



情報説明書フォーム17a (Information Statement Form 17a)

賃借人のためのポケットガイド - 一軒家と集合住宅

クイーンズランド州の借地権法の変更は2021年10月20日に発効し、段階的に実施されています。

- 2021年10月20日から、賃借人と居住者のドメスティックバイオレンスおよび家族間暴力の保護が強化されました。
- 2022年10月1日より、賃貸終了理由の変更、ペットとの賃貸交渉の新たな枠組み、修理命令の導入が開始されました。
- 新しい賃貸に対する最低住宅基準は2023年9月1日に開始しました。新しい賃貸契約書の署名が行われたり、現行の契約が更新されたりする場合には、その物件は最低住宅基準を満たさなければなりません。
- その他全ての賃貸に対する最低住宅基準は2024年9月1日に発効します。

これらの変更の詳細については、rta.qld.gov.auでご覧いただくか、1300 366 311までお電話ください。

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、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、コンプライアンス、実施を提供しています。

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

敷金番号

賃貸契約の終了日

応急修理の連絡先

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。詳しい情報は、「住宅賃貸法2008」を参照してください。

Japanese

入居

賃貸契約

一般賃貸契約(フォーム18a) ([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に供託されません。物件の所有者／管理者は敷金を手元に置くことはできません。RTA Web サービス ([RTA Web Services](#)) を使用して、RTA に直接敷金の供託手続きを行うことができます。または、敷金が支払われたら、不動産所有者／管理者はあなたに領収書を渡してオンラインで敷金供託書に記入するか、あなたが署名しなければならない紙の敷金供託書(フォーム2) ([Bond lodgement - Form 2](#))を提供する必要があります。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。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。

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。

家賃が電子的手段で支払われる場合、あなたは特定の日に自分の口座からお金が出金されるように手配しなければなりません。そうすると、家賃はこの日に支払われたと見なされます。

家賃の値上げ

家賃は現行の家賃額導入後少なくとも12ヶ月経過した場合にのみ値上げが可能です。

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、太陽電気リベート(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7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7日以内に署名済みの最終報告書の写し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。

最低住宅基準

修理とメンテナンスの義務を明確にする最低住宅基準は新たな賃貸に対しては2023年9月1日に開始されました。

新規の賃貸契約に署名が行われたり、現行の契約が更新されたりする場合には、その物件は最低住宅基準を満たしてなければなりません。同物件は、賃貸期間を通じて最低住宅基準を遵守し続けなければなりません。

その他全ての賃貸に対する最低住宅基準は2024年9月1日に発効します。

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/管理者に修理を通知し、彼らが妥当な時間内に修理を行わない場合、あなたにはRTAで無料の紛争解決を申請でき、調停後に審判所からの修理命令を申請するという選択肢があります。

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りません。

応急修理のために行うこと

物件の所有者/管理人または賃貸契約書に記載された修理業者に連絡が取れない場合、賃借人は以下のことができます。

1. 応急修理を行うために、最大4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(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)。

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。または、物件の所有者/管理人に、直接修理人に代金を支払うよう依頼することができます。

2. 応急修理の修理命令のために、審判所に緊急の申請を行ってください。

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のテストを行い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詳しい情報をご覧ください。

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。

ドメスティックバイオレンスおよび家族間暴力を経験している賃借人は、身の安全を確保するために資格のある職人による賃貸物件の錠の交換を手配できます。賃借人は、物件の所有者/管理者が錠のコピーを受け取らないことに同意していない限りは、物件の所有者/管理人に錠のコピーを渡す必要があります。

賃借人は、コミュニティタイトルスキームの共通物件の錠を変更することはできません。

ペット同伴での賃貸の申し込み

宿泊施設でペットを飼いたい場合は、賃貸物件でペットを飼うための承認申請書(フォーム21) ([Request for approval to keep a pet in rental property - Form 21](#)) (を使用して、物件の所有者に書面で承認を求めする必要があります)。

物件の所有者は、リクエストを受け取ってから14日以内に書面で回答する必要があります。

- 承認した場合、物件所有者はペットの承認のための追加の合理的条件を提示できます。あなたは、提示された条件に同意するか、あるいは交渉を試みることができます。
- リクエストが承認されない場合、物件所有者は法律に基づいて要求を拒否する特定の理由を提示する必要があります。

ペットの飼育を検討する際には、家のルール、地方自治体の法律、管理組合の規律など、適用される他の規則も遵守する必要があります。

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](#)) 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。入室は妥当な時間を実施し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。ヘッド賃借人は物件の所有者/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賃借人に渡し、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: 賃貸契約書のとおりに入賃を支払わずに、さらに7日以上滞納する、あるいは、物件を合意された条件で維持しない。

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。

あなたが物件の所有者/管理者に修理を通知し、彼らが合理的な期間内に措置を講じなかった場合は、あなたには修理命令を審判所に申請するという選択肢がありません。

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/管理人に話をして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12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。

詳細情報

詳細情報は住宅賃貸契約局にお問い合わせください。



rta.qld.gov.au



1300 366 311



RTA ウェブサービス
RTA Web Services

つながろう



LinkedIn



YouTube



eNews



Podcast

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/管理人が賃借人から補償の要求を希望する場合は、損失や出費を抑えるための努力をすべきです。

例えば、物件の所有者/管理者が新しい賃借人を探す間は、出来る限り早急に再広告を行うべきです。

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](#)) に記入すべきです。これは、退去時の物件の状態を示すものであり、これを入居時の物件の状態と比較します。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すべきです。

RTAでは、物件の状態を証明するために写真を撮影して、報告書に添付することを推奨しています。

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。RTA Webサービス ([RTA Web Services](#)) を使用して、オンラインで詳細をすばやく簡単に更新できます。

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。敷金の返金を受ける最も早く簡単な方法は、あなたと物件の所有者/管理人との間で返金についての合意が行われていることです。

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

あなたと不動産所有者/管理者は、RTA Webサービス ([RTA Web Services](#)) を使用してオンラインで敷金の返金をリクエストできます。または、あなたと不動産所有者/管理者は、紙ベースの賃貸保証金の返金(フォーム4) ([Refund of rental bond - Form 4](#)) (に署名し、RTAに提出する必要があります。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

RTAでは、第一にあなたと物件の所有者/管理者が問題を解決することを奨励しています。あなた、または物件所有者/管理者は、RTA Webサービス ([RTA Web Services](#)) を使用してオンラインで敷金返金フォームを提出するか、あるいは紙ベースの賃貸保証金の返金(フォーム4) ([Refund of rental bond - Form 4](#)) (提出することができます。

RTAは、最初に行われた返金要求を処理します(当事者A)。(当事者B)が、署名/同意を行わず当事者Aの返金要求に合意しない場合は、支払いを防ぐために指定された期間内に、請求に異議を唱えることができます。

RTAは当事者Bに請求通知を送信し、当事者BはWebサービスを介してデジタル形式で異議を唱えるか、期日までに紛争解決要求書(フォーム16) ([Dispute resolution request - Form 16](#)) (をRTAに提出することができます。RTAが、通知に記載されている14日以内に、Webサービスを介したデジタルでの返答、または当事者Bから記入済みのフォーム16を受けとらない場合、当事者Aの敷金返金フォームの指示に従って、敷金が支払われます。

当事者Bが上記のプロセスを通じて敷金の返金に異議を唱える場合、当事者BはRTAの紛争解決サービスで紛争プロセスを開始し、調停人が意見の不一致の解決の支援に努めます。合意に達した場合、両当事者は敷金返金フォームに署名する必要があります。このプロセスで合意されたものとして敷金が支払われます。

合意に達しない場合、当事者B(返金フォームに異議を唱えた者)はQCATに決定を求めて申請することができます。彼らは7日以内にそれらを行い、所定の時間枠内にQCAT申請書を書面でRTAに通知する必要があります。

7日以内の時間枠内に当事者BがQCAT申請を提出しない場合、RTAは当事者Aの敷金返金フォームの指示に従って敷金を支払います。紛争解決の詳細は rta.qld.gov.au で、QCATに関する情報は qcat.qld.gov.au でご覧いただけます。

ドメスティックバイオレンスおよび家族間暴力のサポート

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、家族間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、および家族間暴力を受けている人は、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。

賃貸物件内の誰かがドメスティックバイオレンスや家族間暴力を経験しており、その物件に居住することが安全ではないと感じた場合、関連する証拠に裏付けられた退去の意向を物件の所有者または管理者に7日前に通知することで、賃借人契約への利害関係を終了することができます。彼らは7日よりも前に退去することができますが、7日間の通知期間が終了するまで家賃を支払う責任があります。

賃借人は賃貸の利害関係の終了通知(ドメスティックバイオレンスと家族間暴力)(フォーム20)([Notice ending tenancy interest \(domestic and family violence\) - Form 20](#))に記入し、賃借人契約内の利害関係を終了できます。

賃借人および物件の所有者/管理者は、ドメスティックバイオレンスおよび家族間暴力を経験している方のための敷金返金(フォーム4a)([Bond refund for persons experiencing domestic and family violence - Form 4a](#))に記入して、ドメスティックバイオレンスおよび家族間暴力を経験したことを根拠に賃借人の利害関係が終了することを理由として、敷金の内退去者の支払った額の返金もしくは賃借人の敷金の返金を要求することもできます。

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 000 (トリプルゼロ)

クイーンズランド州賃借人組合 (Tenants Queensland)

ウェブサイト tenantsqlld.org.au

電話番号 1300 744 263

ナショナルリレーサービス (National Relay Service)

耳の不自由な方、聴覚や発話障害をお持ちの方のための支援

電話番号 133 677

その他の言語

RTA にお電話いただければ、通訳サービスを無料でご利用いただけます。

電話番号 1300 366 311 (月 - 金: 8:30am - 5pm)

物件の所有者/管理者は、ドメスティックバイオレンスや家族間暴力を経験している賃借人の安全を確保するために、プライバシーを保つことが重要です。法律の要件に従わない人には罰則が適用されます。賃借人の権利と責任の詳細については、rta.qld.gov.auをご覧ください。

以下を目的として、QCATに申請することもできます。

- 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。家で暴力行為が発生したら、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、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。

ライフライン (Lifeline)

危機支援と自殺防止サービス

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、セクシュアルバイオレンス・サポートサービス

ウェブサイト dvconnect.org

電話番号 1800 811 811 - 女性ホットライン (Womensline)

電話番号 1800 600 636 - 男性ホットライン (Mensline)

電話番号 1800 010 210 - 性暴力ホットライン (Sexual Assault Hotline)

1800 RESPECT

国運営の性的暴力、ドメスティックバイオレンス、家族間暴力カウンセリングサービス

ウェブサイト 1800respect.org.au

電話番号 1800 737 732

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

情報を常に入手してください

rta.qld.gov.au にサインアップしてクイーンズランド州での賃貸に関するニュースと有益な情報をご覧ください。