

〇住宅の品質確保の促進等に関する法律(抄)

(平成11年法律第81号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって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とする。

(定義)

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分(人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。)をいう。

2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの(建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。)をいう。

3 この法律において「日本住宅性能表示基準」とは、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法の基準であって、次条の規定により定められたものをいう。

4 この法律において「住宅購入者等」とは、住宅の購入若しくは住宅の建設工事の注文をし、若しくはしようとする者又は購入され、若しくは建設された住宅に居住をし、若しくはしようとする者をいう。

第二章 日本住宅性能表示基準

(日本住宅性能表示基準)

第三条 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。

2 日本住宅性能表示基準は、利害関係人の意向を適切に反映するように、かつ、その適用に当たって同様な条件の下にある者に対して不公正に差別を付することがないように定め、又は変更しなければならない。

3 国土交通大臣又は内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定め、又は変更しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該日本住宅性能表示基準又はその変更の案について、公聴会を開いて利害関係人の意見を聴くことができる。

4 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、国土交通大臣にあつては社会資本整備審議会の議決を、内閣総理大臣にあつては消費者委員会の議決を、それぞれ経なければならない。

るときは、あらかじめ、国土交通大臣にあつては社会資本整備審議会の議決を、内閣総理大臣にあつては消費者委員会の議決を、それぞれ経なければならない。

5 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、日本住宅性能表示基準を定め、又は変更したときは、遅滞なく、これを告示しなければならない。

(評価方法基準)

第三条の二 国土交通大臣は、日本住宅性能表示基準を定める場合には、併せて、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価(評価のための検査を含む。以下同じ。)の方法の基準(以下「評価方法基準」という。)を定めるものとする。

2 前条第二項から第五項までの規定は、評価方法基準について準用する。この場合において、同条第三項中「国土交通大臣又は内閣総理大臣」とあり、並びに同条第四項及び第五項中「国土交通大臣及び内閣総理大臣」とあるのは「国土交通大臣」と、同条第四項中「国土交通大臣にあつては社会資本整備審議会の議決を、内閣総理大臣にあつては消費者委員会の議決を、それぞれ」とあるのは「社会資本整備審議会の議決を」と読み替えるものとする。

3 内閣総理大臣は、個人である住宅購入者等の利益の保護を図るため必要があると認めるときは、国土交通大臣に対し、評価方法基準の策定又は変更に関し、必要な意見を述べることができる。

(日本住宅性能表示基準の呼称の禁止)

第四条 何人も、日本住宅性能表示基準でない住宅の性能の表示に関する基準について、日本住宅性能表示基準という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならない。

第一節 住宅性能評価

(住宅性能評価)

第五条 第七条から第十条までの規定の定めるところにより国土交通大臣の登録を受けた者(以下「登録住宅性能評価機関」という。)は、申請により、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に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準(第五十八条第一項の特別評価方法認定を受けた方法を用いる場合における当該方法を含む。第三十一条第一項において同じ。))に従って評価することをいう。以下同じ。)を行い、国土交通省令・内閣府令で定める事項を記載し、国土交通省令・内閣府令で定める標章を付した評価書(以下「住宅性能評価書」という。)を交付することができる。

2 前項の申請の手續その他住宅性能評価及び住宅性能評価書の交付に関し必要な事項は、

国土交通省令・内閣府令で定める。

- 3 何人も、第一項の場合を除き、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、同項の標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならない。

(住宅性能評価書等と契約内容)

第六条 住宅の建設工事の請負人は、設計された住宅に係る住宅性能評価書(以下「設計住宅性能評価書」という。)若しくはその写しを請負契約書に添付し、又は注文者に対し設計住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該設計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住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなす。

- 2 新築住宅の建設工事の完了前に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、設計住宅性能評価書若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し設計住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該設計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。

- 3 新築住宅の建設工事の完了後に当該新築住宅の売買契約を締結した売主は、建設された住宅に係る住宅性能評価書(以下「建設住宅性能評価書」という。)若しくはその写しを売買契約書に添付し、又は買主に対し建設住宅性能評価書若しくはその写しを交付した場合においては、当該建設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。

- 4 前三項の規定は、請負人又は売主が、請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない。

○住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（抄）

（平 12 年 3 月 31 日建設省令第 20 号）

第一章 住宅性能評価

第一節 住宅性能評価

（住宅性能評価書に記載すべき事項）

第一条 住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下「法」という。)第五条第一項の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 申請者の氏名又は名称及び住所
- 二 住宅性能評価を行った新築住宅にあっては、当該新築住宅の建築主及び設計者の氏名又は名称及び連絡先
- 三 建設された住宅に係る住宅性能評価(以下「建設住宅性能評価」という。)を行った新築住宅にあっては、当該新築住宅の工事監理者及び工事施工者の氏名又は名称及び連絡先
- 四 住宅性能評価を行った既存住宅(新築住宅以外の住宅をいう。以下同じ。)にあっては、当該既存住宅の所有者(当該既存住宅が共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅(住宅の用途以外の用途に供する部分を有しないものに限る。以下同じ。))以外の住宅(以下「共同住宅等」という。)である場合にあっては、住宅性能評価を行った住戸の所有者に限る。)の氏名又は名称及び連絡先
- 五 住宅性能評価を行った既存住宅にあっては、新築、増築、改築、移転、修繕及び模様替(修繕及び模様替にあっては、軽微なものを除く。)の時における当該既存住宅の建築主、設計者、工事監理者、工事施工者及び売主の氏名又は名称及び連絡先(国土交通大臣及び消費者庁長官が定める方法により確認されたものに限る。)並びにその確認の方法
- 六 住宅性能評価を行った住宅の所在地及び名称
- 七 住宅性能評価を行った住宅の階数、延べ面積、構造その他の当該住宅に関する基本的な事項で国土交通大臣及び消費者庁長官が定めるもの(国土交通大臣及び消費者庁長官が定める方法により確認されたものに限る。)及びその確認の方法
- 八 住宅性能評価を行った住宅の性能その他日本住宅性能表示基準に従って表示すべきもの
- 九 住宅性能評価を行った既存住宅にあっては、住宅性能評価の際に認められた当該既存住宅に関し特記すべき事項(前号に掲げるものを除く。)

十 住宅性能評価書を交付する登録住宅性能評価機関の名称及び登録の番号

十一 登録住宅性能評価機関の印

十二 住宅性能評価を行った評価員の氏名

十三 住宅性能評価書の交付番号

十四 住宅性能評価書を交付する年月日

（住宅性能評価書に付すべき標章）

第二条 法第五条第一項の国土交通省令・内閣府令で定める標章で設計住宅性能評価書に係るものは、別記第一号様式に定める標章とする。

2 法第五条第一項の国土交通省令・内閣府令で定める標章で建設住宅性能評価書に係るものは、住宅性能評価を行った住宅が新築住宅である場合にあっては別記第二号様式に、既存住宅である場合にあっては別記第三号様式に定める標章とする。

（設計住宅性能評価の申請）

第三条 設計された住宅に係る住宅性能評価(以下「設計住宅性能評価」という。)の申請をしようとする者は、別記第四号様式の設計住宅性能評価申請書(設計住宅性能評価書が交付された住宅でその計画の変更をしようとするものに係る設計住宅性能評価(以下この項において「変更設計住宅性能評価」という。)にあっては、第一面を別記第五号様式としたものとする。以下単に「設計住宅性能評価申請書」という。)の正本及び副本に、それぞれ、設計住宅性能評価のために必要な図書で国土交通大臣及び消費者庁長官が定めるもの(変更設計住宅性能評価にあっては、当該変更に係るものに限る。以下この条において「設計評価申請添付図書」という。)を添えて、これを登録住宅性能評価機関に提出しなければならない。

2 前項の申請は、住宅の性能に関し日本住宅性能表示基準に従って表示すべき事項(以下「性能表示事項」という。)のうち設計住宅性能評価を希望するもの(住宅性能評価を受けなければならない事項として国土交通大臣及び消費者庁長官が定めるもの(以下「必須評価事項」という。)を除く。)を明らかにして、しなければならない。

3 住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅又は住宅型式性能認定を受けた型式に適合する住宅の部分を含む住宅に係る設計住宅性能評価の申請のうち、次に掲げるもの(以下「設計評価申請添付図書」という。)にあっては、第一項の規定にかかわらず、設計評価申請添付図書に明示すべき事項のうち第六十四条第一号イ(3)の規定により指定されたものを明示することを要しない。

一 第四十一条第一項に規定する住宅型式性能認定書の写しを添えたもの

二 第四十一条第一項に規定する住宅型式性能認定書の写しを有している登録住宅性能

評価機関が設計評価申請添付図書に明示すべき事項のうち第六十四条第一号イ(3)の規定により指定されたものを明示しないことについて評価の業務の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたもの

- 4 住宅である認証型式住宅部分等又は住宅の部分である認証型式住宅部分等を含む住宅に係る設計住宅性能評価の申請のうち、次に掲げるものにあつては、第一項の規定にかかわらず、設計評価申請添付図書に明示すべき事項のうち第六十四条第一号ロ(4)の規定により指定されたものを明示することを要しない。
 - 一 第四十五条第一項に規定する型式住宅部分等製造者認証書の写しを添えたもの
 - 二 第四十五条第一項に規定する型式住宅部分等製造者認証書の写しを有している登録住宅性能評価機関が設計評価申請添付図書に明示すべき事項のうち第六十四条第一号ロ(4)の規定により指定されたものを明示しないことについて評価の業務の公正かつ適確な実施に支障がないと認めたもの
 - 5 特別評価方法認定を受けた方法(以下「認定特別評価方法」という。)を用いて評価されるべき住宅に係る設計住宅性能評価の申請にあつては、設計評価申請添付図書のほか、設計住宅性能評価申請書の正本及び副本に、それぞれ、第八十条第一項に規定する特別評価方法認定書の写しを添えなければならない(登録住宅性能評価機関が、当該特別評価方法認定書の写しを有していないことその他の理由により、提出を求める場合に限る。)
 - 6 認定特別評価方法を用いて評価されるべき住宅に係る設計住宅性能評価の申請にあつては、設計評価申請添付図書に明示すべき事項のうち評価方法基準(当該認定特別評価方法により代えられる方法に限る。)に従つて評価されるべき事項については、これを明示することを要しない。
 - 7 登録住宅性能評価機関は、設計住宅性能評価申請書及びその添付図書の受理については、電子情報処理組織(登録住宅性能評価機関の使用に係る電子計算機(入出力装置を含む。以下同じ。))と申請者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。第四条第五項において同じ。)の使用又は磁気ディスク(これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。以下同じ。)の受理によることができる。

(設計住宅性能評価書の交付等)
- 第四条 設計住宅性能評価書の交付は、設計住宅性能評価申請書の副本及びその添付図書を添えて行わなければならない。
- 2 登録住宅性能評価機関は、次に掲げる場合においては、設計住宅性能評価書を交付して

はならない。この場合において、登録住宅性能評価機関は、別記第六号様式の通知書を申請者に交付しなければならない。

- 一 設計住宅性能評価申請書又はその添付図書に形式上の不備があり、又はこれらに記載すべき事項の記載が不十分であると認めるとき。
 - 二 設計住宅性能評価申請書又はその添付図書に記載された内容が明らかに虚偽であるとき。
 - 三 申請に係る住宅の計画が、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項の建築基準関係規定に適合しないと認めるとき。
- 3 前項の通知書の交付は、設計住宅性能評価申請書の副本及びその添付図書を添えて行うものとする。ただし、共同住宅又は長屋における二以上の住戸で一の申請者により設計住宅性能評価の申請が行われたもののうち、それらの一部について同項の通知書を交付する場合にあつては、この限りでない。
 - 4 登録住宅性能評価機関から設計住宅性能評価書を交付された者は、設計住宅性能評価書を滅失し、汚損し、又は破損したときは、設計住宅性能評価書の再交付を当該登録住宅性能評価機関に申請することができる。
 - 5 登録住宅性能評価機関は、前各項に規定する図書の交付については、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの交付によることができる。

(建設住宅性能評価の申請)
- 第五条 建設住宅性能評価の申請をしようとする者は、新築住宅に係る申請にあつては別記第七号様式の、既存住宅に係る申請にあつては別記第八号様式の建設住宅性能評価申請書(建設住宅性能評価書が交付された住宅でその建設工事の変更をしようとするものに係る建設住宅性能評価(以下この項において「変更建設住宅性能評価」という。))にあつては第一面を別記第九号様式としたものとする。以下単に「建設住宅性能評価申請書」という。)の正本及び副本に、それぞれ、当該住宅に係る設計住宅性能評価書又はその写し(新築住宅について当該住宅に係る設計住宅性能評価を行った登録住宅性能評価機関とは異なる登録住宅性能評価機関に申請しようとする場合に限る。)、建設住宅性能評価のために必要な図書で国土交通大臣及び消費者庁長官が定めるもの(変更建設住宅性能評価にあつては、当該変更に係るものに限る。))及び建築基準法第六条第一項又は第六条の第二第一項の確認済証(以下この項において単に「確認済証」という。)の写しを添えて、これを登録住宅性能評価機関に提出しなければならない。ただし、同法第六条第一項の規定による確認を要しない住宅に係る申請又は既存住宅に係る建設住宅性能評価の申請にあつては、確認

済証の写しの添付を要しない。

- 2 前項の申請は、性能表示事項のうち建設住宅性能評価を希望するもの(必須評価事項を除く。)を明らかにして、しなければならない。
- 3 新築住宅に係る建設住宅性能評価の申請は、検査時期(住宅性能評価のための検査を行うべき時期として評価方法基準に定められたもの(第六十四条第一号ロ(4)の規定により指定された検査が、特定の時期に行うべき検査のすべてのものである場合においては、当該時期を除く。)をいう。以下同じ。)のうち最初のもの後の工程に係る工事を開始するまでに、これを行わなければならない。ただし、検査を要しない住宅にあっては、この限りでない。
- 4 第三条第五項及び第六項の規定は、既存住宅に係る建設住宅性能評価の申請について準用する。
- 5 第三条第七項の規定は、建設住宅性能評価申請書及びその添付図書の受理について準用する。

(検査)

第六条 建設住宅性能評価(新築住宅に係るものに限る。以下この条において同じ。)の申請者は、登録住宅性能評価機関に対し、検査時期に行われるべき検査の対象となる工程(以下この条において「検査対象工程」という。)に係る工事が完了する日又は完了した日を通知しなければならない。

- 2 登録住宅性能評価機関は、前項の規定による通知を受理したときは、同項に規定する日又はその通知を受理した日のいずれか遅い日から七日以内に、評価員に当該検査時期における検査を行わせなければならない。
- 3 建設住宅性能評価の申請者は、検査が行われるまでに、当該検査対象工程に係る工事の実施の状況を報告する書類で評価方法基準に定められたもの(以下「施工状況報告書」という。)を登録住宅性能評価機関に提出しなければならない。
- 4 建設住宅性能評価の申請者は、検査が行われる場合には、当該住宅の建設工事が設計住宅性能評価書に表示された性能を有する住宅のものであることを証する図書を当該工事現場に備えておかなければならない。
- 5 登録住宅性能評価機関は、新築住宅に係る検査を行ったときは、遅滞なく、別記第十号様式の検査報告書により建設住宅性能評価の申請者にその旨を報告しなければならない。

(建設住宅性能評価書の交付等)

第七条 建設住宅性能評価書の交付は、建設住宅性能評価申請書の副本及び第十五条第一号

ロ(1)若しくはハ(2)に規定する書類(建設住宅性能評価申請書を除き、住宅性能評価に要したものに限る。)又はその写しを添えて行わなければならない。

- 2 登録住宅性能評価機関は、新築住宅に係る建設住宅性能評価にあっては次の各号に、既存住宅に係る建設住宅性能評価にあっては第一号、第二号又は第四号に掲げる場合においては、建設住宅性能評価書を交付してはならない。この場合において、登録住宅性能評価機関は、別記第十一号様式の通知書を申請者に交付しなければならない。
 - 一 建設住宅性能評価申請書若しくはその添付図書、施工状況報告書又は第六条第四項に規定する図書(次号において「申請書等」という。)に形式上の不備があり、又はこれらに記載すべき事項の記載が不十分であると認めるとき。
 - 二 申請書等に記載された内容が明らかに虚偽であるとき。
 - 三 申請に係る住宅が、建築基準法第六条第一項の建築基準関係規定に適合しないと認めるとき。
 - 四 登録住宅性能評価機関の責に帰すことのできない事由により検査を行うことができないとき。
 - 五 申請に係る住宅について建築基準法第七条第五項又は第七条の二第五項の検査済証が交付されていないとき。ただし、同法第七条第一項の規定による検査を要しない住宅又は同法第七条の六第一項第一号の規定による承認を受けた住宅にあっては、この限りでない。
- 3 前項の通知書の交付は、建設住宅性能評価申請書の副本及びその添付図書を添えて行うものとする。第四条第三項ただし書の規定は、この場合について準用する。
- 4 登録住宅性能評価機関から建設住宅性能評価書を交付された者(次項において「被交付者」という。)は、建設住宅性能評価書を滅失し、汚損し、又は破損したときは、建設住宅性能評価書の再交付を当該登録住宅性能評価機関に申請することができる。
- 5 住宅を新築する建設工事の請負契約又は住宅を譲渡する契約を被交付者と締結し、かつ、被交付者から当該住宅に係る当該建設住宅性能評価書又はその写しを交付された者は、建設住宅性能評価書の交付を当該登録住宅性能評価機関に申請することができる。
- 6 第四条第五項の規定は、前各項に規定する図書の交付について準用する。