

保存版

# 入居のしおり

安全・快適な暮らしのために

不動産  
オーナーの  
窓口

【管理会社】

## 不動産オーナーの窓口

河内土地建物株式会社

ご入居者様専用ダイヤル

KTTサポート24 **24時間受付・年中無休**

# 0120-626-328

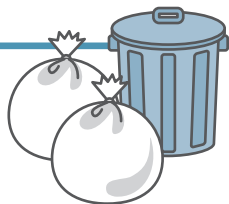
共同生活のルールへ日常生活の注意点

共同生活のルールへ部屋の管理について

故障かな？と思う前に

# 共同生活のルール 〈日常生活の注意点〉

## ゴミの出し方 (地域により異なります)



ゴミの処分は、近隣からの苦情を受けやすい事柄です。収集方法・収集日・分別方法その他について、地域によってルールが異なりますので、必ず管理会社か市町村へお問い合わせのうえ、指定された日時・場所・方法とマナーを遵守して出してください。

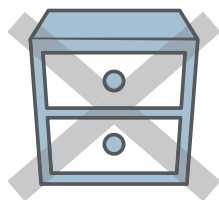
ルールが守られていない場合、ゴミの所有者の調査・処分代行費の請求・ゴミ置き場の利用禁止などの対処をさせていただきます場合がありますので十分にご注意ください。

### 《ゴミの処理はマナーを守って自己管理で》

- 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など、早出しはしないでください。
- 指定のゴミ袋がある場合は、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。

### 《粗大ゴミは要注意》

- 粗大ゴミは各市町村に連絡して決められた方法で処分してください。粗大ゴミを指定日以外に出すと不法投棄とみなされて罰せられたり、処分費用を請求されたりする場合があります。やむを得ず指定日以外に出したい場合は、市町村に連絡して引き取ってもらうようにしてください。



## 騒音

共同住宅ではある程度の音は「生活音」として許容しなくてはなりません。しかし、昼間は気にならない程度の音でも夜になると思いのほか響くことがあります。深夜の入浴や洗濯・掃除・テレビなどの音は騒音になりますので、十分にご注意ください。

- テレビは壁から離して設置すると音が伝わりにくくなります。
- テレビ・ステレオのボリュームを下げたり、ヘッドホンで聞くようにしてください。
- ドアの開け閉め(閉めるときは手を添えてそっと)、階段の上り下りは静かに。
- 音の伝わりやすい板床にはカーペットを敷くなどして響きがないようにしてください。

## ペット

最近ではペットの飼育が可能な物件も増えていますが、多くは鳴き声や衛生上の問題から契約書で禁止されています。

その場合は室内外ともに、飼育はもちろん一時的に預かることもできませんのでご注意ください。

- ペット飼育可能な物件では、ペット飼育規定を十分ご熟読のうえ、他のご入居者様に迷惑がからないよう配慮をお願いします。なお、すべての物件において、敷地内、隣接地、隣接道での犬、猫などの餌付け行為は禁止されています。

## 違法駐車・違法駐輪

指定場所以外、近隣路上などでの駐車・駐輪は他のご入居者様や近隣住民の皆さんのご迷惑となりますのでおやめください。なお使用しない自転車・バイクは速やかに各自で廃棄処分してください。



- 駐車中にエンジンを高速回転させると、騒音となり近隣トラブルの原因になります。十分にご注意ください。
- 駐車場で自動車の保管上でのご利用者同士のトラブルにおいては、各契約者の責任となり管理会社は一切責任を負いません。盗難・損傷などの事故には十分にご注意ください。

## 共用部分での荷物の放置

廊下・階段・ベランダ・玄関ホールは共用スペースです。私物やゴミなど不用品の放置をしないでください。また、いざというときの避難経路ともなります。

- ベランダ・バルコニーの手すりに植木鉢などを備え付けると、落下や水滴などで階下の居住者に迷惑をかけます。また床は防水仕様になっていない所がございますので散水、エアコンの排水などが階下に漏水しないよう気をつけてください。
- 排水口はつまりやすいので、時折掃除するよう心がけましょう。
- ベランダの植木鉢・洗濯物などは強風に飛ばされることがあります。とくに、重量物は重大事故につながる恐れがありますので十分にご注意ください。
- ベランダが非常時の通路になっている場合は、荷物などを置かないようにしてください。

居住者の皆さんがお互いに気を配りながら生活することが大切です。

気持ちよく快適に暮らすための最低限のルールやマナーをまとめました。

※共同生活のルールを乱したり、近隣に迷惑をかけると退去させられることがあります。

## 結露・カビの防止、 お手入れについて



### 《結露の防止》

- 夏、冷たい水をコップに入れておくと「露」がつくように、建物でも戸外との気温差が大きくなる季節に「結露」が発生します。機密性のよい建物ほど結露がおこりやすく、カビやクロスが剥がれ、シミの原因にもなりますので日常のお手入れが大切です。とくにファンヒーターや石油ストーブを使用する場合は、結露が大変おこりやすくなるので、換気を十分に行ってください。結露を防止するには、風通しをよくして、マメに換気を行い、もし水滴が発生したら、乾いた布で速やかにふき取っておくようにしましょう。

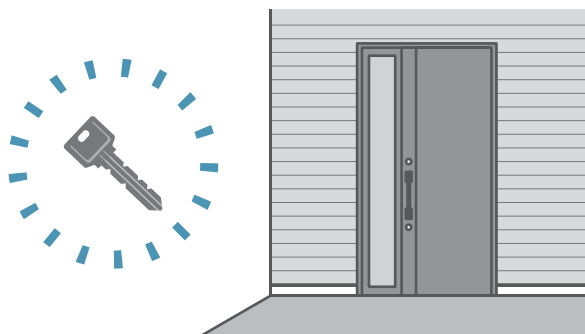
### 《カビの防止》

- 梅雨時や結露の発生しやすい冬場には押入れや家具の裏側・浴室・洗面所などに「カビ」が発生することがあります。カビの予防のためには、換気を十分に行い、家具なども壁から少し離して置くようにしましょう。また、押入れのふすま・収納（クローゼット・下駄箱）も少し開けて風通しをよくしましょう。
- 天気の良い日は窓を開けて風通しをするよう心がけてください。
- 風呂の使用後は換気扇を十分にまわしたり、窓を開けるなどして水蒸気を除去してください。

## 鍵の取り扱い

ご入居者様の安全とプライバシー保護の観点に基づき、当社はスペアキーの保管をしておりません。

紛失された場合は、解錠業者へ対応を依頼する必要があります。その場合の費用はご入居者様のご負担となりますので、ご理解のうえ十分にご注意ください。



## 害虫・害獣の対処方法

春先から夏にかけて、気候も暖かくなり虫が発生しやすくなります。周辺地域の環境によって虫の発生は左右され、場合によっては室内に侵入してしまうこともあります。防虫剤のご利用や室内で発生した害虫などは、殺虫剤などを使用し、ご入居者様による対処をお願いしております。

◆**コウモリ**…コウモリは保護動物であるため、万一殺したり傷つけてしまうと違法となります。その点に注意して駆除は以下の方法で行うとよいでしょう。

《棲みついている場所から追い出す》

※市販の忌避剤（スプレータイプ）などがあります。コウモリが苦手とする天然のハッカ油を使用しているため効果が期待できません。

《侵入口をふさぐ》

コウモリは一度追い出しても戻ってきてしまうことが多いため、追い出した後に侵入口をふさぐことがとても重要です。被害が続くような場合は当社までご連絡ください。

◆**ゴキブリ**…ゴキブリは温かく湿った場所を好み、雑食性で書籍の糊やビニール袋などもかじります。生ゴミや残飯はその都度始末し、食物は固形の容器に入れて保存しましょう。流し台の中と下、調理台やコンロまわりは定期的に清掃をお願いいたします。

※市販されている物で置型の殺虫剤などがあります。巣に持ち帰り巣ごとに撃退させるもので効果が期待できます。

◆**ネズミ**…エサや住処を求め、建物の小さな隙間（侵入口）からお部屋の中へ侵入します。

《主な侵入口》エアコンの導入口・排水管・ガス管の隙間・換気扇

《対処方法》

侵入口となる隙間を丸めた物・金属製のタワシなどで塞ぐ、ネズミの餌となる食物を置かない（密閉容器にしまう、密封性の高い戸棚にしまうなど）、ダンボール・新聞紙を部屋からできるだけ減らす…など、ネズミを寄せ付けない環境を作ることが大切です。

◆**アリ**…アリは甘い香りを放つ果物やお菓子の食べかすや食べた後の袋や容器などに寄ってきます。食物や調味料などを長時間室内に放置せず、床にこぼした飲料の処理、お菓子の食べかすなども小まめに掃除するよう心がけましょう。アリの数が多いようであれば、市販の殺虫剤を用途にあわせてお試しください。

※市販されている物で置型の殺虫剤などがあります。巣に持ち帰り巣ごとに撃退させるもので効果が期待できます。

◆**ハチ**…ハチが巣を作りやすいところは、ベランダやひさしの下などの軒下、植栽の木の枝・外壁・戸袋・天井裏・床下が挙げられます。

※入居している建物の敷地内で巣を発見した場合は、ご自分で駆除をしようとせず、お早めに当社までご連絡ください。

◆**鳥（鳩・ツバメ等）**…卵や雛が残っている場合、鳥獣保護法8条により駆除できない場合がございます。巣立って巣が空になりましたらご連絡をお願いします。

### 駆除できない動物

野生の動物については、「鳥獣保護法」により保護の対象となっており、行政の許可なく、捕獲や駆除ができない場合がございます。

《保護対象の動物》

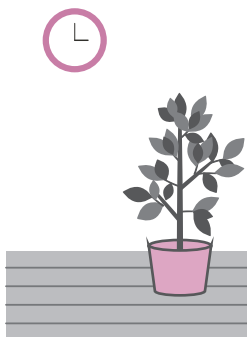
ツバメおよびツバメの巣・コウモリ・鳩・モグラ・タヌキなど

# 共同生活のルール 〈部屋の管理について〉

## 居室

### 《フローリング》

- 乾拭きをします(水拭きは避けてください)。ワックスを使用する場合は、専用のワックスを使用してください。キャスター付きのイスなどによるフローリングのキズ・へこみはご入居者様のご負担で原状に復していただきます。



### 《畳》

- 直射日光と湿気を避け、部屋の風通しを良くします。普段の掃除はほうきでよく掃くか、掃除機をかけます。

### 《カーペット》

- ゴミがたまりやすいので、こまめに掃除機をかけるようにしてください(とくに窓ぎわ)。汚れがひどいときは、中性洗剤を使い、たたきようにして拭き取ってください。

### 《壁・天井(クロス)》

- 壁などの釘穴・ネジ穴・天井に直接つけた照明器具のあとは、ご入居者様のご負担で原状に復していただきます。
- 冷蔵庫・テレビなどの電化製品の裏側は静電気による黒いスガがつくことがあります。防止するには電化製品を壁から離しておくか、壁との間に板を置くとよいでしょう。
- クロスはこまめに乾拭きをしてください。汚れた場合は強くこするとかえって汚れが広がりますので、ブラッシングで汚れを浮かし、かたく絞った雑巾で拭いてください。

## 台所

### 《流し台》

- ステンレスは汚れなどを放置しておくことと錆びることがあります。スポンジや柔らかい布で中性洗剤が家庭用クレンザーで汚れを落とします。
- 野菜クズやゴミ、使用済みの油などは流さないようにしましょう。流しの排水口には、ゴミ受け用にかごがついていますので、こまめに掃除をしましょう。油汚れの放置は、ご入居者様のご負担で除去していただくこととなりますので、十分にご注意ください。
- キッチンの油汚れはすぐに拭き取りましょう。時間が経つと取れにくくなります。また、壁や床にも飛び散っていることが多いので、忘れずに拭き取りましょう。
- 氷点下に気温が下がる時期は、就寝時に水道の栓を少し開け、水を少しずつ流しておき、水道管の凍結を防ぎます。

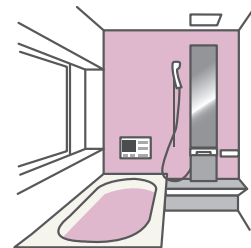
### 《換気扇》

- 油が付きやすく、ゴミが付着したままにしておくこと故障の原因になりますので、こまめに掃除してください。油汚れの放置は、ご入居者様のご負担で除去していただくこととなりますので、十分にご注意ください。

## 浴室

### 《床排水口》

- 目皿にたまる髪の毛などは、毎日取り除きましょう。
- 目皿を取り外して使用すると、排水管を詰まらせる原因となります。



### 《浴槽・浴室および洗面所》

- スポンジや柔らかい布で中性洗剤を使い、定期的に掃除します。
- タワシやベンジン、シンナーは絶対に使用しないでください。
- 浴室は湿気が多く、結露やカビがよく発生しますので、換気に十分注意してください。
- ユニットバスはFPR(強化プラスチック)でできており、重い物を落としたりすると、ひび割れる可能性があります。
- 釜の内部も、ホースを差し込むか市販の洗浄機具で定期的に掃除してください。

### 《鏡》

- 鏡に付着するうろこ状の汚れは、水道水のケイ酸が蓄積したり、石けんカスや湯あかなどの脂肪酸が水道水中のカルシウムなどと結合したもので水に溶けない頑固な汚れです。鏡の汚れは目立ちやすいため、日頃から水分や汚れを拭き取るようにしましょう。

## トイレ

- 使用する紙は、トイレットペーパー以外のものは絶対に使用しないでください。紙オムツ・綿・新聞紙などを流すと排水管を詰まらせます。
- トイレの床は基本的に防水加工していませんので、水洗いはできません。掃除の際は雑巾で拭き取るようにしてください。
- アルカリ性および酸性洗剤は、排水パイプや浄化槽を傷めるので使用しないでください。
- 水が止まらない時は、ロータンクの蓋を取って中の弁がしっかり止まっているか確認し、鎖が絡まっていたら正しい状態に戻してタンクの蓋を閉めます。



## 排水管

- 万が一、流し台・浴室・トイレの排水管が詰まった時は、絶対に水を流さないようにしてください。詰まった場合は、ラバーカップ(スポイト)を使います。それでもダメな場合は当社にご連絡ください。修理に要する費用は、排水管を詰ませた方のご負担になり、漏水で階下の家具などに損害を与えた場合には損害賠償責任が発生することもありますので、注意事項をよく守り、清潔に使用してください。

お部屋と設備は大切に扱ってください。乱暴な使い方や誤った使い方をされますと不具合を生じ、ご近所の方に迷惑をかけたり、場合によっては修理代をいただくことがあります。なお、設備などの不具合を発見した場合は、速やかに当社までご連絡ください。

## その他

### 《タバコ・線香のヤニ》

- クリーニングしても落ちないタバコ・線香のヤニは、ご入居者様の責任とご負担で除去していただくことになります。その場合の費用はご入居者様のご負担となりますので、ご理解のうえ換気など十分にご注意ください。

### 《エアコンのフィルター》

- 掃除機でホコリを吸い取るか、水洗いしたあと陰干しします。フィルターが詰まると効率が悪くなり、冷暖房が効きにくく、電気代もかかりますので1~2週間に1度は掃除してください。

### 《照明器具》

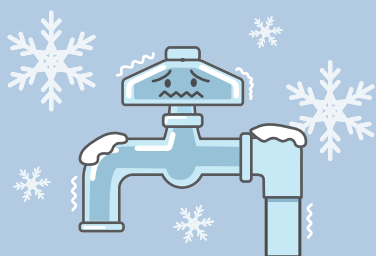
- 電球は消耗品のため、切れた場合はご入居者様の費用負担で交換してください。

### 《共用灯切れ》

- アパート・マンションなどご入居中に、廊下・階段などで共用灯が切れているのを見つけた場合は、お手数ですが当社までご連絡ください。



## 【重要】給湯器の凍結防止について



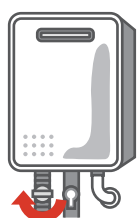
### どんなときに凍結するの？

水が凍結するのは、気温が0℃以下に下がるだけでなく、風向きや日当たりなど、環境条件の影響によってもおこる場合があります。

毎冬、給湯器の凍結が多発しております。これにより、**お湯が出なくなったり、水道管の破裂・給湯器の故障も発生しております。**修理・交換費用がご入居者様負担となるケースもございますので、**凍結の恐れがある日には、必ず凍結予防を実施しましょう！**

### 凍結 予防法

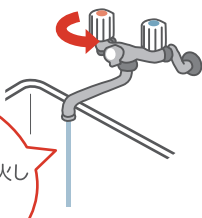
#### 電源スイッチを切る



まず、リモコンスイッチがある場合は、運転スイッチを切ってください。

#### 水を少し出しましょう

水の流れができることにより凍結防止になります。



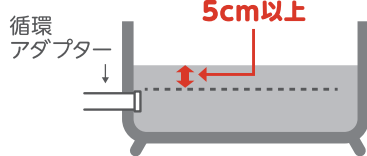
注意！  
少量でチョロチョロと！  
流す水の量が多いと点火しお湯が出てしまいます！

給湯栓を開いて、少量の水(1分間に約400cc、太さ約4mm程度)を流したままにしておく。

※サーモ付き混合水栓の場合は、最高温度の位置に設置してください。  
※サーモ付き混合水栓やシングルレバー混合水栓の場合は、やけど防止のため再使用時の温度設定にご注意ください。

#### 追炊き機能付きの場合は…

追い炊き配管の凍結を防止します！

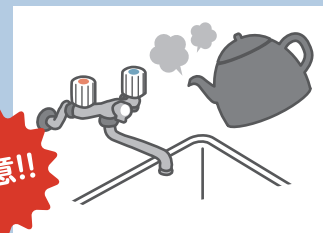


追炊き機能付きの場合は、**残り湯をそのままに！！**浴槽の水を循環アダプター上部より、5cm以上ある状態にしてください。

【注意点】  
※給湯器の電源コンセントは抜かないでください！（ブレーカーを切らないようにお願いします）  
凍結防止ヒーターが作動しなくなります。

### もしも万が一お湯が出なくなったら…

凍結によりお湯が出なくなった場合、外気温が上がると解け出し、お湯が使えるようになります。ご不便をおかけしますが、そのままお待ちください。



注意!!

**凍結している水道管や水栓に直接熱湯をかけると、破損する場合があります。絶対にやめましょう！**

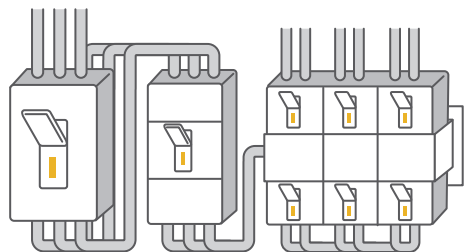
※修理費用はご入居者様負担となります。

※冬期、長期にご不在にされる場合などは、ガス会社へ予めご連絡していただき、給湯器の水抜きを行ってください。  
(再使用の場合も、ガス会社さんへご連絡ください)

# 故障かな?と思う前に

## ブレーカーがすぐ落ちる

ブレーカーが落ちるのはいくつかの電化製品を同時使用したときなどの電力容量オーバー、もしくは漏電によるものです。



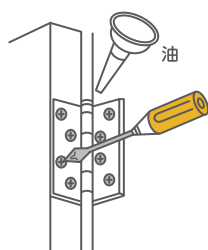
アンペアブレーカー 漏電ブレーカー 安全ブレーカー

- アンペアブレーカーが落ちる場合  
……全体の電力を使いすぎています。
- 漏電ブレーカーが落ちる場合  
……回路が漏電してる恐れがあります。
- 安全ブレーカーが落ちる場合  
……落ちた回路の電力を使いすぎています。
- 契約電力容量を上げる場合や漏電ブレーカーが落ちる場合は、最寄りの電力会社まで連絡してください。

## 玄関ドアのしまりが悪い

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。

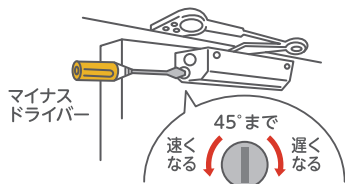
- ガタつき・きしみの調整。  
蝶番がゆるんでいるときは止めネジをしっかりと締めなおしてください。きしんだりするときにはミシン油を少しさすと軽くなります。



- 閉まるスピードの調整。

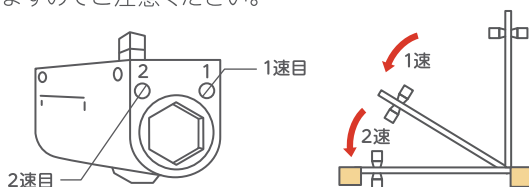
### Aタイプ

図のように調整してください。



### Bタイプ

- ドライバーなどで1速目は刻印1を、2速目は刻印2を各々回転させ調整してください。右へまわすと遅く、左へまわすと速く閉まります。
- 1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ご注意ください。



## テレビの映りが悪い

- ①テレビ用端子がきちんと接続されていますか?
- ②受信設定・チャンネル設定がきちんとされていますか?
- ③近隣者も同じような状況ですか?

以上のことを確認して、取扱説明書も読んでみましょう。

## インターホンが鳴らない

電池式の場合は電池を取り替えてください。コンセント式の場合はコンセントの差込をチェックしてください。

## エアコンが効かない

- ①コンセントは差し込まれていますか?
- ②室内機の操作部の電源は入っていますか?
- ③室内機、室外機の吸い込み口や吹きだし口はふさがれていませんか? また、フィルターが汚れていませんか?

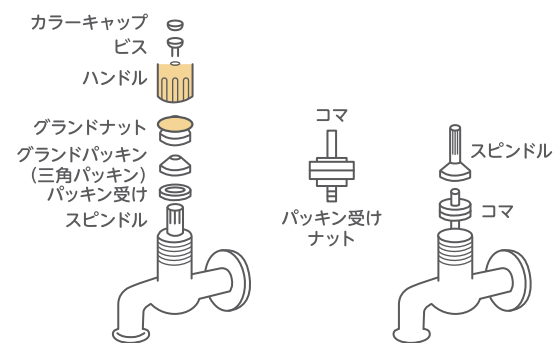
以上のことを確認して、取扱説明書も読んでみましょう。

## エアコンから室内に水漏れする

エアコンを使わない時などに、ドレンホースに入った木の葉などのゴミのつまりが主な原因です。当社に連絡をしてゴミを取り除きましょう。

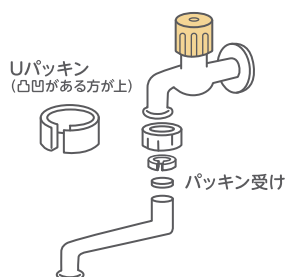
## 蛇口から水が漏れる

- ①水道元栓を自分の部屋のものか確認した上、完全に閉めます。
- ②カラーキャップ、ビス、ハンドル、グランドナットの順で外します。
- ③スピンドルを外しコマを交換してください。
- ④逆の順で締め直して水道の元栓を元通り開けて完了です。



「困ったな」「おかしいぞ」のこんなとき、こんな場合。  
まず自分で調べて確認を。

## 自在水栓の継目から水が漏れる



- 1 蛇口を閉めてナットを取り外してください。
- 2 Uパッキンの上下を間違えないように交換してください。
- 3 ナットを締めてください。

※コマ、Uパッキンはスーパー、金物店で販売しています。

## お風呂の水が流れにくい

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



## 給湯器のお湯が出ない

給湯器のコンセントが差し込んであるか、給湯器下のバルブは開いているか確認してください。それでも出ない場合は当社か、ガス会社まで連絡してください。

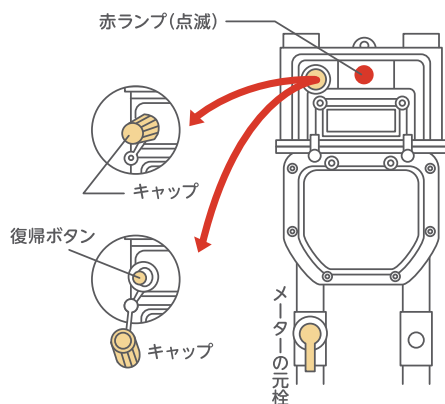
## キッチンの換気が悪い

換気扇の油污れが原因です。月に1回必ず掃除をするようにしましょう。

## ガスが止まったら

図のように赤ランプが点滅していたら次の手順で操作してください。

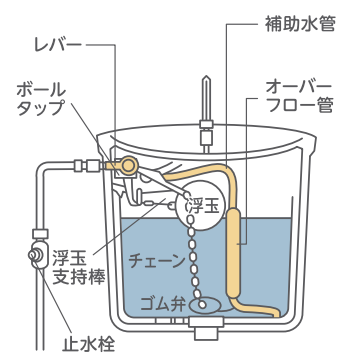
- 1 すべてのガス器具を止め、元栓を閉める。屋外の器具も忘れずに。
- 2 復帰ボタンのキャップをはずす。
- 3 復帰ボタンを奥までしっかり押さえて、手を離す。(ボタンはもとに戻り、赤ランプは再び点滅します)
- 4 約3分待つ。(この間にガス漏れがないか確認しています)
- 5 再度ガスメーターを確認して、赤ランプが消えていればガスが使えます。



## トイレの水が止まらない

ロータンクの放水レバーを動かしても止まらない場合は以下の原因が考えられます。それでもなお水が止まらないときは、止水栓を右に回し水を止めたあと、当社に連絡してください。

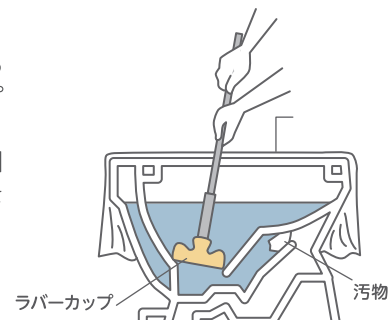
- ロータンク内のゴム弁を持ち上げるアームがひっかかったり、チェーンがからまったりしていないか。
- 浮き球の止まる位置がオーバーフロー管より高い位置にないか。浮き球がどこかに引っかかっていないか。



## トイレがつまったら

水を流さずに、ラバーカップでつまりものを吸い上げてください。

- 1 便器の排水口いっばいにラバーカップを押しつける。
- 2 勢いよく手前に引いたり、押しついたりを繰り返す。





不動産  
オーナーの  
窓口

# 不動産オーナーの窓口

〒321-0924 栃木県宇都宮市下栗1-11-3

営業時間/10:00~18:00 定休日/第2・第4火曜日、水曜日、祝日(平日のみ)  
[4~8月・11月は毎週火・水曜日]

