

アフターサービス基準書



2014年 4月 1日改訂

■ アフターサービス基準適用上の留意事項

1. (長期保証・短期保証)

長期保証とは、『住宅の品質確保の促進等に関する法律』に係わる基本構造部分(柱や梁等、住宅の構造耐力上主要な部分雨水の浸入を防止する部分)に対する保証の事を言い、本物件引渡日から10年間の保証期間です。

短期保証とは、長期保証以外の部分に対する保証でアフターサービス基準内容に従った保証期間とします。

2. (起算日と終了日)

アフターサービス期間は、引渡し完了確認書記載の引渡し日に始まり、「アフターサービス事項」の部位毎に記載された期間が経過した時に終わります。

3. (保証適用について)

ご入居後お客様において、不具合と思われる箇所を発見した場合、各種取扱説明書、性能保証のしおりをご確認し、不具合が解消されない場合は必ず当社までご連絡下さい。

尚、補修の内容が緊急を要し、なおかつ当社と連絡が取れない場合は、お近くの工事業者に応急処置を依頼していただく場合があることをご了承下さい。その場合の補修費用は当社の負担となります。

但し、買主様の使用上、管理上等不適切な処置が原因で起こった不具合、及び本アフターサービス基準書に記載の特定免責事項に該当する場合の補修工事等は有償となりますので、あらかじめご了承下さい。

4. (補修の内容)

補修とは、建物引渡し時に設計、仕様、材質等に従って正常に使用可能な状態に回復するための補修、取替等の工事を言います。

尚、建物の部品、設備などのモデルチェンジ、技術改良、その他の理由によりアフターサービス対象現象の発生前と同様の補修ができないと当社が判断した場合は、同等の部品による補修、取替又は、相当の代金により、これに代えさせて頂くことがあります。

5. (補修判定について)

発見された不具合について、補修の要否が本アフターサービス基準、住宅性能保証制度保証約款の内容から判断が困難な場合、一般的なアフターサービス事例及び、工事担当の専門的、経験的見解から総合的に補修要否の判断を行います。

6. (免責事由)

アフターサービス対象現象が次の事由によって生じた場合には、補修の責任を負いません。

① (天災地変)

地震・噴火・洪水・津波・台風・暴風雨・豪雨等の自然現象による場合。

② (予期できない周辺自然環境)

地滑り・崖崩れ・断層・地割れ及び周辺にわたる地盤、地形の変動、沈下、その他予測できない自然、周辺環境の変化による場合。

③ (火災等)

火災、落雷、爆発、暴動、労働争議等、不可抗力に起因する事由による場合。

④ (近隣建設工事)

近隣の土木工事、建築工事等の影響によるものと思われる場合。

⑤ (地域特性)

周辺の公害現象及び温泉地の亜硫酸ガス又は塩害その他の地域特性などに起因すると思われる腐蝕、腐朽、錆などの損傷の場合。

⑥ (材料特性)

建物の性質による結露又は瑕疵によらない建物の自然の消耗、摩耗、錆、かび、変質、変色、乾燥による収縮その他通常予想される住宅の劣化に起因するもの及び類似の現象で機能上支障のない場合。

- ⑦ (小動物)
犬・猫・ねずみ・ゴキブリなどの生物に起因する損傷、機能不良及びタタミ、シュータン等に発生するダニ等の害に起因する場合。
- ⑧ (植物の根)
植物の根の成長等に起因する場合。
- ⑨ (不適切な使用と管理)
設計時に予想し得なかったピアノ、本棚等の重量物の設置等、買主及び使用者の不適切な維持管理又は通常予測される使用状態と異なる使用の場合。
- ⑩ (建設時の実用化技術)
当時実用化されていた技術では、予防することが不可能な現象又はこれが原因で生じた現象の場合。
- ⑪ (強要工事)
売主がその不適当なことを指摘したにもかかわらず、買主が採用させた設計、施工方法又は資材に瑕疵があった場合等、売主以外の者の責任に帰すべき事由の場合。
- ⑫ (強要指示)
注文者又は買主から提供された材料の性質又は与えられた指示又は指図に起因する場合。
- ⑬ (増改築等)
引渡し後、売主が関与しない増改築による形状変更、交換、移送、機器増設(ベランダ、水槽等の重量物、ソーラー機器、アンテナなどの取付け)、不適切な設置(ピアノ、本棚)、地盤変更等に起因する場合。
- ⑭ (二次的被害)
発生したアフターサービスに起因する被害であっても、買主の都合により補修時期を延長したことが原因と見られる二次的被害の場合
- ⑮ (承諾済)
仕上げなどの損傷につき、引渡し時において買主により承諾をいただいたもの、または引渡し時に申し出がなかった場合。
- ⑯ (音・振動)
建物の使用上影響のない音、振動などの官能的現象に起因する場合。
- ⑰ (不注意)
注文者又は買主及び第三者の故意、過失に起因する場合。
- ⑱ (転売)
本住宅を第三者に転売した場合等における、当該第三者からの申し出の場合。
- ⑲ (個別免責事由)
⑱による場合の他、アフターサービス事項における特定免責事項に該当する事由の場合

本アフターサービス基準は総合的なものであり、本住宅に採用していない工法、建築、設備で本住宅には該当しない項目もあります。又、当基準内に明示のない現象については、入居者検査(引渡し前の買主による点検)時のみ受付となります。

7. (アフターサービス期間の一般適用事項)

- ① (設備機器類)
設備機器類等のアフターサービス期間については、メーカーの保証期間とします。
- ② (発見容易)
傷・汚れ・破損・減損・部品等で通常容易に発見できる部分については、引渡し時とします。
- ③ (不適切な使用)
破損については通常の使用方法以外の原因で発生したものを除きます。
- ④ (消耗品)
電池、電球類、水道栓のパッキン、その他の消耗品は除きます。

8. (保証住宅の点検について)

当社では、引渡日から1ヶ月、2年を目安に住宅の点検(1ヶ月点検、2年点検)の計2回の点検を行っており、その際は当社社員がお宅にお伺いさせていただき点検、報告させていただきます。
特に2年点検は長期保証を有効にするため、住宅性能保証機構から義務付けられている点検になりますので、お手数ですが必ずご協力宜しくお願いいたします。

9. (非該当項目・非明示項目)

アフターサービス基準内容

1) 《 長期保証 》

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
《住宅の品質確保の促進に関する法律》による長期保証	構造耐力上主要な部分 (構造強度に重大な影響を及ぼす変形、破損等により、日常生活を維持するのに安全上重大な支障をきたしたとき。)	基礎、基礎杭	沈下、破損、不同沈下			○	基礎コンクリートの伸縮によるひび割れ・欠損は除き、構造耐力上影響のあるもの(鉄筋の露出する欠損、鉄筋の錆汁を伴ったひび割れ・欠損及びこれらに準ずるもの)に限ります。 土質又は特殊な理由による排水不良によるものは除きます。
		土台	傾斜、たわみ、破損等			○	
		壁	傾斜、たわみ、破損、雨水の室内への侵入等			○	材質的な収縮に起因したもので、構造上、機能上特に支障のない場合を除きます。
		柱	傾斜、たわみ、破損等			○	設計荷重以上の負荷の場合を除きます。
		小屋組	たわみ、破損等			○	施工後に取り付けた機器類による場合を除きます。
		斜材(筋違、方杖、火打材等)	たわみ、破損等			○	モルタル・コンクリートのひび割れは除く 表面仕上材は除きます。
		横架材(梁、桁等)	傾斜、たわみ、破損等			○	
		床版	不陸、たわみ、破損等			○	木材の乾燥収縮によるひび割れは除きます。
		屋根版	傾斜、たわみ、破損、雨水の室内への侵入等			○	材料特性の異なる構造材又は下地材が接合された部分に発生したひび割れ又は欠損は除きます。 雨漏れを伴わないシーリング材表面劣化は除きます。 白蟻損傷による木材の欠損は除きます。
		雨水の浸入を防止する部分 (雨漏れによる室内仕上げ面の著しい汚損) (漏水による室内外への溢水)	屋根	ひび割れ、欠損、破断、変形			○
外壁	ひび割れ、欠損、破断、変形				○		
開口部(戸・枠・建具)	変形				○	室内への雨漏れでない場合を除きます。 家具・調度品等の汚損は除きます。 スノコ状ペランタは除きます。 雨漏れを伴わないシーリング材表面劣化は除きます。枯葉等の異物のつまりによるものは除きます。	
雨水を排除するために設ける排水等 (屋根内、外壁内、屋内にある部分)	勾配・接続不良				○	雨水を排除するために設けられたものに限ります。	

2) 《 短期保証 》 建築

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
土工事	盛土、埋戻し及び整地を行った部分	敷地内の庭・土の部分	沈下、陥没、隆起、敷地の排水不良等		○		盛土、埋戻し及び整地を行った部分は上下水・ガス管を布設するために掘り起こしており多少の沈下等が生じるのは避けられません。但し、沈下等が通常の生活に支障をきたす大きさと当社が判断した場合には土の補充をさせていただきます。 尚、水はけについては、土の土質に起因することが大半です。よって当社が擁壁等の構造物を築き、水抜き機能していないときのみ無償対応とさせていただきます。
コンクリート工事	主要構造部以外のコンクリート部分	アプローチ、ポーチ、玄関土間、犬走り、テラス、カーポート等	沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部との肌別れ等の著しいもの		○		各々の現象で3mm以下の軽微なもの、白華現象等による表面変色は除きます。 尚、多少の沈下、ひび割れ、不陸、隆起、主要構造部とのはだわかれ等が生じるのは避けられず、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。但し、多少のひび割れ・主要構造部とのはだわかれは、モルタル・補修材等による補充にて対応させていただきます。
屋根工事、外壁サイディング工事	屋根、外壁	屋根仕上げ部分、外壁仕上げ部分	置き材、サイディング材のずれ、浮き、変形、腐食、破損シーリング材不良等の著しいもの		○		防水に関する範囲でない場合を除きます。
防水工事	屋上、バルコニーの防水施工部分	シート防水、FRP防水	雨漏り				メーカー保証期間といたします。 屋根等に太陽光発電装置など設計時想定していなかった機器設置による場合は除きます。
	浴室、トイレ等の水廻り部分	シーリング部分等	タイル目地劣化、水廻り部分に防水層破断、水廻り部分と接合部の防水不良により、通常の使用状態での水漏れ		○		トイレタンクや便器での結露水は除きます。
	外壁開口部廻りのシーリング部分	外部建具、外部貫通管、ドレイン等	シーリング材の施工不良等による劣化、割れ等により、雨水がこれらの部分から浸入		○		外壁材の収縮、シーリング材の収縮により表面の塗装材に亀裂を生ずる場合は除きます。
木工事	木造部分	床、壁、天井、屋根、階段、敷居、鴨居、巾木、天井廻縁、見切縁等	木材の変形、変質による、反り、隙間、割れ、きしみ等の著しいもの		○		木材の乾燥収縮による場合は除きます。 尚、木材は年月の経過により収縮するものであり、縁甲板、巾木等には多少のすきまや床鳴り・きしみが発生することはやむをえないことであり、住宅の品質又は性能を損なうものではありません。床の鳴り・きしみは比較的容易に直りますので当社までご連絡下さい。
クロス・ボード・表装工事	クロス・ボード・表装部分	床、壁、天井、巾木、天井廻縁、見切縁等	クロス壁紙等仕上材の変退色の著しいもの 仕上材の剥離、変形、変質又は著しい浮き、すき、しみ等の事象が生じ、その機能及び美観を著しく	○		○	経年や過度の使用による変形、変質、劣化は除きます。 床、壁の傷・へこみ等は、引渡し直前に

			損なっもの				十分確認をお願い致します。
--	--	--	-------	--	--	--	---------------

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
タイル工事	外壁、内壁、床	タイル	タイル仕上げの目地部分の剥離、変退色、又は著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び美観を著しくそこなうもの		○		目地の脱落の恐れのない浮き又は浮きを伴わない12mm以下の亀裂は除きます。尚、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質、性能を損なうものではありません。この場合は、補修材等による補充にて対応させていただきます。
左官工事	外壁、内壁、天井、床	モルタル塗り、プラスター塗り、しっくい塗り等	モルタル、プラスター、しっくい等の仕上部分の剥離、変退色、又は著しいひび割れ等の事象が生じ、その機能及び美観を著しくそこなうもの		○		浮きは小規模なもので、はかれ及び亀裂は誘引しないもの又は浮きを伴わない亀裂は除きます。尚、これらの部分に軽微なひび割れが生じるのは通常避けられず、住宅の品質、性能を損なうものではありません。この場合は、補修材等による補充にて対応させていただきます。
組積工事	外壁、内壁で組積の部分	コンクリートブロック積み、レンガ積み	目地部分に、亀裂、仕上材の剥離等の事象が生じ、その機能及び美観を著しく損なうもの		○		これらの部分に軽微なひび割れ、組積表面の軽微な段差、凹凸は通常生ずるものであり、住宅の品質、性能を損なうものではありません。軽微なひび割れは、補修材等による補充にて対応させていただきます。
建具、ガラス工事	外部建具	鋼製建具、アルミ製建具	建具又は建具枠に、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不能、かたつき等による機能低下をきたしたものの、建具から室内への雨水が流入		○		<p>部屋と部屋との温湿度差の著しい差により建具が変形する場合を除きます。玄関扉や勝手口扉等のドアクローザーは強風や強引な開閉をした場合、スピードの誤差や固定位置のずれを生じますが基本性能を損なうものではありません。外部アルミ建具・室内建具共に、比較的容易に調整する機能が付いていますので、当社までご連絡ください。又、外部建具のシール部分は雨水が入ってくる構造になっており、不具合では有りませんので、あらかじめご了承ください。</p> <p>網戸ネットは引渡し時のみといたします。</p>
		付属金物、網戸	取付、作動不良、変形、破損	○			
	内部建具	樹脂製建具、木製建具	建具又は建具枠に、変形、腐食等の事象が生じ、開閉不能、かたつき等による機能低下をきたしたものの		○		
		造作家具（押入、クローゼット収納、玄関収納を含む） 付属金物、カーテンレール、ハンガーパイプ 襖、障子	取付不良、変形、破損、作動不良等		○		
内外部	ガラス、パテ、ボード	破損、傷、はくらく、はかれ、すきま		○		襖紙、障子紙、ガラス部分の破損等、木製の部分の軽微な傷、汚損は引渡し時のみといたします。	

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
塗装工事	金属下地、モルタル下地上、木製下地の塗装	塗装仕上面(工場塗装を含む)	塗装仕上面に、白華、はがれ、亀裂等の事象が生じ、耐久性及び美観を著しく損なったもの				保証期間は1年6ヶ月といたします。シーリング材の乾燥収縮により少量の亀裂を生ずるのは基本性能を損なうものではありません。但し、部分的なはがれ、亀裂等には、タッチアップ(部分塗装)にて対応させていただきます。
断熱・防露工事	壁、床、天井裏等の断熱、防露工事を行った部分	壁面、床面、天井面、押入、廊下等(表面結露)	水蒸気の発生しない暖房機器の通常の使用により、結露水のしたり、結露によるかびの発生、変色等		○		サッシの室内に面する金属部分、ガラス面の表面結露は除きます。24時間換気システムを使用しない場合の結露発生は除きます。尚、過去の結露事例を見ますと、お客様の住まいに対する使用方法の間違いが大半です。この場合は、有償となりますので、あらかじめ結露に対する換気をこまめにさせていただきますようお願いいたします。
防虫・防蟻処理工事	軸組、壁等の防虫処理を行った部分	土台、柱等(地盤および地盤面から1mの範囲)	白蟻、ヒラタキクイムシ、ラワン虫等の食害による損傷			○	白蟻被害は保証期間を10年と致します。保証期間はメーカー保証に準じます。特にヒラタキクイムシ等の食害を完全に防止することは困難です。発生した場合殺虫剤等で比較的簡単に処理することができます。
錆金物工事	雨樋部分		樋に脱落、破損、たれ下がり、著しい腐食、変形等			○	枯葉等の異物による詰まり、鳥による被害は除きます。固定金物は風等で多少ゆがむ場合がありますが、基本性能を損なうものではありません。
	水切り、雨さえの金属板の部分		水切、雨押えの金属板に、継手のはがれ、浮き、著しい腐食等の事象が生じ、下地材への雨水が浸入した場合			○	下地材の乾燥収縮などにより多少の浮きや反りを生ずる場合がありますが、基本性能を損なうものではありません。
雑工事		濡れ縁、外部手摺、外部笠木、フラワーボックス、玄関庇、屋外の階段等	構造強度に影響する著しい変形、変色、腐食、破損			○	破損等が軽微で、構造上、機能上影響のない場合を除きます。

3) 《 短期保証 》 施設・設備

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
囲障工事等	境界堀、門柱等	組積工事での目地部分	目地の亀裂、破損、仕上材の剥離等が生じその機能や美観を損なったもの		○		破損等が軽微で、構造上、機能上影響のない場合を除きます。
		木製、金属フェンス部分	ぐらつき				引渡し時のみといたします。
	エクステリア製品等	カーポート扉、門扉、テラス屋根等	破断、作動不良、取付不良等		○		積雪、豪雨などでメーカー規定以上の被害が生じた場合は除きます。
隠蔽配管・配線 露出配管・配線 地中管路・配線	天井、壁内、見え掛り部分、地中埋設		配管、配線に、接続・支持不良、腐食、破損、つまり、結線不良等		○		機能上影響のない場合を除きます。
配線器具類		コンセント、スイッチ等	取付不調、作動不良等	○			機能上影響のない場合を除きます。
インターホン・照明器具			取付不良、機能不良	○			電球、蛍光灯、点灯等の消耗品は除きます。家電製品などの不良による被害は除きます。
分電盤			取付不調、結線不良、破損		○		機能上影響のない場合を除きます。
ガス給湯器			機能不良				メーカーの保証期間といたします。
給水・給湯・温水暖房工事	配管	隠蔽配管 見え掛り配管 屋外配管	接続・支持不良、電食、腐食、折損、防露の破損等、配管の結露により他の部材を著しく劣化		○		機能上影響のない場合を除きます。
		給水器具	蛇口、給水栓、トラップ、バルブ等	取付不良、作動不良等	○		凍結によるものを除きます。パッキン等の消耗品は除きます。
排水設備 (雑排水施設も含む)	排水管	隠蔽配管 見え掛り配管 屋外配管	配管に、勾配、接続、固定不良等による排水不良又は地盤沈下による折損、漏水 配管の結露により他の部材を著しく劣化		○		お客様使用での髪の毛や油脂などの排出物等の異物のつまりによるものは除きます。パッキン等の消耗品は除きます。トイレのつまり等の対策としては、トイレ専用ペーパーのみご使用して頂きますようお願いいたします。
		排水器	トラップ、通気管	破損、漏水、取付不良		○	
汚水処理工事	汚水処理槽		槽のひび割れ、腐食による漏水又は、不同沈下による機能不全		○		維持管理が正常でない管理状況によるものは除きます。
衛生設備	衛生器具等	トイレ機器、洗面機器	漏水、破損、取付不良、排水不良、作動不良	○			消耗品等の寿命によるものは除きます。メーカー保証に準じます。
ガス設備	ガス配管	隠蔽配管、見え掛り配管、屋外配管	漏洩、折損		○		ゴム管等の消耗品は除きます。ガス会社の規定に準じます。
	ガス柱	ガスカラン、埋込ボックス	漏洩、折損、取付不良	○			

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
厨房設備	台所	流し、コンロ、レンジフード、吊戸棚、水切棚	取付・作動不良、漏水、シーリング材不良	○			機器使用説明書による維持管理が前提となります。 シーリング材の表面劣化は除きます。 消耗品等の寿命によるものは除きます。 メーカー保証に準じます。
給排気設備		煙突、小屋裏、軒裏、床下換気孔、ダクト等、	変形、取付不良 換気孔に、脱落、つまり、著しい腐食等の事象が生じ、雨、雪の侵入及び換気性能の低下。		○		機能上影響のない場合を除きます。 鳥獣、昆虫等の侵入による影響の場合は除きます。
		換気扇	取付・作動不良、	○			機器使用説明書による維持管理が前提となります。 メーカー保証に準じます。
冷暖房設備	配線、配管、器具	コンセント、メクラプレート	取付不良、機能不良	○			調整は除きます。 メーカー保証に準じます。
浴室設備	浴槽本体	合成樹脂製、ステンレス製	排水不良、漏水、作動不良、破損、取付不良		○		お客様使用での髪の毛や油脂分などの排出物等の異物のつまりによるものは除きます。 消耗品等の寿命によるものは除きます。 電球、パッキン等の消耗品は除きます。 メーカー保証に準じます。
	付属設備	水栓、シャワーホース、照明器具等	破損、取付不良	○			
各種メーター類		ガス、水道、電気		○			私設メーターに限ります。 供給会社の規定に準じます。
防災設備		消火器、居室用火災報知器、避難器具等	破損、作動不良等	○			メーカー保証に準じます。 電池等の消耗品は除きます。

4) 《 短期保証 》 土木・造園

工事種目	箇所	部位	状態	保証期間(年)			特定免責事項
				1	2	10	
植栽	樹木 控え木 地被類		枯損、倒機、病害虫 取付不良(結束等) 枯損				引渡し時のみといたします。

お手数ですが、本「アフターサービス基準書」ご一読の上、お客様のお名前を、枠内にご記入
お願い申し上げます。

物件名			
お客様名			
住所			
お引渡し日	平成 年 月 日		
工事担当		営業担当	

株式会社いなほ工務店

兵庫県尼崎市塚口本町4-7-8
TEL 06-6429-9477
FAX 06-6429-9488