

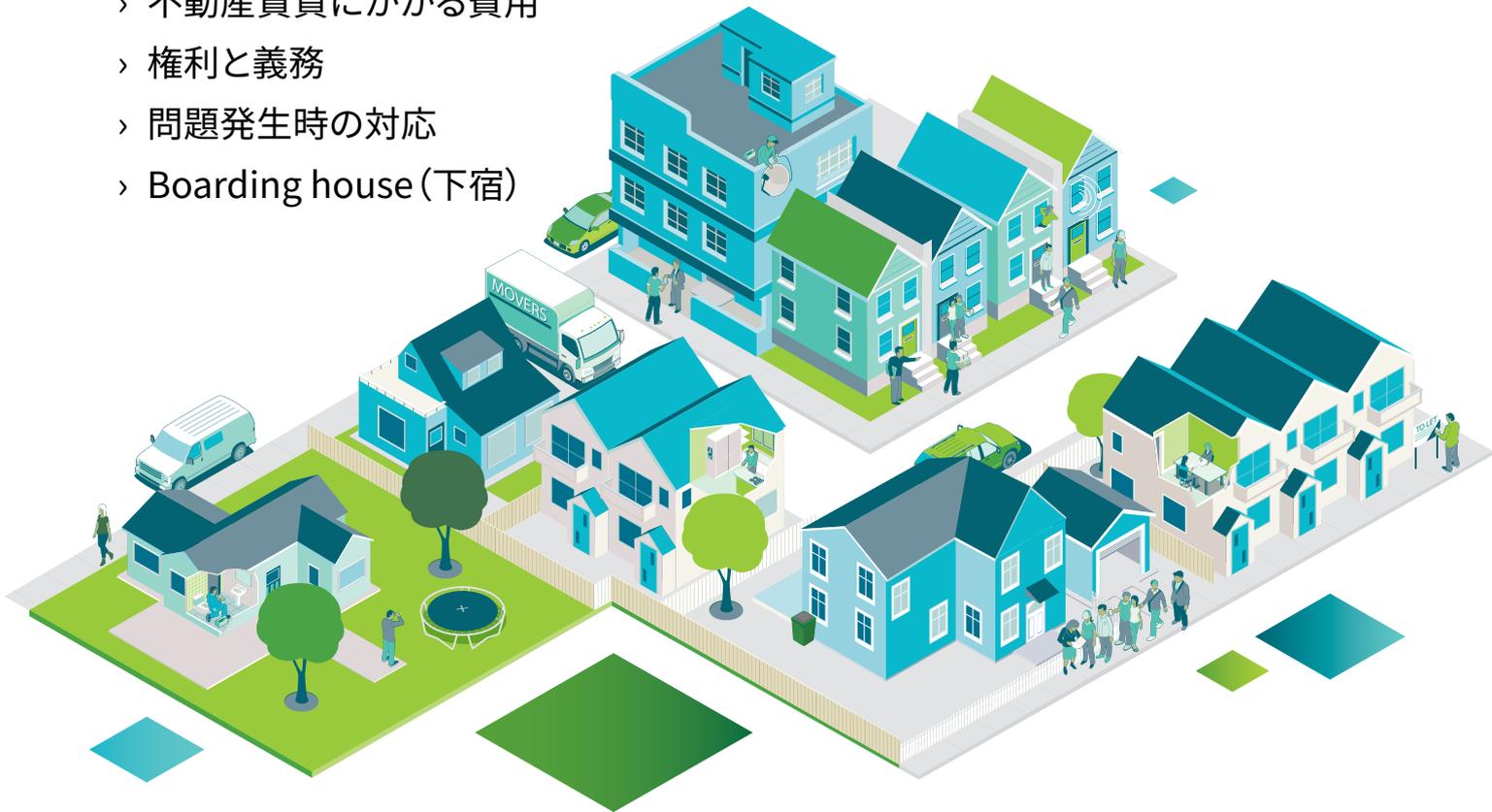
Tenancy Services

賃貸住宅

貸主と借主のためのガイド

■ 内容

- › 不動産賃貸にかかる費用
- › 権利と義務
- › 問題発生時の対応
- › Boarding house (下宿)



www.tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

New Zealand Government

2019年再版第12版、発行元: Ministry of Business, Innovation and Employment
(ビジネス・イノベーション・雇用省)

PO Box 10-729
Wellington
New Zealand

本ガイドはウェブサイト (www.tenancy.govt.nz) から入手可能です。

教育や情報公開を目的とする場合に限り、情報の出所を明記したうえで本ガイドの一部または全文の複製を許可します。商業目的のために本ガイドを複製することや、事前の許可なく情報検索システムに保存することはできません。

ISBN 978-1-98-851764-3 (印刷版)

ISBN 978-1-98-851765-0 (オンライン版)

本ガイドは、持続可能な森林経営から調達された印刷用紙、および鉱油を一切含まない植物性的大豆インキを使用し、ニュージーランド国内で印刷されています。

T30 (10/19)

TEN4285 (Japanese)

目次

本ガイドについて	4
不動産賃貸にかかる費用	5
最初にすべきこと	7
権利と義務	10
住み心地の良い安全な賃貸住宅	13
問題発生時の対応	16
契約解除	20
その他の留意点	23
Boarding house (下宿)	25
用語集	28



本ガイドについて

本ガイドはResidential Tenancies Act 1986 (1986年住宅賃貸法) およびResidential Tenancies (Healthy Homes Standards) Regulations 2019 (2019年賃貸住宅条例—健康的な住宅基準)に基づき、下宿を含む賃貸借契約に関し、貸主と借主の重要な権利および義務を説明しています。

住宅賃貸法の執行機関は、ビジネス・イノベーション・雇用省です。住宅賃貸法の全文は主要な書店で購入でき、www.legislation.govt.nzにも掲載されています。

Tenancy Services (賃貸サービス)

ビジネス・イノベーション・雇用省所管の賃貸サービスは、住宅賃貸に関する問題を未然に防ぐ、あるいは発生した紛争を解決する際に役立つ情報や教育サービスを提供しています。また、当事者間の調停や、Tenancy Tribunal (賃貸審判所) への引継ぎも行います。賃貸審判所は、Ministry of Justice (法務省) 所管の機関です。

賃貸サービスのウェブサイト

www.tenancy.govt.nzには、賃貸借契約に関する詳しい情報とすべての必要書類が掲載されています。必要書類とは、Bond Lodgement Form (敷金供託依頼書)、Tenancy Agreement (賃貸借契約書)、貸主/借主宛てのサンプル文書などです。

賃貸借契約に関するご質問は、**0800 TENANCY (0800 836 262)**へお問い合わせください。

敷金については、**0800 737 666**へお問い合わせください。



不動産賃貸にかかる費用

Bond (敷金)

契約終了時の債務補償費用として、契約開始時に敷金を支払います。

貸主は家賃4週間分を上限とする敷金を請求できません。敷金は義務付けられたものではありませんが、ほとんどの貸主が敷金を請求します。

敷金を受け取った貸主は、借主に対して必ず領収書を発行しなければなりません。

■ 入居中、敷金の扱いはどうなりますか。

賃貸サービスが保管します。敷金支払いの際、貸主と借主は共に敷金供託依頼書へ必要事項を記入し、署名します。貸主は、支払日から23営業日以内に記入済みの供託依頼書と敷金(部分払いを含む)を賃貸サービスへ提出しなければなりません。貸主の同意があれば、借主が直接賃貸サービスへ敷金を払い込むことも可能です。

賃貸サービスは、敷金受領時に貸主と借主の両方へ領収書を発行します。

敷金の領収通知が届かない場合は、bonds@tenancy.govt.nzまでお問い合わせください。供託依頼書にメールアドレスの記載があれば、領収通知は当該のメールアドレスへ送信されます。

■ 契約終了時、敷金はどうなりますか。

通常、敷金は借主へ払い戻されます。但し、契約終了時に借主に何らかの債務(滞納分の家賃、破損・汚損した物件の修理費など)がある場合、貸主は敷金の一部または全額を請求できます。貸主と借主のあいだで連絡が取れない場合、または敷金払い戻しに関する質問がある場合は、www.tenancy.govt.nz/refunding-bondをご参照ください。

賃貸借契約終了後、2カ月以上経過してから貸主が敷金を要求する場合、借主の同意、または賃貸審判所の命令が必要です。

詳しくは、22ページの「敷金を取り戻すにはどうしたらよいですか。」を参照してください。

Rent (家賃)

貸主は、1~2週間分の前家賃を請求できます。前家賃は、家賃が週払いであれば1週間分、隔週であれば2週間分です。貸主は、前家賃分の期間が終了しない限り、次の家賃を請求できません。例えば、借主が前家賃2週間分を払った場合、貸主はその2週間(14日)後まで次の家賃を請求できません。

■ 家賃の支払い方法は？

借主と貸主は、家賃の支払い方法について同意したうえで、その詳細を賃貸借契約書に記載します。家賃は通常、自動支払いまたは銀行振込で支払われず、銀行振込あるいは受取人小切手による支払いを除き、貸主は必ず領収書を発行しなければなりません。借主は、領収書と支払記録を保管しておくといでしょう。貸主には、家賃の記録保管が義務付けられています。借主は貸主に対して、いつでもこの記録の写しを請求できます。賃貸サービスのウェブサイト www.tenancy.govt.nz には、家賃明細のサンプルが掲載されています。

■ 家賃相場とは？

家賃相場とは、不動産賃貸を希望する貸主と借主が想定する標準的な賃料を意味します。種類、間取り、立地などがほぼ一致する物件と同程度の賃料でなければなりません。

賃貸サービスのウェブサイトには、全国各地の最新相場情報が掲載され、毎月更新されています。相場をはるかに上回る家賃を貸主へ支払っている場合、賃貸審判所に減額命令の発行を求めることができます。

■ 貸主は賃料の値上げができますか。

はい。但し、値上げの60日前までに書面で借主へ通知しなければなりません。いったん値上げした賃料は、180日間経過しない限り再び値上げすることはできません。定期賃貸借契約では、賃貸借契約書にあらかじめ記載されている場合に限り、賃料を値上げできます。

その他、以下の場合に値上げが可能です。

- › 物件を大幅に改修した。
- › 施設やサービスを大幅に拡充/改善した。
- › 借主にとって有利な契約変更に当事者双方が合意した。

いずれの場合でも、借主が値上げに同意する必要があります。借主が値上げに同意しない場合、貸主は賃貸審判所に値上げ命令の発行を求めることができます。

■ 賃料値下げとは？

貸主と借主の双方が、一定期間または何らかの条件（エアコン取付など）が履行されるまで期間限定の賃料値下げに同意することがあります。

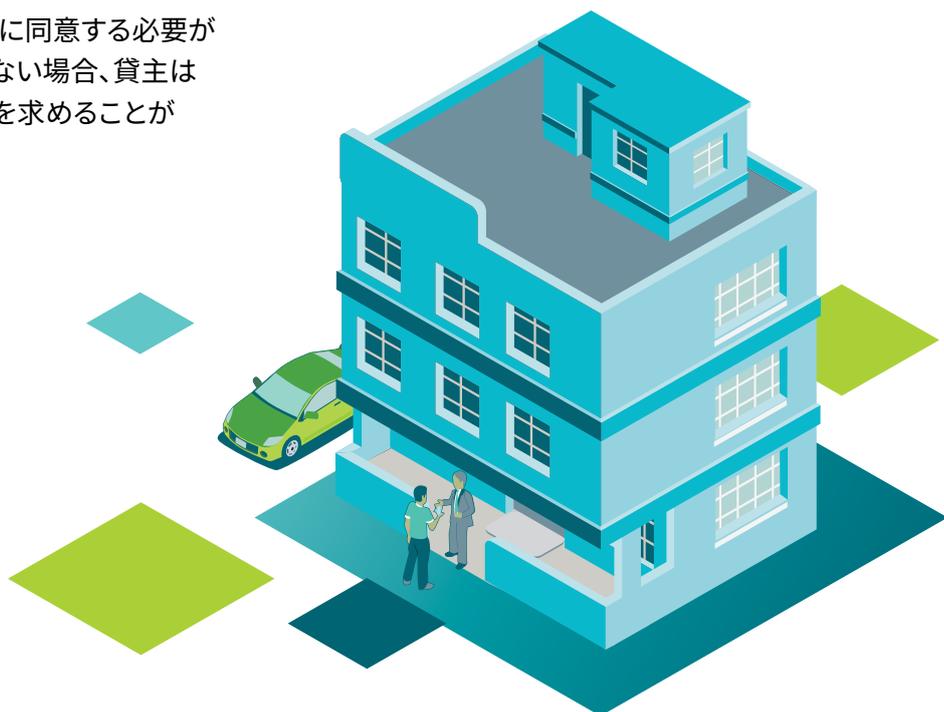
当該期間中、借主は減額された家賃を支払います。期間終了後は本来の金額に戻りますが、これは賃料値上げには当たりません。

不動産仲介手数料と権利金

貸主または賃貸不動産管理会社は、賃貸契約を保証する権利金（家賃や敷金には当たらない）を借主に要求することはできません。借主に不動産仲介手数料を要求することもできません。

■ Key Money（権利金）とは？

通常、賃貸法において権利金は認められていません。権利金とは、賃貸借契約の際に貸主が家賃や敷金とは別に借主へ請求する費用です。



最初にすべきこと

不動産賃貸借契約の種類

不動産の賃貸借契約には、主に2種類あります。Periodic Tenancy(無期限賃貸借契約)とFixed-term Tenancy(定期賃貸借契約)です。貸主と借主が共にこれらの違いを十分に理解し、適切な契約を選ぶことが重要です。

Periodic Tenancy(無期限賃貸借契約):貸主または借主のいずれかが、契約解除に必要な通知をするまで継続します。

Fixed-term Tenancy(定期賃貸借契約) – 賃貸借契約書に契約期限が明記されています。契約満了後は、以下の事情がない限り、無期限賃貸借契約に移行します。

- › 貸主と借主の間で新しい賃貸借契約を結ぶ。または、既存の契約を延長する。
- › 貸主または借主のいずれか一方が、契約解除を書面で通知する。契約を解除する場合は、定期賃貸借契約期限の21～90日前までに通知しなければならない。

■ 定期賃貸借契約の規定があてはまらない例外はありますか。

はい、あります。短期の定期賃貸借契約は取扱いが異なります。90日未満の短期賃貸借契約において、契約満了後に契約を更新/延長しないことを契約書に明記した場合、家賃相場、契約解除通知、物件の大幅な改修による値上げに関する規定は適用されません。尚、満了後に新たな定期賃貸借契約を結ぶ場合は、通常の規定が適用されます。

Tenancy Agreements (賃貸借契約書)

賃貸借契約書には、貸主と借主の間で合意に至った内容を記載します。貸主と借主は共に賃貸借契約書へ署名し、入居以前に貸主はその写しを必ず借主へ渡さなければなりません。賃貸借契約書には法的な拘束力があります。そのため、慎重を期して正確な契約書を作成してください。

貸主の多くは、Tenancy Servicesが提供する賃貸借契約書を使用しています。賃貸借契約書は www.tenancy.govt.nz からダウンロードできます。

口頭の賃貸借契約にも法的な拘束力があります。つまり、署名した契約書がなくても、同意内容を履行しなければならない場合があるということです。例えば、貸主が賃貸希望者に物件提供の口約束をした場合、それを覆せないことがあります。同様に、借主が入居を約束したり、賃貸費用の一部を支払ったりした場合、賃貸契約を結ばざるを得ない場合もあります。

賃貸借契約書には何を記載すべきですか。

賃貸借契約書とProperty Inspection Report (物件調査報告書)を作成しておく、後々何らかの問題が生じた場合に役立ちます。

基本的な賃貸借契約書の必須内容：

- ✔ 貸主と借主の氏名
- ✔ 貸主と借主の送達先
- ✔ 貸主と借主の連絡先 (電話番号とメールアドレス)
- ✔ 借主の連絡先住所
- ✔ 当該物件の住所
- ✔ 当事者双方による契約書の署名日
- ✔ 契約開始日
- ✔ 契約終了日 (定期賃貸借契約の場合)
- ✔ 借主が未成年 (18歳未満) かどうか
- ✔ 借主が支払う敷金の金額
- ✔ 賃料と支払いサイクル
- ✔ 賃料の支払方法 (場所または銀行口座番号)
- ✔ 断熱材の施工箇所、種類、状態の署名入り報告書 (別紙記載)
- ✔ 貸主が健康的な住宅基準を遵守している、または指定期限までに遵守するという声明 (上記の断熱材施工報告書に併記し、ひとつの署名で済ませてもよい)
- ✔ 貸主が貸与する調度品 (洗濯機、家具など)
- ✔ 管理組合規定の写し (区分所有物件の場合)
- ✔ 物件に保険がかけられているかどうか。保険契約がある場合、当該契約の免責額。借主の要求に応じて、当該物件の保険契約書を開示することも、声明の中に必ず明記しなければならない。

任意の項目：

- ✔ 当該物件の許容入居者数
- ✔ 借主による転貸が許可されるかどうか
- ✔ 専用駐車場の有無
- ✔ 借主の中に喫煙者がいるかどうか。

■ 入居者全員が賃貸借契約書に署名しなければなりませんか。

それは貸主と借主の判断に任されています。賃貸借契約書に署名した入居者が一切の法的責任を負うことになります。つまり、入居者全員が署名すれば、全員が平等に責任を担います。これをJoint and Several Liability (連帯責任、連帯債務)と言います。つまり、入居者の1人が負担すべき家賃や修理費用を支払わなかった場合、それが誰であろうと、貸主はそれ以外の入居者あるいは入居者全員に返済を求めることができます。

■ Address for Service (送達先)

送達先とは、賃貸借契約に関する重要な通知(賃貸審判所の審理通知など)の送付先です。

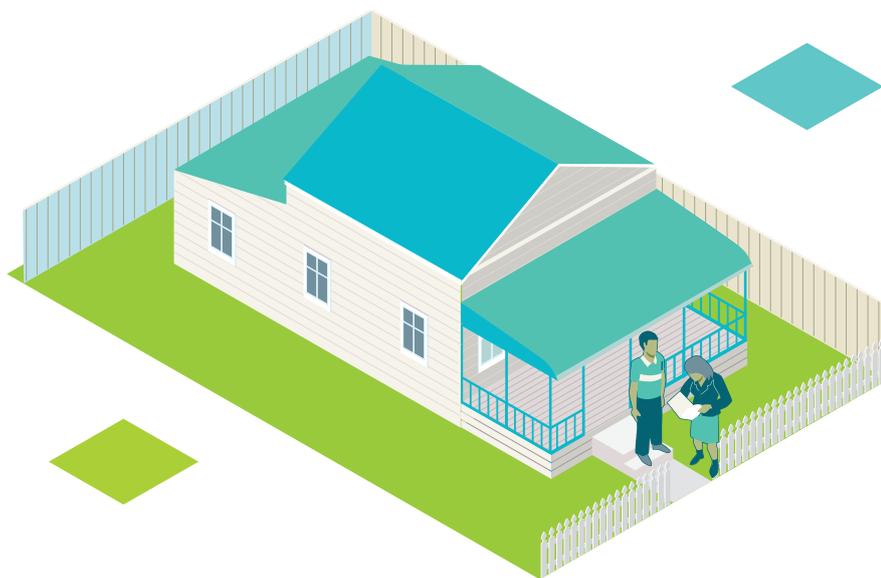
送達先は、賃貸借契約に関する通知を郵送できる具体的な住所を意味します。その他に局留め郵便局、メールアドレス、ファックス番号などを追加することもできます。貸主と借主は、賃貸借契約書および敷金供託依頼書に送達先を記入することが義務付けられています。入居物件の住所は、送達先として適切ではありません。通常、借主は家族や友人の定住所を記入し、貸主は自宅または勤務先を記入します。

■ 送達先に変更があった場合はどうしたらよいですか。

送達先に変更がある場合、契約当事者間(貸主/借主)で相互に連絡します。借主が敷金を支払っている場合、必ず賃貸サービスにも送達先の変更を通知してください。貸主が送達先を変更した場合も、当サービスまでご一報ください。

■ 物件調査

入居前に物件調査を実施しておく、契約終了時のめもごとを防ぐ場合があります。物件調査は借主の入居前に契約当事者双方が共同で実施し、オープンやコンロ、カーペット、調度品(カーテンなど)の状態を記録しておきます。その際、内装(室内の壁や塗装)や外構についても確認しておきます。老朽化したものがあれば、それに関する記録も残します。万一の場合に備え、物件の状態をデジタルカメラで撮影しておきます。契約開始の時点で確認されている破損・汚損については、退去時に借主の責任になることはありません。また、新たな破損・汚損があった場合、それらを容易に区別できます。賃貸サービスが提供する賃貸借契約書の付属書類「Property Inspection Report (物件調査報告書)」を多くの貸主が利用しています。



権利と義務

賃貸借契約には、貸主と借主の双方に権利と義務があります。以下はその例です。

■ 貸主の義務:

- › 署名済みの賃貸借契約書、別紙の報告書および声明書の写しを借主に渡す。報告書には断熱材の有無とその施工場所、材質、状態を明記し、声明書では健康的な住宅基準を遵守している、あるいは今後遵守することを確認する。これらを同じ書類に併記して、ひとつの署名で済ませることも可能。
- › あらゆる敷金(部分払いを含む)を23営業日以内に賃貸サービスへ送金し、借主へ領収書を発行する。
- › 当該の賃貸物件が住宅として合法的であることを必ず確認し、借主の入居前に物件を清潔で整頓された状態にする。(15ページの「住宅用物件の合法性」を参照)。
- › 必ず、すべての錠前の正常な動作と、物件の適度な安全性を確認する。
- › 必ず、正常動作する火災警報器を設置する。法令に従い、正しい種類の火災警報器を正しい位置に設置すること。
- › 物件を適切な状態に維持し、必要な修理を行う。
- › 水回り、電気系統、建築構造が安全かつ正常に機能することを確認する。
- › 水道以外の適切な集水・貯水方法を設ける。
- › 賃料値上げの60日前までに借主へ書面で通知する。
- › 入居者間の問題が発生しないようにできる限り適切な措置を取る。
- › 物件を売却する際は借主へ書面で通知する。
- › 不動産業者、買い手、入居希望者の内見に当たっては、借主の許可を得ること。
- › 借主が負担した緊急時の修理費用を返済する(借主の故意や過失による破損・汚損ではなく、修理前に貸主へ連絡を試みたことを借主が証明できる場合)。
- › 無期限賃貸借契約の場合:
 - 物件の売却契約が成立した、あるいは貸主やその家族が物件に移り住むことになった場合、42日前までに借主へ退去を通知する。
 - それ以外の理由で契約を解除したい場合は、90日前までに借主へ退去を通知する。
- › 貸主が屋内点検を実施する際は48時間前までに借主へ通知する。尚、点検の頻度は4週間に1回を超えてはならず、必ず午前8時から午後7時までの間に実施する(貸主の敷地内立ち入りに事前通知は不要であるが、借主のプライバシーを尊重しなくてはならない)。
- › 修理や保全作業、または健康的な住宅基準の遵守に必要な作業を予定している場合、24時間前までに借主へ通知し、午前8時から午後7時の間に作業を実施する。
- › 家賃や敷金などの記録は、当該の税年度から7年間保管する。また、賃貸物件関連のあらゆる文書の写しを契約期間中および契約終了後12カ月間保管する。
- › 安全衛生に関する賃貸審判所の命令に関しては、借主への「補償金支払い」で済ませず、命令の内容を履行すること。
- › 指定された期限までに健康的な住宅基準を遵守する。健康的な住宅基準の詳細は、tenancy.govt.nzを参照のこと。

- › 新しい賃貸借契約の一環として物件に保険がかけられているかどうか、保険契約がある場合、当該契約の免責額を明記する。住宅保険がある場合、借主の要求に応じて当該契約の内容を開示することも、声明書に必ず明記しなければならない。
- › 保険契約に変更があった場合、貸主は合理的な期間内にその更新情報を借主へ通知しなければならない。または(貸主が保険契約者でない場合)、変更を認識後、合理的な期間内に更新情報を借主へ通知しなければならない。
- › 借主が過失によって賃貸物件に損害を与えた場合、損害賠償として最大4週間分の家賃または保険免責額のいずれか低い方を負担する。所得に応じた変動家賃契約の借主が賃貸物件に損害を与えた場合、損害賠償として最大4週間分の相場家賃または保険免責額のいずれか低い方を負担する。

■ 貸主の権利:

- › 緊急時には借主へ事前通知しなくても物件へ立ち入ることができる。
- › 借主の自主的な同意があれば、緊急時以外でも物件へ立ち入ることができる。
- › メタンフェタミン検査を実施する場合、借主へ48時間(下宿は24時間)前までに通知したうえで賃貸物件や下宿の部屋へ入り、借主へ検査内容を説明する。貸主は検査結果の受領後7日以内に借主へ結果報告書を渡さなければならない。

■ 貸主の禁止行為:

- › メタンフェタミン汚染を認識しているにもかかわらず、除染せずに物件を貸し出す。
- › 家賃4週間分を超える敷金を請求する。
- › 2週間分以上の前家賃を請求する。または、支払日以前に次の支払いを求める。
- › 物件の点検を4週間に1回以上実施する。但し、借主に対して賃貸借契約違反の是正を求め、その作業を点検する場合は例外である。
- › 借主の安らかで快適な生活とプライバシーを侵害する。
- › ガス、水、電気、電話などの供給を妨害する。但し、危険防止や修理保全などを目的とする場合は例外である。
- › 借主が固定備品(棚など)を取り付けることを必要以上に拒否する。
- › 借主の許可なく錠前を交換する。
- › 借主が契約物件を転貸したり第三者を入居させたりすることを不当に阻止する。但し、賃貸借契約書に第三者の入居や転貸の禁止条項がある場合は除く。
- › 借主の強制退去(強制退去には地方裁判所の引渡命令が必要)。
- › 契約中または契約解除後の債務担保として借主の私物を差し押さえる。あるいは、(借主が適切な保管料を貸主へ支払っている場合)契約終了後に残された私物の返還を拒否する。



■ 借主の義務:

- › 家賃の支払期限を守る(貸主による契約違反が疑われる場合でも、家賃支払いを停止してはならない)。
- › 物件を適度に清潔で整頓された状態に維持する。
- › 破損・汚損、または修理が必要な状況について、貸主へ速やかに連絡する。
- › 電池交換可能な旧式の火災警報器がある場合、入居中を通じて正常な動作を維持できるように電池を交換する。火災報知器に問題が生じた場合は、早急に貸主へ連絡する。
- › 借主またはその訪問客の故意あるいは過失による破損・汚損を修理する。もしくは、(それらの破損・汚損が借主の責任である場合)費用を支払って誰かに修理してもらう。
- › 借主の入居に起因する全費用(電話やインターネットなどの通信費、電気・ガス代)の支払い。
- › 水使用量に基づく水道代の支払い。
- › 必ず賃貸借契約書に許可された入居者数を維持すること(短期の訪問者は除く)。
- › (無期限賃貸借契約の場合)退去の21日前までに通知する。
- › 貸主と借主に適した方法で、入居希望者、不動産業者、買い手、不動産鑑定士の内見を貸主に許可する。
- › 退去時には:
 - 私物をすべて持ち去る。
 - 物件を適度に清潔で整頓された状態にする。
 - 鍵、アクセスカード、ガレージシャッターのリモコンなどをすべて返却する。
 - 貸主の所有物はすべてそのまま残す。

■ 借主の義務:

- › 借主が過失で賃貸物件に損害を与えた場合、損害賠償として最大4週間分の家賃または貸主が契約している住宅保険の免責額のいずれか低い方を負担する。所得に応じた変動家賃契約の借主が賃貸物件に損害を与えた場合、最大4週間分の相場家賃または保険免責額のいずれか低い方を負担する。

■ 借主の禁止行為:

- › 貸主の合法的な立ち入りを阻止する。
- › 契約終了後も物件に居座る。
- › 他の入居者や隣人たちの安らかで快適な生活とプライバシーを侵害する。または、物件内で他者にそうした行為を許可する。
- › 故意か過失かにかかわらず、借主が物件を破損・汚損する。または、他者にそうした行為を許可する。
- › 賃貸借契約書、または貸主の同意書に記載されていない、建物の修理、改装、備品取り付けを行う。
- › 防災手段の妨害(火災報知機を取り外す、切断するなど)。
- › 貸主の書面による同意がないまま、賃貸借契約を他者へ譲渡する。
- › 貸主とその家族や代理人、または他の入居者や隣人に対する脅迫、暴力行為。または、他者にそうした行為を許可する。
- › 物件内で違法行為を行う。または、他者にそうした行為を許可する。
- › 貸主の同意を得ずに錠前を交換する。

住み心地の良い安全な賃貸住宅

安全で暖かく湿気の少ない住宅には、好ましい借主が長期間にわたって入居するようになります。賃貸住宅法の改正と健康的な住宅基準の導入により、貸主と賃貸住宅に住む借主の権利と義務が新たに加わりました。詳しくはwww.tenancy.govt.nzをご参照ください。

人命を救う火災報知器

貸主は法的な要求事項に従い、正しい種類の火災報知器を適切な場所に必ず設置しなければなりません。

火災報知器設置の要件：

- ▶ 常に正常作動すること。
- ▶ 各借主の入居時に火災報知器と電池の作動状態を確認する。

電池交換可能な旧式の火災警報器の場合、入居期間中は借主が電池を交換します。

下宿の自室に設置された火災警報器が電池交換可能な旧式のものである場合、借主が電池交換を行います。下宿の共有スペースに設置された火災報知器は、貸主がメンテナンスの責任を担います。

借主は火災報知器を破損したり、取り外しや切断したりしてはなりません。電池交換以外で電池を取り除くことも含みます。また、火災報知器に何らかの問題がある場合は、早急に貸主へ連絡してください。

貸主が火災報知器に関する自らの義務を履行しない場合、違法行為として最高4,000ドルの罰金を科せられることがあります。また、借主が火災報知器に関する自らの義務を履行しない場合、違法行為として最高3,000ドルの罰金を科せられることがあります。

賃貸サービスのウェブサイトには、火災報知器の設置箇所、種類、交換の時期(電池も含む)、購入や設置の方法に関する詳細が掲載されています。

適切な暖房と換気

貸主は、賃貸物件の暖房や換気の方法に配慮する必要があります。健康的な住宅基準では、暖房、換気、断熱、湿気の進入、排水、すきま風よけの最低要件を設定しています。これらの基準は2021年7月1日以降の新契約および更新契約に適用されます。尚、健康的な住宅基準には、いくつかの例外があります。詳しくは www.tenancy.govt.nzをご参照ください。

健康的な住宅基準に定められた貸主の義務：

- ▶ メインリビングルームを直に摂氏18度以上に温め、年間を通じてその状態を維持できる固定暖房器具を提供する。
- ▶ 各居住空間には、床面積の5%以上に相当する開閉可能な窓またはドアがあり、それらが屋外へ向けて開く。
- ▶ キッチンや風呂場には、屋外へ排気する適切なサイズの換気扇またはレンジフードを設置する。
- ▶ 天井と床下の断熱材は、2008 Building Code (2008年建築基準法)に準拠しているか、(既存の天井断熱材の場合)厚み120mm以上で適切な状態にあるものでなければならない。
- ▶ 賃貸物件の排水が十分あることを確認する。
- ▶ 床下に閉鎖空間がある場合、地面からの湿気を遮断する防湿バリアを設置する。
- ▶ 隙間風の原因である不適切な隙間や穴を埋める。

借主は、その責任において住宅を換気します。ドアや窓を定期的に開くことが、最も簡単な換気方法です。こまめな換気は、室内の空気を健全なレベルに保ち、湿気を抑えて部屋を暖めやすくします。

賃貸住宅における断熱材施工の義務化

施工可能な天井裏と床下へ断熱材を適切に施工することが義務付けられています。

賃貸サービスのウェブサイトにて、地域別の施工要件をご確認ください。断熱材を施行または修理する際は、安全要件を十分に認識したうえで行うか、専門業者に依頼してください。断熱材の施工に当たっては法令規則を遵守し、NZ Standard NZS 4246:2016 (ニュージーランド断熱材施工基準) に従って安全に実施してください。EECA Energywise のウェブサイト www.energywise.govt.nz/at-home/insulation/ には、新しい施工要件や安全な施工法に関する役立つ情報が掲載されています。

一部の地方自治体は、住宅所有者を対象に断熱材施工費用を地方税に上乘せし、9カ年返済できる制度を設けています。貸主が断熱材施工の義務を履行しない場合、違法行為として最高4,000ドルの罰金が科せられることがあります。

賃貸借契約書に必要な断熱材施工証明と健康的な住宅基準遵守の記載

2016年7月1日以降、新たな賃貸借契約を結ぶ際には、断熱材の有無、その施工箇所、種類、状態を明記し、貸主が署名した断熱材施工証明の添付が義務付けられています。借主はこの情報に基づいて冬期の状態を想定し、入居するかどうかを判断できます。

冬暖かく、夏涼しい住まいを実現するには、良質の断熱材を施工することが最も有効な手段です。室内を適切に暖房し、暖房費を抑え、快適で住みやすい住環境を作ります。

貸主が断熱施工証明に必要な事項をすべて記入しなかった、あるいは虚偽または誤解を招く記述をした場合、違法行為として最高500ドルの罰金を科せられることがあります。

2019年7月1日以降、貸主は健康的な住宅基準についても、すでに遵守している、あるいは今後遵守することを明記する必要があります。健康的な住宅基準の遵守に関する声明を断熱材施工報告書に併記し、ひとつの署名で済ませることもできます。

カビと湿気の予防

賃貸借契約を結ぶに当たり、すべての賃貸物件は、適度に清潔な状態になければなりません。カビや湿気がないこともその一つです。借主はカビや湿気が発生しないように努め、家屋を十分に換気し、発生したカビはすぐに除去します。

借主の入居前に契約当事者双方立ち合いの下で物件を検査し、カビや湿気の状態を確認・記録したうえで、賃貸借契約の一環としてそれらに対処する方法と時期を定めます。

通常、湿気は外的要因によって発生します。雨どいの詰まりや、縦樋と排水溝の状態を確認しましょう。吊り床建築の家屋については、地面の乾燥度と水漏れを確認します。



住宅用物件の合法性

不動産賃貸にあたり、貸主は物件の住宅としての合法性を確認する必要があります。貸主が法律に基づく特定の義務(例えば、建築、衛生、安全などの要件を満たす)を遵守せず、賃貸物件への入居が違法である場合、賃貸審判所は物件の違法性を判断し、借主に有利な一連の是正措置を命じます。

建築、衛生、安全に関する要件の詳細につきましては、www.tenancy.govt.nzをご参照ください。

住まいの安全

借主と貸主の双方にとって、安全な住まいは安心の住まいです。すべての賃貸物件は、適度な安全性を備えている必要があります。貸主は物件に錠前や類似した装置を設置し、適度な安全性を維持できるようにします。契約当事者双方は、相手方の承諾を得ずに錠前の取り外し、追加、改造をすることはできません。相手方の承諾を得ず、正当な理由もないままこれらの行為を行うことは違法であり、賃貸審判所へ訴えられた場合、処罰の対象になることがあります。

貸主が設置したホームセキュリティシステムは、貸主の責任においてメンテナンスを実施します。物件にホームセキュリティシステムがなく、借主が設置する場合は、あらかじめ貸主の許可を得る必要があります。この場合は、借主の責任においてメンテナンスを実施し、契約終了時に物件を破損・汚損することなくホームセキュリティシステムを取り外す責任があります。

契約終了後、借主は必ず鍵やセキュリティ用品(ガレージシャッターのリモコン、パスカードなど)をすべて貸主へ返却します。借主が貸与された鍵をすべて返却できない場合、貸主は紛失した鍵と錠の交換費用を全額請求できます。紛失した鍵と錠の交換費用に関しては、当事者間で交渉します。

賃貸物件を適度に施錠できず、それが借主の落ち度によるものではない場合、貸主に連絡します。貸主は錠前を交換または修理しなければなりません。貸主が交換・修理を行わない時は、借主が代行し、貸主にその費用を請求することも可能です。

記録の保存

賃料や敷金などの記録は、当該の税年度から7年間保管します。契約当事者双方は、賃貸物件に関するすべての文書の写しを契約期間中および契約終了後12カ月間保管します。

文書の例: 賃貸借契約書(改正版、更新版を含む)、物件調査報告書、水道代、物件のメンテナンスや清掃の費用に関する請求書または報告書、契約当事者間の通信文書(書簡、Eメールなど) 賃貸サービスのウェブサイトには、貸主が正確な「賃貸記録」を保管するうえで役立つ、詳しい情報と用紙が掲載されています。

2019年7月1日以降、貸主は健康的な住宅基準の遵守を証明する記録の保管も義務付けられています。

基本的な建築基準の順守

ほとんどの貸主と借主は、互いの義務を果たすことに努めます。しかし、貸主が自らの義務を履行しない、あるいは深刻な賃貸法違反を犯している場合、適切な強制措置の執行権限を持つTenancy Compliance and Investigations Team(賃貸借契約のコンプライアンス調査担当部)が、それらの貸主の責任を追及します。

取扱範囲:

- › 人の健康や安全に重大なリスクを及ぼす可能性のある物件
- › 貸主が、Residential Tenancies Act(住宅賃貸法)に対する深刻または継続的な違反行為を犯した場合
- › 貸主の行為によって、法執行に関する国民の信頼を損なうリスクがある場合

詳しくは www.tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/compliance-team をご参照いただき、担当部までお問い合わせください。

問題発生時の対応

■ 借主が物件を傷付けた場合、貸主はその後片付けや修理を要求できますか。

借主が解決できる問題であると貸主が判断した場合、書面で連続14日以内の原状回復を要求できます。Tenancy Servicesのウェブサイト www.tenancy.govt.nz には、Notice to Remedy (改善要求) のサンプル文書が掲載されています。借主が問題を解決しない場合、貸主は賃貸審判所へ強制命令を請求できます。問題が深刻であれば、賃貸審判所は賃貸借契約の解除を申し渡すことができます。

■ 借主が貸主に何らかの修理を依頼したい場合、どうしたらよいですか。

物件内で何らかの破損や支障が生じた場合、借主は早急に貸主へ報告することが法律で義務付けられています。問題が発生した時点で貸主と話し合い、協力して問題を解決することが最善の方法です。

それが不可能な場合、改善要求を発行し、貸主に問題解決の猶予期間を与えます。修理の種類、部品の有無、保険金請求手続き(該当する場合)、専門業者の手配(必要に応じて)などによって適切な猶予期間は異なります。これらの点と緊急性を考慮したうえで貸主に与える猶予期間を決定する必要があります。貸主がすべての手配や手続きを終えるまでの間、臨時措置を取ることも可能です。

貸主が何等の対応もせず、問題を放置した場合、借主は賃貸審判所へ修理命令を請求し、貸主が命令に従わないのであれば家賃で修理費用を相殺することを提案します。借主が賃貸審判所に(定期契約の)契約解除を求める場合、改善要求において、問題解決のため、貸主に十分な猶予期間(連続14日未満は不可)を与えます。場合によっては、14日間以上の猶予期間を必要とします。

この際、改善要求の郵送または送信などの送達時間を考慮に入れなければなりません。

www.tenancy.govt.nz には、「14 day Notice to Remedy (14日以内改善要求)」の詳細と用紙のほか、送達時間に関する説明が掲載されています。

■ 深刻または差し迫った問題の場合、借主はどうすべきですか。

人やモノに危害が及ぶ問題の場合、借主は必ず貸主へ報告しなければなりません。貸主に連絡しようとしても不可能であった場合、借主が問題を解決し、あとから貸主に修理費用を請求できます。貸主が支払わない場合は、賃貸審判所に助けを求めることができます。

■ 貸主は、苦情を出した借主を退去させることができますか。

貸主や賃貸サービスへの苦情を理由に退去を求める貸主がいますが、これはRetaliatory Notice(報復的退去勧告)と呼ばれるものです。貸主による報復的退去勧告は賃貸法で禁じられています。貸主からそのような通知を受け取ったと確信する借主は、賃貸審判所へ訴えることができます。賃貸審判所は当該の通知が合法(法的条件に適合している)であるかどうか、通知を取り消せるかどうかを判断します。

■ 賃貸サービスは、紛争解決のためにどのような手助けをしてくれますか。

まず、契約当事者間で問題についての話し合いをしてください。単純な誤解や思い違いはよくあることです。賃貸サービスのウェブサイトには、当事者間で問題解決を図る際に役立つ紛争解決の手引きが掲載されています。

契約当事者間での話し合いの前に：

- › 自分の中で問題点を明確にする。問題点を書き出しておく、相手側へ説明する際に便利。
- › 問題の解決策を具体的に提案する。問題点を慎重に説明し、改善のために適切な猶予期間を与える。
- › 書簡または改善要求を送付する。改善要求の場合は、相手方に14日間の猶予期間を与える。改善要求のサンプル文書は www.tenancy.govt.nz を参照。

■ FastTrack Resolution

FastTrack Resolutionは、契約当事者間の家賃滞納や債務関連(水道代など)の単純な紛争を短期間で解決するサービスです。契約当事者間での問題解決を促し、調停に出席することなく、調停命令を入手できます。

FastTrack Resolutionに適した事例：

- › 契約当事者間で合意に達し、調停命令として正式承認する必要がある場合
- › 合意の内容に複雑性がなく、契約当事者双方が十分に理解している場合
- › 過去の口約束が反故にされ、新たに合意に至った場合

詳しくは、www.tenancy.govt.nz/disputes/fasttrack-resolution をご覧ください。

■ 契約当事者間で合意に至らなかった場合は、調停を実施します。

賃貸審判所の助けを借りましょう。申請費用は20.44ドルです。申請受理後、調停の日程を手配します。

調停とは、調停官と相談しながら、契約当事者間で問題を協議し、解決策に同意するプロセスです。調停官は、問題を明確にし、実現可能な解決策を導き出すお手伝いをします。

■ 調停の仕組みを教えてください。

調停は、電話または面談形式で実施されます。調停官は賃貸借問題に精通していますが、契約当事者のいずれかを弁護することはなく、最終判断も契約当事者に任せます。調停の内容は守秘され、契約当事者同士でその後の対応を決定します。

賃貸審判所の審理では審判員が決定を下し、事後の対応を契約当事者双方に伝えますが、調停はそれとは異なります。

■ 解決策に同意した場合

調停の結果、同意した内容には法的な拘束力があります。通常、同意内容または調停命令は、違反した場合の措置についても言及します。同意内容を強制執行可能にするには、賃貸審判所の承認印または封緘命令が必要です。

■ 同意される命令にはどのようなものがありますか。

命令には様々な種類がありますが、最も一般的なものは明け渡し、金銭補償、作業に関する命令です。これらはすべて、調停または賃貸審判所のいずれかを通じて発令されます。

■ 明け渡し命令

借主が賃貸借契約または賃貸法に違反し、それが深刻な事態であった場合、貸主は賃貸審判所へ契約解除を申請できます。

契約解除となる借主の行為：

- › (賃貸審判所への申請時点において)2日間以上の家賃滞納
- › 物件を著しく傷つけた、または傷付けると脅迫した
- › 物件の所有者/貸主、またはその家族や代理人、他の入居者、隣人に暴行した、または暴行すると脅迫した(あるいは、他者にそれらの行為をさせた、許可した)
- › 上記以外の方法で賃貸借契約に違反(貸主の「改善要求」に応じなかった、など)し、賃貸審判所が契約継続は貸主に対して公平ではないと判断した場合問題が解決可能であれば、賃貸審判所に申請する前に必ず4日間以内の「改善要求」を相手方に送付する。

■ 金銭補償命令

契約当事者間の金銭的な補償義務を明言したものです。

対象となる事例：

- › 借主による家賃の滞納、または過払い
- › 借主の債務(物件に対する損害、清掃、庭のメンテナンス、ごみ撤去の費用)
- › 貸主の債務(借主が負担した緊急修理の費用)
- › 契約当事者のいずれかが違法行為に対して支払うべき懲罰的損害賠償(罰金のようなもの)
- › 物品の紛失、または不適切なメンテナンス/修理の結果、正常に動作しないものに対して、契約当事者のいずれかが支払うべき補償金

■ 作業命令

破損または正常動作しないものの修理作業を命じます。安全衛生に影響を及ぼす問題に関する作業命令については、貸主は必ずそれを順守しなければならず、借主に対する「金銭補償」で済ませることはできません。作業命令に作業日が指定されているにもかかわらず、借主がその義務を履行しなかった場合、貸主は作業命令に記載された金額の範囲内で作業を代行し、その費用を滞納家賃として扱うことができます。

■ 代替命令

いずれかの契約当事者が命令に従わなかった場合の措置命令です。相手方は、その措置を執行するかどうかを決定できます。例えば、借主の私物返却命令を受けた貸主がそれを履行しなかった場合、借主は補償金の支払いを求めることができます。

■ 調停の解決策に同意しない場合

賃貸審判所に審判の申し込みができます。審判所は調停よりも正式なプロセスです。審判所は法務省の所管にあり、審判員は当事者双方や証人の申し立てを聞き、貸主または借主が提出した証拠を確認したうえで審決を下します。当事者が出廷しなかった場合でも、審判所は当事者に影響を及ぼす決定ができます。審判員はその審決内容を審判命令として文書化します。審判員の審決は裁判所命令のようなものであり、当事者双方に審決内容の写しが渡され、それを順守しなければなりません。

審判所では公開審理が行われます。貸主も借主も支援者を同伴できますが、通常、弁護士を立てることはできません。しかし、以下のような事情がある場合は弁護士を立てられます。

- › 紛争の金額が6,000ドル以上の場合
- › 相手方の同意を得た場合
- › 相手方が弁護士を立てる場合
- › 審判所が許可した場合

また、以下の場合も弁護士を立てられます。

- › 審理の内容が極めて複雑である場合
- › 当事者間の格差が著しく、提訴能力に影響を及ぼす場合

場合によっては、弁護士以外の代理人を立てることができます。これに該当する方は、審判開始前に賃貸サービスへご相談ください。

■ 相手方に命令を履行させるにはどうしたらよいですか。

調停官の封緘命令または賃貸審判所の命令がある場合、法務省債務回収部に命令執行を依頼できます。すべての公務執行申請書は、以下の宛先へ送付するか、ニュージーランド各地の地方裁判所へ提出します。

法務省: Ministry of Justice
Central Processing Unit
SX10042
Wellington

賃貸サービスでも命令執行に関するお問い合わせに応じています。詳しくは、www.tenancy.govt.nzをご覧ください。



契約解除

■ 借主が無期限賃貸借契約を解除する場合、何日前までに通知すればよいですか。

少なくとも退去日の21日前までに解除通知を貸主へ送付します。

■ 貸主が無期限賃貸借契約を解除する場合、何日前までに通知すればよいですか。

貸主は、解除の90日前までに書面による通知をする必要があります。しかし、以下の場合は42日前までに通知できます。

- › 物件が所有者、またはその家族の自宅として使用されることになった。
- › 物件売却の契約が成立し、買主に退去を求められた。
- › 貸主が物件を社宅として供与することになった（賃貸借契約書に、この用途に利用される物件であること、またはそのために購入した物件であることが明記されている）。

通知の写しを保管しておきましょう。

解除通知の必須項目：

- › 書面による通知であること
- › 当該物件の住所
- › 契約解除の日付
- › 署名

90日前までに借主へ通知されなかった場合、その理由を通知書に明記しなければなりません。

■ 借主が契約解除前の退去を希望する場合、どうなりますか。

貸主が契約解除を通知した場合、借主はその最終期限まで入居することができます。しかし、借主が解除日以前の退去を希望する場合、退去日の21日前までに貸主へ通知しなければなりません。

借主の早期退去に貸主が同意した場合でも、同意内容を書面に記載する必要があります。

■ 定期契約の早期解除は可能ですか。

契約当事者双方が同意する、あるいは賃貸審判所の許可がない限り、定期契約を早期解除することはできません。契約期限は賃貸借契約書に記載されています。

以下の場合、賃貸審判所が早期契約解除を許可することがあります。

- › 賃貸物件が違法住宅である場合、その解約拒否は不当である。
- › 賃貸借契約に著しく違反した場合
- › 借主の予測を超える大幅な賃料の値上げが通知され、生活苦を強いられている、またはその可能性がある場合
- › Unit Titles Act 2010 (2010年区分所有物件法) に基づく管理組合規定の影響下にある賃貸借契約において、借主の不利になる規定変更によって、契約継続がもはや合理的ではない場合
- › 貸主または借主のいずれかに予測不能な事情が生じ、生活苦を強いられている場合

■ 通知書の送り方は決まっていますか。

通知書は、賃貸借契約書に記載されている送達先へ送付できます。送達先は、具体的な住所や局留め郵便局、またはメールアドレスの場合があります。

通知書を相手に手渡す場合、直接送達と見なされます。

送付日数を十分にとるため、以下のことに留意してください。

- › 郵送の場合は4営業日を見込む。
- › 相手方の玄関先や郵便受けに入れる場合は、2営業日を見込む。
- › 午後5時以降のEメール送信については、1営業日を見込む。
- › 午後5時以降のファックス送信については、1営業日を見込む。

通知期限は、通知の受理翌日から換算します。例えば、借主が貸主に対し、契約解除の21日前までに通知を郵送する場合、貸主が通知を受け取るまでに4営業日かかると考えます。契約解除の日付は、貸主が通知書を受け取った翌日から21日間です。

■ 契約解除の通知をメール送信できますか。

メール送信の場合は、あらかじめ開封確認メッセージのリクエストを設定するとよいでしょう。

開封確認メッセージによって、相手方の受信を確認できます。

■ 定期賃貸借契約が終了するとどうなりますか。

定期契約の終了日から無期限賃貸借契約へ自動的に移行します。賃貸借契約書の内容は変わりません。但し、以下のいずれかにあてはまる場合は例外です。

- › 貸主と借主の間で新しい賃貸借契約を結ぶ。または、既存の契約を延長する。
- › 契約当事者のいずれかが、相手方に書面で契約解除を通知する。貸主または借主は、契約期限の21日～90日前までに契約解除を通知しなければならない。

賃貸借契約書の中で契約を更新/延長する権利が認められている場合、更新/延長を希望する借主は、契約期限の21日前までにその旨を書面で貸主へ通知します。借主からの通知がなければ、貸主は更新/延長に同意する必要はありません。

退去の準備

■ 退去の際、借主がすべきことは何ですか。

借主の義務：

- › 通知書記載の日付までに退去する。
- › 契約期限までの家賃を支払う。
- › 物件を適度に清潔で整頓された状態にする。
- › 最終日までにすべてのごみを処分する。
- › 私物を運び出す。
- › 鍵、アクセスカード、ガレージシャッターのリモコンなどをすべて貸主へ返却する。
- › 貸主の貸与物はすべて物件内に残す。

借主が以上を履行しない場合、貸主は賃貸サービスに敷金の一部または全額支払いを求めることができます。

■ 敷金の払い戻し

賃貸借契約の終了時は、敷金の払い戻し額について契約当事者間で同意することが望ましいでしょう。物件に何らかの破損・汚損がないかどうかを判断するため、契約開始当初に作成した物件調査報告書を役立てます。物件や調度品の通常使用による損耗については、借主に回復費用を求めることができません。

■ 敷金を取り戻すにはどうしたらよいですか。

敷金の払い戻しについて双方が同意した時点で貸主と借主はBond Refund Form (敷金払戻請求書) に記入します。敷金払戻請求書の写しは、www.tenancy.govt.nzに掲載されています。

物件を傷付けた賠償金や家賃滞納といった借主の債務の取扱いについて契約当事者間で同意した場合、その旨を敷金払戻請求書に記入します。例えば、敷金600ドル、双方同意の窓修理費用150ドルの場合、以下のように記入します。

- › Pay landlord \$150.00
(貸主へ150ドル支払うこと)
- › Pay tenant \$450.00
(借主へ450ドル払戻すこと)

現金または小切手による払い戻しはないため、敷金払戻請求書に必ず銀行口座番号を記入してください。



賃貸サービスでは敷金払戻請求書の受理後、敷金供託依頼書を参照し、全関係者の署名を確認します。貸主、借主の変更時に賃貸サービスへ届け出ることが大切なのは、こうした手続きがあるからです。署名が一致しない場合、さらに詳しい情報の提示がない限り、敷金の払い戻しはできません。

借主が別の賃貸物件に転居する場合、旧契約から新契約への敷金振替も可能です。その際は、Bond Transfer Form (敷金振替用紙) の提出が必要です。

■ 貸主と借主の間で合意に達しなかった場合はどうなりますか。

直ちに賃貸審判所へ調停を申請してください。調停官が交渉のお手伝いをします。

■ 貸主/借主と連絡がつかない場合はどうしたらよいですか。

貸主/借主と連絡がつかず、敷金払戻請求書に記入できない場合は、賃貸サービスまでご相談ください。

■ 入居者のうち1名だけが退去する場合はどうなりますか。

賃貸借契約書の借主が複数人の場合、その中の1名だけが退去する事態もあり得ます。貸主の同意があれば、新たな入居者が退去者分の敷金を引き継ぐことができます。その際は、貸主、退去者、新入居者が記入、署名したChange of Tenant Form (借主変更届け) を賃貸サービスへ提出してください。

これによって賃貸借契約の内容が変わることはありません。新入居者を借主に含めた賃貸借契約書を新たに作成します。

その他の留意点

■ 貸主が21日間以上出国する場合

貸主の出国期間が連続21日を超える場合、当該期間の物件管理代理人を必ず指名しなければなりません。貸主は、代理人の連絡先を借主および賃貸サービス（敷金が供託されている場合）へ必ず通知します。

賃貸物件の売却時

■ 貸主は物件売却の意志を借主へ伝えなければなりませんか。

はい。物件売却を計画している貸主は、借主、または物件賃貸の希望者に対して書面でその旨を通知する必要があります。

貸主は、借主の同意を得て購入希望者の内見を行う権利があります。また、借主は、不合理に内見を拒否することはできません。

物件売却後、旧貸主は物件の新しい所有者と引渡日を借主に必ず通知します。新所有者は、氏名、連絡方法、家賃の支払方法（銀行口座番号など）を必ず借主に通知しなければなりません。物件売却時、敷金に対する権利は新旧の貸主間で移行されます。元の貸主が敷金請求を希望する場合、契約成立日（物件引渡し日）がそれ以前であれば引渡し日）までに手続きを済ませる必要があります。

■ 賃貸サービスへは何を知らせるべきですか。

賃貸サービスが敷金を管理している場合、貸主の変更届が必要です。新旧の貸主が共に記入、署名した Change of Landlord/Agent Form（貸主/代理人変更届）を提出してください。その情報を基に新貸主の氏名を敷金記録に入力します。

■ 抵当物件の売却には特別規則がありますか。

抵当権者または新所有者が賃貸借契約を引き継ぐ場合、Residential Tenancies Act（住宅賃貸法）の下、貸主と同じ権利が認められています。但し、例外が1つあります。定期契約に関し、銀行または抵当権者からの通知は無期限賃貸借契約と同じ取り扱いになります（一部の例外あり）。抵当権者に引き渡された物件に関しては、借主にも無期限賃貸借契約の場合と同様に定期契約を解除する権利があります。以上の点を除き、借主と新貸主の権利に変更はありません。

■ 賃貸サービスは入居者間の争いを仲裁してくれますか。

いいえ、それはできません。賃貸サービスは、貸主と借主の間に発生した問題だけを取り扱います。他の入居者とフラット（シェアハウス）の賃貸借契約書に署名すると、契約全体に対して義務が発生することにご注意ください。これを Joint and Several Liability（連帯責任、連帯債務）と言います。つまり、入居者の1人が負担すべき家賃や修理費用を支払わなかった場合、それが誰であろうと、貸主はそれ以外の入居者あるいは入居者全員に返済を求めることができます。フラット（シェアハウス）の人間関係に関しては、Community Law Centre（地域法律相談所）、Citizens' Advice Bureaux（市民相談所）、Student Accommodation Adviser（宿泊施設担当学生アドバイザー）がご相談に応じます。

■ 貸主が賃貸希望者を拒否することは できますか。

貸主は、借主の婚姻関係、性別、年齢、宗教、肌の色に基づいて、賃貸借契約や契約更新を拒否することはできません。また、借主が無職であったり、生活保護を受給していたりする場合でも拒否できません。万一、これらの理由で賃貸を拒否された場合は、賃貸審判所またはHuman Rights Commission (人権委員会) へ差別的行為として報告してください。

Service Tenancy (社宅)

社宅とは、雇用契約の一環として社員が雇用主の賃貸物件に入居することを意味します。社宅はResidential Tenancies Act (住宅賃貸法) の適用を受けませんが、家賃先払いと契約終了に関する特別規定があります。

■ 家賃

貸主が家賃を借主の給与から天引きする場合、特別規定が適用されます。詳しくは、www.tenancy.govt.nzをご覧ください。

■ 通知期限

雇用契約の終了、または退職願/退職勧告の際に、従業員/雇用主は退去2週間前までに賃貸借契約解除を通知しなければなりません。この通知期限は雇用契約終了前の日付であってはなりません。貸主に以下の事情がある場合は、通知期限を短縮できます。

- ▶ 現在入居している社員の後任者が入居する場合
 - ▶ 借主が物件を著しく傷付ける恐れがある場合
- 賃貸サービスでは社宅運営に関する情報とアドバイスを提供しています。

残置物

退去時に借主がすべての私物を運び出さない場合があります。法律はこうした残置物の処分規定を定めています。

- ▶ 食品や生ものは直ちに廃棄できるが、それ以外の残置物に関しては、合理的な範囲で借主との連絡を試み、処分を依頼する。
- ▶ 残置物が回収されない場合、貸主はそれらの市場価値を査定するため合理的な努力をし、以下を実行する。
 - 物品の撤去、保管、販売にかかる費用が売却代金を上回る場合は、当該品 (私文書は除く) を早急に廃棄する。
 - 物品の価値が撤去、保管にかかる費用を上回る場合、貸主は当該品を最低35日間保管し、その間に引き取られなかった場合は、適切な市場価格で販売できる。
- ▶ 貸主は、借主が残置した私文書を安全な場所に保管しなければならない。35日経っても引き取られなかった私文書は、そのまま保管するか、警察へ届ける。警察へ届けた場合、貸主は必ず受領書を受け取ること。
- ▶ 廃棄処分前であれば、借主はいつでも保管されている物品を引き取ることができるが、合理的な範囲で保管や廃棄の費用を負担すること。
- ▶ 貸主は、物品の撤去、保管、廃棄にかかった費用を売上代金から差し引くことができる。尚、売上代金の残額は、賃貸サービスへ送金する。
- ▶ この残額分に関しては、貸主が他の債務 (家賃滞納、修理費用、清掃費など) の補償に当てるため、賃貸審判所へ請求できる。
- ▶ どの段階であっても、貸主は賃貸審判所へ残置物の取扱命令を請求できる。

Boarding house (下宿)

本章では下宿の貸主および借主の権利と義務について説明します。下宿契約に関する規則は、一般の賃貸借契約とは異なります。

■ 下宿とは？

下宿とは、一般的に複数の個室と共有エリアを備え、同時に6名以上が入居する(あるいはそれを目的とする)住宅を指します。

下宿契約は28日間以上継続する(あるいはそれを意図した)賃貸借契約です。借主は指定された個室に入居し、下宿内の共同施設を使用する権利があります。

Bond (敷金)

下宿の貸主は賃料4週間分の敷金を請求でき、借主へ領収書を発行します。貸主は、23営業日以内に賃貸サービスへ敷金を供託します。但し、敷金が賃料1週間分以下の場合、その必要はありません。契約終了時に貸主が賃料1週間分以下の敷金の支払を不当に保留した場合、借主は賃貸審判所を通じて払い戻しを求めることができます。

敷金については、**0800 737 666**へお問い合わせください。

Rent (家賃)

- › 下宿の入居者は、必ず期限を守って家賃を支払う。
- › 下宿の貸主は、28日前までに書面で通知すれば賃料を値上げできる。

Tenancy Agreements (賃貸借契約書)

下宿の貸主は賃貸借契約書を作成し、借主に渡さなければなりません。

8ページ記載の内容の他に記載すべき項目：

- › 入居期間が28日以上であるかどうか
- › 貸主の電話番号(複数可)
- › 下宿の部屋番号
- › 相部屋の場合は同室者の人数
- › 賃料に含まれるサービス(該当する場合)
- › 避難順序
- › 共同契約であるかどうか。共同契約の場合は、賃貸借契約書に個室を共有する同室者の氏名を記入する。
- › 貸主以外の管理人がいる場合、その氏名と連絡先(電話番号を含む)
- › 物件の断熱材施工について詳述した報告書(別紙記載)
- › 健康的な住宅基準の遵守、または2021年7月1日までに遵守する意図を明記した声明。健康的な住宅基準の遵守に関する声明を断熱材施工報告書に併記し、ひとつの署名で済ませることもできる。

入居規則

下宿の貸主は、施設の利用とサービスに関する入居規則を定めている場合があります。

入居規則の写しを入居時に借主へ渡し、下宿内にも常時掲示しなければなりません。入居規則を変更する場合、貸主は7日前までに書面で通知する必要があります。

下宿の借主は以下を明記した審判命令を審判所に請求できます。

- › 入居規則が違法である。
- › 入居規則を特定の方法で適用する、あるいは変更、破棄すべきである。

■ 錠前

下宿の貸主の義務：

- › 適切な安全性を維持することができる錠前の備え付けと保全。
- › 借主が常に個室、トイレ、浴室を使用できるようにする。
- › 借主が上記以外の施設を適切な時間帯に利用できるようにする。
- › 錠前の改造、追加、取り外しの影響を受ける借主に通知する。

借主の義務：

- › 貸主の同意なく錠前をいじってはならない。
- › 賃貸借契約の解除時に貸主が貸与したすべての鍵を返却する。

火災報知器

下宿の自室に電池交換可能な旧式の火災警報器が設定されている場合、借主が電池交換を行います。

下宿の共有スペースに設置された火災報知機に関しては、貸主がメンテナンスの責任を負います。

立入権

下宿の貸主は、いつでも建物内に立ち入ることができます。

貸主が断りなく個室へ立ち入れる状況：

- › 立ち入りの際またはその直前に、借主の快諾（相部屋の場合は同室者全員の同意）を得ている。
- › 貸主が緊急時または人命や物件に対する深刻なリスクがあると見なし、リスクを低減/除去するために入室もやむを得ないと判断する合理的な根拠がある。
- › 貸主と借主の間で同意されたサービスのため、同意内容または入居規則に従って入室する必要がある。
- › 賃貸審判所の命令に従う。

場合に応じて、24時間前に借主（相部屋の場合は同室者のいずれか）へ通知し、貸主が入室する場合があります。

事例：

- › 室内の確認（過去4週間以内にこの目的で入室していない場合）
- › 室内の確認（借主が無断で退去した、または賃貸法に対する違法行為を犯したと思われる場合）
- › 入居または物件購入の希望者を対象とした内見
- › 貸主が賃貸法の義務を履行するため
- › 借主が実施した（または実施すると約束した）作業の確認
- › 家屋調査報告書の作成に従事する公認不動産鑑定士、不動産業者、建物査察官による室内見学
- › 煙探知器の設置要件、または健康的な住宅基準の遵守
- › 検査内容を借主へ事前に通知したメタンフェタミン検査

貸主の入室時：

- › 入室目的のために必要でない限り、借主の私物に触れない。
- › 合理的な方法で入室する。
- › 入室を無理強いしたり、またはそのような脅しをかけたりしない。
- › 入室目的のために必要でない限り、室内に長時間止まらない。

契約解除

借主は、貸主へ48時間前までに通知することで契約を解除できます。

下宿の貸主による賃貸借契約解除：

- › 即刻退去の理由となる借主の行為または強迫：
 - 物件の深刻な破損・汚損
 - 人や物件に対する危険
 - 他の入居者に対する深刻な混乱
- › 48時間以内の退去勧告：
 - 借主が滞納通知受理後10日以内に滞納金を支払わなかった。
 - 借主が物件を違法行為に使用した、あるいはそのための使用を許可した。
 - 家賃が滞納され、室内検査、およびできる範囲で借主の連絡先に連絡した結果、借主が無断で退去したと判断する合理的な根拠がある。
- › 社宅の場合は14日以内の退去勧告
- › それ以外の場合は28日以内の退去勧告



用語集

用語	意味
Abandoned goods (残置物)	借主の退去後に残された物品。詳しくは24ページを参照のこと。
Address for service (送達先)	貸主/借主が書面に記載し、賃貸借契約終了後も契約関連のすべての公式文書を送付する宛先。貸主と借主は具体的な住所のほか、局留め郵便局、メールアドレスなどを追記することができる。
Automatic payment (自動振込)	個人の銀行口座から定期的な支払いをするための銀行手続き。
Boarding house (下宿)	下宿の入居者が専有する住宅。賃貸法の適用に関する説明は25ページを参照のこと。
Bond lodgement form (敷金供託依頼書)	貸主/借主が敷金を賃貸サービスへ送金する際に提出する用紙。
Bond refund form (敷金払戻請求書)	借主の退去時に賃貸サービスから敷金の払い戻しを受けるために貸主と借主が提出する用紙。
Chattels (調度品)	貸主が貸与する備え付けではない生活用品(カーテン、冷蔵庫、洗濯機など)。
Compensation (補償)	貸主/借主の損失や損害に対して支払われる賠償金。
Contaminant (汚染物質)	住宅賃貸法の規定に汚染物質と指定されている物質(メタンフェタミンを含む)。
Contaminated (汚染)	賃貸物件のいずれかの箇所に所定の最大許容範囲を超える汚染物質が存在する場合。
Fixed-term tenancy (定期賃貸借契約)	賃貸借契約書に指定された期限まで継続する賃貸借契約。貸主と借主の間で特段の同意がない限り、期限日以降は無期限賃貸借契約へ移行する。
Healthy homes standards (健康的な住宅基準)	2019年7月1日発効－Residential Tenancies (Healthy Homes Standards) Regulations 2019 (2019年賃貸住宅条例－健康的な住宅基準)。2021年7月1日より義務化。
Joint and several liability (連帯責任、連帯債務)	賃貸借契約書に記載されている借主全員が、契約責任を分担する。詳しくは9ページを参照のこと。

用語	意味
Letting agent (仲介業者)	通常業務において、有料で賃貸物件を斡旋する代理業者。不動産管理業者や不動産業者など。
Market rent (家賃相場)	種類と立地条件が類似した物件の標準的な賃料。
Mediation (調停)	面談または電話会議を通じて、調停官が貸主と借主の間の問題解決を助けるプロセス。
Notice to remedy (改善要求)	14日以内の改善要求。問題解決のために連続14日間の猶予期間を与える。
Periodic Tenancy (無期限賃貸借契約)	期限未定の賃貸借契約。借主が契約解除を望む場合は21日前までに申し出る。貸主は、契約解除の90日前までに書面による通知をする必要がある。事情によっては、42日前まででもよい。詳しくは7ページを参照のこと。
Property inspection report (物件調査報告書)	契約開始時に貸主と借主が共同で作成する物件調査の記録。写真を添付しておくと後で役立つ。詳しくは9ページを参照のこと。
Quiet enjoyment (平穏享有)	安らかで快適な生活とプライバシーの尊重を貸主に求める借主の法的権利。
Rent in advance (前家賃)	2週間以内の賃料を先払いすること。例えば、5月1日に支払った2週間分の家賃は、5月1日から同月14日までの家賃に相当する。次の支払日は5月15日とする。
Retaliatory notice (報復的退去勧告)	借主による苦情や合法的な権利行使に対し、貸主が契約解除を通知すること。
Tenancy (不動産の賃貸借)	不動産物件の所有者が、家賃と引き換えに個人や集団に住宅を提供すること。
Tenancy adjudicator (賃貸借審判員)	賃貸審判所に属し、中立的な立場において当事者双方の意見を聞き、紛争解決のための審決を下す。
Tenancy agreements (賃貸借契約書)	借主の入居前に貸主と借主が共に作成し、同意内容を明記する契約書。
Tenancy Tribunal (賃貸審判所)	貸主と借主の問題解決の方法を決定する裁判所に類似した公的機関。
Tribunal order (審判命令)	当事者全員が従わなければならない賃貸審判所の審決内容を記した公文書。

用語	意味
Unlawful residential premises (違法住宅)	入居者はいるが、貸主が法律に基づく特定の義務を遵守していない、またはそれを怠っているために違法住宅とされる賃貸物件。
Wear and tear (通常使用による損耗)	ごく普通あるいは常識的な使い方によって入居物件に発生した損耗(カーペットの劣化、壁の小さな傷など)。
Work order (作業命令)	物件の修理、修繕に関する命令。
Written notice (書面による通知)	貸主/借主が、近い将来起きること(退去、家賃の値上げなど)を相手方に通知する文書。



