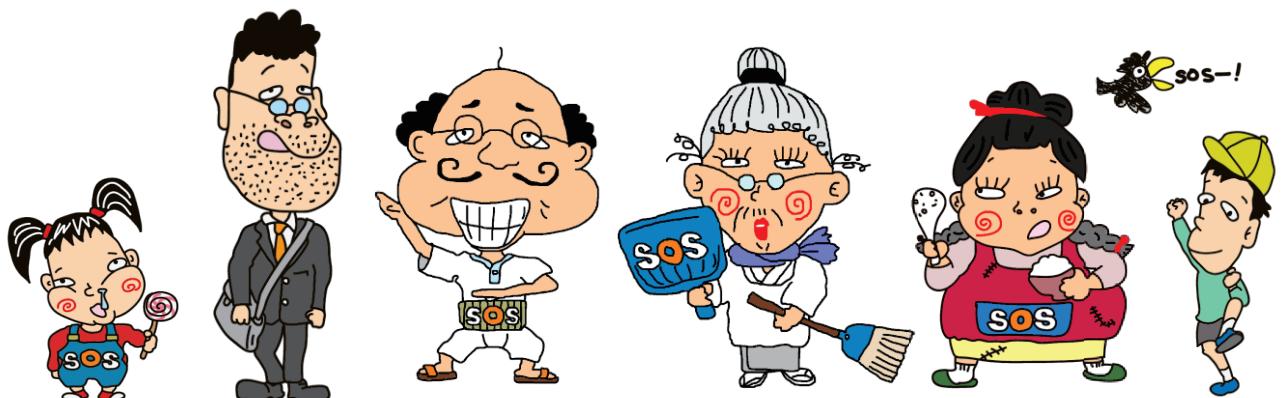


必読

入居のしおり

手続き・入居後のご案内



札幌オーナーズ株式会社

札幌市白石区東札幌2条5丁目7-5 エコビル白石1階

TEL:011-811-0072

FAX:011-833-9099

目 次

①ご入居にあたってお客様に行っていただく事項

- | | | | |
|----------------|-----------|---------------|-----------|
| ◆引越しで発生したゴミの処分 | P 3 | ◆郵便局への届出 | P 3 |
| ◆住民票の移動 | P 3 | ◆物件チェックリストの記入 | P 3 |

②生活していただくための注意点(お部屋内部)

- | | | | |
|----------|-----------|---------|-----------|
| ◆お部屋の換気 | P 4 | ◆洗濯機の使用 | P 6 |
| ◆鍵の取り扱い | P 4 | ◆トイレの使用 | P 6 |
| ◆照明器具 | P 5 | ◆家具等の設置 | P 7 |
| ◆ベランダの使用 | P 5 | ◆騒音 | P 7 |
| ◆電気器具の使用 | P 5 | ◆盗難・不審者 | P 8 |
| ◆キッチンの使用 | P 6 | ◆ペットの飼育 | P 8 |

③生活していただくための注意点(共用部)

- | | | | |
|------------|-----------|------------|------------|
| ◆共用部の私物の放置 | P 9 | ◆宅配ボックスの利用 | P 10 |
| ◆駐車場の利用 | P 9 | ◆ゴミの出し方 | P 10 |
| ◆駐輪場の利用 | P 9 | | |

④緊急時の対応

- | | | | |
|-----------|------------|--------------|------------|
| ◆水が出ない | P 11 | ◆排水の詰まり | P 13 |
| ◆電気がつかない | P 12 | ◆トイレの水が止まらない | P 14 |
| ◆ガスが止まつたら | P 12 | ◆漏水 | P 14 |

⑤冬期間の水落とし

- ◆水落としについて P 15～P16

⑥契約更新・解約(退去)手続きについて

- | | | | |
|-------------|------------|-------------|------------|
| ◆契約内容の変更手続き | P 17 | ◆退去の清掃等のお願い | P 18 |
| ◆解約(退去)の手続き | P 17 | ◆退去立会い | P 18 |
| ◆その他の解約 | P 17 | ◆敷金の精算 | P 18 |

①ご入居にあたってお客様に行っていただく事項

引越で発生したゴミの処分

- 大型ゴミ 大型ゴミ収集センター 011-281-8153
 - 家電 家電リサイクル券センター 0120-319-640
 - パソコン 札幌市ホームページをご確認ください
 - ダンボール・新聞・雑誌 セイコーマートおよび古紙回収拠点にて処分してください
- ※ゴミステーションでの回収はありません



住民票の移動

ご入居されましたら直ちに管轄の市区町村の役所に行き、転入の手続きを行ってください。



郵便局への届出

ご入居されましたら直ちに最寄の郵便局へ転居手続きを行ってください。
届出をしないと郵便物が届かないことがあります。

物件のチェックリストの記入(重要)

契約時、お渡ししております物件チェックリストにご記入いただきまして、必ず2週間以内に弊社へご郵送ください。

このリストは、お客様がご退室の際のトラブルを防ぐ資料になります。



②生活していただくための注意点(お部屋内部)

お部屋の換気

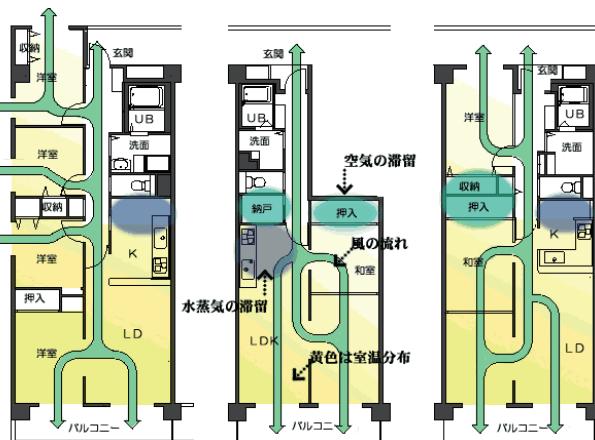
結露やカビの防止のため、お部屋の窓を時々開けて空気の入れ替えをお願いいたします。結露は空气中に含まれている水分が、室温より表面温度の低い面で急激に冷やされると発生します。水滴がついたら乾いたタオルなどで拭き取り、普段から通風に心掛けましょう。カビは通常20～30℃・湿度75%以上・栄養分などの条件で発生しますので空気の入れ替えは発生防止にもなります。

また、お部屋に設置しています給気口はふさがないようにお願いいたします。
24時間換気が付いている物件については常時スイッチをオンにするようにしてください。

新築物件はコンクリートから湿気が発生しやすいので新鮮な空気をお入れください。
床に直接ソファーや布団を敷くと結露し床材が変色する場合がありますので絨毯やラグマット等を敷くようにしてください。

メンテナンスを怠った事により室内が汚損した場合は、退去時に原状回復費用としてお客様にご請求させていただきますのでご注意ください。

窓を開ける換気の方法



図のように空気をお部屋全体に流動するように換気を行ってください。

鍵の取り扱い

鍵のお取り扱いは慎重にお願いします。お出かけ時には必ず施錠するようお願いいたします。ゴミ出し等でオートロックドアより外に出る場合でも施錠をし、鍵をお持ちください。鍵をお持ちでないと入館できなくなります。

鍵を紛失した場合は、弊社へご連絡をお願いいたします。弊社で鍵を一時貸し出しいたします。貸し出し鍵をお届けする場合は出張料が発生いたします。なお、夜間の対応はできませんので、お客様自身で『深夜対応の鍵屋』等に連絡し、対処をお願いいたします。

紛失された場合の開錠・交換費用は、お客様のご負担になります。

シリンド交換料金 15,000円から

※特殊な鍵は1ヶ月程度ご用意までにお時間をいただきますのでご了承ください。



照明器具

お部屋の電球・蛍光灯は消耗品となりますので、切れている場合はお客様ご自身での取り付け・交換をお願いいたします。費用はお客様のご負担となります。

なお、高所等に設置している照明につきましても原則ご入居者様にて交換をお願いしております。弊社が交換する場合は実費と出張料3,000円（税別）をいただきますので予めご了承ください。



ベランダの使用

ベランダは共用部となりますので、お客様に専用使用権を認め、ご使用いただいております。そのため、下記事項に注意してご利用ください。

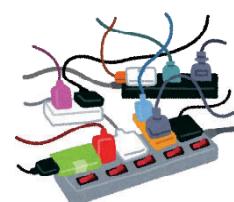
- ベランダは火災時等の避難経路になりますので、火災等緊急の場合は隔て板を蹴破り、避難ハッチ・避難はしごにて下階へ避難するようにしてください。
- 避難の邪魔になりますので、ベランダには荷物等の阻害物は置かないでください。
- ベランダからタバコのポイ捨てや物品の投げ捨ては絶対おやめください。火災や通行人が大怪我した事例があります。
- ベランダでの喫煙によりたばこの煙が風向きにより隣の部屋へ行く可能性がありますので喫煙の際はご配慮をお願いいたします。

電気器具の使用

一つのコンセントに器具のソケットを集中して使用することは避けてください。集中して使用されると、使用しているラインの容量オーバーでブレーカーが落ちる場合があります。

冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ等の電気器具はアース線をコンセントのアースターミナルに接続してください。万一、漏電があっても電気を逃がし、感電事故を防ぎます。

設定されており、お部屋のアンペア内でご使用ください。



契約電力量を変更する場合や漏電ブレーカーが落ちる場合は、最寄りの電力会社へ連絡してください。

※契約電力量を変更された場合は、退去時には忘れずに元の電力量に戻してください。

キッチンの使用

キッチンの水道を使用する場合、**水を出したままでキッチンを離れない**ようにしてください。排水フィルタにゴミが詰り、水が排水されないでシンクから溢れ出ることがあります。また、油は直接排水に流さないでください。環境に悪影響を及ぼすばかりではなく、排水詰まりの原因となります。残った油はキッチンペーパーなどで拭くか凝固剤を使用し燃えるゴミで処分してください。



洗濯機の使用

洗濯機を設置する場合は、給水栓と給水ホースの接続は確実に接続してください。また、洗濯機の排水ホースについても洗濯パンの排水口に確実に接続してください。また、ご使用されない場合は給水ホースの外れ防止のため蛇口を閉めてください。

接続不備などによる水漏れで室内が汚損した場合は、原状回復費用をお客様にご請求させていただきます。

洗濯機の排水口は糸くずなどが貯まりやすいため1ヶ月に1回程度清掃をしてください。



トイレの使用

トイレを使用する際、**トイレットペーパー以外の物を便器に流さない**でください。詰まりの原因になります。

トイレが詰まつたら応急処置として、スーパーなどでラバーカップをご購入いただき、処理を行なってください。ほとんどは直りますが、直らない場合は弊社へご連絡ください。

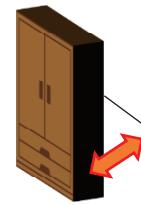


トイレットペーパーを使用した場合は詰まり防止のため「大」で流すようにしてください。

※詰まりの原因がお客様の過失であった場合は、修理費用はお客様にご請求させていただきます。

家具の設置等

家具等を設置する場合は、[壁から少し離して設置してください。](#)
クローゼットに収納する品物は、壁側に隙間を空けるようにしてください。空気の流れが良くなり結露・結露によるカビの発生の防止になります。



騒音

騒音については、ご自身が気付かないうちに、お隣や上下階に音が響いてしまい、大変な迷惑を掛けていることが多くございます。

共同住宅でございますのでお互いが快適な環境で居住できるよう、皆様にはご協力をお願いしております。特に深夜・早朝にかけては、周囲に音が漏れやすく聞こえやすい状態になりますので下記事項はお止めください。

1. テレビ・ラジオ・ステレオを高音量で聞くこと。
2. 高声や放歌罵声を発すること。
3. 楽器の持ち込み・演奏はお止めください。(禁止事項)
4. 夜間の携帯電話のご使用についてはご注意ください。
5. 夜10時以降の掃除機、洗濯機のご使用はお控えください。
6. ドアを閉めるときは手を添えそっと行なってください。
7. 深夜、早朝の足音には特にご注意ください。
8. オンラインゲーム等での会話については時間や近隣にご配慮ください。



※テレビやスピーカーは、壁から離して設置すると音が伝わりにくくなります。

なお、騒音によるトラブルについては感じ方に個人差があるため、[騒音への注意は文章配布による対応となります。](#)騒音による仲裁等は原則、行っておりませんので予めご了承ください。

受任度を超える場合は、騒音発生時に警察へご相談ください。



盗難・不審者

玄関ドアはもちろんのこと、ベランダやトイレ、浴室の窓などの施錠チェックを忘れないようご注意下さい。盗難等事件があった場合には、[直ちに警察にご連絡をお願いいたします。](#)

[警察に届けた後、弊社へご連絡をお願いいたします。](#)

また、盗難は火災保険の補償対象になる場合がありますので保険会社へもお知らせください。

不審者等を見かけたなどの情報がありましたら、合わせて弊社までご連絡いただきますようお願いいたします。



ペットの飼育

ペット飼育不可の物件でのペットの飼育・一時預かりは、[絶対におやめください](#)。発見した場合は退去勧告の対象となります。

なお、ペットを飼育する際は管理会社の許可およびペット礼金等の支払いなどの手続がございますので必ず飼う前にご連絡をお願いいたします。

ペット飼育可物件でのペットの飼育は、下記事項の順守をお願いいたします。

1. 飼育可能種は熱帯魚・小型の室内犬（一部例外有）・猫等の小動物に限ります。
2. 必ず室内で飼育し、ベランダでの飼育はおやめください。
3. 粪尿の後始末は必ず行い、トイレに流さないでください。
4. お部屋以外でのブラッシングはおやめください。
5. ペットの鳴き声には十分にご注意ください。※
6. 新たにペットを飼育される場合、弊社へご連絡ください。



[※不在時や深夜、早朝の鳴き声がひどく、近隣より苦情が絶えない時は、飼育許可を取り消す](#)場合があります。



③生活していただくための注意点(共用部)

共用部の私物の放置

廊下・階段・エントランス等の**共用部**にゴミ・自転車

- ・私物などを置かないでください。

緊急時、避難の阻害及び美観などにより他の入居者が迷惑します。

私物の放置などがひどい場合、告知の後、処分させていただく事がございます

(処分費用はお客様へご請求させていただきます)。



駐車場の利用

契約した区画の区画内に収まるように駐車をお願いいたします。騒音の原因になりますので空ぶかしはお止めください。

停車中は、アイドリングストップに努め、エンジンは停止してください。暖機運転もお控えください。

なお、駐車場内での盗難や破損・無断駐車などのトラブルに関しては、

弊社は関与いたしませんのでご了承ください。

なお、無断駐車があった場合は警察へご連絡していただき、警察から所有者への連絡をお願いしてください。



駐輪場の利用

自転車は**決められた場所**に駐輪をお願いいたします。

また、使用しなくなった自転車は放置しないで処分をお願いいたします。退室の際は放置せず、処分するか転居先にお持ちください。

あまりに放置自転車がひどい場合は、**期間**を設け処分させていただく場合がございます。

なお、物件により有料や登録制の物件がございますのでご確認をお願いいたします。



宅配ボックスの利用

宅配ボックスにはダイヤル式とカード式があります。

●ダイヤル式

配送会社が発行する入庫通知に暗証番号が記載されていますので、その番号にて開錠してください。

●カード式

宅配ボックスに開錠手順の説明書が取り付けありますので、説明書に従って、開錠してください。

- ・チラシ等の中に入庫通知が紛れ込むことがありますので、チラシ等の整理にはご注意ください。
- ・宅配ボックスに私物の保管はご遠慮願います。
- ・お客様や宅配業者のミス等により開錠する場合は出張料をいただきますので予めご了承ください。



ご不明な場合は、弊社へお問い合わせください。

ゴミの出し方

《一般ゴミ》

ゴミは不燃・可燃・資源・瓶/缶に分別し、ルールに従って収

集日の朝にゴミ置場へ出すようお願いいたします。詳細につきましては、入居時にお渡ししている「ごみ分別ガイド」をご確認ください。なお、ゴミ袋は必ず清掃局指定のゴミ袋をご使用ください。

《新聞・雑誌・段ボール》

市での回収はありませんので古紙回収拠点にて処分してください。

《大型ゴミ》

大型ゴミは清掃局に連絡してください。清掃局より回収日の指定がありますので、コンビニなどで大型ゴミのシールを購入し、対象物にシールを貼って回収日にゴミ置場の付近 に出すようお願いいたします。



札幌市ゴミアプリが便利です！



iOS端末



Android端末



④緊急時の対応

水が出ない

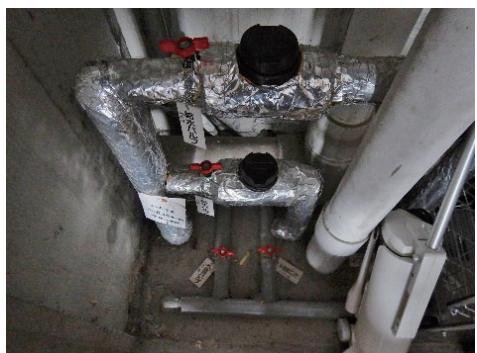
水が出ない場合は、次の点をご確認ください。

1. すべての水道から水が出ない

キッチン・トイレ・浴室のすべての水が出ない場合は、元栓が閉まっているかご確認ください。バルブが正常に開放されている場合は、弊社へご連絡をお願いいたします。

鉄筋コンクリート・鉄骨造：廊下共用部のパイプスペース

(開栓前に、水抜き栓が閉まっている事をご確認のうえ開栓して下さい)



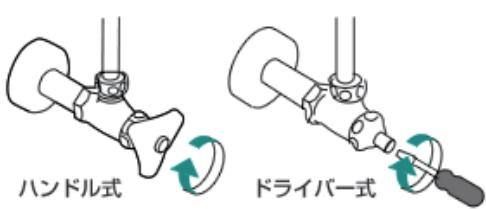
木造・鉄骨造：室内

木造：室内



2. 部分的に水が出ない

キッチンの水は出るがトイレの水が出ない場合は、トイレロータンクへの細い給水配管の止水ネジをご確認ください。これは水量の強弱を調整するものです。



電気がつかない

電気がつかない場合は、次の点をご確認ください。

下記以外で電気がつかない場合は、ご契約中の電力会社へご連絡をお願いいたします。

- お部屋内に設置されているブレーカーが「入」になっているかをご確認ください。

ブレーカーは、親と子がありますので、両方のご確認をお願いします。「切」になっている場合は、「入」にしてください。

- 大量の電気器具を一斉に使用すると、容量オーバーにてブレーカーが「切」になる場合があります。この場合は、一部の電気器具の使用をお控えください。
- 雷発生時や落雷時はブレーカーが「切」になる場合があります。家電のプラグを抜いて、雷が止むのをお待ちください。雷がおさまりましたら、ブレーカーを「入」してください。

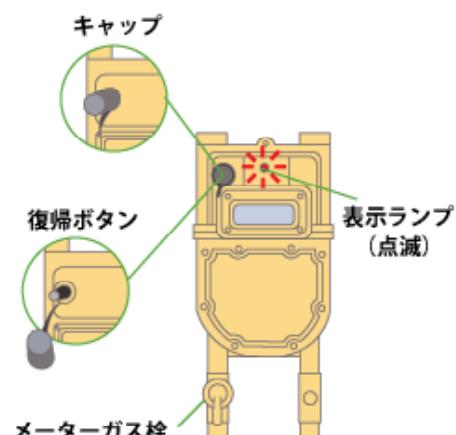


ガスが止まつたら

ガス（マイコン）メーターのご確認をお願いします。

地震や長時間ガスが流れるなど、ガス漏れや異常を感じると、ガスの供給をストップし、マイコンメーターのランプが点滅します。

この場合は、全てのガス器具の使用を止めて、メータガス栓を閉めます（給湯器も含む）。マイコンメーターに復帰の手順書が付いていますので、復帰作業を行ってください。



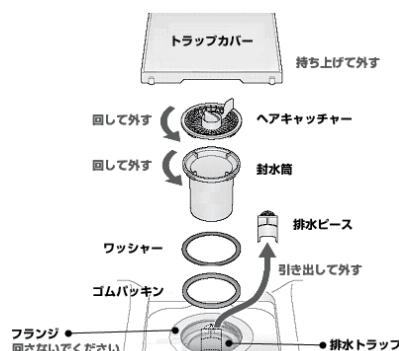
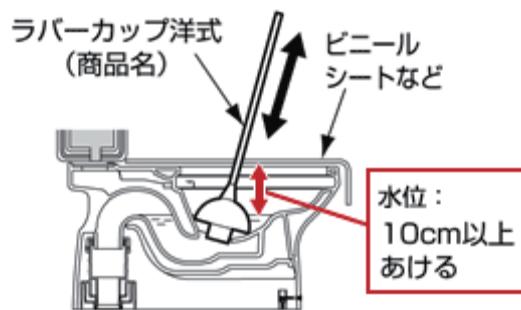
ガスが臭う時や復帰作業の手順が不明瞭の場合は、作業を行わないでください。
また、復帰作業をしてもランプの点滅が消えない場合は、管轄のガス供給会社にご連絡をお願いします。



排水の詰まり

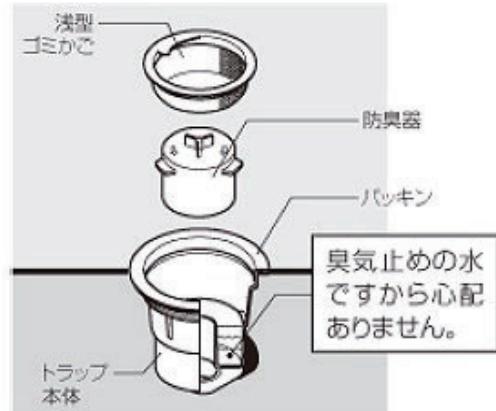
1. トイレの詰まり

ラバーカップで詰まり物を吸い上げてください。
便器排水口にラバーカップを押し付け、勢いよく手前に引いたり、押したりを繰り返してください。



2. 浴室の排水

排水口の目皿に髪の毛等が詰まっている場合がありますので、こまめに掃除を行なってください。また、表面だけではなくトラップを取って中まで清掃をしてください。



3. キッチンシンクの詰まり

シンクの排水口のフィルタカゴの清掃をお願いします。衛生上の問題もありますので、フィルタカゴは常時清掃するようお願いいたします。



4. 洗濯機の排水の詰まり

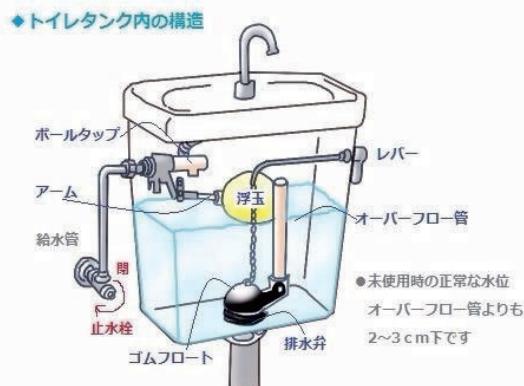
糸くずなどで詰まる場合がありますので1ヶ月に1度、排水口の清掃をしてください。トラップがある場合はトラップを外して清掃してください。

トイレの水が止まらない

ロータンクの放水レバーを何度か動かしてください。それでも止まらない場合は、以下のロータンク内の点検をお願いいたします。

- ① 止水栓を閉める
- ② レバーを回す
- ③ ロータンクの蓋を開けタンク内を点検する。

- ・鎖が絡まっていないか。
- ・ゴムフロートがはずれていないか。
- ・ゴムフロートの下にゴミが詰まっていないか。
- ・浮玉がはずれていないか。



上記作業を行っても直らない場合は、弊社へご連絡をお願いいたします。

漏水

漏水があった場合は水道の元栓を閉めて、[すぐに弊社へご連絡願いいたします。](#)

天井からの漏水の原因は給水管や排水管の亀裂等からの漏水、上階のキッチンや洗濯機の水道の出しつ放しによりシンク及び洗濯パンから溢れ出ての漏水が少なくありません。

状況により居室内の原因調査及び復旧工事をさせていただく場合もございますので、漏る水みずがあった場合にはご協力の程宜しくお願ねがいいたします。



⑤水落としについて

お電話での水落のご説明は、責任の所在があいまいになるため行っておりません。

水落を弊社にご依頼される場合は、1階の出動につき8,000円（税別）を頂戴いたします。

冬期間の水落とし(水抜き) ①

北海道では冬期間、特に1月から3月までの間は外気温が0度以下になる事も多く、水道凍結が発生しやすくなります。

水道凍結は水道管の中にある水が凍結することにより起こります。よって、水道の元栓を閉めて水を止めただけでは管の中に水が残っている為凍結してしまいます。蛇口を開けて、空気を入れることにより管の中の水が抜けていき凍結を防止できます。また、在宅中でも「凍結注意報」が発表された日は水落としすることをお勧めします。

なお、解氷作業は弊社では行っておりませんので、**凍結した場合はご入居者様にて解氷の依頼を設備業者様にご依頼ください**。その際に下階に入室が必要な場合は事前の連絡いただきますようお願いいたします。（依頼後すぐのご訪問は出来ない場合があります）水道凍結による給水管破裂による水漏れで、建物や他のご入居者様に**被害を与え100万円以上の損害賠償請求をされたケースも少なくありません**。水落としも大事ですが今一度、水漏れ損害もカバーできる火災保険が失効していないことをご確認ください。

給水の止水栓を閉めて水を止めます。

主に木造・鉄骨造

ハンドルタイプ	レバータイプ	電動式タイプ
		

主に鉄骨造・鉄筋コンクリート造



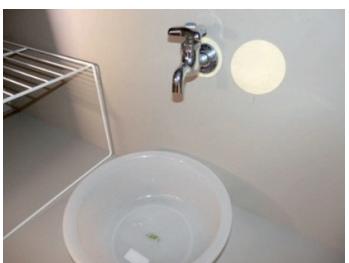
- ① 給水バルブを閉めます。
- ② 水が止まったら水抜きバルブを開けて管に残った水を出します。
- ③ 室内の水抜きが終わったら②の水抜きバルブを閉めます。

※水抜きバルブを開けたまま給水しますと「ずっと水が排水されたままになり」高額な水道料の請求となる場合がありますのでご注意ください。

冬期間の水落とし(水抜き) ②

室内の蛇口をすべて開けて残った水を出します。

下記の通り、蛇口をすべて開けて給水管に残っている水を抜いてください。また、排水トラップに残っている水には不凍液を入れて凍結防止してください。

キッチン	キッチン下収納	ボイラ (ガス)
		
蛇口と根元のネジを開ける	水受けを置き水を出す	下のネジを取って水を出す
ボイラ (灯油)		浴室
		
ピンを立てて空気を入れる	排水バルブを開けて水を出す	蛇口と根元のネジを開ける
洗面台	洗面台下	上を向いている蛇口
		
蛇口と根元を開ける	ネジを外し水を出す	蛇口を開けて空気を入れる
洗濯機蛇口	トイレ	ウォシュレット
		
蛇口、ネジを開けて水抜き	水を流しロックする	便座を外して水を出す

使用開始される場合は、上記のバルブ等がすべて閉じていることをご確認の上、給水を始めてください。



YouTube で水落としの解説動画を配信中！

「札幌オーナーズ 水落とし」で検索か
右のQRコードをスマートフォンで読み取ってください。



⑥契約内容変更・解約(退去)手続きについて

契約内容の変更手続き

ご入居中以下の内容で変更がある場合はご連絡ください。

- 契約者名のお名前が変更となった場合
- 同居人が変更（増減）になった場合
- 駐車するお車が変更になった場合
- 緊急連絡先の方の内容で変更があった場合
- 連帯保証人の変更を希望される場合（再審査、事務手数料がかかります）

解約(退去)の手続き

1. 解約の申し入れは、必ず電話にてご一報ください。申し入れ後、弊社より退去通知書を発行いたします。

※原則、解約日が3ヶ月以上先の解約、退去日が曖昧な場合、賃借人本人以外からの申し出は受け付けられません。

※退去通知後の変更・取り消しは次の募集の関係上できませんのでご了承ください。

※退去通知書を郵送又はファックス送信した場合には後日のトラブル防止の為、弊社にご連絡をお願いします。

2. 原則として解約の通告をしてから1ヶ月後まで家賃が発生します。

（解約予告については、事前に賃貸借契約書をご確認ください。）

3. お部屋を出られる際に退去立会いをさせていただきます。

使用状況により修理などが必要な場合、お客様に原状回復費用としてご請求させていただきます。

その他の解約

1. 電気・水道・ガス・電話・インターネットなどは、ご退室までに解約手続きをしてください。

2. 新聞・郵便・金融機関・学校・保険・自動車・住民票・通信販売などの移転・変更の届けに関しましてもお忘れのないようお願ひいたします。

※最寄りの郵便局へ転居届（用紙は郵便局にあります）を提出すると、旧住所宛ての郵便物は1年間 新住所へ転送されます。

退去時の清掃等のお願い

1. 引越しの際には、お部屋の清掃や荷物の置き忘れのないようにお願ひいたします。
 2. ゴミは、決められた曜日・場所に出してください。粗大ゴミがある場合、早めに処理方法を確認してください。
※日程が合わない場合は、引越し先に持っていくなどの配慮をお願ひいたします。
- ※退去後に粗大ゴミまたは残置物があった場合は、お客様に処分費をご請求させていただきます。

退去立会い

1. ご退去時に、お客様と弊社スタッフが立会いの上、居室内を点検いたします。
2. 入居時にお渡しした鍵を必ずご返却ください。(スペアキーも含みます)
3. 室内設備・備品の取扱説明書もご返却ください。
4. 印鑑（認印）をご用意ください。
5. 退去時に支払う費用がある場合は事前に弊社へお振込みいただきます。
(費用の支払いができない場合は立会いをお断りする場合がございます)

敷金の精算

1. 退去立会い後、1ヶ月以内に退去精算書を郵送いたします。
2. 貸借契約書に明記されております通り、退去時には使用したお部屋などの原状回復をしていただきます。
この費用は敷金と差し引き計算し、余剰金がある場合には返還、不足が生じた場合には不足金額をお支払いいただきます。

