



必携 **住まいの**
ハンドブック

HANDBOOK for LIVING



一般社団法人 **全国賃貸不動産管理業協会**

全宅管理

必携 住まいの ハンドブック HANDBOOK for LIVING



入居中のトラブルは、日常生活での配慮や知識で解決できるものがほとんどです。まずは本書をご参照ください。

設備のご使用や、もしもの時の対応などについて、本書や取扱説明書の内容とは異なる対応などがなされた場合には、本物件や設備などの「通常の使い方」とは認められず、契約上の問題や、退去のときの原状回復の問題となる可能性があります。本物件にご入居後も本書を随時参照し、「通常の使い方」に則してご対応いただけますようお願いいたします。

CONTENTS【目次】

- P2 📄 賃貸住宅のルール
- P5 💡 暮らしのくふう
- P7 🛠️ もしものときのQ&A
- P10 🚪 防犯対策
- P11 🏠 防災対策
- P13 ✍️ 更新・解約・その他

賃貸住宅のルール

契約書の確認

内容を確認し、不明な点は管理業者に問い合わせましょう。

分からないことは
分からないママに
しない



賃料の支払い

家賃などの支払いを怠ったり遅延したりすると、契約違反のため退去を命じられることがあります。

目に見えないけど
家賃は毎日
発生している



近隣との関係づくり

●防犯・防災対策や近隣の情報交換のために、地域社会との関係作りにつとめましょう。良好なコミュニケーションをとることでトラブルを防ぐことができる場合があります。

●町内の自治や備品、行事などは町内会費によってまかなわれています。

【町内会の催し一例】
お祭り・リサイクルバザー・体験講座など



初めて住む場所を、
第二の地元にしよう

専用部分について

原則として、入居する部屋の増改築などは禁止されています。



借りている部屋を
大切に使う





賃貸住宅のルール

共用部分について

- 廊下・ベランダは非常時の避難経路になるため、私物やゴミを置くのはやめ、清潔に保ちましょう。
- 物件敷地内でも、駐車スペースではない場所への駐車は禁止です。
- 共用部分での飲食、長時間の会話など他の住人の迷惑となる行為はご遠慮ください。



賃貸生活は共同生活



契約書に届出した入居者以外の入居

無断で、契約した人数より入居者を増やすことや入居者を変更すること、入居する物件を“また貸し”することは禁止です。



入居物件は「借り物」だということを忘れずに

ゴミ出しのルール

指定されたゴミ置場・日時・分別・リサイクルなどのルールは地域や物件によって異なりますので、各ルールに従ってください。



ゴミといっしょに人の心も捨てないで!

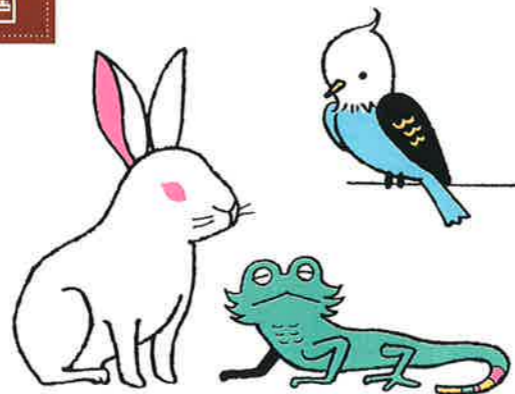


ペット飼育について

原則として、ペットを飼育することは禁止ですが、契約によっては飼育可能な物件もありますので、管理者にご確認ください。



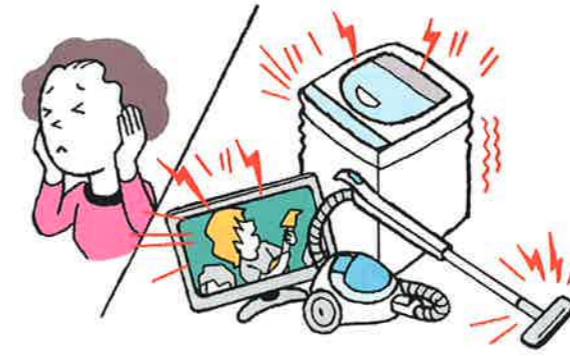
吠えなくても、ダメ



Rules of Rental Housing

騒音など

生活音や足音、音が大きく出る家電の使用に配慮して生活しましょう。



いつも上下・両隣に気がかきを

喫煙

- ベランダ、共用廊下、敷地内での喫煙は禁止されている場合がありますので、ご注意ください。
- 室内外でマナーを守ってください。

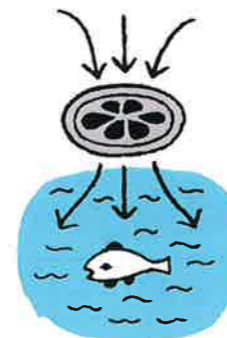


自分はリラックス、近所はストレス

排水口の利用など

- 詰まりの原因になるため、調理油などを直接排水口に流すのはやめ、市販の凝固剤で固めるか、キッチンペーパーでよく拭き取ってゴミ箱に捨てましょう。
- お風呂や洗面所の排水口は髪の毛などの除去をこまめに行ってください。

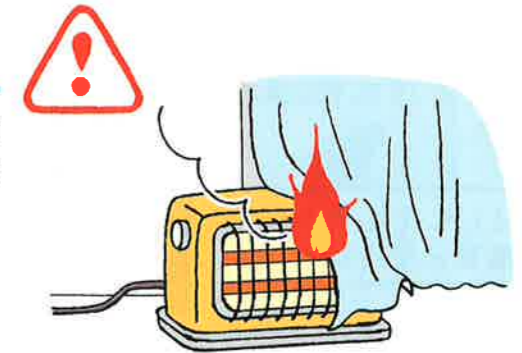
排水口は海への入口



火気の取扱い

暖房器具や調理器具(ガスコンロなど)、タバコなど其他火気の取扱いに十分注意しましょう。

ひとりの不注意が火事のもとに!



駐車場・駐輪場の利用

- 契約していない箇所への駐車、契約していない車の駐車は禁止です。
- 駐車場・駐輪場内での設備とは無関係の利用者間トラブルには、管理者は一切の責任を負いません。

利用者同士で注意と責任を



暮らしのくふう

知っておくと便利な各種機関

近隣のスーパー、コンビニ、駅、バス停、病院、銀行、郵便局、交番などの場所を調べておきましょう。

道案内できると
カッコいい

表札を出しましょう

郵便物を正確に受け取るために、ポストには表札をつけましょう。

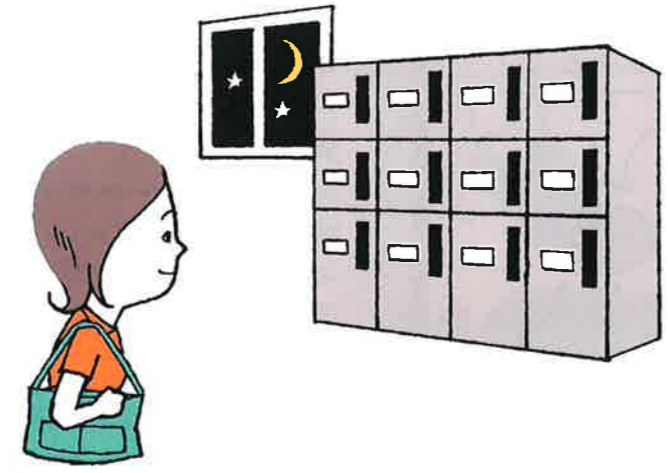
名字だけでOK!
手書きの場合は丁寧に書こう



メール・宅配ボックスの活用

メールボックス(郵便受け)の他に、入居者の不在時に配達業者が配達物を投函できるボックスがある場合があります。管理業者に問合せの上、活用しましょう。

忙しくても荷物が
確実に受け取れる



住まいのメンテナンス

ガス・電気・水道などの設備の修理・点検や火災警報器の設置・交換の場合、管理業者や管理業者に委託された係員が入室することがありますので、ご協力ください。

ご訪問の前に必ず連絡します

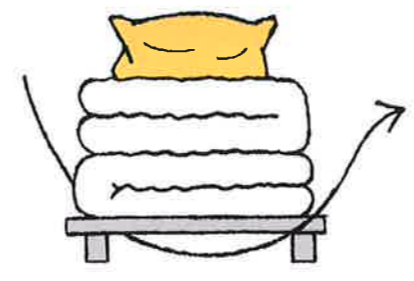


結露・カビ対策

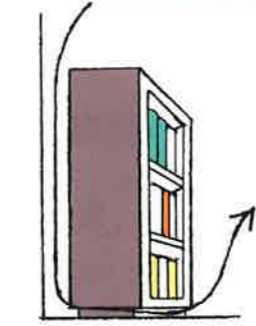
- 物入れ内にはドラッグストアなどで買える除湿乾燥剤を使用し収納方法に工夫して風通しをよくしましょう。
- 結露予防のため、こまめに換気をしてください。結露が発生した際は、窓ガラスの水滴を拭き取るなどの対応をしましょう。

虫やカビは
湿気が大好き

すのこをひく



壁から家具をはなして
湿気のとおりみちを作る



インターネットの活用

入居物件のプロバイダ契約状況を確認しましょう。

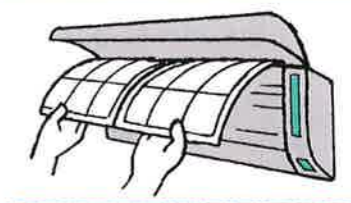
ネット環境は
なにかと便利



エアコンのお手入れ

こまめにフィルターなどの掃除をしましょう。

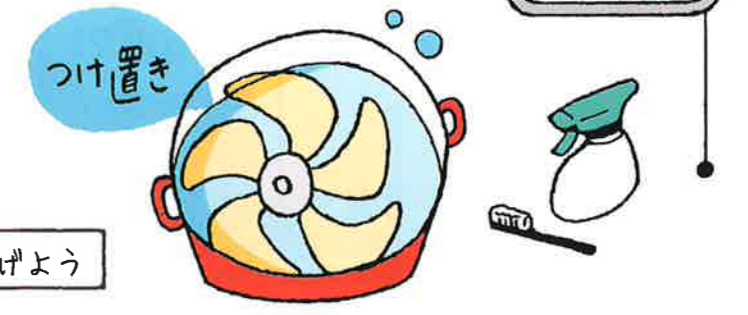
掃除をすると節電効果がUP



換気扇のお手入れ

換気扇は調理油も一緒に吸い込んでいます。電源を切ったのち、定期的に清掃しましょう(つけ置きが効果的)。

キッチンの働きモノを
いたわってあげよう



まずは管理業者に連絡を

入居する物件に関することでの疑問や不安、トラブルがありましたら、どんなことでも管理業者にご連絡ください。また、設備のトラブルについては可能な範囲で応急処置をし、必ず管理業者にご連絡ください。

管理のプロが頼りになります

カギの管理

住居のカギはあなたの生命・財産を保護しプライバシーを守ってくれるものですので、大切に管理しましょう。カギを紛失したり盗難にあった場合には、すぐに管理業者にご連絡ください。

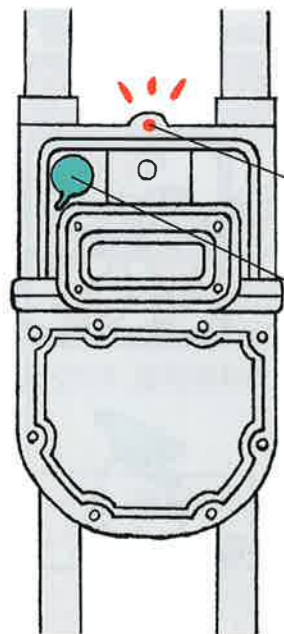
カギと命は同じくらい大事

ガスが使えない

屋外にあるガスメーターの表示ランプが赤く点滅していればガスは停止しています。その場合は以下の手順で復旧します。

- ①すべてのガス元栓を閉め、復旧ボタンのキャップを外す。
- ②復旧ボタンを強く押し、赤ランプを点灯させる。
- ③手を離して数分間待ち、ランプの点滅が消えたら復旧。

※復旧しない場合、ガス会社と管理業者に連絡してください。



表示ランプ

復旧ボタン

キャップをはずして強く押す

簡単3ステップで
すぐ復旧可能

ご自身で
対応可

ガスもれ

- 部屋がガス臭くなった時は絶対に換気扇をつけず(スイッチを入れた際の微細な火花にガスが引火して爆発を引き起こします。照明なども同様)、窓やドアを開けて換気し、ガス会社と管理業者に連絡してください。

- ガスもれによる一酸化炭素中毒は死に至る場合があります。



ガスもれに気がいたらすぐにガス会社や管理業者に連絡を!

トイレがつまった

すべての場合で、応急処置をしたあとすぐに管理業者にご連絡ください。

■水が流れない

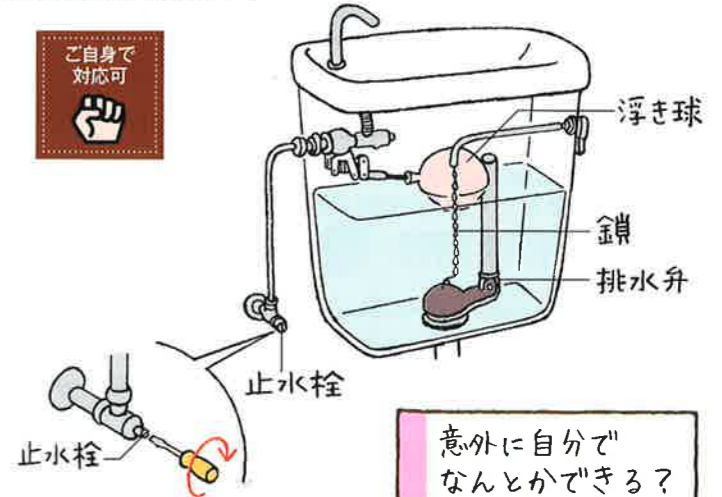
タンク内の鎖が引っかかったり切れていたりする場合は、ビニールひもなどでつなぐ。

■水が止まらない

排水弁が閉じていない場合は、ゴミを取り除き、排水弁の劣化や傷が原因の場合は取り替える。鎖がよじれて排水口をふさげなくなっている場合は一旦鎖を外して少したるむ程度にかけ直す。

■それ以外で水が止まらない

ロータンク下の止水栓をドライバーで回して閉じる。



意外に自分で
なんとかなる?

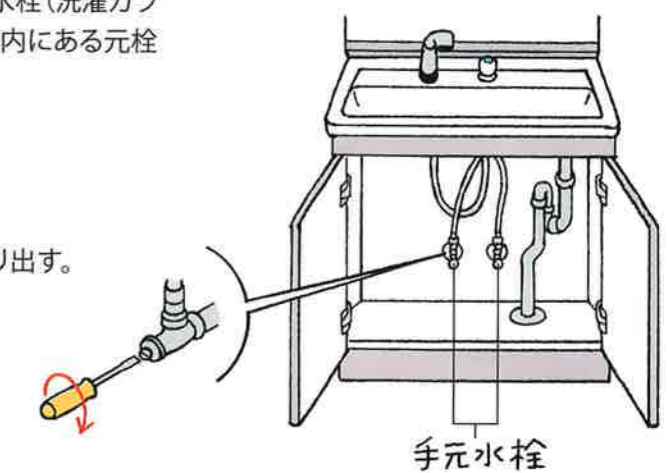
水もれ

- キャビネット内の手元水栓を閉める。止水栓の無い水栓(洗濯カランなど)の場合は、各々の屋外水道メーターボックス内にある元栓を閉め、管理業者にご連絡ください。

●水道パッキンの交換方法

- ①元栓を閉め、蛇口のハンドルを全開する。
- ②スパナなどでハンドル下のナットを外す。
- ③内部にコマが入っているので、ピンセットなどで取り出す。
- ④コマに付着しているパッキンを交換する。
- ⑤交換後、取り出した部分を元に戻し、作業完了。

蛇口の構造



原因はすぐそこにあるかも

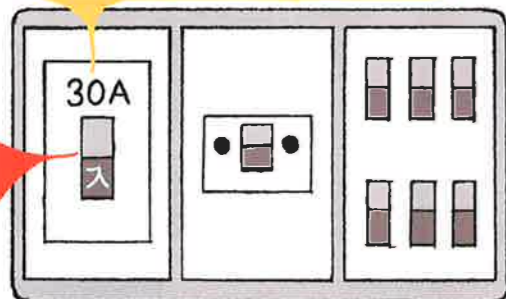
もしものときのQ&A

電気の不具合

- 使用電力量が多いとブレーカーが落ちる(電気が使用できなくなる)場合があるため、物件のアンペア数(最大使用電力量)を調べ、複数の家電の使用時には注意しましょう。
- 停電したら、停電範囲を確認し、入居物件だけが停電している場合はブレーカー(主電源)が落ちている場合があるのでブレーカーを上げましょう。近隣一帯が停電している場合はそのまま復旧を待ち、復旧しないときは管理業者や電力会社に連絡しましょう。

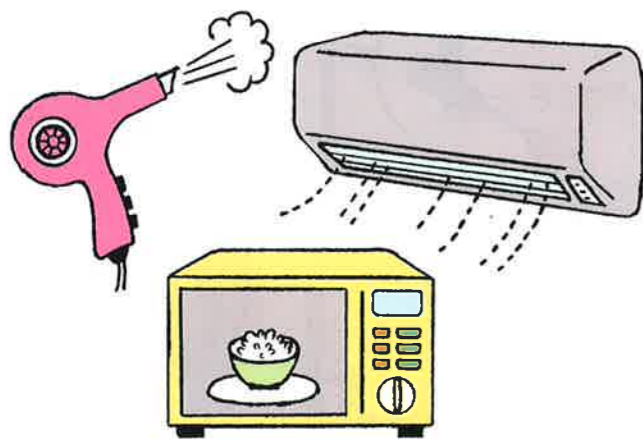
電気の量は無限ではない!

数字や色でアンペア数がわかる



主電源
入れる

電力を多く使いがちな家電



火災の発生

火災が発生した際は、まずは大声で近隣に知らせ、その後119番に通報してください。小さな火災であれば、消火器などで消火できる場合がありますので、状況を見て対応しましょう。

あわてず
あせらず的確に

凍結対策

蛇口を少しだけ開けて水を出し続け、水道管の凍結を防いでください。極端に気温の低い日は蛇口などにタオルを巻いておくと効果的です。

寒い冬は水道管も
あたためてあげて

虫などの生物について

虫の発生、鳥のフンなどへの対応は入居者自身が行ってください。有毒であるなど危険な生物の場合は、管理業者にご連絡ください。

動物も人も
安全・清潔に

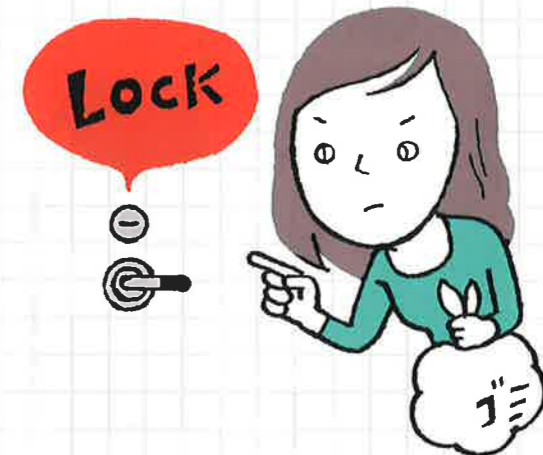
防犯対策

Security

施錠

玄関・窓は外出時はもちろん、就寝時、ゴミ捨てなどの短時間でも施錠してください。特に心配な方は、雨戸やシャッターを活用するなど、日頃から防犯意識を高く持ちましょう。

どこにいても防犯意識を



泥棒被害にあったら

被害がわかったらすぐに、警察と管理業者に連絡してください。

あわてずに110番したら
必ず管理会社への連絡を

配達物について

配達物がたまっていると不在を知らせることになるので、旅行などで長期間部屋を留守にする場合は、郵便局などに連絡をして、配達をストップするよう依頼してください。

少しの注意で万全対策

訪問販売の対応

インターホン・カメラがある場合は、相手の顔や声などを確かめましょう。どのような場合でも、呼鈴が鳴った後すぐにドアを開けないようにし、ドアにはチェーンをかけるようにしましょう。

冷静に、きっぱりと

不審者を見かけたら

物件内及び付近で不審者を見かけた場合、犯罪につながる可能性がありますので管理業者に連絡してください。

犯罪行為を未然防止

不審な電話がかかってきたら

振り込めサギや悪質な勧誘などの可能性があります。知らない番号からの電話には出ないようにし、出てしまった場合もおかしいと思ったら相手にせず、すぐに切りましょう。

知らない電話番号
には警戒を

性犯罪の予防

女性は洗濯物(特に下着など)を外に干す場合は、通りから見えないよう干し方に注意してください。カーテンや家具など、外から見えるものにも注意しましょう。

気をつけすぎるほど
気をつけよう

SNSでの情報発信

自宅やその近隣の情報、写真、住所など、入居する物件や個人情報特定できるような内容をSNSで発信しないようにしましょう。

いいね!の数だけ
キケンがふえる

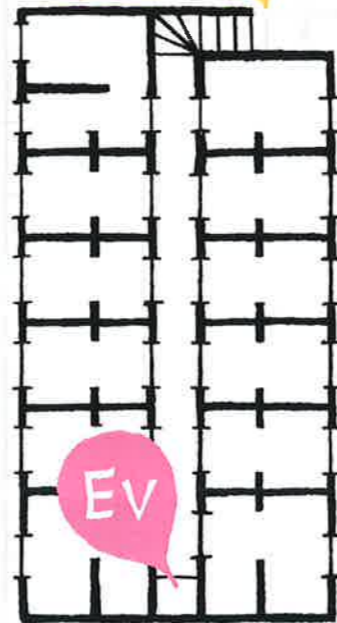


⇒ 避難について

- ベランダや廊下などに備えてある避難はしごや、避難経路・非常口を入居時にチェックしておきましょう。
- 非常時、災害時はエレベーターは停止します。そのため、ふだんからエレベーター以外の避難経路を確保、確認しておいてください。



非常口



避難経路をシミュレーション

⇒ 地震対策

- 揺れによる転倒を防ぐため、家具は転倒防止ポールや滑り止めマットで固定してください。
- 頭より上の高さの家具には、落ちてきてもケガをしないよう軽いものだけ置くようにしましょう。
- 漏電を防ぐため、強い揺れを感じたらブレーカーを下げましょう。
- 避難する際はガス・水道の元栓を閉めましょう。



下げる

天災は忘れたころにやってくる

⇒ 雷対策

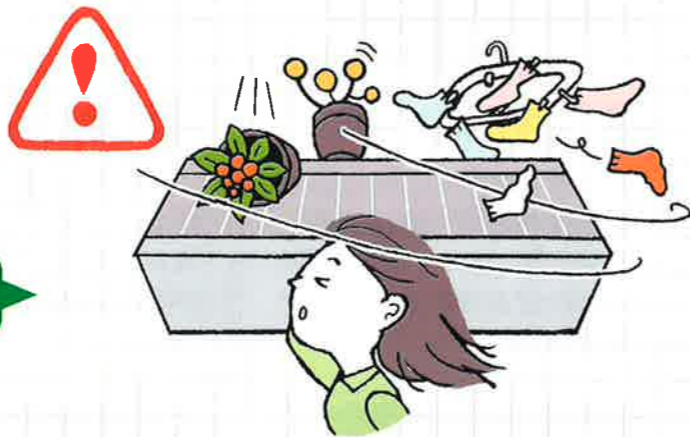
雷が鳴ったら外出を控え、壁や電化製品から離れて部屋の真ん中にいましょう。

家の中にいても落雷対策が必要

⇒ 台風・強風対策

飛ばされたり倒れたりしたときの事故を防ぐため、ベランダには飛ばされやすいものは置かないでください。

ベランダをチェックし、できる対策を



⇒ 積雪対策

積雪のある期間は転倒などの事故が起こらないよう、近隣の人と協力して共用部分や駐車場などの雪かきを行いましょう。また、屋根からの落雪にも注意しましょう。



自分も人も心地良いように協力を

⇒ 避難場所・集合場所の確認

非常時に避難・集合する場所などの情報を、同居人同士で確認・共有しておきましょう。

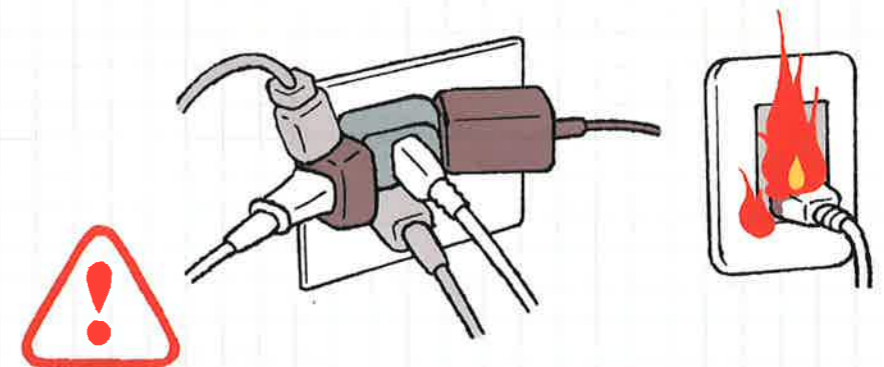


確かめておけば心細くない

⇒ コンセントの使用

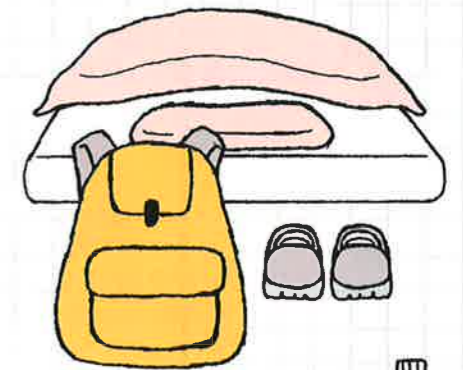
タコ足配線や、プラグの上のホコリは熱による着火で火事の原因となります。電源タップの使い方には注意しながら、定期的にプラグのお手入れをしましょう。

節電も心がけよう



⇒ 非常時持ち出し品について

持ち出し品は非常時すぐに持ち出せるような状態にして、布団のそばに常備してください。定期的に賞味期限や使用期限などをチェックし、交換しましょう。



「万が一」は今かもしれない

更新

解約

その他

賃貸物件には一番欠かせない
公的な手続きなども忘れずに

家財保険などへの加入

- いざというときに負担が大きくなりすぎないよう、必須の保険には加入してください。
- 契約の更新時、保険も更新手続きと更新保険料が必要です。

安心のために
備える知恵を

■保険利用事例

以下と同事象でも各保険によって補償対象外の場合もありますので、各保険会社にご確認ください。

- 水漏れを起こし、階下の入居者の家財に損害を与えた。(35万円程度)
- 物を落として、便器や洗面台を破損させた。(5~10万円程度)

※()内は保険金の平均額です。

入居者の連絡先

入居者連絡先や緊急連絡先などを変更した場合は、必ず管理業者までお知らせください。

まずは管理業者を
思い出して

更新手続き

更新時は契約書などの内容(更新条件)を確認し、手続きを行いましょう。

更新年は必要な
手続きをぬかりなく

解約手続き

退去(引っ越し)する際は、契約書に定められた期日をご確認のうえ、早めに管理業者にご連絡ください。

退去のその日まで
管理業者との連携を

各種手続き

■新居への転入に伴い必要な住所等変更手続き
各自治体への転入届、運転免許証(身分証明書として使用)、各種保険、年金、福祉関係、郵便、金融機関、クレジットカード、公共料金、インターネットなど

引っ越したその日から
快適な生活を目指そう

原状回復

国土交通省作成の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によれば、入居者の故意・過失に基づく建物の劣化(例:カーペットに飲み物などをこぼしたことによるシミ・カビ、落書きなどの故意による毀損、結露を放置したことにより拡大したシミ・カビ、喫煙によるヤニなど)や室内の損傷については入居者が費用を負担する原状回復の対象となります。契約内容により費用負担も異なりますので、契約書を確認してみましょう。退去の際は原状回復の内容を立ち会い確認するとともに、物件に物を残していかないようにしましょう。



ていねいな生活を心がけよう

