

住まいのガイドブック

暮らしにゆとりを！



このたびは、当社の管理物件にご入居いただき、誠にありがとうございます。

快適な賃貸住宅生活は、ご入居される方が賃貸住宅の設備や共同生活のルール・マナーをよくご理解いただくことから始まります。このガイドブックでは、ご入居にあたり簡単な設備のメンテナンス方法からご注意いただきたい点を項目別にまとめております。ご入居前に、必ず熟読くださいますよう、お願い申し上げます。

《入居のご案内》

このたびは _____ 号室 へご入居いただきまして、
誠にありがとうございます。ご入居に伴いまして、下記の通りご案内いたします。

●今後のご連絡先

- ◎家賃支払・解約・設備の故障・不具合等……うめの地所(株)本店 ☎0942-31-5500 (水曜定休日)
(AM 9:30 ~PM 6:00)
- ◎設備の故障・不具合等……JBR(安心入居サポート) ☎0120-024-540 (24時間365日受付)
※入居者の不注意によるトラブルの場合、
費用は入居者に負担して頂きます。

●ゴミの出し方について

ゴミカレンダーをご確認の上、ルールを守って出すようにお願いします。

●契約の更新について

契約期間満了日の約2ヶ月前に書面にてお知らせします。書面をご確認の上、手続きをお願い致します。
更新事務手数料 16,500円(税込)のお支払いについては、更新月の賃料と一緒に引落としとなります。

●解約について

解約の際は、一度当社までご連絡下さい。その後1ヶ月前までに当社へ来店していただき、書面にての受付となります。
尚、1ヶ月前までに手続きがなされませんと、手続き後1ヶ月分の賃料が発生しますのでご注意ください。
(書面で受付した日から1ヶ月後まで賃料が発生します。)

●車庫証明書発行について

ご入居中、車庫証明書の発行を希望される方は、当社へご連絡ください。
尚、発行の際は事務手数料 4,400円(税込)が必要となります。

●賃料のお支払いについて

- ◎お支払い方法 …… 自動引落し
- ◎お支払い期日 …… 毎月27日
(翌月分を前払いです)

※尚、第1回目のお支払日は

____月 ____日(____月分賃料) です。
前日までに残高の確認をお願いします。

◎お支払い額

| | |
|--------|---|
| 家賃 | 円 |
| 共益費 | 円 |
| 水道代 | 円 |
| 駐車料 | 円 |
| 町費 | 円 |
| 緊急サポート | 円 |
| 月額保証料 | 円 |
| 合計 | 円 |

●メールボックスについて

メールボックスの番号は _____ です。
メールボックスは、お客様ご自身で整理・整頓してください。

●駐車場区画番号について

駐車場区画番号は _____ です。

※勤務先・携帯電話など、ご連絡先が変わった場合は、お手数ですがご連絡ください。

入居中の貸主・借主の義務

入居中は貸主・借主ともに様々な修繕や義務が発生しますので、賃貸借契約書・重要事項説明書の内容をよくご確認ください。

[貸主の修繕義務]

貸主は、借主がその住宅を使用し生活していく上で、必要な修繕を行う義務を負っています。しかし、修繕に多額の費用がかかる場合など、例外的に貸主の修繕義務が免除されることがあります。

必要な修繕とは…

借主が通常の使用に支障をきたさないための修繕を言います。実際に修繕が必要かどうかは、家賃の額や賃貸物件の構造、築年数、環境などの要素を総合的に判断し、損耗等の程度と照らし合わせて、ケースバイケースで判断されます。

[借主の費用負担]

借主の責任によって生じたキズや建具の不具合などは、借主が費用を負担して修繕を行うこととなります。

また小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うものとします。

[善管注意義務] ※善良なる管理者の注意義務

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、例えば民法第400条があります。

民法第400条では、他人のものを借りている場合、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」と言います。

この義務に反して、物件を壊したり汚したりした場合には、借主は原状回復するよう求められることとなります。

また本来は、通常損耗等に当たるものであっても、借主がその損耗を放置したり、手入れを怠ったことが原因で損耗が発生・拡大した場合には、この善管注意義務に違反したと考えられ、その復旧費用は借主の負担とされることがあります。

【借主費用負担の一例】

- 電球→スイッチが室内にある電灯の電球交換
- 水回り→水栓からの漏水時のパッキンの交換、換気扇の油汚れやすすなどの清掃
- 壁(クロス)→結露を放置したことによる拡大したカビ・シミ
- 床(フローリング)→キャスター付の椅子などによるキズ・へこみ

詳しくは、後のページをご参照ください。

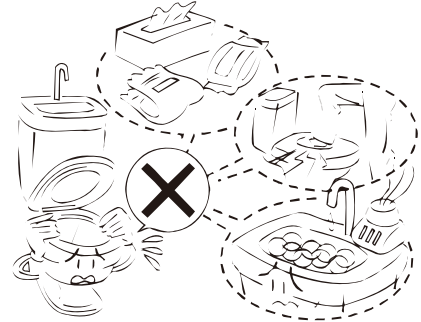
2

緊急時の対応

緊急対応と夜間受付

トイレや流しには配水管の詰まりを起こすようなものを置いたり流したりしないでください。お客様の不注意で配水管が詰まり、当社が修理に伺った場合は有料となりますので、あらかじめご了承ください。

まずは JBR(安心入居サポート) ☎0120-024-540 までご連絡下さい。(24時間受付)



お部屋の鍵の管理

お部屋の鍵は、お客様の責任で大切に管理・保管してください。お客様が鍵を紛失された場合は、うめの地所本店へお電話の上、ご来店ください。(写真入身証明書要)

鍵紛失等による、うめの地所営業時間外の対応につきましては、お客様の責任と負担にて直接鍵業者に開錠を依頼していただくこととなりますので、ご注意ください。

尚、鍵自体を交換された場合は、当社にて1本保管させて頂きますので必ずご連絡下さい。(交換費用につきましては、お客様のご負担となります。)

駐車場

契約車以外は、原則としてご利用できません。それぞれ決められた場所に正しく駐車してください。指定区画のサイズを超える車の駐車は、他の方のご迷惑となりますので、お断りしています。

駐車場内での事故などは、当事者で解決していただきます。また、車庫証明は当社が発行いたしますが、発行事務手数料がかかりますので、ご了承ください。

お車の入れ代わりがある場合は、当社にご連絡ください。

M E M O

3

電球の交換、備品・設備等の小修理

スイッチが室内にある電灯の電球はお客様の費用負担で交換をお願いします。
また水道蛇口の止水コマ、パッキン、エアコンフィルター等の交換、ガラスのはめ替え等の小修理(通常損耗)もお客様の負担にて行ってください。

当社でも小修理を承っております。下記料金表をご参照ください。

■修繕料金表(参考)

| 種類 | 作業内容 | 作業詳細 | 作業料金(税別) |
|--------------|-------------|----------------|----------|
| 台所 | つまり | 排水詰まり | ¥8,000～ |
| | 水漏れ | 蛇口(パッキン交換) | ¥3,000～ |
| | | シンク下の水漏れ | ¥8,000～ |
| トイレ | つまり | 便器の詰まり | ¥6,000～ |
| | 水漏れ | 便器に水がチョロチョロ流れる | ¥3,000～ |
| | | 配管からの水漏れ | ¥8,000～ |
| | 水が出ない | 配管接続部分洗浄 | ¥5,000～ |
| | 水が止まらない | ボールタップの故障 | ¥5,000～ |
| 浴室 | つまり | 排水詰まり | ¥8,000～ |
| | 水漏れ | 蛇口(パッキン交換) | ¥3,000～ |
| | | シャワー(パッキン交換) | ¥3,000～ |
| 洗面所 洗濯場 | つまり | 排水詰まり | ¥8,000～ |
| | | 洗濯パンの排水詰まり | ¥8,000～ |
| | 水漏れ | 蛇口(パッキン交換) | ¥3,000～ |
| | | 蛇口接続部分水漏れ(冬場) | ¥3,000～ |
| 洗面台下の水漏れ | ¥8,000～ | | |
| 部屋 | ロフト照明 | 取付・取替(電球代別途) | ¥3,000～ |
| | インターホンが鳴らない | 電池交換(電池代含む) | ¥1,500～ |
| エアコン (設備) | 室内への水漏れ | ドレンホース洗浄 | ¥3,000～ |
| | | | |

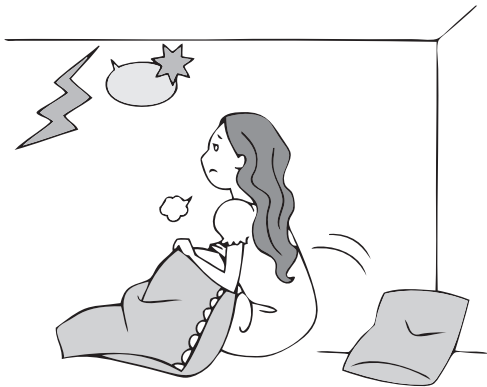
※作業内容・材料費により料金変動することがございますので、正確なお見積りをご希望の方は電話もしくはFAXにてお問い合わせいただき、後日、当社の担当がお伺いさせていただきます。

※その他、ご要望等ございましたら、お気軽にご相談ください。

入居後気になることが「音」の問題です。床に物を落としたり、ドアを開閉することなどから生じる衝撃音や大声、テレビの音量、洗濯など、昼間はそれほど気にならない音でも夜は騒音になります。夜間は特に注意しましょう。

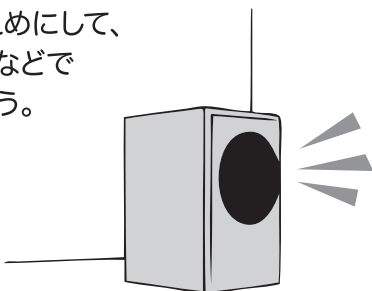
深夜の入浴やトイレの排水、洗濯機、ドアの開閉、階段の利用に注意。

- 入浴する時は、窓を閉めて入るなど、工夫をしましょう。深夜の入浴は控えめにしましょう。
- ドアには気密パッキン、ゴム、ドアクローザーなどが有効です。静かに閉めるように心がけましょう。
- 洗濯機や掃除機を購入する際には、音の小さいものを選びましょう。深夜の使用は控えめにしましょう。



ピアノ・ステレオ・ラジオ・テレビ等の音の出るものは、壁から離して置きましょう。

スピーカーの向きなどを工夫し、音量は控えめにしましょう。窓やカーテンなどを閉めるよう心がけましょう。深夜は控えめにして、ヘッドホンなどで聴きましょう。



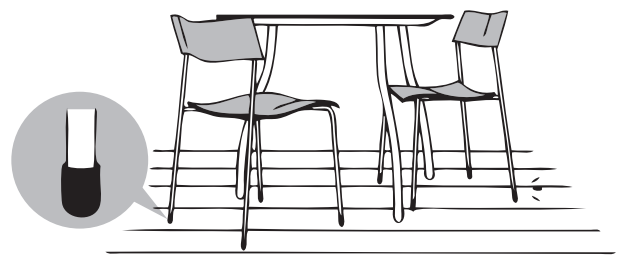
楽器の演奏は、注意しましょう。

- 音量を控えめにし、演奏する時は窓やカーテンなどを閉めましょう。深夜は控えめにして、ヘッドホンなどを使いましょう。



廊下への音を和らげるために椅子やテーブルなどの脚にゴムキャップをつけましょう。

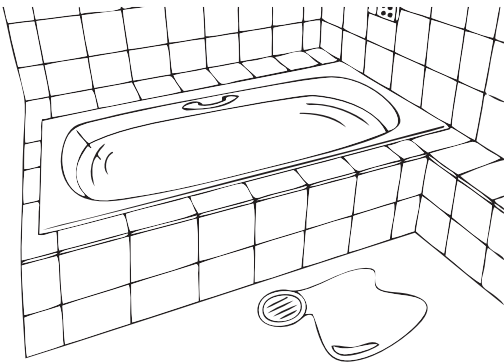
マンションの床がフローリングの場合、椅子を引く音や子供の走り回る音などが廊下に伝わりやすくなります。部分的にマットを敷いたり、テーブルや椅子の脚にゴムキャップをつけると効果があります。また、底の固いスリッパなどの履物は、音が響きやすいので注意しましょう。



コンクリートは、見かけによらず水を通しやすく、ほんの少しの水でも階下に水漏れするほどです。床に防水処理をしているところは浴室だけで、その他の場所は無防備です。水をこぼさないように上手に使いましょう。

うっかり漏水を防ぐポイント

- 玄関やトイレのタイル系の床を水洗いしない。
- 洗濯機の排水ホースが外れないようにしっかり固定する。
- ベランダの植物の水やりに注意。

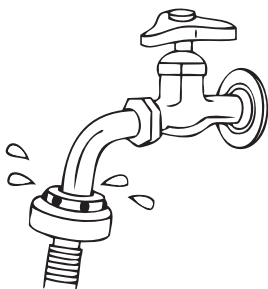


マンションでは、床に防水を施してあるのは浴室だけです。

洗濯機の給水・排水ホースを確かめましょう。

継手と蛇口の接続が悪いと、水漏れを起こすことがあります。接続方法に問題がないか、ご確認ください。

- ソケット式のアダプターの取付け、または蛇口とのつなぎ目を鉄製のクリップで固定。
- 排水ホースを排水口にしっかり固定。



ベランダの排水口はゴミの吹きだまりです。落ち葉などこまめに取り除きましょう。

ベランダの排水口目皿は、落ち葉やゴミ、泥が溜まりやすいところです。排水口が詰まると大雨の時などにベランダに水が溜まり、室内に浸水したり、廊下へ漏水する危険があります。

排水口の周りにはこまめに清掃しましょう。

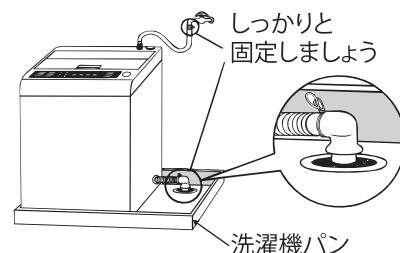


目皿の周りは清潔に！

洗濯機の給排水

洗濯機の排水パイプは、確実に洗濯機パン排水口へ差し込んでください。十分に差し込まれていない場合、洗濯排水が洗濯機パンより溢れ、階下への水漏れの原因となりますのでご注意ください。水道蛇口とホースの接続は金具でしっかり留めてください。乾燥機を設置される場合は、壁から十分離してください。

※洗濯機パンがない物件（ベランダや通路に置くタイプ）に関しても上記を参照し、きちんと接続を行って下さい。



《入居のご案内》

このたびは _____ 号室 へご入居いただきまして、
誠にありがとうございます。ご入居に伴いまして、下記の通りご案内いたします。

●今後のご連絡先

- ◎家賃支払・解約・設備の故障・不具合等……うめの地所(株)本店 ☎0942-31-5500 (水曜定休日)
(AM 9:30 ~PM 6:00)
- ◎設備の故障・不具合等……JBR(安心入居サポート) ☎0120-024-540 (24時間365日受付)
※入居者の不注意によるトラブルの場合、
費用は入居者に負担して頂きます。

●ゴミの出し方について

ゴミカレンダーをご確認の上、ルールを守って出すようにお願いします。

●契約の更新について

契約期間満了日の約2ヶ月前に書面にてお知らせします。書面をご確認の上、手続きをお願い致します。
更新事務手数料 16,500円(税込)のお支払いについては、更新月の賃料と一緒に引落としとなります。

●解約について

解約の際は、一度当社までご連絡下さい。その後1ヶ月前までに当社へ来店していただき、書面にての受付となります。
尚、1ヶ月前までに手続きがなされませんと、手続き後1ヶ月分の賃料が発生しますのでご注意ください。
(書面で受付した日から1ヶ月後まで賃料が発生します。)

●車庫証明書発行について

ご入居中、車庫証明書の発行を希望される方は、当社へご連絡ください。
尚、発行の際は事務手数料 4,400円(税込)が必要となります。

●賃料のお支払いについて

- ◎お支払い方法 …… 自動引落し
- ◎お支払い期日 …… 毎月27日
(翌月分を前払いです)

※尚、第1回目のお支払日は
_____ 月 _____ 日 (_____ 月分賃料) です。
前日までに残高の確認をお願いします。

| ◎お支払い額 | | |
|--------|--|---|
| 家賃 | | 円 |
| 共益費 | | 円 |
| 水道代 | | 円 |
| 駐車料 | | 円 |
| 町費 | | 円 |
| 緊急サポート | | 円 |
| 月額保証料 | | 円 |
| 合計 | | 円 |

●メールボックスについて

メールボックスの番号は _____ です。
メールボックスは、お客様ご自身で整理・整頓してください。

●駐車場区画番号について

駐車場区画番号は _____ です。

※勤務先・携帯電話など、ご連絡先が変わった場合は、お手数ですがご連絡ください。

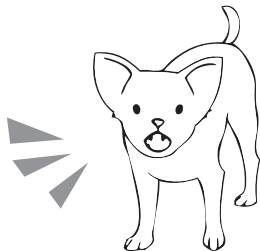
6

ペットの飼育禁止

多くの物件では、犬・猫・鳩・鶏などの動物を飼うことを禁止しています。鳴き声や臭い、排泄物などで、隣近所の方に大変迷惑をかけることとなります。お互い快適に生活するために、ルールを守りましょう。

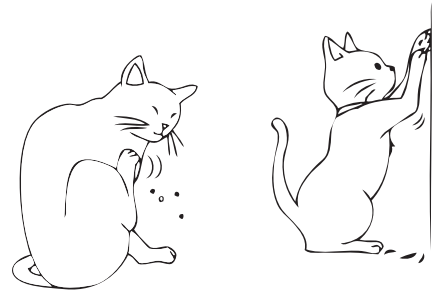
鳴き声がうるさい

ペットトラブルで必ずと言っていいほど上げられるのが「鳴き声」です。特にマンションなどの共同住宅では、他人からすれば騒音問題となります。



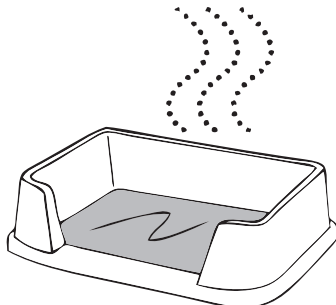
よごす・抜け毛が飛ぶ

動物アレルギー体質の方や動物が苦手な方もいます。大きなトラブルの元となります。



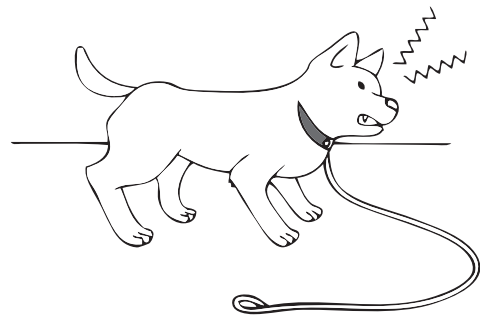
ニオイで困る

気持ちのよい生活を送るために、「ニオイ」は重要なポイントです。トイレ(砂箱)をベランダに置いたために、近隣に悪臭を放ったり、共有部分に尿をするとニオイが残り、トラブルの原因となります。



噛みつく

ペットの噛みつき事故で相手にケガをさせれば、治療費などの損害賠償を請求される場合があります。



ATTENTION!

犬や猫などを隠れて飼っているのが発覚した場合、規約・契約違反でペットを手放すか、マンションを出ざるを得なくなります。きちんと規約や契約書を確認し、違反をおこさないようご注意ください。

7

排水・汚水

居住者全体が迷惑する「排水・汚水詰まり」。排水管や汚水管の詰まりは、雑排水や汚水がよその部屋へ逆流したり、浄化槽が故障して大変な迷惑をかけることとなります。

トイレでは専用のトイレトペーパーを

トイレは水溶性のトイレトペーパーを使用して、ティッシュペーパーや生理用品などは絶対に流さないようにしましょう。

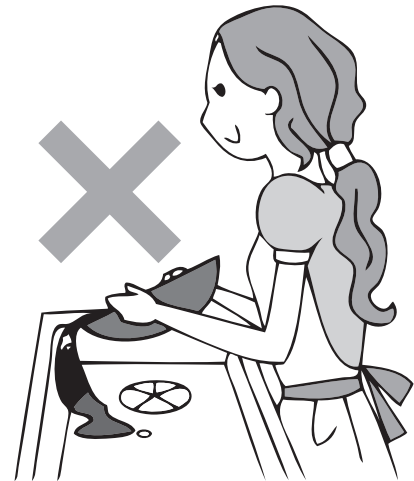


戸建ての場合 汚水ますを定期的に掃除して下さい

汚水ますの中に石や木の葉が詰まり、汚水が流れにくくなる場合がありますので、定期的に清掃してください。

「油」は流さない

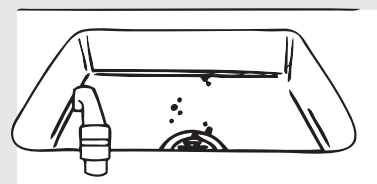
直接排水口に廃油を流すことも、排水管の詰まりの原因となります。また、浄化槽のあるマンションでは、塩酸・クレゾールなどの薬品を流すと、浄化槽の浄化機能が低下して悪臭などを発生させる原因となります。また、トイレの洗浄剤などにも注意しましょう。



ADVICE ～排水管が詰まった時は～

万一排水管が詰まった時は、上下各階の方にも使用を取りやめていただき、ただちに緊急連絡先に連絡してください。もちろん、修理に関する費用は排水管を詰まらせた方の負担となります。なお、その原因がどこのお宅か判明しない場合は、その階あるいはその棟全部の方で共同負担していただくこととなりますので、十分ご注意願います。

またこの種の事故で、階下の住宅へ漏水し、家具等に損害を与えた場合の賠償責任についても同様です。



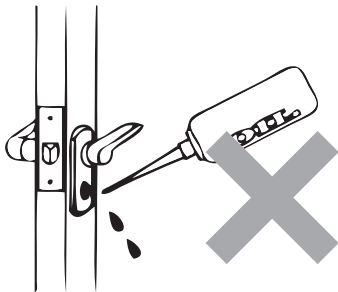
健康で快適な暮らしを保つため、室内の掃除をこまめに行いましょう。日常のお手入れを怠ったことにより痛んだ場合は、修理代や退出時に現状回復のための費用(敷金超過分)を負担することになります。

玄関

シリンダー錠の調子が悪い時には…

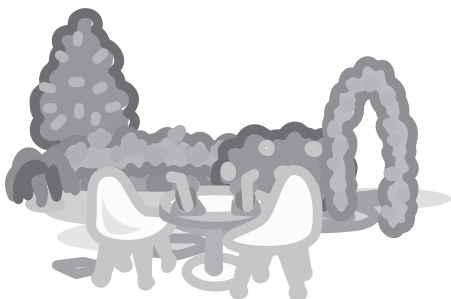
鍵の差し込みがキツくなってスムーズにいかない時は、シリンダー錠の中にゴミが溜まったり、錆び付いている場合があります。

こんなときは鉛筆の芯を削って粉を作り、錠の両側に付けてから錠に差し込み回してみてください。たいていの場合は直るはずですが、うっかり油などをさしたりすると、かえってゴミがついてますますダメになります。また、ノブが空回りする時は、ノブのネジをしっかり閉め直してください。



専用庭

部屋に専用庭がついている場合、専用庭の清掃、除草、除排雪等は、借主にて実施をお願いします。



玄関の床(タタキ)

通常、玄関の床部分(タタキ)は防水をしてありません。汚れがひどい時は、洗剤を含ませたぞうきんで拭き取りましょう。階下への水漏れとなりますので、水洗いは避けてください。



普段のおそうじ

お部屋を快適に保つため、普段からお部屋の清掃を心がけましょう。

- 拭き掃除
- 掃き掃除
- 台所・洗面所・トイレ・浴室等の水廻り
- 台所の換気扇
- レンジ・コンロの油汚れの除去
- ゴミの撤去
- エアコンのそうじ
- 押入・クローゼットの換気



フローリングのお手入れについて

日常の心がけとしては、常に乾燥した状態にしておくことが大切です。フローリングのホコリやゴミを掃除したあとに乾拭きするようにしてください。水拭きを行うとフローリング表面の保護膜を剥がし、光沢を損なうことがあります。下記の事項にご注意ください。

日常のお手入れ

月に1度位を目安にワックスをかけましょう。ワックスはフローリングの表面の汚れを取ってから、薄くツヤだし程度にかけ、あとで乾拭きを十分にしてください。

水をこぼした場合

すぐに拭き取り、乾いた布で乾拭きしてください。濡れたまま放置するとシミが出来て美観を損なうことがあります。特にキッチンには注意してください。また、インク等をこぼした場合もすぐに拭き取るようにしてください。

大型冷蔵庫などの重量物を設置する場合

フローリング保護のために板材を敷くようにしてください。フローリングは、階下への騒音防止のために緩衝剤を使用していますので、重量物を置くと少したわみますが異常ではありません。

椅子やテーブルを設置する場合

移動する時に引きずらないようにしてください。椅子やテーブルは動かすことが多いので、脚に市販のフェルト付カバー（一例として下記参照）をつけると、キズがつきにくく、音が小さくなります。キャスター付の椅子やテーブルは、フローリングの表面を傷つけますので、使用しない方がよいでしょう。

■椅子など動かすものには

木製の椅子の脚には下記のようなものが便利です。金槌でクギを打つように取り付けます。金具がしっかりとハマりますので、椅子を動かしても大丈夫です。床面と当たる面は硬質フェルトですので、フローリング上で使用する分には耐久性も十分です。



上面の金属部分を椅子に打ち込みます



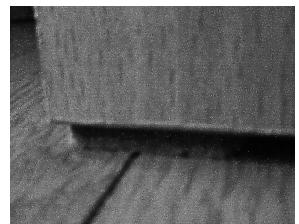
このように取り付けます

■あまり動かさないものには

椅子などと違って、一度置いたらめったに動かさないソファやテレビボードなどには、裏面が両面テープになっているものが手軽で便利です。ホームセンターなどでいろいろなものが売られていますので、お好みでお選びください。



このようなものがあります



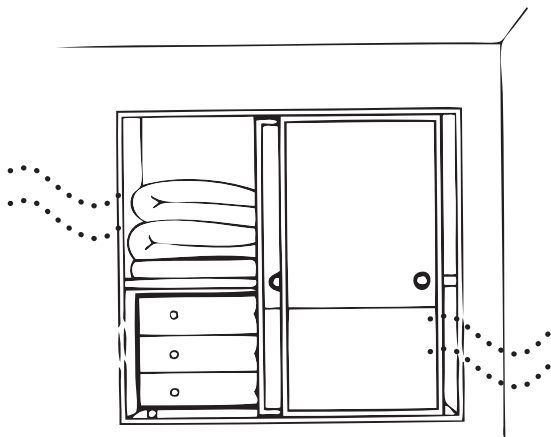
設置した状態

結露とは、空気中の水蒸気が冷えて水滴となり、窓ガラスや壁面に付着する現象です。マンションでは、外壁の内側に断熱材を入れて結露防止対策をしていますが、特に冬や梅雨の時期に多く、カビやダニが発生する原因となっています。

結露・カビの防止方法

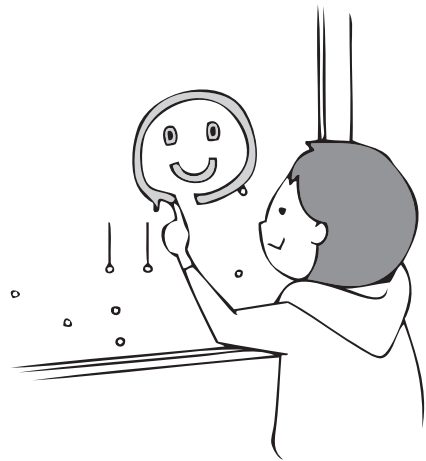
完全に防止することは難しいのですが、次のような点に注意すればある程度防ぐことができます。

- ① 台所で煮炊きをする時は、必ずレンジフードや換気扇を回してください。
- ② 新築マンションの場合、コンクリート壁自体に水分を多く含んでいますので、室内で洗濯物を干したり、加湿器などの使用はなるべく避けましょう。
- ③ 晴天の時は必ず窓や押入、襖等を開放して換気をしましょう。



- ④ 家具を置くときは、壁にぴったりつけずに隙間をあけましょう。

- ⑤ 押入には木製のすのこをひいたり、壁に立てかけ、押入タンスなどはキャスターをつけて通気を良くしてください。
- ⑥ アルミサッシや窓ガラスには、結露が発生しやすいので、こまめに水滴を拭き取るようにしましょう。また、窓のカーテンにはカビやほこりが着かないように、あらかじめ防水スプレー（フッ素系）をしておくといよいようです。



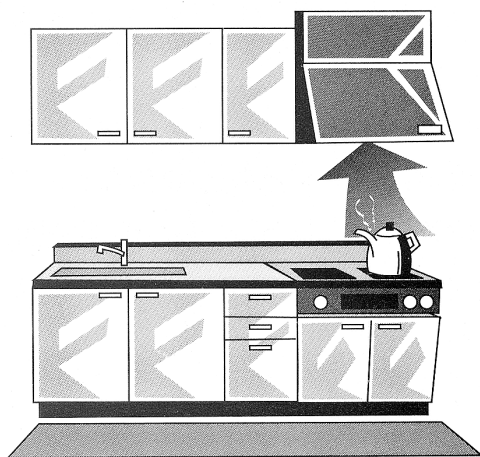
- ⑦ 入浴の際には、必ず扉を閉めましょう。
- ⑧ 部屋の湿度を管理する上で、温度計・湿度計は必需品です。また、梅雨時はエアコンや除湿器で室内の湿度をコントロールしましょう。

換気

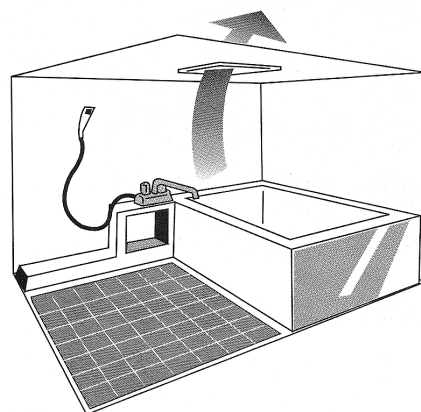
カビや結露の防止には換気が必要ですが、カビや結露に限らず、快適で健康的な生活をお過ごしいただくためにも、室内換気に努め、新鮮な空気を絶えず取り入れるよう心掛けていくことが大切です。

- (1) 浴室とトイレの換気扇を停止しないようにしてください。
- (2) 吸気口には外気からのほこりや虫を防ぐために、フィルターを設置しています。吸気口を家具等でふさがないようにし、フィルターは定期的に清掃を行ってください。
- (3) 吸気口のシャッターは常時開けておいてください。

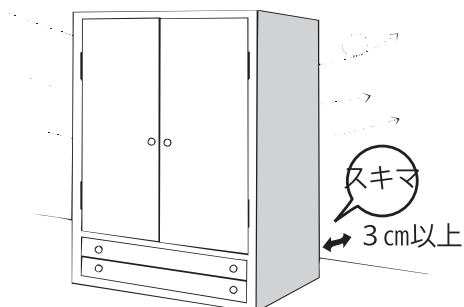
▼コンロを使用している時は必ず窓を開けるか、換気扇を回して、湿気がこもらないようにしてください。



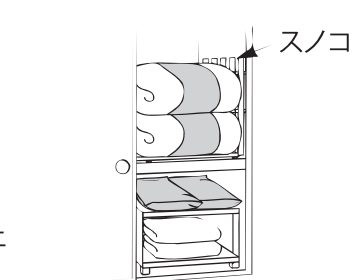
▼カビの発生などでぬるぬるとした浴室は、すべりやすくて危険です。



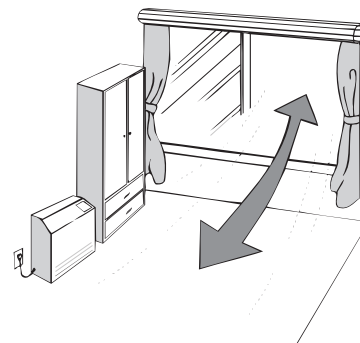
▼家具の後ろにも風の通り道を作りましょう。



▼押入の戸も時々開けて空気の入替えをしましょう。



▼天気の良い日は窓を開けて風通しを良くしましょう。



10 台 所

台所は、家の中でも使用頻度が高く、汚れやすい場所です。衛生面からも清潔さを保たなくてはならない場所ですので、汚れたらすぐに掃除をし、汚れをためないようにしましょう。

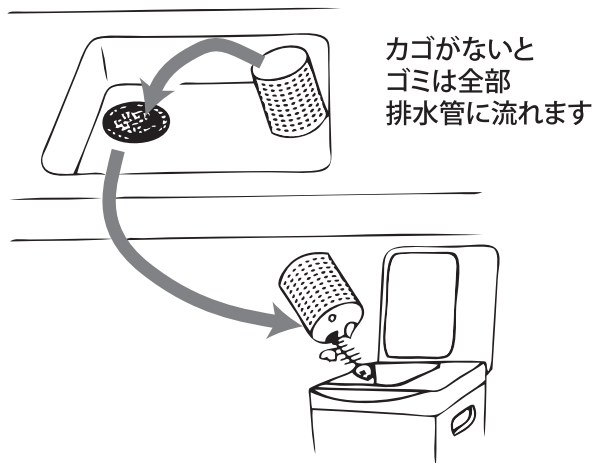
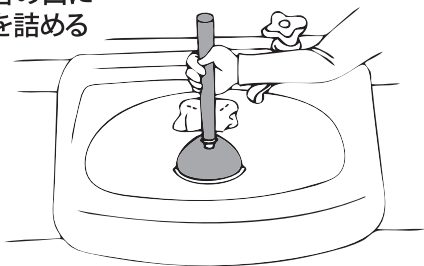
流し・排水管

排水管には、野菜クズやゴミなどを流さないでください。流しの排水口にはゴミ受け用のポーチがついていますので、毎日こまめにそうじをしましょう。

また、排水口の下には排水管から臭気を防止するためのトラップがありますが、流れが悪いからと言ってこれを外すと排水管の詰まりや悪臭の原因となりますので、避けてください。

排水管が詰まった時は、
ラバーカップ(スポイト)を
使います。

洗面台の口に
雑巾を詰める



カゴがないと
ゴミは全部
排水管に流れます

トップステンレス流しのお手入れ

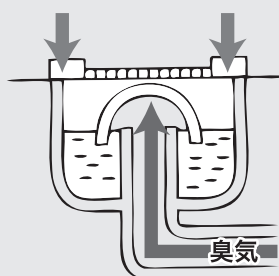
日に一度、中性洗剤を使ってスポンジか柔らかい布で油気と汚れを拭き取って十分に水で洗い落としてください。クレンザーを使用する際はキズをつけない粒子の細かいもの(ジフ・ホーミングなど)を使用しましょう。

また、ステンレスの表面に鉄製のものを長く置くと、サビが発生する原因となりますので注意してください。

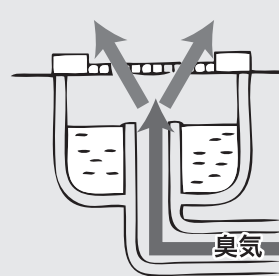
流し台のトラップ

トラップには、下水の悪臭や害虫・ネズミなどの侵入を防ぐ役割があります。

トラップあり



トラップなし



水道

■水栓金具のお手入れ

お手入れを怠ると、サビることもあります。時々、乾いた布で拭くなどお手入れをしてください。

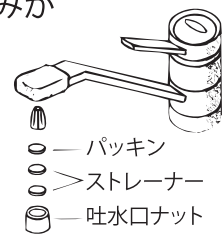


注意〈混合水栓使用の際〉

先に水から出す習慣をつけましょう。いきなり熱湯が出てくると火傷などの恐れがあり、危険です。また、止める時はお湯の水栓から止めましょう。

シングルレバー混合栓のお手入れ

- (1) 止水栓は閉まっているか確認します。
- (2) 水栓内にたまった水がこぼれないように、シンク内に吐水口を向けてください。
- (3) 吐水口ナットを外し、ストレーナーやパッキンにいたみがないかを確認。ゴミなどを取り除いてください。



■水栓から水漏れする時

パッキンを交換してください。

■パッキンの交換方法

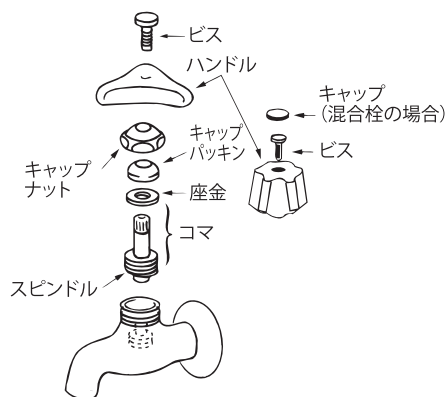
※修理前に必ず止水栓の位置を確認して締めてください。

●パッキン交換に必要なもの



モンキーレンチ プライヤー ピンセット

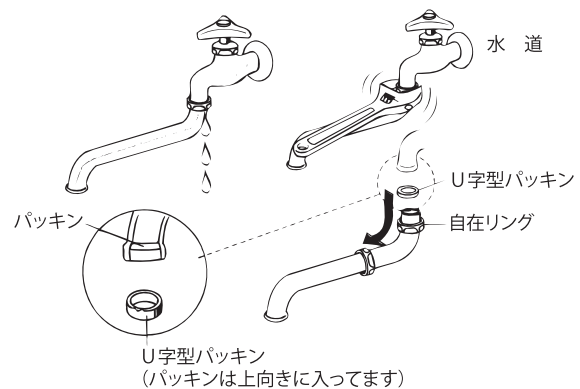
●各部の名称



蛇口のつけ根から水漏れしている場合

- (1) ナットをモンキーレンチで緩め、パイプを外します。
- (2) 本体内のU字型パッキンを本体に取り付けてからパイプを差し込み、ナットを締めてください。
(U字型パッキンは開いている方を本体に向けて付けます)

※パッキンの寿命は約3年です。

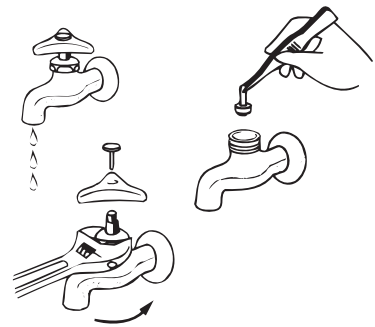


次頁へ続く▶

水道

吐水口から水漏れしている場合

- (1) 止水栓は閉まっているか確認します。
 - (2) ビスをプライヤーで回し、ハンドルを外します。
 - (3) キャップナットはモンキーレンチで外し、座金などを順番に外します。
 - (4) ピンセットでコマを取り出します。
 - (5) コマを新しいものと交換し、取り外した部品を順番に取り付けます。
- ※コマの交換が難しい時は、うめの地所 本店へご相談ください。



ハンドルの下から水漏れしている場合

- (1) ビスをプライヤーで回し、ハンドルを外します。
- (2) キャップナットをモンキーレンチで外し、裏についているキャップパッキンを取り出します。
- (3) ゴミが付着していた場合は、取り除きます。痛んでいる場合は新しいものと交換し、取り外した部品を順番に取り付けます。



■水栓金具の取り替え

パッキンを取り替えても水漏れする場合は、給水栓全体の取り替えが必要です。

最近多い混合水栓などの修理はご家庭では難しいため、うめの地所 本店にご相談ください。

※水が止まらない場合は、修理を依頼してください。



注意

ユニットバスなどに付属されている洗面台(洗面ボール)を手すりのように使用したり、力を加えないで下さい。破損や水漏れの原因となります。



■凍結

冬期、注意報が出るような寒い日は、夜寝る前に末端の水道を開けて、少しずつ水を出し、水道管の凍結を防止してください。(水の量: 1分間に牛乳ビン1本程度) 風呂釜も、寒い時は凍って破裂することがありますので、入浴後全部水を抜いてください。給湯器も同様です。

お客様が必要な凍結防止の措置を行わないで、凍結による給排水管や設備等の破損が発生した場合はお客様の負担で修理していただくこととなりますので、凍結防止に十分な注意を払ってくださいますようお願いいたします。



注意

水道管が凍結した場合は、熱湯はかけないでください。急激な膨張で水道管が破裂する恐れがあります。



浴室は清潔に！浴室は湿気や熱気がこもりやすく、悪臭やカビが発生しやすい場所です。こまめな換気やそうじを行い、環境の良い浴室を保ちましょう。

入浴後は換気扇を回して、湿気や熱気を取り除き、毎日汚れをそうじしましょう。

身体のアカや石けんカス、シャンプーの汚れは、乾燥すると落ちにくくなります。快適に浴室を使用するためにも毎日入浴後にそうじをする習慣をつけましょう。

日常のお手入れ

●浴槽

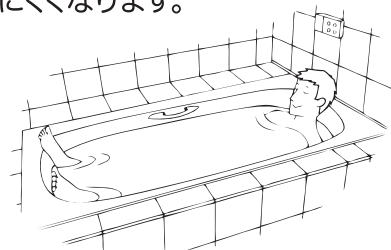
浴室用中性洗剤をかけてスポンジなどで全体を洗い、十分な水で流してください。さらに、乾拭きするのがおすすめです。追焚き口がある場合は、時々フィルターを外し、歯ブラシなどでゴミを取り除きましょう。

●壁・床

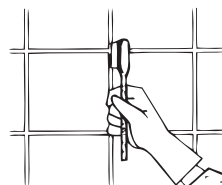
入浴後、シャワーで汚れを落とし、乾拭きしましょう。汚れが気になる時は、中性洗剤で軽くこすり洗いをしてください。取れにくい汚れはタワシやブラシを使用しましょう。

●タイル

タイルの目地にカビが発生した場合は、カビ取り剤や塩素系漂白剤を使用して、ブラシでこすればキレイになります。塩素系の潜在を使用する場合は、換気に注意しましょう。

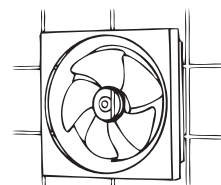


目地のそうじは
ブラシの使用が
効果的です



目皿に溜まる
髪の毛・ゴミは
毎日取り除きましょう

そうじ後も
換気扇を回して
カビ対策を



お風呂の水が流れにくい時は…

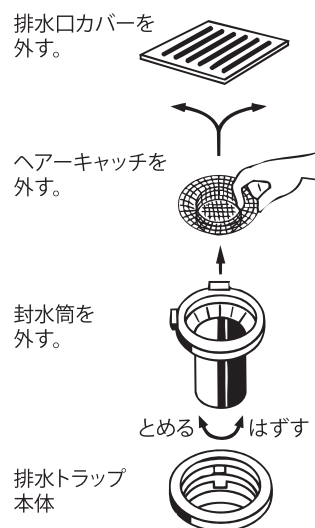
配水管の詰まりが原因です。排水トラップ（排水口）の掃除をこまめに行ってください。

**排水口にゴミが詰まった時は
排水口に落とさず、ゴミ箱へ！**

目皿にたまったゴミ、毛髪などは、排水口の中へ落とさず、取り除いてゴミ箱へ捨ててください。排水口の中へ入れると配水管が詰まり、いやなニオイがすることがありますので、排水口の中も入浴ごとに掃除しましょう。アカや毛髪がついたままにしておくと、詰まるだけでなく、悪臭の原因になります。



■排水口の外し方



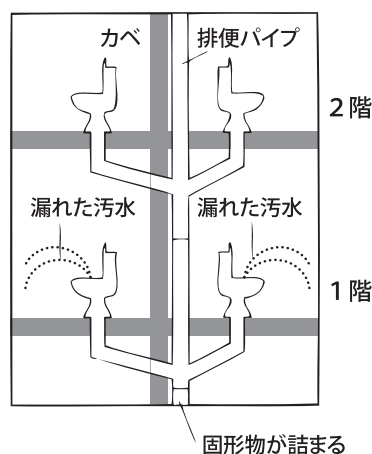
※形状が異なる場合があります

12 水洗トイレ

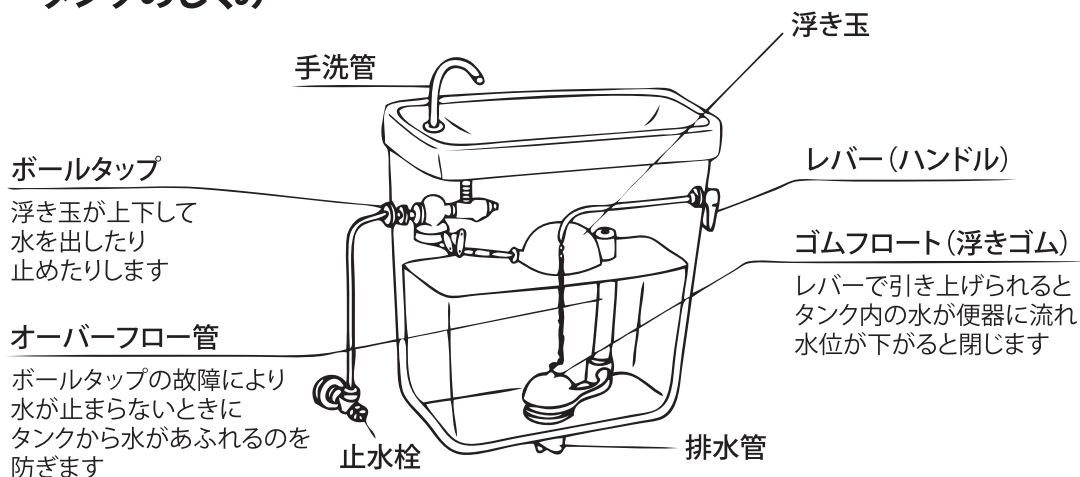
水洗トイレが詰まると、トイレが使用できなくなるばかりではなく、汚水があふれることがあります。物(携帯電話等)を落としたり、トイレトーパー以外の紙を流さないよう注意しましょう。

水洗式トイレは、次のことを厳守して使用してください。

- 使用する紙は、トイレトーパー(巻取紙)以外のものは、絶対に使用しないでください。
紙おむつ・綿・ボロ布・新聞紙などを流すと、排水管を詰まらせます。もし詰まったときは、借主の負担で直していただきます。
- 上の階で溶けて流れないものを流すと、その部屋のトイレは影響がなくても、階下の部屋で詰まり、大変迷惑をかけることとなりますので、注意しましょう。
- トイレの床は防水加工してありませんので、そうじの際は、水洗いをしないで拭き取るようにしてください。
- トイレの水が止まらない時は、ロータンクのふたを取って中の浮きゴム(ゴムフロート)がしっかり閉まっているか確認し、クサリが絡まっていたら正しい状態に戻して、ロータンクのふたを元に戻してください。
それでもなお水が止まらないときは、便器についている止水栓を右へ回して水を止めたあと、専門修理業者に連絡し修繕してください。



ロータンクのしくみ



水洗トイレ

「どうせ汚れやすいところだから」でなく、
「汚れやすいところだからなおさら」きれいにしましょう。

トイレが詰まった時は

ラバーカップで手早く修理!

トイレが詰まったらラバーカップを使い、
つまりを解消しましょう。

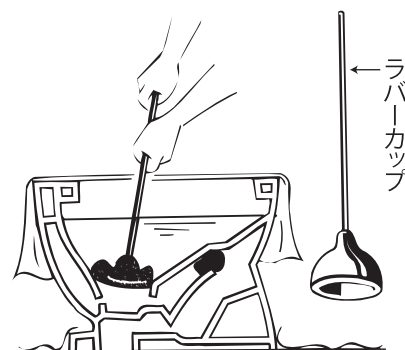
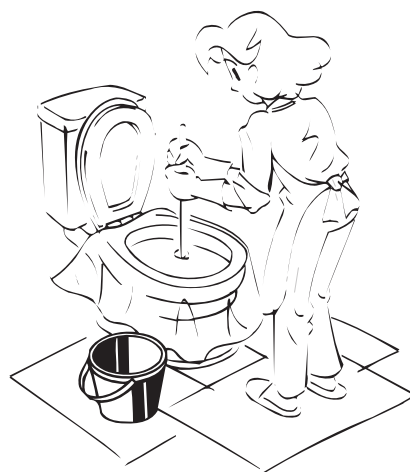
※直らない場合は、うめの地所 本店に
連絡してください。



注意

洗浄水を節約するために、ロータンクの中にペ
ットボトルなどの異物を入れると、故障の原因に
なるばかりでなく、汚水管が詰まったり、浄化槽
の機能が十分果たせなくなるのでやめましょう。

- 注 ラバーカップを使用する時は、回りに新聞紙や雑巾
などを敷いて便器を覆える大きさの透明ビニールシ
ートを用意し、その中央に穴を開け、そこにラバーカ
ップの柄を通して作業すると汚水が飛び散るのを防
ぐことができます。
(ラバーカップは、もよりのホームセンター・金物店で
購入できます)

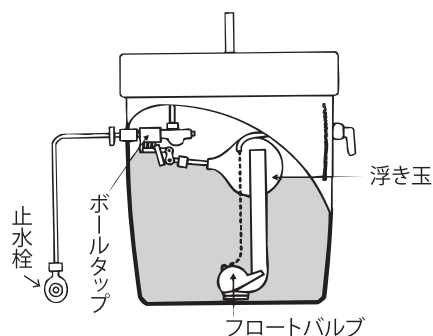


トイレの水が止まらなくなった時は

まず止水栓を閉めてください! それから原因の究明を。

ロータンクから水を流す方式の場合、水が止ま
らない原因には次のどちらかに異常があると
考えられます。

- ①ボールタップ(水の入口)が適正に
作動せず、水の流れが続いている。
- ②排水金具のフロートバルブ(水の出口が
定位置に収まらず、排水口から水が流出
し続けている。



●ボールタップとは…

ロータンク内に取り入れている水が満水に
なった時、浮き玉が上がって水の流入を止
める装置です。

●フロートバルブとは…

タンク外側のレバー操作によって排水金具
のフロートバルブを持ち上げ、排水口を開
放して水を流す装置です。

水洗トイレ

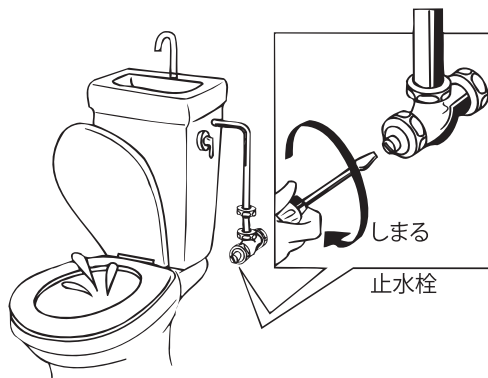
原因を探す

(1) 止水栓を閉めて原因を探す。

ロータンクの横にある止水栓を閉め、タンクへの水の供給をストップします。

この状態で便器への水漏れが止まれば、故障の原因はボールタップの中のピストンバルブのパッキンと考えられます。

水漏れが止まらなければ、排水金具のフロートバルブの磨耗か、この部分にゴミがたまっているためと考えられます。



(2) 止水栓を開けて原因を探す

止水栓を開けた状態で、浮き玉を少し持ち上げると水漏れが止まる場合は、タンクの満水時に浮き玉が十分上がっていないためにボールタップの弁が閉まらず、オーバーフロー管に水が流れ込み水漏れがおきているのが原因と考えられます。

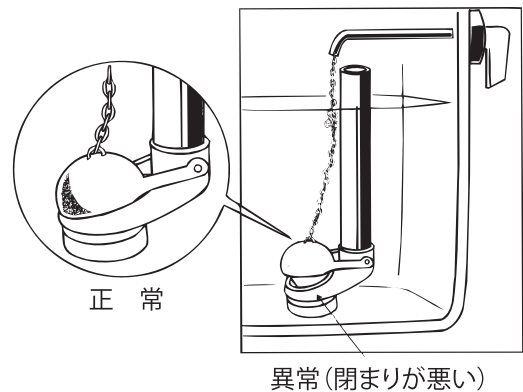
※ 止水栓の位置は機種によって異なります(蛇口については、止水栓が付いていないタイプもあります)ので、図は参考にご覧ください。

フロートバルブの手入れと交換

フロートバルブの閉まりが悪い原因を調べます。

ゴミや水アカが排水口とフロートバルブの間に詰まっていないか、取り付け部分が外れていないか、クサリが引っ掛かっているかなどを点検し、正しく作動するように手入れをします。フロートバルブが古くなって老化していた時は交換してください。

※直らない場合は、うめの地所 本店に連絡してください。



水が出ない時は

(1) 浮き玉がタンクの壁に引っ掛かっている。

ボールタップの固定ナットをゆるめ、垂直に付け直します。

(2) チェーンが外れている。

チェーンをつなぎ直します。



注意

タンク内に入れる芳香(消臭)剤等の使用は控えて下さい。
つまり等、故障の原因となります。

13 ガス

住宅のガス供給は、プロパンガスの供給と都市ガスの供給があります。表示の異なる器具を使うことは危険ですので、念のためお手持ちの器具の表示をお確かめください。

また、ガスは取り扱いを誤ると危険を伴いますので、次のことを厳守し、安全に使用してください。

ガス臭いと思ったら

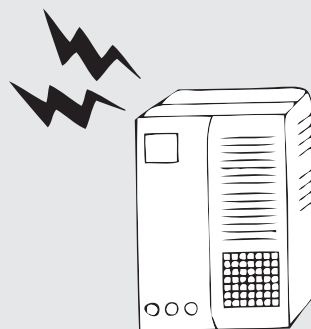
ガス臭いと思ったら、元栓を閉め、窓や戸を全部開けて換気をし、ガス会社へ連絡しましょう。この時、照明をつけたり、換気扇を回したりすると、スイッチの接点からのスパーク(火花)で爆発する危険があります。ガス漏れ防止のために、日頃から次のことを心がけましょう。

- ①ガス専用のホースを使用し、必ず安全バンドをつけましょう。また、ホースは2年に1度は新しいものと交換しましょう。
- ②ガスを使用しないときは必ず元栓を閉めましょう。また、長期間不在にするときは、パイプスペースの元栓も閉じておきます。
- ③ガス器具の使用に際しましては、自動点火方式であっても、必ず着火を確かめましょう。



ATTENTION ~ガス漏れ警報機~

新しいマンションには、ほとんどガス漏れ警報機が設置されていますが、ご自分で市販の警報機を設置するときは、ガスの種類に応じた機種や設置場所に注意しないと正しく作動しません。取付けの際は必ずガス会社へご相談ください。



ガス

お湯が出ない場合

■ガス給湯器

- ガスの開栓はされていますか？
- 電気のブレーカーは落ちていませんか？
- 給湯器下のバルブは開いていますか？
- コンセントは抜けていませんか？
- ガスは止まっていますか？
ガスメーターを確認してください。
赤ランプが点灯していたら、ガスは止まっています。

※ガス給湯器は長時間の使用、地震の発生により安全装置が働き、機能を停止することがあります。この際にはガス復帰の手順により復旧させてください。

■給湯器、凍結防止の為の水抜き方法

- ①給水栓をしっかり締めます。
- ②給水栓側の水抜き栓(1)を緩めて外します。
- ③蛇口側の水抜き栓(2)を緩めます。(1～3回転)
- ④室内の蛇口(湯)を開けると水は完全に抜けます。

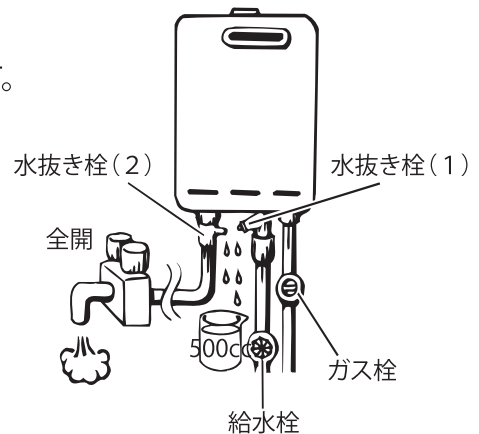
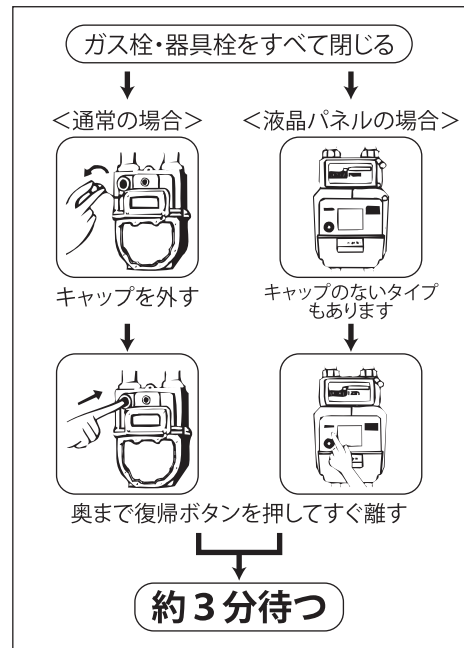
※水抜き栓は失くさないで保管してください。

水抜き後、再び使用する時は、次の手順で行ってください。

- ①水抜き栓を元通りに締めます。
- ②給水栓を全開にします。

■ガス復帰の手順

※正常に復帰しない時は、最寄りのガス会社にご連絡ください。
※連絡する前に、ガスメーターの赤いランプをご覧ください。



注意〈凍結による故障防止にご協力下さい〉

ガス給湯器は冬場凍結によって破損することがあります。長期間部屋を空ける時は、給湯器の水抜きをお忘れなく。他の部屋の水漏れを発見した場合は、うめの地所 本店までご連絡ください。

※凍結による修理費用は、入居者様負担とさせていただきます。

14 電気

分電盤は、住宅内の家電や照明に電気を供給する役割を持っています。電気の使い過ぎや、漏電に注意しましょう。

電気の容量を確認しよう

■戸内分電盤

電力会社から供給される電気は、各戸の電力計(メーター)を通して、室内の戸内分電盤へ供給されます。分電盤には、アンペアブレーカーや漏電ブレーカー、また各コンセントへの配線用ブレーカーが設置されています。

■アンペアブレーカー・漏電ブレーカー

各戸で使える電気の容量は、電力会社との契約で決まっています。つまり、30 Aと表示されています。つまり、30 Aと表示されている場合は住戸内総使用電流が30アンペアまで可能で、これを超えると自動的にアンペアブレーカーが切れます。

また、室内で使用している電気器具から漏電が起きた場合は、漏電ブレーカーが作動して切れます。

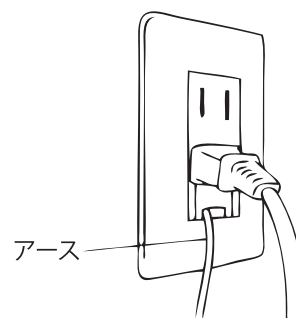
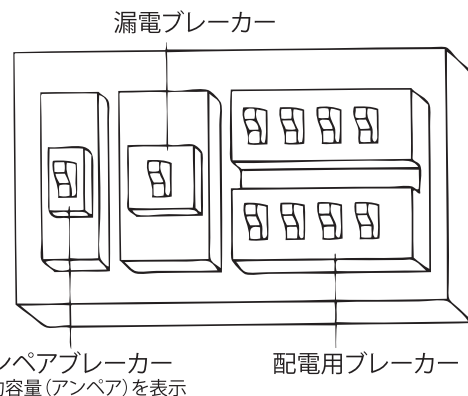
■アースは必ず接続しましょう

感電事故を防ぐために、洗濯機や冷蔵庫、電子レンジなど、アース線のついているものは、必ずコンセントのアース端子へ接続しましょう。また、ガス管へのアースはガス爆発の危険がありますので、絶対にしてはいけません。

■ブレーカーが作動した場合

- ①電気の使い過ぎ。
- ②コンセントや電気器具の故障でショートした。
- ③コンセントや電気器具に水がかかり漏電した。

というような原因が考えられます。配電用ブレーカーの1つが切れた場合は、いったん全部のブレーカーを切り、メインブレーカーと漏電ブレーカーを入れた上で、配電用ブレーカーの1つ1つを入れてみてどの系統が原因かを調べてみましょう。



■契約アンペアを変更する時は

現在の契約容量から増量する場合(たとえば30 Aから50 Aに変更したいとき)は、電力の供給方式や建物の全体供給量によって制限がありますので、九州電力にご相談ください。

- 天井キーソケットは照明器具用のものですので、規格以上のシャンデリアなどの照明器具等の使用はしないでください。
- コンセントは、規格の電気容量(1 kW)以内で使用してください。いわゆる「たこ足配線」は絶対避けてください。
- ヒーター、アイロン等のつけっぱなしは、火事のもとです。

テレビの映りが悪い時は

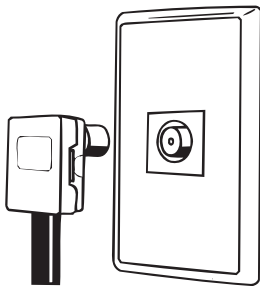
①テレビ用端子がきちんと接続されていますか？

②近隣者も同じような状況ですか？

以上のことを確認して、取り扱い説明書も読んでみましょう。

■テレビ端子の使い方

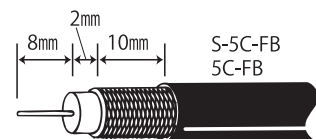
75Ω同軸プラグに同軸ケーブルを接続し、テレビ端子に根元まで差し込んでください。



■75Ω同軸プラグ・同軸ケーブルの取り付け方法

①接続するケーブルを図のように加工してください。

※3C-2V(FV)、TVEFCXは編組を裏返してください。

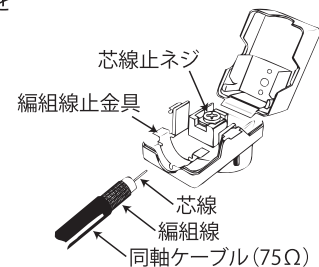


②加工したケーブルを図のように接続してください。

※芯線を固定し、編組線止め金具をペンチ等を使用し、しっかりはさんで固定してください。

※芯線と編組が接触しないようご注意ください。

注意：建物によって接続方法は異なります。予めご了承ください。



インターホンが鳴らない時は

電池式の場合は電池を取り替えてください。(室内の、音が鳴るボックスの中に電池があります。)

コンセント式の場合は、コンセントの差し込みをチェックしてください。

M E M O

エアコン

■エアコンが効かない

- 室内機の電源は入っていますか？
- リモコンの電池は切れていませんか？
- リモコンの温度設定は間違っていないですか？
- 室内機、室外機の吸い込み口や吹き出し口が荷物でふさがれていませんか？

※リモコンのスイッチを押しても作動しない場合は、一度電池を抜いて差し直してください。

※リモコンの電池交換は入居者様負担です。

■エアコン室内機より水漏れがしている

エアフィルターと排水ホース(ドレン管)のゴミを取り除いてください。

(エアフィルターの掃除が悪いと排水ホースの目詰まりがおき、室内機からの水漏れの原因となります。)

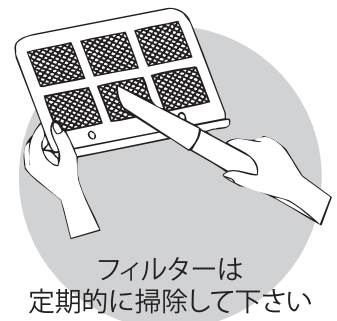
フィルター清掃不備による修理費用は**入居者様負担**とさせていただきます。

排水ホース(ドレン管)の掃除の仕方

排水ホース(ドレン管)をかるく揺すってください。
水が流れ出せばOKです。
また口で吹いてみる事も効果的です。

エアフィルターの掃除の仕方

通常は、フィルターの汚れを掃除機で吸い取ります。
汚れのひどい場合は、水洗いし、陰干しします。



フィルターは定期的に掃除して下さい

※エアフィルターの掃除は、入居者様が定期的に行ってください。

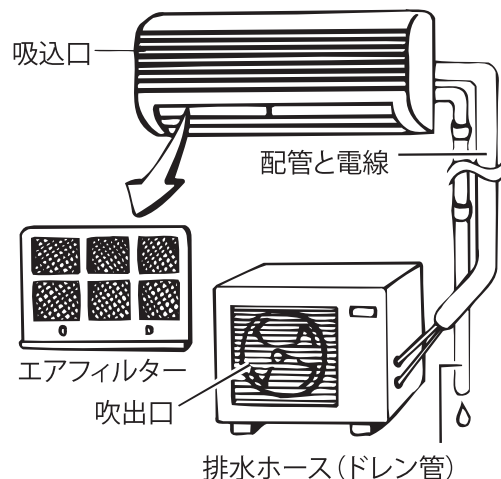
※エアコン・給湯器の修理は翌日以降の作業となります。



注意

室内設備・備品の維持管理責任は入居者の方にあります。定期的清掃を心掛けてください。

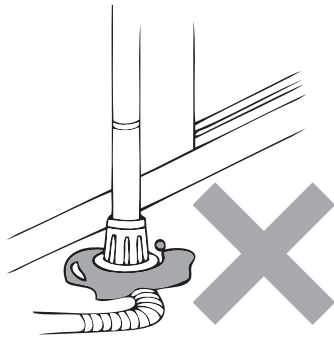
これを怠った原因による故障は入居者の方の負担になりますのでご注意ください。



ベランダ・廊下は、緊急時の避難経路にもなる場所です。植木鉢や物などを置いて、避難経路を塞がないように使用しましょう。

ベランダの排水管は、雨水を流すものです。洗濯水などは絶対に流さないでください。

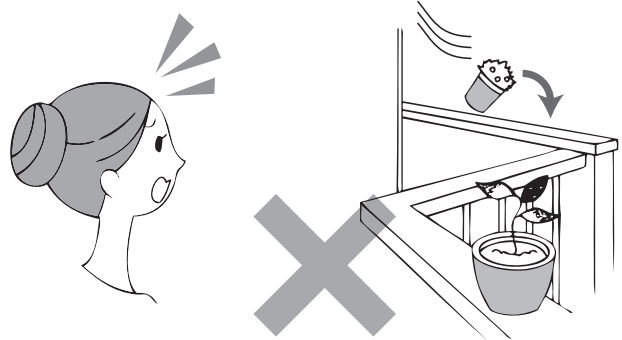
ベランダにある排水口は、雨水用の排水口です。洗濯排水などを流すと、川などの公共水域に生活排水が流れてしまうことがあります。



ベランダの植木鉢、洗濯物等は、強風で落下することがあります。配置には十分注意しましょう。

ベランダの手すり付近など、落ちる危険がある場所に植木鉢などを絶対置かないよう注意しましょう。落下すると危険です。

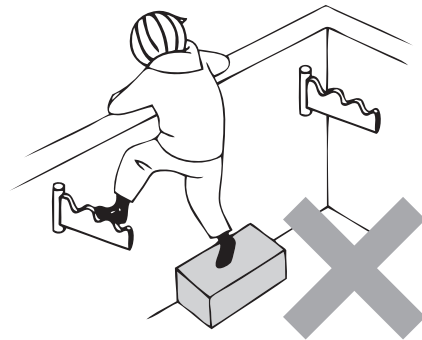
また、植木鉢をベランダに置く際は、受け皿を置き、泥が排水口に流れないようにしてください。



木箱など、幼児にとって踏み台になるものをベランダに置くと、非常に危険です。

ベランダの手すり沿いには、エアコンの室外機や踏み台になるものを置かないように注意しましょう。

小さい幼児であれば、手すりの間をすり抜けて転落してしまう可能性もあります。手すりの隙間にも注意しましょう。



ATTENTION ～ベランダは共用部分です～

ベランダは共用部分です。火災等万が一の時には避難経路になります。隔壁板を破って、避難ハッチで階下もしくは階上に避難するため、常時使用できる状態にしておく必要があります。ベランダで水を使用すると階下に漏水することがありますので十分ご注意ください。なお、ベランダの排水口はゴミ等が詰まりやすいのでこまめに掃除してください。

また、玄関室内側の土間部分には水を流さないでください。土間部分は防水されていないため階下へ漏水します。

16 故障かな?と思う前に

玄関ドアの閉まりが悪い時は

図のように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

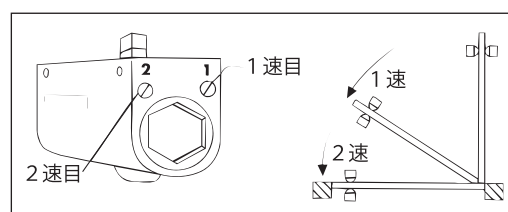
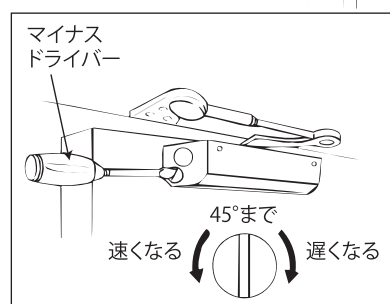
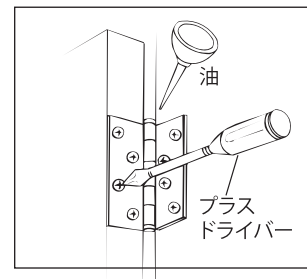
蝶番が弛んでいる時は、止めネジをしっかり締め直してください。きしんだりする時はミシン用油を少しさすと軽くなります。

■閉まるスピードの調節

Aタイプ：図のように調整してください。

Bタイプ：

- ①ドライバー等で1速目は刻印1を、2速目は刻印2を各々回転させて調整してください。
右へ回すと遅く、左へ回すと速く閉まります。
- ②1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。



退去時の部屋の状態について

お部屋を退去される時は、賃貸契約の内容に則って、現状回復代金の負担が発生します。故意・過失によって生じた損耗なども、入居者の負担になります。退去する時に慌てないためにも、日頃のおそうじをこまめに行いましょう。

部屋の手入れをするのは、入居者の義務です。

～賃借人の故意・過失による損耗とは～(参考)

例

- 壊した部分・傷をつけた部分。
- 飲食物をこぼし、後の手入れを怠ったためにシミやカビが発生した部分。
- タバコによる畳の焦げ。
- 引越し作業で生じた引っ掻きキズ。
- 落とせないタバコのヤニ

【今後の連絡先】

◎設備の故障・不具合のお問合せ

JBR(安心入居サポート)

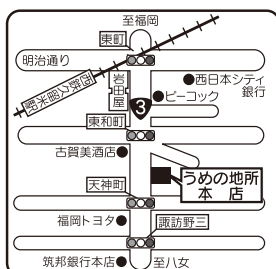
☎0120-024-540

(24時間365日受付)

※詳細につきましては、
利用規約をご参照下さい。

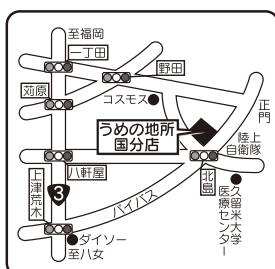


うめの地所
本店



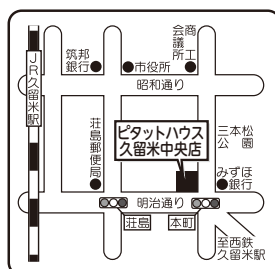
〒830-0035
久留米市東和町6-20
TEL 0942-35-1111
FAX 0942-35-1232

うめの地所
国分店



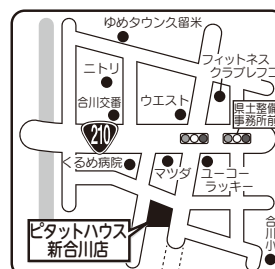
〒839-0863
久留米市国分町195-7
TEL 0942-22-5110
FAX 0942-22-5120

ピタットハウス
久留米中央店



〒830-0023
久留米市中央町38-11
TEL 0942-35-8181
FAX 0942-31-8811

ピタットハウス
新合川店



〒839-0865
久留米市新合川2-4-7
TEL 0942-45-1100
FAX 0942-45-1188