

住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

1. 背景

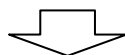
■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがないため、相互比較することが難しい
- ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある
- ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がないことから、その解決に多くの労力がかかる。
- ④ 新築住宅の取得の際に、契約書において瑕疵担保期間が1~2年などとなっているため、その後に瑕疵が明らかになっても、無償修繕等が要求できない

■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能に関する表示のルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい
- ② 住宅の性能について、消費者からの正確な理解を得ることに苦慮する
- ③ 住宅の性能に関するクレーム対応等に多くの労力がかかる
- ④ 新築住宅の取得の際に、10年を超える長期の保証契約（瑕疵担保期間の設定）を行うことができないとされてきた

このような問題を解消するためには、住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が確保されるような、新たな枠組みが必要



<新法制定とその目的>

①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者等の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決 を図り国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的に、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」を制定

2. 骨子

■住宅性能表示制度の創設

- ①住宅の性能（構造耐力、遮音性、省エネルギー性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ②住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を確保する。
- ③評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能を実現する。（新築住宅のみ）

■住宅に係る紛争処理体制の整備

住宅の評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化する。

■瑕疵担保責任の特例

- ①新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分（柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分等）の瑕疵担保責任（修補請求権等）を10年間義務付ける。
- ②新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任の20年までの伸長も可能にする。

3. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、利用するか否かは、住宅供給者・取得者や既存住宅の取引者等の選択による。

① 日本住宅性能表示基準、評価方法基準

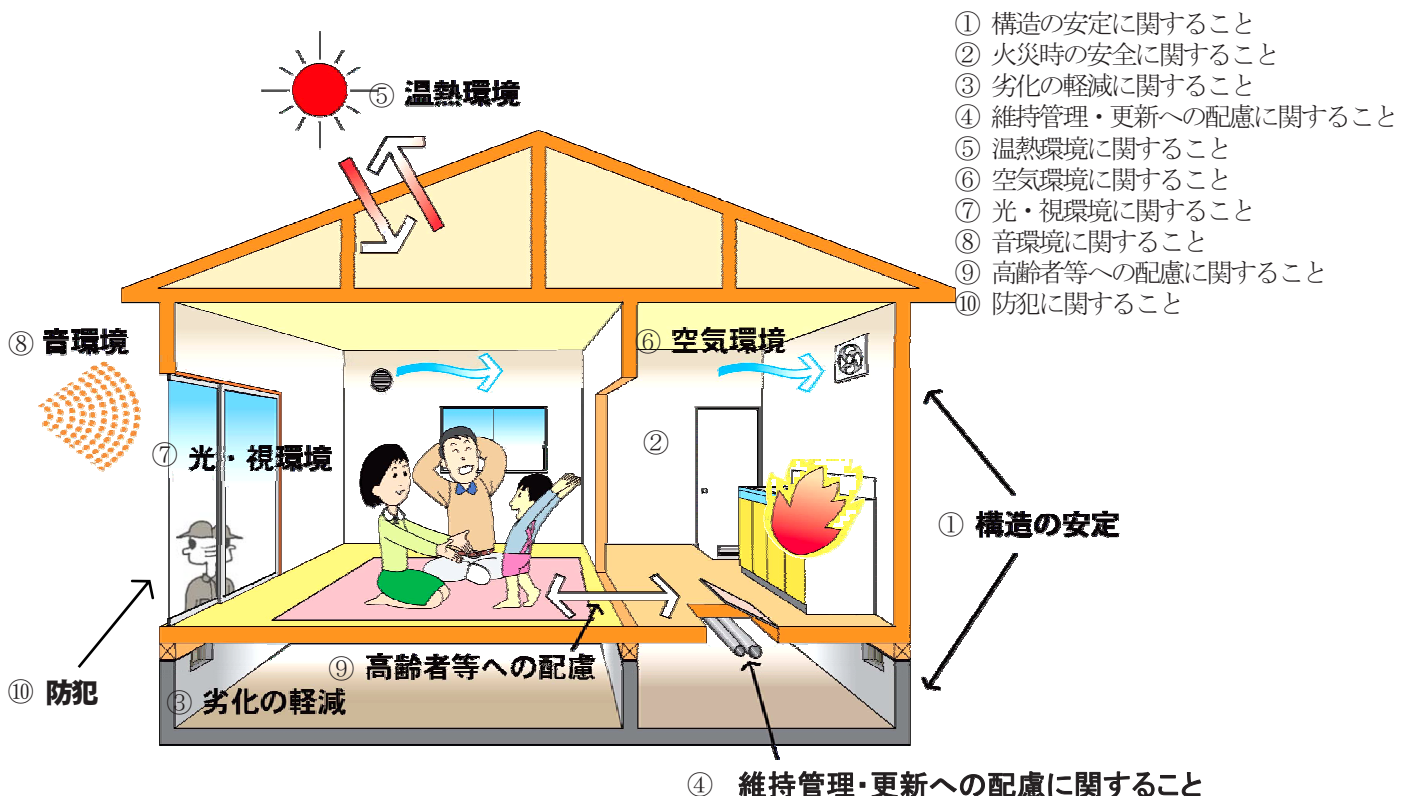
(1) 日本住宅性能表示基準

住宅の性能（構造の安定、室内空気環境、高齢者等への配慮等）に関して表示すべき事項及び表示の方法を内容とする基準。平成14年8月付けで既存住宅を対象に追加。

(2) 評価方法基準

日本住宅性能表示基準に定める住宅の性能に関する設計図書の評価方法や検査の方法を内容とする基準。平成14年8月付けで既存住宅を対象に追加。

● 住宅性能表示のイメージ（新築住宅：10分野32事項、既存住宅：現況検査＋7分野22事項）



*：上図には、既存住宅の場合に、性能表示の対象とならない事項も含まれているほか、上図以外に「現況検査により認められる劣化等の状況に関する事」に関連する2つの事項が性能表示の対象となる。

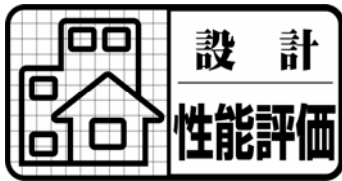
② 登録住宅性能評価機関による住宅性能評価

(1) 登録住宅性能評価機関（国土交通大臣が登録した者）は、申請者の求めに応じ、住宅性能評価（設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能表示基準等に従って評価することをいう。）を行い、住宅性能評価書（標章を付した評価書）を交付することができる。

(2) 何人も、(1)の場合を除き、住宅の性能に関する評価書、住宅の建設工事の請負契約若しくは売買契約に係る契約書又はこれらに添付する書類に、この標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。

● 住宅性能評価書に付する標章

設計住宅性能評価(新築住宅)の場合



建設住宅性能評価(新築住宅)の場合

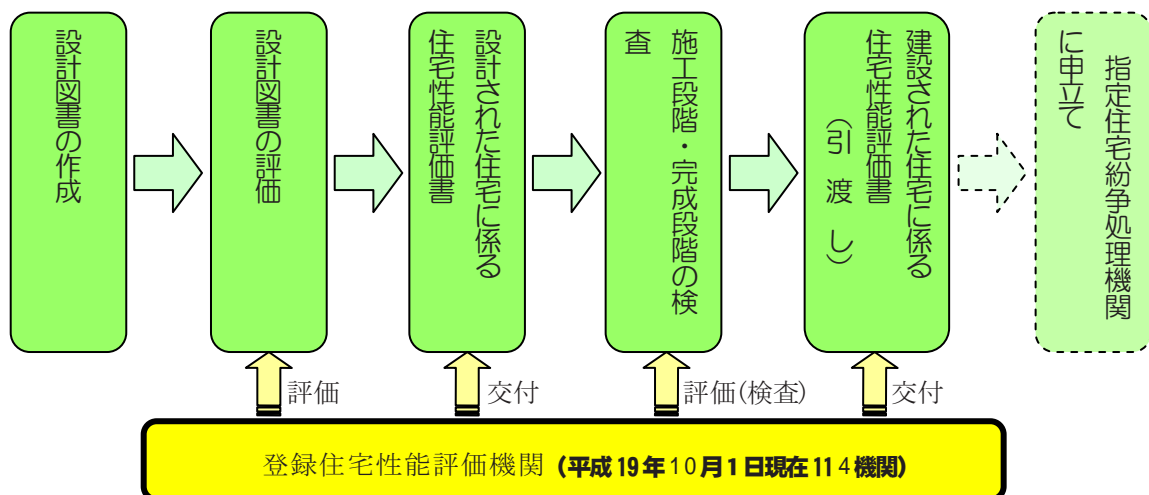


建設住宅性能評価(既存住宅)の場合



(3) 新築住宅については、住宅の建設工事の請負人が、請負契約書に住宅性能評価書若しくはその写しを添付し、又は注文者に対しこれらを交付した場合においては、当該契約書に反対の意思を表示しない限り、これらに表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなす。（新築住宅の売主についても、同様に、住宅性能評価書又はその写しに表示された性能を有する新築住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。）

● 住宅性能評価に係るフロー（新築住宅の場合）



③ 住宅型式性能認定等

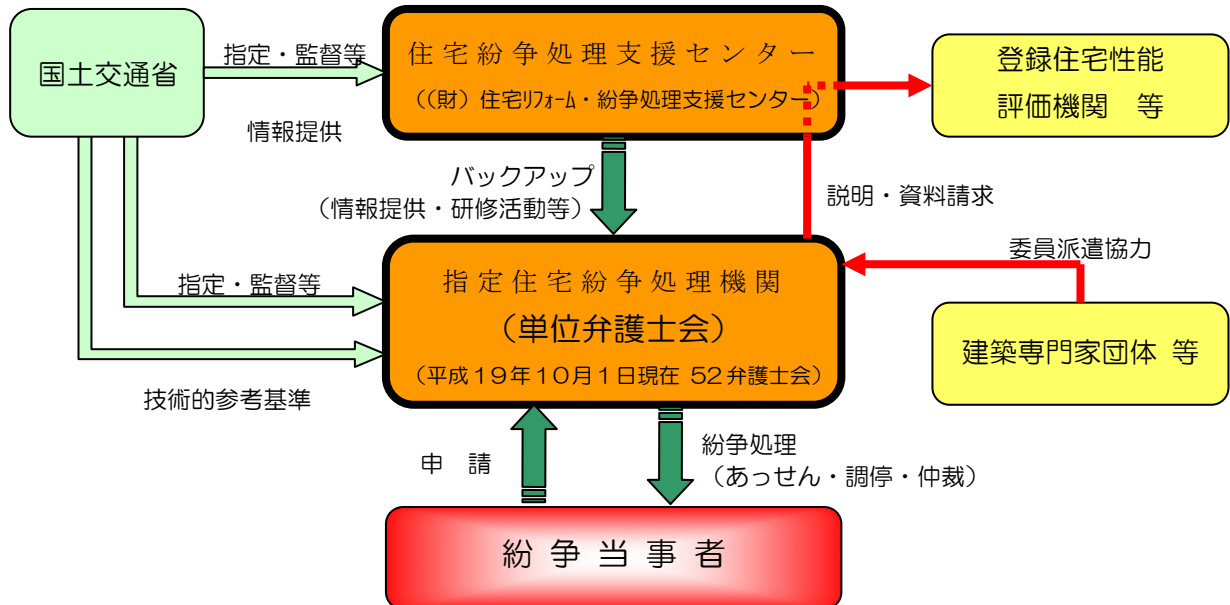
住宅性能評価を効率的に実施するため、次のような措置を講ずる。

- (1) 新築住宅を対象とする住宅性能評価について、標準設計書等に関する住宅性能評価の簡略化（住宅型式性能認定）及び工業化住宅等に関する住宅性能評価の簡略化（型式住宅部分等製造者認証）
- (2) 新技術開発等に対応した特別な評価方法の適用（特別評価方法認定）

④ 住宅に係る紛争の処理体制

性能評価を受けた住宅にかかわるトラブルに対しては、裁判外の紛争処理体制を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図る。

● 住宅性能評価を受けた住宅に係る紛争処理の運営イメージ



3. 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

① 対象となる部分

・ 構造耐力上主要な部分

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版、横架材のうち、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部分（建築基準法施行令第1条第1項第3号と同様の内容）

・ 雨水の浸入を防止する部分

① 住宅の屋根又は外壁

② 住宅の屋根又は外壁の開口部に設ける戸、わくその他の建具

③ 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分

② 請求できる内容

・ 修補請求（民法上売買契約には明文なし）

・ 損害賠償請求

・ 解除（解除は売買契約のみで、修補不能な場合に限る。）

③ 瑕疵担保期間

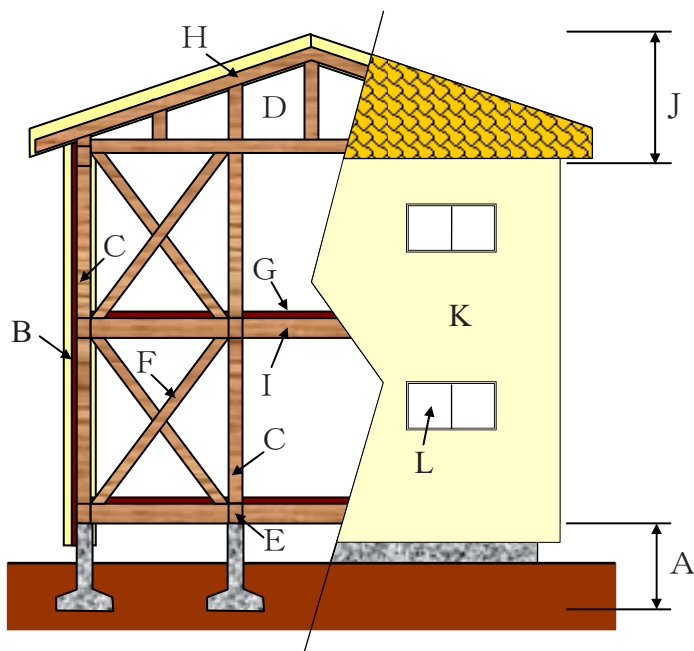
完成引渡しから10年間義務化

※ これらに反し住宅取得者に不利な特約は無効

● 新築住宅の瑕疵担保責任を10年間義務づける部分のイメージ

○ 木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

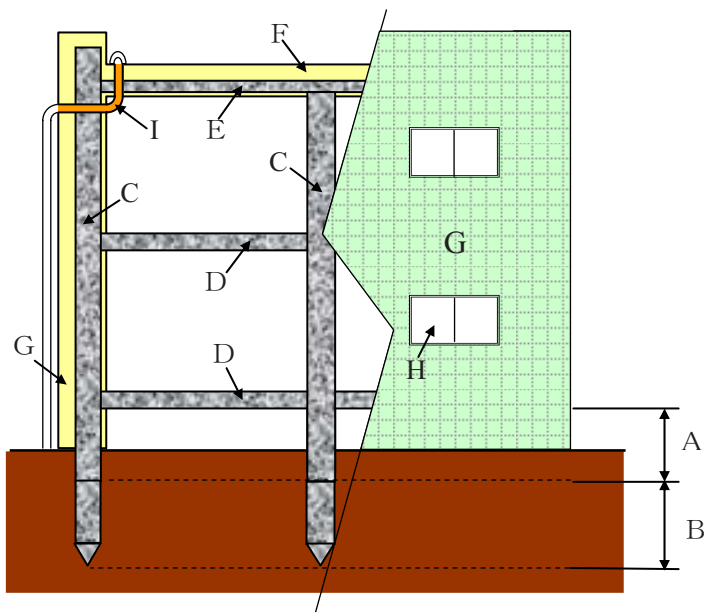
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○ 鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

5. 施行期日等

「瑕疵担保責任の特例」は、平成12年4月1日の施行とともに実施されている。この瑕疵担保責任の特例は、平成12年4月1日以降に締結された新築住宅の取得契約について適用となる。また、「住宅性能表示制度」は、平成12年10月3日から新築住宅を対象に実施されており、平成14年8月20日には、既存住宅を制度の対象に追加する旨の日本住宅性能表示基準等の改正が行われ、平成14年12月17日から実施されている。

■ 住宅品質確保法に基づく規定の適用(新築住宅・既存住宅)

規定		新築住宅	既存住宅	
住宅性能表示制度	①日本住宅性能表示基準、評価方法基準の設定	●	●	
	②住宅性能評価	住宅性能評価書の交付	●	●
		契約みなし規定	●	—
	③住宅型式認定等	住宅型式性能認定、製造者認証	●	—
		特別評価方法認定	●	●
④住宅に係る紛争処理体制	●	●		
瑕疵担保責任の特例		●	—	

■ 性能表示事項の適用(新築住宅・既存住宅)

性能表示事項		新築住宅		既存住宅	
		一戸建て	共同住宅等	一戸建て	共同住宅等
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●	○	○
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	●	○	○
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）*	●	●	○	○
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●	○	○
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●	○	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●	○	○
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●	○	○
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	●	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	—	●	—	○
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	—	●	—	○
	2-4 脱出対策（火災時）	●	●	○	○
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	●	●	○	○
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	●	●	○	○
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	—	●	—	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●	—	—
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●	○	○
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	—	●	—	○
	4-3 更新対策（共用排水管）*	—	●	—	○
	4-4 更新対策（住戸専用部）*	—	● ¹	—	○ ¹
5 温熱環境に関すること	5-1 省エネルギー対策等級	●	●	—	—
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	●	●	—	—
	6-2 換気対策（居室の換気対策）	●	●	—	—
	6-2 換気対策（局所換気対策）	●	●	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	○	○
	6-4 石綿含有建材の有無等	—	—	○	○
	6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等	—	—	○	○
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	●	●	○	○
	7-2 方位別開口比	●	●	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	—	○	—	-
	8-2 軽量床衝撃音対策	—	○	—	-
	8-3 透過損失等級（界壁）	—	○	—	-
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	○	○	-	-
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	●	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	—	●	—	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	●	○	○
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況	—	—	●	●
	11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）	—	—	○	○

●：必須評価事項、○：選択評価事項

●¹・○¹：共同住宅及び長屋のみ適用

*：平成19年4月1日より施行