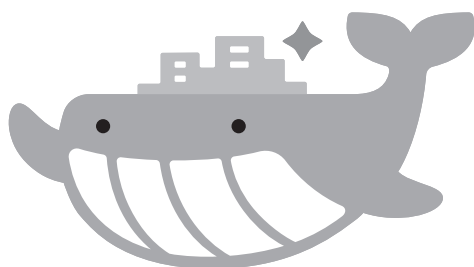


一 般 賃 貸 住 宅 公 社 施 行 型 都 民 住 宅

修繕費等の費用負担区分一覧表(入居中の負担区分)

原状回復に係る費用負担基準(退去時の負担区分)



令和5年2月発行

目 次

修繕費等の費用負担区分一覧表（入居中の負担区分）……………	1
原状回復に係る費用負担基準（退去時の負担区分）……………	23

この「修繕費等の費用負担区分一覧表」及び「原状回復に係る費用負担基準」は、賃貸借契約書に記載している、修繕などの費用負担区分を示したものです。

「修繕費等の費用負担区分一覧表」は、入居中にお客さまがお住まいの住戸及びそれに関連する施設の中で修繕などの必要が発生した場合、その費用を誰が負担するかを定めています。

「原状回復に係る費用負担基準」は、お住まいの住戸を退去する際に、お客さまにご負担いただく補修範囲について定めています。

※「原状回復に係る費用負担基準」は旧「公社賃貸住宅損害査定基準」より名称を改定したのもです。

※住戸内のイラストはイメージであり、住宅または住戸によって記載の設備が設置されていない場合があります。

修繕費等の費用負担区分一覧表

(入居中の負担区分)

◎ 修繕の申込みについて

住戸及び屋外共用施設の修繕等の費用負担区分と申込み方法は次のとおりです。

① 入居者負担

お客さま負担の修繕となります。お客さまご自身で業者に依頼してください。
J K K東京お客さまセンターにて修繕業者をご紹介することもできます。

② 公社負担

J K K東京お客さまセンターまたは管理事務所にお申し込みください。
公社から工事店（公社指定の修繕業者）に依頼し修繕を行います。

③ 共益費負担（共益費又は雑費）

J K K東京お客さまセンターまたは管理事務所にお申し込みください。
公社から工事店（公社指定の修繕業者）に依頼し修繕などを行います。

② 修繕のお申込み、お問い合わせ

漏水等の緊急修繕、事故や火災、居住者の安否に関わる緊急のご連絡は24時間365日対応

●ナビダイヤル



0570-03-0032

●ナビダイヤルがご利用になれない方、携帯電話の無料通話分や割引サービス分をご利用の方

☎ 03-6279-2963



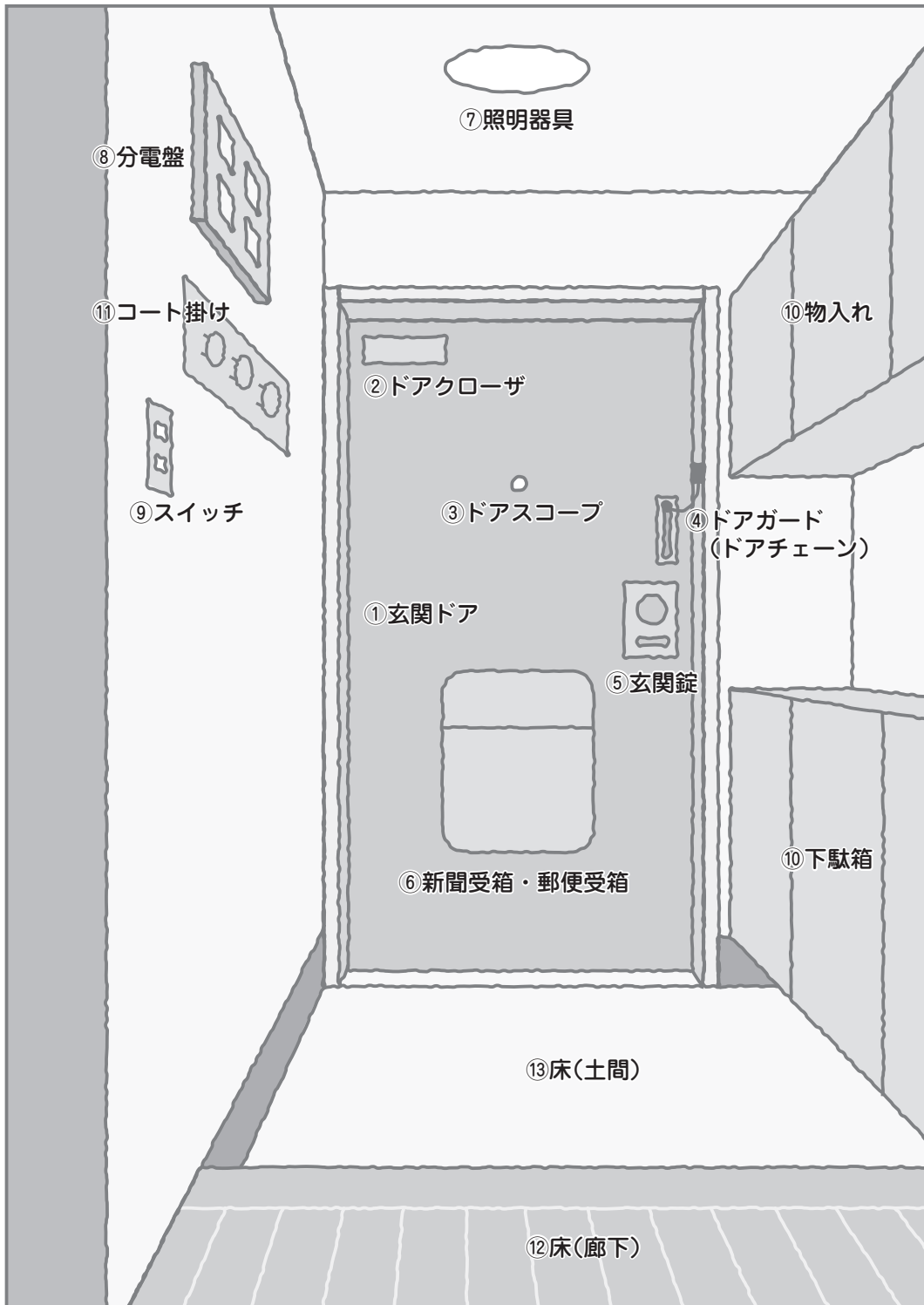
公社では、住宅の性能を維持するために必要な修繕について、長期的な計画を立てて修繕を行っています（公社では「計画修繕」といいます。）。

負担区分がお客さま負担の場合でも、計画修繕で実施する場合は公社負担で行います。

◎ 修繕費等の費用負担区分一覧表について

- ① 費用負担区分が公社負担である場合でも、お客さまの故意・過失または、通常の使用 방법에反して使用するなどによる汚損・破損等の修繕はお客さま負担となります。
- ② 住戸内の建具・付帯設備等の日常のお手入れ（簡単な手入れ、ビス・ネジ締め、油差し、調整・清掃）、電球や水栓のパッキン取替等の小規模な修繕、お客さまが設置した設備・機器等の修繕及び修繕の実施に伴って家具の移動が必要となった場合の移動作業や費用はお客さま負担となります。
- ③ 安否の確認に伴う、ドア・ガラス等の破壊及び復旧は公社負担です。
- ④ 費用負担区分がお客さま負担の場合でも、費用負担区分一覧表の備考欄に記載がある場合は公社負担となります。
- ⑤ 住宅の使用に支障のない範囲の汚破損・変色・損耗はお客さま負担となります。
- ⑥ 外壁や共用部分の塗装は計画修繕で実施します。
- ⑦ 畳床、ふすま（縁・骨）、壁・天井・建具の部分塗装、ビニールクロスの部分張替の修繕対応につきましては、継続居住年数の長いお客さまから、順次対応させていただきます。対象となる継続居住年数は、HP または広報誌でお知らせします。

玄関 (A)



① 玄関ドア

- ・ ドアが開かない、閉まりが悪い
公社負担
- ・ 扉が変形した
公社負担
- ・ サビで枠などが腐った
公社負担
- ・ 戸当たりの破損、脱落、腐食
公社負担
- ・ 表札差しの破損、脱落
公社負担
- ・ 塗装のはがれ
入居者負担

② ドアクローザ

- ・ 破損、作動不良、油もれ
公社負担
- ・ 開閉速度の不良
公社負担

③ ドアスコープ

- ・ 本体、目隠しふたの脱落
公社負担
- ・ レンズ、確認窓の割れ、曇り
公社負担

④ ドアガード（ドアチェーン）

- ・ 掛からない、切れた、さびた
公社負担
- ・ ドアチェーンからドアガードへの変更
公社負担

⑤ 玄関錠・鍵本体（ノンタッチキー含む）

- ・ 玄関錠本体（ハンドル・ノブその他金物含む）がこわれた
公社負担
 - ・ 鍵が入らない、折れた
公社負担
- ※キーカバー部分の破損は入居者負担
- ・ 安否確認に伴う破壊・復旧
公社負担
 - ・ ノブ式からレバーハンドル式への変更
公社負担
 - ・ 鍵の紛失
入居者負担

⑥ 新聞受箱・郵便受箱（集合郵便受箱含む）

- ・ 本体の脱落
公社負担
- ・ 投入口のふたがこわれた
公社負担
- ・ 金物不良
公社負担
- ・ ダイヤル式錠等の施錠不良
公社負担

⑦ 照明器具

- ・ 点灯不良
公社負担
 - ・ 球が切れた
入居者負担
- ※LED一体型照明器具（電球が交換できないもの）や専用のランプを使用するLED照明器具は公社負担

⑧ 分電盤

- ・ 破損、脱落、絶縁不良
公社負担

⑨ スイッチ

- ・ 作動不良、破損
公社負担
- ・ 経年による変色
入居者負担

⑩ 下駄箱・物入れ

- ・ 扉の開閉不良
公社負担
- ・ 本体のがたつき、脱落
公社負担

⑪ コート掛け

- ・ 脱落した
公社負担
- ・ フックがこわれた
入居者負担

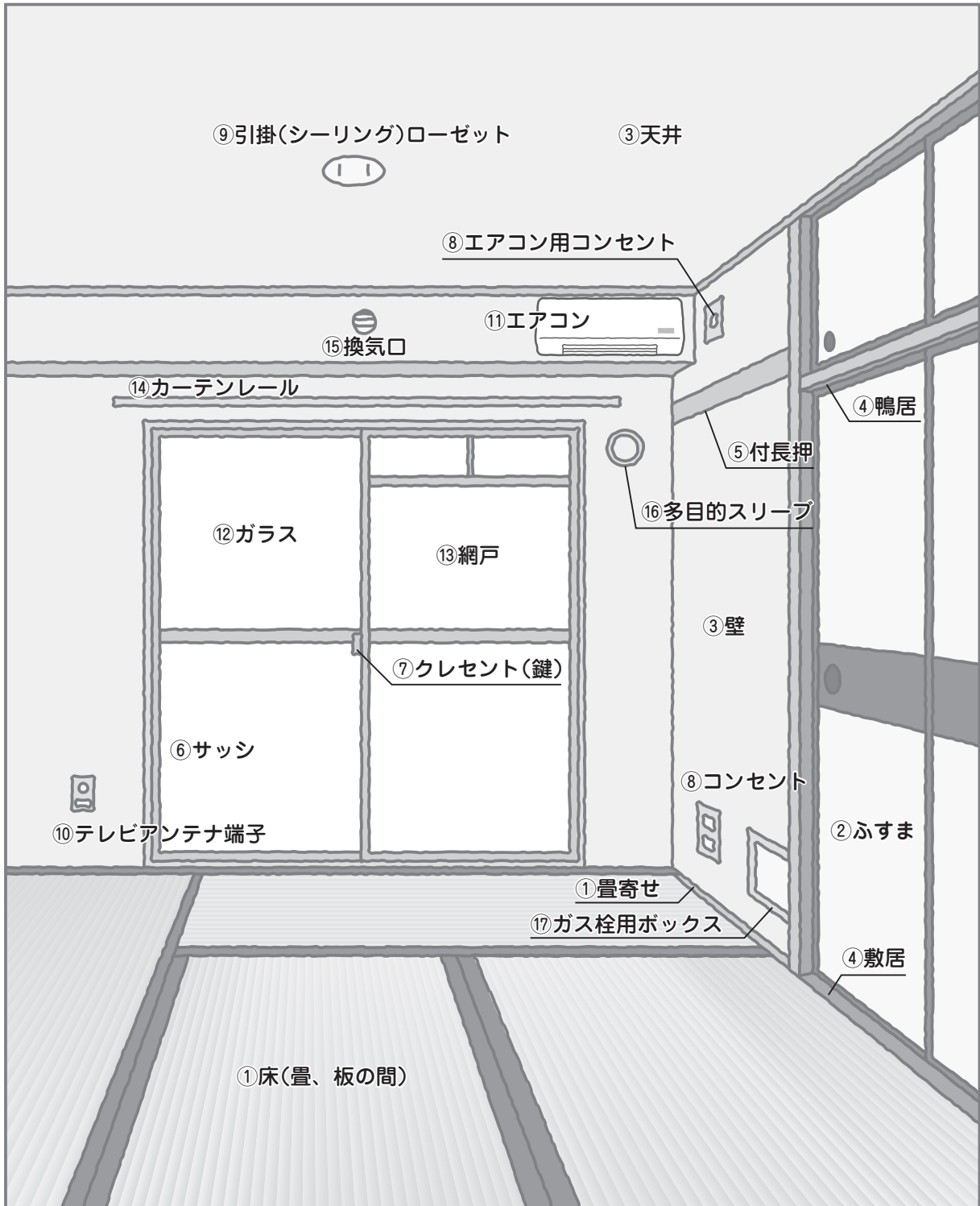
⑫ 床（廊下）

- ・ 床なり、きしみがある
公社負担
- ・ 床が腐った、床落ちした
公社負担
- ・ ワックスがはがれた
入居者負担

⑬ 床（土間）

- ・ はくり、ひび割れしている
公社負担

居室 (B)



① 床

- ・クッションフロアーのはがれ 公社負担
- ・畳寄せの腐食、反り 公社負担
- ・床落ち、きしみ、床材の反り 公社負担
- ・畳床の腐食、反り 公社負担

※畳床の補修は継続居住年数が高いお客さまのお申出から順次、対応しています。
・畳の表替、縁の取替、ダニの駆除 入居者負担

② ふすま

- ・量産襖から和襖への取替 公社負担
 - ・開閉不良、金具の破損 公社負担
- ※襖の補修は継続居住年数が高いお客さまのお申出から順次、対応しています。
・ふすま紙の破れ 入居者負担

③ 壁（天井）

- ・天井断熱材、タイルのはがれ 公社負担
- ・ビニールクロス、塗装の著しいはがれ 公社負担

※ビニールクロス、塗装の補修は継続居住年数が高いお客さまのお申出から順次、対応しています。
※生活上支障が無いもの（部分的なめくれ等）は除く。
※可動式の間仕切りの破損は公社負担

④ 敷居（鴨居）

- ・反った、下がった、すり減った 公社負担

⑤ 付長押

- ・がたつき、脱落 公社負担

⑥ サッシ

- ・スムーズに開閉しない、変形した 公社負担
- ・安否確認に伴う破壊・復旧 公社負担

⑦ クレセント（鍵）

- ・鍵がかかりにくい 公社負担
- ・がたつき、破損 公社負担
- ・鍵をなくした 入居者負担

⑧ スイッチ・コンセント

- ・作動不良、破損 公社負担
 - ・経年による変色 入居者負担
- ※エアコンコンセントはページ下部の記載内容もご確認ください。

⑨ 引掛（シーリング）ローゼット

- ・がたつき、脱落 公社負担
- ・照明が点灯しない 公社負担

⑩ テレビアンテナ端子

- ・映像不良、破損 公社負担

⑪ エアコン・暖房用放熱器（公社が設置したもの）

- ・作動不良・リモコンの故障 公社負担
- ・フィルターの交換 入居者負担
- ・リモコンの電池交換 入居者負担
- ・本体・付属部品等の清掃 入居者負担

⑫ ガラス

- ・網入りガラスの熱割れ 公社負担
- ・台風・強風、地震等自然災害による破損 公社負担
- ・安否確認に伴う破損 公社負担

⑬ 網戸（公社が設置したもの）

- ・スムーズに開閉しない、変形した 公社負担
- ・網の張替 入居者負担

⑭ カーテンレール

- ・脱落した 公社負担
- ・カーテンレールランナーがこわれた 入居者負担

⑮ 換気口

- ・破損、脱落 公社負担
- ・シャッターの動作不良 公社負担

⑯ 多目的スリーブ

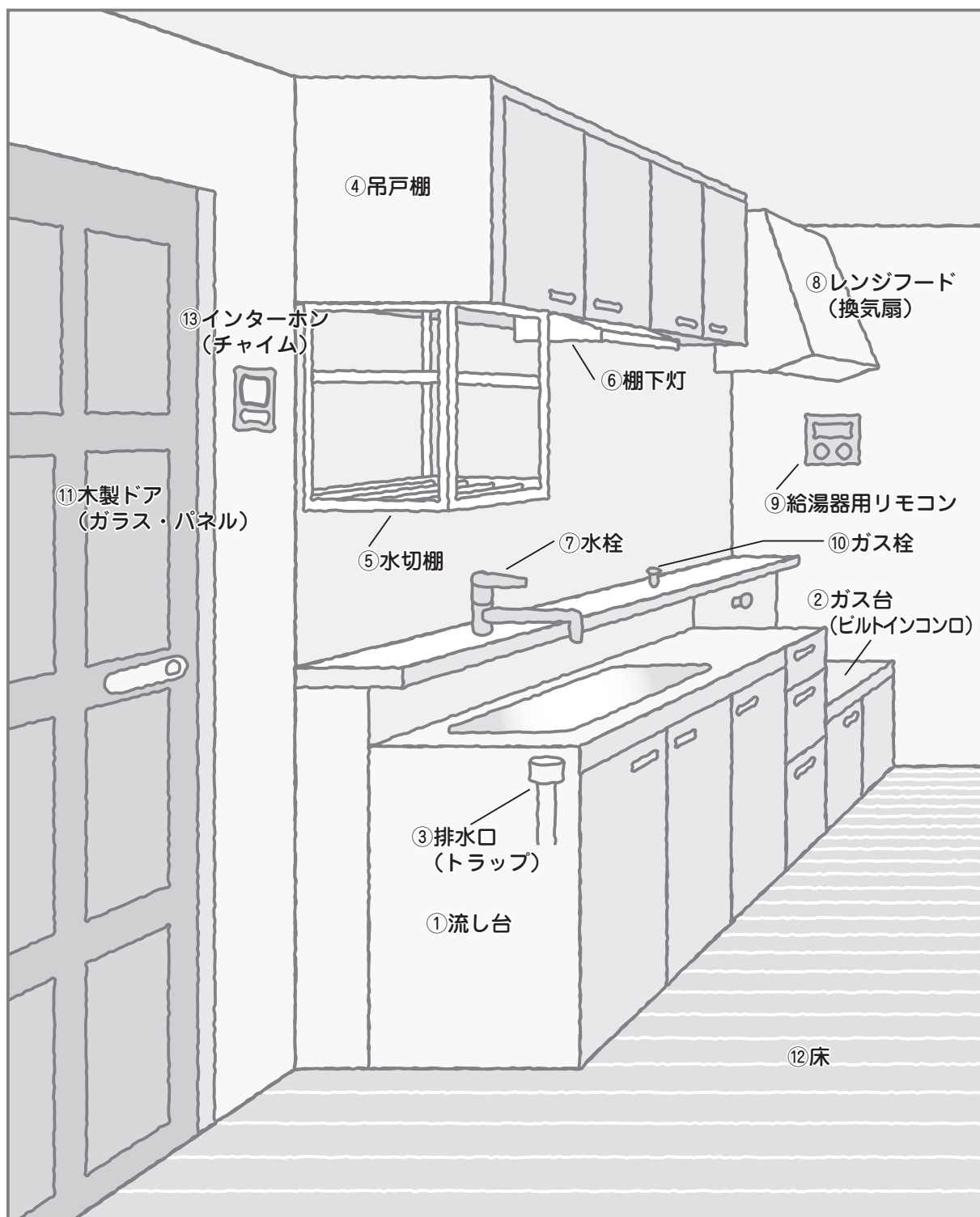
- ・ふたの紛失・破損 入居者負担

⑰ ガス栓用ボックス

- ・ふたの破損 公社負担

お客さまがエアコンを設置する際、専用回路のコンセントが必要な場合は、公社負担でエアコン専用コンセント（100V用）が設置できます。
※1 室外機が適切に設置できる場合に限ります。
※2 200V用への変更及び退去時の原状回復は入居者負担となります。

台 所 (C)



① 流し台

- ・部材のはがれ、腐食 公社負担
- ・扉の開閉不良 公社負担
- ・包丁刺し・引出し内
カラトリーケース等の付属品 入居者負担

② ガス台（ビルトインコンロ）

- ・部材のはがれ、腐食 公社負担
- 〈ビルトインコンロ〉
- ・点火不良、作動不良 公社負担
 - ・ゴトク・グリル扉の破損 公社負担
 - ・水入皿、焼網等の付属品、電池等の交換 入居者負担

③ 排水口（トラップ）

- ・排水トラップからの漏水 公社負担
- ・菊割れゴムの取替 入居者負担
- ・目皿、ごみ受けの取替 入居者負担

④ 吊戸棚

- ・扉の開閉不良 公社負担
- ・本体のがたつき、脱落 公社負担

⑤ 水切棚

- ・本体のがたつき、脱落 公社負担

⑥ 棚下灯

- ・点灯不良 公社負担
- ・球が切れた 入居者負担

※LED一体型照明器具(電球が交換できないもの)や専用のランプを使用するLED照明器具は公社負担

⑦ 水栓

- ・配管（シャワーホース）、付け根からの水漏れ 公社負担
- 〈ハンドル式水栓〉
- ・本体不良による水漏れ 公社負担
 - ・コマ、パッキン不良による止水不良 入居者負担

〈自動式水栓〉

- ・作動不良（水が出ない・止まらない） 公社負担

〈シングルレバー水栓〉

- ・開栓が固い 公社負担
- ・水が止まらない 公社負担
- ・温度調節ができない 公社負担

※浄水器付水栓のカートリッジ交換は入居者負担

※泡沫キャップの紛失は入居者負担

⑧ レンジフード（換気扇）

- ・作動不良 公社負担
- ・フィルタの取替、清掃 入居者負担

⑨ 給湯器用リモコン

- ・作動不良、お湯にならない 公社負担

⑩ ガス栓

- ・開栓が固い 公社負担

⑪ 木製ドア（ガラス・パネル）

- ・開閉不良、施錠不良 公社負担
- ・ハンドル・ノブその他金物の作動不良 公社負担
- ・ガラス、パネルの脱落、破損 公社負担

⑫ 床

- ・床なり、きしみがある 公社負担
- ・床が腐った、床落ちした 公社負担
- ・クッションフロアーがはがれた 公社負担
- ・ワックスがはがれた 入居者負担

⑬ インターホン（チャイム）

- ・作動不良、通話不良 公社負担

浴室 (D)



① 給湯器（風呂釜）

- ・お湯が出ない、沸かない 公社負担
- ・電池の取替 入居者負担

② 給湯用リモコン

- ・作動不良、お湯にならない 公社負担

③ 浴槽（浴槽ふた）

- ・浴槽のがたつき・破損 公社負担
- ・エプロンの脱落 公社負担
- ・浴槽ふたの破損 公社負担
- ・ゴム栓、鎖の取替 入居者負担
- ・循環フィルタの取替 入居者負担

④ 水栓

- ・配管、付け根からの水漏れ 公社負担

〈ハンドル式水栓〉

- ・コマパッキン不良による止水不良 入居者負担

〈シングルレバー水栓〉

- ・開栓が固い 公社負担
- ・水が止まらない 公社負担
- ・温度調整ができない 公社負担

⑤ シャワーセット

- ・付け根、ホースからの漏水 公社負担
- ・フックのがたつき、脱落 公社負担
- ・シャワーヘッドの目詰り、清掃 入居者負担
- ・接続部のパッキンの取替 入居者負担

⑥ 排水口

- ・わんトラップの腐食 公社負担
- ・流れが悪い（つまり） 公社負担

※異物等を流したことが原因によるつまりは入居者負担

- ・排水口カバー、目皿、ヘアキャッチャー（ごみ受）の破損 入居者負担

⑦ 浴室ドア・窓

- ・開閉不良、施錠不良 公社負担
- ・木製ドア、敷居の腐食 公社負担
- ・ガラス・パネルの脱落、破損 公社負担

⑧ 排気ファン、浴室乾燥機等

- ・作動不良、スイッチの故障 公社負担
- ・フィルタの取替 入居者負担
- ・吹き出し口カバーの破損 入居者負担

⑨ タオル掛け

- ・ぐらつき、脱落、破損 入居者負担
- ※ユニットバス、ドアに設置されているものは公社負担
※ネジ穴が再利用できない場合は公社負担

⑩ 手すり

- ・脱落・がたつき 公社負担

⑪ 床

- ・大きなひび割れ・破損 公社負担
- ・タイルのはがれ 公社負担

⑫ 壁

- ・下地のはく離・ひび割れの補修（ひび割れ3mm以上） 公社負担
- ・タイルのはがれ 公社負担
- ・下地材の補修に伴う部分塗装 公社負担

※部分塗装は継続居住年数が長いお客さまのお申出から順次、対応しています。

- ・カビの除去 入居者負担

⑬ 天井

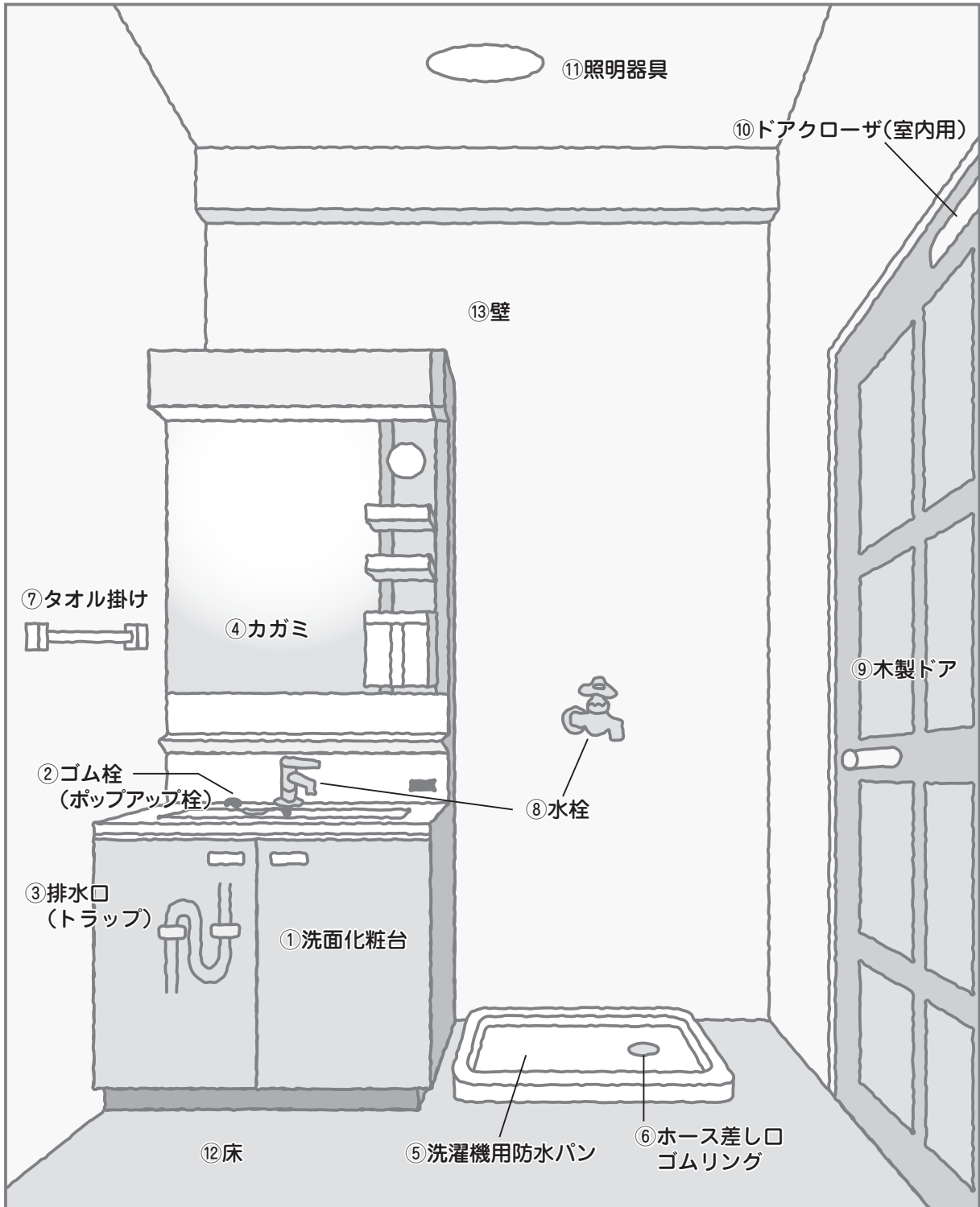
- ・下地のはく離・ひび割れの補修（ひび割れ3mm以上） 公社負担
- ・下地材の補修に伴う部分塗装 公社負担

※部分塗装は継続居住年数が長いお客さまのお申出から順次、対応しています。

⑭ 照明器具

- ・点灯不良、故障 公社負担
- ・グローブ（カバー）の破損、変色により暗い 公社負担
- ・グローブ（カバー）が外れない 入居者負担
- ・球が切れた 入居者負担

洗面所・洗濯機置場 (E)



① 洗面化粧台

- ・表面材のはがれ、腐食 公社負担
- ・洗面器のがたつき 公社負担
- ・キャビネット収納部の腐食 公社負担

② ゴム栓（ポップアップ栓）

- ・ポップアップ栓の作動不良 公社負担
- ・ゴム栓、鎖の取替 入居者負担

③ 排水口（トラップ）

- ・排水トラップの漏水 公社負担
 - ・流れが悪い（つまり） 公社負担
- ※異物等を流したことが原因によるつまりは入居者負担

④ カガミ

- ・反射板の腐食、脱落・破損 公社負担

⑤ 洗濯機用防水パン

- ・ひび割れ、水漏れ 公社負担

⑥ ホース差し口、ゴムリング

- ・腐食、損耗、破損 公社負担

⑦ タオル掛け

- ・ぐらつき、脱落、破損 入居者負担
- ※ネジ穴が再利用できない場合は公社負担

⑧ 水栓

- ・配管（シャワーホース）、付け根からの水漏れ 公社負担
- 〈ハンドル式水栓〉
- ・コマ、パッキン不良による止水不良水漏れ 入居者負担
- 〈シングルレバー水栓〉
- ・開栓が固い 公社負担
 - ・水が止まらない 公社負担
 - ・温度調節ができない 公社負担
- 〈自動式水栓〉
- ・作動不良（水が出ない、止まらない） 公社負担

⑨ 木製ドア

- ・開閉不良 公社負担
- ・ハンドル・ノブその他金物の作動不良 公社負担

⑩ ドアクローザ（室内用）

- ・破損、作動不良 公社負担
- ・開閉速度の不良 公社負担

⑪ 照明器具

- ・点灯不良 公社負担
 - ・球が切れた 入居者負担
- ※LED一体型照明器具（電球が交換できないもの）や専用のランプを使用するLED照明器具は公社負担

⑫ 床

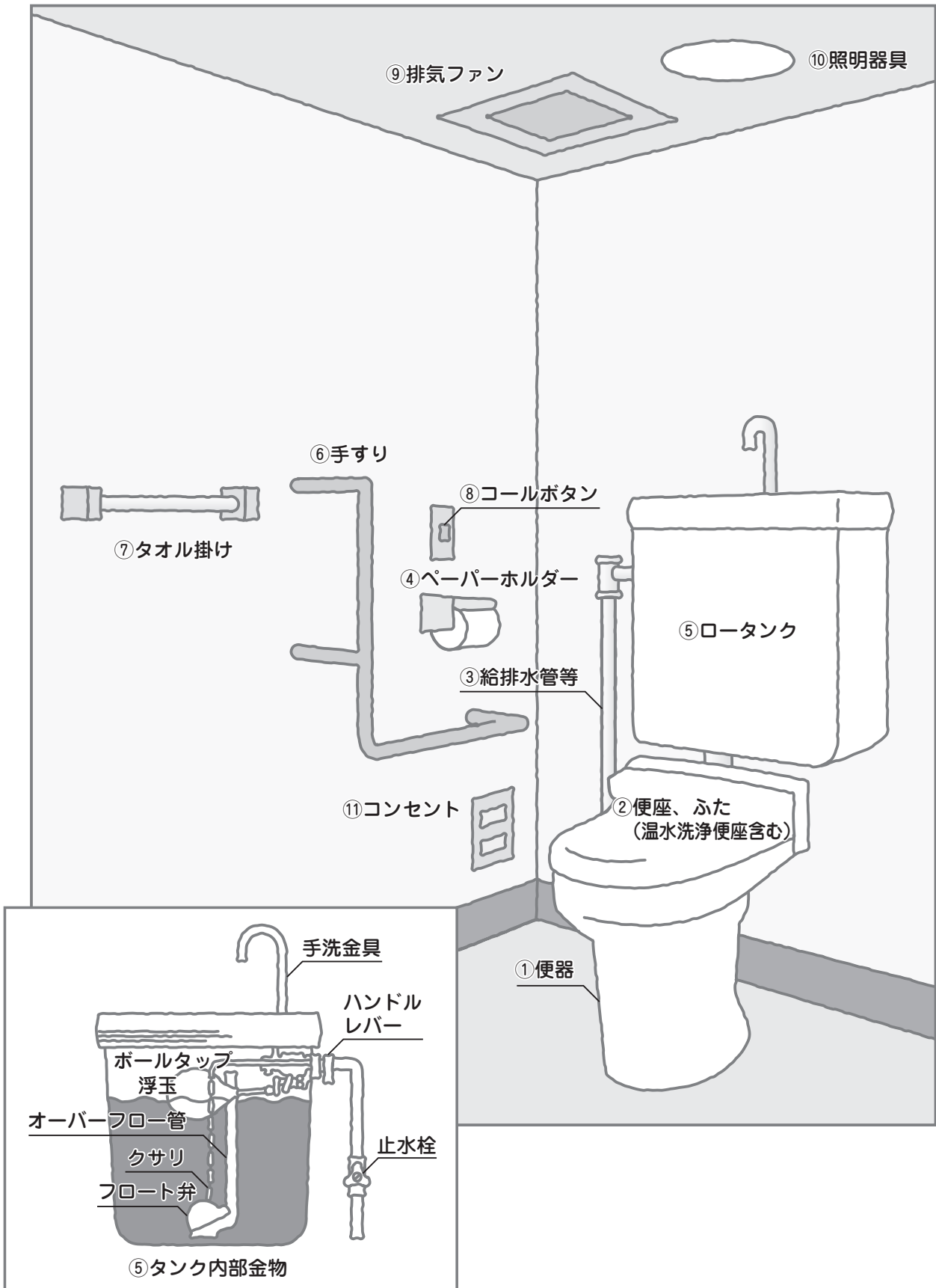
- ・床なり、きしみがある 公社負担
- ・クッションフロアーがはがれた 公社負担

⑬ 壁

- ・クロス、塗装の著しいはがれ 公社負担

※ビニールクロス、塗装の補修は継続居住年数が長いお客さまのお申出から順次、対応しています。

ト イ レ (F)



① 便器

- ・ぐらつき、取付部分からの漏水

公社負担

- ・つまり、破損

公社負担

※大量のトイレトーパーや、異物等を流した場合のつまりは入居者負担

② 便座、ふた（公社で設置したもの）

- ・経年劣化による破損

公社負担

- ・温水洗浄便座の作動不良

公社負担

- ・リモコンの電池交換

入居者負担

③ 給排水管等

- ・腐食、漏水

公社負担

④ ペーパーホルダー

- ・がたつき、破損

入居者負担

⑤ ロータンク

- ・ひび割れ、がたつき

公社負担

⑤ タンク内部金物

- ・水が止まらない

公社負担

※タンク内にレンガ、ビン等を入れたための止水不良は入居者負担

⑥ 手すり

- ・ぐらつき、脱落

公社負担

⑦ タオル掛け

- ・ぐらつき、脱落、破損

入居者負担

※ネジ穴が再利用できない場合は公社負担

⑧ コールボタン

- ・ブザーが鳴らない

公社負担

⑨ 排気ファン

- ・作動不良

公社負担

⑩ 照明器具

- ・点灯不良

公社負担

- ・球が切れた

入居者負担

※LED一体型照明器具（電球が交換できないもの）や専用のランプを使用するLED照明器具は公社負担

⑪ コンセント

- ・作動不良、破損

公社負担

- ・経年による変色

入居者負担

修繕費等の費用負担区分一覧表

東京都住宅供給公社住宅賃貸借契約書に定める、乙（借主）の費用負担で行う修繕等（修理・取替え・調整）の各項目については、下表のとおりとなります。

なお、下表の各項目以外（貸主の負担で行う修繕）においても、借主の故意・過失または、善管注意義務違反によって生じた修繕等に要する費用、日常的な手入れ（簡単な手入れ、ネジ締め、油差し、調整・清掃等）に要する費用は借主負担となります。

また、公社の負担で行う修繕であっても、使用に支障のない範囲の汚破損・変色・損耗及び借主が設置した設備・機器等については、公社負担での修繕は行いません。

※下表の各項目においては、通常損耗・経年変化に伴う修繕に係る費用についても借主負担となります。

※住宅の型式等によっては、以下の設備等が設置されていない場合があります。その場合には、下表による修理等の負担区分の適用はありません。

1 建物専用部分（借主負担修繕等）

項 目		内 容	備 考	項 目		内 容	備 考
建 具	障子紙	張替え		給排水設備	ハンドル式水栓のパッキン・コマ	取替え	シングルレバー混合水栓のパッキン類は除く
	ふすま紙	張替え			浴槽・洗面器等のゴム栓、鎖	取替え	
	畳表	取替え・裏返し			流し排水口のゴム栓、目皿、ごみ受け 浴室排水口の目皿、ごみ受け	取替え	
	縁	取替え		ガス設備	ガスコンロ水入皿 焼網等の付属品	取替え	
備 品 等	多目的スリーブのふた、タオル掛け、コート掛け、ペーパーホルダー、カーテンランナー等	取替え	カーテンレールは公社負担	電気設備	電球・蛍光灯管	取替え	・LED電球、点灯管等含む（管球が交換できないものは除く。） ・公社が設置した照明器具本体の故障は除く
				その他	その他軽微な修繕		電池、各種エアフィルター、スイッチのひも、網戸の網等の取替え

2 建物共用部分（共益費負担修繕等）

1) エントランス・共用廊下・階段

項 目		内 容	区 分		備 考
			公 社	共益費 (又は雑費)	
集 合 郵 便 受	本体・ふた・丁番	がたつき・腐食・開閉不良・破損	修・替		
	取手・名札差し・施錠金具(ダイヤル錠含む)				
宅配ボックス		作動不良・開閉不良・腐食・破損	調・修		
共有部物品 (ベンチ・美術品等)		破損	修・替	掃・消毒 等	新規購入時は公社負担
掲 示 板	掲示面	がたつき・汚損・腐食	修・替		
床	モルタル塗	浮き・漏水	修		
	すべり止め	割れ・はがれ・磨耗	修・替		
天 井 ・ 壁	モルタル塗	はくり・はく落	修		階段コンクリート手すり含む
	仕上げ塗装	はくり	修		
	屋上マンホールふた	開閉不良・腐食	修		
サ ッ シ ・ 付 属 金 物	サッシ本体(ドアを含む)	開閉不良・腐食	修・替		
	クレセント・施錠装置	施錠不良	修・替		
	ガラス	割れ		替	
	パテ・ビート(押えゴム)	硬化・たるみ・脱落	修・替		
	ドアクローザー	作動不良	修・替		
出入口オート ドアロック		故障	修・替		
電 灯 設 備	本体	破損・腐食・作動不良	替		
	自動点滅器	作動不良	替		
	グローブ	破損		替	
		変色		替	
	スイッチ	接触不良		替	
		破損			替
	電球・蛍光管・点灯管	破損・球切れ		替	高所及び日常的に入居者が使用しない箇所の取替手間は公社負担 管球が交換できない照明器具(LED一体型)の場合は公社負担
非常照明	破損・球切れ		替		
消 防 設 備	誘導灯	腐食・破損	修		
		球切れ		替	
	赤色灯・非常ボタン	腐食・破損・球切れ	修・替		
	火災報知機	作動不良	修		
	消火栓		修		
	消火器	取替・薬剤の詰替		替	法定により設置したものは公社負担
共用廊下排水目皿・わん		破損・紛失		替	
エ レ ベ ー タ	本体	故障・作動不良	修		
	床・壁	腐食	修		
	照明器具	腐食・変色・球切れ	替		
		破損		替	
	防犯窓ガラス	破損	替		
注意銘板	破損・脱落		替		

2) ゴミ置場・その他設備等

項目	内容	区分		備考	
		公社	共益費 (又は雑費)		
集合ゴミ置場及びホッパー室	ポリバケツ置場		修		
	ダストボックス置場		修		
	注意看板	破損・汚損	修		
	水栓	漏水		修・替	
	皿・わん	破損・紛失		替	
	排水ます		修		
	ゴミ処理容器 コンテナボックス	破損・購入		替	ポリバケツ・コンテナボックス等
	ホッパー(付属金物)	開閉不良・腐食	調・修		
	扉	開閉不良・腐食	調・修		
	ゴミ貯留機器	故障	修・替		
ダストシュート	開閉不良・腐食	修・替			
電気設備等	配線	漏電・焼損・断線	修		
	テレビ共聴設備(機器・配線共)	故障・損傷	修・替		
	防犯カメラ	故障	修・替		
	自動火災警報設備	故障	修・替		
	非常用放送設備	故障	修・替		
	高圧受変電設備・太陽光発電設備・非常用発電設備	故障・損傷	修・替		
	避雷設備	破損・腐食	修		
	航空障害灯	故障(球替含む)	修・替		
給排水管等	共用排水管	腐食・脱落・破損	修・掃		
	雨水管	腐食・脱落・破損	修		
	給水管	腐食・漏水	修		
	ガス管	腐食・ガス漏れ	修		
	排水管・ます	破損・勾配不良	修・掃		
屋上	屋上防水	漏水	修		
	笠木	はくり・はく落	修		
	雨水排水口(ドレーン)	腐食	修・掃		
	フェンス	がたつき・腐食	修		
外壁	清掃		○		
	外壁	はくり・はく落・ひび割れ・漏水	修		
害虫駆除	表示文字類	はくり・はく落・腐食・汚損	修・替		
	白アリ・クイ虫・スズメ蜂	駆除・薬剤散布	○		
	ムカデ	駆除・薬剤散布	○	床下換気小窓への防虫網の設置、床・配管等の隙間塞ぎは公社負担 薬剤による一斉駆除で大規模に実施する場合は公社負担	
	上記以外	駆除・薬剤散布	○	ねずみ・ごきぶり・ダニ等で一斉駆除の場合は共益費	

修…修理 替…取替 掃…清掃 ○…その他

※1 負担区分が公社負担であっても、入居者の責めに帰すべき事由(故意・過失、通常の使用に反する使用)により生じた修繕は入居者負担となります。

※2 入居者が設置したものの修繕はすべて入居者負担となります。

3 屋外施設等（共益費負担修繕等）

1) 集会所・共用施設

項 目	内 容	区 分		備 考
		公 社	共益費 (又は雑費)	
集会所 (集会室・コミュニティルーム等)		修		
居住者専用の共用施設 (マルチルーム・キッズスペース等)	破損	修	掃・消毒等	ガラス交換、電気料等の維持管理は共益費(管理費)
居住者専用の共用施設 (マルチルーム・キッズスペース等)内の物品	破損	修・替	掃・消毒等	新規購入時は公社負担 維持管理は共益費(管理費)
自転車・バイク置場		修		公社で管理しているものに限る
自転車置場灯	球切れ		替	取替手間は公社負担 管球が交換できない照明器具 (LED一体型)の場合は公社負担
機械式自転車置場	故障	修・替		
放置自転車	処分		○	不法投棄ゴミ含む
時屋 計外	時計本体	修		
	電気料		○	
共用 トイレ	便器等	修		
	ガラス		○	
	水栓		○	
駐 車 場	看板	修・替		
	区画線	修		
	水栓	漏水	修・替	
	排水設備(管、柵、L型溝、U字溝)	破損・詰まり	修・替	ふたを含む
	駐車場施設(機械式駐車場等を含む)に関するもの	故障、水道、電気料、電管球取替	修・替	入居者の原因によるものは入居者負担
	ゲートのリモコン	故障	修・替	電池交換・破損・紛失は入居者負担
共用 水 栓	囲い・床	破損		
	水栓	漏水	修・替	
	給水管	漏水	修	
	排水管(ます含)	破損 詰り・清掃	修 ○	詰まり・清掃は原因者負担、但し不明の場合は共益費
	目皿・わん	破損・紛失	替	
	格子ふた	破損・腐食	替	
放送設備		修		電気料は共益費
案内板・掲示板	破損・腐食	修・替		ガラス及び電球の取替は共益費
給 水 設 備 等	受水槽・高架水槽	腐食・破損・作動不良	修・替	
	水槽清掃		○	
	水質検査		○	
	ポンプ・電気設備等	絶縁不良・腐食・部品損耗	修・替	
	給水管・制水弁	腐食・破損・作動不良	修	
	屋外消火栓	腐食・作動不良	修・替	

修…修理 替…取替 掃…清掃 ○…その他

※1 負担区分が公社負担であっても、入居者の責めに帰すべき事由(故意・過失、通常の使用に反する使用)により生じた修繕は入居者負担となります。

※2 入居者が設置したものの修繕はすべて入居者負担となります。

2) 公園・広場（公開空地部分含む）

項目	内容	区分		備考	
		公社	共益費 (又は雑費)		
公園	遊具等 (ベンチ・パーゴラ(日除け)等を含む)	破損・腐食・損耗・撤去	修・替		公社で管理しているものに限る
	公園・広場内清掃			○	
その他施設	野球場、テニスコート	破損・腐食	修・替		公社が使用料を徴収していない場合は共益費
	砂場	破損・腐食・損耗	修		砂の補充は共益費
	水道施設(水のみ場)	破損・漏水	修		水栓の破損は共益費
	排水設備(管、柵、L型溝、U字溝)	破損・詰まり	修		ふたのあるものはふたを含む
	防災設備等(防災井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ)		修		公社で管理しているものに限る
樹木	植樹			○	補植に限る
	剪定			○	巨大樹木(幹まわり180cm以上)は公社負担
	支柱			○	
	病虫害駆除	駆除・薬剤散布		○	スズメ蜂駆除は公社負担
	伐採・枝払い		○		敷地外へ延びた枝及び建物・道路への遮へい・倒れ等の危険・傷害が伴う場合
	枯木除去		○		
	カラスの巣	撤去		○	
芝生	目土入れ 刈込み 芝張り			○	
	病虫害駆除			○	
	除草剤散布			○	
	看板類				修・替
藤棚本体		修・替			
よしず			○		
除草				○	法面(高低差が2.0m以上かつ傾斜角度が25度以上)の除草及び柵等(周囲全てがフェンス、擁壁(高さ1.5m以上)、または隣地に囲まれている敷地)で囲っており、日常的に入居者が使用できない所は公社負担

修…修理 替…取替 掃…清掃 ○…その他

※1 負担区分が公社負担であっても、入居者の責めに帰すべき事由(故意・過失、通常の使用に反する使用)により生じた修繕は入居者負担となります。

※2 入居者が設置したものの修繕はすべて入居者負担となります。

3) 屋外施設等

項 目		内 容	区 分		備 考
			公 社	共益費 (又は雑費)	
外 灯	電柱	破損・腐食	修・替		
	照明器具(自動点滅器含)	作動不良・破損・腐食	修・替		
	スイッチ・配線	損耗・絶縁不良・断線	修		
	電管球の取替	球切れ・破損		替	取替手間は公社負担 管球が交換できない照明器具 (LED一体型)の場合は公社負担
	カバー	破損		替	
モ ニ ユ メ ン ト	本体		修		
	設備機器・照明器具		修・替		
	電管球取替	球切れ		○	取替手間は公社負担
	電気料			○	
	噴水		修	○	維持管理は共益費
道路			修		公社で管理しているものに限る
交通安全施設	ガードレール・ガードフェンス・カーブミラー・道路標識止め・道路表示一般		修・替		公社が設置したもの
マンホールのふた	破損		修		
よう壁、土留め、のり面			修		
フェンス・柵、万年堀、ブロック堀			修		
調整池	除草・しゅんせつ		○		
団地内公有移管予定地の除草				○	法面(高低差が2.0m以上かつ傾斜角度が25度以上)の除草及び柵等(周囲全てがフェンス、擁壁(高さ1.5m以上)、または隣地に囲まれている敷地)で囲っており、日常的に入居者が使用できない所は公社負担

修…修理 替…取替 掃…清掃 ○…その他

※1 負担区分が公社負担であっても、入居者の責めに帰すべき事由(故意・過失、通常の使用に反する使用)により生じた修繕は入居者負担となります。

※2 入居者が設置したものの修繕はすべて入居者負担となります。

M E M O

原状回復に係る費用負担基準 (退去時の負担区分)

原状回復に係る費用負担基準

(退去時の負担区分)

1 費用負担の原則

- 1) 経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧は公社の負担で行います。
- 2) 入居者の故意又は過失、通常の使用方法に反する使用等による、住宅（付帯設備、備品等を含みます。）の損傷・汚損及び一部又は全部を紛失したりする等、入居者の責任により生じた損耗等の復旧費用は入居者負担となります。
- 3) 入居者が設置した棚、設備（エアコン、洗浄機能付便座等）、家具・家財等の撤去・処分及び、原状と異なるものに変更したものの原状回復費用は入居者負担となります。

2 入居者負担となる例示と負担単位

1) 共通項目

入居者負担となる例示	
<ul style="list-style-type: none"> ①落書き等の故意による毀損 ②日常の清掃、手入れを怠った汚損(スス、油汚れ、カビ、シミ等) ③タバコ、お香のヤニ等による変色 ④タバコ等による焼け焦げ跡 ⑤小鳥等飼育ペットによるキズや臭い ⑥原状と異なる仕様(色、材質)のものに変更した場合の取替 ⑦入居者が残置した棚、エアコン、洗浄機能付便座、網戸等の撤去 	

2) 個別項目

天井・壁	プラスター塗 モルタル塗 石膏ボード張 セメント強化ボード 板張りベニヤ板 パーライト吹付 リシン吹付 鋼板パネル等 化粧天井 化粧ベニヤ板張 ビニールクロス張	<ul style="list-style-type: none"> ①エアコンから水漏れし、入居者が放置したことによる壁の腐食 ②結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ ③取付金具のない天井に直接つけた照明器具の跡 ④壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張り替えが必要なもの） 	m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損部分の清掃（清掃で汚れが落ちない場合は塗装又は張替） ・破損している部分は補修又は張替
	タイル貼		枚		
床	縁甲板張 化粧合板張 その他	<ul style="list-style-type: none"> ①色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ②キャスト付きのイス等によるキズ、へこみ ③飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ④冷蔵庫下のサビ跡 ⑤引越作業で生じたひっかきキズ 	m ²		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は張替） ・破損している部分は補修又は張替
	Pタイル クッションフロアー		m ²	クッションフロアーのへこみ、小さな破損、剥がれは公社負担	

項 目		入居者負担となる例示	負担 単位	備 考	工 事 方 法
畳	畳床	①色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ②キャスター付きのイス等によるキズ、へこみ ③飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ④引越作業で生じたひっかきキズ	枚		・破損、腐食及び臭気のあるものは取替
	畳表		枚		・汚破損、変色及び劣化しているものは表替
襖・障子	襖紙(和襖)	①色落ち（退居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ②穴が開いたもの、骨が折れたもの（家具等を動かす際にぶつけたことによるもの）	枚		・汚破損したものは張替
	襖の縁、骨(和襖)、引き手等		本		・汚破損した部分は補修又は取替
	襖紙(量産襖)		本 又は 枚		・汚破損したものは張替又は取替 ・臭気のあるものは取替 ・取替の場合は、全て和襖に取替
	障子 (昭和51年以降の住宅及びリフレッシュ住宅)		枚		・汚破損した部分は補修又は取替
	障子 (昭和50年までの住宅)		入居者負担なし	—	
(襖・障子を 除く) 木製建具	木製建具	①引越作業で生じたひっかきキズ ②色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの）	面 又は 枚		・汚損した部分は清掃又は塗装 ・破損した部分は補修又は取替 ・滅失したものは補充
	金物 (レール、戸車、引き手、丁番)各種締まり金物(レバーストッパーその他)		箇所	埋込レールの補修及び取替は公社負担	・破損した部分の補修又は取替
金 属 製 建 具	玄関扉、物置戸、出入口戸、窓、網戸	①引越作業で生じたひっかきキズ ②色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ③引き手、丁番、クレセントの破損（扉を強く閉める等入居者の不注意によるもの） ④扉、網戸等の破損（入居者の不注意で家具等を動かす際にぶつけたことによるもの）	片面	建具の調整（戸車取替含む）は、公社負担	・汚損した部分は塗装 ・破損した部分は補修又取替
	金物 (のぞき窓及びドアスコープ、新聞受箱、ドアチェーン、引手、クレセントその他)		箇所		・破損した部分は補修又は取替 ・原状と異なる錠は取替
ガラス	ガラス	ヒビ割れ（入居者の不注意で家具等を動かす際にぶつけたことによるもの）	枚	・網入りガラスの熱割れ等は、公社負担 ・自然災害による破損は公社負担	・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は取替） ・破損したものは取替

項目	入居者負担となる例示	負担単位	備考	工事方法	
備 品 及 び そ の 他	水切棚		箇所	<ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は取替） 破損した部分は補修又は取替 滅失したものは補充 	
	吊戸棚	①引越作業で生じたひっかきキズ ②色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ③結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ	箇所又は枚	表面の剥離は公社負担 <ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃又は塗裝修 破損した部分は補修又は取替 滅失したものは補充 	
	流し台、コンロ台		箇所		<ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃又は塗装 破損した部分は補修又は取替
	下駄箱		箇所		<ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃又は塗装 破損した部分は補修又は取替 滅失したものは補充
	カーテンレール	レールの変形、破損（カーテン以外の物を吊り下げたことによるもの）	本	<ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は取替） 破損した部分は補修又は取替 滅失したものは補充 	
	表札差し、室名板（枠含む）	入居者が設置した名札、シール等の撤去	箇所	<ul style="list-style-type: none"> 汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は取替） 破損したものは取替 滅失したものは補充 	
	多目的スリーブのキャップ	スリーブキャップの紛失	個	<ul style="list-style-type: none"> 破損したものは取替 滅失したものは補充 	
	物干金物	金具の変形、破損（重量物を掛けたことによるもの）	箇所（本）又は組	<ul style="list-style-type: none"> 汚損部分は清掃（清掃で汚れが落ちない場合は張替） 破損している部分は補修又は取替 	
	物置・押入の棚板	棚板の破損（重量物を乗せたことによるもの）	箇所又は枚	<ul style="list-style-type: none"> 汚損部分は清掃 破損したものは補修又は取替 滅失したものは取替 	
柱、枠、回り縁、鴨居等の造作物	引越作業で生じたひっかきキズ	箇所（本）又はm	<ul style="list-style-type: none"> 汚損部分は清掃又は塗装 破損した部分は補修又は取替 		

項 目		入居者負担となる例示	負担 単位	備 考	工 事 方 法
備 品 及 び そ の 他	洗面化粧台、洗面器、 カガミ	①設備の破損（入居者の不注意 によりピン等を落としたこと によるもの） ②便座、便座のふたの滅失	箇所		・汚損部分は清掃 ・破損した部分は補修又は取替 ・原状と異なるものは取替
	便器、便座、便座のフ タ		箇所	陶器上薬の磨耗に よる汚損は公社負 担	・汚損した部分は清掃・除菌 ・陶器上薬が磨耗しているものは取替 ・破損している部分は取替 ・滅失している部分は補充 ・原状と異なるものは取替
	ロータンク		箇所		・汚損した部分は清掃 ・破損している部分は取替 ・タンク内の異物は撤去 ・原状と異なるものは取替
	ペーパーホルダー（紙 巻器）		箇所		・汚損した部分は清掃 ・破損したものは取替 ・滅失したものは補充 ・原状と異なるものは取替 ・ワンタッチ式でないものはワンタッチ 式に取替
給 排 水 設 備	各種給水栓、給湯栓	①日常の清掃や手入れを怠った 為に発生した水垢、カビ等 ②蛇口等が原状と異なるもの	箇所		・汚損した部分は清掃 ・破損したものは取替 ・原状と異なるものは取替
浴 槽 設 備	防水パン、洗濯パン	①日常の清掃や手入れを怠った 為に発生した水垢、カビ等 ②ふたの紛失	箇所		・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落 ちない場合は取替） ・破損したものは補修又は取替
	浴槽、ふた		箇所		・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落 ちない場合は取替） ・破損したものは取替 ・滅失したものは補充
	水栓、シャワー		箇所		・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落 ちない場合は取替） ・破損したものは取替 ・滅失したものは補充
	給湯器、風呂釜		箇所		・汚損した部分は清掃 ・破損した部分は補修又は取替 ・滅失した部分は補充
換 気 設 備	レンジフード（フィル ター含む） 通気キャップ 排気ガラリ及びダクト 浴室換気乾燥機（24時 間換気機能付含む） 居室自然吸気口	日常の清掃や手入れを怠ったこ とによるひどい油污れ	箇所	ダクト内の汚損は 公社負担	・汚損した部分は清掃 ・破損した部分は補修又は取替 ・滅失した部分は補充

項 目		入居者負担となる例示	負担 単位	備 考	工 事 方 法
冷 暖 房 設 備	冷暖房機本体、放熱器 本体、温水コンセント 等	①日常の清掃や手入れを怠った ことによる故障 ②リモコン等の滅失	箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分は清掃 ・破損した部分は補修又は取替 ・滅失した部分は補充
	ガス 設 備	ガス栓・ガス管 ガス栓用ボックス	箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分の清掃 ・破損した部分の補修又は取替
	ガスコンロ	日常の清掃や手入れを怠ったこ とによるひどい油・スス汚れ	箇所	ゴトクを取替は公 社負担	<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分の清掃 ・破損した部分は取替 ・滅失した部分は補充 ・ゴトクは取替
電 気 設 備	住宅用分電盤	入居者が設置した配線等の撤去	箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分は清掃 ・破損した部分は取替 ・退去者が設置した配線、機器等は撤去
	照明器具（蛍光灯、グ ロープを含む）	①管球取替えの際の不注意によ るカバーの破損 ②入居者が設置した照明器具等 の撤去	箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落 ちない場合は取替） ・破損した部分は取替 ・滅失した部分は取替 ・原状と異なるものは取替
	スイッチ コンセント 引掛ローゼット テレビ端子	①照明器具を取り外す際の不注 意による破損 ②家具等をぶつけたことによる 設備の破損	箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分は清掃（清掃で汚れが落 ちない場合は取替） ・破損したものは取替 ・原状と異なるものは取替
	チャイム インターホン		箇所		<ul style="list-style-type: none"> ・汚損した部分は清掃 ・破損した部分は補修又は取替 ・滅失したものは補充 ・原状と異なるものは取替

退去時の負担区分

現状有姿のご契約のため、生活に支障のない場合の修繕は行いません

入居時からのキズや汚れ、通常の使用に伴う損耗等の復旧費用は
お客様の負担にはなりません。

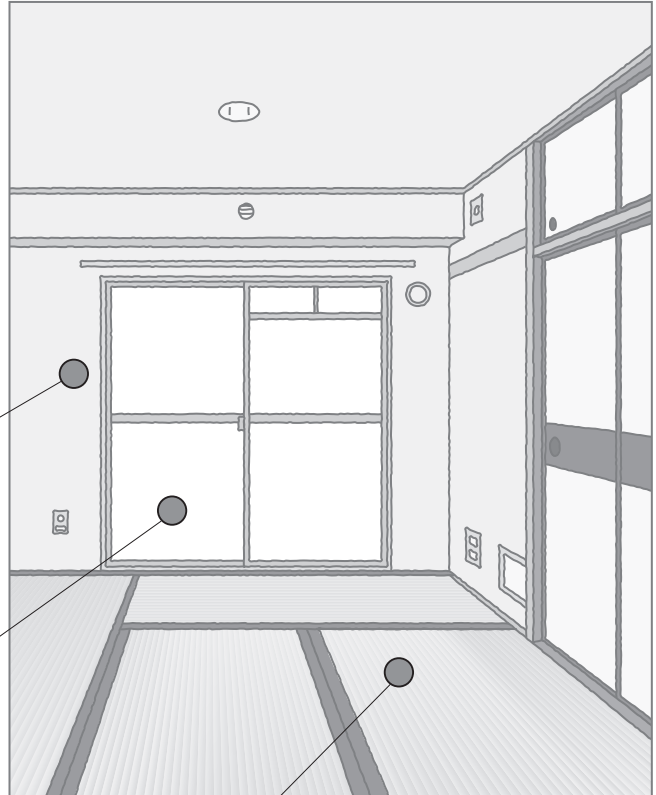
○壁

【公社負担】

- ・クロスの変色（日照等の自然現象による）
- ・画びょう、ピン等の穴
（下地ボードの張り替えが不要な程度）
- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡（日やけ）
- ・テレビや冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ
（電気やけ）
- ・エアコン設置によるビス穴、跡

【入居者負担】

- ・下地ボードの張り替えが必要な程度の穴
- ・落書き等の故意による毀損



○建具

【公社負担】

- ・地震等の自然災害により破損したガラス
- ・網入りガラスの亀裂
（構造により自然に発生したもの）
- ・建具の調整、付属金物の部分破損
（自然損耗）

【入居者負担】

- ・飼育ペットによる柱等のキズや臭い
 - ・付属金物の部品破損
（入居者の不注意によるもの）
- ※付属金物とは：引手、丁番、クレセント
ドアチェーン・ドアガード等

○床（畳）

【公社負担】

- ・日焼けによる変色
- ・家具の設置によるへこみ、設置跡

【入居者負担】

- ・重量物を置いたことによる畳床の著しい変形
- ・タバコ等による焼け焦げ跡
- ・飲み物等をこぼしたり雨が吹き込んだことによるシミやカビ
- ・キャスター付きの椅子等によるキズやへこみ

負担区分の基本的な考え方

- 【**公社負担**】：「通常の使用による損耗」「経年劣化」
- 【**入居者負担**】：「故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、入居者の責任によって生じた損耗やキズなど」
「手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

※これらの負担区分は一般的にな例示であり、損耗等の程度によって異なる場合があります。



○設備（公社が設置したもの）

【**公社負担**】

- ・経年劣化による自然損耗（サビ・メッキのはがれ）
- ・通常使用による汚破損

【**入居者負担**】

- ・物をぶついたり、落としたりしたことによる破損
- ・水垢・カビ等の著しい汚損（清掃を怠ったために生じたもの）
- ・不注意による汚破損、紛失
- ・水栓等、原状と異なるものに変更した場合

○床（フローリング・クッションフロア等）

【**公社負担**】

- ・日照等による変色（自然損耗）
- ・クッションフロアのへこみ、小さな破損、剥がれ

【**入居者負担**】

- ・引越作業等で生じたひっかきキズ
- ・フローリングのキズやへこみ（故意・過失）
- ・冷蔵庫下のサビ跡
- ・タバコ等による焼け焦げ跡

○居室全体

【**公社負担**】

- ・ハウスクリーニング（日常の清掃を実施している場合）

【**入居者負担**】

- ・台所、ガスコンロ及びガスコンロ置場、換気扇等のひどい油汚れ（通常の手入れを怠ったことによるもの）
- ・日常の清掃や手入れを怠ったことによる汚損

入居時のキズや汚れ等、気になる箇所はメモや写真に記録しておきましょう

M E M O

「JKK東京 お客さまセンター」の電話番号

★窓口センターに御用の方も、この番号をご利用ください。

受付時間 午前9時～午後6時(土・日・祝日・年末年始を除く)

①各種お手続き、家賃のお支払い、 住まい方のご相談

●ナビダイヤル



0570-03-0031

●ナビダイヤルがご利用になれない方、
携帯電話の無料通話分や割引サービ
ス分をご利用の方

☎ **03-6279-2962**



②修繕のお申込み、お問い合わせ

漏水等の緊急修繕、事故や火災、居住者の安否に
関わる緊急のご連絡は24時間365日対応

●ナビダイヤル



0570-03-0032

●ナビダイヤルがご利用になれない方、
携帯電話の無料通話分や割引サービ
ス分をご利用の方

☎ **03-6279-2963**



ナビダイヤルに

固定電話からおかけの場合、市内通話料金で通話できます（公衆電話・PHSは除く）
携帯電話からおかけの場合、各電話会社の無料通話分や割引サービスは適用されません。

**月曜日及び休日の翌朝午前9時から10時までは、
電話が混み合いつながりにくい状態となる場合が
ありますので、お急ぎでない方は他の時間帯をご
利用ください。**



← ホームページ
公社住宅にお住ま
いの皆さま向け

平成13年12月1日 改定
平成17年7月1日 改定
平成18年10月1日 改定
平成19年4月1日 改定
平成20年7月1日 改定
平成23年3月1日 改定
平成23年10月1日 改定
平成25年7月1日 改定
平成29年3月1日 改定
令和元年9月2日 改定

この内容は、令和元年9月現在の情報です。記載内容は、変更になる場合があります。

