

# 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集団生活のルール・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、

## ●今後のご連絡先

◎家賃支払・解約等 ……………うめの地所(株) 本店 ☎0942-31-5500  
(AM9:00~PM7:00)

◎時間外の水漏れ等(緊急時のみ)… 修繕センター ☎0942-35-0111

※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いただきます。

## ●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。更新料(15,750円)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3,150円が必要となります。

## ●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28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。

※銀行手続きの関係で引落としが間に合わない場合がございます。

その時は振込にてお支払いください。

◎振込先口座：筑邦銀行 国道通支店 (普) 1628711

ウメノジショカブシキガイシャ  
うめの地所株式会社

## ◎お支払い額

家賃	円
共益費	円
水道代	円
駐車料	円
町費	円
引落手数料	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

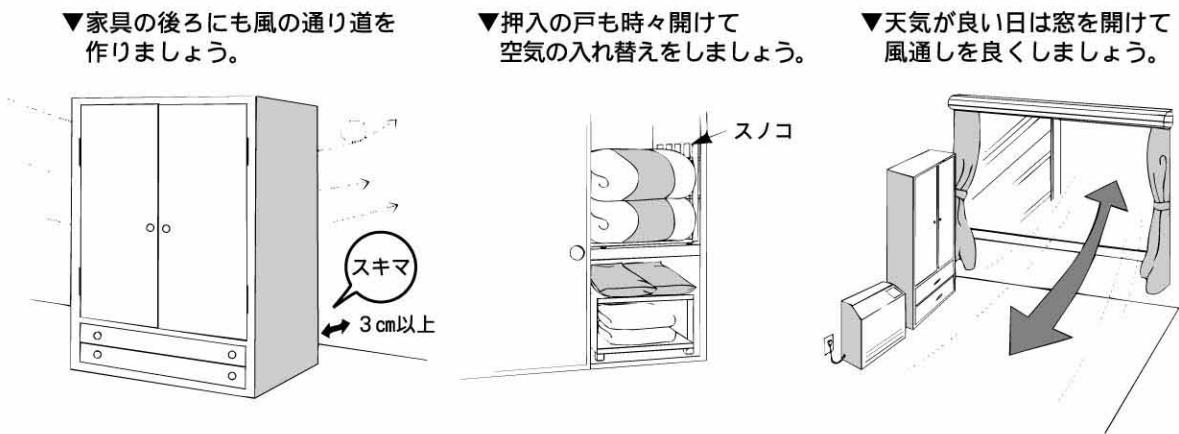
駐車場区画番号は \_\_\_\_\_ です。

※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

## [1] カビ

気密性の高い建物では、お部屋の温度や湿度が外に逃げにくくなります。また梅雨の時期や結露の発生しやすい冬場には、押入や家具の裏側・浴室・洗面所・下駄箱等に「カビ」が発生しやすくなります。カビの予防のためには、換気を心掛け、室内の除湿に努めていただくことが大切です。

各部屋の窓及び押入の戸を開け、部屋・押入の換気を十分に行ってください。また、家具類を置かれる時は、壁より3 cm以上離して置いてください。押入にスノコを置いたり、除湿シートを貼ると効果的です。



## [2] 結露

気密性の高い建物では、室温と外気との温度差がある冬などは、室内の空気が冷たい壁や窓などに触れ、結露が見られることがあります。結露は、カビの発生やシミ及び押入の湿気の原因になります。

結露の防止のために以下の点に注意してください。

- (1) 窓についた結露水はこまめに拭き取ってください。
- (2) 寒い冬ほど換気が必要です。一日に2～3回以上換気のために3分間程窓を開け、空気を入れ替えましょう。押入も戸を開けて換気に努めましょう。家具と壁の間には隙間を空けて、風の通り道を作りましょう。サッシ窓についている小窓や換気扉、部屋の換気口は常に開けておいてください。また、調理時や入浴時は必ず換気扇を回してください。
- (3) 水蒸気は結露防止の大敵です。特に石油ストーブ、加湿器、観葉植物、洗濯物などは水蒸気の発生源となります。結露時にはエアコン暖房に切り替えたり、加湿器の湿度を下げたり、観葉植物を減らすなどして室内の水蒸気を減らす工夫をしてください。

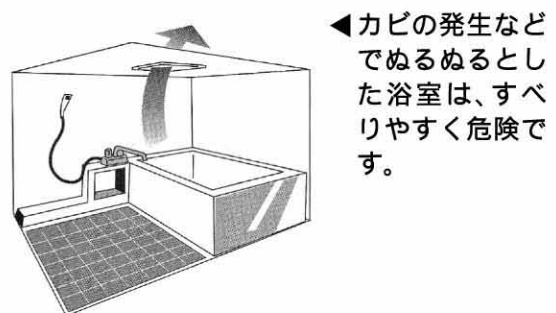
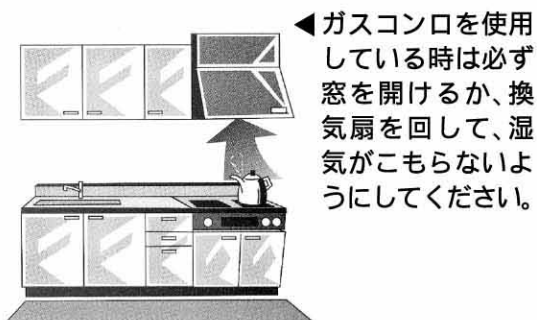
# 建物・部屋使用上のご注意

## [3] 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。

なお建築基準法の改正(平成15年7月施行)に該当する建物については、換気扇を常時連続運転しなければならないとされています。これらの建物については、以下の点にご留意ください。

- (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。



## [4] 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。

## [5] 騒音

共同住宅では、トイレ・浴室の水の流れる音やドアの開け閉めする音がある程度聞こえることは避けられません。「生活音」としてご理解願います。

しかし、深夜の入浴や洗濯、掃除、テレビ等の音は「騒音」となりますので、十分に注意してください。

お子様のいるご家庭では夜間に暴れたり、大声を上げたり、廊下や階段を走り回ったりすることは避けていただくようお願いします。

床を飛び跳ねる音や  
部屋を駆け回る音は  
階下の方に大変迷惑



夜の音楽は  
小さな音で



ドアの扱いは  
ていねいに



## [6] 動物飼育の禁止

ペット可物件を除き、部屋及び敷地内で犬・猫などの動物飼育は禁止となっております。  
(一時預かりも禁止です)



## [7] 専用庭

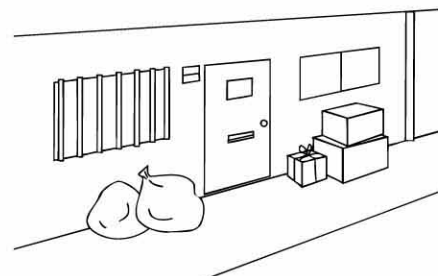
部屋に専用庭がついている場合、専用庭の清掃、除草、除排雪等はお客様にて実施をお願いします。



## [8] ベランダ・廊下

ベランダや廊下は、避難用通路を兼ねておりますので、物品を置かないようお願いします。

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。



## [9] 電球の交換、備品・設備等の小修理

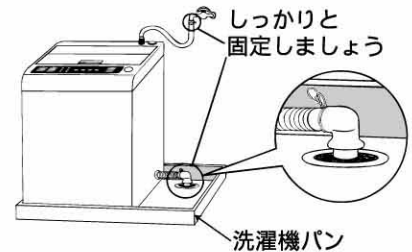
スイッチが室内にある電灯の電球はお客様の費用負担で交換をお願いします。

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

# 建物・部屋使用上のご注意

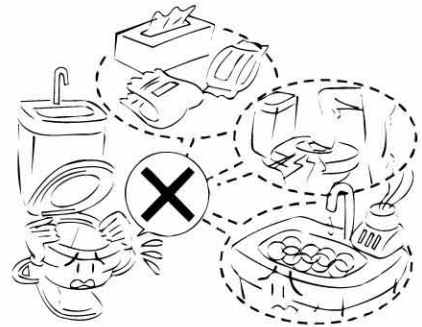
## [10] 洗濯機の給排水

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)



## [11] 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は流さないでください。  
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。PM6:00以降は 修繕センター ☎0942-35-0111 までお電話ください。



## [12] 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、梅野地所 本店へお電話の上、ご来店ください。(写真入身分証明書要)

鍵紛失等による梅野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。

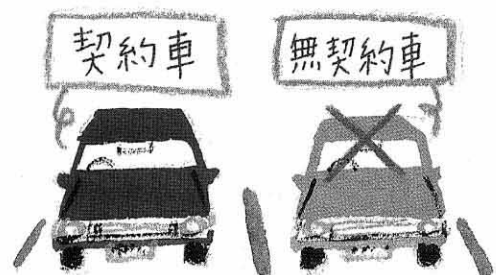


## [13] 駐車場

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。指定区面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。



# 2

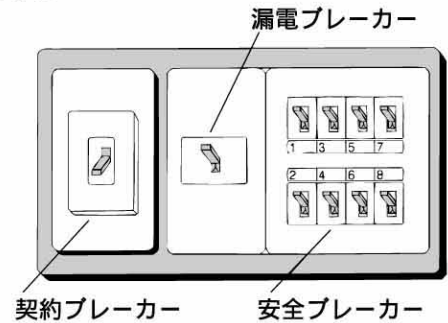
## 故障かな？と思う前に

「困ったな」「おかしいぞ」のこんな時、こんな場合、まず自分で調べて確認してください。

### [1] ブレーカーがすぐ落ちる

ブレーカーが落ちるのは、いくつかの電気製品を同時に使用した時等の電力容量オーバーによるものです。

- 契約ブレーカーが落ちる場合  
⇒全体の電力を使い過ぎています。
- 漏電ブレーカーが落ちる場合  
⇒回路が漏電している恐れがあります。
- 安全ブレーカーが落ちる場合  
⇒落ちた回路の電力を使い過ぎています。



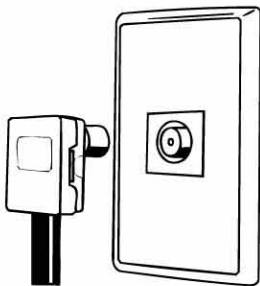
※契約電力容量を上げる場合や漏電ブレーカーが落ちる場合は、最寄りの九州電力まで連絡してください。

### [2] 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

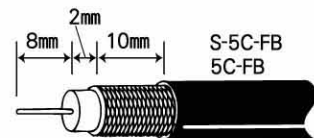
75Ω同軸プラグに同軸ケーブルを接続し、テレビ端子に根元まで差し込んでください。



#### ■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。

※3 C-2 V (FV)、TVEFCXI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。



### [3] 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。(お客様の費用負担となります)  
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。

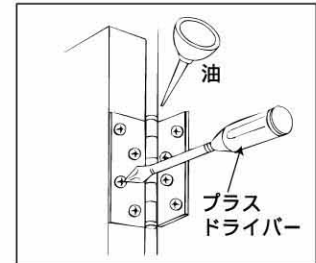
# 建物・部屋使用上のご注意

## [4] 玄関ドアの閉まりが悪い

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マシン用油を少しさすと軽くなります。

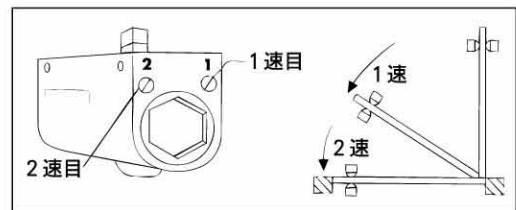
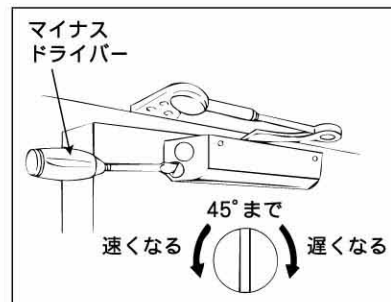


### ■閉まるスピードの調節

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。



## [5] お風呂の水が流れにくい

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。排水口の中にたまった場合も同じです。

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。

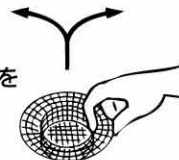


### ■排水口の外し方

排水口カバーを外す。



ヘアキャッチを外す。



封水管を外す。



とめる はずす

排水トラップ本体



※形状が異なる場合があります

## [6] 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。



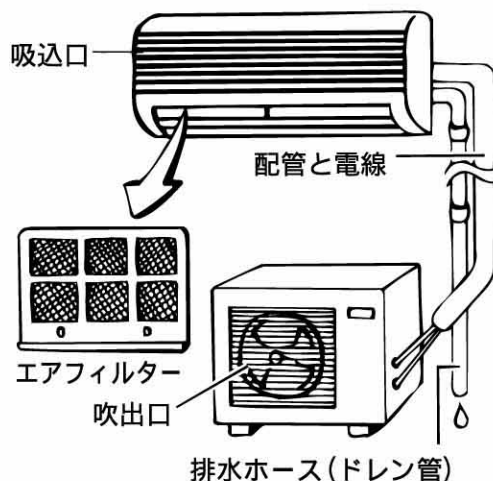
フィルターは定期的に掃除して下さい

※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。



# 建物・部屋使用上のご注意

## [7] 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 給水栓をしっかりと締めます。
- 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。

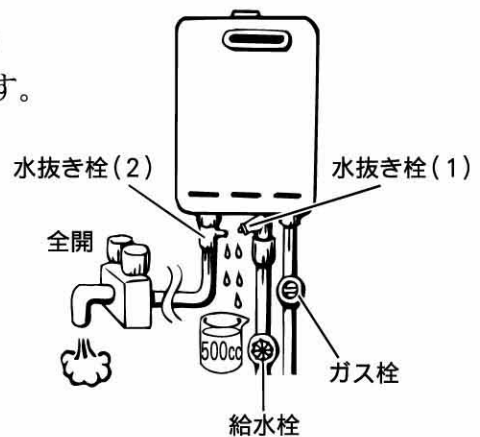
※水抜き栓は失くさないで保管してください。

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梅野地所 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。

## [8] 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

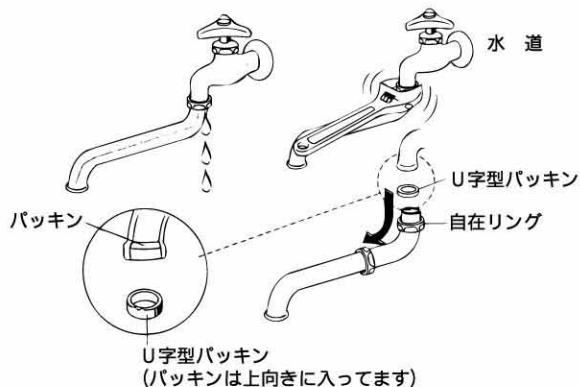
#### ●各部の名称



### 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。



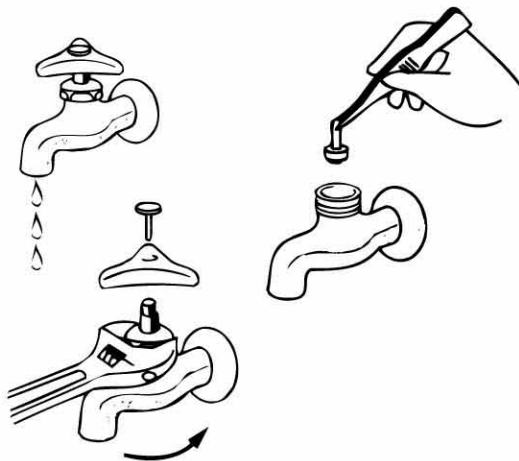
次頁へ続く ▶

# 建物・部屋使用上のご注意

## 吐水口から水漏れしている場合

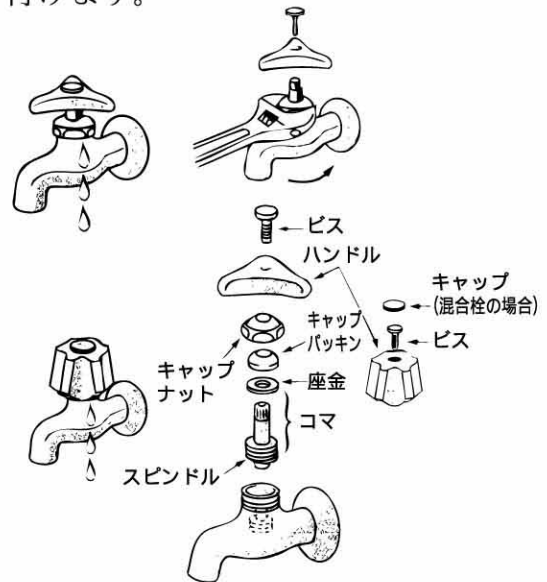
- (1) 止水栓は閉まっているか確認します。
- (2) ビスをプライヤーで回し、ハンドルを外します。
- (3) キャップナットはモンキーレンチで外し、座金などを順番に外します。
- (4) ピンセットでコマを取り出します。
- (5) コマを新しいものと交換し、取り外した部品を順番に取り付けます。

※コマの交換が難しい時は、梅野地所本店へご連絡ください。



## 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、梅野地所 本店にご相談ください。

※水が止まらない場合は、



### 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。

## [9] 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

ラバーカップで手早く修理！

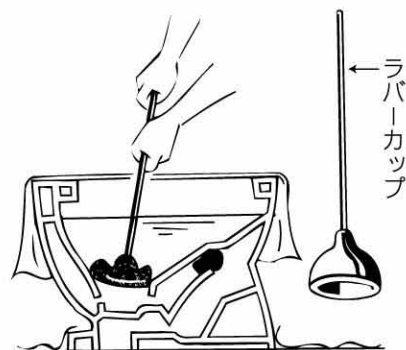
トイレが詰まったらラバーカップを使い、  
つまりを解消しましょう。

※直らない場合は、梅野地所 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

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)

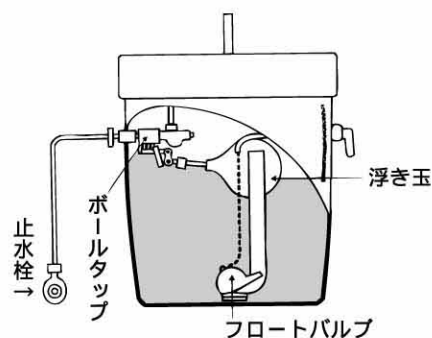


### トイレの水が止まらなくなった時

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。

# 建物・部屋使用上のご注意

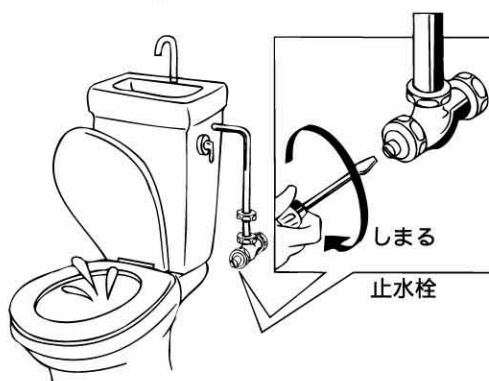
## 原因を探す

### (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。

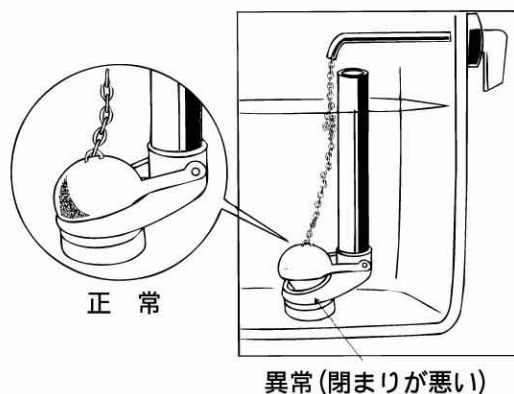
※止水栓の位置は機種によって異なります(蛇口については、止水栓が付いていないタイプもあります)ので、図は参考にご覧ください。

## 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、梅野地所 本店に連絡してください。



## 水が出ない時

### (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。

## ■修繕料金表(参考)

種 類	作 業 内 容	作 業 詳 細	作業料金(税込)
台 所	つまり	排水詰まり	¥8,400~
	水漏れ	蛇口(パッキン交換)	¥3,150~
		シンク下の水漏れ	¥8,400~
トイレ	つまり	便器の詰まり	¥6,300~
	水漏れ	便器に水がチョロチョロ流れる	¥3,150~
		配管からの水漏れ	¥8,400~
	水が出ない	配管接続部分洗浄	¥5,250~
	水が止まらない	ボールタップの故障	¥5,250~
浴 室	つまり	排水詰まり	¥8,400~
	水漏れ	蛇口(パッキン交換)	¥3,150~
		シャワー(パッキン交換)	¥3,150~
洗面所 洗濯場	つまり	排水詰まり	¥8,400~
		洗濯パンの排水詰まり	¥8,400~
	水漏れ	蛇口(パッキン交換)	¥3,150~
		蛇口接続部分水漏れ(冬場)	¥3,150~
		洗面台下の水漏れ	¥8,400~
部 屋	ロフト照明	取付・取替(電球代別途)	¥3,150~
	インターホンが鳴らない	電池交換(電池代含む)	¥1,575~
エアコン (設備)	室内への水漏れ	ドレンホース洗浄	¥3,150~

※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。

緊急時連絡先

うめの地所(株)本店 (AM9:00~PM6:00)

**TEL:0942-31-5500**

時間外の水漏れ等(緊急時のみ)

修繕センター

**TEL:0942-35-0111**

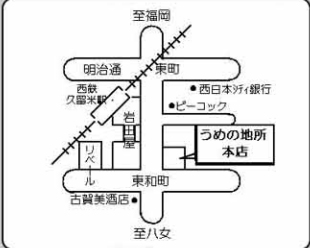
※入居者の不注意によるトラブルの場合、  
費用は入居者に負担していただきます。

**住まいる情報** うめの地所(株)

●営業時間/AM9:00~PM6:30[日曜・祝日も営業しております]

住まい探しは最寄りの各店舗へ

**本店**  
3号線沿い(岩田屋新館向い側)

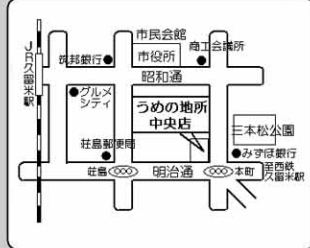


至福岡  
明治通  
東和町  
西鉄久留米駅  
岩田屋  
リネール  
古賀美酒店  
至八女

●西日本銀行  
●ピーコック  
うめの地所 本店

☎0942-  
**35-1111**(代)  
〒830-0035 久留米市東和町1-9

**中央町支店**  
明治通り沿い(本町交差点角)

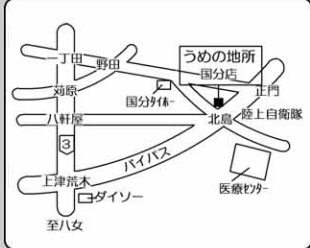


Jバス久留米駅  
現銀銀行  
市民会館  
市役所  
商店会事務所  
昭和三通  
うめの地所 中央店  
三本松公園  
●みずほ銀行  
●西鉄久留米駅

至福岡  
明治通  
至八女

☎0942-  
**35-8181**(代)  
〒830-0023 久留米市中央町38-11

**国分町支店**  
自衛隊西側(北島交差点角)



丁田  
野田  
うめの地所 国分店  
正門  
国分団地  
北島  
陸上自衛隊  
八軒屋  
ハイパス  
上津筑木  
ダイソー  
医療わがや  
至八女

☎0942-  
**22-5110**(代)  
〒839-0863 久留米市国分町195-7