

UR 賃貸住宅の修繕負担区分の見直しについて

UR 賃貸住宅において、お客様の居住中に修繕が必要になった場合に、その修繕を誰が負担するのか（修繕負担区分）については契約時にお渡しした「修理細目通知書」によって定められています。この「修理細目通知書」については、これまでも必要に応じて見直しを行ってきたところですが、民法改正、国土交通省の賃貸住宅標準契約書の改定を契機に、賃貸住宅市場における修繕負担区分の状況について調査を行った結果等を踏まえて検討を行い、今般、以下のとおり見直すこととしましたのでお知らせいたします。

1 見直し適用日

平成 31 年 1 月 31 日（木）

同日以降に UR 賃貸住宅の契約手続（資格確認）を行った方に見直し後の「修理細目通知書」をお渡しします。

2 見直し後の修理細目通知書（お客様の負担で行っていただく修繕）の内容

修繕項目	修繕内容	備考
① 障子紙	張替え	
② ふすま紙	張替え	
③ 畳表	取替え又は裏返し	
④ 畳縁	取替え	
⑤ 備品	タオル掛け、ペーパーホルダー、帽子掛け、カーテンランナーの取替え	カーテンレールは機構負担
⑥ 蛇口のパッキン・コマ	取替え	シングルレバー混合水栓のパッキン類を除く
⑦ 風呂場等のゴム栓・鎖	取替え（洗面器、掃除用流し等を含む）	
⑧ 流し排水口のゴム栓・目皿・ごみ受け	取替え（浴室の目皿を含む）	
⑨ グリル皿及び焼網	取替え	
⑩ 電球・蛍光灯管	取替え（LED 電球、点灯管等を含む）	機構設置の照明本体除く
⑪ その他軽微な修繕	電池、網戸の網、各種エアフィルター、スイッチひも等の取替え	

※ 上表のお客様の負担で行っていただく修繕項目以外の修繕等については、お客様からの申出により機構側でその原因や状況を調査し、負担区分・内容を特定した上で修繕等を行うこととなります。なお、お客様の故意・過失、または、善管注意義務違反によって生じた汚破損や住宅の使用に支障がない範囲の汚損・破損・変色等については、お客様の負担で修繕していただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

※ 修繕等の実施に際し、機構側では家具・家財の移動を行いませんのであらかじめご了承ください。

※ このお知らせはお客様の居住中の修繕負担区分に関するお知らせです。退去時の原状回復費用の負担区分の取扱いに関するものではありません。（退去時の原状回復費用の取扱いに変更はありません。）

3 既存居住者の皆様（修繕負担区分見直し以前に契約手続をされたお客様）の修繕負担区分

【「畳床」、「ふすま骨組み（縁・骨）」、「クロス」以外】

平成 31 年 1 月 31 日以降、見直し後の修繕負担区分で対応いたします。

【「畳床」、「ふすま骨組み（縁・骨）」、「クロス」】

○ 継続して 50 年以上お住まいの方

損耗の著しい「畳床」、「ふすま骨組み（縁・骨）」、「クロス」の修繕等については、一斉に修繕のお申出をいただいても対応することが困難なことから、機構側の施工体制等が整い次第、継続居住期間が 50 年を超える方から順次個別に通知させていただきます、通知を受けられた方からのお申出内容に応じて対応させていただきます。

○ お住まいの期間が 50 年未満の方

上記の 50 年以上お住まいの方の修繕が終了した後、居住期間の長い方から順次通知させていただきます。

以 上

修理細目通知書

賃借人各位

独立行政法人都市再生機構

都市機構賃貸住宅賃貸借契約第12条第1項各号に掲げるものの細目について、同条第2項の規定に基づき、次のとおり通知します。

(注) 団地又は住宅型式によっては、下記の設備等の一部が設置されていない場合があります。その場合、下記による修理等の負担区分の適用はありませんので、念のため申し添えます。

項目	種別	内容	備考	項目	種別	内容	備考	
畳	1 畳表	取替え又は裏返し		床	1 石・タイル張り	修理又は部分張替え		
	2 畳床	取替え			2 カーペット	修理又は部分張替え		
	3 縁	取替え			3 フローリング	修理又は部分張替え		
建具	1 障子紙	張替え			4 合成樹脂系複合床材	修理又は部分張替え		
	2 障子の棧及びかまち	修理又は取替え		浴槽等	1 ふろがま	ふろがまの外箱、熱交換器及び給排気筒を除く部品(シャワーセットを含む。)	修理又は取替え	
	3 ふすま紙	張替え			2 給湯暖房及び機器	(1) つまみ、点検確認窓、その他の附属品	修理又は取替え	
	4 ふすまの縁及び骨	修理又は取替え			(2) コントロールボックス	つまみ及びスイッチの修理又は取替え		
	5 戸ぶすま紙	張替え		その他	(1) 瞬間湯沸器の取り合い部分	修理又は取替え		
	6 戸ぶすま	修理又は取替え			(2) 浴槽のふた、排水栓(鎖を含む。)、中皿、保温材及びパッキン類	修理又は取替え		
	7 浴室の屋内に面する窓	修理又は取替え			(3) すのこ及び踏み板	修理又は取替え		
	8 浴室、便所、物置その他屋内間仕切り(可動間仕切りを含む。)の扉、引き戸、開き戸、折れ戸及びアコーディオン	修理又は取替え	ドアクローザーを除く。	放熱器・エアコン	1 ふた板、吹き出し及び吸い込みグリル、シール材並びに操作用ふた等	修理又は取替え		
	9 建具の引き手その他附属物及びガラス	修理又は取替え			2 エアフィルター	修理又は取替え		
10 外回り建具	(1) 木製	附属金物、ガラス、レール、その他の附属品等の修理又は取替え	パテを除く。		3 操作スイッチ、操作リモコン	修理又は取替え		
	(2) 鋼製及びステンレス製	附属金物、ガラス、その他の附属品等の修理又は取替え	レール、戸車、ドアクローザー及びパテを除く。		4 温水プラグ及びホース	修理又は取替え		
	(3) アルミ製	附属金物、ガラス、戸車、ピートその他の附属品等の修理若しくは取替え、又は網戸の網の張替え	レールを除く。		5 電源コード及びプラグ	修理又は取替え		
11 鍵・錠	(1) 鍵	紛失、破損による取替え		ガス設備	1 ガス栓	(1) ガスカラン	修理又は取替え	過流出防止装置付以外のガスカランの取替えは除く。
	(2) 錠	シリンダー、把手握玉の修理又は取替え				(2) 埋込みボックス	プレート及びつまみの修理又は取替え	
天井	1 塗り	部分塗替え			2 ガスステープインコンロ	(1) 本体	ごとく、バーナーキャップ、器具栓つまみ、トッププレート、トッププレートパッキン及び電池その他の附属品等の清掃又は取替え	
	2 吹付け	部分吹付け				(2) グリル	水入れ皿、焼網、グリル扉、グリル用取手の清掃又は取替え	
	3 ビニールクロス	部分補修						
壁	1 塗り	部分塗替え						
	2 ビニールクロス	部分補修						
	3 タイル張り	部分張替え						
	4 パネル張り	部分張替え						

項目	種 別	内 容	備 考	項目	種 別	内 容	備 考		
備 品 そ の 他	1	水切り棚（ステンレス製）	取付け緩み直し及び使用上の汚損若しくは破損による修理又は取替え	給 排 水 設 備	4	(1) 混合水栓	ハンドル、レバー、ストレーナー、パッキン、シャワーヘッド及びシャワーホースの修理又は取替え	持出しソケット及びシングルレバー混合水栓のパッキン類（カートリッジ式）を除く。	
	2	つり戸棚	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板、ガラス戸、防虫網、換気孔等の修理又は取替え				(2) 単水栓	修理又は取替え	持出しソケットを除く。
	3	げた箱	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板等の修理又は取替え		5	温水コンセント	プレート、キャップ、つまみ等の附属部品の修理又は取替え		
	4	化粧箱（棚）及び化粧鏡	取付け緩み直し及び本体附属物の修理又は取替え		6	洗面器類及びロータンク用止水栓	修理又は取替え		
	5	(1) ステンレス部分（天板・シンクなど）	修理又は取替え		7	排水トラップ（流し）	ふた、目皿、中皿及びわんの取替え		
		(2) 下部戸棚	扉の建付調整及び附属金物、棚板、すのこ、防虫網、換気孔等の修理又は取替え		8	排水トラップ（浴室及び洗濯機置場）	目皿及びわんの取替え		
	6	ハンガー用ボルト、化粧インサート、タオル掛け、手すり、ハンガーパイプ、ペーパーホルダー及び帽子掛けなどの居室内壁面に設置されている附属物	修理又は取替え		9	バルコニー排水目皿	取替え		
	7	カーテンレール及びブラジャー	修理又は取替え		1	電球、蛍光灯管、点灯管等	取替え	照明器具の修理又は取替えを除く。	
	8	郵便受け及び牛乳受け	ふた及び附属金物の修理又は取替え		2	各種プレート	修理又は取替え		
	9	室名札	修理又は取替え		3	各種スイッチ	修理又は取替え（表示灯付スイッチを含む。）	人感センサー付スイッチ、調光スイッチ又はタイマー付スイッチを除く。	
10	物入れ・物置	扉の建付調整及び附属金物、棚板の修理又は取替え	4	コンセント	修理又は取替え	理込コンセントを除く。			
給 排 水 設 備	1	(1) 陶器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し及びゴム栓（鎖を含む。）の修理又は取替え	電 気 設 備	5	ブザー及びチャイム（押しボタンを含む。）	修理又は取替え		
		(2) 収納キャビネット	扉の建付調整及び附属金物、引出し等の修理又は取替え		6	インターホン及び住宅情報盤（電話機能及びモニター付きを含む。）	ハンドセット及びカーコードの修理又は取替え		
	2	手洗器	見え掛り配管の漏水処理及び取付け緩み直し		7	アース端子	修理又は取替え		
	3	(1) 便器	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに便座、便ぶた及び同丁番の修理又は取替え		8	電気クッキングヒーター	(1) 本体	操作つまみ及びスイッチの修理又は取替え	
		(2) フラッシュバルブ	見え掛り配管の漏水処理及びハンドル、パッキンその他の部品の修理又は取替え				(2) グリル	水入れ皿、焼網及び扉（取っ手及びパッキンを含む。）の清掃又は取替え	
	4	(3) ロータンク	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに手洗吐水口、レバーハンドル及びパッキン類の修理又は取替え		換 気 設 備	1	台所換気扇（プロペラ型）及びパイプファン	修理又は取替え	
						2	レンジファンその他排気・換気用ファン	スイッチ、電球、フィルター、室内グリル及び羽根の修理又は取替え	
	(4) 多機能便座（温水洗浄便座）	見え掛り配管の漏水処理、取付け緩み直し並びに便ぶた、操作スイッチ、脱臭フィルター、電源コード及びプラグの修理又は取替え	乾 浴 室 機 暖 房		3	(1) 本体	フィルター、グリル及び羽根の修理又は取替え		
(2) コントロールボックス				つまみ及びスイッチの修理又は取替え					

修 理 細 目 通 知 書

借主各位

独立行政法人都市再生機構

都市機構賃貸住宅賃貸借契約書第12条第5項の別に定める修繕は、次のとおりとします。

なお、以下の各項目以外の内容においても、借主の故意・過失又は善管注意義務違反によって生じた破損等の修理・取替え・調整に要する費用、日常的な手入れ(簡単な手入れ、ビス・ネジ締め、油差し、清掃等)に要する費用は借主負担となりますのであらかじめご了承ください。また、使用に支障のない範囲の汚損・破損・変色等については機構負担での修繕は行いません。

(注)以下の各項目においては、通常損耗・経年変化により必要となった修繕に係る費用についても借主負担となります。

(注)団地又は住宅型式によっては、以下の設備等の一部が設置されていない場合があります。その場合、以下による修繕負担区分の適用はありませんので、念のため申し添えます。

項目	種 別	内 容	備 考	項目	種 別	内 容	備 考
建具	1 障子紙	張替え		給排水設備	1 蛇口のパッキン、コマ	取替え	シングルレバー混合水栓のパッキン類(カートリッジ式)を除く
	2 ふすま紙	張替え			2 風呂場等のゴム栓、鎖	取替え	洗面器、掃除用流し等を含む
畳	1 畳表	取替え又は裏返し			3 台所流し等排水口のゴム蓋、目皿、ごみ受け	取替え	浴室の目皿を含む
	2 縁	取替え		厨房機器	グリル皿及び焼網	取替え	
備品等	備品(タオル掛け、ペーパーホルダー、帽子掛け、カーテンランナー)	取替え	カーテンレールは機構負担	電気設備	電球、蛍光灯	取替え	・LED電球、点灯管等を含む ・機構が設置した照明器具本体は除く
				その他	その他軽微な修繕	電池、網戸の網、各種エアフィルター、スイッチひも等の取替え	

※借主の方で設置等した設備・機器等についての修繕に要する費用は借主負担となります。
(模様替え申請等で機構にご連絡いただいた上で設置等された場合も同様です。)