

平成 21 年 1 月 13 日

ザ・千里タワーご契約者様 各位

事業主：住友商事株式会社
：阪急不動産株式会社
：オリックス不動産株式会社
販売代理：阪急不動産株式会社
：住商建物株式会社
施工者：株式会社竹中工務店

ご報告（その 5）

謹啓 平素は格別のご高配を賜り、有り難く厚く御礼申し上げます。

さて、P C a（プレキャスト）柱の修補計画の進捗状況につきましては、昨年末にもご報告させていただきましたが、現時点における手続き等の状況について改めてご報告させていただきます。また、ご契約者の皆様によりご安心してご入居いただくために、不動産売買契約に基づく瑕疵担保期間、アフターサービス期間の内容の一部を延長させていただくことをご案内させていただきます。

弊社としましては、引き続き、皆様のご不安を取り除くよう努力を続けていく所存ですので、何卒ご理解賜りたく宜しくお願い申し上げます。

謹 白

記

1. 修補計画の進捗状況について

損傷部位の修補計画については、12 月 25 日に審査機関である『日本建築総合試験所』の建築物構造性能評価委員会で、審議、承認されたことについて既に「ご報告（その 4）」でご案内の通りですが、審査機関より「性能評価書」が 1 月 8 日付で交付されました。既に、国土交通大臣への認定申請は 1 月 9 日に受理されており、順調に手続きが進みますと 1 月下旬には同大臣の認定書が交付される見込みです。

認定書の交付後、建築確認の変更手続きとなります。この手続きが完了次第、修補工事に着手し、3 月末には修補工事が完了する予定です。

修補工事の進捗状況は、ザ・千里タワーマンションパビリオンで閲覧できるようにさせていただきます。また、修補工事完了時には、速やかにご契約者の皆様にご報告させていただきます。

修補工事に関する資料は、マンション竣工後に管理事務所で閲覧できるように管理組合に引継ぐ予定にしています。

2. 構造耐力上主要な部分の瑕疵担保期間の延長について

ザ・千里タワーの不動産売買契約証書第14条のただし書きにおいて、「構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵があるときは、売主が施工会社より本物件の引渡しを受けた日から10年間に限り担保責任を負うものとする。」と定められています。

弊社としては、建物の安全性については問題ないものの、今回ご契約者様に大きなご不安とご心労をおかけしましたことを鑑み、ご入居に際してよりご安心をいただくために、構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵については、瑕疵担保期間を10年間から20年間に延長させていただくことにいたします。また、これに併せてアフターサービス規準も当該部分のサービス期間を10年から20年に延長させていただきます。

詳細な内容につきましては、別紙1及び別紙2でご説明させていただきます。ご契約者の皆様におかれましては、別紙1及び別紙2の内容をお読みいただき、十分にご理解賜りますようお願い申し上げます。

また、不動産売買契約証書及びアフターサービス規準書の変更については、住戸のお引渡しまでの間に改めて覚書等を締結させていただきます。

なお、上記以外の事項については、これまでのご説明と変更ございません。

以 上

この件に関するお問い合わせ先

「ザ・千里タワー」マンションパビリオン 0120-84-1551

お問い合わせ対応時間 10時～18時

なお、毎週水曜日・木曜日は休館日とさせていただきます。

(別紙 1)

瑕疵担保期間の延長およびアフターサービス規準の一部変更について

1. 売買契約およびアフターサービス規準の一部変更内容

本書にてご説明の通り、ご契約者様との不動産売買契約に定められた構造耐力上主要な部分の瑕疵担保期間を延長するため、不動産売買契約証書第 14 条を次の通り変更いたします。なお、変更部分は赤字で示します。

また、今回の変更に合わせてアフターサービス規準書の一部も別紙 2 の通り変更いたしますので併せてご確認ください。(アフターサービス規準書の変更部分も赤字で示します。)

(変更前)

第 14 条 (瑕疵担保責任)

売主は、本物件に隠れた瑕疵があるときは、本物件の引渡日から 2 年間に限り担保責任を負うものとする。ただし、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 条に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵があるときは、売主が施工会社より本物件の引渡しを受けた日から 10 年間に限り担保責任を負うものとする。なお、売主は担保責任の履行を担保するための保証保険契約締結等の特段の措置は講じないものとする。

2. 前項にかかわらず、本物件の引渡日以降、買主の責に帰すべき事由により、または天災地変その他の不可抗力により生じた毀損については、売主はその責を負わないものとする。

(変更後)

第 14 条 (瑕疵担保責任)

売主は、本物件に隠れた瑕疵があるときは、本物件の引渡日から 2 年間に限り担保責任を負うものとする。ただし、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 95 条に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等のうち、構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵があるときは、売主が施工会社より本物件の引渡しを受けた日から 20 年間に限り担保責任を負うものとし、雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵があるときは、売主が施工会社より本物件の引渡しを受けた日から 10 年間に限り担保責任を負うものとする。なお、売主は担保責任の履行を担保するための保証保険契約締結等の特段の措置は講じないものとする。

2. 前項にかかわらず、本物件の引渡日以降、買主の責に帰すべき事由により、または天災地変その他の不可抗力により生じた毀損については、売主はその責を負わないものとする。

2. 補足説明

- ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」といいます。）では、『住宅の構造耐力上主要な部分』とは、具体的に『基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの』とされています。但し、これらの部分に該当するものでも、構造耐力に影響のないものは構造耐力上主要な部分とはみなされませんので、売買契約第 14 条 1 項の適用を受ける対象とはなりません。また、構造耐力上主要な部分の隠れた瑕疵には、構造耐力に影響のないものは除かれます。（品確法第 94 条、第 95 条、品確法施行令第 5 条 1 項）
- ② アフターサービス規準においては、基礎・柱・床・耐力壁・天井・梁・屋上・屋根・バルコニー・外階段・外廊下（床の部分）における躯体の亀裂・破損がその対象となっていますが、『構造耐力上影響のある場合に限ります。・・・※熱応力、乾燥収縮等コンクリートの性質に起因するものを除きます。』としていますので、別紙 2 の内容と併せてご理解下さい。

以上

(別紙2)
アフターサービス規準書(抜粋)

(1) 建築 No.1

工事種目	箇所	部位	状態	サービス期間				備考
				2年	5年	7年	10年	
コンクリート工事	基礎・柱・床・内外壁 (亀裂・破損については耐力壁)・天井・梁・屋上・屋根・バルコニー・外階段・外廊下(床の部分)	躯体	雨漏り・漏水 亀裂・破損				○	屋内への雨水の侵入。 アフターサービス期間を20年とします (20年) 構造耐力上影響のある場合に限り。原則として、はり出し床の先端部や短辺方向(主筋に平行方向)の亀裂は除きます。 *熱応力、乾燥収縮等コンクリートの性質に起因するものを除きます。
	非耐力壁・バラベッド・バルコニー及び外廊下の立ち上がり壁及び手すり・庇・化粧柱	躯体	亀裂・破損	○				構造上、機能上影響のないものは除きます。 *熱応力、乾燥収縮等コンクリートの性質に起因するものを除きます。
防水工事	屋上・屋根・ルーフバルコニー	屋上 防水層	室内への漏水 亀裂・破損・ふくれ	○			○	構造上・機能上影響のない場合を除きます。 *防水押さえコンクリートの熱応力、乾燥収縮等コンクリートの性質に起因する毛細亀裂等構造上・機能上影響のない場合を除きます。
	室(在来工法) 外部建具 外部貫通管	外壁	室内への漏水 室内への漏水				○	漏水を伴わない変形は除きます。 軽微な水たまり・傾斜は除きます。 ゴミ詰まり等管理不良の場合を除きます。
組積工事	内外壁	廊下 バルコニー	排水不良 屋外での漏水		○			構造上・機能上支障のあるもの(軽微な亀裂・破損を除く)に限り。ます。
		コンクリートブロック・レンガ等	目地脱落・亀裂・破損	○				構造上・機能上支障のあるもの(軽微な亀裂・破損を除く)に限り。ます。
木工事	構造材	床組・天井・柱・間仕切り	そり・下がり・きしみ・はがれ・割れ	○				きしみは極端なものに限り。ます。
	造作材	鴨居・敷居・物入・押入・建具枠・付鴨居	そり・下がり・きしみ・すきま・破損・脱落	○				ささくれ・節は除きます。使用木材から発生する虫害については建物竣工後サービス期間6ヶ月とします。
タイル工事	内外壁・床	タイル	はがれ・亀裂・浮き	○				浮きを伴わない亀裂は除きます。 床に関しては3年です。
石工事	内外壁・床	石	はがれ・亀裂・浮き	○				摩耗・変色等の経年変化、しみは除きます。石素材のもつ亀裂は除きます。 管理不良の場合を除きます。 汚れ・傷は引渡し時までとします。 床に関しては3年です。
左官工事	内外壁・柱・梁・床・天井	モルタル塗り	はがれ・亀裂・浮き	○				浮き・はがれの無い亀裂は除きます。 管理不良の場合を除きます。
金属工事	屋上・バルコニー・階段・共用廊下	手摺	がたつき キャップはずれ	○				通常の使用状態の場合のみとします。
		面格子	がたつき	○				
	共用廊下	滑り止め	がたつき	○				
	階段 バルコニー	物干金物	がたつき	○				手摺等との固定部位のみ(本体のがたつきは除く)とします。
	屋上	アンテナ支持金物・工作物基礎	がたつき・変形	○				
		ハッチ・マンホール EXP. J	開閉不良 水もれ	○ ○				ゴミ詰まりの場合を除きます。
建具工事	外部	窓	室内への漏水				○	開閉に支障がないそり、変形を除きます。 オートヒンジ・丁番は2年とします。 傷・汚れは引渡し時までとします。
		玄関扉・門扉等・窓・その他扉	作動不良・変形	○				
		シャッター・オートドア	作動不良・変形	○				
	付属金物・網戸	作動不良・変形	○				傷・汚れは引渡し時までとします。 網の傷・汚れ・たるみは引渡し時までとします。(専有部の網戸はオプション)	
	内部	木製・造作家具・折戸・付属金物・襖・障子	作動不良・変形	○				障子等の木部のささくれは引渡し時までとします。 襖紙、障子紙は引渡し時までとします。 引渡し時までとします。
塗装工事	内外部	ガラス	傷					外部階段の踏面、機械式駐車設備のバレットを除きます。
	内外部	鉄鋼部	錆・はがれ・亀裂	○				引渡し後の褪色、傷は含みません。仕様に伴う磨耗剥がれは除きます。
	内外部	木部	はがれ・亀裂	○				
		コンクリート面・モルタル面	はがれ	○				
吹付工事	外部	吹付タイル・リシン	はがれ	○				