

# はじめに

## 1. 30年保証システムについて

- ①当社は経営理念ならびに環境理念を踏まえ、社会に貢献するため、木質構造の優れた耐久性に基づき、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定を受けた建物（認定長期優良住宅）には30年保証システムを実施しております。
- ②30年保証システムは、お住まいが安全で健全であり続けるため、充実した定期点検、アフターサービスならびに適切なメンテナンスを組み合わせたもので、お引渡し後の定期点検時に、「維持保全計画書」に基づいた有料メンテナンス工事を当社、または当社が業務委託をしているアフターメンテナンス専門会社あるいは当社グループ会社（以下、「当社指定会社」とする）にて実施していただくことにより、構造躯体と防水（地下室・地下車庫を除く）の10年間の保証期間を5年ごとに最長30年まで延長し、お住まいの品質と性能の維持を図るものです。
- ③当社は、長期にわたってお客様に安心して快適にお過ごしいただけるお住まいを提供することを心がけております。

## 2. お客様によるお住まいの維持・管理の重要性について

認定長期優良住宅は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により、「維持保全計画書」に基づいた維持管理を行う必要があります。

- ①優れた品質と性能を持った住宅であっても、建物は長い間にわたって風雨や季節の温度差や、地域によっては塩害などの自然の厳しい影響を受けています。  
このような環境のなかで、お住まいをより美しく保ち快適な生活を送っていただくためには、お客様ご自身による日頃のお手入れが重要となります。  
当社発行の「快適住まいのABC」など、住まいのお手入れ冊子に基づき、お住まいの適切な維持管理をお願いいたします。
- ②お住まいのお手入れにはお客様ご自身で手軽にできるものと、当社など専門業者に依頼されて補修などの維持管理をする場合がありますが、いずれの場合もお気づきになった時点で的確な処置を施すことが大切です。
- ③安心して快適にお住まいいただくために、当社は定期点検をはじめとした維持管理のお手伝いやご提案をさせていただきますが、お客様ご自身によるお住まいのお手入れの重要性をご理解いただき、適切な維持管理をお願い申し上げます。

## 【保証約款】保証基準について

### 第1条 補修などの申し出

保証内容のいずれかに該当する現象や不具合が発生した時は、速やかにお申し出下さい。  
当社指定会社が、その現象や不具合を確認した後、保証基準に基づき、当該部品の補修、または交換を致します。  
お申し出いただいた現象や不具合が、保証適用除外および共通免責事項に該当する場合、あるいは保証期間以降などの場合には有料になります。

### 第2条 保証期間

- ①対象部位の保証期間は、お引渡し日から「保証基準一覧表」の通りの期間となりますので、その期日までにお申し出下さい。  
尚、建物本体および外構を一体でご契約、施工された場合のお引渡し日は、一体としてお引渡しした日としますが、建物本体と外構のお引渡し日が異なる場合は、建物本体を1期工事、外構を2期工事としそれぞれのお引渡し日を当該保証の起算日とします。

②付帯設備および付帯施設のうち、製造メーカーの保証期間のあるものについては、当該製造メーカーの定める保証期間とします。

③保証期間の終了後のお申し出につきましては、有料にて実施させていただきます。

### 第3条 定期点検

①当社ではお引渡し後、無料の定期点検を下記の7回実施いたします。

点検時にはお客様または代理者の立ち会いをお願いいたします。

尚、建物本体と外構のお引渡し日が異なる場合は、建物本体のお引渡し日を定期点検の起算日とさせていただきます。また、外構のお引渡し日が建物本体のお引渡し日から3ヶ月を超える場合は、1回目を外構のお引渡し後1ヶ月前後に実施いたします。

- |     |     |       |       |
|-----|-----|-------|-------|
| (1) | 1回目 | お引渡し後 | 3ヶ月前後 |
| (2) | 2回目 | 〃     | 1年前後  |
| (3) | 3回目 | 〃     | 2年前後  |
| (4) | 4回目 | 〃     | 5年前後  |
| (5) | 5回目 | 〃     | 10年目  |
| (6) | 6回目 | 〃     | 15年目  |
| (7) | 7回目 | 〃     | 20年目  |

②お引渡し後20年日以降は、10年毎に60年目までの有料の定期点検を実施いたします。

尚、第4条により保証期間を25年目まで延長した場合は、お引渡し後25年日に無料の定期点検を実施いたします。

③お客様が個別に締結した保守契約がある場合、その保守契約に定められた定期点検が必要となります。(例：浄化槽、ホームエレベーター等)

### 第4条 構造躯体および防水の延長保証

①お引渡し後の定期点検時に、「維持保全計画書」に基づいた下記の有料メンテナンス工事を当社指定会社で実施させていただいた場合、構造躯体および防水（但し、地下室、地下車庫は除く）の10年間の保証期間を5年ごとに最長30年まで延長いたします。

尚、お客様が有料メンテナンス工事を施工されない場合、構造躯体および防水の保証期間は、その時点での保証期間の満了をもって終了になります。

#### 〈1〉「白蟻防除工事」

〈A〉10年目、15年目、20年目、25年目の工事の実施。

〈B〉タームガードシステム仕様の場合は、10年目、20年目の工事の実施。

#### 〈2〉「バルコニー部およびその他の防水施工箇所の再施工」

LS仕様（FRP防水に関するメンテナンスサイクル30年）

30年目の工事を推奨。

#### 〈3〉「外部（外壁・軒天・破風）吹き付け・塗装工事」

〈A〉15年仕様（外壁等のメンテナンスサイクル15年）

15年目の工事の実施。

〈B〉LS仕様（外壁等のメンテナンスサイクル30年）

高耐候塗膜を施した外装材（LS仕様）で施工されている場合は、30年目の工事を推奨します。但し、北海道地区のモルタル下地のLS仕様は、20年目の工事が必要となります。

〈C〉10年仕様（外壁等のメンテナンスサイクル10年）

10年目と20年目の工事の実施。

尚、当該塗装工事には、金属屋根の再塗装工事を含まず。この工事は、「維持保全計画書」に基づいた工事が必要となります。

#### 〈4〉「外部シーリング工事（外壁シーリング、屋根シーリング等の再施工）」

〈A〉15年仕様（シーリング材等のメンテナンスサイクル15年）

15年目の工事の実施。

〈B〉LS仕様（シーリング材等のメンテナンスサイクル30年）  
30年目の工事を推奨。

〈C〉10年仕様（シーリング材等のメンテナンスサイクル10年）  
10年目と20年目の工事の実施。

尚、トップライト廻りのシーリングは10年目、20年目に工事を実施いたします。  
また、北海道地区の金属屋根シーリングは「維持保全計画書」に基づいた工事が必要となります。

〈5〉「地下室、地下車庫のプレキャストコンクリート製品等の目地シーリング工事等」  
10年目、20年目の工事の実施。

〈6〉「その他（共通免責事項第4項に依る場合等を含め特に補修を必要とする部分）」

〈7〉上記の〈2〉、〈3〉、〈4〉、〈5〉の条件として、定期点検時に使用環境等を確認の上、性能上の問題が確認された場合は、有料の補修が必要となります。

②「維持保全計画書」に基づいた有料メンテナンス工事を当社指定会社で実施させていただいた場合、工事終了後に当社より「延長保証通知書」を発行いたします。

#### 第5条 関係書類の保管と提示のお願い

①お客様が保証を受けられる際、お住まいに関する以下の書類・図面等のご提示をお願いする場合がありますので大切に保管して下さい。

〈1〉「建物保証書（アフターサービスのしおり）」、「維持保全計画書」

〈2〉「工事請負契約書」または「売買契約書」

〈3〉「確認通知書（請負契約の場合）」

〈4〉「快適住まいのABC」、「エクステリア&ガーデンメンテナンスブック」（当社発行）

〈5〉「各種製造メーカー取扱い説明書」ならびに「設備などの各種製造メーカーの保証書」

〈6〉「地盤調査報告書（請負契約の場合）」

〈7〉「増改築・模様替えを行った場合はその内容がわかる図面・書類など」

〈8〉「本保証書に基づく保証の継承がされた場合は、その内容がわかる資料」

②保証期間内でも保証書のご提示がない場合は、補修が有料になることがあります。

③保証書および延長保証通知書は、紛失されても再発行はいたしかねますのでご注意下さい。

#### 第6条 積雪強度について

建物は、建築地ごとに指定された設計積雪量に基づいて構造計算を行っています。保証書に記載された設計積雪量を超える積雪の場合は、必ず屋根の雪下ろしを行って下さい。

#### 第7条 定期点検および補修の代行について

定期点検および補修は、当社が業務委託をしているアフターメンテナンス専門会社の他、当社グループ会社および当社協力工事店が代行することがありますので、あらかじめご了承願います。

#### 第8条 転居・保証の継承

①ご転居などご連絡先が変わる場合は、必ず当社までお知らせ下さい。

②保証期間中にお住まいを第三者に譲渡される場合（相続・贈与などによる場合も含みます）は譲渡日から3ヶ月以内に必ず別添の「建物保証継承依頼書」にご記入の上、当社へお申し出下さい。尚、お申し出がない場合、保証は無効となります。

③認定長期優良住宅は所有者が変更となる場合、前所有者が有していた計画認定に基づく地位（権利や維持保全の義務）を承継したことになりますので、認定を行った所管行政庁へ所有者変更を届け出る必要があります。所管行政庁からの維持保全状況に係る報告書に対して、報告をしなかったり、虚偽の報告をした者は罰金に処されることがありますのでご注意下さい。

## 第9条 賃貸住宅などの場合（専用住宅から賃貸への用途変更を含む）

当該建物を賃貸扱いにされる場合は、下記の事項にご留意願います。

- ①賃借入居者に対し、通常の住まい方、機器等の取扱い方、メンテナンス方法と異なる住まい方とならないよう、必ず入居前にご説明下さい。
- ②賃借入居者に対し、建物に不具合等が生じた場合は直ちに建物所有者または建物の管理委託先に連絡をいただくようご依頼下さい。
- ③賃借入居者に対し、本保証基準に定める定期点検等が実施されることをお伝えいただき、点検または補修、メンテナンス工事の際の協力をご依頼下さい。
- ④当該建物を賃貸扱いとし、建物の管理を管理会社に委託する場合は、お客様より建物管理会社に対し、当該建物が30年保証システム（本保証基準に記載の定期点検ならびにメンテナンス条件等）の対象であることをご説明の上、了解をお取り付け下さい。（管理会社を変更する場合も含まれます）

## 第10条 増改築を実施する場合

増改築を実施される場合は、下記の事項にご留意願います。

- ①増改築後も新築時の長期優良住宅の認定基準（耐震等級2以上、劣化等級3以上等）を満たす必要があります。また、所管行政庁の認定を受ける必要があります。
- ②延長保証の際は、当該認定基準を満たす必要があります。

## < 共通免責事項 >

保証期間内でも、次の場合は免責とさせていただきます。

1. 別記保証基準の適用事項に該当しない場合。
2. 天災地変その他不可抗力、並びにお客様、入居者または第三者の故意または過失によるもの。
3. 風水害、落雷、異常電圧およびその他の天災地変による住宅設備機器などの故障および損傷。
4. 当社発行の「快適住まいのABC」などの「住まいのお手入れ冊子」および「住宅設備機器など製造メーカー取扱説明書」に示された住まい方、取扱い方、メンテナンス方法によらない場合、または通常の住まい方と異なる使用、並びに維持管理不十分に起因する場合。
5. 当社指定会社以外の者による増改築、設備の変更、擁壁、地盤補強などの工事、並びに当社指定会社以外の者による工事で屋根にベランダ、水槽、アンテナ、ソーラー設備等の取付けを行い、これらに起因するもの。
6. お客様ご自身またはご手配による工事で防水バルコニーに、水槽、冷暖房室外機、植栽、アンテナ、ソーラー、ゴミ処理機などを設置し、排水の目詰まりや漏水の原因になるような使用を行い、これらに起因するもの。
7. お客様の支給による資材および機器類または、お客様手配による工事、並びにこれらに起因するもの。
8. 木材の乾燥による反り、ひび割れなど自然特性、経年変化に伴う現象で機能上差し支えない場合。
9. 内装部材の汚れ、褪色、磨耗など経年変化に伴う現象、および換気・除湿不備による結露発生に伴うカビ、変質、変色、さび、その他、類似の事由による場合。
10. 外装部材の瑕疵によらない自然の磨耗、汚れ、褪色、さび、カビ、藻の発生など自然特性、経年変化に伴う現象、その他、類似の事由による場合。

【注文一戸建 長期優良住宅用、別荘除く】 201507【A t】

11. 契約時に実用化されていた技術では予防する事が不可能な現象、またはこれに起因するもの。
12. 仕上げのキズでお引渡し時にお申し出のなかったもの。
13. 近隣の土木工事、建築工事などの影響によるものおよび、敷地とその周辺の地殻変動、地滑り、崖崩れ等によるもの。
14. 周辺環境、重量車両の通行による振動、塩害、公害等に起因すると思われるもの。
15. ピアノ、本棚等の重量物（ $1,800\text{N}/\text{m}^2$ （ $\approx 180\text{kgf}/\text{m}^2$ ）を越える）の不適切な設置、使用によるもの。
16. 常時居住者が入居していない物件（別荘など）。
17. 建物の使用上影響のない居住性能に関するもの。
18. 畳、ジュートンに発生するダニ類、ゴキブリその他の有害虫などで、保証事項に定めるヒラタクイムシ以外の寄生または発生、およびこれらに起因するもの。
19. 犬、猫、ネズミ、鳥、コウモリ、並びに鳥、蜂などの巣を含むその他の動物による損傷または機能不全およびこれらに起因するもの。
20. 建物の設計積雪量を超える積雪時において、屋根等の雪下ろしを行わなかったことに起因するもの。
21. 防蟻工事をバイト工法とした場合に、同工法の機能を損なう恐れのある下記の行為が行われた場合。
  - ①餌木を入れた容器（ステーション）を開けたり不用に触るなどの行為。
  - ②餌木を入れた容器（ステーション）を所定の位置から移動したり、大量の水や殺虫剤などを撒く行為。
  - ③その他、バイト工法の技術的特性から、本来の効果を阻害すると思われる行為。
22. 防蟻工事をタームガードシステムとした場合に、同工法の機能を損なう恐れのある下記の行為が行われた場合。
  - ①増築、改築、修繕により、建築基礎に変更を生じた場合の、薬剤未処理部分。
  - ②タームガードシステムに当社指定会社以外の者によって、白蟻防除剤または、その他の液剤を注入する行為。
  - ③タームガードシステムを構成するシステム構成部品を移動、変形または、破損する行為。
  - ④タームガードシステムにより薬剤処理された土壌を著しく移動する行為。
  - ⑤その他、タームガードシステムの技術的特性から、本来の効果を阻害すると思われる行為。
23. 屋根などへの氷雪の滞留、氷雪の落下、雪庇、氷柱（つらら）などの発生および、これらに起因するものや、冬季、屋根部への氷雪の滞留を起因とする、すが漏れ、外壁板の凍害などの現象。
24. 上水道以外の水道（井戸水等）の使用による水質を起因とした機器、配管の不具合、変色、詰まり等。
25. 長期優良住宅の認定基準を満たさない増改築等、または長期優良住宅の認定が取り消された場合の、これらに起因するもの。
26. 外構造園工事における移植樹木の枯れ、およびウッドデッキへの想定荷重（ $1,800\text{N}/\text{m}^2$ （ $\approx 180\text{kgf}/\text{m}^2$ ））を越える重量物の不適切な設置、または使用によるもの。