

# アフターサービス規準

- 戸建住宅用
- 分譲マンション用

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

## アフターサービス規準の改訂について

住宅の売買または建築の請負について、その目的物である住宅に瑕疵が発見された場合には、その売主または施工業者は買主（注文者）に対し、民法等に定める瑕疵担保責任を負うこととされています。

アフターサービス規準は、これら法律上の瑕疵担保責任とは別に、住宅に一定の不具合が発生した場合に（瑕疵の有無を問わず）、売主または施工業者が無償で修補するための規準を定めたものであります。

ここでいうアフターサービスとは、売主（施工業者）の無償修補を契約の一部として約するものであり、あくまでも契約上の責任です。このような契約をするか否かは任意であり、民法等の瑕疵担保責任のように法律上義務付けられているものではありません。

しかし、物件の修補規準を明確にし、住宅購入者の保護を図るという観点から、ハウスメーカーを中心とする業界の自主規制のひとつとしてこれまで一般的に広く活用されてきたところであります。

アフターサービス規準は、昭和51年12月11日付の建設省計画局長・住宅局長連名の通達、に従い、当初業界7団体（全宅連も参加）によって共通の規準が作成されました。

その後、各団体とも独自で改訂を行ってきましたが、本会の場合、その会員のほとんどが仲介業者であり、新築住宅の売買や注文住宅を扱う割合が低かったことから、同規準の使用頻度が少なく、従って他の団体のような積極的な改訂作業はこれまで行ってきませんでした。

しかし、平成12年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）が施行され、住宅の瑕疵のうち、「構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分」については、売主または施工業者の責任期間を強制的に引渡しから10年とするなど、瑕疵担保責任の強化が図られました。

そこで、本会では、今回の品確法の施行を機会に、この度、あらためて全宅連版のアフターサービス基準（戸建住宅用・分譲マンション用）を制定し、会員各位にお示しするものであります。皆様の業務運営の参考となれば幸いです。

平成13年 月

戸建住宅用アフターサービス規準

● 長期保証部分

構造耐力上主要な部分

不具合箇所	現象	期間（年）	備考
屋根・外壁・壁・柱・梁・床・基礎	構造耐力上支障のある著しい亀裂・破損・変形	10	木材の乾燥収縮に起因するものを除く。

雨水の浸入を防止する部分

不具合箇所	現象	期間（年）	備考
屋根・外壁	雨漏りおよび雨漏りによる室内の仕上げ面の汚損	10	

● 短期保証部分

仕上げ・下地部分、設備・機器、その他の部分

不具合箇所	現象	期間（年）	備考	
屋根	屋根葺材の著しいずれ・破損・脱落・めくれ	2		
水切り・雨押え	はがれ・うき	2		
軒裏	破損・さび	2		
雨どい	破損・脱落・取付け不良	2	枯葉等、異物のつまりによるものを除く。	
壁	内部壁	破損・変形	2	
	外壁	破損・亀裂	2	
天井	破損・変形	2		
ポーチ・テラス・アプローチ・玄関土間・カーポート	ひび割れ・破損	2		
階段・室内床	変形・きしみ・破損	2	畳表の汚れ・傷・焼け、仕上面の傷等は引渡しの際の確認時のみ。	
玄関扉・勝手口扉	開閉不良・破損・取付不良・施錠不能	2		
窓・雨戸・網戸・窓枠・戸袋	開閉不良・破損・取付不良	2	ガラス・網の破損は引渡しの際の確認時のみ。	

不具合箇所		現象	期間(年)	備考	
内部扉・襖・障子		開閉不良・施錠不能・がたつき	2	ガラス・襖紙・障子紙の破損は引渡しの際の確認時のみ。	
内部金具・造作(カーテンレール・鴨居・敷居・造付家具・押入れ・げた箱等)		変形・破損・取付不良	2		
外部造作・雑工事(手すり・ベランダ・バルコニー)		変形・破損・取付不良	2		
塗装	外部	金属部	はがれ	1.5	
		木部		1	
	内部	金属部	はがれ	1.5	
		木部		1	
防蟻		白蟻損傷	5	防蟻処理部分に限る。	
電気	配線・分電盤 スイッチ・コンセント	接続不良・作動不良 取付不良・破損	2		
設備	照明器具・インターホン・ブザー・非常警報機	取付不良・接続不良	2	電池・電球等の消耗部品は除く。	
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。	
給排水設備	給水管	水漏れ・接続不良	2	パッキング等の消耗部品は除く。	
	排水管	水漏れ・排水不良			
	トラップ	水漏れ・排水不良			
	給水栓	作動不良・取付不良			
給排気設備	煙突	取付不良・変形	2		
	換気扇・換気口 レンジフード	取付不良	2		
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。	
ガス・石油設備	配管・栓	破損・取付不良	2	ゴム管の破損は除く。	
	設備機器	取付不良	2		
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。	

不具合箇所		現 象	期間 (年)	備 考
厨房設備 (流し、オーブン、レンジ、水切り棚)		水漏れ・取付不良	2	
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。
衛生設備 (便器、洗面機器、浄化槽等)		水漏れ・取付不良・	2	
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。
浴室設備	浴槽等	水漏れ・取付不良・排水不良・作動不良	2	
	ユニットバス	取付不良	2	
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。
暖冷房設備	配管	水漏れ・排水不良	2	
	機器	取付不良	2	
		作動不良	1	メーカーの保証期間が1年超の場合はその期間。
門扉・塀 (フェンスを含む)		破損・作動不良・取付不良	2	
盛土・整地・埋戻し		陥没・隆起・地下湧水	2	
石積・擁壁		崩壊・ひび割れ	2	構造上影響のないものを除く。
芝・植栽		枯れ	1	使用者の管理不十分によるものを除く。 芝の張り替え、植栽の植え替えは1回に限り保証。

## 戸建住宅用アフターサービス規準の適用にあたっての留意事項

(1) 本アフターサービス規準は、新築住宅の分譲および新築住宅の請負を前提として作られています。

(2) 本アフターサービス規準の始期（起算日）は、以下のとおりとします。

①

長期保証部分（構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分）	
注文住宅（住宅の新築を建設会社に請け負わせる場合）	→建物の引渡しの日
建売住宅	→建設会社から分譲業者（売主）に引き渡された日

②

短期保証部分（仕上げ・下地部分、設備・機器、その他の部分）
建物の引渡しの日

(3) 次に該当する場合には、本アフターサービス規準の適用除外とします。

- ① 天災地変および予測不可能な自然変象に起因するもの
- ② 使用者の不適切な使用または維持管理に起因するものおよび重量物の設置等に起因するもの
- ③ 通常想定される使用材料等の自然劣化・経年変化に起因するもの
- ④ 注文者・買主以外の第三者の故意・過失に起因するもの
- ⑤ 住宅の増改築に起因するものおよび住宅引き渡し後の設備機器の取付けに起因するもの

(4) 発生した不具合がこの規準に合致するか否かの判定およびその不具合部分の具体的な修補方法については、売主（または施工業者）が、専門的な見地から総合的に判断したうえで、実施することとします。

- (5) 本アフターサービス規準にさらに項目を増設したり、備考欄に追加記入をすることは差し支えありません。ただし、規準を下回らないようにしてください
- (6) アフターサービス規準を適用する場合には、売買契約書および請負契約書において、通常の「瑕疵担保責任」の条項欄とは別に次のような条項を入れる必要があります。

#### 条項例

(アフターサービス)

第 条 本物件の引渡後に生じた不具合については、乙（売主または施工業者）は、別添の「アフターサービス規準」にもとづき、無償で修補を行う。

(1) 共用部分

● 長期保証部分

構造耐力上主要な部分

不具合箇所	現象	期間 (年)	備考
基礎、柱、梁、耐力壁 床、躯体、屋上、屋根 ルーフバルコニー、外 壁	躯体の亀裂・破損	10	構造耐力上影響のないものは除く

雨水の侵入を防止する部分

不具合箇所	現象	期間 (年)	備考
屋上、屋根、ルーフバ ルコニー、外廊下、外 階段、バルコニー、外 壁、屋上・屋根・外壁 の開口部に設ける戸・ わく等	雨漏り	10	雨漏りとは屋内への雨水の侵入をいう
外部貫通 (雨水排水) 管	屋内への水漏れ	10	

● 短期保証部分

不具合箇所	現象	期間 (年)	備考
屋上、屋根、ルーフバ ルコニー	構造耐力上主要な部分 以外の亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
	仕上げ材のはがれ	2	仕上げ材とは、コンクリート面・モルタル面・タイル張り・レンガ張り・屋根瓦等をいう
	塗装のはがれ	2	
	排水不良	2	

不具合箇所	現象	期間(年)	備考
外廊下、外階段、バルコニー	構造耐力上主要な部分以外の亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
	仕上げ材のはがれ	2	仕上げ材とは、コンクリート面・モルタル面・タイル張り・レンガ張り・屋根瓦等をいう
	塗装のはがれ	2	
	排水不良	2	
外壁、戸境壁	構造耐力上主要な部分以外の亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
	仕上げ材のはがれ	2	仕上げ材とは、コンクリート面・モルタル面・タイル張り・レンガ張り・屋根瓦等をいう
	塗装のはがれ	2	
柱	構造耐力上主要な部分以外の亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
	仕上げ材のはがれ	2	仕上げ材とは、コンクリート面・モルタル面・タイル張り・レンガ張り・屋根瓦等をいう
	塗装のはがれ	2	
コンクリート床	構造耐力上主要な部分以外の亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
玄関ホール・ピロティ等の床仕上げ	亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
	排水不良	2	
コンクリート天井	亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く
雨どい、ルーフドレイン	変形・破損・取付不良 ・排水不良 塗装のはがれ	2	
外部手すり・面格子	破損・塗装のはがれ	2	
窓、玄関扉 網戸	変形・破損・取付不良	2	ガラスの破損、網の破れは引渡しの際の確認時のみ。
オートロック	作動不良	2	

## (2) 専有部分

不具合箇所		現象	期間 (年)	備考	
内 部 壁	コンクリート壁	亀裂・破損	2	機能上影響のない軽微なものを除く	
	木造壁	そり・破損	2		
	仕 上 げ	下地材	破損	2	
		モルタル塗り タイル張 ボード張	破損	2	
	紙張、クロス 張、塗装吹き つけ	はがれ・浮き	2	ただし、傷・焼け等は引渡しの際の確認時のみ。	
床	浴室等の防水床	漏水	10		
	仕 上 げ	下地材	変形・破損	2	
		タイル張 石張	亀裂・破損	2	
		板張、寄木張 Pタイル張、 じゅうたん敷 き、畳敷き	破損	2	ただし、傷・焼け等は引渡しの際の確認時のみ。
天 井 仕 上	下地材		2		
	板張、Pボード張		2		
	クロス張、塗装 吹きつけ		2	ただし、傷・焼け等は引渡しの際の確認時のみ。	
敷居・鴨居・柱	変形・破損	2			
内部扉、襖、障子	変形・破損・取付不良	2	襖紙・障子紙は引渡しの際の確認時のみ。		
建具金具・カーテンレール	変形・破損・取付不良	2			
造付家具 押入れ	変形・破損・取付不良	2			

### (3) 設備機器

不具合箇所		現象	期間(年)	備考
電気設備	各戸専用分電盤	取付不良・機能不良	2	
	配線	結線不良・破損	5	
	スイッチ・コンセント・ブザー	取付不良・機能不良	2	
	照明器具・インターホン・情報通信設備	取付不良・機能不良	2	照明器具については、管球を除く。 機器本体については、メーカーの保証期間内。
エレベーター設備		機能不良・結線不良	2	
給排水設備	給水管・排水管	漏水・破損	5	
	トラップ・通気管	漏水・破損・排水不良 取付不良	2	
	給水栓・給水設備	漏水・取付不良	2	パッキン等の消耗品は除く
給排気設備	給排気ダクト	変形・破損・取付不良	2	
	換気栓・換気口・レンジフード	破損・取付不良・作動不良		機器本体については、メーカーの保証期間内。
ガス設備	ガス配管	破損	5	
	ガス栓	破損・取付不良	2	
	湯沸器・バランス釜等	破損・取付不良・作動不良	2	機器本体については、メーカーの保証期間内。
厨房設備（流し、オーブン、レンジ、水切り棚等）		水漏れ・取付不良・作動不良	2	機器本体については、メーカーの保証期間内。
衛生設備（便器、洗面機器等）		漏水・排水不良・破損・作動不良	2	
浴室設備（浴槽・シャワー・ユニットバス）		破損・作動不良・取付不良	2	
		漏水	5	
冷暖房設備	配管	漏水・排水不良	2	
	機器	漏水・排水不良・作動不良・取付不良・破損	2	機器本体については、メーカーの保証期間内。

不具合箇所	現 象	期間 (年)	備 考
各種メーター	破損・計測不良	2	私設メーターに限る
機械式駐車設備	作動不良	2	
駐輪設備	取付不良	2	
植栽	枯れ	1	使用者の管理不十分によるものを除く。

## 分譲マンション用アフターサービス規準の適用にあたっての留意事項

(1) 本アフターサービス規準は、新築マンションの分譲を前提としています。

(2) 本アフターサービス規準の始期（起算日）は、以下のとおりとします。

共用部分	長期保証部分（構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分）	→建設会社から分譲業者（売主）に引き渡された日
	短期保証部分	→区分所有者の一人が最初に使用した日
専有部分および設備機器		→当該物件の引渡しの日

(3) 次に該当する場合には、本アフターサービス規準の適用除外とします。

- ① 天災地変および予測不可能な自然変象に起因するもの
- ② 使用者の不適切な使用または維持管理に起因するものおよび重量物の設置等に起因するもの
- ③ 通常想定される使用材料等の自然劣化・経年変化に起因するもの
- ④ 買主以外の第三者の故意・過失に起因するもの
- ⑤ 入居後の増改築の設備機器の取付けに起因するもの

(4) 発生した不具合がこの規準に合致するか否かの判定およびその不具合部分の具体的な修補方法については、売主（または施工業者）が、専門的な見地から総合的に判断したうえで、実施することとします。

(5) 本アフターサービス規準にさらに項目を増設したり、備考欄に追加記入をすることは差し支えありません。ただし、規準を下回らないようにしてください

(6) アフターサービス規準を適用する場合には、売買契約書において、通常の「瑕疵担保責任」の条項欄とは別に次のような条項を入れる必要があります。

条項例

(アフターサービス)

第 条 本物件の引渡後に生じた不具合については、乙（売主）は、別添の「アフターサービス規準」にもとづき、無償で修補を行う。