

アフターサービス規準書

九州八重洲株式会社

平成21年6月1日改定

アフターサービス規準適用上の留意事項

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期間の始期(起算日)は、次に定める通りとし、具体的な適用については、アフターサービス規準にて行うものとします。
 - ① 長期保証部分(構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分)
 - 建物の引き渡し日とします。
 - ② 短期保証部分(仕上げ・下地部分、設備・機器、その他の部分)
 - 建築検査済証の取得日より起算し、14日後とします。
3. 本アフターサービス規準は、次の場合を適用除外とします。
 - ① 天災地変(地震・火災・風・水・雪害)等、不可抗力による場合
 - ② 経年変化、使用材質の自然特性による場合。
 - ③ 管理不十分、使用上の不注意による場合。
 - ④ 増改築等により、形状変更が行われた場合。
 - ⑤ 地域特性による場合
 - ⑥ その他、その補修責任を売主に帰することができない場合。

アフターサービスとは、弊社(九州八重洲株式会社)が、一定期間内(別記アフターサービス規準)、お客様に対して無償で不具合箇所の補修を行う制度です。

以上

アフターサービス規準

第一条(売主アフターサービス)

売主(九州八重洲株式会社)は買主に対し、このアフターサービス規準に基づいてアフターサービスを行います。

第二条(アフターサービス期間)

1. 長期保証は建物引き渡し日から、10年とします。(但し、防蟻については施工完了日より5年)
2. 短期保証は建物検査済証取得日の14日後から、1年又は2年(別記アフターサービス規準に基づく)とします。

第三条(アフターサービス適用)

買主は、アフターサービス事項に該当する現象が発生した内容については、日常生活に著しく支障をきたし、緊急を要する場合を除き、原則として定期点検時に売主に通知するものとします。売主は通知された事項に対し売主が認めた場合に限り、その補修の責を負います。

第四条(補修の内容)

1. 補修とは、建物引き渡し時の設計、仕様、材質等に従って、正常な状態に回復するための補修、取替等の工事をいいます。
2. 前項の工事の対象には、アフターサービス事項に該当する現象の原因となった部位のほか、当該アフターサービス事項に該当する現象により建物に生じた被害部分を含みます。
3. 但し、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事項に該当する現象の発生前と同様の補修ができない場合は、別部品による補修又は相当の代金により、これに代えることができるものとします。

第五条(アフターサービスの適用除外)

別記アフターサービス規準の適用除外に該当する場合の他、次の事象等についても、アフターサービスの適用除外とします。

1. 天災地変(地震、台風、洪水、豪雨等の自然現象)・予期できない自然環境の変化(地滑り、崖崩れ、地形の変動等)
2. 火災、落雷、爆発、暴動等、不可抗力に起因する事由。
3. 契約時、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。
4. 設計時に予想し得なかった重量物(ピアノ、本棚等)の不適切な設置、使用によるもの。重量車両等の駐車及び出入りによるコンクリート土間のひび割れ及び沈下。
5. 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摩耗、消耗、カビ、錆、変質、変色木材の乾燥による収縮、ひび割れなど自然特性、経年変化に伴う現象で機能上さしつかえのない場合。
6. 買主の支給による資材及び機器類または支給工事、ならびにこれに起因するもの。
7. 仕上げのキズ、汚れで引渡し時に申し出のなかったもの。
8. 建売住宅については現状渡しとなるため、建物引き渡しの時点で発生していたもの。

9. 引渡し後、当社以外の者による増改築、設備の変更、擁壁、地盤変更などの工事ならびに屋根に重量物を設置し、これに起因するもの。
10. 近隣の土木工事、建築工事などの外的要因によるもの及び重量車両の通行による振動等、塩害、公害に起因すると思われるもの。
11. 犬、猫、ネズミ、ゴキブリなどの生物の害に起因する損傷、機能不良及び畳、じゅうたん等に発生するダニなどの害に起因するもの。
12. 植物の根等の成長に起因するもの。
13. 建物の使用上、影響のない音、振動などの感応的現象に起因するもの。
14. 材料、機器、家電等のメーカー保証のあるものは、その補償内容、期間とする。
15. 電気、電話、上下水道、ガス等、供給主体の定めがある場合はそれによる。
16. 敷地内の埋設物については一般生活を営む上で支障がないもの。
17. 注文者又は買主及び第三者の故意、過失に起因するもの。
18. 前各号による場合のほか、保証事項における特定免責事項に該当する事由。

第六条(アフターサービスの対象等、及びサービスを受けるための維持管理)

本アフターサービスを受けることのできる対象者は、当社との原契約による原取得者とし、譲渡された場合の転得者は対象外といたします。アフターサービスを受ける条件として、通常の住まい方によるメンテナンス方法等に基づき、建物の適切な維持管理に努めるものとします。

第七条(定期点検の実施)

売主は買主所有の建物について、下記の定期点検及びアンケートを実施するものとします。

1. 1ヶ月点検及び「お客さまの声」アンケートの実施 …鍵引渡日より1ヶ月前後
2. 3ヶ月点検実施 …鍵引渡日より3ヶ月前後
3. 1年点検及び「住まいの満足度」アンケートの実施 …建物検査済証取得日の14日後より1年前後
4. 2年点検の実施 …建物検査済証取得日の14日後より2年前後

※3、4の実施に際しては、スケジュールの都合等から1ヵ月程度前後することがあります。

お問い合わせ先:九州八重洲株式会社 アフターサービス室 092-472-2888

以上

別記アフターサービス規準

長期保証

対象、部位・設備	保証内容	保証期間 (年)	適用除外
<ul style="list-style-type: none"> ・有筋基礎部分 ・地盤補強 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造強度に影響を及ぼす著しい変形及び破損 ・建物対角線で傾斜角が6/1000を超える不同沈下 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・コンクリートの材質的な収縮に起因する構造上特に差し支えない亀裂 ・地盤調査の結果に基づく必要な基礎補強又は地盤改良等を当社の施工で行わなかった場合には基礎に関する保証は適用されません
<ul style="list-style-type: none"> ・土台 ・梁、床 ・柱、耐力壁 ・小屋 	<ul style="list-style-type: none"> 造強度に影響を及ぼす著しい変形及び破損 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・木材の材質的な収縮に起因する構造上特に差し支えない亀裂 ・床下換気口、屋根換気口が塞がれていた場合 ・白蟻損傷による木材の欠損は除く
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根及び庇、建物一体型の防水バルコニー ・外壁、外壁開口部の取り合い部 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨漏り ・雨水の浸入による屋内仕上げ面の汚損及び構造躯体もしくは部材の著しい損傷 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内への雨漏りに限ります ・台風、暴風雨等の強風時の外壁開口部(窓、換気口等)からの一時的な漏水 ・枯れ葉等の異物の詰まりによるもの ・家具、調度品等の汚損(二次被害)
<ul style="list-style-type: none"> ・地下室の防水 	<ul style="list-style-type: none"> 地下水の浸入による屋内仕上げ面の汚損及び部材の著しい損傷 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・台風、暴風雨等による一時的な浸水 ・敷地及び周辺の地下水位の上昇に起因する場合 ・ガレージ等、生活上支障のない地下水の浸入
<ul style="list-style-type: none"> ・防蟻 	<ul style="list-style-type: none"> ヤマトシロアリ又は家シロアリの発生による構造躯体及び木材の食害、損傷※防蟻処理を行った部分のみ 	施工完了日より5年※	<ul style="list-style-type: none"> ・シロアリ保証書による保証条件等に該当しない場合
<p>(注) 上記表における著しいとは本来持つべき機能を有しない場合、又は修理を行わないと安全性が損なわれると思われる程度をいう</p>			

短期保証(構造躯体以外…下地、仕上げ、付属部品、設備)

部位		保証内容	期間 (年)	適用除外	
基礎	基礎仕上げ材	・モルタル仕上げ材の剥離損傷 ・床下換気孔等の脱落又は破損	2	・巾2mm以下の亀裂 ・白華現象	
外床	主要構造部以外のコンクリート部分(外部土間コンクリート、テラス等)タイル、煉瓦、石等の仕上げ材	・モルタル塗りの亀裂、破損 ・タイル、煉瓦、石等の仕上げ材のはがれ、割れ	2	・巾2mm以下の亀裂 ・巾2mm以下の目地切れ ・白華現象	
内床	室内床・階段の下地及び仕上げ材	材質の変質又は変形、反り、割れ、すき、きしみ、浮き、床鳴りの著しいもの	2	・設計時に予想しなかった重量物設置に起因するもの及び過度の暖房によるもの ・機能上さしつかえないもの	
内壁	室内壁の下地	下地材の反り、剥離、割れの著しいもの	2	・強度上又は機能上影響のない亀裂及び、過度の暖房によるもの ・重量物設置に起因するもの ・1mm以下の隙間 ・日常生活による汚れ	
	室内壁の仕上げ材、造作材	仕上げ材の変形、剥離、割れの著しいもの	2		
	クロス壁紙、仕上げ材	仕上げ材の剥離、浮き、チリ切れ等の著しいもの	2		
仕上げ材の変退色の著しいもの		1			
天井	下地材	下地材の反り、剥離、割れの著しいもの	2	・強度上又は機能上影響のない亀裂及び、過度の暖房によるもの ・重量物設置に起因するもの ・日常生活による汚れ	
	仕上げ材、造作材	変形、剥離、割れの著しいもの	2		
	クロス壁紙等仕上げ材	仕上げ材の剥離、浮き、チリ切れ等の著しいもの	2		
		仕上げ材の変退色の著しいもの	1		
外壁	下地材	・変形、破損の著しいもの ・モルタル塗りの亀裂	2	・強度上又は機能上影響のない亀裂及び、過度の暖房によるもの ・巾2mm以下の亀裂 ・強度上、機能上支障のない変形、割れ ・機能上支障のない亀裂、はがれ 巾2mm以下の目地切れ 塗装面の変退色、変形	
	仕上げ材	サイディング	・サイディング等の変形、割れの著しいもの ・シーリングの亀裂・はがれ		2
		タイル	タイルの割れ、はがれ		2
		外部塗装	錆び、塗装のはがれ、白華、亀裂の著しいもの		1

部位		保証内容	期間 (年)	適用除外
屋根庇	屋根葺材及び水切、雨押等、下地材	破損、はがれ、ずれ及び脱落	2	<ul style="list-style-type: none"> 標準以上の積雪に起因するもの 陶器瓦の表面の細かいひび割れ
樋	軒樋・豎樋、樋受け金物	脱落、破損、排水不良及び垂れ下がり	2	標準以上の積雪、凍結、及び落葉等の異物の詰まりによるもの
外部金物	外部金物、外部造作材(面格子、手摺、換気口、外部付属部品等)	変形、破損、取り付け不良	2	<ul style="list-style-type: none"> 標準以上の積雪に起因するもの 塩害による錆、もらい錆
建具	外部建具(サッシ、金属製扉、木製扉等、及び付属部品)	<ul style="list-style-type: none"> 反り、変形、建付不良、作動不良 	2	<ul style="list-style-type: none"> 作動に影響を及ぼさない反り、雨、日照りによる変退色 暴風雨、豪雨などによる建具からの一時的な雨水の浸入 ガラスの破損(熱割れも含む)
	内部建具(木製ドア、和室建具等、および付属部品)	<ul style="list-style-type: none"> 部品の故障 		<ul style="list-style-type: none"> 作動に影響を及ぼさない反り ガラス、襖紙、障子紙の破損 過度の暖房によるもの
塗装	内部塗装	錆び、塗装のはがれ、亀裂の著しいもの	2	塗装面の変退色、変形
給排水設備	給水管	水漏れ、破損	2	<ul style="list-style-type: none"> 凍結による水漏れ、破損、異物のつまりによる排水不良、パッキング等消耗部品による作動不良 水道の供給主体もしくは製造メーカーの定めがある場合はそれによる
	給水栓	取付け不調		
	排水管・トラップ	水漏れ、排水不良		
	浄化槽、便槽	破損		<ul style="list-style-type: none"> 浄化槽については管理業者との保守管理契約を結ばないもの 製造メーカーの定めがある場合はそれによる
電気設備	分電盤	破損	2	<ul style="list-style-type: none"> 蛍光灯・電球、電池等の消耗品 電力等供給会社の責任によるもの 製造メーカーの定めがある場合はそれによる
	配線	破損、取付け不調		
	スイッチ、コンセント	取付け不調		
	照明器具・インターホン・チャイム・換気設備	取付け不調		
給排気設備	換気扇・換気口・レンジフード	破損、取付け不調	2	製造メーカーの定めがある場合はそれによる

部位		保証内容	期間 (年)	適用除外
ガス設備	ガス配管	破損	*	※担当ガス会社によるものとする
	ガス栓	破損、取付け不調		
	給湯器等	破損、取付け不調	2	<ul style="list-style-type: none"> ・電球、電池、パッキング等の消耗品及び凍結扱いの不備 ・製造メーカーの定めがある場合はそれによる
厨房設備	厨房設備(キッチン設備等)	水漏れ、取付け不調	2	<ul style="list-style-type: none"> ・凍結による水漏れ、破損、異物のつまりによる排水不良、パッキング等消耗部品による作動不良 ・製造メーカーの定めがある場合はそれによる
衛生設備	衛生設備(便器等)	水漏れ、排水不良、破損、取付け不調	2	<ul style="list-style-type: none"> ・凍結による水漏れ、破損、異物のつまりによる排水不良、パッキング等消耗部品による作動不良 ・尿垂れによる腐食 ・製造メーカーの定めがある場合はそれによる
浴室設備	浴室設備(ユニットバス等)	排水不良、破損、取付け不調、ユニットバスの漏水	2	<ul style="list-style-type: none"> ・異物のつまりによるもの ・製造メーカーの定めがある場合はそれによる
冷暖房設備 (床暖房設備共)	配管、配線	水漏れ、排水不良、破損、結線不良	2	製造メーカーの定めがある場合はそれによる
	機器	水漏れ、排水不良、変形、破損、取付け不調	1	
*設備機器共通事項		作動不良	1	但し、メーカーの保証が1年を超えるものはその期間
		破損		買主又は、第三者の責に起因するもの
雑工事	外部	濡れ縁、パーゴラ、バルコニー外部階段等	2	<ul style="list-style-type: none"> ・木部の乾燥収縮による、機能上差し支えない反り、ひび割れ及び変退色 ・設計時に予想しなかった重量物設置に起因するもの ・標準以上の積雪に起因するもの
	内部	造り付け家具、手摺等		
(注)上記表における「著しい」とは本来持つべき機能を有しない場合、又は顕著なひび割れ、反り、変形、又は通常修理が必要と思われる程度を言う				

短期保証(外構工事)※当社で施工していない場合は適用されません

部位		保証内容	期間 (年)	適用除外
外構	門扉、カーポート扉	変形、取付け不良	2	変退色
		作動不良	1	但し、メーカーの保証が1年を超えるものはその期間
	塀	モルタル、タイル、煉瓦、石等の仕上げ材の割れ、はがれ	2	・巾2mm以下の亀裂 ・白華現象
	フェンス	取付け不良	2	変退色
	アプローチ、カーポート	排水不良、亀裂、破損	2	巾2mm以下の亀裂
	門灯、ポスト	変形、取付け不良	2	・電球、電池、パッキング等の消耗品 ・製造メーカーの定めがある場合はそれによる
作動不良		1	但し、メーカーの保証が1年を超えるものはその期間	
宅地	土地	陥没	2	一時的な水たまり
	石積・擁壁	崩壊	2	・巾2mm以下の亀裂 ・白華現象
	埋設管(給排水・ガス・電気)	接続不良	2	
植栽	芝・植栽	枯れ	1	・買主の管理不十分によるもの ・張替え、植え替えは1回のみ保証