Laforetsango

弐番館

入居者ガイドブック

《作成者》laforetsango 弐番館　オーナー　一谷　全紀

ご入居されました皆様へ

この度は『**ラフォーレ三郷弐番館**』にご入居頂きまして、誠にありがとうございました。

お部屋は、毎日の生活空間であります。

快適に生活していただくために、ご入居に際しまして入居のしおりを配布いたします。

私どもはより快適に暮らして頂けるよう、入居者様を第一に考え、可能な限り入居者様のご要望にお応えしたいと思っております。

その一環として、入居者様には、オーナー直通の携帯番号をお教えし、頂いたご要望には即日対応いたしております。

オーナー電話番号：０９０－４２８０－２２６４
（３６５日２４時間、お気軽にお電話ください。また、管理会社生和アメニティ
ＴＥＬ：０６－６７４４－９９２４　にお電話いただいてもかまいません。）

『ラフォーレ三郷弐番館』オーナー

一谷　全紀

ご 連 絡

1 諸手続き

（1） 電気 ： 関西電力(株) 奈良営業所

【TEL】

・ 引越・ご契約内容の変更 ： 0800-777-8052

【受付時間】

平日 9:00～20:00 （祝日を除く月～金）

（2） 水道 ： 手続き無しで水道はすぐにお使いできます。

【料金】家賃とともにご請求させて頂きます。

（3） ガス ： 森下ガス（株）（お客様センター）

【TEL】 0745－74－1212

【受付時間】

年中無休 9:00～19:00

2 家庭ゴミに関して （※詳しくは町発行の家庭ゴミの出し方マニュアルを参照してください）

（1） ゴミの分別方法

- **燃えるごみ** ・・・ 生ごみ、貝殻・革製品・紙おむつ・廃食油・燃やせる粗大ゴミなど
  → 指定ゴミ袋はありませんのでビニール袋又は段ボールに入れて出してください
- **燃えないごみ** ・・・ せともの・刃物・フライパン、なべ、スプレー缶・小型家電・電球など
  → 透明袋に入れて出してください。家電リサイクル対象品目（テレビ・エアコン・洗濯機・乾燥機・冷蔵庫）は出せません
- **資源物ごみ** ・・・ アルミ缶・スチール缶・ペットボトル・白色トレイ
  → 中をすすぎ、種類ごとに透明又は半透明の袋に入れて出してください
- **古紙類・古布類** ・・・ 新聞紙・雑誌・広告、チラシ・ダンボールなどの紙類、紙パック・古着やタオルケットなどの繊維類
  → 種類ごとにたたんで紐でしばって出してください
- **廃プラスチック** ・・・ ボトル類・チューブ類・ネット類・キャップ類、カップ、パック類・ポリ袋・ラップ類・色つきトレイ・緩衝材類・その他プラスチック製品
- **ガラスビン** ・・・ 中身をかるく洗って透明の袋に入れて下さい。
  → ドリンクのビン・一升ビンなど
- **有害危険ごみ** ・・・ 水銀体温計・蛍光管・ライター・電池・
  → 種類ごとに透明袋に入れください

（2） 収集日

月曜	火曜	水曜	木曜	金曜
第1・3 資源ゴミ	燃える ゴミ	第1古紙・ 古布 第3不燃 ゴミ 第５有害 ゴミ	廃プラス チック	燃える ゴミ

※ 収集日当日の朝9時00分までに出してください

※ 祝日も収集することもありますのでごみカレンダーを参照下さい。

（3） 収集場所　　1階北通用口横のゴミスペースに出してください。

ゴミの分別にご協力願います。

3 留意事項

（1） なにとぞ居住者様同士、節度ある行動をよろしくお願いします。特に騒音は他の皆様方に多大な迷惑となりますので、くれぐれもご注意ください。

（2） 自転車、バイクの駐輪については指定場所の駐輪場に停めてください。

（3） 賃貸借契約書で禁止されているペットの飼育はしないでください。鳴き声や臭いなどで近所から苦情が出た場合、退去していただくこともあります。

4 インターネットの利用

インターネットは住んだその日から手続きなしでご利用可能なっております。
もし、接続しても繋がらない等のお困りの際は(株) ブロードエンタープライスのヘルプデスク TEL 0120-615-919 にお問い合わせください。 ※ブロードエンタープライスのヘルプデスクのサポート体制24時間365日の安心サービスです。

5 その他

オーナーである私どもは皆様が安心、快適に居住して頂けるよう、日々願っております。
不具合等がございましたら、何なりと申し出てください。(管理会社生和アメニティ
ＴＥＬ：０６－６７４４－９９２４）　にお電話ください。

◇入居時のチェックポイント◇

□ 家賃のお支払いについて

① 部屋を借りるとはどういうこと？

人からものを借りるとき、「どのくらいの期間、いくらで、どのように使うのか」などをあらかじめ決めることがあります。部屋を借りる場合も、借主（あなた）と所有者である貸主（大家さん）との間で、「契約期間2年間、賃料月々6万円、居住者として使用」などと約束ごとを決めます。これを賃貸借契約といいます。

② 家賃を支払わないと・・・

家賃は、毎月決まった金額を大家さんに支払う事を約束して入居しているわけですから、支払わないでいると遅延損害金が発生したり、大家さんから「契約違反だから出ていってください」言われる事になってしまいます。

□ 契約書、カギの保管

賃貸借契約書には、借主（あなた）と貸主（大家さん）が交わした約束ごとや入居中の生活ルールが書かれています。特にペットの飼育やピアノ等の使用が制約されている場合がありますので注意しましょう。

また、カギはあなたがその部屋の入居者である証明ですし、あなたの財産を保護し、プライバシーを守ってくれる大切なものです。家族以外の知り合いなどにむやみにコピーを渡したりすることはやめましょう。

□ 入居時の物件確認

入居する部屋にキズや汚れがあるかどうかを入居前に確認しておきましょう。あなたと大家さんが現地で立ち会って確認し、退居時に現状回復をする際の基とします。

□ ライフラインの利用手続きと転入・転出届

電気・ガス・水道を利用する際は、入居するあなた自身が各事業者に連絡をして開栓手続きを行います。特にガスの開栓は、事業者と立ち会いで行います。

また、現住所から新住所への住民票の移動、運転免許証の住所変更などの様々な手続きが必要になります。

□ ご近所へのあいさつ

新たな場所で円滑な生活を送るためには、近所の方々との良好なコミュニケーションが必要です。特にアパートやマンションなどの集合住宅は、上下左右の部屋の人に引っ越しのあいさつをしておくことで、居住者間のトラブル防止になります。

◇入居中のチェックポイント◇

□ 修繕等の連絡

① 部屋と設備は大切に扱いましょう

入居者には善管注意義務といって、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。なお、入居後に設備などの不具合を発見した場合や、雨漏り、漏水、その他設備の不具合が生じた場合は、まず応急処置をして管理会社または大家さんに連絡しましょう。

② 故障や事故にならないように

□排水口に油やゴミを流さない⇒排水口の詰まる原因になります。
□水漏れ事故は素早くすぐに水を止める⇒階下まで達してしまう恐れがあります。
□ガス臭いときはすぐに窓開け⇒一酸化中毒や引火による事故の恐れがあります。
□停電したらブレーカーを点検⇒送電トラブルで近所一帯が停電なのか、電気を使い過ぎで自分の住居だけの停電なのか確認。
□トイレが詰まったら絶対水を流さない⇒便器の排水穴にラバーカップを密着させ、勢いよく押したり引いたりしましょう。

□ 入居中のマナー

① 犬、猫などのペットを飼うことは、臭い、鳴き声、ダニの発生などで近隣住民に迷惑をかけることがあります。（ラフォーレ三郷弐番館はペット禁止です。）
② 壁紙や畳を交換したり、造り付けの棚を造作する行為が契約で禁止されている場合、貸主の承諾無しに行うと退去の際に原状回復を求められますので注意しましょう。
③ ゴミ出しについてはお住まいの市町村で指定されたとおりに分別し、決められた収集日時と場所を守って出しましょう。
④ 集合住宅のトラブルで最も多いのが騒音です。生活音はある程度は許容しなくてはなりませんが、深夜のドアの開閉、入浴や洗濯なども心配りが必要です。また、テレビやステレオのボリュームにも注意しましょう
⑤ 集合住宅の共用廊下やエントランス（玄関）など共用部分に私物を置くと、居住者の通行の妨げとなるばかりか、非常時には避難通路にもなりますので置かないようにしましょう。
⑥ 機密性の高い建物では、室内と外気との温度差によって居室の壁や窓ガラスに結露が生じることがあります。放っておくとカビなどの発生原因となりますので、風通しや換気をマメに行い、結露が発生したら拭き取るようにしましょう。

◇退去時のチェックポイント◇

☐ **退去が決まったら早めに連絡**

契約期間の満了や他の事情によって退去する場合は、契約書で取り決めた期間までに解約の申し入れを直接または管理業者を通じて大家さんに行います。また、退去予定日が決まったら、すみやかに大家さんまたは管理業者に連絡します。

☐ **室内の清掃と不用品の処分**

引っ越しが決まり、退去する際には、室内の清掃や荷物の置き忘れに注意して下さい。室内に持ちこんだ私物については、引っ越し先に搬送したり処分するなどの手配をしておき、あとで処分方法や費用について問題にならないようにします。

☐ **退去立会と原状回復**

大家さんや管理業者の立ち会いのもと、部屋の状態が入居時に比べてキズや汚れがどうなっているか確認します。あなたの責任によって生じたキズや汚れがある場合には、その補修工事をするための費用を負担しなければなりません。これを原状回復といいます。（詳しくは次のページを参照）退去立会などの際には、このような原状回復の取扱い踏まえて、あなたがどの程度負担する必要があるのかをよく確認しておくことが大切です。

☐ **敷金の精算**

部屋を借りる契約をした際に大家さんに預けていた敷金はあなたが負担すべき原状回復費用が差し引かれて、退去した後に戻ってくることになります。なお、預けていた敷金ではまかないきれない修繕が必要な場合には、原状回復工事後に不足分を請求されることとなります。

◇原状回復について◇

賃貸借契約では、借主は、契約終了時に借りていた物件を現状に復して明け渡さなければなりません。これを「原状回復」といいます

しかしこれは、借りていた部屋を借主がすべて契約締結時と同じ状態に戻すことではありません。借主が原状回復をしなければならないのは、原則として、部屋を借りている間に生じたキズや汚れなどのうち、借主が不注意でつけてしまったキズや汚れ、または故障や不具合を知っていながら放置していたことで発生、拡大したキズや汚れについてです（以下に代表的な事例の考え方を紹介します）。ただし、契約で特別な定めがなされることもありますので、契約内容をしっかりと確認して負担の範囲を確定していくことになります。

貸主負担になるもの	・経年劣化 ・通常損耗 例えば ○壁（クロス）、床の日照等による変色 ○壁に貼ったポスターや絵画の跡 ○家具の設置によるカーペットのへこみ ○畳の裏返し・表替え（破損はないが、次の入居者募集のために行うもの） ○網戸の貼り替え（破損などはないが、次の入居者募集のために行うもの） ○浴槽・風呂釜等の取替（破損などはないが、次の入居者募集のために行うもの） ○カギの取替（破損、紛失のない場合） ○トイレ、台所の消毒 ○ハウスクリーニング（借主が通常の清掃をしていた場合） ○冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）など

借主負担になるもの	・借主の責任によって生じたキズや汚れ ・故障や不具合を放置したことにより発生、拡大したキズや汚れ 例えば ○タバコの不始末による畳の焼け焦げ ○引っ越し作業で生じたひっかきキズ ○借主が結露を放置したために拡大したシミやカビ ○タバコのヤニ（通常使用による汚損を越えると判断される場合、喫煙が禁じられている場合） ○床、壁、天井、建具への落書きなどの故意による毀損など

◇こんなときどうする？◇

【火　事】自らの不始末で火元にならないように気をつけましょう

対処法	・すぐに水で十分ぬらした毛布やタオルを掛ける ・ブレーカーを落とし、ガスの元栓を閉めて火の始末 ・それでも火が消えない場合は１１９番通報してドアや窓を閉めてすみやかに退避
備　え	・火を使うときは、短時間でもその場を離れない。 ・避難通路を日頃から確認しておき、普段から廊下や玄関に荷物を置かない。 ・火災保険に入っておく。

【カギの紛失】盗難の被害にもつながる恐れがあります

対処法	・すぐに管理業者(生和アメニティ℡0120718824)に連絡 ・管理業者の営業時間内であれば、カギの貸出し、交換が可能
備　え	・玄関回りや郵便受けなどにカギを隠したりしない。 ・他人にカギをコピーしたりしない。 ・自分自身で十分に注意して管理。

【盗難】戸締まりの不注意から盗難の被害にもつながることがあります

対処法	・空き巣の被害に遭ったら、すぐに警察に通報 ・キャッシュカードなどが盗まれたときは金融機関に使用停止を連絡
備　え	・戸締まりを確実にする。 ・数分の外出でもカギをかける。 ・空き巣対策には、窓に貼り付ける防犯フィルムも効果的。

◇一般的な賃貸住宅の契約から退去までの流れ◇

【契約から入居前】

部屋探し ⇨ 物件下見 内見 ⇨ 入居 申込み ⇨ 重要事項 説　明 ⇨ 契約締結

⇩

【入居中】

〇入居者として建物を大切に扱う義務(善管注意義務)

〇入居中の修繕と維持管理

⇩

【退去時】

退去の 予告通知 ⇨ 物件状況 確　認 ⇨ 現状回復 必要性の 確　認 ⇨ 退　去 明け渡し

⇩

【退去後】

〇原状回復費用の確認と修繕箇所の決定

〇敷金の精算と返還