

入居者ガイド



株式会社四条大宮ビル

目次

P. 2 入居

- 入居時に確認してください。
- 入居後の手続き
- 防災（火災・盗難・漏水・震災）

共同生活ルール

- ・ゴミの出し方
- ・騒音
- ・ペット
- ・違法駐車、違法駐輪
- ・共有部での荷物の放置
- ・結露、カビ防止、お手入れについて
- ・その他のルール

P. 7 設備

- 故障かな？と思う前に
 - ・ブレーカーがすぐ落ちる
 - ・ガスが止まったら
 - ・玄関ドアの閉まりが悪い
 - ・トイレの水が止まらない
 - ・エアコンが効かない
 - ・蛇口から水が漏れる
 - ・自在水栓の継目から水が漏れる

P. 9 契約

- ・解約通知
- ・退去立会い
- ・敷金清算、原状回復費用等の清算
- ・火災保険、家財保険の加入継続
- ・原状回復

P. 12 連絡先

- ・管理会社
- ・物件のご案内
- ・開栓手続き
- ・解約通知書



入居時に確認してください

- 入居前の状況を確認しておこう
入居前に室内の点検を行いましょ。う。
入居時チェックシートの記入と、写真を当社に郵送してください。
この点検は退去時の損壊・損傷状況を確認する基になります。
- 電気・ガス・水道の開栓
各業者へ連絡をして、開栓を行います。
ガスの開栓は立会いが必要です。(P. 13)
※水道代が定額の場合や当社で水道検針を行っている場合は、水道局への連絡は不要です。
- 入居したら
防火設備(消火器・非常ベル・非常階段)の位置を入居の案内に従い確認しておきましょう。
- ゴミの処分
引っ越しの段ボール、粗大ゴミなどは、引っ越し業者に持ち帰っていただくか、各自治体の指示に従って、処分してください。
- 鍵の保管の注意
鍵は入居者の生命、財産を保護し、プライバシーを守ってくれる大切なものです。
※鍵を紛失しますと、取替費用を負担することになります。

入居後の手続き



●役所での手続き

- ・転入届 ・印鑑登録 ・国民健康保険
- ・国民年金 ・福祉関係 ・原付



家賃の支払い方法

家賃の支払いは賃貸借契約書に記載どおりの方法で行ってください。
※家賃の支払いが遅れますと、遅延損害金が発生したり、契約が解除になる場合があります。

防災

火災

就寝時、外出時の火元の確認をはじめ、たばこの消し忘れ、暖房器具のつけっぱなしなどに注意してください。

※たばこの消し忘れは常に火災原因の上位です。

寝たばこは特に注意してください。

※暖房器具を使用する際は寝具や衣類から離して
注意事項を守ってご使用ください。

※バルコニー(ベランダ)は「専用使用権が認められた共用部」です。

※バルコニーなどは非常時の通路となりますので、モノを放置しないでください。

※バルコニーでの喫煙や灰皿の設置は火災や非常時の避難の妨げになるのでやめましょう。



- ①安全栓を引き抜く ②ホースをはずし火元に向ける ③レバーをギュッと握り消火



盗難

玄関ドアはもちろん、ベランダやトイレ、浴室の窓などの施錠チェックを忘れずに。

※鍵を紛失した場合は、ただちにご連絡ください。有料にて、シリンダーを交換致します。窃盗のプロは窓の大小を問わず侵入してきます。長期にわたって留守にするときは、新聞の配達を止めるなどの気配りをしてください。

漏水

洗濯後、浴室などから水があふれると、階下に影響を及ぼし大変な被害となってしまう。水道栓の開閉、ホースの差し込み口、排水管のつまりなどの管理はしっかりと行ってください。

※洗濯後の排水ホースは排水口にきちっと差し込んでください。

※キッチン、浴室などの排水口はこまめに掃除してください。

※油、ゴミ、生理用品などは絶対に流さないでください。

※ベランダでの植木の水やりにも注意してください。

震災

非常時に備えて防災グッズの準備をしておきましょう。
地震の揺れにより落下する恐れのあるものは、ベランダの手すりには置かないでください。

- ・家族の落ち合う場所や連絡方法をあらかじめ決めておく
- ・周辺の指定避難場所を確認してください。
- ・飲料水、非常食の確保
- ・防寒・防災グッズ
- ・カセットコンロ、携帯用ガスボンベ
- ・救急箱(医薬品)、生理用品類、紙おむつ類



集合住宅のルール

住居者の皆さんがお互いに気を配りながら生活することが大切です。
気持ちよく快適に暮らすための最低限のルールやマナーをまとめました。

※共同生活のルールを乱したり、近隣に迷惑をかけると退去させられる事があります。

①ゴミの出し方

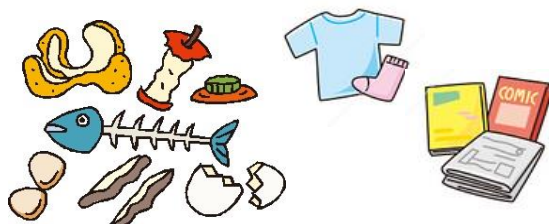
※地域により異なりますので必ず確認してください

- 場所・・・決められた集積所に出してください。
- 日時・・・ごみの種類ごと定められた、曜日・時間に出してください。



可燃ごみ

台所の生ゴミ、紙、紙パック、衣類など



不燃ごみ

プラスチック類、金属、ガラス、陶磁器、ゴム、皮革、電池、電球、ビン、発泡スチロールなど



粗大ゴミ

家具類、布団類、自転車、ストーブ類

※粗大廃棄物などがある場合は、あらかじめ13ページに記載の連絡先に連絡し、その指示に従い処理をしてください。

《粗大ごみとして取り扱えないもの》

エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機・衣類乾燥機などの家電リサイクル法の対象品は、原則として粗大ゴミとして取り扱う事はできません。
販売店などに相談、依頼をしてください。

②騒音

昼間には気にならない「生活音」でも夜間には「騒音」となることがあります。深夜の足音や入浴、掃除、洗濯、音楽の再生やテレビの音などには十分にご注意ください。

- ・足音は自身が意識している以上に近隣に響いています。スリッパやカーペットを利用することで相当の振動を回避できます。
- ・ドアや収納の開閉は手を添えながらしてください。
- ・特に夜間のテレビや音楽の再生はボリュームを下げましょう
- ・共有スペースでの会話は意外と室内に聞こえるものです。夜間はお控えください。

③ペット ※ペット飼育可物件除く



犬、猫などの動物の飼育は禁止しております。

ペット禁止のマンションでは、動物が原因となるアレルギーをお持ちの方が入居していることもあります。

また、ペットの鳴き声や匂い、害虫の発生などは近隣住民の迷惑となりますので、必ずルールは守りましょう。

※ペットの一時預かりも禁止です。

④違法駐車、違法駐輪

指定場所以外、近隣路上などでの駐車・駐輪は居住者や近隣住民の皆さまに迷惑をかけるのでおやめ下さい。

また、駐車中むやみにエンジンをかけっぱなしにすることは騒音となりますので控えてください。

駐車場・駐輪場の利用を希望される方は事前に当社にご連絡ください。

駐輪区画の空確認後、駐輪ステッカーをお送りします。

ステッカーの貼っていない自転車及びバイクは撤去対象となります。

区画が指定されている場合は、必ず指定の区画にお停めください。

駐輪ラックがある物件は、自転車を必ず駐輪ラックの上にお停めください。

指定区画以外の共用部に自転車を停めることは禁止しております。



⑤共用部分での荷物の放置

廊下、ベランダ、玄関ホールは共用部分です。共有部に私物を置くことは緊急時の避難の妨げ、火災の原因にもなりますので置かないで下さい。

ベランダの手すりに植木鉢を置かれると落下の危険があるのでやめてください。

また、ベランダでの灰皿の設置及び喫煙も危険ですので禁止です。

傘立てやベビーカーなどはお部屋の中に置くようにしましょう。

⑥結露・カビ防止、お手入れについて

●結露の防止

外と室内の温度差が大きくなる季節は結露が発生しやすくなります。
結露はカビやクロスの劣化、シミの原因となりお手入れは
入居者の善管注意義務の一つとなります。
日ごろから風通しを良くして換気に気を付けましょう。
結露の発生時は速やかにふき取ることでカビの防止に有効です。

●カビの防止

湿度の高い季節や結露の発生しやすい冬はカビの発生に注意してください。
特に押入れや家具の裏側、浴室、洗面所など湿気がたまりやすくなります。
家具を壁から離す、収納の換気を行い風通しを良くすることでカビの予防をしてください。
入浴後などは換気扇を必ず回しましょう。
また、扇風機の風を湿気のたまりやすい場所にあてることも有効です。
※天気の良い日は窓を開けて風通しをするよう心がけてください。

⑦その他、守っていただきたいこと、 お手入れしていただきたいこと

●契約書の契約条項や使用規則、管理規則をよく読んでください。

区分所有建物を賃借された場合は、その建物で定めている管理規則、
使用規則などを守りましょう。
また、区分所有建物以外の契約でも契約書の契約条項はとても重要です。
再度ご確認ください。
これらを守り、他の居住者と円滑な共同生活をおくりましょう。

●危険物の持ち込み禁止

薬品や機械など、建物に損害を与えたり、居住者に迷惑をかける可能性のある危険物は
一切持ち込み禁止です。

●換気扇や冷暖房機器の定期的なお手入れ

換気扇はカビの防止や空気の入替えに重要なものなので、
定期的な掃除やフィルターのお手入れをしてください。
また、エアコンのフィルターのお掃除も定期的に行うようにしましょう。

●バルコニーでの喫煙は煙や灰が近隣の迷惑となりますので禁止です。

善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任についての考え方としては、例えば民法第400条があります。

民法第400条では、他人の物を借りている場合、借主は、契約してから契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、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意味のことが規定されています。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、一般的には略して「善管注意義務」といいます。

故障かな？と思う前に

「困ったな」「おかしいぞ」のこんなとき、こんな場合。
まずは自分で調べて確認を。

ブレーカーがすぐ落ちる

ブレーカーが落ちるのはいくつかの電気製品を同時に使用した時などの電力許容オーバー、もしくは漏電によるものです。



- アンペアブレーカーが落ちる場合は、全体の電力を使いすぎてます。
- 漏電ブレーカーが落ちる場合は、回路が漏電している恐れがあります。
- 安全ブレーカーが落ちる場合は、落ちた回路の電力を使いすぎてます。漏電ブレーカーが落ちる場合は、最寄りの電力会社まで連絡してください。

ガスが止まったら

図のように赤いランプが点灯していたら次の手順で操作してください。



- ①すべてのガス器具を止め、元栓を閉める。野外の器具も忘れずに。
- ②復帰ボタンのキャップを外す。
- ③復帰ボタンをしっかりと押さえて、手を離す。
(ボタンはもとに戻り、赤ランプは再び点滅します)
- ④約3分待つ
(ガス漏れがないか確認しています)
- ⑤再度ガスメーターを確認して、赤ランプが消えていればガスが使えます。

玄関ドアの閉まりが悪い

各箇所をチェックして、閉まり具合を調整してください。

●ガタつき・きしみの調整

蝶番がゆるんでいるときは止めネジをしっかりと締めなおしてください。きしんだりする時は油を少しさすと軽くなります。

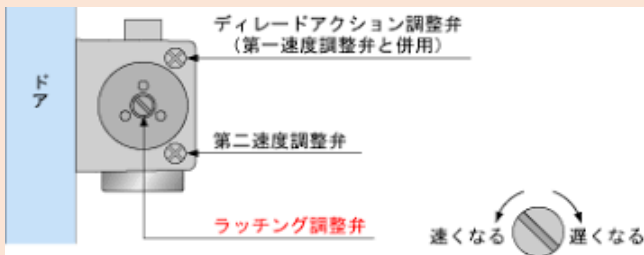
●閉まるスピードの調整

ラッチング調整弁がある場合は、早くしたい場合は左へ、遅くしたい場合は右へ回してください。

※それぞれ45度以上にしてしまうと、故障の原因になります。

ラッチング調整弁が無い場合は、デレードアクション調整弁を、1速目は刻印1、2速目は刻印2を各々回転させて調整してください。右へまわすと遅く、左へまわすと早く閉まります。

※1速目と2速目の速度差を極端に変えると故障の原因になりますので注意してください。

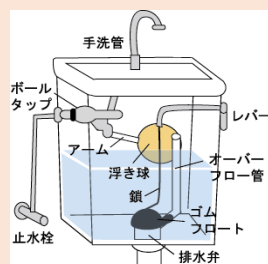


トイレの水が止まらない

トイレタンクの放水レバーを動かしても止まらない場合は以下の原因が考えられます。それでも止まらない場合は当社にご連絡ください。

・トイレタンク内の排水弁を持ち上げるアームがひっかかったりしていないか。

・浮き玉の止まる位置がオーバーフロー管より高い位置にないか、浮き玉がどこかに引っかかっていないか。



エアコンが効かない

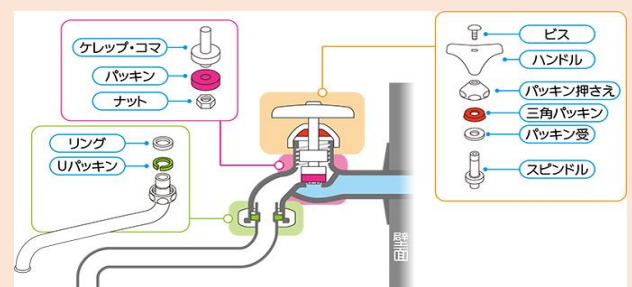
- ①コンセントは差し込まれていますか？
- ②室内機の操作部の電源は入っていますか？
- ③室内機、室外機の吸い込み口や吹き出し口はふさがれていませんか？
フィルターは汚れていませんか？

以上のことを確認して、取扱説明書も読んでみましょう。

エアコンから室内に水漏れする場合は、使わない時などに、ドレンホースに入った木の葉などのゴミのつまりが主な原因です。販売店などに連絡をしてゴミを取り除きましょう。

蛇口から水が漏れる

- ①水道元栓を自分の部屋のものか確認したうえ、完全に閉めます。
(集合住宅の場合、玄関横のパイプスペース内にある場合がございます)
- ②カラーキャップ、ビス、ハンドル、グランドナットの順で外します。
- ③スピンドルを外し、コマを交換してください。
- ④逆の順で締め直して完了です。



自在水栓の継目から水が漏れる

- ①蛇口を閉めてナットを取り外してください。
- ②Uパッキンの上下を間違えないように交換してください。
- ③ナットを閉めてください。

※コマ、Uパッキンはスーパーや金物屋で販売しています。

契約更新・解約・その他

解約通知

解約をご希望の場合は当社へご連絡ください。

解約の際は、**解約通知書により書面での事前通知が必要となります。**

解約通知書をお持ちでない場合は、解約予告期間に間に合うよう、事前にお問い合わせください。

解約通知期間については、賃貸借契約書をご確認いただき、解約通知書は郵送にてご提出ください。必ずご契約者様の署名・捺印をお願い致します。

- **解約の際は退去立会いが必要となり、日時をご予約いただく必要がございます。**
直前の立会いはお受けできない可能性がございますのでご注意ください。
- お引越時に発生する粗大ゴミは、各自治体の正しい出し方に従い処理してください。
ご不明点は各自治体の環境事業部へお問い合わせください。
粗大ゴミをゴミ置場に放置することは禁止しております。
万が一発見した場合は個人を特定し、撤去処分費用の3倍相当額を請求致します。

退去立会い（予約制）

解約日までに立会いが必要となります。解約月に業者よりご連絡しますので、日時の調整をお願いします。

もし業者より連絡が無い場合は、ご希望日の1週間前までに当社へご連絡ください。

ご予約をお取りします。先着順ですのでご了承ください。

立会い日までに電気・ガス・水道の閉栓と火災保険の解約のお手続きをお済ませください。

敷金清算・原状回復費用等の清算

退去立会い後、敷金清算書又は請求書をご郵送致しますのでご確認ください。

火災保険・家財保険の加入継続

契約書にも記載されている通り、入居者様には賃貸借契約期間中は、必ず火災保険(家財保険)に加入していただいております。

火災保険(家財保険)は、自身の財産を守るだけでなく、貸主に対する賠償責任、第三者への賠償責任もその補償の範囲に含まれています。

漏水や火災は被害の範囲が大きくなることが多く、賠償責任額も多額になる可能性が高くなります。

賃貸借契約期間中は必ず火災保険(家財保険)への加入を継続してください。

※なお、乙がこの保険に加入することに替えて、乙が甲に依頼しかつ乙が損害保険協力金を甲に支払うことにより、甲が保険契約をすることができるものとします。

原状回復

退去時には使用した部屋などの原状回復をしていただきます。

敷金があるときはこの費用を差引き計算し、余剰金がある場合には返還、不足が生じた場合には追加支払いいただきます。

賃借人は借りた部屋を善良なる管理者の注意を持って使用する義務を負い(善管注意義務)、それに反して不注意、管理・使用方法が悪い結果、部屋や備品を汚したり壊したりすれば、損害賠償義務を負う事になります。

原状回復の条件は国土交通省の定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に従うものとします。(賃貸借契約に特約がある場合は特約が優先されます)

下記、一部ガイドラインの概要となります。

- ・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となります。
- ・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年劣化)及び賃借人の通常の使用により生ずる

【賃借人の負担となるもの例】

床(畳・フローリング・カーペットなど)

- ・飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
- ・冷蔵庫下のサビ跡
- ・引越作業等で生じた引っ掻きキズ
- ・フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹込んだ為発生した場合など)

壁、天井(クロスなど)

- ・賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ、スス
- ・結露の放置によるカビ・シミ・腐食(ふき取るなどの手入れが借主に求められます)
- ・クーラーからの水漏れによる壁の腐食(賃借人に通知もせず、ふき取るなどの手入れを怠った場合)
- ・タバコ等のヤニ・臭い(喫煙などによりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)
- ・壁などのクギ穴、ネジ穴
- ・賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡など
- ・落書き等の故意による毀損

建具等、襖、柱等

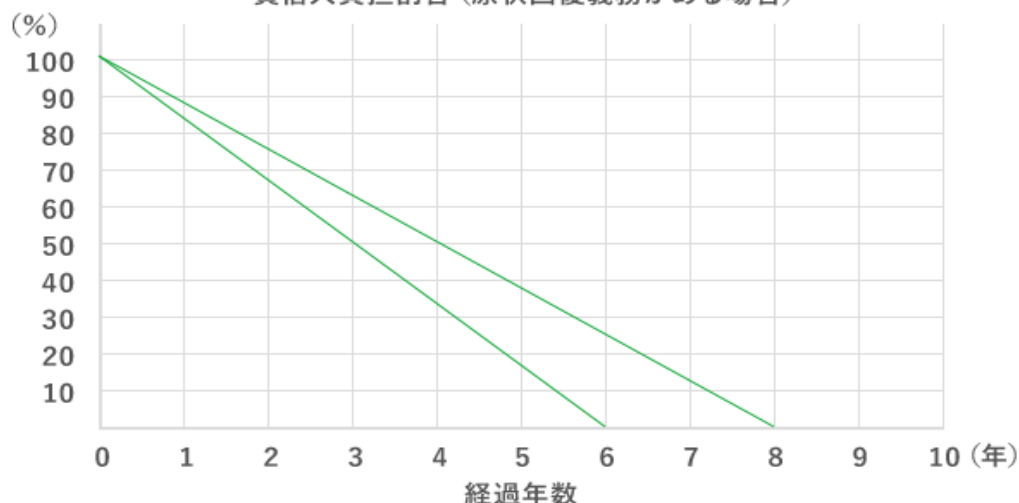
- ・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い
- ・落書き等の故意による毀損

設備、その他

- ・台所の油汚れ ガスコンロ置場・換気扇などの油汚れ、スス(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
- ・風呂・トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)
- ・日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損
- ・鍵の紛失または破損による取替
- ・庭に生い茂った雑草

負担内容		賃借人負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分 (裏返しか表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数個所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数個所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは貼替費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等のヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。貸主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を貸主負担とする。

**設備等の経過年数と賃借人負担割合
(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)**



こんな時にご連絡ください

- 旅行や出張で長期不在にするときは、当社に届出をするようにしてください。
- 賃貸借契約の内容に変更があった場合
入居者の人数が増減、改姓による契約者名義の変更、連帯保証人の変更などは、所定の手続きが必要です。
- 入居時の届出事項に変更があった場合
連絡先や勤務地の変更、改姓など。
- 入居中のお困りごと、ご相談、お問合せ。

四条大宮ビル



〒600-8216

京都市下京区東塩小路町608-9日本生命京都三哲ビル6F

TEL 075-744-6684

FAX 075-744-6682

LINEでのお問い合わせはこちら。



お問い合わせ対応時間 平日9時～18時（土日祝休み）



(株)四条大宮ビル

検索



<https://shijoomiya.co.jp/>