

PRESS RELEASE

報道関係者各位

株式会社ランドネット
2022年2月1日

不動産購入時の不安を軽減するためのサポートを拡充

『契約不適合責任』と『設備保証』の期間を3年間に延長

「人生100年時代」を見据えながら、不動産の資産運用コンサルティングを行う総合不動産商社の株式会社ランドネット（本社：東京都豊島区/代表取締役社長：榮 章博）は、2022年2月1日より、弊社から区分マンションを直接購入されたお客様を対象に、瑕疵が発見された場合に売主に課される『契約不適合責任（※1）』と物件設備に故障が発見された場合に生じる費用負担を軽減するサービス『あんしん保証サービス（以下、本サービス）』、それぞれの保証期間を、物件引渡日より『2年間』から『3年間』に延長することをご報告いたします。



サービスの特徴まとめ

- 区分マンションの『契約不適合責任の通知期間』と『設備保証期間』を、物件引渡日より『2年間』から『3年間』に延長
- 契約不適合責任として、万が一物件に瑕疵があった場合に、買主は引渡しから「3年間」と通常よりも長く補修請求や代金減額請求が可能に
- あんしん保証サービスとして、対象物件の設備故障費用を弊社が負担し、買主の費用を負担し物件購入時の不安を軽減

【期間延長の背景】

多くの不動産会社では、物件を購入した買主からの通知期間が長いほど、企業側の利益圧迫の懸念となるため、契約不適合責任に関しては通知期間を「2年間」とする特約を付帯するのが一般的です。また、設備の保証期間においても、既存の設備に関しては「1年」又は「2年」、もしくは築年や面積・用途などに関して条件が定められているのが一般的です。

この度、サービス拡充のための検討を重ねる中で、「お客様に築年数や面積、エリアなどに関わらず安心してご購入いただくために実現可能なサービス」を追求し、築年数別や修繕箇所別のデータの集計を行いました。その結果、弊社側の費用負担額に余地があると判断し、『契約不適合責任および設備保証』それぞれの期間延長が実現致しました。

今後も、お客様の不動産購入時の心理的・金銭的負担を少しでも解消し、安心して不動産を所有して頂けるようサービスの拡充を行いながら、資産運用のサポートに努めてまいります。

【契約不適合責任の概要】

宅地建物取引業法上の契約不適合責任として、物件に瑕疵を発見した場合、買主は売主に対して修補請求や代金減額請求を行うことができ、この期間を物件の引渡しより2年間に制限することが一般的です。しかし、こうした請求の権利は引渡しから2年経過するまでに申し入れないと消滅してしまい、仮に通知期間後に瑕疵を発見しても、売主に対して請求を行うことは特約上難しいのが現状です。

そこで買主の心理的負担を軽減するため、弊社の契約不適合責任の期間を『2年間』から『3年間』に延長することと致しました（※2）。瑕疵を発見した場合、従来の2年間に加えて更に1年間、買主であるお客様（※3）は修補請求や代金減額等の請求が可能になります。

【あんしん保証サービス「設備保証」の概要】

通常、物件購入時には上記のとおり、契約不適合責任として物件引渡しから2年間は買主の修理費用が免責されますが、故障した設備においては、物件を購入した買主に修繕義務が生じます。設備品は物件の築年数を問わず、日頃のメンテナンスや使用方法により故障する可能性があり、連鎖的に次々と発生するケースも少なくありません。

本サービスは、対象となるお客様に（※4）所有物件の指定設備において故障が生じた際、弊社が修理費用を負担し（※5）、お客様に発生する設備故障費用の負担軽減ができるサービスです。

この度、区分マンションの設備保証期間を物件引渡日より『2年間』から『3年間』に延長し、サポートを拡充致します。

【区分マンションの保証内容一覧】

設備保証		現象	保証上限金額
冷暖房設備	エアコン機器（室外機含む）	動作不良	4万円
	暖房機器（寒冷地仕様）	動作不良	
給湯設備	ガス給湯器	漏水・動作不良	6万円
	電気温水器	漏水・動作不良	15万円
浴室設備	ユニットバス本体	漏水・動作不良	30万円
	浴室暖房乾燥機	動作不良	5万円
換気設備	換気扇	動作不良	2万円
水栓設備	台所、洗面室、浴室、トイレ、洗濯機置場	漏水	2万円
台所設備	ガスコンロ、シーズヒーター、IHヒーター	動作不良	2万円
トイレ設備	タンク、ボールタップ、洗净便座	漏水・動作不良	2万円
電気設備	照明器具、コンセント、スイッチ、インターホン親機（※6）、インターホン子機、TV・電話端子	動作不良	3万円
建具類	共用ガラス（※6）、網戸（※6）、窓枠（※6）室内ガラス類、室内扉類	動作不良・割れ・ひび・切れ（ガラス・網戸）	3万円
配管設備	専有給水管・給湯管・排水管（※7）	詰まり・漏水	5万円

- ※1 2020年4月1日施行の改正民法により、「瑕疵担保責任」に代わって「契約不適合責任」が定められました。契約不適合とは契約に基づいて引渡された物件の種類または品質が契約内容に適合しないことを言います。また、民法改正前において買主が売主に対して請求出来たのは契約の解除および損害賠償請求の2点でしたが、改正後はこれらに加えて履行の追完請求と代金減額請求も可能となりました。履行の追完請求では、売主に対して契約不適合部分の修補や代替物の引渡しを求めることが出来ます。
- ※2 買主が弊社に対し、引渡し日から3年以内に契約不適合の旨の通知を行わない場合は、本件の対象外となります。
- ※3 弊社を売主とした売買契約を締結し、かつ他の仲介会社を経ず、弊社から直接物件を購入された買主の方を対象とします。
- ※4 本サービスは、対象物件の売主で、かつ弊社を買主とした買取契約を締結した方とします。また、築年数や設備の状況によっては適用外となる場合がありますので、弊社担当者に事前確認をお願い致します。
- ※5 対象物件と保証上限金額については【保証内容一覧】に詳細記載。
- ※6 マンション共有部分の可能性があり、管理組合での修繕や保険対応等が可能な場合があるため要確認。
- ※7 配管の補修・更新費用が対象。漏水による階下への被害については、管理組合での修繕や保険対応等が可能な場合があるため要相談。

【会社概要】

名称：株式会社ランドネット

代表者：代表取締役社長 榎 章博

本社：東京都豊島区南池袋1-16-15 ダイヤゲート池袋7階

設立：1999年

資本金：6億9,595万6,000円（2021年10月31日時点）

事業内容：不動産投資事業、投資用中古マンションの売買・売買仲介・賃貸・賃貸仲介・賃貸管理、
不動産コンサルティング、不動産投資セミナーの開催、不動産賃貸事業
リフォーム・リノベーション事業、不動産クラウドファンディング事業

WEBサイト：<https://landnet.co.jp>

あんしん保証サービスURL：<https://landnet.co.jp/guarantee/>

【本リリースに関するお問合せ先】

経営企画室 広報担当

TEL：03-3986-3981 FAX：03-3986-3948 MAIL：pr@landnet.co.jp