

情報説明書フォーム17a (Information Statement)

賃借人のためのポケットガイド – 一軒家と集合住宅

住宅賃貸契約局(RTA) (Residential Tenancies Authority (RTA)) は、クイーンズランド州政府の法定機関で、*Residential 2008年住宅賃貸契約法 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008)* を執行します。RTAでは、賃貸情報、支援、敷金の管理、紛争解決、教育サービス、調査、訴追などを提供しています。

賃貸にあたって

皆さんには以下の義務があります

- 家賃を期限どおりに支払う
- 物件を清潔で損傷のない状態に保ち、入居前と同じ状態で退去する(通常の摩損を除く)
- 賃貸契約の条項に従う
- 隣人が静かで平安に生活する権利を尊重する

物件の所有者/管理人の義務

- 賃貸開始時に必ず物件が空室で、清潔かつ修理が行き届いているようにする
- 賃借人のプライバシーを尊重し、入室要件を順守する
- 修繕およびメンテナンスを実施する
- 衛生と安全に関するすべての法律を順守する
- RTAに敷金を供託する

賃貸情報

物件の所有者/管理人の氏名と連絡先 (Property owner/manager contact details)

敷金番号 (Bond number)

賃貸契約の終了日 (Tenancy end date)

応急修理の連絡先 (Emergency repairs contact/s)

この情報は一般的なガイダンスの適用のみを目的としているものであり、法的なアドバイスではありません。RTAは掲載する情報が正確であり完全であることは保証しかねます。詳細な情報については、2008年住宅賃貸契約法 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008) を参照してください。

Pocket guide for tenants – houses and units (Form 17a)
JAPANESE/日本語

入居

賃貸契約

一般賃貸契約(*General tenancy agreement* (Form 18a))は、リースとも呼ばれ、賃借人と物件の所有者／管理人を法的に拘束する、書面による契約書です。同契約書は必ず標準条件を含み、さらに特別条項(ペットの飼育など)を含む場合もあります。

賃借人と物件の所有者／管理人は契約に署名し、賃借人はそのコピーを受け取ります。

賃貸契約期間

- 期限付き契約—開始日と終了日が規定され、特定の期間(12カ月など)の貸借に合意する
- 無期限賃貸契約—不特定の期間(開始日はあるものの、契約満了日は規定されない)の貸借に合意する

敷金

敷金は賃貸開始時に支払う保証金で、RTAに供託されます。物件の所有者／代理人は敷金を手元に置くことはできません。物件の所有者／代理人は敷金を支払われた後、領収書を発行し、敷金供託書(*Bond lodgement* (Form 2))に記入し、賃借人はこれに署名します。物件の所有者／管理人は敷金を10日以内にRTAに供託しなければなりません。もしくは、賃借人はRTAのウェブサイトから敷金を直接RTAに供託することができます。物件の所有者／管理人に確認してください。敷金が供託されると、賃借人はRTAから通知を受け取ります。

敷金の値上げ

家賃が値上げされる場合、敷金も値上げされる場合があります。敷金の値上げは前回の値上げから少なくとも11カ月経過している必要があり、1カ月前に通知しなければなりません。

賃借人により支払われる追加敷金は、物件の所有者／管理人または賃借人がRTAに供託しなければなりません。RTAのウェブサイトから直接供託することが可能です。

家賃

通常、家賃は入居前または入居時に前払いの支払いが求められます。

- 期限付き契約: 最大1カ月分の前払い家賃
- 無期限契約: 最大2週間分の前払い家賃

期限を迎える前に追加の家賃を要求されることはありません。

家賃の値上げ

家賃の値上げは、賃貸が開始されたから、あるいは前回の値上げから少なくとも6カ月経過していなければなりません。

契約に規定されていない限り、期限付き契約の期間中は家賃を値上げすることはできません。契約に規定されている場合でも、2カ月前に(書面により)通知しなければなりません。

2カ月前に通知(書面)することで、無期限契約の家賃を値上げすることが可能です。

家賃の値下げ

物件の規格が低下する場合、提供されるサービス(駐車場の使用可能性など)が限定される場合、または自然災害(洪水や火災など)で物件の一部が居住に適さなくなる場合、家賃の値下げが行われることがあります。家賃の値下げに関する合意は書面にした上で、物件の所有者／管理人と賃借人が署名すべきです。

水の使用

物件所有者/管理人が特定の条件を満たす場合に限り、使用水量全体の費用を請求される場合があります。詳細については、賃貸契約とRTAのウェブサイトを参照してください。

水道料金の請求書は四半期毎あるいは半年毎に発行されます。物件所有者/管理人に、水道料金の請求書発行の周期と時期を確認してください。この請求書は、妥当な期間内に賃借人に提供することが必要であり、賃借人は請求書が提供された日から1カ月以内に支払わなければなりません。

電気／ガス／電話／インターネット

賃貸契約を確認してください。大半の場合は、自身で接続の手配を行い、サービスの料金を支払うことが必要です。インターネットやテレビの接続、衛星放送用パラボラアンテナの設置、太陽電気リポート(該当する場合)の手配については物件の所有者／管理者に確認してください。

入居時状態報告書

物件の所有者／管理人は、賃借人に入居時状態報告書(フォーム 1a)(*Entry condition report* (Form 1a))を提供する義務があります。

賃貸開始時には、賃借人は時間をかけて物件の状態を確認することが重要です。これは、退去する際に状態についての紛争を避けるために役立ちます。記入・署名のうえで、物件の所有者／管理人に3日以内に返送する必要があります。物件の所有者／管理人は、賃借人に14日以内に最終報告書を提供しなければなりません。

RTAでは、写真を撮り、物件の状態に関する証拠として報告書に写真を添付する事をお勧めしています。

賃貸期間中

メンテナンス

賃借人は、物件の手入れや、物件と室内の設備(オープンなどを清潔に保つ責任があります。物件の所有者/管理人は、責任をもって物件が居住に適していて、賃貸中に一般的な修理やメンテナンスなどを行い、修理が行き届いた状態にしなければなりません。また、確実に衛生および安全に関する法律を順守することも必要です。

修理

賃借人は、物件の所有者/管理人に必要な修理について通知しなければなりません。通常、物件の所有者/管理人が修理を実施するか、修理業者を手配します。賃借人は書面による同意なしに修理を行うことはできません。物件の所有者/管理人が修理のために物件に入室する際には、適切な入室通知期間を提供しなければなりません。賃借人または訪問客が物件に損傷を与えた場合、賃借人が修理費用を負担しなければならなくなります。

設備

賃借人は物件の所有者/管理人の書面による同意がある場合に限り、設備を追加することができます。物件の所有者/管理人は正当な理由がある場合には、賃借人の要請に応じる必要はありません。

緊急事態の措置

物件の所有者/管理人または契約書に指定した修理業者に連絡が取れない場合、賃借人は応急修理を行うために、最大2週間分の家賃に相当する費用で資格のある工事者を手配することができます。修繕費用を立て替える場合には、物件の所有者/管理人にすべての領収書を提出する必要があります。物件の所有者/管理人は7日以内に、賃借人が立替えた金額を支払わなければなりません。すべての領収書のコピーを保管しておいてください。応急修理の意味を明確にするために賃貸契約書を確認しておいてください。

火災報知器

物件の所有者/管理人は、クイーンズランド州の法規に従って、賃貸物件に火災報知機を設置して維持しなければなりません。クイーンズランド州火災緊急サービス (Queensland Fire and Emergency Services) (qfes.qld.gov.au) で詳しい情報をご覧ください。また、賃借人は責任をもって火災報知器を清掃して電池を交換することが必要です。当局のウェブサイトですべての詳しい情報をご覧ください。

点検と視察

物件の手入れが行き届いていて、メンテナンスまた衛生や安全に関する問題がないことを確認するために、3カ月毎に定期点検が実施されます。

物件の所有者/管理人は、修理の目的、もしくは物件を再び賃貸する場合や売りに出す場合の視察の目的で物件に入室する必要がある場合があります。大半の場合、物件の所有者/管理人は入室の前に賃借人に入室通知(フォーム9) (Entry notice (Form 9)) を提出しなければなりません。ただし、緊急事態または賃借人が口頭で入室に合意している場合は、入室することができます。入室は妥当な時間に行われなければなりません。視察用の家屋公開(同時に複数の視察が行われる場合)の際には、物件の所有者/

管理人は、賃借人に書面による同意を求めなければなりません。詳細については、当局のウェブサイトを参照してください。

また貸しおよび共同賃借

部屋または物件の一部を貸し出したい場合、賃借人は、物件の所有者/管理人に文書による許可を求めなければならず、拒否するには正当な理由が必要です。

まず賃貸契約書を確認して、物件の所有者/管理人に話しをし、書面で合意を得なければなりません。ヘッドテナントは物件の所有者/管理人と同等の責任を有し、これには支払い済みの敷金の領収書をサブテナントに渡し、敷金をRTAに供託することを含みます。

問題

賃借人に非がある場合

賃借人が契約に違反する場合、物件の所有者/管理人は違反是正通知(フォーム11) (Notice to remedy breach (Form 11))を提出することができます。

例: 家賃を7日以上滞納する、合意された条件で物件を維持しない。

賃借人が問題を解決しない場合、物件の所有者/代理人から退去通知(フォーム12) (Notice to leave (Form 12))を渡される場合があります。

物件の所有者/管理人に非がある場合

物件の所有者/管理人が契約に違反する場合、賃借人は違反是正通知(フォーム11) (Notice to remedy breach (Form 11))を提出することができます。

例: 物件の所有者/管理人が物件の適切なメンテナンスを怠っている、修理の要請に応じない、あるいは適切な通知なしに物件に立ち入る。

問題解決

大半の問題の解決には、良好なコミュニケーションが重要です。自分の権利と責任を踏まえ、物件の所有者/管理人と直接問題を解決するよう努力してください。うまくいかない場合は、無料で公平性を備えたRTAの紛争処理サービスが役立ちます。それでも解決しない場合は、問題をクイーンズランド州民事行政審判所(QCAT) (Queensland Civil and Administrative Tribunal) に提起することが可能です。

期限付き契約の延長

賃借人が新規の期限付き契約を締結することで賃借の継続を希望し、契約満了日以外に変更がない場合、賃借人と物件の所有者/管理人は新規の日付を記載した書簡または明細書に署名してください。

変更がある場合、物件の所有者/管理人は書面による新規の賃貸契約を作成する必要があり、既存の契約が満了する前に両当事者はこれに署名しなければなりません。大幅な変更(過剰だと思われる家賃の値上げなど)がある場合は、新規契約に署名した後に限り、異議を唱えることが可能です。なお家賃は前回の値上げ後、最低6ヶ月が経過していないと値上げすることはできません。

賃借人と物件の所有者/管理人との間で連絡のないまま期限付き契約の満了日が経過した場合、この契約は無期限契約として継続します。

退去

期限付き契約または無期限契約の終了

期限付き契約の満了時に、通知をせずに退去することはできません。

退去を希望する場合は、14日前に書面で通知しなければなりません。物件の所有者／管理人が賃借人に退去を求める場合には、2カ月前に通知しなければなりません。

賃借人は、退去するまで賃貸料を支払い続ける必要があります。

通常の使用による摩損を除き、入居前と同じ状態で退去しなければなりません。

忘れずに、現在の物件の電気、ガス、電話、インターネットを解約し、郵便物を転居先に転送する手続きをしてください。

賃貸契約の中途解約

賃貸契約を中途解約（早期に退去することを決める場合など）する場合には、別の賃借人が見つかるか、契約期間が終了するまで、賃借人は物件の所有者／管理人に家賃の補償を行う責任があります。

また、物件の再貸借や広告などその他の費用の支払義務を負う場合もあります。

物件の所有者／管理人は、賃借人の損失や出費を抑えるための努力をしなければなりません。詳しくはウェブサイトをご覧ください。

極度の困窮

極度の困窮を経験し、居住を継続できない場合は、QCATに賃貸期間を終了するための緊急申請をすることができます。

極度の困窮には、重病や失業などが該当します。

QCATに申請した人は、自らの状況についての証拠を示す必要があります。QCATは、物件の所有者／管理人への補償、および合意された日付からの賃貸期間の解除に関する命令を行う場合があります。

退去時の状態報告書

賃借人は、退去時の状態報告書(フォーム14a) (*Exit condition report* (Form 14a))に記入することが必要です。これは、退去時の物件の状態を示すものです。可能であれば、物件の所有者／管理人に最終点検の手配を行ってください。

物件の所有者／管理人は、自分の報告書にも記入し署名した上で、受け取ってから3日以内に、賃借人に写しを返却しなければなりません。

敷金の払戻

物件の所有者／管理人に家賃や破損、その他の費用を負っていない場合は、賃貸期間の終了時に敷金が払い戻されます。

賃借人は、引渡日または引渡後に敷金の払い戻しを申請することができます。敷金の返金のために、RTAに連絡先、転出先住所、銀行口座を通知する必要があります。

敷金は、オーストラリア国内の銀行口座にしか返金できません。

賃借人と物件の所有者／管理人が返金額について合意する場合

賃借人と賃貸人／管理人は敷金払戻書(フォーム4) (*Refund of rental bond* (Form 4))に署名して、RTAに提出しなければなりません。RTAは、数日以内に指示通りに敷金を払い戻します。

賃借人と物件の所有者／管理人が合意しない場合

賃借人または物件の所有者／管理人は敷金払戻書を提出できます。最初に処理されたフォームを提出した人(当事者A)が、紛争のプロセスを開始し、他方(当事者B)は支払いを阻止するために請求に異議を唱えなければなりません。RTAは、当事者Bに申立通知を送付し、当事者Bは紛争処理要請書(フォーム16) (*Dispute resolution request* (Form 16))を提出することができます。

RTAが14日以内に当事者Bから記入済みのフォーム16 (Form 16)を受理しない場合は、当事者Aの敷金払戻書で指示された通りに敷金を払い戻します。

当事者Bから返答がある場合、RTA紛争処理サービスは、論争解決のサポートに努めます。合意に至った場合、両当事者は敷金払戻書に署名し、合意した通りに敷金が払い戻されます。

合意に至らない場合、当事者Bは裁定を求めてQCATに申請することができます。これは7日以内に実施しなければならず、適切な期間内にQCATへの申請についてRTAに書面で通知することが必要です。

7日以内に当事者BからのQCAT申請書の提出がない場合、RTAは、当事者Aの敷金払戻書の指示通りに、敷金を払い戻します。紛争処理に関してさらに詳しくは rta.qld.gov.au を、QCATに関しては qcat.qld.gov.au をご覧ください。

ドメスティックバイオレンスおよび家庭内暴力のサポート

賃貸物件でのドメスティックバイオレンス

ドメスティックバイオレンス、家庭内暴力は虐待を行う人物が配偶者（事実婚の配偶者も含む）あるいは親密な関係にあるパートナーまたはデート相手、家族、非公式の介護者である場合の暴力または虐待の形態です。

賃貸物件でドメスティックバイオレンスを受けている人は、たとえその人の氏名が賃貸契約書に記載されていない場合であっても、賃貸法の下での権利があります。賃貸物件で誰かがドメスティックバイオレンスを受けている場合は、以下のことを行うために、QCATに申請することができます。

- 賃貸契約書を終了する
- 居住人として記載を受ける
- 賃貸契約書から、ドメスティックバイオレンス行為をした人の氏名を削除する

- ドメスティックバイオレンスあるいは家族間暴力を行った人の行動の結果契約違反が発生した場合は、その人の個人情報を賃貸データベースに記載することを防止する。

全ての人に、安全で暴力を受けずに生活する権利があります。家庭で暴力が振られる場合には、ドメスティックバイオレンス禁止命令(DVO)の申請を行うことができる場合があります。

ドメスティックバイオレンス命令に関する詳しい情報は、クイーンズランド州裁判所のウェブサイト、www.courts.qld.gov.auをご覧ください。

ドメスティックバイオレンスや家族間暴力または性的虐待に苦しんでいる場合は、以下に記載の組織に連絡を取り、無料で機密のサポートや支援を受けることができます。

連絡先

住宅賃貸契約局 (Residential Tenancies Authority)

ウェブサイト rta.qld.gov.au
電話番号 1300 366 311
月 - 金: 8.30am - 5pm

緊急サービス (Emergency)

警察、消防、救急車。
電話番号 トリプルゼロ (000)

クイーンズランド州テナント組合 (Tenants Queensland)

ウェブサイト tenantsqld.org.au
電話番号 1300 744 263

ナショナルリレーサービス (National Relay Service)

聴覚障害者、聴覚、言語に障害のある方への支援
TTYまたはコンピュータモデム。
電話番号 133 677

通訳・翻訳サービス (TIS) (Translating and Interpreting Service (TIS))

TISはあなたに代わって無料でRTAに電話をします。
電話番号 131 450

ライフライン (Lifeline)

個人的危機に対するサポート。
最愛の人の死去、経済的困窮、重病など、ドメスティックバイオレンス/家族間暴力以外の個人的危機を経験している方は誰でも、サポートや適切なサービスへの照会を受けるために、ライフラインに連絡してください。

電話番号 13 11 14

DVコネクト (DV Connect)

ドメスティックバイオレンス/家族間暴力と危機支援。

ウェブサイト dvconnect.org
電話番号 1800 811 811 - ウィメンズライン
電話番号 1800 600 636 - メンズライン
電話番号 1800 010 210 - 性的暴力ホットライン

アボリジニ家族のドメスティックバイオレンス (Aboriginal Family Domestic Violence)

被害者の権利、カウンセリング、金銭的支援。
電話番号 1800 019 123

皆さんのお力になります

お電話下さい
1300 366 311



サインアップしてクイーンズランドの賃貸に関するニュースと役立つ情報をご覧ください rta.qld.gov.au