## ４－５　賃貸住宅の維持管理・運用

### （１）長期転貸事業における維持管理・運用上の課題

転貸事業者等が高齢者等の持家を長期転貸する場合のリスクとしては様々想定されるが、住宅のハード面では、借上げた住宅が長期供用に耐えられるもの（一定の耐久性、耐震性を有するもの）であるかどうか、また維持管理が適切に継続されるかどうか、という点が挙げられる。

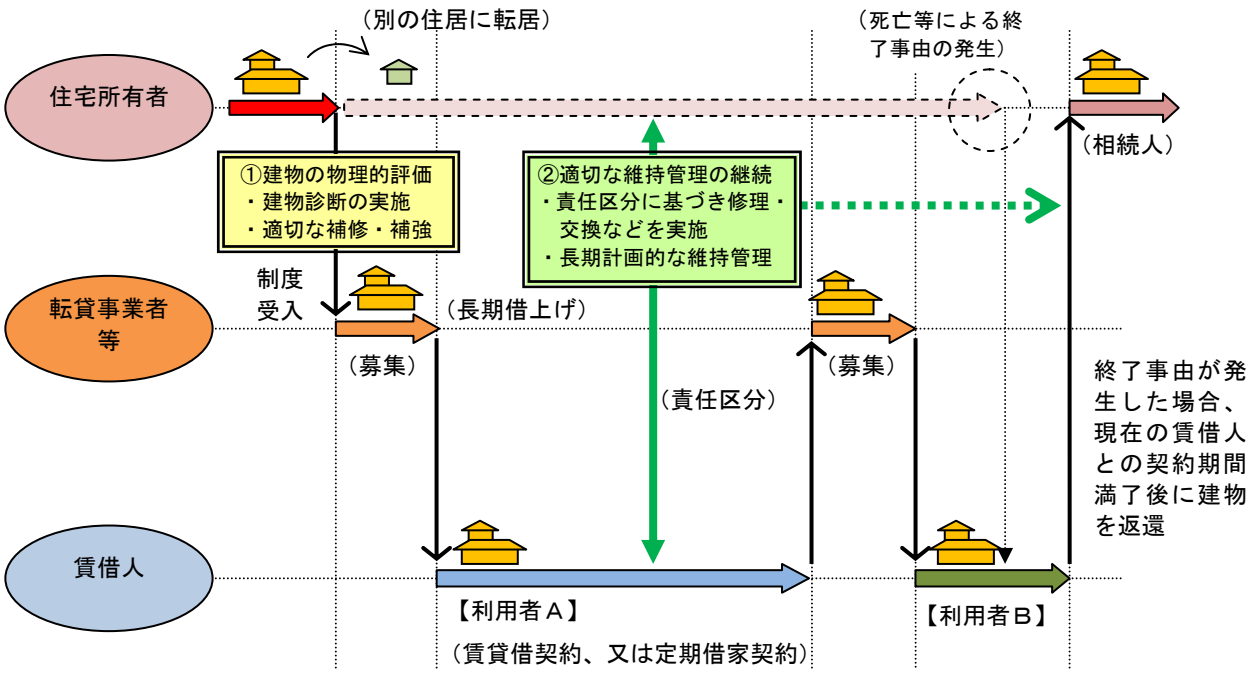
リスクを回避する手立てとしては、以下が考えられる。

**●長期転貸事業におけるリスク回避の手立て**

| リスクを回避する手立て | 本編の該当箇所 |
|---|---|
| ①建物の物理的評価（耐久性、耐震性等）<br>【転貸前】 | ４－２　転貸事業者等が住宅を借り上げる際の要件<br>４－３　建物診断 |
| ②適切な維持管理の継続<br>【賃貸活用中】 | ４－５（２）維持管理に関する責任区分の明確化<br>４－５（３）長期的な維持管理・運用の継続 |

本マニュアルでは、賃貸活用中に発生し得るリスクである「②適切な維持管理の継続」について、公的なガイドラインや既往の取り組み事例を紹介する。

**●高齢者等の持家の長期賃貸活用のイメージ**



### （２）維持管理に関する責任区分の明確化

主に賃借人の利用期間中に発生する住宅の毀損等に係るリスクについては、予め責任区分を取り決めておくことが重要である。また、賃借人が行える改修（内装のリフォーム）等の範囲は予め定めておくことが必要となる。

なお、高齢者等の持家の転貸事業においては、通常の賃貸事業と比較していくつかの相違点が想定されるため、留意することが必要である。

**●通常の賃貸事業との相違点**

・通常の賃貸借の取引では賃貸事業者と賃借人の二者の取り決めとなるが、本マニュアルで検討するスキームは転貸であるため、住宅所有者・転貸事業者等・賃借人の三者が関係することとなる。
・一戸建ての住宅を転貸する場合、敷地内工作物（物置、カーポート等）、敷地内樹木の維持管理についても取り決めをしておくことが、後々のトラブル回避のためには必要。

ここでは、貸主・借主の費用負担の区分の考え方として、①JTI の「マイホーム借上げ制度」における考え方、および、②「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（東京都発行）において情報提供されている内容を紹介する。

#### ①ＪＴＩの「マイホーム借上げ制度」（注）における考え方

注：制度の概要については、「４－１　はじめに」P77 を参照。

**●維持管理に関する責任区分に係る基本的な事項**

・建物は現況有姿（ただし、劣化対策と耐震性について JTI の借上げ要件を満たすことが前提）で賃貸希望者の募集を行い、入居者自らがオーナーの同意を得てリフォームをすることが可能。
・入居時の敷金や礼金は無い。
・入居者は３年の定期借家契約となり、３年毎に再契約をする。
・設備品の故障や破損・汚損等の費用負担及び退去時の精算方法等については、ＪＴＩが予め費用負担を明確にする「負担区分表」を家主と借り主に渡し確認作業を行う（次頁「負担区分表」参照）。
・「負担区分表」には、制度利用者（住宅所有者）と賃借人の２者間での、修繕費用等の負担区分が示されている。

●ＪＴＩの「マイホーム借上げ制度」で定める「負担区分表」

## 定期賃貸借契約の対象項目に関する修繕費用等の負担区分表（指針）

2008/04/25作成分　　移住・すみかえ支援機構

| | 負担項目・負担基準 | | 内容 | 入居前 | 入居中 | | 退去時 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 制度利用者 | 制度利用者 | 賃借人 | 賃借人 |
| 1 | 鍵 | | 入居時の鍵交換、鍵紛失による交換、鍵の本数追加<br>（「マイホーム借上げ制度」利用開始時にオーナー負担にて鍵は交換されています） | ○ | | ○ | × |
| 2 | 公共料金 | | 電気・ガス・水道・電話等の料金 | ○ | | ○ | × |
| 3 | 自治会費等 | | 自治会費・町内会費等 | ○ | | ○ | × |
| 4 | 給湯器 | | 修理及び本体の交換 | ○ | ○ | | × |
| 5 | TVアンテナ | | 修理・調整及び交換（デジタル対応） | ○ | ○ | | × |
| 6 | 浄化槽 | | 浄化槽モーター等の修理及び交換、汲み取り、定期点検 | ○ | ○ | | × |
| 7 | 住宅用火災警報器 | | 条例による設置、及び、修理・交換 | ○ | ○ | | × |
| 8 | メーター関係設備 | | 入居前から設置済みの電気・ガス・水道メーター、及び分電盤 | ○ | ○ | | × |
| 9 | トイレ・タンク | | 修理・交換（修理で対応できない場合） | ○ | ○ | | × |
| 10 | 建具・ドアノブ・網戸 | | 修理・交換（修理で対応できない場合） | ○ | ○ | | × |
| 11 | 換気扇 | | 修理・交換（修理で対応できない場合） | ○ | ○ | | × |
| 12 | インターホン | | 修理・交換（修理で対応できない場合） | ○ | ○ | | × |
| 13 | 壁・天井 | | クロス貼替え（自然損耗・経年劣化による） | ○ | | ○ | × |
| 14 | 畳・襖・障子 | | 畳表・襖・障子の貼り替え | ○ | | ○ | × |
| 15 | 水道設備 | | パッキンの交換、及び、小修繕 | ○ | | ○ | × |
| 16 | 排水管 | | キッチン・洗面等の屋内排水管の詰まり及び清掃 | ○ | | ○ | × |
| 17 | インターネット引き込み | | 引き込み工事、修理等 | × | | ○ | ○ |
| 18 | コンロ | ビルトIN | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 置き型 | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 19 | 照明器具 | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 20 | 冷暖房関係器具（リモコン含む） | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 21 | 床暖房・セントラルヒーティング | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 22 | 浴室暖房乾燥機 | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 23 | 多機能便座 | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理・交換 | ○ | | ○ | × |
| 24 | 敷地内工作物（例：ストッカー、カーポート等） | 設備扱い | 修理・交換（修理で対応できない場合は、同程度の仕様で交換） | ○ | ○ | | × |
| | | 残置扱い | 修理（近隣配慮等を考慮して、制度利用者が必要と認める場合は対応） | ○ | | ○ | × |
| | | | 交換対応無し（使い切り） | × | × | × | × |
| 25 | 敷地内の樹木 | | 維持管理（近隣配慮なども考慮して決定される） | ○ | △契約時決定 | | |
| 26 | クリーニング費用<br>（②③の内、残置物扱いとした場合の冷暖房器具は対象外で0円） | | ①建物延床面積（m²）×税別1，000円/m²<br>（小数点は切り捨て処理。ゴミ類などの処分費用は別途請求） | × | × | × | ○ |
| | | | ②冷暖房器具で「設備扱い」とした場合　10，000円/１ヶ所 | × | × | × | ○ |
| | | | ③設備とした場合のセントラルヒーティング的暖房器具　実費請求 | × | × | × | ○ |
| 27 | 上記以外の対応基準 | 修理 | 修理（経年劣化によるもの）、修理で対応できない交換（入居者の故意過失外く） | ○ | ○ | | × |
| | | 交換 | 賃貸人（又は管理会社）が制度利用者と仕様及び費用負担等を協議し交換。 | ○ | ○ | | × |
| 28 | 賃借人または賃借人の来客等の賃借人関係者による故意・過失や通常の使用方法に反する場合の費用負担基準 | | ●国土交通省がとりまとめている「原状回復のガイドライン」に基づいて対応。<br>●ペット（許可の有無を問わず）等に起因する修理・交換や上記クリーニングでも除去できない程度のタバコのヤニや臭い、及び、ペット等に起因する臭いについては賃借人の負担。 | × | | ○ | ○ |
| 29 | 残置物に対するの考え方 | | 処分費用（残置扱いの、クーラー・多機能便座など） | × | ○ | | × |
| | | | クリーニング費用 | ○ | × | × | × |
| ※ | 賃借人による修理・交換について【NO.19～24】に記載されている | | 入居中の賃借人による修理・交換は、事前に担当の管理会社まで申告が必要。 | | | | |
| | | 「設備扱い」とは | 当該賃貸借物件に取り付けられている設備のうち、通常使用、及び、経年劣化による故障の修理、又は、修理で対応できない場合の交換に対して | 制度利用者が、義務を負う設備 | | | |
| | | 「残置扱い」とは | | 使い切り設備として、制度利用者が、義務を負わない設備 | | | |

②「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（東京都発行）において情報提供されている内容

「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」は、民間賃貸住宅の賃貸借をめぐるトラブルの防止を目的としており、入居中の修繕、および退去時の復旧について、負担区分の考え方が解説されている。

●入居中の修繕について

## 2 入居中の修繕

**ここがポイント！**

- 貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。
  ただし、借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。
- 小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

### （1）貸主の義務と借主の費用負担

・貸主の修繕義務

貸主は、借主がその住宅を使用し、生活をしていくうえで、必要な修繕を行う義務を負っています。

しかし、家賃が著しく低額であるにもかかわらず、修繕に多額の費用がかかる場合など、例外的に、貸主の修繕義務が免除されることもあります。

**必要な修繕とは……**

借主が通常の使用に支障をきたさないための修繕をいいます。

実際に、修繕が必要かどうかは、家賃の額や賃貸物件の構造、築年数、環境などの要素を総合的に判断し、損耗等の程度と照らし合わせて、ケースバイケースで判断されます。

・借主の費用負担

借主の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じたキズや建具の不具合などは、借主が費用を負担して修繕を行うことになります。

## (2) 小規模な修繕の特約

**・小規模な修繕の特約とは**

貸主と借主との間の合意により、小規模な修繕を借主の負担とする特約を定めることができます。

電球や蛍光灯、給水栓、排水栓の取替えなどの小修繕は費用も少なく、建物に傷をつけるわけでもないので、その都度、貸主の承諾を得なくても修繕できるようにした方が、借主にとっても都合がよいと考えられます。そのため、判例においては、小規模な修繕を借主の負担とする特約は「有効」とされています。

**・小規模な修繕の特約の解釈**

小規模な修繕の特約は、本来貸主に課せられている修繕義務を免除する一方で、借主に自己の負担で小規模な修繕を行う「権利」を与えたものであるとされています。修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。

したがって、この特約があることを理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできません。

## (3) 修繕等の連絡

入居期間中の修繕は、貸主が行うのが原則です。宅地建物取引業法の重要事項説明では、管理を委託している場合はその委託先を説明しますが、管理委託をせず、貸主が直接管理している場合については説明義務がありません。

しかし、実際は修繕などが必要となった時にすぐに貸主と連絡が取れるとは限らないため、契約の際に仲介した宅地建物取引業者が、貸主の依頼により、修繕等の対応をしている場合があります。そのような場合は、責任の所在が不明確になることがあり、トラブルの原因にもなります。

そこで、都の賃貸住宅紛争防止条例では、共用部分や専用部分の各設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ借主に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

**都の賃貸住宅紛争防止条例では、修繕に関して、宅地建物取引業者に次のことを説明するよう求めています。**

①当該契約における小規模な修繕の特約の内容（特約がある場合）

②修繕等の連絡先

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」／東京都／平成 16 年

●退去時の復旧（貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示））

| 部位 | 項目 | 説　　明 | 負担区分 | 理　　由 |
|---|---|---|---|---|
| 床 | 畳 | 畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの） | 貸主 | 入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。 |
| | | 畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） | 貸主 | 日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く） |
| | フローリング | フローリングのワックスがけ | 貸主 | ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とすることが妥当と考えられる。 |
| | | フローリングの色落ち（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） | 貸主 | 日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く） |
| | | フローリングの色落ち(借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの) | 借主 | 借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。 |
| | | キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ | 借主 | キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。 |
| | カーペット、その他 | 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 | 貸主 | 家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。 |
| | | カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ | 借主 | 飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、借主の負担により実施するのが妥当と考えられる。 |
| | | 冷蔵庫下のサビ跡<br>(畳・フローリングも同様) | 借主 | 冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。 |
| | | 引越作業で生じたひっかきキズ<br>(畳・フローリングも同様) | 借主 | 借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合が多いと考えられる。 |
| 壁・天井 | 壁・クロス | テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) | 貸主 | テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。 |
| | | エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 | 貸主 | エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。 |
| | | クロスの変色（日照などの自然現象によるもの） | 貸主 | 畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。 |
| | | 壁に貼ったポスターや絵画の跡 | 貸主 | 壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。 |
| | | 壁等の画鋲、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) | 貸主 | ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画鋲、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。 |
| | | 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、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） | 借主 | 重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋲等のものに比べて深く、範囲も広いため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。 |
| | | タバコのヤニ | 貸主 | 喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあたらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であると考えられる。 |
| | | | 借主 | 通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とはいえず、その場合は借主のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられる。 |

| 部位 | 項目 | 説　　明 | 負担区分 | 理　　由 |
|---|---|---|---|---|
| 壁・天井 | 壁・クロス | クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食 | 借主 | クーラーの保守は所有者（この場合借主）が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。 |
| | | クーラー（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 | 借主 | クーラーの保守は所有者（この場合貸主）が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。 |
| | | 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ | 借主 | 結露は建物の構造上の問題であることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。 |
| | | 台所の油汚れ | 借主 | 使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。 |
| | 天井 | 天井に直接つけた照明器具の跡 | 借主 | あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。 |
| 建具・柱 | ガラス | 地震で破損したガラス | 貸主 | 自然災害による損傷であり、借主には責任はないと考えられる。 |
| | | 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの） | 貸主 | ガラスの加工処理の問題で、亀裂が自然に発生した場合は、借主には責任はないと考えられる。 |
| | 柱等 | 飼育ペットによる柱等のキズ | 借主 | 特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの躾の問題でもあり、借主負担と判断される場合が多いと考えられる。 |
| | その他 | 網戸の張替え（破損等はしていないが次の入居者確保のために行うもの） | 貸主 | 入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。 |
| 設備・その他 | 設備 | 設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの） | 貸主 | 経年劣化による自然損耗であり、借主に責任はないと考えられる。 |
| | | 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のため行うもの） | 貸主 | 物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とするのが妥当と考えられる。 |
| | | 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 | 借主 | 借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。 |
| | 鍵 | 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） | 貸主 | 入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。 |
| | 水回り | 消毒（台所、トイレ） | 貸主 | 消毒は、日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とすることが妥当と考えられる。 |
| | | ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす | 借主 | 使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。 |
| | | 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 | 借主 | 使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。 |
| | 居室 | 全体のハウスクリーニング（専門業者による） | 貸主 | 借主が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等）を実施している場合は、次の入居者を確保するためのものであり、貸主負担とすることが妥当と考えられる。 |

※参考：国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）』　別表1　損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表
負担区分を国のガイドラインでは4つに細分類していますが、この表では次のようにまとめました。

| 都 | 国 |
|---|---|
| 貸　主 | A　[賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの]<br>A(＋G) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもののうち、次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの] |
| 借　主 | B　[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]<br>A(＋B) [賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもののうち、賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの] |

出典：「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」／東京都／平成 16 年

### （３）長期的な維持管理・運用の継続

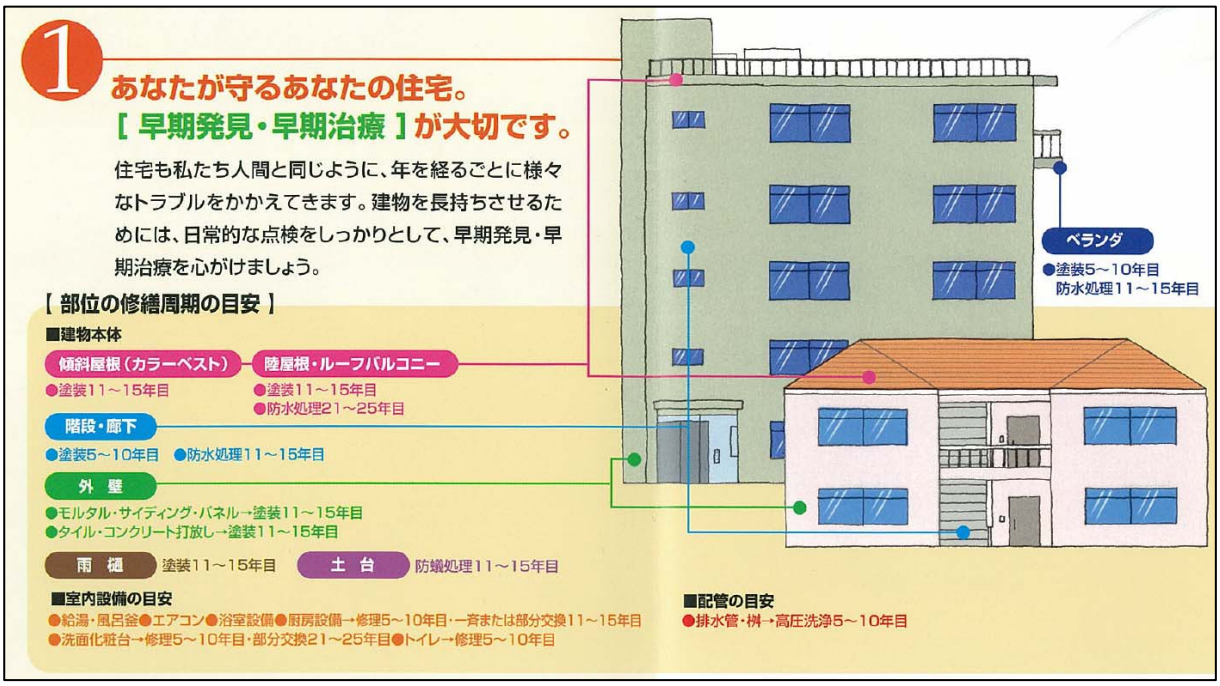
賃貸住宅を長期的に維持管理・運用していくためには、定期的な点検・メンテナンスが継続して実施されることが求められる。

定期的な点検・メンテナンスの担い手としては、長期間借り上げることを前提とし、転貸事業者等が住宅所有者に、耐震性能の確保や定期点検の実施を義務付けることも考えられる。

ここでは、住宅を長期的に賃貸活用する際に、定期点検・メンテナンスを、①どの程度の頻度で、②どの程度のコスト負担で実施することが求められるか、既往のガイドブック等で情報提供されている内容を紹介する。

#### ①点検・修繕の周期の目安

**●部位ごとの修繕周期の目安**




出典：「賃貸住宅の長期修繕計画」／（財）日本賃貸住宅管理協会／平成 17 年

## ●一戸建て木造住宅の標準的な点検・補修の目安

| 点検部位 | | | 主な点検項目 | 点検時期の目安 | 定期的な手入れ | 更新・取替の目安 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地盤 | 地盤 | 地盤 | ひび割れ　沈下、ゆるみ | 4～5年ごと | — | — |
| | | 擁壁（ようへき） | ひび割れ、亀裂、水抜き孔の詰まり、はらみ | 4～5年ごと★ | — | — |
| 構造躯体 | 基礎 | コンクリート基礎立上がり | ひび割れ、欠損、沈下、換気口のふさがり、錆、蟻道 | 5～6年ごと★ | — | 建替えの際に更新 |
| | 床組 | 土台 | 基礎からのずれ・浮き、断面欠損、腐朽、蟻害、割れ | 4～5年ごと★ | 5～10年で防腐・防蟻再処理 | 建替えの際に更新（補修は適宜） |
| | | 大引（おおびき）、床つか、根太（ねだ） | 腐朽、錆、蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、振動、断面欠損 | 4～5年ごと★ | 5～10年で防腐・防蟻再処理 | 20～30年位で全面取替を検討 |
| | 軸組 | 柱、間柱、筋かい、胴差 | 傾斜、断面欠損、腐朽、錆、蟻害、ひび割れ | 10～15年ごと★ | — | 建替えの際に更新（補修は適宜） |
| | 小屋組 | たる木、もや、棟木（むなぎ）、小屋づか | 腐朽、錆、たわみ、雨漏り、蟻害、ひび割れ、小屋裏の湿気、変形、傾斜 | 10～15年ごと★ | — | 建替えの際に更新（補修は適宜） |
| 外部仕上 | 屋根 | 瓦ふき | ずれ、はがれ、浮き、ひび割れ、錆、雨漏り、変形 | 5～6年ごと★ | — | 20～30年位で全面ふき替えを検討 |
| | | 彩色石綿板ふき | 褪色、ずれ、ひび割れ、鉄部の錆、雨漏り、はがれ | 4～6年ごと★ | — | 15～30年位で全面ふき替えを検討 |
| | | 金属板ふき | 褪色、錆、浮き、変形、雨漏り | 2～3年ごと★ | 3～5年ごとに塗替 | 10～15年位で全面ふき替えを検討 |
| | 外壁 | モルタル壁 | 汚れ、褪色、ひび割れ、はくり、雨漏り、浮き | 2～3年ごと★ | トップコート吹替3～4年ごと | 15～20年位で全面補修を検討（亀裂等の状況により幅がある） |
| | | サイディング壁（窒素系,ALC系） | 汚れ、褪色、シーリングの劣化、雨漏り、割れ、欠損 | 3～4年ごと★ | トップコート吹替3～4年ごと | 15～20年位で全面補修を検討 |
| | | 金属板・金属サイディング | 汚れ、錆、変形、接合部の緩み、割れ、雨漏り | 2～3年ごと★ | 3～5年ごとに塗替 | 15～20年位で全面補修を検討 |
| | | 板張り壁 | 反り、腐朽、すき間、汚れ、雨漏り | 2～3年ごと★ | 3～5年ごとに塗替 | 15～20年位で全面補修を検討 |
| | | 目地シーリング | 劣化、ひび割れ、汚れ、浮き、雨漏り | 2～3年ごと★ | — | 10～15年位で全面打ち替えを検討 |
| | 雨樋 | 雨樋 | 詰まり、はずれ、ひび、軒樋の垂れ下がり | 2～3年ごと★随時詰まり除去 | — | 7～8年位で全面取替を検討 |
| | 軒裏 | 軒裏天井 | 腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ | 2～3年ごと★ | — | 15～20年位で全面補修を検討 |
| | バルコニー・濡れ縁 | 木部 | 腐朽、破損、蟻害、手摺ぐらつき | 1～3年ごと | 3～5年ごとに塗替 | 15～20年位で全面補修を検討 |
| | | 鉄部 | 錆、破損、固定不良、手摺ぐらつき | 2～3年ごと | 3～5年ごとに塗替 | 15～20年位で全面取替を検討 |
| | | アルミ部 | 腐食、破損、固定不良、手摺ぐらつき | 4～5年ごと | — | 15～20年位で全面取替を検討 |
| | | 床 | 雨漏り、ひび割れ | 1～3年ごと | — | 15～20年位で全面取替を検討 |

凡例）★…台風や大きな地震の後の「臨時点検」の際にも点検することが望ましい項目

注）この表は、木造住宅をベースとして一般的な目安をまとめたものです。また、屋根や外壁などは、その種類によって点検周期や点検内容が異なります。

| 点検部位 | | | 主な点検項目 | 点検時期の目安 | 定期的な手入れ | 更新・取替の目安 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 内部仕上 | 床 | 木製 | はがれ、ひび割れ、浮き、腐朽、傾斜、汚れ、そり、きしみ | 日常点検による | — | 3～25年で全面取替を検討 |
| | | 畳 | 汚れ、変色、ダニ、凸凹 | 日常点検による | 2～3年で畳表を裏返しさらに、2～3年で畳表交換 | 12～25年で全面取替を検討 |
| | | カーペット | 汚れ、変色、ダニ | 日常点検による | — | 6～12年で全面取替を検討 |
| | 壁 | クロス張り、板張り、繊維壁・砂壁 | ひび割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、汚れ、傾斜、はがれ、かび、しみ | 日常点検による | — | 10～15年で全面張り替えを検討 |
| | 天井 | クロス張り、板張り | ひび割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、汚れ、傾斜、はがれ、かび、しみ | 日常点検による | — | 10～15年で全面張り替えを検討 |
| | 階段 | 木製 | 腐朽、錆、ひび割れ、手摺ぐらつき、沈み、 | 日常点検による | — | 10～15年で全面取替を検討 |
| | 造作・収納 | 床間、回り縁（まわぶち）、巾木（はばぎ）、造り付け家具 | 汚れ、きず、建具の建付不良 | 日常点検による | — | 特に定めない |
| 建具 | 外部建具 | 玄関建具 | 隙間、建付不良、付属金物異常、腐食 | 2～3年ごと建付調整は随時 | — | 木製は15～20年でアルミ製は20～30年で取替を検討 |
| | | アルミサッシ | 建付不良、腐食、錆 | 2～3年ごと建付調整は随時 | — | 20～30年で取替を検討 |
| | | 雨戸・網戸 | 錆、建付不良、腐食 | 2～3年ごと建付調整は随時 | — | 木製は15～20年でアルミ製は20～30年で取替を検討 |
| | | 窓枠、戸袋（とぶくろ）などの木部 | 腐朽、雨漏り、シーリングの劣化、錆 | 2～3年ごと | 3～5年ごとに塗替 | 建具と同時に取替を検討 |
| | 内部建具 | 木製建具 | すき間、建付不良、付属金具異常 | 2～3年ごと建付調整は随時 | — | 15～20年位で取替を検討 |
| | | ふすま | すき間、建付不良、破損、汚れ | 日常点検による建付調整は随時 | 2～3年ごとに貼替 | 15～20年位で取替を検討 |
| | | 障子 | すき間、建付不良、破損、汚れ | 日常点検による建付調整は随時 | 1～2年ごとに貼替 | 15～20年位で取替を検討 |
| 設備 | 給水 | 給水管 | 水漏れ、赤水、管表面の結露 | 随時 | 水漏れは直ちに補修 | 15～20年位で全面取替を検討 |
| | | 水栓器具 | 水漏れ、パッキングの異常、作動不良 | 随時 | 3～5年でパッキング交換 | 給水管取替の際更新 |
| | 排水 | 排水管、トラップ | 水漏れ、詰まり、悪臭 | 随時 | 水漏れは直ちに補修 | 15～20年位で全面取替を検討 |
| | | 浄化槽 | 悪臭、水漏れ | 専門業者との維持管理契約による | 専門業者との維持管理契約による | 建て替えの際更新 |
| | 台所 | 台所シンク | 水漏れ、ひび割れ、腐食 | 随時（水漏れは直ちに補修） | — | 10～20年位で取替を検討 |
| | 洗面所 | 洗面台 | 水漏れ、ひび割れ、腐食 | 随時（水漏れは直ちに補修） | — | 10～20年位で取替を検討 |
| | 便所 | 便器、水洗タンク | 水漏れ、ひび割れ | 随時（水漏れは直ちに補修） | — | 15～20年位で取替を検討 |
| | 浴室 | 在来工法ユニットバス | タイル等の割れ、汚れ、シーリングの劣化、カビ、ジョイント部の割れ・すき間、汚れ | 随時（水漏れは直ちに補修） | — | 10～15年位で取替を検討 |
| | ガス | 洗面台 | ガス漏れ、ゴム管の劣化 | 随時（ガス漏れは直ちに補修） | 1～3年でゴム管交換 | 15～20年位で全面取替を検討 |
| | | 給湯器 | 水漏れ、ガス漏れ、器具の異常 | 随時（ガス漏れは直ちに補修） | — | 10年位で取替を検討 |
| | 換気設備 | 換気扇、ダクト、フィルター | 作動不良、フィルターの目詰まり、破損 | 随時 | フィルター掃除 | 15～20年位で取替を検討 |
| | 電気設備 | 配線、スイッチ、コンセント | スイッチ作動不良、破損 | 随時 | — | 15～20年位で取替を検討 |
| | 感知警報装置 | 住宅用火災警報機 | 動作確認 | 1年ごと動作確認 | 電池式は定期的に電池の交換 | 10年位で取替を検討 |

出典：すまい・る住宅読本／住宅金融支援機構／平成 20 年

②長期修繕に関連する費用区分と積立金の目安

●長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用の区分

| | | |
|---|---|---|
| 修繕 | 長期修繕 | ・建物本体（屋根、壁、床、柱、配管等）<br>・住戸内部（住宅設備機器等）<br>・共用設備（給排水、電気、防災設備）<br>・外構（通路、フェンス、駐車場等）<br>上記の物件全体の大修繕 |
| | 日常リフォーム | 住戸内部（内装、建具）小修理、雨樋清掃<br>入居者入退去時の原状回復 |
| 共用部の日常管理<br>（共益費で賄う） | | ・廊下、通路、駐車場等の定期清掃<br>・共用電気代、水道料<br>・浄化槽、給水設備の定期管理清掃<br>・エレベーターの定期管理 |

資料：「長期修繕計画案作成マニュアル」より作成／（財）日本賃貸住宅管理協会／平成 16 年

●長期修繕準備のための積立金の目安（月額・一戸当りの積立金）

長期修繕基準積立金の目安

| | |
|---|---|
| 1K～1DK | 4,000円～5,000円 |
| 1LDK～2DK | 5,000円～6,000円 |
| 2LDK～3DK | 7,000円～8,000円 |

出典：「賃貸住宅の長期修繕計画」／（財）日本賃貸住宅管理協会／平成 17 年