

PHOENIX
PROPERTY
MANAGEMENT

入居のしおり



ー連絡先ー

フェニックス安心サポートダイヤル

0800-800-0619

ご入居者様専用ダイヤル

06-6262-7400

ご入居者様専用メール

nyuukyosya@fhx.jp

目次

— Contents —

- P3 入居前・入居時のご注意
- P4 契約関連のよくあるトラブル
- P5 フェニックスプライムのご案内
- P6 入居中のマナー・ルールのご案内
- P10 入居時のお困りごとについて
- P11 各種手続きに関するご案内

— 会社概要 —

- ◆ 設立 平成25年2月
- ◆ 所在地 大阪市中央区博労町3-5-1
御堂筋グランタワー20F
- ◆ 代表者 徳山 聖也
- ◆ 免許 宅地建物取引業
大阪府知事免許(2)第058528号
賃貸住宅管理業
国土交通大臣免許(2)第000468号

— ご挨拶 —

この度は弊社管理物件にご契約いただき、誠にありがとうございます。入居者の皆様に快適な生活を送っていただけますよう、暮らしのガイドブックとして“入居のしおり”を作成いたしました。入居時のインフォメーション、日常生活のルール、注意事項、各種契約手続きについてもご案内させていただいておりますので是非ともご活用ください。

入居前に

1. 契約について

賃貸借契約書は貸主と借主が合意した賃貸借の条件を示す重要な書類です。使用方法が制限される場合がありますので、もう一度「賃貸借契約書」の内容を確認し、ルールや契約事を守るよう注意してください。

また、契約が終了（退去）するまで契約の際に受領した「重要事項説明書」などの書類と一緒に大切に保管してください。

2. 物件設備の確認

お部屋をお使いになる前に、必ず設備に異常がないかご確認ください。もし異常個所を見つけた場合は当社へご連絡ください。

入居される際に

電気

別途契約時に渡される入居のしおり（お客様控え）を確認し、電力会社へご連絡ください。連絡後、ブレーカーをONにしてご使用お願い致します。

ガス

別途契約時に渡される入居のしおり（お客様控え）を確認し、ガス会社へご連絡ください。開栓には必ず本人の立会が必要です。当日の開栓依頼は受け付けてもらえない場合が御座いますので1週間前までには連絡してください。

インターネット

別途契約時に渡される入居のしおり（お客様控え）を確認し、ネット回線会社へご連絡ください。無料の場合はアクセスポイントの場所にIDとPASSが記載してあります。

水道

別途契約時に渡される入居のしおり（お客様控え）を確認し、該当水道局に連絡して開栓手続きを行ってください。

電話

転居時に移転手続きを行っている場合にはすぐに使用できます。まだ行っていない場合はNTTへ連絡して手続きを済ませてください。

その他

- 集合ポスト・宅配ボックス番号→建物賃貸借をご確認ください。
 - 役所での手続き（転入届/国民健康保険/国民年金/etc,)
 - 運転免許証の住所変更
- などもお忘れずに。

契約関連のよくあるトラブル

解約予告について

解約予告は物件ごとによって異なるため、建物賃貸借契約書をご確認ください。

解約違約金について

解約違約金が発生する期間についても物件ごとによって異なるため、建物賃貸借契約書をご確認ください。

また、フリーレントがある場合、賃借期間はフリーレント終了後から開始いたします。入居開始のタイミングと異なる場合がございますので契約書をご確認の上注意していただきますようお願い致します。

退去時の原状回復について

入居時にお渡ししている入居前チェックシートをもって入居時点で傷や汚れがないかを確認していただいております。こちらを記載いただくことで入居前からあった傷・汚れなのか、入居中にできた傷・汚れなのかを判断しますので必ずご提出お願いいたします。提出がない場合又は入居後1か月以内に提出がなかった場合は、入居時点で傷や汚れがなかったものとして原状回復費用を請求させていただきますのでご了承ください。

よくある原状回復のご請求項目

原状回復費用は国交省のガイドラインに則って請求させていただきます。下記は借主負担に相当するものであり、退去時にご請求させていただきますので、ご留意ください。

クロス	タバコの匂い
	ペットのひっかき跡
	故意・過失による汚れ・傷
フローリング	家具を擦った跡
	ペットのひっかき跡
エアコン	タバコの匂い
扉	凹み・穴

PHOENIX PRIME(会員様向け)

月額

2,200円

※火災保険含む

2年払い

30,000円

くらしの快適安心を24時間365日サポート

入居者様の様々なトラブルや困りごとに電話一本で無料で緊急出勤

カギ	水まわり	ガラス	
<ul style="list-style-type: none">・ 鍵をなくしてしまい家に入れない・ 玄関の家具の調子が悪く開かなくなりました。	<ul style="list-style-type: none">・ トイレの水が流れない・ 台所の蛇口から水があふれて止まらない・ 洗面所の配管が詰まってしまった	<ul style="list-style-type: none">・ 子供が誤ってガラスを割ってしまった・ 帰宅したらガラスが割れていた・ 窓ガラスにひびが入っていて危険…	
電気設備	ガス	管球交換	留守中
<ul style="list-style-type: none">・ 突然電気が切れてつかなくなりました	<ul style="list-style-type: none">・ ガスが出ない	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢で転倒すると危険なため交換をお願いしたい	<ul style="list-style-type: none">・ 帰宅しているはずの子供と連絡が取れない

HELLO!



外国語対応(5ヶ国語)可能なコールセンター

外国人のお客様に外国語で対応可能なコールセンターサービスです。お部屋のトラブル時に、三者通話による外国語(英語・中国語・韓国語・スペイン語・ポルトガル語)での対応を承ります。

※会員様のご依頼内容やサービス事業者の対応状況により、即日対応できずもしくは現地到着までの時間を要する場合も御座いますのであらかじめご了承ください。

※会員様のご依頼により出勤したにもかかわらず、依頼事項が明らかにホームマイスター24のサービス適用対象外で合った場合、出金後に正当な理由がなくキャンセルがなされた場合、

またトラブル発生の理由が会員様の故意によるものであった場合等につきましては、会員様に出勤費用実費(8:00~20:00は8,000円(税別)、20:00~翌8:00は11,000円(税別))をご負担いただきます。

相談窓口



0800-800-0619

24時間365日専門スタッフが受付致します

(ご連絡の際に、お名前・建物名・号室をお申し伝え下さい。)

その他会員様には

■トラブル解決サポート

—警察OB・OGによる近隣トラブル解決支援サービス—

■医療サポート

—健康相談や育児・介護に関する相談、訪問医療—

のサービスもございます。詳しくは「フェニックスプライムのご案内」のパンフレット又は入居者様向けHPをご確認ください。

ゴミ出し

ゴミの分別方法、ゴミ出し日に関してはマンションの所在地を管轄する市区町村のホームページ等でご確認ください。ご不明な場合は当社までお問い合わせいただきますようお願い致します。

粗大ごみの出し方は物件ごとに異なるため、契約時にお渡ししている入居のしおり（お客様控え）をご確認ください。詳細につきましては清掃局へ確認をいただきますようお願い致します。処理方法が確認できるまでは廊下やゴミ置き場などに出さないでください。なお、粗大ごみは処分するのに手数料がかかります。

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。ただ一方で、一番多いトラブルとして挙げられるのも騒音トラブルです。特に深夜の入浴や洗濯、掃除、テレビなどの音には注意してください。また、騒音があっても該当宅ではなく管理会社までご連絡ください。

Tips

- テレビ、ステレオ、ピアノ等の楽器は壁から離して！！
ボリュームに気を付けて、ヘッドホン等で市長などの工夫を。
- 一階でも音は伝わります。特にフローリングの場合の衝撃は壁や天井から伝わります。カーペットなどで対策を。
- ドアの開け閉め、階段の上り下りは静かに。

ペット

一部ペット飼育マンションはございますが、届け出が必要です。届け出は入居者サイトの各種手続きから申し込むか、入居者専用ダイヤルまでお問い合わせください。また、飼育する際は鳴き声や足音、においに関しても注意してください。共用スペースではトラブル防止のため、ペットを歩かせないようにご配慮いただくようお願いいたします。

Tips

- 音対策のためにもフローリングの傷防止のためにも、
ペットの入れるスペースに防音マットやカーペットを敷きましょう。
においが染みつくと床や壁紙の原状回復費用がかかるので普段から次亜塩素酸水などで対策を。

共用部分の荷物の放置

廊下、ベランダ、玄関ホールは共用部分です。ゴミや私物、出前の器等の放置もしないでください。いざというときの避難経路にもなります。

Tip

- 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ことは、落下や水滴等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に気をつけてください。
- ベランダの排水管は、基本的に雨水を流すためのものです。洗濯排水などは洗濯排水を流せる構造の場合以外、絶対に流さないようにしてください。
- 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。
- ベランダに木箱やイスなど幼児にとって踏み台になる物を置くと、非常に危険ですので十分に注意してください。
- ベランダに鳩が住みつく場合がございますので定期的な清掃を心がけてください。
- 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。

駐車場

無断駐車や駐車場区画以外での駐車は、他の方の迷惑や災害を拡大させる要因ですので厳禁です。エンジンの空ぶかし、必要時以外のクラクション等の危険・迷惑行為にも注意してください。また、駐車場に荷物を置かないようにもご留意ください。

機械式駐車場

①駐車できる車サイズの確認

機械式駐車場にはご使用できる車のサイズと重量に制限があります。

制限を超えた車を入庫させると装置や車の損傷、落下などの重大事故に繋がりますので絶対に駐車しないでください。車を買替える際には、入庫可能サイズをご確認の上、必ず弊社までご連絡ください。

事故に発展した場合は賃貸人及び管理会社は損害賠償責任がかかりますのでご注意ください。

②入出庫時の注意

入出庫時は車の窓から手や頭を外に出さないでください。

ドアが開いたままの入出庫も大変危険ですので、

ドアがロックされているのをご確認の上、入出庫を行ってください。

機械式駐車場



③車以外のものを置かないで

自転車やバイク、荷物などを駐車装置内に置くと装置の動作中の事故につながりかねないので契約車以外のものを置くことはできません。

④駐車装置内の荷物の積み下ろしは危険

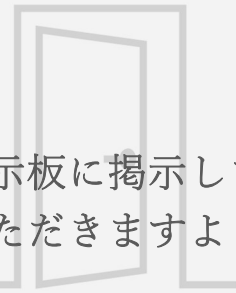
同乗者の乗り降り、および荷物の積み下ろしは必ず装置の外でいったん停車してから行ってください。運転者以外は装置内に立ち入らないでください。

駐輪場



駐輪場は乱雑になりがちのため、所定の場所に止め常に整理整頓を請ことがけるようお願い致します。不要になった自転車は各自が責任をもって処分し、放置しないでください。自転車用ステッカーがある物件については、必ず自転車の分かりやすい場所に貼るようお願い致します。自転車以外の個人所有物を置くのは禁止です。契約外の駐輪は通達の上、一定期間経過後に撤去いたします。撤去に際して責任を負いかねますのでご注意のほどよろしくお願いいたします。

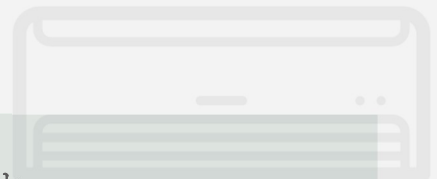
エントランス



工事や清掃の日程など、管理会社からのお知らせは原則掲示板に掲示します。重要な連絡事項もありますので、見る習慣をつけていただきますようお願い致します。集合郵便受けには新聞や郵便物をためず、こまめに引き取り、きれいな状態を維持しましょう。あふれていると防犯上も好ましくありません。

部屋内のお手入れについて

エアコンのフィルター



掃除機でほこりを吸い取るか、水洗いした後、陰干しします。

フィルターが詰まると効率が悪くなり、冷暖房が利きにくく、電気代もかかりますので1ヶ月に一度は掃除していただきますようお願い致します。

結露・カビの防止、対策



●結露

結露はカビやクロスの剥がれ、シミの原因になりますのでお手入れが大切です。もし結露が発生しても、すぐにふき取るようにしましょう。

●カビ

梅雨時や結露の発生しやすい冬場に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。

対策

①キッチン

炊事やお湯を沸かすときは必ずレンジファンを回すようにしましょう。

②窓

冬の時期は厚手のカーテンを付けたたり、腰高窓でも眺めのカーテンを付けると効果的です。

③家具

家具を置くときは壁から5-10cmくらい話して通気をよくしましょう。

④風呂

使用後は冷水で室内を冷やし、換気扇を十分に回したり窓を開けるなどして水蒸気を除去してください。

タバコ・線香のヤニ



クリーニングしても落ちないタバコ、線香のヤニは入居者の責任と負担で除去していただくこととなりますので、あらかじめご理解の上、換気など、十分な注意を請ことがけて下さい。

水洗便所



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。紙おむつ、綿、新聞紙などを流すと排水管を詰まらせます。

Question

スイッチを入れても電気が点かない

Answer

電気会社に利用の連絡をしたうえで室内にありますブレーカーのスイッチをONにご利用お願いします。
※通常ブレーカーは玄関ドア内側上部・洗面室やトイレ内にあります。

Question

テレビの映りが悪い

Answer

- 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・チャンネル設定は適切ですか？
 - ③近隣者も同じ状況ですか？
- 以上を確認して取扱説明書をご確認ください。

Question

インターホンが鳴らない

Answer

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し込みをチェックしてください。

Question

エアコンが効かない

Answer

- 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、室外機の吸込口や吹出口はふさがれていませんか？フィルターは汚れていませんか？
- 以上を確認して取扱説明書をご確認ください。

Question

お風呂の水が流れにくい

Answer

排水管のつまりが原因です。
排水トラップの清掃をこまめに行ってください。

入居者様向けHPに詳細なQ&Aが
記載されていますので
そちらもご参照ください

自転車・バイク駐輪に関する手続きのご案内

①当社管理のマンションの駐車場をご利用の際

必ず事前にサイト内「各種手続き」ページ内の申請フォームより
問い合わせをお願いします。

②自転車の駐輪可能台数

単身用マンションは原則として、1住戸1台とさせていただきます。
全体の駐輪可能スペースにより制限させていただきますので、
メールにてお問い合わせください。

③駐輪場ご利用料金について

駐輪場によっては、月々のご利用料金が発生する場合がございます。
ご利用料金については、月単位払いとなり、日割精算ができませんので
ご了承ください。

④バイク駐輪の制限

駐輪場はあるがバイク駐輪が不可であったり、
サイズや排気量の制限・登録台数が既に満車になっている場合などは、
駐輪許可証を発行できない場合がございます。

⑤バイク駐輪を希望される場合

弊社ホームページのお問い合わせフォームより
ナンバープレート欄をご入力の上・全体写真・自賠責保険証の写真
を添付をお願いします。（新規で購入される場合は、納車後で結構です）

駐車場利用の追加契約について

①契約期間

当社が管理しております駐車場は、月極め駐車場ですので、原則として12ヶ月以上の月単位でのご契約でございます。

②追加契約のお断り

賃料の延滞・滞納があった場合や、駐車場の空きがございまして、マンションの空き室状況によっては、追加契約をお断りする場合がございます。

③賃貸保証の加入

原則として賃貸保証にご加入していただく必要がございますので、保証料が発生する場合がございます。

④提出書類

駐車される自動車の車検証のコピーと運転免許証のコピーが必要となります。

⑤駐車場区画のサイズや重量規定について

サイズや重量規定（主に機械式駐車場の場合）を必ずご自身で現地案内看板等でご確認ください。

ご契約後に、駐車できない等のご相談には応じられない場合がございますので、ご了承ください。

駐車場の区画変更について

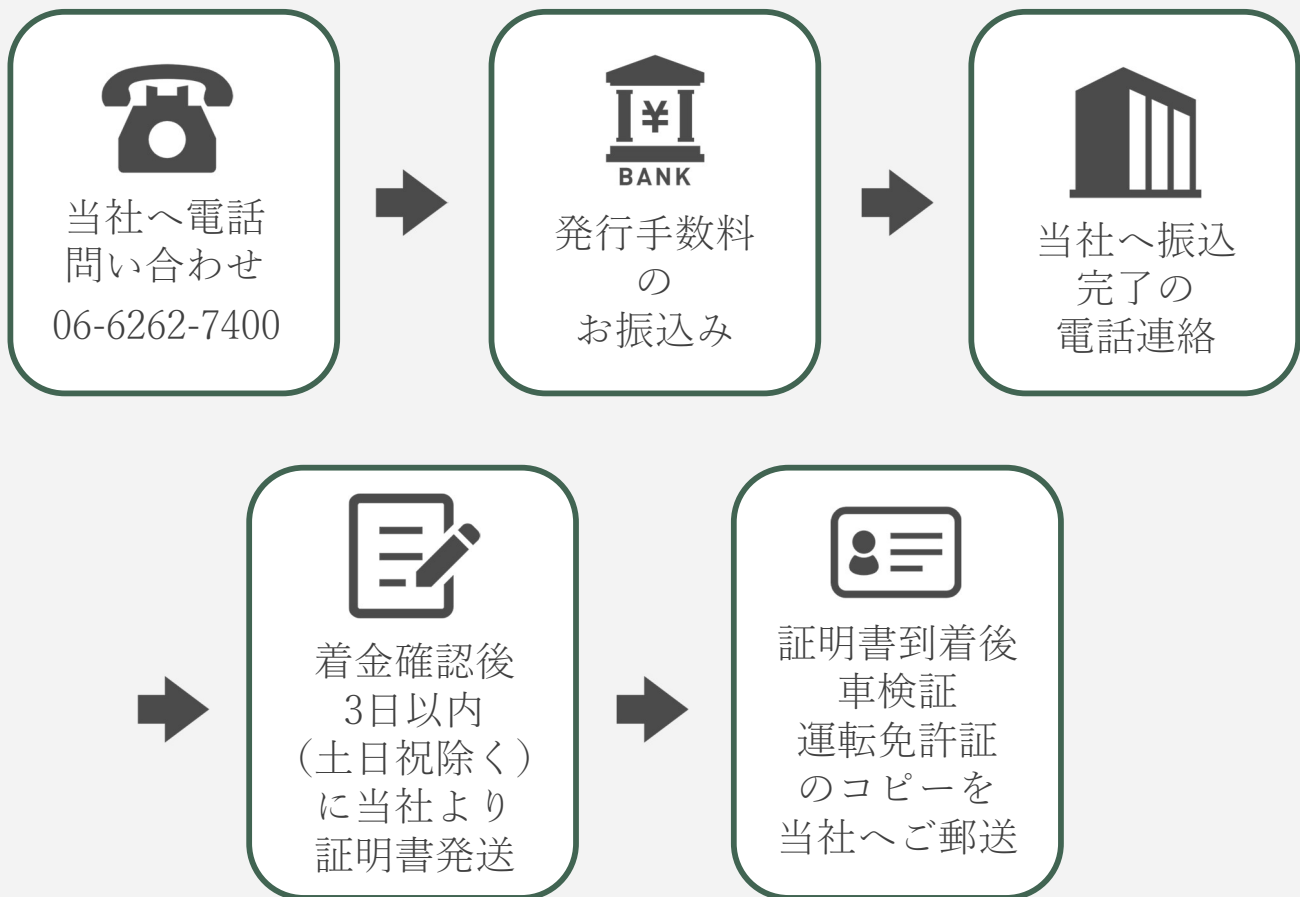
- ご契約者様の希望で、駐車区画の変更を希望される場合は、変更手続き事務手数料として10,000円+消費税をお支払いいただきます。
- 駐車場の区画変更については、貸主様の都合でお受けできない場合がありますので、ご了承ください。

自動車保管場所証明の発行について

証明書を発行するにあたり、発行事務手数料を事前にお振込みいただく必要があります。手数料額は、駐車場代1ヶ月分の金額でございます。

※駐車場使用料の遅延・滞納があった場合、証明書の発行をお断りすることがございますのでお気をつけください。

1、自動車保管場所証明の発行までの流れ



2、注意していただきたいこと

駐車場区画がサイズや重量規定をオーバーしている場合は、発行できない或いは警察署より証明が認められない場合がございます。必ずご確認の上、発行を依頼いただきますようお願いいたします。

駐車場の時間貸し使用の取り扱いについて

- 当社が管理しております駐車場は、月極め駐車場ですので、時間貸し等の一時使用は対応させていただいておりません。
- 例外として、一部区画において提携先の「akippa」の看板が設置してある区画につきましては、時間貸しされている場合がございますので、akippaまで直接お問い合わせください。



<https://www.akippa.com/>

※時間貸しに関する苦情・トラブルに関しましては、当社では一切の責任を負いかねます。

ペット飼育の追加

ペット飼育可能マンションにおいて、ご入居されてから途中でペットの飼育を希望される場合は、必ず事前に当社までお問い合わせください。以下の内容をご確認ください。



ペットの種類
によって
許可できない
場合がある



賃料の変更
覚書等の書類に
署名押印が必要



ペットの写真等
ご提出が必要

※当社にご連絡なく、勝手に飼育されていたことが判明した場合は、ご入居時に遡って増額分をお支払いいただきますとともに退去をしていただく場合がございます。

契約者名義変更手続き

■新しい契約者様に対し、再度入居審査をさせていただきます。
※審査結果によっては変更をお断りする場合がございます。

■新たな連帯保証人が必要となる場合がございます。

■原則として別途費用が発生いたします。
費用に関しましては下記をご確認ください。

名義変更手数料

配偶者の場合→10,000円+消費税

その他の場合→賃料の1か月分+消費税

フェニックスプライム加入料 (月額支払の場合、火災保険を含む)

30,000円 (2年更新) 又は 月額2,200円

賃貸保証への加入

総賃料の50%

借家人賠償保険への加入

16,000円～

※場合によっては、前契約者様名義のものを変更手続きで
ご利用いただける場合があります。