結露やカビを防ぐには ……11ページ

3 借主修繕負担区分

- ①借主修繕負担区分
 - 建築物 ……12ページ
 - 設備 ……13ページ
- ②退去後原状回復負担区分 ……15ページ

4 契約内容の変更や退去などについて ……17ページ

入居中のルール&マナー

マンション生活には、快適に暮らすためのルールや、近隣の人たちに対するマナーを守ることが重要です。また、お互いに災害や防犯にも注意していただくことで、よりよいマンションライフとなります。

マンションは多くの人と生活空間を分かち合う住まいです

建物賃貸借契約書

●住人のみなさまが快適に暮らすために、守っていただきたいルールがあります

共同住宅であるマンションでは、快適に生活するために、住人のみなさまに守っていただくルールが必要になります。そこで、「建物賃貸借契約書」に基本的な遵守事項を記載し、ルールを守っていただくことをお約束いただいています。

●この「住まいのハンドブック」がマンション生活の基本マニュアルです

マンションでの基本的なルールについては、「住まいのハンドブック」に定めています。日常生活のトラブルを未然に防止するための注意事項だけでなく、日々のメンテナンス等についても解説していますので、よく目を通していただきますようお願いいたします。

なお、「住まいのハンドブック」の内容は、マンションの実情に合わせて変更される場合があります。変更された内容につきましても、賃貸借契約上、遵守する義務が発生しますことにご注意ください。

一斉点検・清掃へのご協力をお願い

●火災報知機・避難設備の点検や排水管清掃の実施日にはご在宅いただくようお願いいたします

みなさまがお住まいになる住戸部分の消防・避難設備や排水管などは、一戸で故障が起こるとマンション全体に影響をおよぼす可能性があるため、全住戸一斉に点検や清掃を実施します。実施日は事前にお知らせしますので、在宅の上、ご協力いただきますようお願いいたします。

用途外の使用について

●建物賃貸借契約書に定められた用途以外の使用は禁止されています

各室は、建物賃貸借契約書に定められた用途（住居、事務所、店舗等）でご使用ください。用途以外での使用は、賃貸借契約の解除原因になります。

共用部分のルールとマナー

共用部分とは？

●住人のみなさまが共通して使用するマンションの建物・設備部分です

みなさまがお住まいになる住戸部分以外の、すべての建物部分・付属物・付属施設を「共用部分」といいます。エントランスや廊下、階段、エレベーター、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場などがこれにあたる他、バルコニーや専用庭なども該当します。共用部分は、マンションの使用者であるみなさまが気持ちよく使えるよう、「管理規約」「住まいのハンドブック」を遵守して使用してください。また、状況に合わせて当社からお願いする事項も発生しますので、ご協力いただきますようお願いいたします。

エントランスで

●常に清潔を保ちましょう

居住者や来訪者など多くの人々が出入りするエントランスは、いつも清潔を心がけてください。雨天時には靴のドロをぬぐってから入る、落ちているゴミは拾うなど、一人ひとりのお心づかいをお願いします。

●集合郵便受を整理しましょう

宛先不明で郵便物等が届かないといったことがないように、集合郵便受には名前を掲示してください。また、防犯的な観点からも、新聞や郵便物がたまらないよう毎日内部を確認するとともに、整理整頓を心がけてください。

●不審者の出入りにご注意ください

オートロックシステム等、セキュリティが充実しているマンションでも不審者が出入りすることがあります。入居者の出入りと同時に、または入居者の出入り後、エントランスのドアがロックされるまでのわずかな時間をねらって第三者が入館することもあるので、ご注意ください。不審者を見かけたときには警察に通報するなど、日頃から気配りをお願いします。

廊下・階段で

●私物を置かないでください

廊下や階段は、入居者全員の生活上の通路であるだけでなく、火災・地震等の緊急時には大切な避難・消防用の通路となります。自転車やベビーカーなど通行の妨げになる物は絶対に置かないでください。また、エアコンの室外機は、所定の設置位置がございますので、あらかじめご確認ください。

●足音や話し声が迷惑にならないようご配慮ください

マンションでは、廊下や階段での話し声や足音が意外と響きやすいものです。特に早朝・深夜は、ほかの居住者の迷惑にならないよう心がけてください。

●館内（共用部分）は禁煙です

駐車場で

●契約車両以外の駐車や、物品等を置くことは禁じられています

駐車スペースに置けるのは、契約車両のみです。

●場内での安全や騒音にご配慮をお願いします

車の急発進・急停車・エンジンの空ぶかし・無意味なクラクションなどは、誠に慎みましよう。危険な上、付近に迷惑です。

●駐車場以外の敷地では駐車禁止です

決められた駐車場以外は駐車禁止です。敷地内の通路などに駐車すると、消防車・救急車などの緊急車両や、他の契約車両の通行に支障をきたす恐れがあります。

●駐車でお子さまを遊ばせないでください

お子さまを駐車で遊ばせないでください。危険だけでなく、他の契約車輻を傷つける恐れもあります。

●駐車場内の盗難に注意しましょう

車輻の盗難、故障、破損および部品、車輻の物品等の盗難、紛失ならびにこれらに類する一切の事故については、その責任を負いません。

●駐車できる車のサイズが決まっています

サイズ(幅・長さ・高さ)を超える車は、事故等のトラブルの原因となるため駐車できません。機械式駐車場の場合、サイズが原因で起こった事故・故障は補償の対象になりませんので、決められたサイズ内の車をご利用ください。また、車を買換える等変更する際は必ず弊社までご連絡の上、新しい車検証のコピーを提出ください。新しい車がサイズを超える場合は、駐車することができなだけでなく、保管場所使用承諾証明書の発行もできませんのでご注意ください。

機械式駐車場で

●周囲に注意して操作してください

操作は、周囲の安全を確認して行ってください。特に、小さなお子さまは装置から遠ざけるなど、格別の配慮をお願いします。なお、上下移動の機械式駐車場の場合、操作後必ず装置を元の位置に戻してください。

●駐車装置内には車以外のモノは置かないでください

駐車装置内に契約車輻以外のモノは絶対に置かないでください。駐車装置の作動中に落下したり挟まったりして、事故につながる場合があります。

●駐車装置内での荷物の出し入れは危険です

駐車装置内で荷物の出し入れを行うと、装置内に荷物を置き忘れたり、装置作動中に荷物が落下して事故や故障につながる場合がありますので、入庫前に車からおろす習慣をつけてください。

自転車置き場で

●盗難防止・整理整頓を心がけましょう

盗難を防止するため、自転車には住所氏名を記入し、施錠を行うとともに、警察署への防犯登録をおすすめします。また、自転車置き場のスペースは限られていますので、整理整頓を心がけましょう。さらに、退室時には自転車を放置したままにしないようお願いいたします。

●自転車以外のモノは置けません

オートバイや三輪車、ベビーカーなどを自転車置き場に置くことはできません。

ゴミ置き場で

●ルールを守って清潔に利用しましょう

ゴミの分別方法、使用できるゴミ袋、粗大ゴミの出し方や収集日、収集時間は各自治体によって異なりますので、各マンションのルールに従ってゴミを出してください。ルール違反があった場合、環境局などで収集を中止してしまうことがあります。また、常に清潔に使用するよう心がけてください。

●粗大ゴミのあつかいについて

大型ゴミ、重いゴミ、多量のダンボールなどの粗大ゴミを出す場合は、環境局に連絡を取り、指示に従ってください。環境局の指定日時までは住戸内で保管し、共用部(ゴミ置き場を含む)には出さないでください。また、引越しの荷解き時に出るゴミは引越業者へ処理をお願いしましょう。

バルコニー・玄関ポーチ・専用庭で

●非常時、避難の妨げになるのでモノを置かないでください

バルコニー・玄関ポーチ・専用庭は、あくまでも共用部分です。火災などの非常時には避難通路となりますので、障害となるものを置かないでください。

●落下物に注意してください

マンションでは、小さな落下物でも大きな事故につながる場合があります。物干し竿などが落ちることのないよう、気をつけてください。

●バルコニーを水洗いしないでください

バルコニーは一般には防水処理されていません。下階に漏水して思わぬ迷惑をかけることがあるので、バルコニーを掃除するときには水洗いをしないでください。

●寝具等は手すり上に干さないでください

洗濯物や寝具は、バルコニー内の物干し金物に、飛ばないようにしっかりと固定して干してください。手すり上に干すと、美観を損なうだけでなく、火災時の延焼、突風や強風の際の落下など事故につながる場合があります。

●排水口の掃除を忘れずに

バルコニーの排水口は、詰まって水があふれ出さないよう、まめに掃除をお願いします。また、雨水用ですから、他の汚水などは流さないでください。

メーターボックス・新聞受けの利用について

●荷物置き場、傘かけとして使用しないでください

メーターボックスに荷物などを入れると、検針などのジャマになるだけでなく、共用配管を損傷させたり、思いがけない事故を引き起こすことがあります。また、玄関前の新聞受けを傘かけとして使用すると、傷ついたり床に水がたまったりすることがあります。

専有部分のルールとマナー

専有部分とは？

●みなさまがお住まいになる部分が「専有部分」です

マンションの中でみなさまがお住まいになる住戸部分（店舗なども含む）が「専有部分」となります。

●「専用使用部分」はお住まいになる方の管理となります

バルコニーや玄関扉、窓などは、分類上共用部分ですが、その住戸の使用者に専用使用が認められている「専用使用部分」です。これらについては、そこにお住まいになる入居者の方に、清掃等通常の管理を行っていただきます。

生活音について

●ご近所に配慮する気持ちが音のトラブルを防ぎます

生活音は床や壁、天井を通じて隣室・上下階に伝わります。1階住戸からでも音が伝わりますから、注意が必要です。また、音の感じ方には個人差があります。自分では気にならない音が、他人には非常に不快に感じられるケースがあることもご留意ください。万が一音に関するトラブルが起こってしまった場合は、冷静に当事者同士で話し合っ解決いただくようお願いします。

●楽器やステレオは窓を閉めて楽しみましょう

楽器の演奏や音響機器類の使用は、日中に窓を閉めてお願いします。夜間や早朝はご遠慮ください。また、楽器や音響機器を設置するときは、壁面から少し離したり、防音マットを使用すると振動や音漏れが小さくなります。なお、共同住宅ですから他の入居者の方から申し出があれば、さらに防音・消音処置をして頂くことになります。マンションによっては、楽器類の演奏を禁止していることもありますので、事前に当社にご確認ください。

●ピアノのご使用について

ピアノに関しては、アップライトピアノのみとし、グランドピアノは禁止しています。また、基本的に1ルームはピアノ自体禁止としています。

●お子さまの遊ぶ音や家具の移動音にご注意ください

お子さまが室内で飛び跳ねたり、走り回ったりする音も、周辺住戸に伝わりやすいものです。フローリングの場合は特にご注意ください。また、フローリングの場合、家具の移動音も伝わりやすくなりますが、いすやテーブルの脚にゴムキャップやフェルトシートを取り付けると、音を和らげることができます。さらに、扉や襖の開閉音も意外と響きますので、心配りをお願いします。

●深夜の入浴や洗濯は控えてください

入浴や洗濯機の運転に伴う音は、パイプやダクトも伝わって響きます。深夜の入浴・洗濯はなるべく控えましょう。

水漏れについて

●水漏れに対する保険加入を契約で義務づけています

万一水漏れが起きると、自分の住まいだけでなく階下にも迷惑がかり、賠償問題にもなりかねません。こうした場合に備えて、必ず保険に加入していただきます。

●水漏れ事故の原因の大半は、洗濯機給排水ホースの接続ミスです

洗濯機は必ず洗濯機防水パンの上に設置し、給排水のホースは確実に取り付けてください（洗濯機防水パンの下は防水処理されておられません）。特に排水ホースの接続には十分ご注意ください。

●玄関に水をまかないでください

玄関まわりもバルコニー同様、防水処理をしていないことが一般的です。掃除の際には水をまかず、よく絞った雑巾などでふき取るようにしてください。

●トイレの手洗いタンクにも注意が必要です

水がロータンクに流れ込まず、あふれ出してしまうことがあるため、手洗いタンクの上ブタに装飾品や洗剤を置いて、穴を詰まらせないように注意してください。

●配管の損傷や接続のゆるみ、排水口のつまりも水漏れ事故を起こします

流し台や洗面化粧台下の収納を利用する場合、配管を傷つけたり、接続部分が緩んだりして水漏れの原因とならないよう、モノの出し入れには十分ご注意ください。また、水のおふれ出しを防ぐため、浴室の排水口等もこまめに掃除してください。

ペットについて

●原則、ペットの飼育はできません

建物賃貸借契約上、ペットの飼育は禁止です。一時的に預かること、及びペットを連れだした出入りも禁じていますので、ご注意ください。

※但しペット飼育可のマンションの場合は、ペット飼育誓約書のご提出・飼育細則を遵守してください。

1ヶ月以上の長期不在について

●緊急連絡先等をご連絡ください

長期に渡ってご不在となる場合には、水漏れなど万一に備えるため、弊社まで緊急連絡先や不在期間をお知らせください。また、長期ご不在中の緊急時には、室内に立ち入らせていただくことがありますので、予めご了承ください。コタツ、アイロン、電気ストーブなど熱源となる電気機器はコンセントを抜いておいてください。セキュリティシステムがある場合は、システムを作動させておくために、ブレーカーは切らないでください。

緊急対応について

●入居者を原因とするドアロック解除などの費用は自己負担になります

入居者ご自身の過失による鍵の紛失でのドアロック解除、また、入居者生存確認のためのドアロック解除やチェーンロック寸断にかかる費用は、入居者ご本人またはご依頼者の負担になります。

マンションライフの禁止・注意事項

禁止事項

●以下に掲げる行為は禁止されています

- 危険物の持込・保管・製造。
- 公の秩序・風紀を乱し、マンションの居住性を損ない、近隣に迷惑を及ぼすような行為。
- 共用部分や共用施設に看板、標識を設置するなど工作物を築造すること。また、窓ガラスに文字を書き込むこと。
- 出前の空き容器をエントランスや廊下などの共用部分に放置すること。マンションの品位を落とすことにつながりますし、動物が入り込んだりするなど不衛生です。
- 屋上に立ち入ること。

注意事項

●次のようなことがらに、十分注意しましょう

- 石油ストーブ・ガスストーブ等は、火災・ガス漏れ等の原因となりますので、使用される場合は十分に注意する。
- カーテン、カーペット、人工芝等是不燃性のものを使用する。
(11階以上の住戸は消防法で義務付けられています)。
- 清掃時の塵芥などを落下させない。
- 床に水をあふれさせない。
- トイレには排水管のつまりの原因になるので、トイレトーパー以外のものは流さない。
- 排水管のつまりの原因になるため、てんぷら油などの廃油を流しに捨てない。
- 大きな雑音、振動を発しないようにする。楽器の使用には十分注意する。(楽器の使用を禁止しているマンションもあるので、注意してください)
- 外出の際は、玄関の施錠をしっかりとる。
- 結露の原因にもなるので、室内の換気に十分注意する。コンロで調理する際には必ず換気扇を使用する。
- 開放廊下・バルコニー等でタバコやゴミのポイ捨てをしない。
- 万一に備えて、避難方法を確認しておく。

防犯・防災のポイント

防犯上の注意点

●戸締りを点検する

2階以上だからと安心せず、外出時や就寝時は玄関扉・窓などの施錠をしっかり確認しましょう。

●洗濯物は取り込んでから外出する

帰宅が遅くなる時、洗濯物は、バルコニーに干したままにせず、取り込んでから出かけましょう。夜遅くまで洗濯物がバルコニーにあっては留守宅であることを知らせることになります。

●長期間留守になる時の手配

郵便ボックスなどに、新聞などがたまっていると、長期不在を知らせる事になります。一時停止の手配をしてください。

●鍵はご自身で管理する

鍵は他人に預けたりせずにご自身で管理をお願いします。また、鍵に住所・氏名・部屋番号などがわかる札などはつけないようにしてください。

鍵を無くした場合はシリンダー（鍵全体）の変更をおすすめします。弊社にご連絡ください。（費用負担が発生します。納品に時間がかかる場合があります）

●来訪者の確認

来訪者があった場合、必ずドアスコープなどで確認してからドアを開けましょう。また、見知らぬ人の場合は、ドアガードをしたまま対応しましょう。

●かたり商法に注意する

「消防署の方から来ました」「〇〇管理会社のものです」などといった、消火器や設備機器等を販売するかたり商法詐欺に注意しましょう。

●非常用ボタンを確認する

住戸内の非常事態を外部に知らせる非常用ボタンのあるマンションでは、その設置場所を確認してください。

●深夜のエレベーターに注意する

深夜、エレベーターを利用する際は、いつでも降りられる様に操作パネルの前に立ちましょう。不審者を見かけた場合は自分の降りる階がわからないようにするなど、十分に注意してください。

●エントランスの同時入館者に注意する

オートロックが開いた瞬間にご入居の方と一緒にマンション内に入ろうとする不審者に注意してください。

火災について

●火災が発生したら

まず初期消火が大切です。慌てないで消火器などを利用して、消火に努めましょう。炎が燃え上がったなら無理をせず、非常ボタンを押すとともに、大声で近所に知らせて119番通報などの協力を求めてください。避難するときには窓や玄関ドアは閉めてください。

防火&火災時のポイント

●防火戸の付近に物を置かない

防火戸を設置したマンションでは、火災発生時に自動で閉まり延焼を防ぎますので、防火戸の付近には物を置かないでください。

●避難ルートの確認

バルコニーから避難する場合の隔板や避難ハッチを事前に確認しておいてください。

●消防・防火訓練への参加

マンション内や町内会で実施される消防訓練などへの参加をお願いします。

●火災報知器のボタンを押す

火災発生時は、廊下等に設置してある火災報知器のボタンを押して、火災を知らせてください。

※消防署への通知はされませんので、合わせて119番への通報もお願いします。

●消防署（119番）への通報

出火場所の住所・マンション名・出火階数の3点を、慌てず正確に伝えましょう。

地震について

●地震が起きたときには

慌てずに行動しましょう。家具の転倒や落下物によるケガ、火災などの二次災害に注意が必要です。

- 1.火を使っていたらすぐ消して、玄関扉やバルコニー側の窓を開けるなど避難経路を確保しましょう。
- 2.揺れが収まるまで、室内のテーブルの下など安全な場所に身を伏せます。
- 3.地震後にはエレベーターは使用禁止です。非常階段などを使って避難してください。
- 4.玄関ドアが開かないときは、バルコニーから避難します。

地震に備えておくポイント

○家具を固定する。

転倒防止器具などを利用して家具を固定しておきましょう。
(壁等に穴をあけない方法をお願いします)

○家具や棚の上は整理する。

ガラス製品や重いものなど、落下して危険なものは置かないようにしましょう。

○非常持ち出し品を準備する。

飲料水・食料は最低3日分程度、救急医薬品、懐中電灯、ラジオ、予備の電池、毛布、ビニールシート、厚手のポリ袋、ライター、卓上コンロとボンベ、軍手、ティッシュペーパーなどを用意しておきます。
(通帳、印鑑、保険証、現金などの貴重品もすぐに持ち出せるようにしておきましょう)

台風について

●台風が接近したら

洗濯物などは必ず取り込み、窓はしっかり閉めて施錠してください。また、豪雨の際、排水口が詰まると水があふれ、室内が浸水したり階下に漏水することがあるので、日頃から排水溝の掃除をしておきましょう。

●車を安全な場所に移動しましょう

地下駐車場、機械式駐車場などで冠水の恐れがあるときは、あらかじめ車を移動してください。

非常時の対応について

非常用の設備

○火災報知器

火災時に非常ベルが鳴動します。
また、非常時にボタンを押せばベルが鳴ります。

○消火器

初期消火のために設置されています。

○避難ハシゴ(避難ハッチ)

非常の際、バルコニーから階下に避難できます。

○バルコニーの隔板

緊急時、隔板を破れば隣戸に避難できます。

●避難場所の確認を!

災害など、いざというときに備えて避難場所と連絡方法を家族で確認しておきましょう。

住まいのメンテナンス

大切な住まいを長もちさせるポイントは、
 設備を正しく使い、こまめにお手入れいただくことです。
 ここからは、清掃のポイントや簡単な修理のコツをご紹介しますので、
 未永く快適なマンションライフを送るための一助としてください。

住まいと設備のトラブル・チェックリスト

場所	状況	確認事項	対処法
玄関	ドアが閉まらない	●ちょうつがいのビスのゆるみを確認する。	締めなおす。
	スムーズに動かない		ドアクローザーの速度調節ネジを調節する。
	ドアが重い、 開閉時に音がする		ちょうつがいに潤滑油をさす。
	鍵が鍵穴に入りにくい		鍵用粉末潤滑剤（えんぴつの芯の粉末でも可）を鍵につけて差し込む。
キッチン	ガスレンジが 着火しない	●バーナーキャップは、正しくはめられているか確認する。 ●炎口がふさがれていないか確認。 ●点火プラグのぬれや汚れの確認。 ●電池を確認する。 ●マイコンメーターが作動していないか。	ワイヤーブラシなどで掃除する。 乾いた布でふき取る。 電池を交換する。 復旧させる。
	レンジフードの 吸い込みが弱い	●グリルフィルターの汚れを確認。 ●換気口が「開」になっていますか。	掃除する。
	収納棚の扉がかたつく	●ちょうつがいのビスがゆるんでいませんか。	ビスの調整としめ直しの実施。
洗面所	排水の流れが悪い	●排水口のつまりを確認。	掃除する。
洗濯機 置き場	排水の流れが悪い	●排水の目皿や排水トラップつまりを確認。	掃除する。
バスルーム	ドアに鍵がかかって、 開かなくなった		ハンドルやドアノブ周辺の小さい穴にピンなどを差し込む。（コインで回すタイプもあります）
	追焚しても、湯温が 上がらない	●浴槽の循環口のフィルターが目詰まりしていませんか。	掃除する。
	排水の流れが悪い	●排水目皿やストレーナーのつまりを確認。	掃除する。

場所	状況	確認事項	対処法	
トイレ	トイレの水が止まらない	<ul style="list-style-type: none"> ●浮き球のはずれ。 ●クサリのからまり。 ●排水口に浮きゴムがかぶさっているか？ 	ボールタップに浮き球を取り付ける。 からまりをほぐす。 排水口のゴミの確認。	
	水が出ない	タンクに水がたまっているのに流れない	●浮きゴムを操作するクサリが切れていない。	クサリを取り替える(ビニール紐で代用可)。
		タンクに水が出ない	<ul style="list-style-type: none"> ●止水栓の確認。 ●浮き球の引っかかり。 ●ストレーナーのつまり。 	止水栓を開ける。 自由に動くようにする。 掃除する。
	トイレの流れが悪い、つまってしまった		止水栓を止め、ラバーカップでつまりを取り除く。	
修理するときには止水栓を閉めてから、ロータンクの上フタをはずして処置してください。(上フタは配管とつながっていますので、注意する。)				
電気	電気器具が使えない	<ul style="list-style-type: none"> ●分電盤のブレーカーの確認。 ●電気器具やコンセントなどに故障がないか確認する。 	復旧する。	
	テレビの映りが悪い	<ul style="list-style-type: none"> ●端子の接続を確認する ●ほかのお宅の映り具合を確認。 	接続しなおす。 接続しなおす。	
	電気容量を増やしたい		電力会社・管理会社にご相談ください。	
給水・給湯	水の出が悪い	<ul style="list-style-type: none"> ●ストレーナーのつまりを確認。 ●元栓、止水栓を確認する。 	掃除する。	
	水が完全に止まらない		コマパッキン交換。 シングルレバー水栓は、専門業者に依頼する。	
	ハンドルから水が漏れる		グランドパッキンの交換。 シングルレバー水栓は、専門業者に依頼する。	
	お湯が出ない	<ul style="list-style-type: none"> ●給湯器の運転スイッチ確認。 ●コントローラーの設定・操作の確認。 ●マイコンメーターが作動していないか。 	復旧させる。	
アルミサッシ	窓、網戸の動きが悪い	●レールの汚れ確認。	掃除する。 戸車のネジ調整。 戸車に潤滑剤を使用する。	
排水	排水口から異臭がする	●排水トラップの乾きを確認。	水を入れる。	
建具	ドアが木枠にあたる	●ちょうつがいのネジのゆるみを確認。	しめ直す。	
	ドアのハンドルががたつく	●取り付け用ビスのゆるみを確認。	しめ直す。	
	ふすまがそってきた		しばらく表裏を逆にして使用する。	
クロス	めくれてきた		クロス用ののりで補修。	

結露やカビを防ぐには

結露について

●マンションは気密性が高いため結露が発生しやすい環境です

窓ガラスや壁、押入れなどに水滴が付くことを結露といいます。原因となるのは住戸の内外や居室間の温度差で、暖かい空気に含まれる水蒸気が、冷たい壁やガラスなどで急激に冷されることで発生します。マンションは気密性が高いため、一般の木造住宅などと比べて結露が発生しやすくなります。特に築後2～3年は室内の湿気が多いので注意が必要です。結露は放っておくとカビなどの原因になるので、すぐにふき取りましょう。

●結露防止の決め手は換気です

結露は、湿気が多く通気性の悪いところに発生しやすいものです。晴天の日には窓を開けるとともに、ふだんから換気スリーブを「開」にしておき、通風を確保しましょう。部屋ごとに温度差ができないよう、空調に配慮してください。室内に洗濯物を干したり、加湿器の使用は避けましょう。湿度の高い梅雨時は、エアコンなどで除湿してください。

結露とカビのチェックポイントと対策

押入	・通気をよくするため、下段にすのこを敷く。 ・年に数度は中身を出して風にあてる。 ・防湿剤を利用する。
家具	・壁から5～10cm離して置く。換気スリーブをふさがないように注意。
浴室	・入浴中及び入浴後はドアを閉め、換気扇で十分換気する。 ・浴槽を使わないときは、ふたを閉めておく。
キッチン	・炊事中は水蒸気が多量に発生するため、必ず換気扇で強制排気する。

カビについて

●カビの発生にご注意ください

カビは温度20～28℃、湿度70%以上になると急激に繁殖します。カビは室内の汚れやアレルギー性疾患の原因になりますので、特に湿気に注意して発生を食い止めましょう。

●結露対策をすればカビの発生も防げます

換気・通風がカビ対策の第一歩です。また、こまめな掃除を心がけて、カビの栄養源になる汚れを取りのぞきましょう。

●カビを見つけたら…?

■ビニールクロスのカビ取り

中性洗剤をうすめて固く絞った雑巾でふき取った後、再発生を防止するため消毒用アルコールで殺菌します。

■畳・カーペットのカビ取り

中性洗剤をうすめて固く絞った雑巾でふき、ドライヤーで乾燥します。

■カビ取り洗剤の使用

市販のカビ取り洗剤は、再発生の防止にも効果的です。素材によっては変色することもありますので、ご注意ください。

借主修繕負担区分表

(1) 借主修繕負担区分……………P12～P14

「建築」①建具関係 ②床関係 ③天井・壁関係 ④備品・雑品関係

「設備」①給排水衛生設備関係 ②ガス設備関係 ③電気設備関係

(2) 退去後原状回復等負担区分……………P15～P16

1.借主修繕負担区分

建築物

		修繕費負担の内容
建具関係	玄関ドア	錠前・取手の作動不良・破損
		ドアスコープの脱落
		郵便受箱の蓋開閉不良・受箱の外れ・投入口蓋の破損
		ドアクローザーの作動調整・破損
		ドアチェーンの破損
		戸当りの戸当りゴム脱落
	窓サッシ	クレセント・ラッチ・締りハンドル・小窓用留め金物・引手・取手の損耗による施錠不良・破損
		網戸の破損・ガタ付
		小窓内倒しヒンジの破損
	金属ドア	錠前・取手・引手・ラッチの作動不良・破損
		アームストッパーの破損
		戸当りの戸当りゴム脱落・破損
	木製扉	引き戸の開閉調整・破損
		襖・障子の開閉調整・破損
		襖紙・障子紙の破れ・破損
		引手・取手の破損・紛失
		戸車・レール・丁番の曲がり・破損
		錠前・ラッチの作動不良・破損
床関係	和室廻り	畳床が水平でない
		畳表・縁の破損・破れ・さす・摩耗
	床関係	板張りの割れ

		修繕費負担の内容		
床関係	洋室他廻り	カーペット・特殊パネル板・フローリングの破損 Pタイル・塩ビシートのはがれ・割れ		
	その他	バルコニー・玄関ポーチの軽微なひび割れ・軽微な浮き		
天井・壁関係	天井	コンクリート下地の上(ペンキ塗り・クロス張り)の軽微な浮き・軽微なひび割れ・破損・表面材の剥離 石膏ボード・石綿板張り・下地の上(ペンキ塗り・クロス張り)・和室天井の破損・表面材の剥離		
		壁	化粧合板張り・ベニヤ張りの破損・表面材の剥離 モルタル塗り・コンクリート下地の上・ペンキ塗り・クロス張りの軽微な浮き・軽微なひび割れ・破損・表面材の剥離 石膏ボード・石綿板張り・ベニヤ下地の上(ペンキ塗り・クロス張り)の破損・表面材の剥離	
	タイル張りの破損			
	その他		付鴨居の破損 押入中棚板の破損	
	備品 雑品関係	台所廻り	流しコンロ台・ユニットキッチンの破損・建具の開閉調節 吊戸棚・食器戸棚の破損・建具の開閉調節 水切棚のガタ付・脱落・破損	
			玄関廻り	表札差しの紛失・破損 集合郵便受の開閉不良・丁番破損 下駄箱の剥がれ・破損・建具の開閉不良
				バルコニー 廻り
		その他	カーテンレール・タオル掛けの脱落・破損・たるみ クーラスリーブ用キャップの破損・紛失 換気ガラの破損・開閉調整 ガラス・鏡の割れ	
その他			カウンター・棚・床の間のはがれ	

設備

		修繕費負担の内容
給排水 衛生設備 関係	給水	水栓器具・洗面所(台所・洗面所・浴室・便所他)の摩耗・破損
	排水	排水管(台所・洗面所・浴室・便所他・バルコニー他)の破損・詰りによる漏水 トラップ(台所・洗面所・便所・浴室・防水パン他)の破損・詰りによる漏水 目皿(中皿・わん)の破損・紛失 洗濯機置場ホース差入口のすり減り・紛失

設備

		修繕費負担の内容
給排水 衛生設備 関係	便所廻り	便器の破損・ガタ付き・詰り
		便座シートの破損
		ロータンクの使用に支障のあるガタ付き
		ハイタンクの破損
		タンク内附属部品の作動不良
		フラッシュバルブの作動不良
		ペーパーホルダー・タオル掛けのガタ付き・破損
	浴室廻り・ その他	洗面器・手洗器のガタ付き・破損・詰り
		鎖・ゴム栓の紛失・損耗・破損
		洗面ユニットの軽微なガタ付き・破損
		防水パンの破損
		浴槽の破損・表面材剥離
		給湯器の破損・漏水・作動不良
		換気扇の破損・作動不良
ガス設備 関係	ガス栓及びボックス(台所・浴室・居室)の開閉不良	
電気設備 関係	配線廻り	スイッチの作動不良
		コンセントの破損
		プレート(スイッチ・コンセント)の破損
		引掛ローゼットの破損
	照明	照明器具の破損
		グローブの破損
		電球・蛍光灯・点灯管の球切れ
	その他	台所換気扇(一般型)の破損・作動不良
		排気シャッターの開閉不良
		レンジ用ファン(特殊型)の排気不良
		ダクトファンの破損・フィルター損耗
		チャイム・ブザーの破損・作動不良
		インターホーンの破損・作動不良
		電話用接続端子の破損・作動不良・接続不良
		電気温水器の破損・作動不良
	クーラー等空調機の作動不良・冷媒ガス充填	

(摘要)

1. 借主修繕負担以外(貸主負担の場合)においても、故意・過失による汚損・破損・故障・滅失の場合及び消耗品(補強パッキン・電球・蛍光灯の交換・取替)は全ての設備について借主の負担とする。
2. 汚損(喫煙・油等)・破損・滅失、又は誤操作若しくは維持管理不良等に基づき故障した場合は、修理・補修・調整・取替等に係る費用は借主の負担となる。
3. 上表のうち、賃貸借建物に該当しない項目は適用しない。

2.退去後原状回復負担区分

項目		基準になる状況
銅製建具 及び金物	本体・玄関扉窓	落書・シール等の汚れ・器物などによる塗装の剥がれ傷
	付属金属（ドアスコープ・郵便受箱・丁番・ドアクローザー・ ドアチェーン・戸当り・クレセント・引手・取手など）	破損・汚れ・紛失
錠前	錠	破損
		入居時の錠紛失
	錠・シリンダー錠	管理上錠の交換
		錠本体の破損・取手・握玉の破損
木製建具 及び金物	居室内木製建具 (注)襖及び障子を除く	切傷・カキ傷・インク・シミ・喫煙・油 などによる汚損・破損と認められるもの
	金物(戸車・レール・引手・丁番・錠前・ラッチなど)	破損・紛失・網戸の損耗
襖及び障子	襖紙・障子紙	汚れ(手垢の汚れ・タバコの煤けなど 生活することによる変色を含む)汚れ
	襖・障子の縁及び骨	汚れ
	引手・その他の金物	破損・紛失
畳表及び 畳床	畳床	コゲ穴・切傷などが床まで達しているもの
床	各種床仕上材	汚れ(手垢の汚れ・タバコの煤けなど 生活することによる変色を含む)と認められるもの
柱・壁・天井	各種壁・天井等仕上材	汚れ(手垢の汚れ・タバコの煤けなど 生活することによる変色を含む)・破損
ガラス・ パテなど	ガラス	割れているもの
		汚れ
備品・ その他	水切棚 アルミ製 ステンレス製	汚れ(クリーニングでおちない汚れ)
		破損
	吊戸棚・食器戸棚	汚れ(クリーニングでおちない汚れ)
		扉の丁番・引手・棚板の破損
	下駄箱	丁番・取手・棚板などの破損
	ユニットバス	破損・汚れ
	台所流し ステンレス製シンク及び調理台	ステンレス製シンク内器物などによる穴
		ステンレス製調理台器物などによる穴
	下部戸棚	扉の取手・棚板・引出し・その他破損・紛失
		汚れ・表面材の剥がれ
物干金物	曲がり・ねじれ・止め付ボルトの折れなど破損・紛失	
網戸	汚れ・破損	

項目		基準になる状況
備品・その他	カーテンレール	破損 ランナー紛失
	表札差し	破損・紛失
	集合郵便受箱	破損・紛失(鍵を含む)
	クーラー用スリーブのキャップ	破損・紛失
給排水関係	換気用ガラリ	破損・紛失
	洗面器(栓・鎖共)・手洗器・便器・ペーパーホルダー・タオル掛け・メデイシングギャビネット・化粧棚・鏡・防水パン・ホース差入れ口・洗面ユニット(シャワー含む)	汚れ・破損・ひび割れ・紛失・損耗
	水栓器具(各種)	本体および部品の破損・汚れ
	ロータンク・ハイタンク(本体)	破損・ひび割れ
	タンク内附属部品・フラッシュバルブ・洗浄管・スパット	作動不良・破損
	排水トラップ(流し・洗面・浴室・洗濯場・便所)	本体の破損 目皿・中皿・わんの破損・紛失
	浴槽・浴室	本体付属品の破損・汚れ
	フロガマ	破損・漏れ・作動不良
電気設備	テレビ・電話用端子・コード・各種スイッチ及びプレート・照明器具及びグローブ・電球・蛍光灯・点灯管	破損・紛失・球替
	電気温水器・給湯器	破損・作動不良
	台所用換気扇	生活することによる変色・汚れ・破損
	排気シャッター	生活することによる変色・汚れ・破損
	レンジ用ファン(特殊型) ダクトファン	汚れ・排気不良・破損・作動不良 汚れ・破損・フィルター損耗
	クーラー等空調機	作動不良・漏れ・冷媒ガスの充填
雑・その他	個人で取付けた棚・造作・設備・クーラー配線・テレビ・電話配線・引掛金物など各種物品・バルコニーの敷物	撤去
	ハウスクリーニング	善管注意義務違反による汚れ

(摘要)

1. 借主修繕負担以外(貸主負担の場合)においても、故意・過失による汚損・破損・故障・滅失の場合及び消耗品(補強パッキン・電球・蛍光灯の交換・取替)は全ての設備について借主の負担とする。
2. 鍵を入居中に交換された場合は、交換された鍵(3本)を返却して下さい。
3. 床仕上材(カーペット・フローリング等)壁仕上材(クロス・板張等)天井仕上材(クロス等)ガラス及び各種扉等の補修・修繕については取替とする。
4. 上表のうち、賃貸借建物に該当しない項目は適用しません。

契約内容の変更や退去などについて

契約内容に変更などが生じたとき

●契約者の変更

契約者の変更は基本的に認めておりません。契約者を変更したい場合は、新規契約の手続きとなります。入居申込書に必要事項ご記入の上、お申し込み下さい。新規契約の手続きには1ヶ月位かかりますので、早めにご連絡お願い致します。また、新規契約となりますので手数料が必要です。尚、旧契約者は解約通知書の提出が必要です。契約上の解約予告日数も考慮の上、ご連絡をお願いします。

●連帯保証人の変更

変更の時期、変更の内容等事前に弊社へご連絡下さい。入居申込書をお送りしますので、保証人欄にご記入の上、ご返送下さい。審査、変更手続きには1ヶ月以上かかりますので、お早目のご連絡をお願い致します。

●法人契約の入居者が変わる場合

弊社まで事前に書面でご連絡下さい。結婚、出産などで入

居者追加の場合も同様をお願い致します。また、旧入居者の退去日、新入居者の引越し日が決まりましたら事前に管理会社へご連絡下さい。なお、入居者の入替を認めない契約もありますので、ご注意ください。

●賃料引落とし口座の変更

弊社まで電話でご連絡下さい。新しい預金口座振替依頼書をお送りしますので、ご記入の上返送して下さい。変更手続きには1~2ヶ月程度かかりますので、ご了承下さい。なお、手続きが完了するまで、従来口座から引落ししますので、口座の解約はしないでください。

●その他の変更事項

お客様が契約時に提出された入居申込書や建物賃貸借契約書などの内容に変更が生じた場合には、すみやかにご連絡いただき、変更手続きを行ってください。

火災保険について

●火災保険更新のご案内

ご入居者様の火災保険加入義務が賃貸借契約にて規定されております。保険の更新をされないまま、万一ご入居者様の過失で火災事故等が発生させた場合は、賃貸借契約に基づき、お部屋の修理代はご入居者様の負担となります(水漏れ事故等が発生させた場合はお部屋の修理代とともに損害を与えたすべての修理代等もご負担となります)。必ずご加入下さい。

退去についてのご案内

●解約通知と届出

1. 解約に関しては、賃貸借契約書の条項に則って手続きをして下さい。
2. 賃借人が貸主に対して為した解約の通知は、貸主の承諾を得ないで変更又は取り消すことができません。
3. 通知書の提出方法は弊社へ郵送またはご持参下さい。なお、管理人や仲業者に解約通知を連絡されての解約は無効です。
4. 解約通知書などをお送りしますので、転居後の連絡先は必ずご記入ください。
5. 解約通知書にご記入頂きました口座は、敷金の返金が確認できるまで解約しないでください。

●公共料金のお支払い

電気・ガス・水道の閉栓手続きはお客様でお願い致します。

●退去当日

1. 賃貸借契約書を持参下さい。
2. 退去立会の時点では、荷物が無いようお願い致します。
3. 入居時にお渡しした鍵(郵便ポストの鍵、駐車場の鍵、リモコン、宅配BOXカード等含む)は退去立会時にご返却下さい。合わせて、お部屋の設備機器等の取扱い説明書一式及びエアコン等のリモコンは玄関若しくはキッチンへ置いて下さい。ご返却ない場合は、代金をご請求することとなります。
4. 印鑑・通帳を持参お願い致します。

●その他

1. お引越しの際の大型ごみの処分は各市のルールに従いお客様で処分下さい。
2. 火災保険は保険会社へご連絡し、解約・転居の手続きをおこなって下さい。

グローバルコミュニティ株式会社