

使用規則（入居規約）～賃貸住宅の快適な住まい方の手引～

借主の皆様は安全で快適な生活を送っていただくために、住まい方や建物・敷地・設備等に関する使用規則を定めています。共同生活を送るうえで、借主の皆様同士も協調と寛容の精神をお持ちいただきたくお願いいたします。この規則についての違反は契約解除の原因となる場合がありますので、充分にご注意願います。

なお、賃貸借契約書や本規則に定めのない事項は貸主または管理会社の指示のもと、誠意をもって問題解決にご協力ください。

I. 入居時

1. 引っ越し



注意事項

- ・引越時はエントランスやドア、エレベーター等に養生(保護)をしてください。建物を傷つけた場合、借主に損害賠償責任が発生します。
- ・引っ越しに使用した段ボール等はそのままでは回収されません。ゴミ置き場や共用部に放置せず、借主が責任を持って処理してください。
- ・別紙の入居時状況チェック表(巻末に掲載)は、所定の期間内に貸主または管理会社に提出してください。重大な不具合箇所がある場合は、早急に貸主または管理会社に報告してください。

2. 電気・ガス・水道



注意事項

- ・電気・ガス・水道の使用は、各供給会社にて直接お手続きください。
- ・電気容量変更の手続きは電力会社にお問い合わせのうえ、貸主または管理会社にご相談ください。なお、変更にかかる費用は借主の負担となります。
- ・電気温水器は使用開始前に電力会社の立ち会いや動作確認を行う必要があります。なお、電気温水器は安価な夜間電力で水を温めておく仕組みのため、通電当日はお湯が出ません。
- ・ガス(都市ガス・LPガス)の開栓には、借主の立ち会いが必要です。

3. テレビ



注意事項

- ・BSやCS等のアンテナの設置、CATVの接続工事を行う場合は、必ず貸主または管理会社に工事内容を説明し、許可を得てください。なお、許可を得た場合でも工事費用は借主の負担となります。また、視聴料は借主の負担となります。
- ・本物件が地上デジタル放送に未対応な場合でも、貸主はアンテナ改修等の義務を負いません。借主が地上デジタル放送を受信するためのアンテナ等を設置する場合は、

必ず貸主または管理会社に工事内容を説明し、許可を得てください。なお、許可を得た場合でも工事費用は借主の負担となります。

4. 電話・インターネット



注意事項

- ・電話回線の工事費用や通話料は借主の負担となります。
- ・インターネットを使用する場合は、貸主または管理会社に連絡してください。なお、工事費用や通信料等は借主の負担となります。

5. 家具・電化製品・壁紙(クロス)



お願い事項

- ・家具等の重量物やイスの脚の下にはゴムキャップを付けたり、マットを敷いたりして傷を防止するように心がけてください。
- ・テレビや冷蔵庫等の電化製品は壁から離して設置したり、壁との間に板をはさむなどして、電気焼けを防ぐよう心がけてください。
- ・壁紙(クロス)にはホコリが付着しますので、こまめに乾拭きしてください。また汚れを落とす際は強くこすらず、歯ブラシでやさしくブラッシングするなどして、壁紙(クロス)を傷つけないようお気を付けてください。

II. 入居中

1. 賃料の支払い



注意事項

- ・賃料等の支払期日は必ずお守りください。賃料等を滞納したときは、遅延損害金が発生する場合があります。また契約解除の原因にもなります。
- ・賃料等が期日までに支払われないときは、電話・訪問・督促状の送付等による支払い催促を行います。借主だけでなく連帯保証人に対しても行う場合があります。

2. 生活音・騒音



お願い事項

- ・日常の生活音については、一定の受忍限度内であれば、お互いに許容してください。
- ・共用部は静かに歩きましょう。深夜に帰宅する際は、足音やドアの開閉の音にご配慮願います。
- ・子供が足音を立てたり泣き声を発したりするのはやむを得ません。ある程度は許容してください。
- ・生活音のトラブルは可能な場合、当事者同士での解決にお努めください。また、お互いに騒音は出さないよう気をつけてください。



注意事項

- ・早朝や深夜は、生活音であっても最小限に止めるよう配慮してください。貸主また

は管理会社から注意を受けた場合は、真摯に受け止め、改善に努めてください。

- ・大きな音(TV、ステレオ、楽器)、大きな声(怒鳴り声、わめき声、歌声)、気になる音(カナヅチ、マージャン)等は、昼間であっても、近隣に迷惑がかからないようご注意ください。

3. 結露



お願い事項

- ・加湿器の使用、煮炊き等は結露の原因となりますので、使用の際には必ず十分な換気を行ってください。
- ・風通しの悪いところには湿気が溜まりやすくなります。家具等は壁との間に隙間を空けて設置してください。



注意事項

- ・結露が発生したときは速やかに拭き取り、換気を行ってください。放置するとカビが発生し、お部屋に深刻な損害を与えます。この場合、結露を放置した借主に過失があるため、修繕費用(壁下地・クロス張替等)は借主の負担となります。

4. 清掃・ゴミ



注意事項

- ・室内やバルコニーの清掃を心がけ、異臭や虫等が発生しないように注意してください。また、室内やバルコニーにゴミを置かないようにしてください。
- ・専用庭は定期的に清掃・除草を行ってください。なお、専用庭であっても植栽は禁止します。
- ・エアコンのフィルターなど、設備機器は定期的に清掃してください。
- ・ゴミは決められた日時に決められた場所に分別して出してください。
- ・粗大ゴミは各市区町村の指示に従って出してください。
- ・カラス避けネットがある場合は、しっかりとゴミ袋の上に掛けてください。
- ・ゴミは異臭・発火(火災)の原因となります。その処理には十分ご注意ください。

5. 排水管・トイレ



注意事項

- ・排水口はこまめに掃除してください。
- ・水洗トイレの極端な節水(貯水タンクにペットボトルを入れる等)は、水流不足により排管詰まりの原因となりますのでご注意ください。



禁止事項

- ・排水管に異物を流して詰まらせないようにしてください。
- ・排水管に食用油類を直接流さないでください。
- ・トイレには、トイレットペーパー以外のものを流さないでください。

- ・酸性・アルカリ性の強い洗剤は排水管を傷めてしまうので、必ず中性洗剤を使用してください。

6. 室内への立ち入り



お願い事項

- ・防火点検(修理・点検・検査)等を目的とする貸主または管理会社等の室内立ち入りにご協力ください。これは安全性を保つうえで重要です。正当な理由なく立ち入りを拒否された場合、それにより問題が生じても貸主または管理会社は責任を負いません。



注意事項

- ・火災・漏水その他の緊急時には、貸主または管理会社の判断で借主の承諾を得ずに室内に入室することがあります。この場合、室内に立ち入った旨を速やかに借主に報告します。
- ・借主と連絡が取れず立ち入りの承諾が得られない場合には、借主の指定した者の承諾を得て、本物件に立ち入る場合があります。

7. 共用部



お願い事項

- ・共用部は傷をつけないように十分注意して使用してください。
- ・気持ちよく共同生活を送るために、共用部は借主同士がお互いに協力して清掃するよう心がけましょう。



禁止事項

- ・共用部での喫煙やタバコのポイ捨ては禁止します。
- ・共用部は非常時の避難路になりますので、ゴミや私物を置かないでください。共用部に私物が放置されている場合には、期間を定めて撤去の表示を行います。その表示期間経過後には3か月間保管し、その間に所有者から連絡がない場合には当該私物の所有権は放棄されたものとして、保管期間経過後に処分します。貸主または管理会社は、この処分に対する損害賠償等の責任を負いません。
- ・落書き等をして共用部を汚すことは決してしないでください。万一汚してしまった場合には、速やかに清掃し、きれいな状態に戻していただきます。

8. 駐輪場



お願い事項

- ・駐輪場は借主の共同使用となります。各自責任をもって整理整頓に努めてください。



注意事項

- ・敷地内に駐輪場がある場合、自転車の保管は必ず駐輪場を利用してください。
- ・駐輪場の利用には申し込み手続きが必要な場合があります。その際には所定の利用

申し込みを行ってください。

- ・駐輪場は台数に制限があります。1住戸あたりの利用台数をお守りください。
- ・管理上、ステッカーの貼り付けをお願いする場合があります。ステッカーを貼っていない場合には、駐輪場をご使用できないことがあります。
- ・所有者が不明な自転車、借主以外の自転車等が駐輪されている場合には期間を定めて撤去の表示を行います。その表示期間経過後には3か月間保管し、その間に所有者から連絡がない場合には当該自転車等の所有権は放棄されたものとして、保管期間経過後に処分します。貸主または管理会社は、この処分に対する損害賠償等の責任を負いません。
- ・鍵のかけ忘れなどがないようお気をつけください。貸主または管理会社は、当該駐輪場で発生した自転車の紛失・盗難・事故等の責任を負いません。
- ・バイク置き場がある場合には、本駐輪場の規則を準用します。



禁止事項

- ・消防法により、共用廊下や出入り口、バルコニー等は避難経路に指定されている場合があります。それらの場所には絶対に駐輪しないでください。
- ・駐輪場は借主以外使用できません。また、貸主または管理会社の許可なく自転車以外の物を置くことはできません。

9. 駐車場



お願い事項

- ・駐車の際には駐車区画の中央に停めてください。駐車位置がずれると、隣接区画の方が駐車しづらくなってしまいます。



注意事項

- ・契約場所以外(路上・共用部等)には駐車しないでください。
- ・敷地内でのアイドリングは控えてください。空ぶかしは行わないでください。
- ・駐車場は契約車以外は駐車できません。また、貸主または管理会社の許可なく契約車以外の物を置くことはできません。

10. ペット



注意事項

- ・ペット飼育可の物件であっても、異臭・鳴き声・室内の汚損等には十分ご注意ください。ペットによる室内の汚損・毀損等の修繕費用は借主の負担となります。



禁止事項

- ・ペット飼育が賃貸借契約書で禁止されている場合は、同一建物内で他の部屋の借主がペットを飼育していても、本物件での犬・猫・小動物・鳥類・魚類その他の動物の飼育や餌付け、一時的な持ち込み等を禁止します。

11. その他



お願い事項

- ・町内会は、安心・安全で住みよい地域になるよう、地域住民のために活動しています。借主の皆様は地域の一員となりますので、原則として本物件が所在する町内会に加入していただきます。なお、町内会費等は借主の負担となります。



注意事項

- ・設備機器に関しては故障後の修理または交換となります。故障があった場合には貸主または管理会社にご連絡ください。
- ・断水時には必ず水道の栓を閉めてください。開けたままにしておくと復旧時に水が出たままになり、水漏れ事故の原因になります。
- ・水道管の凍結が予想されるような寒い日には、凍結防止のため、就寝前に水栓を開けて少量の水が流れるようにしてください。
- ・温度変化等で網入りガラスに亀裂が生じても、安全・防犯上問題のない場合には現状のまま使用していただきます。安全・防犯上問題がないのにガラスを交換するときは、その費用は借主の負担となります。
- ・故意・過失・用法違反による設備機器の故障は、借主の負担となります。
- ・喫煙による部屋の著しい汚れやこげ跡の修繕費用は、借主の負担となります。
- ・火災や爆発事故等を起こした場合は、契約解除となります。
- ・行政(自治体等)や捜査機関(警察等)から統計調査や捜査への協力要請があった場合、貸主または管理会社は借主に関する個人情報を提供することがあります。



禁止事項

- ・本物件は居住用です。営業等、居住以外の目的の使用を禁じます。
- ・表札以外の看板等は設置しないでください。
- ・増築、改築、改造等、本物件の同一性を変え、もしくは現状の本質を変更する行為は禁止です。
- ・ルーフバルコニーに、サンルームや物置などを設置しないでください。
- ・壁にネジや釘を打ったり、シールを貼ったりしないでください。
- ・防水施工がされていない玄関での水洗いはご遠慮ください。
- ・賭博行為は犯罪です。賭けマージャンなどは行わないでください。
- ・宗教等の執拗な勧誘活動を禁じます。
- ・窓から物を投げたり、捨てたりする行為は危険なため絶対に行わないでください。誤って窓から物を落としてしまった場合は、速やかに回収してください。
- ・危険物(爆発性・発火性のある物質、有害な物質等)の持ち込みや製造は禁止します。また、悪臭を継続的に発生させることはしないでください。

Ⅲ.各種届出や手続き

1. 事前の書面届出と貸主または管理会社の承諾が必要な場合

以下の事項は事前の書面による届出と貸主または管理会社の承諾が必要です。

- ・大型金庫やピアノ等の重量物の設置(重量の判断については貸主または管理会社に確認してください)。
- ・電気・ガス・水道等の容量に影響を与える設備を付加・除去・変更する場合。配線・配管の増設。
- ・鍵の複製、またはシリンダーの取り替え。
- ・賃貸借契約書の「入居者」欄に記載された者の変更や、それ以外の方の入居。
- ・賃貸借契約書の借主名義の変更。
- ・連帯保証人が死亡・失踪・破産・成年被後見人・被保佐人・被補助人となったとき(その旨を届け出て、貸主または管理会社の認める新たな連帯保証人を立てなければなりません)。

2. 直ちに書面による届出が必要な場合

以下の事項が生じたときは、直ちに書面による届出が必要です。

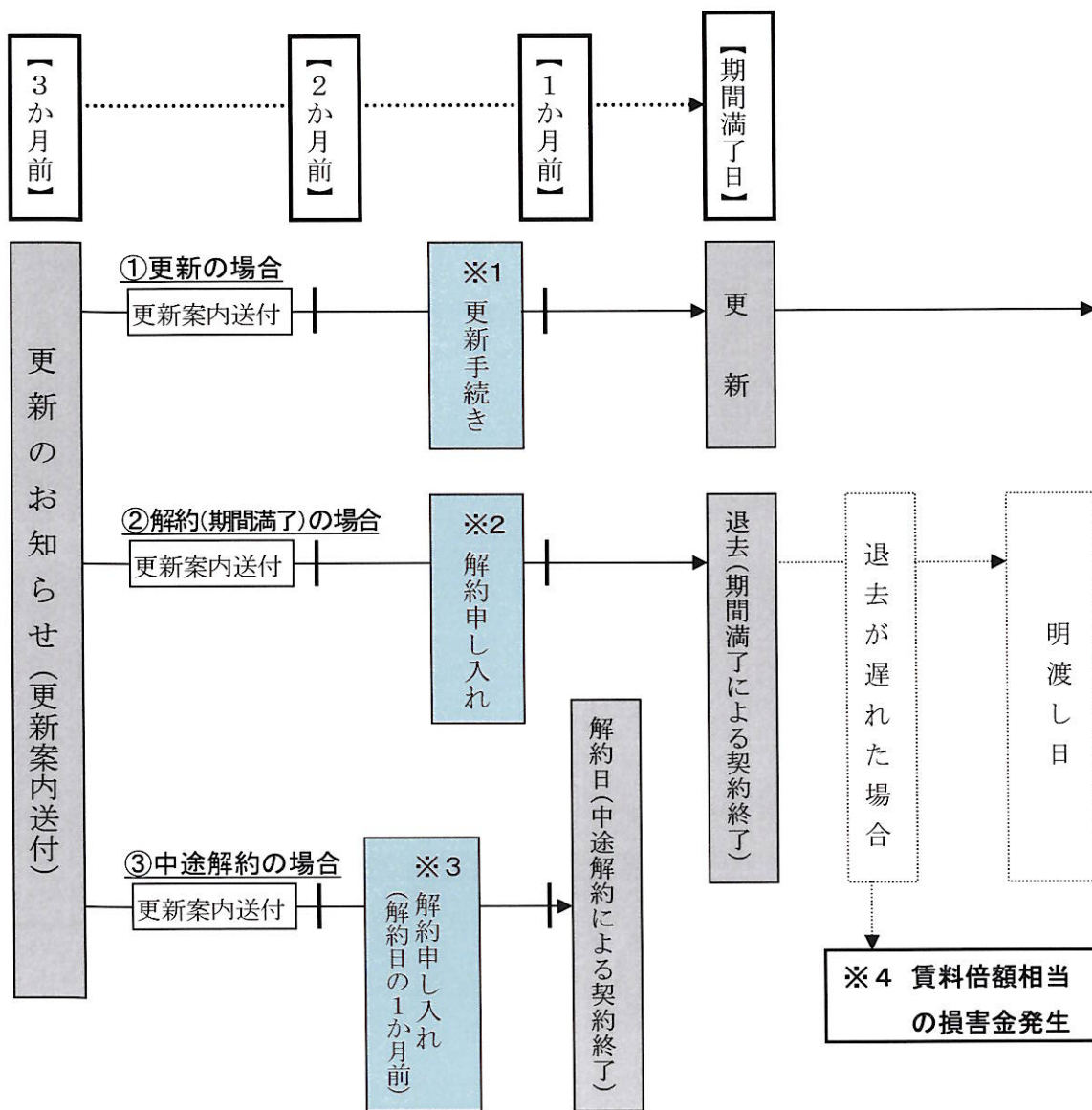
- ・借主および連帯保証人の氏名・住所・電話番号・勤務先等の届出事項の変更。借主または連帯保証人が法人の場合にはその定款・営業種目・代表者・組織・資本構成の変更。
- ・借主の主たる収入がなくなった場合。
- ・給湯器・エアコン等の備え付け設備の故障や雨漏りの発見。
- ・駐車車両のナンバーや車両の変更(自動車検査証の提出も必要)。
- ・賃貸借契約書に定める各種届出事項が生じたとき、および賃貸借契約に影響を及ぼす事実が発生したとき。

3. その他、書面による届出が必要な場合

以下の事項は書面による届出が必要です。

- ・本物件の鍵を紛失したとき、盗難に遭ったとき(状況によっては警察にもお届けください)。なお、防犯のためにシリンダーの交換が必要であり、交換費用は借主の負担となります。
- ・本物件を1か月以上不在にする場合(万一に備え、書面には緊急連絡先も記載してください)。なお、防犯上の理由から新聞は配達停止手続きをとってください。

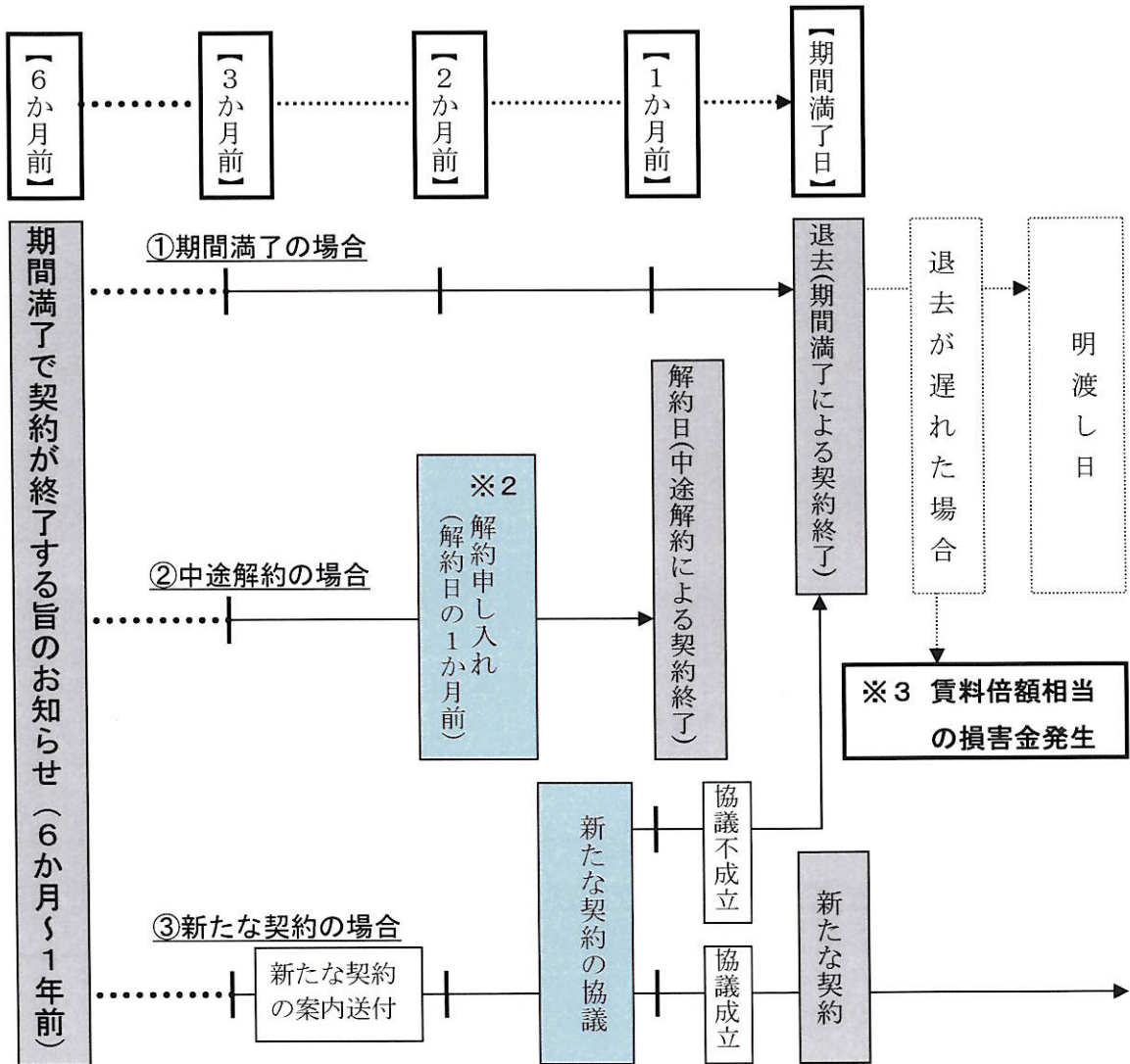
<図1 更新・解約の流れ>



- ※1 更新手続きは、期間満了日の1か月前までに行ってください。
- ※2 期間満了により契約を終了させる場合でも、期間満了日の1か月前までに解約申し入れを行ってください。
- ※3 中途解約の場合は、解約日の1か月前までに解約申し入れを行ってください(1か月分の賃料等相当額を支払うことでも随時に解約できます)。
- ※4 契約終了後、物件が明渡されない場合には、明渡しが完了するまで、賃料の倍額に相当する損害金が発生します。

<図2 定期借家契約における解約・新たな契約の流れ>

※下図は賃貸借契約書第14条に定める解約予告期間を1か月とした場合の流れ



- ※1 期間満了により契約が終了する場合でも、賃貸借契約書で定めた予告期間前に解約申し入れを行ってください。
- ※2 中途解約の場合は、解約日から賃貸借契約書で定めた予告期間前までに解約申し入れを行ってください(予告期間分の賃料等相当額を支払うことでも随時に解約できます)。
- ※3 契約終了後、本物件が明渡されない場合には、明渡しが完了するまで、賃料の倍額に相当する損害金が発生します。

V. 退去・明渡し

1. 退去日・明渡し日の連絡



注意事項

- ・退去日と明渡し日で異なる日を希望される場合は、別途ご連絡ください。
- ・退去日および明渡し日は、その予定日の1か月前までに貸主または管理会社にご連絡ください(解約申し入れの際、ご一緒にご連絡ください)。退去日には、貸主と借主の修繕義務を決定するための物件状況確認を行いますので、立会い可能な時間もご連絡くださいますようお願いいたします。
- ・退去日および明渡し日をご連絡いただく際は、所定の書面をご提出ください。口頭・電話等では手続きできませんのでご注意ください。

2. 鍵の返却



注意事項

- ・鍵はすべて貸主または管理会社に返却してください。貸主の許可を得て鍵の追加設置・変更・交換・複製等をした場合は、そのすべてを返却してください。
- ・鍵の返却をもって本物件の明渡しがあったものとします。明渡し日以降は、期間満了前であったとしても、本物件への入室等はできなくなりますのでご注意ください。
- ・鍵の紛失・盗難にあった場合でも、シリンダーの交換費用は借主の負担となります。

3. 公共料金の精算、転居届け



注意事項

- ・明渡し日までに公共料金(電気・水道・ガス・電話等)を精算してください。
- ・明渡し日以後、本物件の住所に借主名義の郵便物が届くことがないように、必ず郵便局で転送手続きを行ってください。

4. 原状回復工事の実施



注意事項

- ・原則として、借主は修繕義務を履行したうえで、本物件を明渡しようお願いします。但し、貸主との合意がある場合は、その修繕を明渡し後に実施することができます。
- ・借主負担の修繕であったとしても、原状回復工事は貸主または管理会社が指定した業者が実施いたします。借主はその費用のみをご負担ください。工事を円滑に進めるためにご協力をお願いします。

5. 借主の原状回復義務



注意事項

- ・明渡し時の修繕義務に伴う費用負担は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等に準拠します。
- ・国土交通省のガイドラインでは、原状回復について「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しています。借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合は多いと考えられるものとして、主に次の事例が挙げられています。

[明らかに通常使用による結果とはいえないもの]

- ・引越作業等で生じたひっかきキズ
- ・雨の吹き込みなどによるフローリングの色落ち
- ・キャスター付きの椅子等にとるフローリング等のキズやへこみ
- ・壁等のくぎ穴、ネジ穴
- ・飼育ペットによる柱等のキズ
- ・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 等

[使用後の手入れや管理が悪く汚損が発生・拡大したと考えられるもの]

- ・通常のクリーニングでは除去できない程度のタバコのヤニ
- ・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
- ・床に汚損等の損害を与える程度の冷蔵庫下のサビ
- ・結露の放置により発生した壁等のカビ、シミ、腐食
- ・ガスコンロ置き場、換気扇、台所等の油汚れ、スス
- ・風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ 等

他にもこれらに相当する損耗・毀損の修繕費用は借主負担となる場合があります。本物件の使用にあたっては十分ご注意ください。

- ・自然損耗や経年変化による損耗等(原則は貸主負担)であっても、賃貸借契約書で借主負担とする旨の特約を定めている場合は、原則として、それら(自然損耗や経年変化による損耗等)の修繕義務は借主が負うこととなります。

6. 残置物



注意事項

- ・室内の家財等はすべて搬出し、くれぐれも私物が残らないようにしてください。搬出に際しては、特に貴重品等を紛失されないようお気を付けてください。なお、退去時には室内に物品が残っていないことの確認にご協力ください。
- ・CATV等、借主ご自身で利用したチューナー等は借主にて取り外してください。リース品等が残された状態にならないようお願いいたします。また「取扱説明書」「リモコン」等の備品は室内の見やすい場所に置き、「エアコンスリーブ」等は元の状態にお戻してください。
- ・明渡しに伴って発生するゴミは、室内や共用部に放置しないでください。特に粗大ゴミ

ミ(自転車・バイク・家具等)の処分には時間がかかりますので、明渡し日の前日までに処分してください。

- ・賃貸借契約書により、残置物は借主が所有権を放棄したことになりますので、貸主または管理会社は同条に基づき残置物を処分いたします。処分にかかった費用は借主の負担となります。
- ・借主にて設置した造作(エアコン、照明器具、浄水器、洗浄・保温便座)等は必ずお取り外しください。貸主の承諾を得て設置した造作であっても買い取りはいたしません。取り外されていない造作等は残置物とみなします。

7. 明渡し日が遅れた場合の損害賠償



注意事項

- ・明渡しを予定通りに進められるようお気を付けください。契約が終了しているにもかかわらず本物件が明渡されない場合には、明渡しが完了するまで、賃料の倍額に相当する損害金が発生します。

8. 敷金・保証金の精算



注意事項

- ・敷金は明渡し時に、借主負担の修繕費用や未払い賃料等と精算して、その残額を返還いたします。精算金が敷金を超える場合には、その差額をお支払いいただきます。
- ・敷金は明渡し確認後、明渡し時の修繕義務に伴う費用負担について協議中の場合を除き、1か月以内に精算して返還いたします。
- ・敷金精算に係る振り込み手数料は借主の負担となります。

【借主署名欄】

貸主(甲)

御中

借主(乙)は、本使用規則について下記事項を証するため、本書2通を作成し、乙署名欄押印のうえ、甲乙各1通を保有します。

記

- (1) 借主(乙)は本日本使用規則について説明を受けてその内容を十分理解しました。
- (2) 借主(乙)は本使用規則の定めを遵守することを誓約します。

平成 年 月 日

借主(乙) 住所

氏名

印

※定期借家契約の場合

1. 契約終了の案内



- ・ 契約期間が1年以上の場合、契約期間満了日の1年前から6か月前までの間に、期間満了により賃貸借契約が終了する旨の書面が送付されますので、必ずご確認ください。
- ・ 契約期間が1年未満の場合には、当該書面は送付されませんのでご注意ください。

2. 中途解約または契約終了の手続き



- ・ 解約の申し入れは必ず書面にて行ってください。口頭・電話等では手続きできませんのでご注意ください。
- ・ 解約の申し入れは賃貸借契約書第14条で定めた解約予告期間前までに行ってください。
- ・ 本物件の専有面積が200㎡未満の場合において、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事由により、借主が本物件を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、解約予告期間は1か月となります。
- ・ 解約申し入れの受付日は、書面の提出日(郵送の場合は到着日)となります。
- ・ 解約予告期間を経なくても、解約予告期間分の賃料相当額を支払うことで随時解約できます。
- ・ 契約が終了しているにもかかわらず本物件が明渡されない場合は、明渡しが完了するまで、賃料の倍額に相当する損害金が発生します。

3. 新たな契約



- ・ 貸主が新たな契約を希望する場合は、期間満了日の3か月から2か月前までに「新たな契約のお知らせ」を送付いたします。期間満了日の1か月前までに新たな契約に必要な書類の提出や諸費用等の支払いを行ってください。
- ・ 新たな契約に必要な諸費用の振込手数料は、借主の負担となります。

4. その他



- ・ 定期借家契約は更新がなく、期間満了により確定的に契約が終了する契約のため、期間満了をもって退去していただくこととなります。期間満了後に再度、新しく賃貸借契約を締結した場合には引き続き入居いただけますが、貸主にその意向がない場合、新たな契約は締結できません。