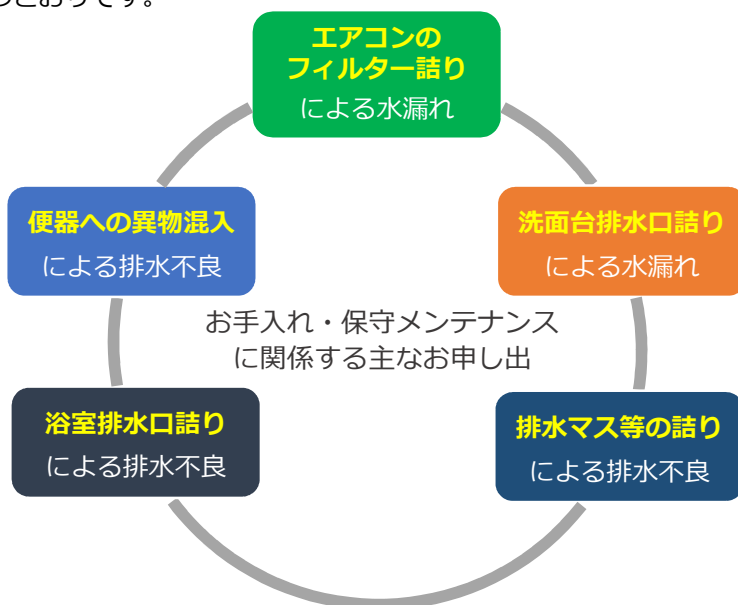


はじめに

建物・設備・備品の機能性や安全性は、お手入れや保守メンテナンスをしなければ経年とともに低下していきます。経年劣化や継続使用による機能性・安全性の低下防止のために、お手入れ、保守メンテナンスは必要不可欠なものです。お手入れなどをお客様ご自身で実施するのが困難な場合は、**専門業者に保守メンテナンスを委託**して頂くようお願いいたします。

当社では、24時間コールセンターの開設以来、お客様より多くのお申し出を頂いております。お申し出の中で、お手入れ・保守メンテナンスに係るお申し出の多くは、取扱間違いや日頃の保守メンテナンス不足に起因するものです。代表的な機器・部位は下記のとおりです。



原因

•お客様のお手入れ不足、取扱不良によるものがあります。

要因

•お客様によっては、お手入れ・取扱方法をご理解されていない方もいらっしゃいます。

結果

•お申し出への対応は、お客様負担による有償点検・調整・メンテナンスとなります。

対策

•お客様自身がお手入れ・保守メンテナンスを実施していただくことで、点検・調整・メンテナンス費用の発生を低減させることができます。

お手入れが必要な機器・部材及びお手入れ方法は下記の項目を確認ください

手引書・ガイドブック

「お手入れの重要ポイント」

「建物メンテナンスガイド」

具体的な方法・手順

「取扱説明書」

「取扱・お手入れ相談手順」

機器メーカー取扱・お手入れ相談窓口一覧

「故障・アフターサービス連絡手順」

「故障・アフターサービス時のお申し出具体例」

「工事施工区分表」「賃貸借修繕保守区分」

賃借物件の修繕、保守について

※お手入れ不足に伴う点検、調整、修理は借主様の費用負担となります。

下記事項を周知していただくをお願いします。

| | | |
|---|--|--|
| 1 | 費用負担は、賃貸借契約書に貸主・借主の修繕区分、保守区分の定めによります。 | 賃貸借契約書の修繕・保守区分をご確認ください。 |
| 2 | 建築主（貸主）様と当社との請負契約約款に基づく瑕疵担保責任範囲の補修、是正は当社にて無償で行います。（※注①） | 毀損、取扱い間違い等は除きます。 |
| 3 | 設備機器の保証期間内の修理は無償で行います。保証期間は一部を除き1年となります。（※注②） | 毀損、取扱い間違い等は除きます。 |
| 4 | 通常の賃貸借契約では貸主の修繕範囲は、屋根・外装・構造躯体及び各部の防水、外構故障の範囲となりますので、上記2・3及び貸主修理区分以外の修理費用は借主様の負担となります。 | 「故障・アフターサービス連絡手順」 「故障・アフターサービス時のお申し出具体例」 をご確認ください。 |
| 5 | 建物・設備の法定点検及び報告（※注③）は専門業者に委託していただく必要があります。 | 建物・設備の法定点検及び報告は建物メンテナンスガイド及び契約書の修繕・保守区分をご確認ください。 |
| 6 | エアコンフィルター・ドレンパン・ドレン管、排水目皿、排水トラップ、内外排水溝、マス等の清掃や除草などは、借主様の管理責任の範囲となりますので定期的な清掃をお願いいたします。清掃不足による水漏れ、清掃対応は有料となります。 | 「お手入れ重要ポイント」「取扱・お手入れ相談手順」 「取扱説明書」及び 「機器メーカー取扱・お手入れ相談窓口一覧」 をご確認ください。 |
| 7 | 自動ドア、ホームエレベーター、特殊浴槽などは、利用者の安全のために専門業者への定期点検業務の委託をお勧めします。 | |
| 8 | 取扱間違いを含め使用者様に起因する不具合は、点検訪問も有料になる場合があります。 | 訪問、修理依頼の前に 「取扱い・お手入れ相談手順」「取扱説明書」 「メーカー取扱い・お手入れ相談窓口」をご確認ください。 |
| 9 | 故障・アフターサービスの連絡は、引渡し時の資料「故障・アフターサービス連絡手順」「故障・アフターサービス時のお申し出具体例」を事前にご確認の上ご連絡ください。 | 引渡し時の資料 「工事施工区分表」「賃貸借修繕保守区分」 「保守管理連絡一覧」をご確認ください。 |

※注①②：品確法の住宅に該当する場合、瑕疵担保の範囲、期間は瑕疵担保履行法に準じます。

※注③：消防設備、昇降機設備、浄化槽、キュービクルなど。詳しくは当社担当者にご確認ください。

借主様の善管注意義務と使用者・事業者様の安全配慮義務について

善管注意義務

善管注意義務の条文は賃貸借契約に記載されていますが、その意味は「賃借人は、借りている建物・設備を、適切な注意を払って使用、管理しなければならない」ということです。具体的には賃貸借人として下記の内容が求められます。

エアコンその他の機器の清掃メンテナンス、排水管・設備の清掃メンテナンスなど設備機器の定期的な清掃・クリーニングを行わず水漏れが発生し内装などが汚損した場合、その補修、復旧費用のご負担は借主様となります。併せて、敷地内の排水マス、排水溝のゴミ除去などの定期的な清掃も借主様の善管注意義務に含まれます。梅雨や台風の時期の前に点検、清掃をお願い致します。

安全配慮義務

事業者様は、従業員・入所者（利用者）様に安全を確保し、必要な配慮をする義務があります。その義務を怠り、発生した事故は安全配慮義務違反となる場合があります。

メンテナンス不足によって特別浴槽の転落防止柵が外れ入浴介助中に入所者様が転倒などした場合、安全配慮義務違反に問われることになる場合があります。

定期的な設備・備品の点検確認と是正工事の手配は事業者様の管理責任です。

お手入れの重要ポイント

1. 空調機（天井埋め込み・壁掛け型 など）

● 室内機・フィルター清掃

フィルター自動おそうじ機能がない機種の場合



2週間に
1回程度

※使用状況により異なります。「お手入れランプ」「お掃除ランプ」機能搭載機種の場合は、点灯確認後お手入れ清掃してください。

夏季、冬季のエアコン使用期間中は掃除機や水洗いでフィルターのお手入れを行ってください。

※清掃不足（フィルターが目詰まりした状態）によりエアコン本体から**水漏れ**が発生することがあります。

エアコンの不具合ではありませんので、**清掃不足による水漏れのアフターサービスは有料**となります。

エアコンのフィルターのお手入れの方法・時期は取扱説明書に従ってください。脚立が必要な場合もあります。

不要な出費を防ぐためにこまめな清掃をお願いします。

アフター
サービス

家庭用エアコン：10,000円/1台～（税抜）

業務用エアコン：15,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。
金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。

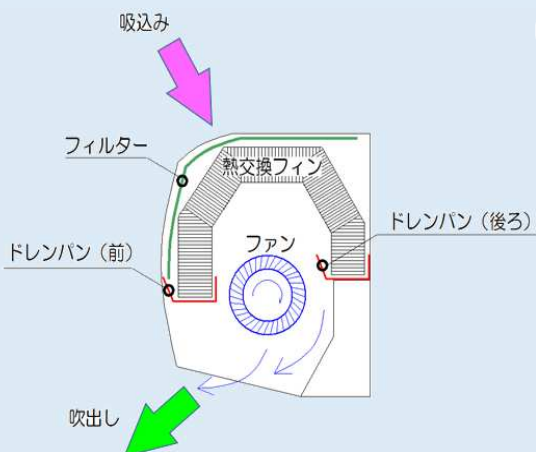
フィルター自動おそうじ機能がある機種の場合

自動掃除「入」で自動清掃しますが、ダストボックスのお手入れが必要です。

お手入れ方法・時期は取扱説明書に従ってください。

※フィルターの汚れが取れなかったり、気になる場合は、取扱説明書に従い掃除機又は水洗いでお手入れを行ってください。

室内機ドレインパン、ドレインホース洗浄 熱交換器洗浄



3年毎程度

※使用状況により異なります

専門業者かメーカーによる洗浄を行ってください。

※清掃不足（熱交換器の汚れ、ごみ・ほこりが排水部分に付着）によりエアコン本体から**水漏れ**が発生することがあります。

※冷暖房能力が低下し、**電気料金が上がります。**

※ホコリやカビが付着し、繁殖により**衛生環境が悪化**します。

エアコンの不具合ではありませんので、**清掃不足による水漏れのアフターサービスは有料**となります。

アフター
サービス

家庭用エアコン：15,000円/1台～（税抜）

業務用エアコン：40,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。
金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。

2. 洗面化粧台・掃除流しなど

●洗面化粧台・ヘアキャッチャー清掃



使用の都度

洗面ボウルの清掃時に、排水口の異物を確認し取り除いてください。

※清掃不足による水漏れのアフターサービスは有料となります。

アフターサービス

8,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。

●掃除・汚物流しの清掃



使用の都度

掃除用モップのモップくずは流さないでください。

排水不良の原因になりますので取り除いて処分してください。

※モップくず等による排水不良のアフターサービスは有料となります。

アフターサービス

12,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。

3. 厨房排水マス、グレーチング、グリーストラップの清掃

●排水マス、排水グレーチングの清掃



定期的

毎日の掃除に加え、残りかす・油脂の除去を行なってください。



アフターサービス

40,000円/1か所～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。残りかす、油脂の処分は費用に含まれません。

●グリーストラップの清掃



定期的

毎日の掃除に加え、残りかす・油脂の除去を行なってください。

アフターサービス

30,000円/1か所～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。残りかす、油脂の処分は費用に含まれません。

4. 浴室、ユニットバス排水掃除

●浴槽、バスユニット清掃



定期的

本体（機械浴槽を含む）の掃除は取扱説明書をご覧ください、指定された掃除用具、洗剤を使用してください。

※介護用機械浴槽の清掃・お手入れは必ず取扱説明書に従って、定期的を実施してください。

循環配管内は湯垢、雑菌の除去のため年に1回程度の圧力・薬剤洗浄をお勧めします。

アフターサービス

12,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。機械浴槽のメンテナンス、清掃費用はメーカーにご相談ください。



●浴槽排水口、排水グレーチングの掃除



週1回程度

毎日の掃除に加え、1週間に1回程度排水目皿、グレーチングの髪の毛・異物の除去をしてください。

※清掃不足は排水不良、排水詰まりの原因となります。

排水不良、排水詰まりのアフターサービスは有料となります。

アフターサービス

18,000円/1台～（税抜）

※対応時期、作業範囲、状態などにより異なる場合があります。金額は目安の費用です。事前に専門業者へ確認をお勧めします。



5. 便器詰まり

●トイレトーパー以外



使用の都度

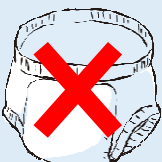
トイレトーパー以外の異物は絶対に流さないでください。

排水管の高圧洗浄作業、便器取り外しなど大掛かりの作業となり、費用が高額になります。

トイレトーパーでも大量に流した場合は詰まりの原因となります。⇒ラバーカップで詰まり原因を押し出してください。

※高圧洗浄作業が必要な場合は、事前に専門業者へ金額の確認をお勧めします。

流しがちな異物の代表例



紙おむつ



流せるシート
(溶けにくい製品があります)



ボールペン



名札



食品

建物・設備の緊急連絡体制について

1. 設備・特殊設備の取扱説明書の管理



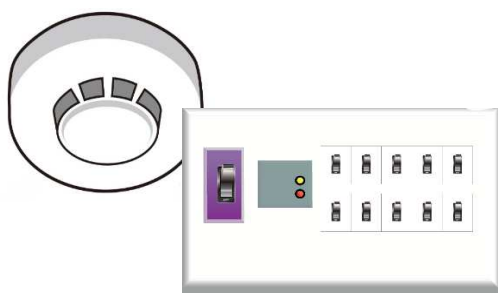
機器の取扱い間違いにより、警報音が鳴ったりエラーが表示された場合は、取扱説明書をご確認ください。

Check 取扱説明書は誰にでも分かるところに保管されていますか？

Point 紛失、保管場所が不明な場合、製造メーカー取扱・お手入れ相談窓口にご相談ください。

詳しくは「機器メーカー取扱・お手入れ相談窓口一覧」をご確認ください。

2. 設備誤作動時の緊急対応方法



事例 1 自動火災報知機等の誤作動により警報が発報される場合があります。

Point 音響の停止や復旧の方法は、「取扱説明書」をご確認ください。

事例 2 電気の使用状況による過電流や器具の漏電でブレーカーが落ちる場合があります。

Point ブレーカー復旧方法は「取扱説明書」をご確認ください。

3. 設備・特殊設備の保守メンテナンス管理

自動ドア、ホームエレベータ、特殊設備（機械浴槽）など設備のメンテナンス管理は、快適なサービス提供や安全に直結するものです。保守契約をお勧めします。

Check 取扱説明書は誰にでも分かるところに保管されていますか？

保守メンテナンス内容・業者名・連絡先・予定日など、一覧で整理して誰にでも分かるところに保管・管理する必要があります。

法定義務以外で保守メンテナンスが必要なもの

ホームエレベーター
給湯器
自動ドア など

法律により定期検査・保守点検が必要とされるもの

自動火災報知設備・消火設備など
浄化槽
受水槽
エレベーターなどの昇降設備
老人ホーム、グループホームなどの建築物調査、設備検査と報告など

4. 警察、消防、行政、ほか緊急連絡先一覧について

| 関係 機関 名称 | 連絡先 |
|-------------------------|----------------------------|
| 〇〇警察署 | 110番(警察) (代)224-0110 |
| 〇〇警察署 | 119番(消防) (代)224-0110 |
| 〇〇市保健所 (保健予防課) | (直)227-5500 |
| 〇〇市上下水道課 | (代)225-1234 |
| 〇〇電力 埼玉センター | 0120-999-678 |
| 東南ガス 埼玉センター | (代)234-1234 |
| 〇〇市役所 (福祉推進課、介護保健課) | (代)224-1231 |
| 建物・設備関係 | 連絡先 |
| 大和ハウス工業(施工) | 228-7944 |
| 24時間受付センター | 0120-691-588 |
| 〇〇電気工業(施工) | 220-9898 |
| 〇〇給水設備(施工) | 223-1563 |
| 〇〇電気保安協会 (高圧受電設備 保守) | 455-1111 (夜間休日)455-1000 |

| 救急 病院 | 連絡先 |
|----------------|----------------------------|
| 〇〇医大総合医療センター | 228-3333 (夜間休日)228-1111 |
| 平成〇〇病院 | 235-1556 |
| 厚生福祉病院 | 231-0033 |
| 緊急連絡先一覧 (サンプル) | 連絡先 |
| 〇〇消防設備(保守) | 455-1111 |
| ★緊急対応は保守契約が必要 | (夜間休日)455-1000 |
| 〇〇エレベーター(保守) | 444-1111 |
| ★緊急対応は保守契約が必要 | (夜間休日)4444-1000 |
| 〇〇ナースコール | 0120-665-123 |
| ★緊急対応は保守契約が必要 | |

緊急連絡先一覧 (サンプル)

誰でも確認できる場所に掲示しておく必要があります。
(作成については、引渡し時の「関係緊急連絡先一覧(記入例)」をご参考にしてください。)

設備の誤作動により警報が鳴る場合があります。

保守管理契約業者に、緊急対応サービスなどをご確認ください。