

## よくある質問～一軒家の賃貸（リース）編

### 1. 家賃には庭の手入れも含まれていますか？

（回答）いいえ。もしご自身で庭の手入れが出来ない場合は、庭師を雇う事もできます。一般的につきに月額約 100 ドルから 150 ドルほどかかります（地域によってはもっとかかる事もございますのでご了承ください） もう一つのオプションとしては、家賃を上げて、大家に庭の手入れをしてもらう事です。

### 2. 家には冷蔵庫や洗濯機、乾燥機は付いてきますか？

（回答）いいえ。家賃には家を賃貸する金額のみが入っており、冷蔵庫や洗濯機などの提供は大家の義務ではありません。ただし、大家によってはそれらを含めて賃貸する場合があります。もし、物件情報に、冷蔵庫などがついていると記載されていれば付いてきますが、そのような特別な記載がない場合は、ないと考えていただいた方が良いでしょう。

### 3. 賃貸の家には何が含まれているのですか？

（回答）一般的にオーブンや電子レンジ、ディッシュウォッシャー、エアコン、電気、天井に取り付けられてある扇風機（CEILING FANS）などが付いてきます。

### 4. 私の同僚（友人）の賃貸の契約は含まれてきたのに、私の賃貸契約には含まれていないものがあります。なぜですか？

（回答）一般的に、一軒家は個人所有のオーナーが賃貸をしています。従って、各大家によって提供するもの、賃貸条件などが異なります。疎の為、各自の契約の内容は異なります。

### 5. 天井に取り付けられている扇風機（CEILING FAN）が古いため、勝手に壊れました。だれが弁償するのですか？

（回答）まずは、大家に状況を話し、誰が負担するのかを相談してください。大家が修理などしてくれるケースもありますし、ご自身の負担になるケースもあります。リース契約書には CEILING FAN が誰のせいでもなく壊れた時、誰が負担するかという項目がございません。ご自身が契約しているリアルターに修理の際の免責額（自己負担額）などをリース契約書の SPECIAL PROVISION という欄に追加するように依頼してください。

### 6. 修理の免責額 (Repair Deductible) とは何ですか？誰が支払うのですか？幾らくらいかかるのですか？

（回答）Repair Deductible とはリース契約書の第 18 項に記載されていないものを修理する際に、借家人（テナント）が支払う金額です。この金額は大家に支払われます。一般的には 100 ドルほどの金額になりますが、大家との交渉で金額を決める事ができます。2011 年まではリース契約書にこの金額を記入する欄がありましたが、今現在はございません。

修理負担額などを明確にする為に、ご自身が契約しているリアルターにこの項目を SPECIAL PROVISION に追加してもらうよう依頼することをお勧めします。

7. 誰が修理代を支払うのですか？

(回答) リース契約書第 18 項に誰がどのような修理の際に支払うべきかの詳細が記載されています。大家はヒーターやエアコン、WATER HEATER (湯沸かし器)、屋根の修理や屋根の水漏れなどの修理を負担します。借家人 (テナント) はテナントの非で起こした破損に関して負担をしません (例: ドアや窓ガラス、網戸などの破損、ドアや窓ガラスを開けっ放しにしていた事によって起こった破損、トイレの詰まり、ご自身の非で起こした壁やフロアの傷など)

8. MULCH とは何ですか? RE-MULCH (MULCH を敷き直すこと) をするのは誰の責任ですか? どの割合で RE-MULCH をするのですか?

(回答) MULCH (モルチ) とは木の回りやフラワーベットの周りに敷かれる木の破片でできた敷きわらです。植物の根や果実の保護するおおいのような役割をします。リース契約書には誰がこの MULCH を敷くかは庭の手入れの項目にも特定されていませんし、大家は MULCH を敷く義務がありません。従って大家の判断で MULCH を敷くかどうかが決まります。もし毎年 MULCH を敷いて欲しいという場合は、リース契約書にその旨を入れるようにご自身のリアルターに依頼してください。通常一年に一度の割合で MULCH を敷きます。

9. 蜂 (あぶ) の巣が家の前のドアに作られているのを見つけました。どうしたらいいのですか?

(回答) リースの契約書の 17A (9) にはテナントがテナントの希望により行う追加の害虫駆除などはテナントの負担で行うと記載されています。もし自己負担で害虫駆除の会社などにサービス依頼をしたくない場合は、ホームセンター (HOME DEPOT や LOWES) などの店で、WASP AND HORNEST SPRAY というものが販売されていますので、そのスプレーで巣の中にいる蜂 (あぶ) を殺虫してから、巣を取り除いてください。

10. 大雨などが降った際に、水漏れがあります。大家に伝えた方がいいのでしょうか?

(回答) はい、直ちに伝えて修理を依頼してください。(この際には E メールやファックスなど書面にて依頼してください) 水漏れなどを放っておくことにより、壁の間にカビなどを繁殖させる原因にもなり、後々に深刻なカビの問題に発展する恐れがございます。もしテナントが直ちに大家に伝えず、後日深刻なカビの損害が出た場合、大家から責任を求められる場合もございます。

11. 3 年から 5 年ほどの滞在期間予定をしています。最初に 3 年から 5 年のリース契約をすべきでしょうか?

(回答) これは個人のニーズによります。長いリース期間を契約する利点としては、家賃をその期間ロックする事ができるという事ですし、勿論、その期間は住む家が確保できますので、引越しなどの心配は要りません。難点としては、もしリース契約途中で赴任期間が打ち切れ帰国しなければならなくなったりした場合に、中途解約の為、罰金が生じるという事です。また大家と折り合いが合わない、家やエリアが気に入らないなどという場合に、リース期間中は契約を中途解消する事ができないという事です。もしご勤務先の辞令の為にリースを中途解約しなければならない可能性がある場合は、ご契約しているリアルターに DIPLOMATIC CLOSE という一文を契約書内の SPECIAL PROVISION に入れてもらうように依頼してください。その際に、ご勤務先にどのような DIPLOMATIC CLAUSE があるかお尋ねください。

12. 複数のリアルターに依頼して家を見てもらうことは可能ですか？

(回答) いいえ。弊社では専任契約をしていただく事が条件です。これはリースの契約に関して一人のリアルターのみがサービスを提供できるという契約です。もし他のリアルターに既に家の紹介などをしてもらった場合は、そのリアルターは貴方と専属契約を結んでいるとみなします。その後他のリアルターに家を紹介して貰い、リース契約などをした事が後で判明した場合、最初に家を案内したリアルターが後にリース契約をしたリアルターの会社や貴方に対して紹介料や賠償を求めてくる場合がございます。

13. リース物件の仲介料は幾らですか？

(回答) ラッキーな事に、弊社と契約された方で、MLS (HAR.COM など) に載っている物件をリース契約されたテナントの方は一切費用がかかりません。

14. ANNOURA REALTY GROUP LLC に一切報酬を支払う必要がないのであれば、誰が仲介料を払うのですか？

(回答) ヒューストンでは、大家が大家のリアルターの会社に家のマーケティング代、および仲介料を支払い、大家のリアルターの会社は借家人 (テナント) のリアルターの会社に仲介料を支払います。

15. 仲介料はどのくらい支払われるのですか？

(回答) 大家のリアルターの会社によって異なります。

16. ユーティリティー (電気、水道、ガス) の申し込みをサポートしてくれますか？

(回答) はい。ANNOURA REALTY GROUP ではこれらのサービスの設置代行を 100 ドルのサービス料で行っています。ご利用の際にはパスポートのコピー、米国での運転免許証のコピー (もしあれば)、預かり金を払う際の有効のクレジットカードの表裏のコピーを提出ください。尚、ケーブルテレビ、インターネットなどの取り付けに関しては、弊社では代

行サービスを行っておりません。ただし、それらの会社の連絡先などをお知らせする事は可能ですので、お問い合わせくださいませ。

17. 賃貸物件（リース）紹介サービスには何が含まれているのですか？家に引っ越した後もリアルターに連絡してもいいのですか？

（回答）リース契約書などに関してはお引越後でも弊社にご連絡ください。ただし、ご入居後の賃貸物件の修理依頼やメンテナンスに関する質問などは大家か大家が起用している管理会社に直接ご連絡ください。

18. ANNOURA REALTY GROUP がサービスを提供している日本企業はどこですか？

（回答）弊社ではヒューストンにある多くの日系企業にサービスを提供させて頂いております。クラレ、三菱、サンヨー、伊藤忠、大阪ガス、ダイキン、三井、日赤、住友、KATA ROBATA レストラン、ヒューストンナビ、ギョウセイ、NAI、パナソニックヘルスケアなどがございます。

19. なぜ庭師は冬の間は2週間に一回しか来ないのですか？

（回答）ヒューストンの芝生は冬は伸びが遅くなる為、二週間に一回の手入れで十分だからです。

20. 冬場は枯葉が常に落ちて困ります。枯葉などが溜まってしまった場合、庭師の通常のスケジュール以外に庭師を呼んで枯葉を清掃してもらうことは可能ですか？

（回答）はい。その際にご自身の負担で庭師を呼んでいただきます。もし支払いを避けたい場合、ご自身で清掃してください。

21. 庭にある大きな木の枝の手入れなどは誰の負担ですのですか？

（回答）大きな木の手入れにの負担額などに関しては大家と交渉して決めることが可能です。通常大家の判断で、その木を切断するか否かを判断します。大きな木は前述に記載した MULCH と同様、大家の判断によります。小さな木に関しては、庭を手入れする責任がある者が行います（リース契約書第 17B 項に記載）

22. どうして保証人が必要なのですか？

（回答）大家によってはクレジットヒストリーがない方などに保証人を求めてくる場合がございます。クレジットヒストリーがないという事は過去の履歴がないという事で、大家にとっては、リスクがあるからです。保証人を求めない代わりに、預り金を通常一ヶ月分のところを、二ヶ月分求めてくる大家もおります。

23. リース契約途中でも、こちらから一方的に契約解除はできますか？

(回答) DIPLOMATIC CLAUSE が契約書に入っていれば、その DIPLOMATIC CLAUSE に記載されている条件に当てはまる場合は、ペナルティーなどなしで契約を解除する事ができます。詳細はご自身のリアルターにご相談ください。

24. 電気会社はどこを使ったらいいのですか？

(回答) ヒューストンでは数十もの電気会社がございます。各社で異なった金額やサービスなどを提供しています。弊社では BOUNCE ENERGY という会社をお勧めしています。比較的良い電気料金と、とてもよいプロモーションがあり、顧客サービスも優れています。ウェブサイトなどで、各社のサービスなどを比較する事もできます。

25. レンターズ保険とは何ですか？なぜ加入が必要なのですか？

(回答) レンターズ保険（借家人賠償保険）とはご自身の所有物を盗難や火災などで破損した場合補償する他、ご自身の家の中で第三者が滑って転んだりしてお怪我をした場合の第三者への治療費、および借家人の非によって起こった事故などを補償します。アメリカでは住居内で行った事故（第三者が滑って転んだりした場合）はその住居に住む人の責任になります。

26. ANNOURA REALTY GROUP では入居後のアフターサービスなどはありますか？

(回答) はい。弊社ではご入居後のアフターサービスを月々100ドルで提供しています。このアフターサービスには、ご入居後の大家への修理依頼の伝達、業者へのサービスリクエストの伝達、家賃の転送などが含まれます。尚、このサービスにご加入される方は、ユーティリティの接続や退去時の解約のサポート（通常100ドル）を無料で提供いたします。