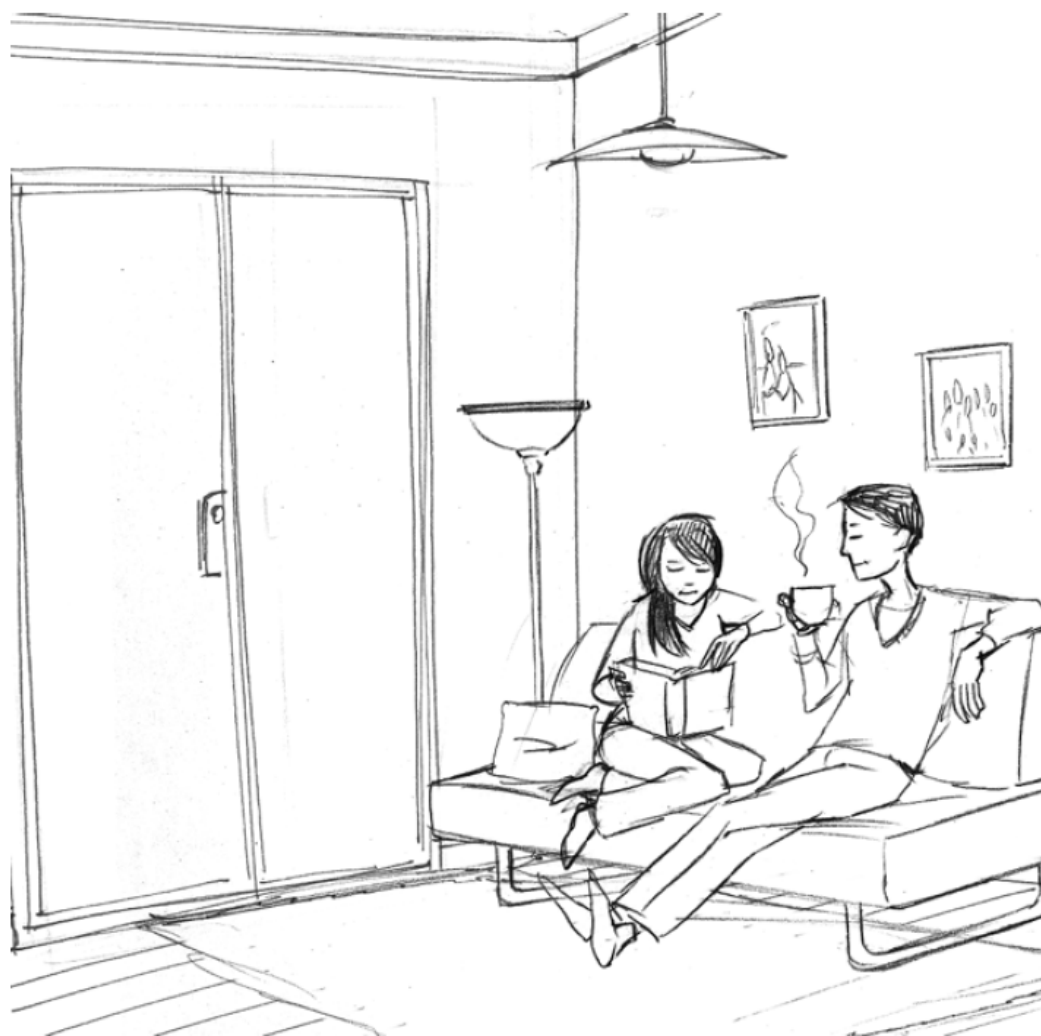


# 留学生のための賃貸に関する質問



**Government  
of South Australia**

Office of Consumer  
and Business Affairs

**Japanese**

## 賃貸に関する質問

### (留学生用)

スキルと知識を得るためにアデレードに来た留学生にとって最も重要なことの1つは、住居を探すことです。費用、場所、条件などを考慮する必要があります。

留学生の出身国では規則、法律、権利などが異なる場合もあるため、正しい決断をし、しなければならないこと、してはいけないことを理解することは、混乱やストレスを招く可能性があります。

一軒家やユニットを借りる場合は、契約または賃貸契約 (Residential Tenancy Agreement) を締結する必要がありますが、間借り契約 (Rooming House Agreement) の一部として部屋のみを借りることもできます。

賃貸人の義務だけでなく、貸主の権利と責任も理解しておくことが重要です。ここでは留学生が自分の権利を理解し、滞在場所に関する正しい決断ができるよう、役立つ情報を提供しています。この資料は、消費者・企業関連局 (Office of Consumer and Business Affairs : OCBA) が作成したものです。質問がある場合は、OCBA の賃貸支局である Tenancies Branch (8204 9544) まで連絡してください。

### 間借り契約と賃貸契約はどう違うのですか。

間借り契約とは、下宿人または間借り人が、3人以上が住める住宅の一部屋(鍵付き)を借りる場合に使用されます。部屋は自分だけで借りることも、他の友人と2人で借りることもできます。所有者(所有権者)もその住宅に住んでいることもあります。定期的には住宅を訪れるだけの場合もあります。食事を出したり、共同で使用する部屋を掃除するために訪れる所有者もいますが、住居人が家の規則(すべての住居人に見える場所に表示してある)を守っているかを確認するために訪れることもあります。

賃貸契約とは、賃貸人である留学生が所有者(家主)から住宅を一軒賃借する場合、または所有者から一部屋を借り、同じように間借りしている他の賃貸人

と家をシェアする場合に使用されます。家主は賃貸契約上、賃貸人の許可、または事前に正式に知らせることなく、住宅に立ち入ることができません。

### 間借り契約

- 所有者（所有権者）に対して支払いを行う際には、領収書をもらうべきですか。

現金で支払う場合、所有者（所有権者）はその場で領収書を渡す必要があります。現金以外で支払う場合は、5日以内に領収書を発行することになっています。ただし、所有者（所有権者）または代理人所有の銀行口座に支払う場合、所有者（所有権者）が領収書を発行する義務はありません。

- 所有者（所有権者）が通知せずに、賃貸人の部屋に立ち入ることはできますか。

いいえ、できません。所有者（所有権者）は、賃貸人が部屋で静かにくつろいでいるところを邪魔することができません。賃貸人の部屋に入る前には賃貸人に知らせる必要があります。

- ベッドルームの窓に鍵がかかりません。このような修理が必要な時にはどうすればいいですか。

修理が必要なことを所有者（所有権者）に知らせる必要があります。所有者に書面で要請することをお勧めします。修理が行われない場合は、OCBAの Tenancies Branch (8204 9544) に連絡する必要があります。

- 所有者（所有権者）は契約開始時に、どのぐらいの金額を請求することができますか。

請求金額は最高で、1週間分の家賃と最長2週間分の家賃に相当する保証金となります。

- 家賃を滞納した場合はどうなりますか。所有者が違約金を課すことはできますか。

法律では、所有者が家賃の滞納に対して違約金を課すことはできません。不当な契約条件に関する情報については、Tenancies Branch (8204 9544) に連絡してください。

- 所有者（所有権者）が保証金をいずれかの当局に納める必要はありますか。いいえ。所有者（所有権者）は保証金を預かることができます。所有者は保証金の支払い時に領収書を発行する必要があります。

- 所有者（所有権者）が契約終了時に保証金を返金しない場合はどうすればいいですか。

Tenancies Branch (8204 9544) に連絡してください。

- 間借り契約は書面で締結する必要がありますか。

この種の契約は書面での契約である必要はありません。ただし、締結した契約を証明するものとなりますので、書面に残しておくことが一番です。

## 賃貸契約

- 契約開始時に検査表に記入する必要がありますか。

家主は、賃貸人が住居に引っ越す際に、記入済みの検査表 (*Inspection Sheet*) を2部、賃貸人に渡す必要があります。この表には、住宅の状態が表示されています。検査表を確認し、家主による住宅検査の結果に同意できない箇所がある場合は、記入することをお勧めします。このような変更は必ず、両方の検査表に記入するようにしてください。その後、1部を家

主に渡します。契約終了時に住宅の状態に関して異議が生じた場合、この記録が必要になることがあるため、この記録を残しておくことが重要です。

- **家主はどのぐらいの保証金を請求することができますか。**  
家主による最高請求金額は、1週間分の家賃によって異なります。1週間分の家賃が250ドル以下の場合、家主は最長4週間分の家賃に相当する保証金を請求することができます。1週間分の家賃が250ドルを越える場合、家主は最長6週間分の家賃に相当する保証金を請求することができます。
- **家主が保証金を預かることはできますか。**  
いいえ。家主は保証金を受領してから7日以内に、OCBAのTenancies Branchに預ける必要があります。家主が住宅の管理を代理人に任せている場合は、保証金を受領してから30日以内に預ける必要があります。保証金がTenancies Branchに納められると、賃貸人に領収書が送付されるので、保証金が預けられたことが分かります。

- **家主は、賃貸人が支払う家賃に対して領収書を渡す必要がありますか。**  
 家賃を家主に直接支払う場合、家主は 48 時間内に領収書を渡す必要があります。ただし、家賃を銀行口座に振り込む場合は、領収書を渡す必要がありません。
- **契約が終了したのに、家主が保証金を返してくれません。どうすればいいですか。**  
 保証金の返金要求用紙は、家主の署名がなくても OCBA の Tenancies Branch に提出することができます。または、Tenancies Branch (8204 9544) に連絡してください。
- **家主に修理をしてもらうにはどうすればいいですか。**  
 まず、家主に修理が必要な内容を知らせてください。これは書面で行うのが一番です。OCBAのウェブサイト ([www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)) から修理要請用紙 (Request for Repairs) を入手して使うこともできます。修理が行われない場合は、Tenancies Branch (8204 9544) に連絡してください。
- **友人が家賃を支払わなくなりました。どうすればいいですか。**  
 家主との賃貸契約書に自分の名前と友人の名前の両方が記載されている場合は、共同賃貸といいます。家賃が 14 日経っても全額支払われない場合、共同賃貸人の 1 人または全員が立ち退きさせられる (住居を出るよう要求される) 場合があります。共同賃貸人の 1 人と問題が解決できない場合は、法的アドバイスを求める必要がある場合があります。
- **住居を出ましたが、家具を一部残してきました。家主が未払い分の家賃があるからという理由で、家具の返却に応じません。家具を取り戻すにはどうすればいいですか。**  
 家具の返却と未払い分の家賃とは別問題です。家主が未払い分の家賃があるという理由で、家具の返却を拒否することはできません。ただし、契約が正式に終了してから丸 2 日経っても家具が住居に残っている場合、家主には家具を放棄物として取り扱う義務があります。家具の価値によっては、放棄物の処理方法に従った結果、家主が負担した費用を家具の持ち主が支払うまで、家具の返却を拒否できる場合があります。詳細に関しては、Tenancies Branch (8204 9544) に連絡してください。

詳しい情報は OCBA ウェブサイト ([www.ocba.sa.gov.au](http://www.ocba.sa.gov.au)) から入手できますので、メニューバーにある *Tenancies* 内の項目を参照してください。

---

### 本部の住所

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

ここで提供している情報は一般的な内容のみであり、  
専門家によるアドバイスに代わるもの、  
または該当する法律に関する参考情報として  
見なされるものではありません。

*Office of Consumer & Business Affairs*

は、住居の賃貸に関する情報とアドバイスを留学生に対して提供できる州政府機関です。

### 母国語でのアドバイス

では留学生に対して母国語でアドバイスを提供することができます。

無料の電話通訳サービス

(Telephone Interpreting Service)

を利用するには、131 450 に電話をかけてください。  
通訳者を交えて、3 者間通話を行います。

Office of Consumer and Business Affairs (8204 9544)  
Renting advice につないで欲しいと伝えてください。