

# 10. 修繕などの費用負担区分

修繕などの費用負担区分とは、居住者の皆様が生活され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、どちらがその費用を負担するのかを表したものです。修繕をお申し込みの際は費用負担基準表(P32)をご確認いただくようお願いいたします。

## 修繕費負担区分について

住宅および屋外施設の修繕などには、居住者の皆様に負担していただくものと、公社負担で行うものとに区分されます。

居住者の負担で行う修繕の中には、自己負担のものと共同負担（共益費・自治会・雑費）していただくものがあります。

### 1 公社が行う修繕

公社で行う修繕などには、日常発生する一般的修繕と、そのほか団地ごとにまとめて改修などを行う修繕（計画修繕）とに区分し、実施しています。

公社負担となる修繕は、居住者の皆様や、共同で負担される以外のものを行います。ただし、居住者の皆様および関係者の責めとなる故意または過失による場合の修繕は、すべて皆様に負担していただきます。

修理を要する場合は、公社に申し出てください。

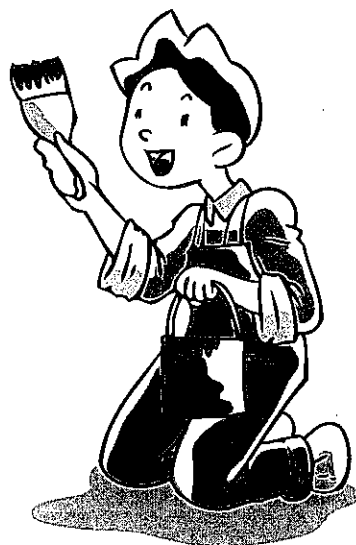
なお、使用上特に支障のない軽微な傷、あるいは設計性能を越えた要望などは、修理の対象としないのであらかじめご了承ください。

### 2 入居者の行う修繕

下記ならびに費用負担基準表(P32)に掲げる修繕は、皆様の負担で行っていただきます。

費用負担基準表に基づき、居住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が、材料や工法は公社の定めた規定に従っていただきます。

公社の保全協力業者による工事を希望される場合は、各管理事務所又は、保全事業課にお尋ねください。



## 1. 建築施設関係

- イ. 各種建具の付属金物類の修繕または取替
- ロ. 各種備え付けの備品類の修繕または取替
- ハ. 畳、襖、障子関係の修繕または張替
- ニ. 天井、壁、床の修繕または塗替

## 2. 電気施設関係

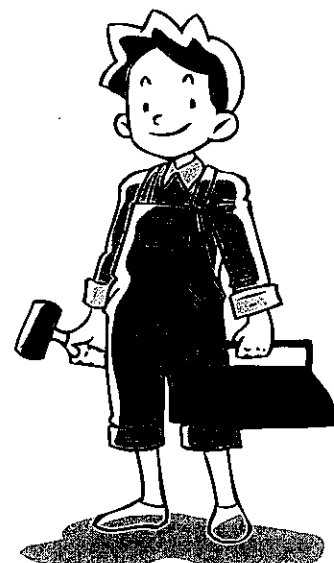
- イ. 室内電灯のコード、点滅器、グローブ、ソケット、ヒューズ、電球などの修繕または取替
- ロ. スイッチ、コンセント類の修繕または取替、住宅用火災警報機の電池取替
- ハ. 換気扇の修繕または取替

## 3. 給排水およびガス施設関係

- イ. 水栓類の取替
- ロ. 水栓およびフラッシュバルブ類のパッキン取替
- ハ. 流し、洗面、洗濯槽類の排水目皿、共用栓などの取替
- ニ. 排水溝、溜桝類の清掃
- ホ. ガスコックの修繕または取替

## 4. その他

- イ. 各種付属施設の修繕または取替
- ロ. その他社会通念上、当然入居者の負担すべきと認められるもの
- ハ. 公社が行う修繕範囲の事項の内、その修繕取替の原因が入居者および関係者の責めによると認められるもの



## 3

## Q&amp;A (「入居中」の修繕について)

建物は、建った瞬間から劣化が始まり様々な不具合が時間とともに発生しますので、適切なメンテナンスが必要です。

また、ご入居してくださった皆様の住まい方などによっては様々な修繕の必要が出てきます。それらの修繕が、誰の負担で行われるのかを具体的な例でわかり易く説明する為にQ&Aを作成しました。

**Q1. 台風で物が飛んできて窓ガラスが割れた。**

**A1. 会社の負担で修理を行います。**

台風や地震などの不可抗力の災害によって生じた住宅などの損害は、会社の負担にて修繕を行います。

修繕の必要な場合が生じた際は、すぐに会社にお知らせください。時間が経ったあとでは修繕できません。

**Q2. 壁の塗装がはがれてきた。**

**A2. ペンキ・クロスのはげについてはご入居者様のご負担となります。既設色と同色で対応をお願いします。**

**Q3. 畳表が日焼けしたり、すり切れたりしている。**

**A3. ご入居者様の負担にて、畳表の取替えは行っていただきます。畳床の取替えは、必要に応じて会社の負担にて計画的に行っていきます。**

Q2 や Q3 の場合などの小修繕は、ご入居者様の負担にて行っていただくようにしています。詳しくは会社との賃貸借契約書の「入居中の費用負担義務」の条項をご確認ください。(以下 12 条抜粋)

**入居中の費用負担義務**

2 乙（賃借人）は、前項に基づく費用のほか、住宅の使用に伴う次の費用を負担するものとします。

(1) 畳の表替、障子、襖のはり替、硝子の取替、壁の塗装又ははり替え、建具、付属家具及びその他備品の修理に要する費用。

Q4. ふすま紙を子供がいたずらして破いた。

A4. ご入居者様の負担にて張り替えを行っていただきます。

不注意などにより、つけたキズやよごれ、臭いなどはご入居者様の負担にて修繕をしてください。

このように、破損・損傷・汚損などの修繕は原因者による負担となります。

Q5. ドアノブの取付ねじがゆるんできて、ドアノブがガタガタする。

A5. ご入居者様にて、取付ねじの締め付け・増し締めを行っていただきます。

Q6. ドアの丁番がきしんで音がする。

A6. ご入居者様にて、丁番などへの油差しを行っていただきます。

Q7. 結露して生えたカビを放置し、壁が黒ずんでしまい取れなくなった。

A7. カビの除去につきましてはご入居者様のご負担となります。  
市販されている「消毒用エタノール・カビキラー等」で殺菌して下さい。

※ご使用の際は、使用上の注意をよく読んでご使用ください。

Q8. 床がブカブカしたり、床鳴りがする。

A8. 公社にて修繕を行います。

Q5～7 のようなものや、清掃・電球の球替えなどの日常のお手入れに関するものはご入居者様にて行ってください。また、Q8 や経年劣化などにより立て付けが悪くなった建具の調整などは公社にて行います。

Q8の場合などで、本来は経年劣化等にあたるものであっても、ご入居者様がその損耗を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、損耗が発生・拡大した場合には、その復旧費用は借主の負担とされることがあります。

Q9. 部屋のカギを紛失した、カギが盗難にあった。

A9. ご入居者様の負担にてカギの交換をしていただきます。

ご入居の際にお渡しするオリジナルのカギが、退去の際に1本でも揃わない場合は、カギとして機能しませんのでお客様の負担にてシリンダーごと交換となります。カギの管理には十分ご注意ください。

Q10. クロスが日焼けして変色した。

A10. お部屋に住み続けるにあたっての支障とはならないと考えますので、ご入居中の公社の負担による張り替えは行いません。また、ご入居者様が退去される際に日焼けによるクロスの代金の請求は行いません。

築後、相当年を経た建物は少々傷んだり、劣化したりするところが出てきます。安全上問題の無い、外見上のキズや汚れがあっても（多少見栄えが悪くても）、日常的に使用する上で支障の無いものは、基本的には修繕は行いません。また、ご入居者様が退去される際は、これらのキズや汚れに対する修繕費の請求は行いません。

**Q11. キッチンや洗面などの水栓より水漏れがしている。**

**A11. ご入居者様にてコマ・パッキンの交換を行っていただきます。**

コマ・パッキンの交換は、本手引きの P.10 をご参照の上、行ってください。  
また、水栓と給水管との間から水が漏れている場合は、公社にて修繕を行います。

**Q12. キッチン・洗面や浴室の排水の流れが悪くなった。**

**A12. ご入居者様にて清掃を行っていただきます。**

市販のブラシ付きのパイプクリーナーや、ぬめり取りなどを使用してください。  
排水管の老朽化によるつまりは、公社にて清掃を行います。



## 退去手続きの流れ

### ① 退去の届け出

- ・ 管理人不在の場合は直接公社へ郵送してください

#### 1. 届け出に際しての提出書類

- ・ 退去届



#### 2. 書類提出期限

- ・ 退去日の1ヶ月前まで



#### 3. 提出先

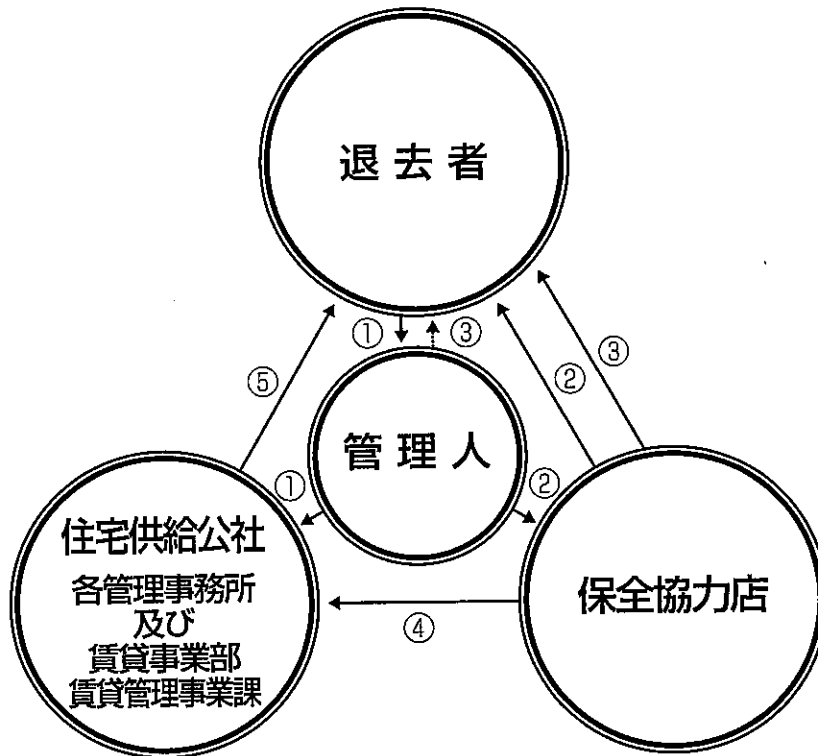
- ・ 管理人へ提出してください。

- ② 原状回復費査定日時を決定
- ③ 原状回復費査定（退去者、管理人立会）
- ④ 原状回復費査定結果の報告
- ⑤ 敷金等精算・原状回復費請求

※原状回復費について

退去後の原状回復費用の一部として使用します。

## 退去の際の手続き関係図



## 問い合わせ先

平日 午前8時30分～午後17時15分

※土曜・日曜・祭日は休みです。

### ● 退去に関すること

北九州管理事務所 .....	TEL(093)621-4411
福岡管理事務所 .....	TEL(092)713-7301
筑後管理事務所 .....	TEL(0942)36-9900
賃貸事業部 賃貸管理事業課 .....	TEL(092)781-8012

### ● 家賃、敷金、駐車場、各種手続きに関すること

北九州管理事務所 .....	TEL(093)621-4411
福岡管理事務所 .....	TEL(092)713-7301
筑後管理事務所 .....	TEL(0942)36-9900
賃貸事業部 賃貸管理事業課 .....	TEL(092)781-8020

### ● 住宅、設備の修繕に関すること

北九州管理事務所 .....	TEL(093)621-4411
福岡管理事務所 .....	TEL(092)713-7301
筑後管理事務所 .....	TEL(0942)36-9900
建設事業部 保全事業課 .....	TEL(092)781-8019



# 5

## 費用負担基準表(細目)

入居者の負担で修繕(取替を含む)を行っていただくもの。

項目	機別	単位	内 容	備 考	
天井	漆喰、塗装などの塗天井 合板などの張物天井 吹きつけなどその他の天井	室 または 枚	傷、破損の修繕または張替		
			塗替		
壁	漆喰、塗装などの塗壁 合板、クロスなどの張壁 その他の壁	室 または 枚	傷、破損の修繕または張替		
			塗替		
床	モルタルなどの塗床 板、タイルなどの張床 その他の床	室 または 枚	傷、破損の修繕または張替		
			塗替		
畳	畳表	枚	畳表取替		
襖障子	襖紙、障子紙 縁および骨 棧および框	枚	傷、破損の修繕または張替。緩みなどの調整		
			塗替		
	引手などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、減失の修繕または取替。緩みなどの調節		
木 部 関 係	柱、鴨居、杵などの造作材 および塗装材	箇 所 ま た は 枚	傷、汚破損などの修繕または取替		
			塗装剤の塗替		
木 建 建 具	ガラス	枚	破損の取替		
	本体	箇 所 ま た は 枚	傷、汚破損などの修繕または取替 塗装剤の塗替。緩みなどの調節		
	丁番などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、減失の修繕または取替		
錠	錠および鍵、受金物など	組	破損、忘失、減失の修繕または取替。緩みなどの調節		
アル ミ 製 建 具	本体	枚	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節		
	ガラス	枚	破損の取替		
	鍵などの金物、備品類	組	汚破損、減失の修繕または取替。緩みなどの調節		
備 品 他	水切り棚	個	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節		
	吊り戸棚	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整		
	下駄箱	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整		
	化粧棚、鏡	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整		
	流し台、調理台など	組	傷、汚破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整		
	水屋およびタンス	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整		
	上記の金物・備品類	組	汚破損、忘失、減失の修繕または取替。緩みなどの調節		
	ペーパーホルダー	個	汚破損、忘失、減失の修繕または取替。緩みなどの調節		
	傘立、タオル掛けなど	個	修繕または取替。緩みなどの調節		
	カーテンレール	組	修繕または取替。緩みなどの調節		
	蚊帳吊り金具	組	修繕または取替。緩みなどの調節		
	郵便受、牛乳受け	個	破損、減失、蓋、付属金物の修繕または取替。緩みなどの調節		
	客名札	個	修繕または取替		
	物置	組	棚板などの修繕または取替		
	浴槽、釜	組	排水栓、風呂蓋の修繕または取替		
	給 排 水 設 備	洗面器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調節および備品などの修繕、取替	
		手洗器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調節および備品などの修繕、取替	
便器		個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調節および備品などの修繕、取替		
フラッシュバルブ		個	見掛け配管の漏水処理、ハンドル、パッキンなどの修繕、取替		
ロータンク		個	見掛け配管の漏水処理、レバー、フロートなどの修繕、取替		
各種給水栓		個	本体および備品の修繕および取替		
各種止水栓		個	本体および備品の修繕および取替		
排水トラップ		個	目皿、中皿、わんの取替		
下水・汚水処理		所	通水のための洗浄		