

1 基本	2 ローン
3 設計	4 仕様見積り
5 インテリア	6 アフターメンテナンス



HABITA TAGASHIRA

住まいが出来たあとは

# Weekly HABITA 078

建物が完成して、いよいよ新生活のスタートです。しかし、住み始めてから、不具合が出てくることもあります。設備のちょっとした不具合から、地震や台風などの天災で窓ガラスが割れたなど、時には暮らしに支障が出て緊急を要する問題も起こるのです。そんなとき、きちんとした対応をしてくれる工務店が近くにあると、安心です。

アフターサービスやメンテナンスなど、今回は暮らし始めてからのことに注目してみましよう。

連載  
キニナルマドリ  
くらしのニュース  
住まいのオーダーメイド館403

## 住まいが出来たあとは

一生のうちで一番高い買い物であり、一番長く付き合うものが住宅です。長期間にわたるものなので、建てる時はもちろん、建てた後のことも気になります。きちんとした保証やサービスがあるのだろうか、何十年も付き合う上で信頼できるだろうか。建てた後や何かあった場合、どういった対処をしてもらえるのかといったことは、インターネットやカタログやモデルハウスの見学だけでは、やはり分からない部分です。

アフターサービス、アフターメンテナンス、アフターケア、アフターフォロー、アフターサポート、など色々な呼び方がありますが、要するに家を建てた後、建設会社がしてくれること全般を言います。法律では特に決められているわけではないので、解釈もその内容自体も建設会社によってバラバラです。

これらのうち、良く目にするのがアフターサービスとメンテナンスです。大きくはこの2種類に分けられますが、アフターサービスとメンテナンスは、同じものとして扱われがちです。しかし、この2つの内容を明確に分けることが大切です。それぞれ

の内容と期間、費用の有無です。建築用語辞典には、次のようにありますので、これらを基本として考えていきましょう。まずアフターサービスは、住宅に関する維持管理、使用方法等の説明や指導、引き渡し後一定期間(初期故障にも対応)もしくは長期(電線消耗故障や経年劣化への対応)の定期点検と必要な部品交換や補修等の実施。発生した不具合に対する処理の実施などで契約により無償のものと有償のものに分



かれます。アフターメンテナンスはアフターケアとも言われ、施工後の手入れや修理などです。これも有償と無償のものに分かれます。そして、メンテナンスは建設会社のみならず、住まい手がすべきこともたくさんあります。

つまり、アフターサービスが点検や診断などのアドバイスで、アフターメンテナンスが修理などの実作業ということです。それぞれに、また箇所ごとにも期間があり、費用のかかるものからないものがあります。

大手ハウスメーカーのほとんどは、建てた後に定期点検のほか有料のメンテナンスを組み合わせるアフターサービスの仕組みを持っています。施工会社が定期点検を行うか、グループ会社や関連会社に引き継がれて行われるかは、メーカーによって異なります。コールセンターを設けているところも多く、メンテナンスやサービスが充実しているように思えます。

確かに、一律化されていれば安心できます。しかし、地域密着型の工務店は地元での評判を大切にするため、サービス・メンテナンスともにきめ細かい対応ができます。何よりも、すぐに駆けつけることができます。地域工務店のアフターサービス、アフターメンテナンスについて見てみましょう。

# 住まいが出来たあとは

## ▶ かかりつけの工務店

私たちは健康であっても、健康診断を受けたり、人間ドックに行ったり、必要な場合は治療を受けたりします。住宅も同じように、定期点検を行い、適切なタイミングで必要なメンテナンスをすることが大切です。定期的に点検をしていれば、もし、不具合があっても早めに見つけることができ、大きな問題にならないうちに対応策をとることができます。私たちの身体と同じように、早期発見、早期治療が大切だということなのです。

かかりつけ医とは、何かあったときに相談できる医者です。日頃から患者の体質や病歴、健康状態を把握し、診療行為のほか健康管理上のアドバイスなどもしてくれる身近な医師のことです。あなたの町にもこうした医師がいるはず。常日頃から患者の状況をくわしく把握しているので、いざというとき適切に対応し、対応が困難な場合は専門医を紹介してくれます。病気にならないための、予防医学という観点からも重要な役割を果たしています。

ある医療アンケートで、かかりつけ医の選択理由を調べた結果があります。その条件で圧倒的に1番なのが「近いこと」です。2番目に「人柄が良い」こと。3番目には「病歴や健康状態を良く知っている」こと。そして4番目に「よく説明してくれること」です。

健康や病気に関しては、かかりつけの医者があると安心できるように、家のことに関してはかかりつけの工務店があれば、家が完成した後も

安心できます。そして、かかりつけの工務店の条件も医者と同じでしょう。近くにあつて、どんな相談にものってくれ、家のことをよく理解してくれていて、説明がうまい、つまり地域に根ざしたかかりつけの工務店です。病気の際は、自分の身を運んで診てもらうことができますが、住宅は運べません。近いということは、緊急時にはすぐに駆けつけることが可能になるので、第一の安心材料でもあります。

## ▶ 24時間365日体制

大きな住宅会社でも、緊急時の対応やトラブルなどに関する対処は簡単なことではありません。表向きに24時間対応のコールセンターをつくっても、最初の対処で訪れるのは下請けをしている地域の工務店であることが多く見られます。この事実を前提にすれば、地域に根ざしている工務店の立ち位置というのが、どれだけお客様に近いかがということが明確です。いつでも連絡が取れて、緊急時にはすぐに駆けつけることができるということは、つまり24時間、365日対応体制になっているということです。

現在は、携帯電話の普及によりいつでも連絡が取れるようになったので、わざわざコールセンターを活用しなくても良くなりました。名刺に携帯電話の番号が書かれていたり、家づくりのやり取りをする中で担当者の携帯電話に連絡を取るようになったり、会社の営業時間以外でも電話は社員の携帯電話に転送されるようになっていたり、といった工務店は、「いつでも連絡をください」という無言のメッ



セージを送ってくれています。これはつまり、24時間対応しますと言っているのと同じことです。営業時間外は電話が繋がらない会社でも、携帯電話だと直接の担当者や技術者と話ができるため、対応も迅速でしょう。信頼できるポイントのひとつに、こういった会社の姿勢があります。

## ▶ アフターサービスと瑕疵担保責任保険の違い

住宅会社が掲げるアフターサービス、メンテナンスや保証制度という欄に「瑕疵担保責任保険10年保証」といった文言を見かけることが良くあると思います。この瑕疵担保責任という法的に義務づけられた保証であり、会社独自のアフターサービスとは似て非なるものです。

瑕疵担保履行法とは、建物を引き渡した後に一定期間、建設を行った会社が建物の構造や設備・仕様の保守点検や修繕等の便宜を図ることを保証するものです。住宅の欠陥を法律では「瑕疵」と言い、保証期間中なら無料で修理してくれます。2000年4月に施行された品確法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)によって、新築住宅に関しては、基礎・柱・屋根などの構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防止する部分について、最低10年間の保証が企業側に義務付けられました。

つまり、法的に定められた項目に関する保証を行うものであり、定期点検やメンテナンスを行うものではありません。アフターサービスの欄に瑕疵担保責任についての記述だけしかない場合は、アフターサービスについて書かれていないのと同じと言えます。たとえば、会社によっては品確法に基づく規定とは別に、「3カ月点検」としてサッシ・建具の調整等、「1~2年・5年点検」として基礎・外壁吹き付け・防水シートの点検や玄関ドア・サッシ・室内建具の点検、給排水のもれ点検等、「10年以降の点検」として基礎コンクリート・外壁・屋根・ベランダの点検等など長期間、点検やメンテナンスを行っているところもあります。あくまでも、会社独自のアフターサービスがあつて、初めて

「アフターサービスが充実した会社」と呼べるのではないのでしょうか。

## ▶ HABITAを建てたあと

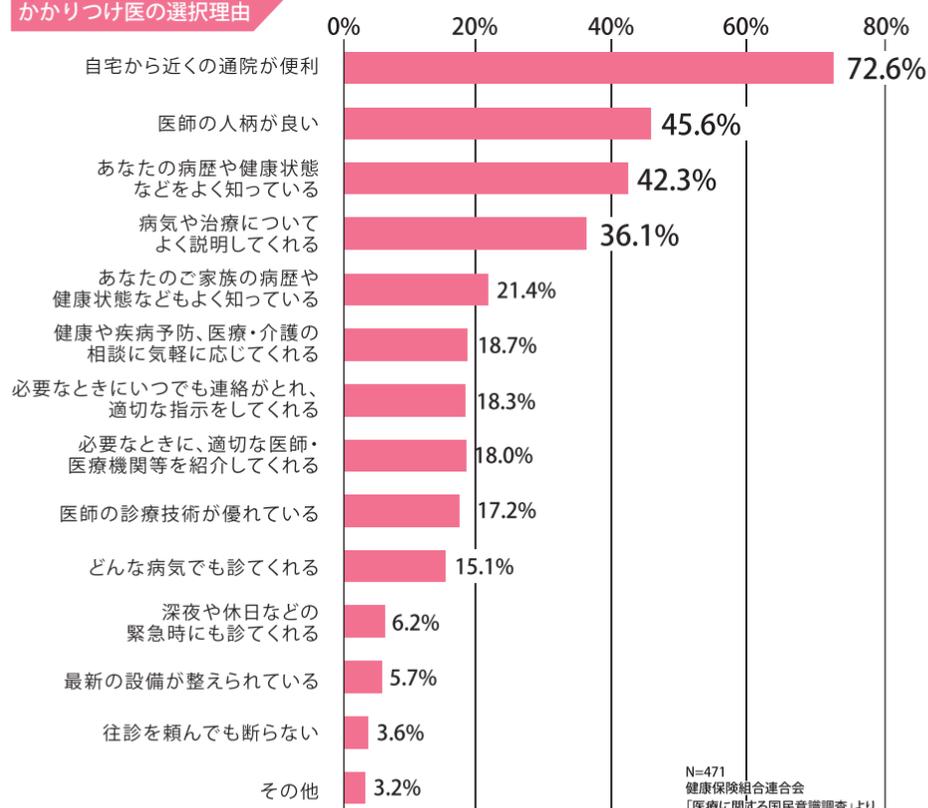
HABITAの提携企業は地域の工務店で構成されています。住宅と言うのは極めて地域的なもので、地域に根ざしているべきものです。アフターサービスに関しても、その工務店の個性が出ます。マニュアル化されている会社もあれば、どんなことでも柔軟に対応してくれる会社もあります。地域工務店のアフターサービスや長期保証の善し悪しを判断するには、知人からの「口コミ」が一番信頼性が高い情報源です。手厚い保証やサポート体制を売り文句にしている会社でも、実際に実施しているかどうかは建築を依頼した人でないと分からないものです。保証期間内の補修対応やメンテナンス、将来のリフォームの相談など、信頼できる会社は建て主と長く付き合っている会社でもあります。同じ土地で長年業務をしている設計者、工務店なら信用を大切にしているはず。仕事も一定のレベル以上だとみてよいでしょう。なによりも実績と建てた人の評判です。

4ページには長期優良住宅を基準としたアフターサービスとメンテナンスについてまとめてあります。200年住み継がれる家として、引渡し時には、保証書やアフターサービスについて十分な説明があります。保証の期間や範囲、定期点検の有無、入居後に不備を見つけた場合の連絡先や対応の仕方などについても知っておくことが重要です。

定期的なメンテナンスは住まいの維持に欠かせません。設計、施工、管理、権利・資産など建設時の情報を記した住宅履歴書に、入居後も修繕やリフォームなどの情報も加え、しっかりと管理していきましょう。



かかりつけ医の選択理由



# キニナルマドリ 太陽の家

HABITA ダイケイホーム



暗くなりがちな北側のリビングでも、たっぷり太陽が差し込みます。

明るく太陽が差す畳張りの玄関はちょっとした来客時にくつろぎの場に。

ガラス張りの中庭によって、別の部屋にいながら家族の気配を感じることができます。



ウォークインクローゼットとしても、ちょっとしたワークルームとしても。

北側の部屋でもSORA·MADOによってとっても明るく。

間取りによって上手く区切られた、落ち着いた書斎スペース。



■ 建築場所: 千葉県野田市 ■ 敷地面積: 55坪  
 ■ 建物面積: 1階20.5坪 2階12坪 延べ32.5坪  
 ■ 建設企業: HABITA ダイケイホーム



見本



## 太陽光買い取り価格決定!

7月1日から始まる「再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度」について、経済産業省から価格の詳細が発表されました。この制度は太陽光の他、全五種類の再生可能エネルギーに関して、電力会社に定められた金額で買い取ることを義務づけるものです。

太陽光発電は10kW以上42円(税抜40円)で買い取り期間は20年間、10kW未満では42円で10年間です。エネファームなど太陽光以外の自家発電設備を併用したダブル発電で10kW未満の場合は32円の買い取り価格となります。またこの制度で売電するためには、法令で定められている基準に設備が適合するかどうか、国からの設備認定を必ず受ける必要があります。

### 賦課金について

これに伴い、全国民が負担する再生可能エネルギー賦課金の金額も1kWhあたり0.22円に決定しました。ただし、現行

太陽光	10kW以上	10kW未満	10kW未満 (ダブル発電)
調達価格	42円	42円	32円
調達期間	20年間	10年間	10年間

### 「育エネ」負担金の算定方法

「育エネ」負担金 = 再生可能エネルギー賦課金 + 太陽光発電促進付加金

再生可能エネルギー賦課金 = ご自身が使用した電気の量(kWh) × 0.22円/kWh

太陽光発電促進付加金 = ご自身が使用した電気の量(kWh) × 太陽光付加金単価 円/kWh (下表参照)

北海道	東北	東京	中部	北陸	関西	中国	四国	九州	沖縄
0.03	0.04	0.06	0.11	0.04	0.05	0.11	0.13	0.15	0.11

経済産業省 資源エネルギー省より

の太陽光発電促進付加金と合わせて「育エネ」負担金として請求されるため、地域によって75~111円と幅が出ることとなり、一般的な家庭(電気代月/7000円)の全国平均では月87

円の上乗せとなります。平成24年7月1日以降の電気使用に対してこの再生可能エネルギー賦課金が生じますので、一般家庭の負担は8月分の電気料金からとなります。

## 403 住まいのオーダーメイド館

### ピラーライト・風灯

12V対応のガーデンライト

ガーデンライトは足元灯、防犯灯、美観のためのアクセントライトなどの役割があります。

しかし、庭づくりの際、業者に任せきりにして100Vのライトを

取り付けてしまい、高額な電気代となってしまう。という失敗談もあります。ローボルト、特に12Vライトはガーデンライトとして最適です。

4大特徴は①省エネ:例えば1Wライトの場合1ヶ月の電気代が約4円と大変お得です。②簡潔設置:お庭を掘り起こすような大掛かりな工事はありません。③便利:光センサーとタイマーにより自動点灯・自動消灯します。④安全:12ボルトですから漏電・

感電の心配がありません。

オーソドックスなピラーライト、風に舞うホタルをイメージした風灯に加え、素材がもつ美しさを引き出したデザイナーズプロダクトも人気です。

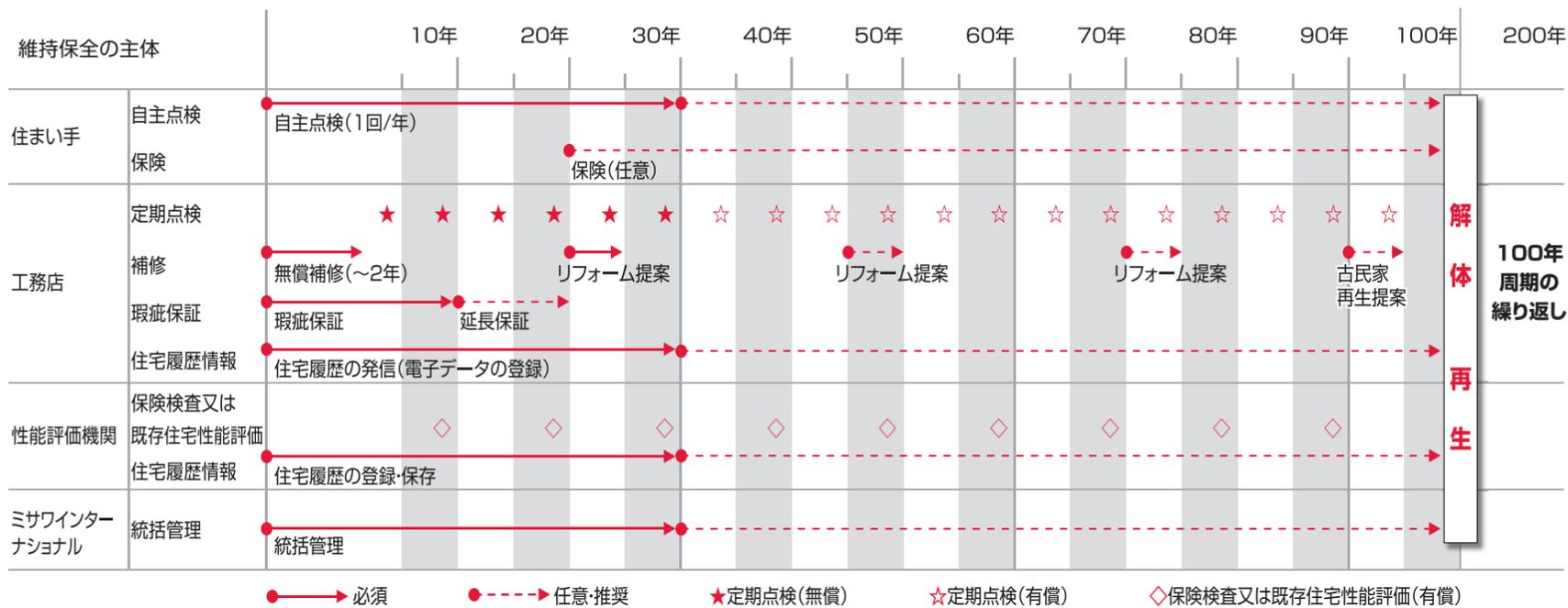


写真左-ピラーライト 写真右-風灯  
 電圧:12ボルト対応 ライト:パワーLED  
 価格:¥19,425(税込)~※工事費、送料別  
 403掲載商品No. G-0328\_009

住まいのオーダーメイド館 403  
 東京都新宿区新宿1-2-1-1F  
<http://order403.com/>

403 検索

## 長期優良住宅維持保全スケジュール



部位	内容	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	90年	100年	200年
構造	基礎	基礎立上り										
	柱・梁・土台	防腐防蟻処理										
	木部	木材保護塗料										
屋根	化粧スレート	塗装		塗装		塗装		塗装		塗装		塗装
	金属	塗装		塗装		塗装		塗装		塗装		塗装
	瓦	50年					葺き替え					
外壁	そとん壁	補修		補修		補修		補修		補修		
	モルタル+漆喰	漆喰やり替え		モルタルやり替え		漆喰やり替え		モルタルやり替え		漆喰やり替え		
	モルタル+吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	吹付	
仕上	外部建具	サッシ・玄関ドア										
	シーリング	10年	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え	打ち替え
雨樋	雨樋	15年	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	
	水切	50年	交換									
バルコニー	FRP	補修	交換	補修	交換	補修	交換	補修	交換	補修	交換	
	床	50年	交換									
内部仕上	ビニル床シート	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	畳	表替え12年	表替え	交換	表替え	交換	表替え	交換	表替え	交換	表替え	
	漆喰	25年	塗り替え		塗り替え		塗り替え		塗り替え		塗り替え	
	壁紙	12年	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	張り替え	
内部建具	扉・ふすま・障子	50年	交換									
	フラッシュ戸	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
設備	給湯器・換気扇	12年	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	交換	
	システムキッチン	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	ユニットバス	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	洗面化粧台	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	便器	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	給水・給湯管	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	排水管・ガス管	50年	交換									
電気設備	器具	25年	交換		交換		交換		交換		交換	
	配線	50年	交換									

## 200年住宅実現のための維持管理スケジュール

