空家修繕の判断基準

◎ 全項目共通で清掃を行うこと
※1 借上住宅の本体交換は、オーナーへ依頼

分類	項目			空家修繕の判断基準	
	場所	部位	内容		
建具関係	玄関ドア	ドア本体・枠	腐食・交換	機能上問題があれば修理、交換 ※1	
	外部建具(金属製)	サッシ本体・枠	老朽化による交換	清掃で綺麗にならない場合は交換 ※1	
		網戸	腐食	清掃で綺麗にならない場合は交換 ※1	
	内部建具	敷居・鴨居	網の交換	三山、前原以外の直接建設型は撤去 その他は、破れていたら網の張替え、建付け調整	
		開き戸本体	反り・磨耗	生活に支障がある場合は補修	
		引き戸本体	腐食	機能上問題があれば修理、交換 ※1	
			表面張替え(襖)	汚れ具合に関係なく全面張替え	
	内外部建具	押入・天袋	腐食・反り	機能上問題があれば修理、交換 ※1	
		建具金物(蝶番、ドアノブ、シリンダー、ドアクローザ、戸車等)	表面張替え(襖)	汚れ具合に関係なく全面張替え	
	床関係	和室廻り	建具金物(蝶番、ドアノブ、シリンダー、ドアクローザ、戸車等)	腐食による建具金物の交換	機能上問題があれば修理、交換
ガラス			ネジ締め、油差し、調整	動作確認及び調整は必要、調整不可の場合は交換	
畳下地板			ひび割れ	ひび割れていたら交換(借上住宅で網入ガラスの熱膨張による割れはオーナーへ依頼)	
畳床			腐食・不陸	使用不能の場合は交換 ※1	
洋室廻り(便所/洗面/廊下含む)		畳表面	腐食・不陸	使用不能の場合は交換 ※1	
		畳縁	表替え(または裏返し)	汚れ具合に関係なく全面張替え(入居1年未満の退去の場合は裏返し)	
浴室		根太・下地板	腐食・反り等	生活に支障がある場合は補修	
		仕上材等	腐食・目違・反り・磨耗	全面ワックス掛けを行うこと 機能上問題があれば補修、張替 直接建設型は板張り上に塩ビシート重ね張り可(借上げ型はオーナー要確認)	
バルコニー		モルタル塗り	腐食・反り	生活に支障がある場合は補修	
		壁取合い部コーキング	腐食・反り	生活に支障がある場合は補修	
天井・壁	モルタル塗り、表面仕上げ	腐食・反り	生活に支障がある場合は補修		
	モルタル塗り、表面仕上げ	腐食・反り	生活に支障がある場合は補修		
備品・雑関係	天井・壁	下地材(モルタル塗り・石膏ボード等)	腐食による建具金物の交換	機能上問題があれば修理、交換	
		仕上材等	化粧合板張り	腐食・脱落・たるみ	穴開き程度は補修、著しい劣化、カビの場合は交換
			塗装仕上げ	腐食・脱落・たるみ	生活に支障がある場合は補修、張替 表面汚損の場合は塗装またはクロス張りでの対応可
			クロス張り	汚損による張替え、剥離による貼付け	汚損のひどい場所のみ補修
	クロス張り		汚損による張替え、剥離による貼付け	状態の良いものは清掃のみ、色・模様は元々の仕上げにできるだけ合わせる、全面張替えの場合は白いものにする	
	その他	化粧柱・天井廻り縁・額縁等	腐食・脱落・たるみ	タバコによる汚損の場合は全面張替え	
	台所廻り	流し台・コンロ台・電気コンロ・ガス漏れ警報機・厨房設備機器・収納庫	腐食・交換	著しい劣化の場合は補修	
		吊戸棚・水切棚	腐食・脱落	穴開き程度は補修、著しい劣化、カビの場合は交換	
	浴室、便所、洗面所	流し台備品(ゴミ蓋、目皿、ゴミ受け)	交換	生活に支障がある場合は補修、張替	
		コンロ台備品(グリル皿、焼網)	交換	表面汚損の場合は塗装またはクロス張りでの対応可	
居室	備品(ゴム栓、蓋、鎖、タオル掛け、ペーパーホルダー)	交換	汚損のひどい場所のみ補修		
	備品(カーテンランナー、帽子掛け)	交換	状態の良いものは清掃のみ、色・模様は元々の仕上げにできるだけ合わせる、全面張替えの場合は白いものにする		
給排水衛生設備関係	台所廻り	インターホン	交換・修理	タバコによる汚損の場合は全面張替え	
		下駄箱	交換・修理	著しい劣化の場合は補修	
	バルコニー廻り	バルコニー手摺	ガタ付き・腐食	全面ワックス掛けを行うこと 機能上問題があれば補修、張替 直接建設型は板張り上に塩ビシート重ね張り可(借上げ型はオーナー要確認)	
		避難梯子・垂直避難口扉	機能不良・腐食・さび	生活に支障がある場合は補修	
	附帯設備等	物干金物	腐食	生活に支障がある場合は補修	
		専用庭ブロック塀・フェンス	破損・腐食	生活に支障がある場合は補修	
	給水	屋外物置	破損・腐食	生活に支障がある場合は補修	
		換気用ガラリ(レジスター)	破損・開閉調整	生活に支障がある場合は補修	
	排水	窓手摺・面格子	ガタ付き・腐食	生活に支障がある場合は補修	
		水栓器具(台所・浴室・洗面所・便所・洗濯機置場)	腐食・漏水	機能上問題があれば修理、交換 ※1	
便所廻り	給水栓	水栓コマ、パッキンの交換	漏水がある場合は、水栓コマ、パッキンの交換		
	給水・給湯管	腐食・漏水	漏水がある場合は、修理、交換(借上住宅は、オーナーへ依頼)		
浴室廻り・その他	排水管(台所・浴室・洗面所・便所・洗濯機置場)	腐食・漏水	漏水がある場合は、修理、交換(借上住宅は、オーナーへ依頼)		
	トラップ(台所・浴室・洗面所・便所・防水パン)	腐食・漏水	漏水がある場合は、修理、交換(借上住宅は、オーナーへ依頼)		
電気設備関係	排水管(台所・浴室・洗面所・便所・洗濯機置場)	住宅内排水管の清掃	機能上問題があれば清掃		
	便器	老朽化による修理・交換	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
照明器具	ロータンク	老朽化による修理・交換	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	タンク内付属部品	作動不良・漏水	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
その他	洗浄管・スパッド	腐食・漏水	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	洗面器・手洗器	老朽化による修理・交換	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
ガス設備	洗面化粧棚	老朽化による修理・交換	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	防水パン(浴室・洗濯機置場)	損耗・磨耗等による漏水	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
共用部分	浴槽・ユニットバス	損耗・磨耗等による漏水	漏水がある場合は、修理、交換 ※1		
	各種機器のエアフィルター	老朽化による修理・交換	入居者設置のものは、自身での撤去を確認 その他は、清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
電気設備関係	電気配線・安全ブレーカー・分電盤	絶縁不良・接触不良・損耗	消耗品は入居者で交換、その他は清掃		
	コンセント、スイッチ	絶縁不良・接触不良・損耗	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
ガス設備	引掛けシーリングローゼット	破損・損耗	機能上問題があれば修理、交換		
	照明器具(一般)	破損・機能不良	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
照明器具	照明器具(浴室等直付)	破損・機能不良	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	照明器具	電球、スイッチひもの交換	電球、スイッチひもが不良であれば交換		
その他	ウェザーカバー(外部フード)	脱落・腐食	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	キッチンフード(内部フード)	腐食	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
ガス設備	換気扇(台所)	老朽化による修理・交換	入居者設置のものは、自身での撤去を確認 それ以外は、清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	換気扇(浴室、便所、洗面所)	老朽化による修理・交換	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
共用部分	エアコン	老朽化による修理・交換	入居者設置のものは自身での撤去確認 エアフィルターの清掃は必ず行うこと 機能上問題があれば修理、交換(借上げ住宅のオーナーへ依頼)		
	緊急通報装置	点検・修理・交換	順次撤去中		
ガス設備	各種機器の電池	交換	機能上問題があれば交換		
	ガス配管(台所・浴室)	腐食等	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
共用部分	ガス栓(台所)	老朽化または規格不適合による交換	機能上問題があれば修理、交換		
	給湯器(三点給湯)	老朽化による修理・交換	清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換 ※1		
共用部分	給湯器(台所自己設置)	老朽化による修理・交換	入居者設置のものは自身での撤去確認		
	風呂釜	老朽化による修理・交換	入居者設置のものは、自身での撤去を確認 その他は、清掃で綺麗にならない場合や機能上問題があれば修理、交換		
共用部分	排気筒	機能不良等	機能上問題があれば修理、交換 ※1		
	維持・管理	集合郵便受	老朽化による修理・交換	機能上問題があれば修理、交換 ※1 残置物の確認、投入口の封鎖	
共用部分	メーターボックス及びパイプスペース	点検スペースの保持	残置物の確認		
	自転車置場	骨組、屋根の修理、交換、残置物撤去	残置物の確認		

・入居者の故意・過失・保管義務違反による汚損・破損・故障等の場合は、修理・交換・調整については入居者負担となります。
・使用に支障のない範囲の汚損・破損・変色等を修繕する場合には入居者負担となります。