

# 12

## 補修費などの負担区分表

この負担区分表は、賃貸借契約書に記載の補修費の負担区分を表したものです。

皆さまにお住まいいただいている住宅およびそれに関連する施設の中で修繕などの必要が生じた場合、その費用をだれが負担するかを定めています。

補修部位の説明図(図A～図F参照)を設けておりますので修繕依頼の際は負担区分表をご確認ください。

- ①住宅および屋外施設の修繕などには、入居者の負担で行っていただくものと、公社の負担で行うものとに区分されています。
- ②入居者の負担で行う修繕の中には、個人負担のものと共同負担(共益費等)のものがあります。
- ③公社で行う修繕などは、日常発生する修繕と、団地全体で行う修繕(計画修繕)に区分し、実施しています。
- ④負担区分表に基づき、公社負担となる修繕は、担当のスマリオセンターに申し出てください。  
※負担区分表に基づき、入居者が負担するものについては、自由に業者を選定していただいて結構です。  
業者の斡旋が必要な場合は、担当のスマリオセンターにご相談ください。
- ⑤入居(契約日)後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。
- ⑥負担区分が公社負担である場合でも、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕は、すべて入居者負担となります。

### 修繕用語の説明

破 損 …… こわれていたむこと  
また、こわしていためること

汚 損 …… よごれていること  
またはよごして傷つけること

は く 離 …… はがれて離れること

紛 失 …… ものをなくすこと

滅 失 …… ものがなくなること

損 耗 …… 使ってへること

腐 食 …… くさって形がくずれること  
また、くさって機能不能となること

作 動 不 良 …… 動きがよい状態でないこと

作 動 調 整 …… 動きを整えて正しい状態にもどすこと

脱 落 …… 抜けおちること

開 閉 不 良 …… 開け閉めしにくい状態

施 錠 不 良 …… 錠に鍵をかけにくい状態

不 陸 …… 水平でないこと

た わ み …… 弱り曲がること

機 能 不 能 …… 本来の機能を失う状態

陥 没 …… 落ちこむこと

磨 耗 …… すりへること

漏 水 …… 水が漏れること

詰 ま り …… ものが詰まること

排 水 不 良 …… 排水が十分行なわれないこと

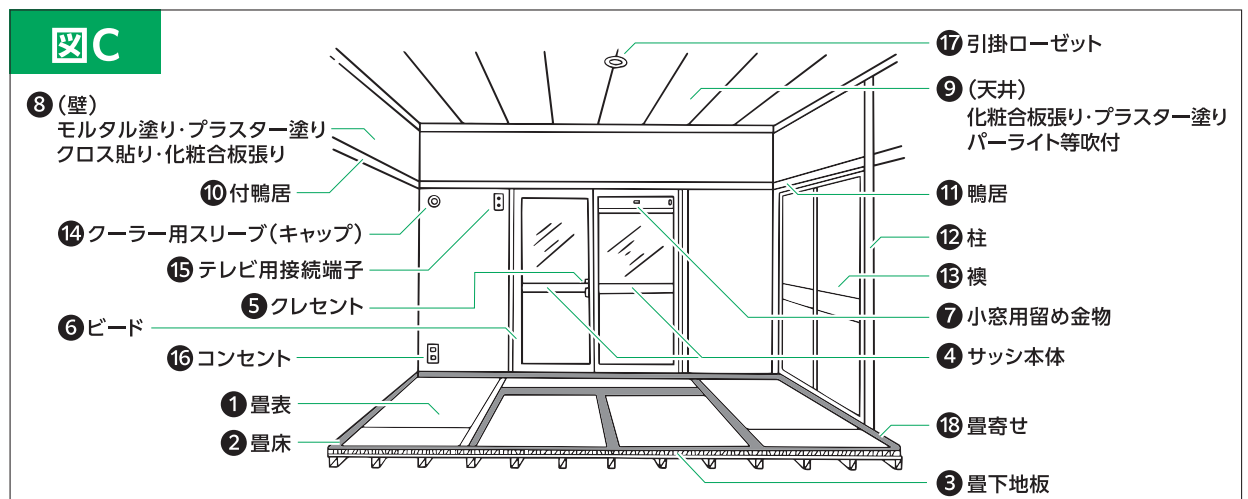
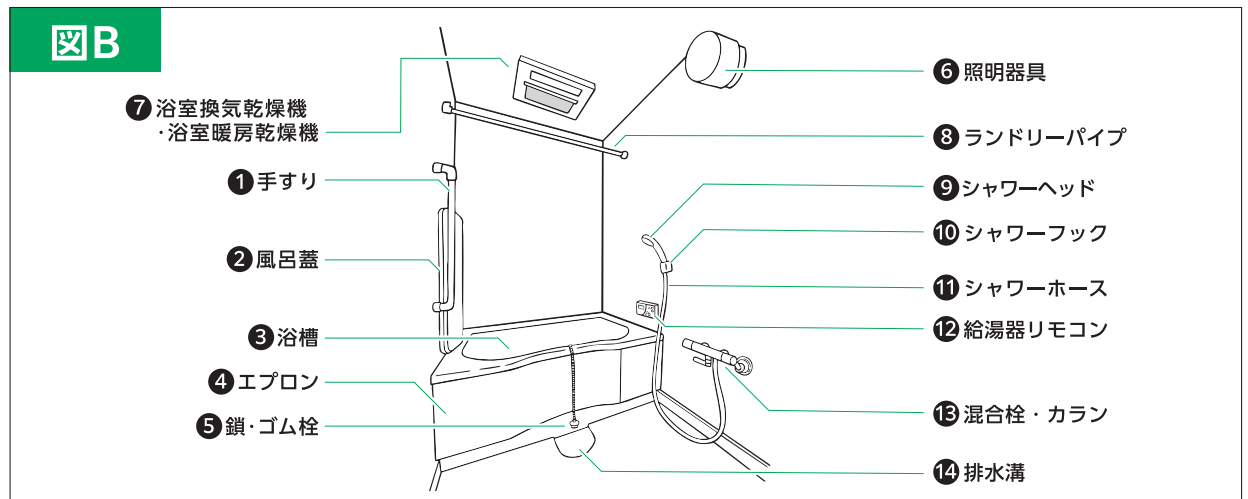
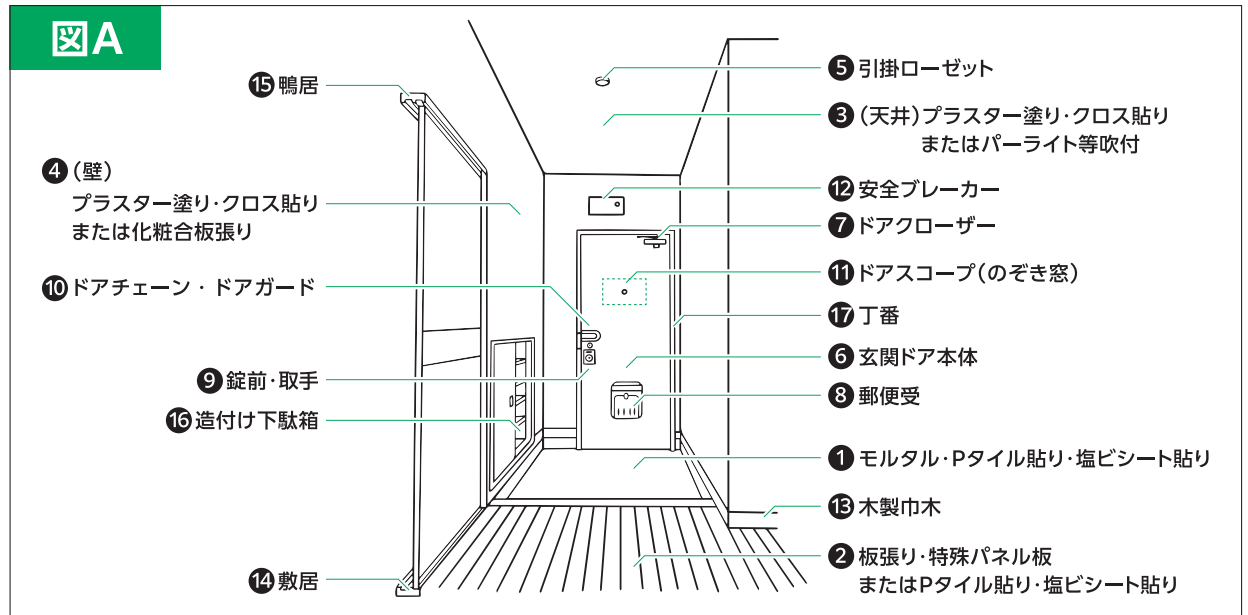
絶 縁 不 良 …… 電気の伝導をたつ目的が損なわれること

断 線 …… 電線等が切れて通じなくなること

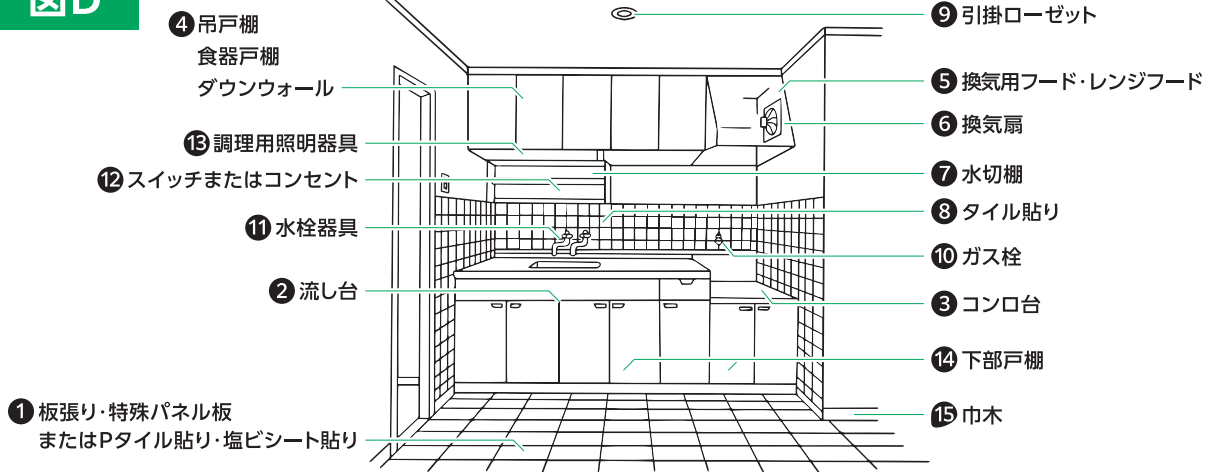
特 性 不 良 …… そのものだけが持つ性質がなくなること

接 触 不 良 …… 通電するための機器が十分機能しないこと

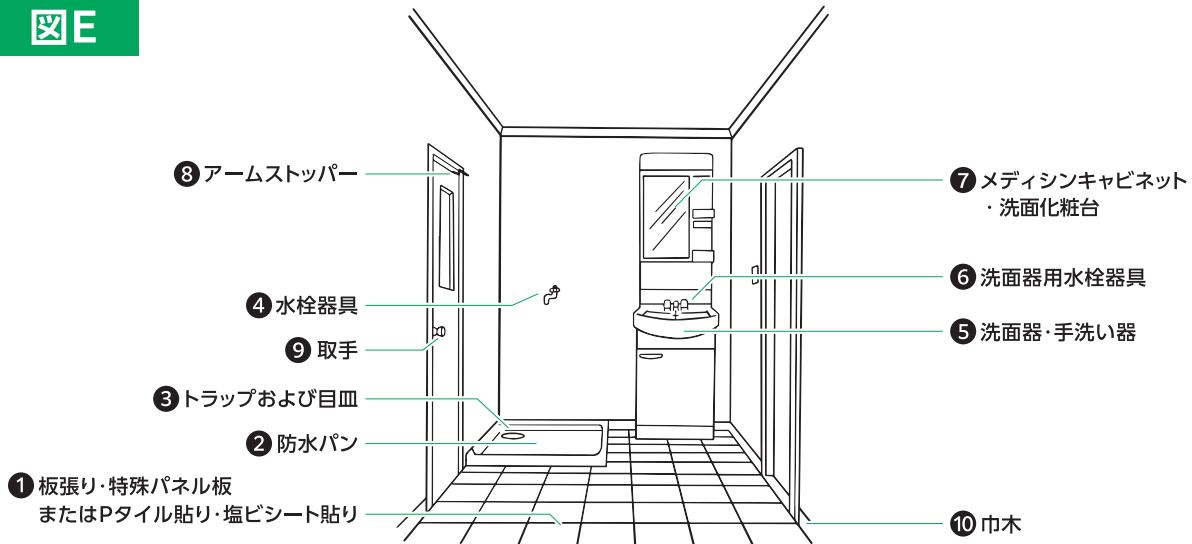
## 補修部位の説明



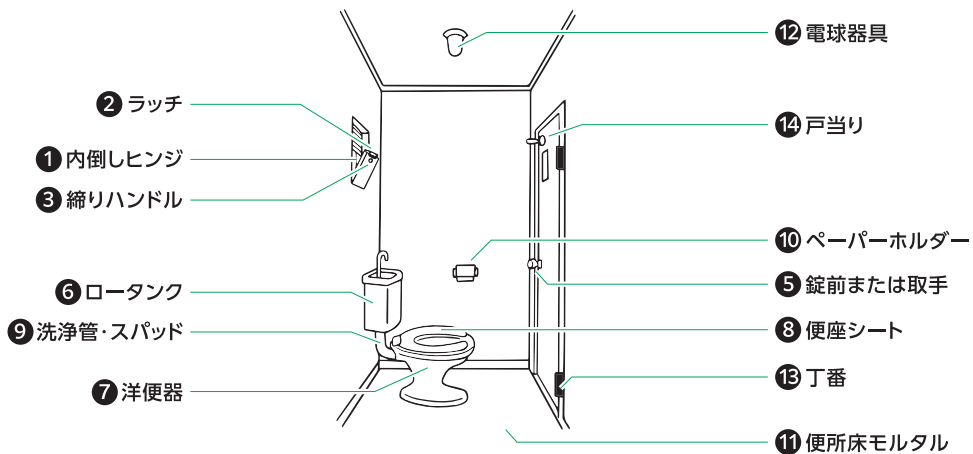
図D



図E



図F



# 1 建物専有部分

## ■ 建築

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
① 建具関係	玄関ドア	ドア本体・丁番	A-6 A-17	開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		錠前・取手	A-9	破損・紛失	●		取手の作動不良は公社負担
		ドアスコープ(のぞき窓)	A-11	目隠し蓋の破損・ガラス破損・ ドアスコープの脱落	●		
		郵便受	A-8	受箱の外れ・投入口蓋の破損	●		
		ドアクローザー	A-7	作動調整・破損		●	故意または過失による場合は入居者負担
		アームストッパー	A-7に 準ずる	破損	●		
		ドアチェーン・ドアガード	A-10	破損	●		
		戸当り		戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		
	窓サッシ	サッシ本体	C-4	開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		クレセント・ラッチ・締りハンドル・ 小窓用留め金物・引手・取手	C-5 C-7 F-2 F-3	施錠不良・破損	●		
		網戸		破損・紛失・張替	●		公社が設置した網戸の作動不良は 公社負担
		ビード・パテ	C-6	ゆるみ・はく離		●	故意または過失による場合は入居者負担
		戸車・吊戸車		損耗・作動不良		●	
		小窓内倒しヒンジ	F-1	破損	●		作動不良は公社負担
	金属製ドア	ドア本体・丁番・浴室折戸		開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		錠前・取手・引手・ラッチ		破損	●		作動不良は公社負担
		アームストッパー		破損	●		作動不良は公社負担
		戸当り		戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		
	木製扉	開き戸・引き戸		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担 浴室のみアルミ製に取替
				破損	●		
		開き戸・引き戸(ラッピング仕様)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		
		襖(縁含む)	C-13	破損	●		
		障子		破損	●		
		襖紙・障子紙		破れ・汚損	●		
		引手・取手	F-5	破損・紛失	●		
		戸車・レール・丁番		折れ・曲り・破損	●		
		ハンドル・錠前・ラッチ	F-5	破損	●		作動不良は公社負担
		ドアストッパー		破損	●		作動不良は公社負担
		戸当り	F-14	戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		

12

補修費などの負担区分表

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
② 床関係	和室廻り	畳下地板	C-3	下地板割れ・棧折れ		●	故意または過失による場合は入居者負担
		畳床(藁畳)	C-2	腐食		●	
		畳表・縁	C-1	汚損・破れ・きず	●		
		畳寄せ	C-18	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		敷居	A-14	溝摩耗による建具の開閉調整		●	
		板張り		反り・割れ・腐食		●	
			汚損・きず	●			
	洋室廻り	板張り・特殊パネル板	A-2	反り・割れ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	●		
		Pタイル・塩ビシート	A-2	汚損・はがれ・割れ	●		
		巾木	A-13	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		敷居	A-14	溝摩耗による建具の開閉調整		●	
	台所・洗面所	板張り・特殊パネル板	D-1 E-1	反り・割れ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	●		
		巾木	D-15 E-10	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
	浴室	モルタル塗り・モザイクタイル貼り・人造石研出し		ひび割れ・はく離・漏水		●	ひび割れ1.5mm以上
				軽微なひび割れ	●		ひび割れ1.5mm未満
		スノコ(木製)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・破損	●		
		スノコ(FRP製)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				割れ	●		
	その他	玄関土間・便所土間・バルコニー土間	A-1 F-11	はく離・浮き・ひび割れ		●	故意または過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上
				軽微な浮き・軽微なひび割れ	●		ひび割れ1.5mm未満

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
③ 天井・壁関係	天井	A-3	下地のはく離・ひび割れ		●	故意または過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上	
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・ 破損・表面材のはく離	●		ひび割れ1.5mm未満	
		石こうボード・ 各種ボード張り・下地の上 (ペンキ塗り、クロス貼り、吹付)		たわみ・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・表面材のはく離	●		
		化粧合板張り ベニヤ張り	C-9	たわみ・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・表面材のはく離	●		
	壁	A-4 C-8	下地のはく離・ひび割れ		●	ひび割れ3.0mm以上	
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・ 破損・表面材のはく離	●		ひび割れ3.0mm未満	
		石こうボード・ 各種ボード張り・下地の上 (ペンキ塗り、クロス貼り、吹付)		たわみ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・破損	●		
		D-8	はく離・浮き		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			破損	●			
	その他	A-15 C-11	鴨居	反り・ねじれ		●	故意または過失による場合は入居者負担
		C-12	柱(半柱とも)	ガタつき		●	
C-10		付鴨居	ガタつき・脱落		●		
		出入口(扉)・窓枠	腐食		●		
		出入口(扉)・窓枠(ラッピング仕様)	表面材めくれ	●			
		押入中棚板	破損	●			
		造付け化粧棚	破損	●			
		クローゼット棚	破損	●			

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
④ 備品・雑品関係	台所廻り	D-2 D-3 D-14	腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			汚損・破損・建具の開閉調整	●			
		D-4	腐食・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			汚損・破損・建具の開閉調整	●			
		D-7	腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	ガタつき・脱落・破損		●				
			腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	玄関廻り		表札差し(木板を含む)	紛失	●		脱落・腐食は公社負担
			牛乳受箱	破損	●		
		A-16	造付け下駄箱	汚損・建具の開閉調整	●		
	バルコニー廻り		バルコニー手すり バルコニー (手すり付:石綿板・アルミ板)	ガタつき・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
			隔板(避難口)	破損	●		原因者負担 火災等による緊急避難は公社負担
			物干金物	腐食・取付ボルトのゆるみ		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・取付ボルトの紛失	●		
	その他		カーテンレール・タオル掛け	脱落・破損・たるみ	●		下地腐食による脱落の場合は公社負担
		C-14	クーラー用スリーブ(キャップ)	破損・紛失	●		
			換気用ガラリ レジスター(フィルター)	汚損・破損・開閉調整	●		
			窓手すり・面格子	ガタつき・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
			ガラス	割れ	●		網入りガラスによる熱伝導および 鉄線の錆による破損は公社負担
			鏡	割れ	●		
		住宅内手すり	破損		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		居室内	害虫駆除	●			

設備

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
① 給排水衛生設備関係	給水	水栓器具 (台所・洗面所・浴室・便所)	B-9,10,11,13 D-11 E-4,6,9	パッキン・コマ取替 シャワー (ホース・ヘッド・フック)取替	●		パッキンを取り替えても 漏水が止まらない場合は公社負担 シングルレバーの不具合、 カートリッジ取替は公社負担
		給水・給湯管		腐食による漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
	排水	排水管 (台所・洗面所・洗濯機置場・ 浴室・便所・バルコニー)		腐食による漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・詰まりによる漏水	●		
		トラップ (台所・洗面所・浴室・便所・ 洗濯パン)	E-3	腐食による漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・詰まりによる漏水	●		
		台所・浴室・洗濯パンの 目皿(中皿・わん)	E-3	破損・紛失	●		腐食の場合は公社負担
	洗濯機置場ホース差入口 浴室扉貫通部、排水ホースホルダー (固定バンドを含む)		破損・紛失	●			
	便所廻り	便器	F-7	接続部からの漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・詰まり	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
		便座・蓋	F-8	破損・汚損	●		ボルトのゆるみによるガタつきは公社負担 公社が設置したウォシュレットの作動不良は公社負担
		ロータンク	F-6	ガタつき		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		
		タンク内附属部品		破損		●	
		フラッシュバルブ		破損・漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
		洗浄管・スパッド	F-9	腐食による漏水		●	
		ペーパーホルダー タオル掛け	F-10	ガタつき・破損	●		下地の腐食の場合は公社負担
		洗面器・手洗器	E-5	破損・詰まり	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
	浴室廻り・その他	鎖・ゴム栓	B-5	紛失・損耗・破損	●		
		洗面化粧台・メディスンキャビネット	E-7	軽微なガタつき・破損	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
浴室防水パン・洗濯機パン		E-2	漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			破損	●			
風呂蓋		B-2	汚損・破損	●			
ユニットバス(浴室)	B-3	漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担		
② ガス設備関係	給湯器・風呂釜(公社設置)		作動不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	浴槽		キズ・破損	●		故意または過失による場合は入居者負担	
	ガス配管(台所・浴室・居室)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	ガス栓・ガスコックおよびボックス (台所・浴室・居室)	D-10	腐食・開閉不良		●		
	ガスコンロ(公社設置)		破損	●		作動不良は公社負担	

12 補修費などの負担区分表

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
② 設備関係 ガス	給湯器リモコン	B-12	破損	●		作動不良は公社負担	
	浴室換気乾燥機・浴室暖房乾燥機	B-7	破損	●			
	排気筒(専用部分)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
③ 電気設備関係	配線廻り		絶縁不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		安全ブレーカー	A-12	接触不良			●
		分電盤		損耗			●
		スイッチ		破損	●		作動不良は公社負担
		コンセント	C-16	破損	●		
		プレート(スイッチ・コンセント)	C-16 D-12	破損	●		
	照明	引掛ローゼット	A-5 C-17 D-9	破損	●		
		照明器具(公社設置)	B-6 D-13 F-12	脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		作動不良は公社負担
	グローブ		破損	●			
	電球・蛍光灯・点灯管		球切れ	●			
	その他	換気用フード	D-5	脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
		換気扇(一般型:公社設置)	D-6	破損(フィルターの汚損を含む)	●		作動不良は公社負担
		天井換気扇		破損(フィルターの汚損を含む)	●		
		排気シャッター		破損	●		
		レンジフード		破損(フィルターの汚損、電球球切れを含む)	●		
		チャイム・ブザー		破損	●		
		押ボタン		破損	●		
		インターホン		破損	●		作動不良は公社負担 モニタカメラ付インターホンも含む
テレビ用接続端子		C-15	損耗		●	故意または過失による場合は入居者負担	
住宅情報盤 (ナースコール・警報装置を含む)			作動不良		●		
電話用接続端子			破損	●			
火災感知器類			作動不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	

- (摘要) 1. 入居(契約日)後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。  
2. 負担区分表の用語の取扱いについて  
1) 「腐食」は腐食して機能不能になった場合に適用します。  
2) 「ガタつき」で使用に支障のない程度のガタつきは修繕の対象外とします。  
3. 1階木造床の床下りに原因して修繕が必要となった場合は公社負担とします。  
4. 最上階・上階の浴室または外壁からの漏水に伴う修繕は入居者負担とします。  
5. 入居者で設置したもので修繕が必要となった場合は入居者負担とします。  
6. 負担区分により公社負担となる場合においても、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕はすべて入居者負担とします。

# 2 建物共用部分

## ■ 建築

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
① 外壁関係	バルコニー壁・ 屋根庇・小庇	モルタル塗り コンクリート下地の上吹付		●	ひび割れ巾1.5mm以上	
				●	計画修繕で実施	
	その他	縦樋および樋持ち金物	腐食・脱落・漏水		●	故意または過失による場合は原因者負担
			詰り	●		
	棟番号表示文字類	腐食・脱落・漏水		●	故意または過失による場合は原因者負担	
② 階段室・エレベーターホール・廊下関係	天井・壁	モルタル塗り コンクリート下地の上吹付	漏水・ひび割れ・はく離		●	ひび割れ巾1.5mm以上
			表面塗装材のはく離・汚損		●	計画修繕で実施
	階段・踊り場床	モルタル塗り・コンクリート造 (側溝ノンスリップを含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ ノンスリップ剥がれ (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上
	廊下・ E.Vホール床	モルタル塗りおよびモルタル下地の <sup>上</sup> ・ 塩ビシート貼り (側溝中継排水口を含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ 中継排水口腐食(浮き・表面材の剥離・ 軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上
	手すり・ サッシ・ 鋼製扉	踊り場手すり・柵 廊下手すり	ガタつき・腐食(汚損を除く)		●	故意または過失による場合は原因者負担
		共用廊下・ エレベーターホール廻りサッシ	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	
		メーター点検扉・屋上点検用蓋・防火扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	
	その他	ダストシュート投入口取出口扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	故意または過失による場合は原因者負担
		階段室・エレベーターホール 掲示板(掲示面名札差し)	損耗・腐食(ガタつき・汚損・紛失を除く)		●	
		ガラス	割れ	●		網入りガラス等の構造による 熱割れ・錆割れは公社負担 (故意または過失による場合は原因者負担)
		集合郵便受	開閉不良・丁番腐食		●	
		雨水排水口	漏水・腐食		●	
③ 屋上関係	モルタル塗り・ コンクリート下地の <sup>上</sup> 吹付け	漏水・ひび割れ・はく離		●	ひび割れ巾1.5mm以上	
		汚損・表面塗装材のはく離		●	計画修繕で実施	
	ドア・サッシ	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	故意または過失による場合は原因者負担	
	露出用防水	漏水(汚損・清掃を除く)		●		
	立上り防水押え テレビアンテナ用架台	漏水・ひび割れ・はく離		●		
	雨水排水口	漏水・腐食		●	危険箇所は公社負担	
		詰り・清掃		●		
屋上物干金物 屋上フェンス 屋上手摺 高置水槽架台(鉄製)	ガタつき・腐食 取付ボルトのゆるみ		●			

12

補修費などの負担区分表

設備

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
① 給排水・ガス設備関係	給水	給水配管		●		
		消火栓		●		
	排水	雨水排水管・雑排水管・汚水管(目皿などを含む)	腐食・漏水・排水不良			●
			清掃不備による排水不良および漏水・詰り・紛失	●		
ガス	ガス配管	腐食		●		
	排気筒(共用筒)	腐食・脱落・機能不良		●		
② 電気設備関係	配線廻り	幹線・副幹線・共用灯配線	絶縁不良		●	故意または過失による場合は原因者負担
		配電盤・分電盤	腐食・損耗		●	
		ブレーカー類・開閉器	損耗・接触不良		●	
		スイッチ・コンセント(プレート含む)自動点滅器	損耗・接触不良		●	
	照明廻り	照明器具(グローブ・電球・蛍光灯・点灯管を含む)	腐食・損耗		●	破損は原因者負担
			破損・紛失・球切れ・割れ	●		
		誘導灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗		●	故意または過失による場合は原因者負担
			球切れ		●	
	非常灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗		●		
		球切れ		●		
	テレビ共聴アンテナ廻り	共聴用アンテナ支持金物	腐食・脱落・損耗		●	故意または過失による場合は原因者負担
		共聴用アンテナ(支柱含む)	腐食・折れ・曲り・損耗		●	
		増幅器	作動不良		●	
		分配・整合器	作動不良		●	
		同軸ケーブル	断線・特性不良		●	
		火災報知器	作動不良		●	
避雷設備		腐食・損耗		●		
その他	エレベーター	内部の汚損・破損・マット等交換	●		故意または過失による場合は原因者負担	
		保守点検		●		
	消防用設備 ┌ 消火設備(消火器・付属品) ├ 警報設備 ├ 避難設備 └ 非常用電源設備	汚損・破損・紛失		●	故意または過失による場合は原因者負担(火災、訓練による消火剤の入れ替えは公社負担)	

# 3 屋外附帯

## ■ 建築

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
屋外施設関係	自転車・集合用三輪車置き場	鉄骨本体(屋根・柱)	腐食・取付ボルトの外れ		●	破損は原因者負担
		腰壁カラー鉄板・腰壁ブロック 車止めパイプ	腐食・ひび割れ・たわみ (軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾3mm以上 破損は原因者負担
		モルタル塗り(土間) コンクリート地(土間)	陥没・排水不良 (軽微なひび割れを除く)		●	破損・汚損は原因者負担
	駐車場	コンクリート舗装 アスファルト舗装 車止めブロック 区画線	陥没・極度な不陸・極度な排水不良 (軽微なひび割れ・軽微な排水不良 区画線の磨耗を除く)		●	破損・汚損は原因者負担
	道路 歩道廻り	コンクリート舗装 アスファルト舗装	陥没・極度な不陸 極度な排水不良 (軽微なひび割れ・軽微な排水不良を除く)		●	破損は原因者負担
		側溝	詰り	●		
		マンホールの蓋	陥没・極度なガタつき		●	ひび割れ巾3mm以上
	遮蔽安全柵	ブロック塀 コンクリート塀	ひび割れ・ガタつき・傾斜 (軽微なひび割れを除く)		●	
		柵・フェンス・ガードレール 車止めパイプ	腐食(網のたわみを除く)		●	
	がけ・敷地境界廻り	擁壁(石積コンクリートブロック・ 鉄筋コンクリート)	陥没・ひび割れ・傾斜 (軽微なひび割れを除く)		●	
		団地内敷地	土砂崩れ		●	
			除草		●	
		団地内危険のり面	土砂崩れ		●	
	除草			●	1年に1回	
	その他	団地内地盤面	陥没・極度な排水不良・極度な水溜り (軽微な排水不良・水溜りを除く)		●	遊具廻りの排水不良・水溜りを除く
		団地内案内板 屋外掲示板	腐食・ガタつき・損耗 案内図の損耗・移設		●	
		ダストコンテナ(車を含む)	作動不良・腐食・損耗		●	コンテナ蓋の損耗・紛失を除く
		屋外物置	腐食・損耗・撤去		●	破損は原因者負担
			汚損・移設		●	
		カーブミラー・道路標識	腐食		●	破損は原因者負担
国旗台・ポール	腐食		●	撤去は公社負担		
公園施設関係	●ジャングルジム ●ラダー ●鉄棒 ●すべり台 ●シーソー ●ブランコ (その他遊器具)	本体部の腐食 接合部のはずれ		●	遊具施設の撤去は公社負担	
		汚損・錆 附属品の損耗		●	破損は原因者負担	
	●トンネル ●プレーパネル (コンクリート製モルタル塗り)	ひび割れ・ガタつき・モルタルはく離 (軽微なひび割れを除く)		●		
	砂場	排水不良・モルタルはく離		●		
		砂補充		●	ただし、公社点検時に 必要と認めた場合は公社負担	
パーゴラ・ベンチ	腐食・損耗		●			
関係園施設	樹木	道路および建物に危険・障害を伴う 枝払い・枯木除去・倒れ樹木の伐採		●	維持管理は原則入居者共同負担	
		剪定・枝払い・施肥・伐採・消毒・ 芝刈り・除草(支柱・看板類を含む)	●			

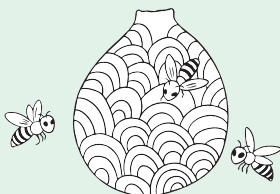
12 補修費などの負担区分表

設備

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
給排水・ガス設備関係	給水廻り	給水配管	腐食・漏水		●	
		バルブ	開閉不良・腐食		●	
		カギ式散水栓(水栓柱ボックス)	腐食・漏水・磨耗(パッキンを除く)		●	
		屋外消火栓	腐食・作動不良		●	
		受水槽・高置水槽・高架水槽	機器の作動不良・漏水・清掃・薬品		●	
	差水			●		
	排水・ガス廻り	排水管・枦(雨水・汚水)	陥没・樹木の根詰りによる排水不良		●	
			破損・詰り・清掃不備による排水不良	●		破損・詰りは原因者負担
		排水枦・蓋(雨水・汚水)	陥没・蓋の腐食		●	破損は原因者負担
		U型・L型・V型 雨水側溝	陥没・極度な排水不良		●	
			詰り・清掃不備による排水不良	●		破損・詰りは原因者負担
		浄化槽	機器の作動不良・蓋の腐食・薬品		●	
	清掃			●		
	ガス配管	腐食		●		
電気設備関係	屋外灯・自転車置場照明器具 (スイッチ・自動点灯器を含む)	腐食・損耗・作動不良		●	破損は原因者負担	
	電灯・蛍光灯・水銀灯・点灯管	球切れ・割れ	●			
	電柱	腐食・倒れ		●		
	地下ケーブル配線・架空配線	損耗・絶縁不良・断線		●		

- (摘要) 1. 団地内危険のり面は賃貸敷地内とし公社が危険箇所と判断するものについて、該当団地・危険箇所を指定し、1年に1回の除草を公社負担で行います。  
※公社共用部管理団地を除く
2. 賃貸敷地内で池・ガケまたは交通量の激しいところに隣接する箇所について、公社が危険と判断する場合のフェンス設置および張り替えなどの修繕は公社負担で行います。
3. 環境整備で公社が実施した建築物・屋外附帯施設など、その他公社の規格に適合するものは管理対象とし負担区分表を適用します。  
(注)ただし、消耗品・備品関係については管理対象外とし、入居者共同負担とします。
4. 屋外附帯施設などで公社以外で設置のものは設置者負担とします。
5. 汚水・雑排水・雨水管、排水枦、その他共同施設(建物共用部等)および敷地の清掃は入居者共同負担とします。
6. (建物・屋外)共用部施設の電気・水道・ガス使用料は入居者共同負担とします。
7. 公社共用部管理団地における建物共用部照明器具の腐食・損耗・作動不良の修繕は公社負担。(破損は原因者負担)  
管球交換は入居者共同負担とします。(破損は原因者負担)
8. 共用部分の負担区分のうち公社負担となる場合においても、使用者の責となる故意または過失によるものは原因者負担とします。
9. スズメバチの巣、シロアリ、セアカゴケグモの駆除については公社で行います。  
特に、スズメバチの巣については危険ですので発見したら触らずに公社までご連絡ください。  
スズメバチ以外のハチの巣やシロアリ、セアカゴケグモ以外の駆除等は入居者共同負担もしくは個人負担で行ってください。

(参考:スズメバチの巣)



# 4 集会所および共同浴場〔建築・設備〕

\* 入居者共同負担区分は、集会所収益金を含む

項目 (「集」は集会所・「浴」は共同浴場を示す)		内容	負担区分		備考	
			入居者* 共同負担	公社		
屋根・屋上	集・浴	露出防水 モルタル防水 鉄板葺 排水口金物	漏水・はく離・脱落		●	
			清掃	●		破損・詰りは原因者負担
外壁廻り	集・浴	モルタル塗りの上吹付け 不燃材料張りの上塗装 その他仕上 樋および樋持ち金物 手すり、柵、床下換気孔 棟番号表示文字	漏水・腐食・脱落・はく離・ひび割れ (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上 (表面塗装材のはく離・汚損は 計画修繕で実施)
		外回り建具 (戸車、丁番附属金物、 附属部品を含む)	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物・部品含む) 損耗・作動不良(戸車・吊戸車)		●	
天井・壁・床・内廻り	集・浴	石こうボード、コンクリート打放し、 石綿板張りの上(ペンキ塗り・ クロス貼・吹付け)化粧ボード、 化粧合板、板張り、ベニヤ張り、 プラスター塗り、モルタル塗り、 タイル貼り、Pタイル貼り、 塩ビシート貼り、畳敷き、その他仕上、 敷居、鴨居、木製出入口枠、押入中棚板	腐食・はく離・ひび割れ・たわみ・ たるみ・脱落 (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾 (天井1.5mm以上 壁・床3mm以上)
			汚損・破損・さしみ・反り・磨耗・ 表面材のはく離		●	
		内回り建具 (レール、戸車、丁番、附属金物、 附属部分を含む)	腐食		●	
			開閉調整・反り・建具附属金物・ 部品の損耗・紛失	●		破損は原因者負担
給排水衛生設備	集・浴	給水・給湯管	腐食・漏水		●	
		水洗器具・シャワー器具	腐食・漏水		●	
			パッキン磨耗	●		
		排水管・トラップ・目皿、中皿、 わん(流し・洗面器・手洗器)	腐食・漏水		●	
	詰り・清掃・紛失		●			
	浴	浴槽・貯水槽	腐食・漏水・はく離		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る
	集・浴	洗面器(鎖、ゴム栓を含む) 手洗器 便器(便座・ペーパーホルダー含む)	漏水・ガタつき・損耗		●	破損は原因者負担
		紛失・詰り	●			
集	ロータンク・ハイタンク タンク内附属部品 フラッシュバルブ洗浄管・スパッド	漏水・ガタつき・腐食 作動不良		●	破損は原因者負担	
ガス設備	集・浴	ガス栓・ガス配管	腐食		●	
			ガス栓の開閉不良		●	
	浴	フロ釜・ボイラー・バーナー・ シャワー用給湯器	機能不良		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る
	集	湯沸器	腐食・機能不良		●	
	浴	排気筒・煙突	脱落・機能不良		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る

12 補修費などの負担区分表

\* 入居者共同負担区分は、集会所収益金を含む

項目 (「集」は集会所・「浴」は共同浴場を示す)		内容	負担区分		備考	
			入居者* 共同負担	公社		
電気設備	集・浴	電気配線・ブレーカー	絶縁不良・接触不良		●	
		スイッチ・コンセント・引掛ローゼット	損耗・作動不良		●	
	照明器具 白熱灯・蛍光灯・点灯管	球切れ	●			
		腐食・損耗		●		
備品・その他	集	戸棚・水切棚・流し・コンロ台	腐食		●	
			扉の開閉調整	●		破損は原因者負担
	机・椅子・黒板・掲示板	作動不良・腐食・損耗・ 扉の開閉調整 汚損・紛失	●		公社管理の場合は公社負担	
	冷暖房機器		●		公社設備および公社管理の集会所の 場合は公社負担	
	ガラス・鏡・換気扇・温水器		●		破損は原因者負担	
	浴		脱衣箱・ベビー寝台・下足箱 傘立て・スノコ板 換気扇・扇風機 冷暖房機器・温水器 ガラス・鏡	●		破損は原因者負担
使用料金等	集・浴	電気・ガス・水道の使用料金 燃料費		●		
		清掃		●		

- (摘要) 1. この負担区分は団地の集会所および共同浴場(階段単位に設置した浴場を含む)に適用します。  
2. 負担区分により公社負担となる場合においても使用者の責となる故意または過失によるものは、原因者負担となります。

# 5 退去跡補修費等負担基準

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
鋼製建具および金物	ドア本体	か所	経年損耗等による建具の調整または破損 (戸車取替含む)	補修または調整		●
	玄関扉窓・出入口	m <sup>2</sup>	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等 簡易な清掃で落ちない汚損	補修または塗替	●	
	付属金物等 〔ドアスコープ・郵便受箱・丁番・ ドアクローザー・ドアチェーン・ 戸当り・クレセント・引手・取手・ アームストッパー・締りハンドル・ 小窓用留金具・小窓内倒しヒンジ〕	か所 m <sup>2</sup> 個	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等 簡易な清掃で落ちない汚損		●	
		経年損耗、錆等による建具の調整および修理	補修・塗替または取替		●	
錠前	錠	本	破損	取替(錠のみ)	●	
			入居時の錠紛失(入居時にお渡しした 錠の本数に不足がある場合)	取替(シリンダー錠含む)	●	
	錠 シリンダー錠	セット 個	管理上錠の交換	交換		●
木製建具および金物	居室内木製建具 (柱・鴨居・敷居・棧・廻縁・額縁・ その他) (注)襖および障子を除く	か所 枚	経年による腐食、汚損、破損または損耗	補修または取替		●
			切傷、カキ傷、インク、シミなどによる 汚損または破損と認められるもの	クリーニング 補修または取替	●	
			経年による腐食	補修または取替		●
	金物 〔戸車・レール・引手・丁番・ 錠前・ラッチなど〕	個	故意または過失による汚損、破損または滅失	取替	●	
			経年による金具の破損			●
	襖紙・障子紙	枚	日常生活による通常の汚損 (取手部分等の手あか、日焼け等)	貼替		●
		故意または過失による破損	●			
襖・障子の縁および骨 引手・その他の金物	組 枚	故意または過失による汚損または破損 器物等による汚損、破損または滅失	補修または貼替	●		
		乾湿によるねじれ、反りなどによる開閉不能 ※ 框、枠の破損したものは障子1枚の取替			●	
畳表および畳床	畳表・畳縁	帖	故意または過失による汚損、破損または臭気等	表替	●	
			雨漏による汚損および腐食 日常生活による通常の汚損または破損 (すり切れ・日焼け等)			●
	畳床	帖	こげ穴、切傷等が床まで達しているもの	床替	●	
		畳床の腐食			●	
床	各種床仕上材 (塗装面含む)	m <sup>2</sup>	日常生活による通常の汚損および 経年損耗による破損	〔クリーニング〕 サンダー掛け ワックス掛け 補修または貼替		●
		か所 m <sup>2</sup>	器物等で、故意または過失によるすり傷、 切傷、こげ跡、板割れ等の破損	補修または貼替	●	

12 補修費などの負担区分表

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
				退去者	公社
天井・壁等	㎡	故意または過失による破損、汚損または臭気等釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 クレヨン、エンピツ等による落書、油のよごれ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損	パテ処理の上塗装 塗替 貼替 またはクリーニング	●	
		日常生活による通常の汚損および経年損耗による汚損または破損	補修または塗替、貼替		●
ガラス・網戸	㎡	破損したもの (小さなヒビおよび第三者による破損を含む)	取替	●	
		日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの	クリーニング		●
		日常の清掃を怠った汚損	クリーニングまたは取替	●	
	m	網入ガラスで熱伝導によるものおよび鉄線の錆による破損	取替		●
		パテ	はく離	補修	
	m	破損およびカビ等による汚損	補修または取替	●	
たるみ				●	
か所	故意または過失による汚損または破損	補修または取替	●		
	経年損耗による汚損または破損			●	
備品・その他	か所	日常生活による腐食	補修または取替		●
		油等による著しい汚損 日常の清掃を怠った汚損	クリーニング	●	
		日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの			●
		故意または過失による破損または紛失	補修または取替	●	
	か所 枚	日常生活による汚損	クリーニングまたは塗装		●
		日常の清掃を怠った油等の汚損		●	
		表面材等の破損	補修または取替	●	
		故意または過失による破損または滅失 経年による取付のゆるみ、扉の反りによる開閉不良			●
	か所 枚	故意または過失による破損または滅失	補修または取替	●	
		日常生活による破損または腐食			●
か所	経年損耗による漏水または破損	補修または取替		●	
	故意または過失による破損または滅失		●		
か所	日常生活による汚損または剥がれ	クリーニングまたは貼替		●	
	故意または過失による破損または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損		●		
	経年損耗による腐食または破損	補修または取替		●	

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
				退去者	公社
備品・その他	物干金物	故意または過失による曲がり、ねじれ、止め付ボルトの折れなどの破損または紛失	補修または取替	●	
		経年による止め付け・アンカー部分のはずれ溶接部分のはずれまたは腐食			●
	隔板(バルコニー・避難用) 避難用ハッチ 目隠し板	故意または過失による破損および落書きなどの汚損	塗装・補修または取替	●	
		経年損耗による汚損または破損	補修または取替		●
	カーテンレール (ランナー含む)	破損または変形したもの ランナーの紛失 取り外されているものまたは撤去したものの	取替または補充	●	
		錆による腐食の取替 経年損耗等により外れているものの取付け直し	取付または取替		●
	表札差し (木板を含む)	破損または紛失 (第三者による破損を含む)	取替	●	
		経年による腐食			●
	集合郵便受	破損または変形したものの 鍵を滅失したものの 鍵の破損 故意による破損 (第三者による破損を含む)	補修または取替	●	
		経年損耗による丁番等の破損	取替		●
牛乳受箱	故意または過失による破損 (第三者による破損を含む)	取替	●		
	日常生活による破損または汚損	補修または取替		●	
クーラー用スリーブ(キャップ)	破損または紛失	取替	●		
各所の手すり 面格子	故意または過失による破損 (第三者による破損を含む)	補修または取替	●		
	経年損耗による腐食または破損			●	
給排水・衛生設備関係	洗面器(栓・鎖共) [ 手洗器・便器(便座共) ペーパーホルダー・タオル掛け・ メディシンキャビネット・化粧棚鏡・ 防水パン・洗濯機置場ホース差入口・ 洗面ユニット(シャワー含む) ]	著しい汚損、破損、ひび割れ、紛失または損耗	補修または取替 クリーニング	●	
		日常生活による汚損または破損			●
	水栓器具(各種) (ユニットバス内のシャワーヘッド ホース掛け含む)	故意または過失による本体および部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修または取替	●	
		日常生活による汚損または破損	クリーニング 補修または取替		●
	ロータンク ハイタンク (本体)	故意または過失による破損またはひび割れ	補修または取替	●	
		経年による作動不良			●
	タンク内付属部品 フラッシュバルブ	故意または過失による破損 簡易な清掃で落ちない著しい汚損	補修または取替	●	
		経年による腐食または作動不良			●
	洗浄管・スパッド	故意または過失による破損	補修または取替	●	
		経年による腐食または作動不良			●
排水トラップ (台所・洗面所浴室・防水パン・便所)	本体(トラップ)の破損による取替	取替		●	
	経年による腐食または水漏れ				
	目皿、中皿、わんの破損または滅失したもの (菊座含む) 汚物等の詰まりのあるもの		●		

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
給排水・衛生設備関係	ユニットバス (専用浴槽を含む)	か所	器物による傷等、故意または過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓および鎖の破損または紛失 化粧鏡、物干しバー、フック、手すりの破損 または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃または取替	●	
			水あか等日常生活による汚損			●
		経年による腐食または水漏れ	補修または取替		●	
	浴槽	か所	器物による傷等、故意または過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓および鎖の破損または紛失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃または取替	●	
			水あか等日常生活による汚損			●
		経年による腐食、水漏れまたははく離	補修または取替		●	
	風呂釜	か所	故意または過失による破損	補修または取替	●	
			通常使用による作動不良			●
	電気設備関係	電球 蛍光灯管 点灯管類	本 または 個	滅失または球切れしたもの	取替	●
白熱灯器具、蛍光灯器具 (照明カバー含む) (当初より設置されている器具)		か所	故意または過失による破損または紛失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で 落ちない著しい汚損 模様替え等により器具を交換したもの 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損または破損			●
各種プレート 各種スイッチ (押しボタン・タイマースイッチ・ 連動スイッチ・熱センサースイッチを 含む) コンセント・引掛ローゼット インターホン・ブザーおよびチャイム コール押しボタン・住宅情報盤 テレビ用端子 電話用端子		か所	故意または過失による破損または滅失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で 落ちない著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損 各種スイッチ等の経年損耗により 作動不良による取替			●
分電盤		か所 および m	故意または過失による破損または滅失 分岐配線しているもの (クーラー、電磁調理器等の配線) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損 経年損耗による作動不良			●
電気温水器 給湯器		か所	コントロールパネルの著しい汚損または破損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良	補修または取替		●

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
換気設備関係	台所換気扇(一般型) 天井換気扇	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	排気シャッター	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	換気フード 換気用ガラリ	か所	破損または紛失	取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損	クリーニング 補修または取替		●
	レンジ用ファン (特殊型)	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	ダクト用ファン (特殊型)	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	クーラー等 空調機	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等)	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
ガス設備関係	ガス栓 ガスカラン ガスコンロ	か所	つまみ破損 油等の著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損			●
	埋込みボックス	か所	故意または過失によるふた・つまみの 破損または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修または取替	●	
			日常生活による汚損	クリーニング 補修または取替		●
	浴室換気(乾燥)機・給湯器 (リモコン含む)		経年損耗による作動不良	補修または取替		●
ガス漏警報機		経年損耗による作動不良	補修または取替		●	
雑 その他	一式 m か所	退去時に撤去	撤去または補修	●		

(備考) 1. DIY届出書を提出し、所定の手続でDIYを行った場合は、退去跡補修費等負担基準を適用せず「DIY対象項目」の範囲内で退去者負担を免除します。ただし、棚や手すり等は退去者の負担にて撤去していただきます。