

入居のしおり

アパートやマンションなどの共同住宅では壁や床を境にして複数の人や家族が生活しています。

一人ひとりが生活マナーやルールを守ることにより、快適に暮らせる環境が作られます。テレビの音を大きくしない、ゴミの出し方をきちんと守る、共用部分をキレイに使う、他の入居者との挨拶など隣人や他の入居者への気配りが大切です。

内容をよく確認し、マナーとルールを守って楽しく生活しましょう。

☆共用部分

共同住宅と一戸建住宅の大きな違いは専有部分と共有部分があることです。専有部分とは室内のことをいい、共有部分とはそれ以外のエントランス、廊下、階段、ゴミ置場、駐車場等の入居者全員が使用するスペースをいいます。

同じ建物内に居住する方々が快適で安心した生活を過ごせるようマナーやルールをしっかり守りましょう。

●階段や廊下に私物やゴミ、自転車等を置かないで下さい。通行の妨げになります。

また、これらのスペースは緊急時の避難経路にもなります。大きな物を放置していると火災避難時の通行の妨げになり大変危険です。

☆駐車場

決められたスペース以外への駐車や駐輪は、迷惑車両となり他の入居者の方だけではなく、近隣の皆様にもご迷惑となりますので、絶対にやってはいけません。

また、敷地内での違法駐車や当て逃げ、盗難やいたずら等のトラブルに関して管理者は一切責任を負いません。万が一トラブルが発生した場合は速やかに警察に通報してください。

●無断駐車は張り紙を張るなどご入居者様でのご対応をお願いします。

☆騒音

騒音は共同住宅なかでもトラブルに発展する可能性のある大きな問題です。テレビや楽器の音量、大きな歌声や喧嘩の時の大きな怒鳴り声などは謹んでください。

他人の生活音には神経質にはなりすぎず、また自らも常識的な判断をもって生活しましょう。

- 深夜早朝にテレビを視聴する場合は窓を閉めるなど、お隣へ配慮しましょう。
- フローリングの場合は足音やイスを引きずる音など響きやすいので注意しましょう。
- 建具（ドア、引戸、襖等）を強く開閉すると音が響きます。静かに開閉する習慣を身につけましょう。
- 深夜や早朝の入浴やシャワー、洗濯機、掃除機の使用は極力控えましょう。
- 駐車場での長時間のアイドリングは控えましょう。

☆ゴミの出し方

ゴミの処分は、近隣からの苦情を受けやすい事柄です。指定の収集方法、収集日、分別方法は必ず守りましょう。

ルールが守られていない場合、ゴミの所有者の調査のうえ、処分代行費の請求、ゴミ置場の利用禁止等の対処をさせていただく場合がありますのでご注意ください。

- ゴミは必ず決められた収集日時に合わせて出し、収集日の前日に出す等、早出しはしないでください。
- 指定のゴミ袋が有る場合は、必ず使用してください。（指定外のゴミ袋は回収されません）
- 収集時間に間に合わなかったゴミは必ず持ち帰ってください。
- ゴミが散乱しないよう袋の口をしっかりと縛って出してください。
- 個人情報が含まれるゴミは各自の責任で十分に注意して処分してください。

☆水回り・つまり

洗濯機、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、ホースの差込み、排水管のつまり等の管理はしっかりと行いましょう。

キッチン、トイレ、洗面台、浴室等の排水口へ以下のものを流すとつまりの原因になるので絶対に流してはいけません。(布、綿、生理用品、ガム、タバコ、ビニール製品、油、生ゴミ、髪の毛、その他不溶性のもの等)

つまりの修繕費用は入居者負担になります。

☆緊急時の立入について

火災や水漏れ、事故など緊急の場合、事前に入居者の方に連絡せずに住戸内に立ち入ることがあります。賃貸借契約書にも明記してありますがあらかじめご了承ください。

☆家賃の支払い

家賃は決められた期日までに決められた方法でお支払いしましょう。万が一、家賃の支払いが遅れますと、延滞損害金が発生するなどご契約が解除になる場合がありますのでご注意ください。

☆建物や生活面で問題が発生したとき

1. 建物外壁のはがれ、ひび割れ、階段手すりの破損など、建物に異常を発見した時には、至急、92住宅まで連絡ください。
2. 建物敷地内や周辺で不審な人を見かけた際は警察に事情を詳しく説明して重点的なパトロールを依頼し、92住宅にも念のためご連絡ください。
3. 近隣のお部屋から悲鳴や叫び声、異常な物音、郵便受けに新聞や郵便物が大量にたまっている等異常を感じた場合は、何らかの異変があると考えられます。このような時は決してご自分で確かめようとはならず、92住宅までご連絡ください。

☆台風時の注意事項

毎年多くの台風が沖縄にはやってきます。台風が予測される場合、接近してからでは危険ですので、事前の対策をとってください。なお、対策を行わず生じたトラブル等は善管注意義務違反にあたる場合があります。

1. **ベランダの排水溝の水はけをよくしてください。**排水口が葉っぱやゴミ等で塞がると、室内や階下の部屋へ水漏れを招く恐れがあります。この場合の水漏れ被害は善管注意義務違反にあたりますのでご注意ください。
2. **ベランダに置いてある植木や物干しなどは室内へ入れてください。**万が一、それらが飛んで行き、建物や人・車両などに損害を与えた場合は、お客様に損害賠償をされる場合がありますのでご注意ください
※ベランダに洗濯機を設置している場合は、転倒防止及び隣室との仕切板破損防止のため、中を水で満タンにし、蛇口のガランを閉栓してください。
3. **窓枠（サッシの下の部分）や通気口の間隙から雨風がうちこまないように、ガムテープやビニールテープで補強しましょう。**雨水の浸水を防ぐ為に窓下に新聞紙や古布などを詰めると効果的です。
※台風の強雨では窓ガラスを閉めていても雨水が室内に浸水してくる場合があります。この場合の畳・床の水漏れは、善管注意義務違反にあたりますのでご注意ください。
4. **暴風時は台風情報に注意し、不必要な外出は控えてください。**
5. 万が一の停電や断水に備え、必要な日用品、食料、水、ラジオ、懐中電灯、ろうそく等を用意しましょう。また、**停電により断水が発生する場合があります**ので、水の貯蓄をお勧めします。
6. **駐車場内にて、自動二輪車や自転車が転倒し、他人の所有物に損害を与えないようにしてください。**駐車中の車両が突風により、隣の車両に接触することもあります。駐車場内での事故に関しては、一切責任を負いかねますので車両保険への加入をお勧めします。

※善管注意義務違反とは

「善良なる管理者として要求される注意義務」（民法第644条）のことで、社会一般の常識として要求される管理者の注意義務を言います。賃貸住宅で借主に対していう場合、故意や過失で部屋を傷めないように管理することです。

例えば結露のように、発生すること自体は仕方ない現象でも、それを放置して適切な手入れをしないがために、カビなどの被害を拡大させたという場合などは、善管注意義務に違反したとして、借主の責任とされる可能性があります。