

I-2 超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び 個別団地毎の特性に応じたストックの再生・再編等の推進

- 民法改正、標準契約書改定を契機に、賃貸住宅市場における修繕負担区分の状況を踏まえ、**顧客サービス水準向上の観点から**、可能な限り借主の修繕負担を小さくする方向で、従前の借主負担81項目のうち畳床、建具の骨組み、給排水設備、電気スイッチなど**約8割をUR負担に見直し**
- 日常的な消耗品11項目を借主負担とするが、その他の**大部分の項目について借主負担を大幅に軽減**
- 改正民法施行(令和2年4月1日)から1年以上前倒し、率先して見直しを実施 (平成31年1月31日適用開始)

修繕負担区分見直しの内容

[見直し前の修理細目通知書(81項目)]

部位等	借主負担の修繕内容
畳	・畳表の取替え又は裏返し・ <u>畳床の取替え</u> 、縁の取替え
建具	・障子紙の張替え・障子の棧及びかまちの修理又は取替え
	・ふすま紙の張替え・ふすまの縁及び骨の修理又は取替え
	・建具の引き手その他附属物及びガラスの修理又は取替え など
天井・壁	・天井・壁の部分塗替え・ビニールクロスの部分補修 など
床	・フローリングの修理又は部分張替え
	・合成樹脂系複合床材の修理又は部分張替え など
エアコン等	・フィルターの修理又は取替え・ <u>電源コード及びプラグの修理又は取替え</u> など
浴槽等	・ <u>ふろがまの外箱、熱交換器及び給排水筒を除く部品の修理又は取替え</u> など
ガス設備	・ <u>ガスランの修理又は取替え</u> ・コンロのごとく・焼網等の清掃又は取替え など
給排水設備	・洗面器、便器等の見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し
	・ <u>給水栓・給湯栓の修理又は取替え</u> ・ゴム栓・パッキンの取替え など
電気設備	・電球、蛍光灯管、点灯管等の取替え・ <u>各種スイッチの修理又は取替え</u> など
換気設備	・ <u>台所換気扇(プロペラ型)の修理又は取替え</u>
	・ <u>レンジファンのスイッチ、電球等の修理又は取替え</u> など
備品その他	・ <u>水切り棚・つり戸棚等の修理又は取替え</u>
	・ <u>カーテンレール・カーテンランナーの修理又は取替え</u> など

* 下線の項目をUR負担に見直し

[見直し後の修理細目通知書(11項目)]

部位等	借主負担の修繕内容
建具	① 障子紙の張替え
	② ふすま紙の張替え
畳	③ 畳表の取替え、裏返し
	④ 畳縁の取替え
備品等	⑤ 備品(タオル掛け、カーテンランナーなど)の取換え
給排水設備	⑥ 蛇口のパッキン、コマの取替え
	⑦ 風呂場等のゴム栓、鎖の取替え
	⑧ 排水口のゴム蓋、目皿、ごみ受け
厨房機器	⑨ グリル皿及び焼網
電気設備	⑩ 電球、蛍光灯などの取替え
その他	⑪ その他軽微な修繕(電池、網戸の網など)

* 「畳床」、「ふすまの骨組み(縁・骨)」、「クロス」の修繕等は、施工体制が整い次第、長期居住者(50年以上継続居住者)から順次案内を送付し、修繕を実施

[民法改正(修繕関係)のポイント]

借主の責めに帰すべき事由によって修繕が必要となった場合に貸主が修繕義務を負わないことが明確化されるとともに、どのような場合に借主が自ら修繕することができるのかについて規定

[国交省標準契約書改定(修繕関係)のポイント]

民法改正に対応して、修繕の実施主体と費用負担者が明確化され、借主負担で行うことができる修繕について費用がより軽微で日常的な消耗品の取り替えに限定