

住宅保証約款

株式会社ヤマダホームズ

住宅保証約款

第1条（保証）

1. 株式会社ヤマダホームズ（以下「保証者」という）は、保証者施工住宅の所有者（保証書記載の所有者をいい、以下「所有者」という）に対し、保証書及びこの住宅保証約款に従い、住宅の保証を引渡日より行う。
2. 保証者は、倒産・廃業等の理由により、本契約の義務が果たすことができなくなった場合、保証者に代わって第三者保証機関（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（以下「瑕疵担保履行法」とする）第17条第1項の規定に基づく住宅瑕疵担保責任保険法人）に、瑕疵担保履行法上認められる損害の補償を行わせるものとする。但し、その場合は、第三者保証機関との保険契約に定める保証責任の範囲内に限定されるものとする。

第2条（保証の前提）

保証書に基づき保証を受けることができる住宅は、保証者所定の地盤調査、地盤補強工事、建築工事を行い、保証者が実施する現場検査に合格したもので、保証書に記載された住宅（以下「登録住宅」という）に限るものとする。

第3条（保証基準）

1. 保証者は、登録住宅について「保証基準」に定める各期間内に、同基準に該当する事象（以下「不具合等」という）が発見された場合、その補修義務を負うものとする。
2. 所有者が、保証者に対し、保証書番号、氏名、連絡先（電話番号）、不具合等の内容を明記した書面で通知した場合に限り、保証者は前項の責任を負うものとする。

第4条（定期点検及び巡回）

1. 保証者は、おおよそ次の期間が経過する前に、不具合等の発生状況について登録住宅を定期点検し、所有者へその結果を報告すると共に、この保証約款に基づく範囲内において補修を行う。ただし、第6回以降の定期点検は、第6条に基づいて保証期間が都度延長された場合に限り行うものとする。

第1回 引渡日より約3か月（巡回）

第2回 引渡日より約1年

第3回 引渡日より約2年

第4回 引渡日より約5年

第5回 引渡日より約10年

第6回 引渡日より約15年

第7回 引渡日より約20年

第8回 引渡日より約25年

第9回 引渡日より約30年

2. 登録住宅が長期優良住宅の認定を受けた住宅、又はS x L構法である場合は、第6条に基づいて保証期間が都度延長された場合に限り、おおよそ引渡日より35年、40年、45年、50年、55年、60年の各経過前に無償にて定期点検を行うものとする。
3. 前2項の規定にかかわらず、以下の場合については、定期点検を実施しないものとする。
 - ① 所有者又は使用者等が、定期点検における保証者からの連絡や指示に対し、信義誠実に応じることなく、無視や拒否等の反復的な非協力的行為を行ったとき。
 - ② 定期点検に先んじて所有者の指示により臨時の点検を行ったとき。なお、その場合、保証者は書

面により確認できている臨時点検箇所につき、次回定期点検項目から除外することができるものとする。

4. 保証者は、本条に基づく定期点検を保証者の指定業者に行わせることができるものとする。

第5条（保証期間）

1. 保証期間は、「保証基準」に従うものとし、登録住宅の引渡日より起算するものとする。ただし、構造体の保証20年は、引渡日より約10年目（第5回）、約15年目（第6回）の定期点検及び定期点検の結果に基づく保証者又は保証者の指定業者が必要と認めた工事を保証者又は保証者の指定業者の施工により有償にて実施することを条件とする。
2. 保証者は、不具合等の補修工事が、前項に定める期間内に完了しなかった場合でも、工事完了まで責任を負うものとする。ただし、補修工事中で保証期間満了後、新たに発見された当該工事箇所以外の不具合等についての責任を負わないものとする。

第6条（保証期間の延長）

1. 第4条第1項に定める第5回の定期点検の完了後、保証期間経過時までの間に、定期点検の結果、保証者又は保証者の指定業者が必要と認めた工事を保証者又は保証者の指定業者の施工により有償にて実施する場合、所有者は、構造体（ただし、地盤を原因とする不同沈下等は対象外とする）、防水及び虫害に限り保証期間を5年間延長することができるものとする。
2. 前項の規定により延長された保証期間の満了までに行われる定期点検の結果、保証者又は保証者の指定業者が必要と認めた工事を、保証者又は保証者の指定業者の施工により有償にて実施する場合、前項の規定を準用するものとする。
3. 前2項に基づく保証期間の延長の上限は、原則として引渡日より30年間とし、登録住宅が長期優良住宅の認定を受けた住宅、又はS x L構法である場合は、引渡日より60年間とする。
4. 本条に定める手続きにより、有効に延長された登録住宅に関する保証期間の延長については、新たに保証書を発行するものとする。
5. 本条1項又は2項に基づく有償工事は、所有者と保証者又は保証者の指定業者との間で契約を締結した上で、保証者又は保証者の指定業者が行うものとする。

第7条（補修の内容）

1. 第3条第1項に基づき行う補修とは、登録住宅引渡時の設計・仕様・材質及び保証者の標準的な施工技能等に従って、不具合等を取り除くために行う補強、交換等の工事をいう。
2. 前項の工事の対象には、不具合等の原因となった保証対象部分のほか、それを直接の原因とする被害部分を含む。
3. 前2項にかかわらず、以下の場合には、保証者は補修に代えて不具合等に係る補修費用（算定困難なときは価値減損分）を基準とした金額を支払うことにより、第3条第1項に基づく補修の責めを免れることができるものとする。この場合、支払の対象となった部分については、以後保証者に補修の責任はないものとする。
 - ① 所有者が相当の期間を定めて補修の催告をし、その期間内に保証者が補修を行わないとき。

- ② 不具合等が重要でなく、かつ、補修に過分の費用を要するとき。
 - ③ 補修が不能であるとき。
 - ④ 保証者が補修を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - ⑤ 保証者が補修を行う見込みが無いことが明らかであるとき。
4. 所有者の要望により、保証者が登録住宅の引渡時の設計・仕様・材質等を上回る補修を行う場合には、それにより第1項の補修に要する費用を上回った費用については所有者の負担となる。
5. 所有者の要望により、保証期間終了後に補修を行う場合、その他保証対象外の補修を行う場合には、その費用については所有者の負担となる。
6. 前2項に基づく補修は、所有者と保証者又は保証者の指定業者との間で補修に関する契約を締結した上で、保証者又は保証者の指定業者が行うものとする。

第8条（増改築時の保証の取り扱い）

所有者が、保証者又は保証者の指定業者以外と請負契約を締結し、増改築を行った登録住宅については、その時点にて保証者の保証責任はすべて消滅する。

第9条（保証免責事由）

保証者は、不具合等が「保証基準」記載の免責事項に該当した場合は保証責任を負わない。

第10条（保証責任の消滅）

登録住宅が次のいずれかに該当するに至った場合には、該当事由が生じた時に、保証者の保証責任は消滅する。

- ① 所有者又は所有者と生計を共にする所有者の親族が、3か月以上にわたって自ら居住しなくなったとき。
- ② 居住以外の用に供されたとき。なお、他人に賃借させる場合を含む。
- ③ 所有者が、この保証約款に定める義務を履行しないとき。

第11条（登録住宅譲受人に対する保証）

1. 所有者が登録住宅を第三者に譲渡する場合、所有者は①譲渡日の1か月前までに登録住宅譲渡の予定通知を、保証者に対して行った上で、②登録住宅を譲り受けた者（譲り受けた者よりさらに譲り受けた者を含む。以下「譲受人」という）に対する譲渡等の後、3か月以内に保証者に対し譲渡等の通知をした場合に限り、保証者は譲受人に対しこの保証約款による保証を行う。なお、相続による承継の場合は、保証の承継を希望する相続人において、相続後3か月以内に保証者に対し通知することによって、保証者による当該相続人に対するこの保証約款の保証は継続するものとする。
2. 前項の規定にかかわらず、譲受人が個人でない場合又は居住の用に供しない場合、その他次の各号のいずれかに該当する事実が判明した場合、何らの催告なく保証者の保証責任は消滅し免責される。
- ① 登録住宅に関する住宅履歴情報（確認申請書、確認済書、各階平面図、立面図、基礎伏図の他確認申請に要した図書一式、検査済証、登録住宅の増改築、修繕、模様替え、その他の維持管理に関する図書類、その他保証者が必要に応じて求める書面・資料等をいい、以下「住宅履歴情報等」という）が所有者から譲受人に全て現実に引き渡されていないとき。

- ② 譲渡等の後 3 か月以内に、譲渡等があったことを証する書面・資料として保証者が要求するものを保証者に提出できないとき。なお、相続による承継の場合は、相続による登録住宅の所有権移転に係る登記の完了を証とする書類を含むものとし、期間内に遺産分割協議が整わないなどのやむを得ない事由がある場合は、保証者の承諾を得て別途保証者の指定する日までに必要書類を提出するものとする。
 - ③ 譲受人（親族、同居者を含む。以下同じ）が暴力団、暴力団員、暴力団関係団体、暴力団関係者、右翼標榜団体、総会屋、その他の反社会的勢力、（以下「反社会勢力」という）であることが疑われた場合に、その疑いを払拭するための資料等を保証者の指定する期日までに提出できないとき。
 - ④ 譲受人において、自ら若しくは第三者を利用して、保証者又はその関連会社（構成員・役員・従業員を含む）若しくは保証者の取引先等（保証者と取引を検討している個人・法人等の団体を含む）の名誉・信用を毀損し、若しくは業務の妨害を行い又は不当要求行為、若しくは詐術、暴力的行為、脅迫的言辞を用いる行為、その他これらに準じる行為を行ったとき。
3. 登録住宅が譲渡された場合、保証書及びこの保証約款中に「所有者」とあるのは、以後「譲受人」と読み替えて適用するものとする。

第 12 条（所有者の義務）

1. 所有者は、保証を受ける条件として、所有者において適切な登録住宅の維持管理を行うものとする。
2. 所有者は、登録住宅に関する住宅履歴情報等を適切に保管し、保証の請求にあたって保証者から要請のある場合は、遅滞なくこれを提出するものとする。

以上

保証基準

1.保証期間

建物の引渡日から【保証項目一覧表】に記載の期間です。

※1 構造体の保証(20年)については、当社所定の10年目、15年目の定期点検、および点検結果に基づく有償メンテナンスを実施していただくことを条件とします。

※2 で示した構造体(20年)、防水(10年)、虫害(10年)については、当社所定の定期点検および点検結果に基づく有償メンテナンスを実施していただくことで、保証期間を5年間ずつ、最長30年(長期優良住宅の認定取得した住宅、又はSxL構法である場合は60年)まで更新することができます。

2.保証期間内の補修等

保証期間内に保証対象となる事象が発生した場合は、無償で補修またはお取替えいたします。

ただし、一定の免責事項がありますので、末尾の【免責事項】をご確認ください。保証期間内に発生した事象であっても、当社へのお申し出が保証期間満了後となった場合は保証対象外ですので、有償での補修またはお取替えとなります。なお、メーカー保証がある場合はその保証によることとし、本基準に基づく保証は適用されません。

3.保証書の再発行

この保証書はいかなる事情があっても再発行できません。紛失しないよう大切に保管してください。

【保証項目一覧表】

保証項目(対象部位)		保証の対象となる現象例	保証期間	適用の除外		
構造体	基礎	構造亀裂	20年 ※1 ※2	・白華、またはコンクリートの材質的な収縮に起因し、構造上特に支障のないもの		
	床	たわみ、振動、不陸の著しいもの				
	壁(外壁・内部耐力壁)	構造亀裂				
	屋根	たわみ、亀裂の著しいもの				
防水	屋根および庇、外壁、外壁開口部の取合い部	雨漏りおよび雨漏りによる室内仕上げ面の汚損	10年 ※2	・建物の使用に影響のない軽微な透水または屋外面の水たまり、表面仕上の塗装。 ・付属する防水仕様でないベランダ等の漏水、家具、調度等の汚損。 ・暴風雨、豪雨などによる建具からの一時的な雨水の浸入(換気扇、換気口からの進入を含む)。		
	ベランダ防水・屋上防水					
構造体以外の下地および仕上	基礎	仕上材	2年	・収縮亀裂・白華 ・収縮亀裂・白華 ・設計時に予想しなかった重量物設置に起因するもの、および過度の暖房によるもの ・構造上、機能上影響のない亀裂および過度の暖房によるもの ・入居者が取りつけた機器等によるものおよび過度の暖房によるもの ・標準以上の積雪によるもの ・標準以上の積雪、凍結、枯葉などのつまりに起因するもの ・想定以上の積雪に起因するもの ・作動に影響しない反り、木材の軽微なひび割れおよび過度の暖房によるもの。 ・暴風雨、豪雨などによる建具、換気扇、換気口からの一時的な雨水の浸入。 ・歩行部分 ・家具、調度等の汚損 ・地域特性、立地条件、換気不足、水蒸気を大量に発生するような住まい方によるもの。 ・サッシ、ガラスおよび浴室、便所、洗面所、非採暖居室等の結露。		
	床	主要構造部以外のコンクリート部分(室内土間、犬走り、ポーチ、テラス等)			コンクリートおよび仕上材	沈下、割れ、肌分れの著しいもの
		室内床(室内階段を含む)				材料の変質、変形による割れ、反り、すきま、きしみ、床鳴りの著しいもの
	壁(外壁・内壁)	下地材、仕上材および造作			下地の反り、狂い、仕上材の剥離、変形、割れの著しいもの	
	天井(軒天井・室内天井)				下地の反り、狂い、仕上材の剥離、変形、割れ、たれ下がりの著しいもの	
	屋根および庇	屋根葺材および水切、雨押等の役物			破損、めくれ、脱落	
	樋	樋および金物			脱落、破損、たれ下がり	
	外部金物	破風、鼻隠、手摺、面格子			変形、破損、はずれ	
	建具(外部・内部)	建具および付属品			反り、建付不良、作動不良、すきまの著しいものおよび部品の故障	
	塗装(外部・内部)	塗装、吹付仕上面			剥離、白華、亀裂の著しいもの	
	浴室	漏水			漏水および漏水による室内仕上面の汚損	
	防露	床・壁・天井の防露工事を行った部分			水蒸気の発生がない暖房機器の通常の使用時による結露水のしたたり	

保証項目(対象部位)		保証の対象となる現象例	保証期間	適用の除外	
付帯設備	上下水道	配管、水栓器具、厨房器具、衛生器具、浴槽、し尿浄化槽	故障、破損、取付けゆるみ、支持不良	2年	<ul style="list-style-type: none"> ・異物のつまり、凍結によるもの。 ・給排水のパッキン等の消耗品。 ・水栓の過剰な締め付けに起因するもの。 ・薬品、塩素系洗剤等の、継続的または高濃度による使用に起因するもの。 ・高水温による継続的排水によるもの。 ・水との化学反応で固定化する可能性があるものを排水したことに起因するもの。 ・電球、電池等の消耗品および凍結取扱い不備によるもの。 ・落雷等の自然現象に起因するもの。 ・地域の供給電圧事情に起因するもの(低電圧供給による作動不良を含む)。
	電気	配管、配線、配線器具、分電盤、照明器具、換気器具、通信器具、TEL配管、TV配管または配線、熱源器具			
	ガス	燃焼器具			
	石油	配管、燃焼器具			
雑工事	外部 ぬれ縁、パーゴラ、バルコニー、ベランダ、屋外階段等	仕上および取付け	材質の変質、変形、割れ、反り、すきま、ゆるみの著しいもの	2年	
	内部 造り付け戸棚、収納家具、カーテンレール等				
虫害	防蟻処理を行った部分		ヤマトシロアリまたはイエシロアリの発生による蝕害、損傷	10年 ※2	
			ヒラタキクイムシの発生による木部の蝕害	2年	・タタミ、ジュートンに発生するダニ類
その他	外部工作物	門扉、フェンス、カーポート	損傷、腐朽、反り、変形等の著しいもの	2年	・通常想定される使用上において問題のないもの
		ブロック造の塀	沈下、欠損、割れの著しいもの	5年	・白華、またはコンクリートの材質的な収縮に起因し、構造上特に支障のないもの。
		ブロック造以外の擁壁、地下室		10年	・通常想定される使用において、支障のないもの。
	植栽	植木、芝生類	枯れ	1年	・通常予測される散水、消毒、施肥状態と著しく異なる管理に起因するもの
	インテリア物品	調度品、ブラインド等	材質の変質、変形、割れ、反り、すきま、ゆるみの著しいもの	1年	

注)【保証項目一覧表】において「著しい」とは、「通常備えているべき品質・性能を備えていない場合」または「社会通念上、修理が必要と判断される場合」をいいます。

【免責事項】

次の各項に該当する場合は、保証期間内であっても免責とさせていただきます。

1. 構造、仕様および設備に影響を及ぼす増改築、補修等で、かつ当社が関与しないものに起因するもの。(お引渡し後、屋根や外壁にバルコニー(ベランダ含む)、物干し、アンテナ、太陽光発電装置、エアコン、水槽、物置等を設置する行為を含む)
2. 「住まいの手引き」などに示された住まい方、取扱い方、メンテナンス方法を遵守されなかったことに起因するもの、または通常の住まい方と異なる使用管理に起因するもの。
3. 別荘等の常時使用しない建物、または6ヶ月以上継続して居住しない建物に関するもの。
4. 火災・爆発等予期しない外来事故または地震、暴風雨、積雪、凍結、落雪、落氷等の自然現象・自然災害に起因するもの。
5. 入居者または第三者の故意または過失によるもの。
6. 引渡し後、屋根またはこれに準じる箇所にベランダ、物干し、アンテナ、貯水槽等の取り付けを行ったことに起因するもの。
7. 引渡し後、当社が関与しないエアコンの設置等のために外壁の貫通穴を施工したことに起因するもの。
8. 引渡し後、当社が関与しない太陽光発電装置等を屋根に設置するため屋根面に加工等を施したことに起因するもの。
9. 周辺環境の塩分によって生じた腐食、腐朽、さび等の損傷によるもの。(塩害)
10. 注文者の支給および支給機器類またはこれに起因するもの。
11. 注文者の指示等が不相当であることを当社が指摘したにも関わらず、注文者が採用させた材料、部品、器具、施工方法に起因するもの。
12. 仕上のキズで引渡し時にお申し出がなかったもの。
13. 外部工作物、植栽、インテリア物品のうち当社で請負っていないもの。
14. 敷地周辺にわたる地盤の変動、地割れ、土砂崩れ、または周辺環境、公害等に起因するもの。
15. 自然の磨耗、さび、コケ、藻、かび、変質、変色、褪色、汚れ、その他類似の事由によるもの、または通常の経年変化に起因するもの。
16. 契約時、実用化されていた技術では予防することが著しく困難であるものまたはこれに起因するもの。
17. 建物の使用上影響のない居住性能に関するもの。
18. 保証期間満了後当社に申し出があったもの、または保証該当事項の発生後速やかに申し出がなかったもの。
19. 周辺の建設工事または周辺地域の恒常的な振動に起因するもの。
20. 植物の根等の成長、ゴキブリその他昆虫等、ダニ類の発生および鳥、コウモリ等小動物の害に起因する損傷、機能不良、二次的被害。
21. 保守契約を必要とするもの(し尿浄化槽・防犯警報機器・エレベーター等)について入居者が専門工事業者と保守契約を締結しなかったことによる事故。
22. 使用上差し支えない軽微な不具合(傷・色違い等)で、それを補修するのに多額の費用が発生するもの。
23. 前各号による場合のほか、【保証項目一覧表】の「適用の除外」欄に掲げるものに該当するもの。
24. 上記以外で、設計・施工上の不具合等がない場合。