住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

１．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

２．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

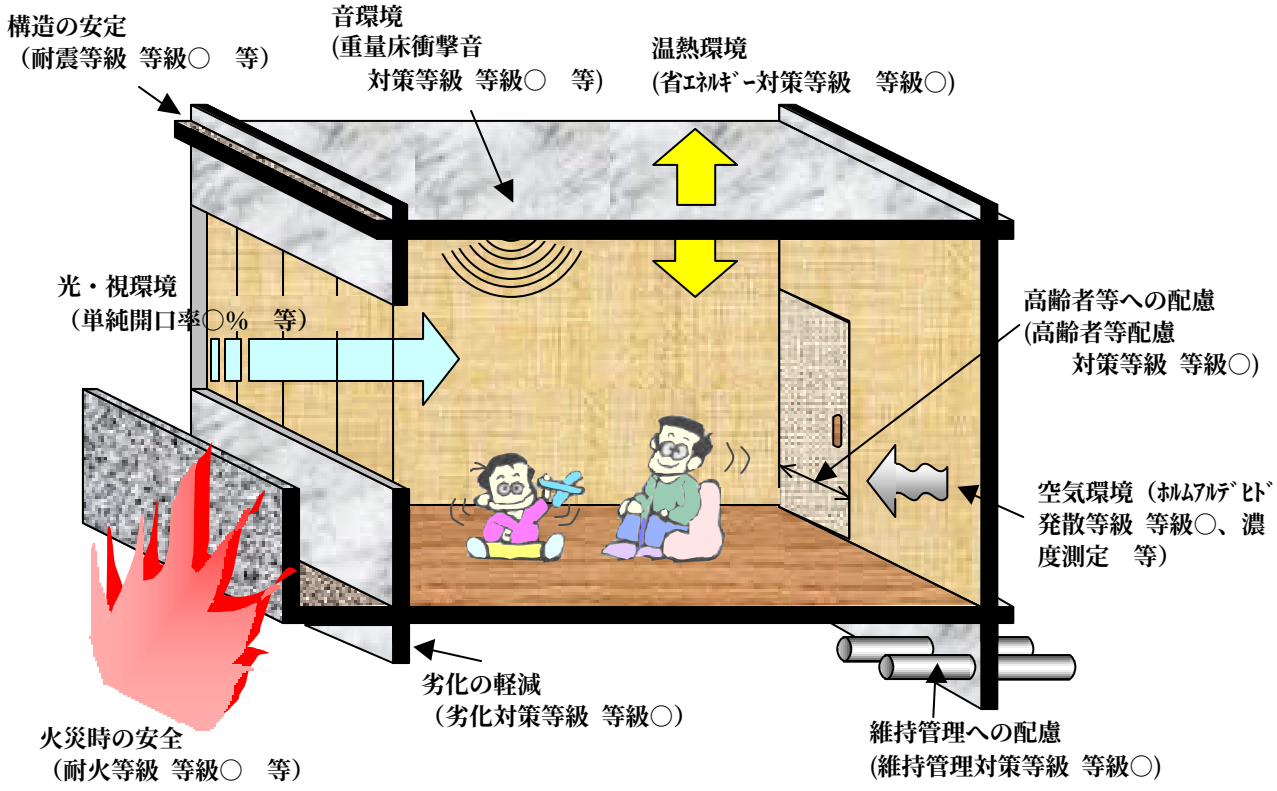
(1) 日本住宅性能表示基準

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：９分野 28 事項、既存住宅：７分野 23 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こと」に関連する２つの事項が性能表示の対象となる。

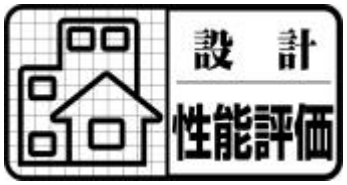
② 指定住宅性能評価機関による住宅性能評価

(1) 指定住宅性能評価機関（国土交通大臣が指定した者）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

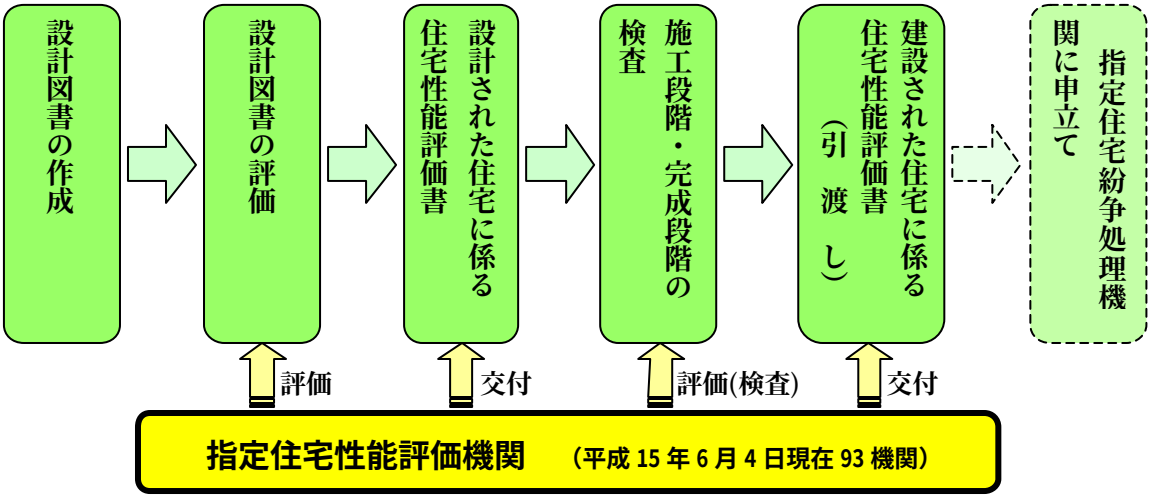


建設住宅性能評価(既存住宅)の場合



(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。

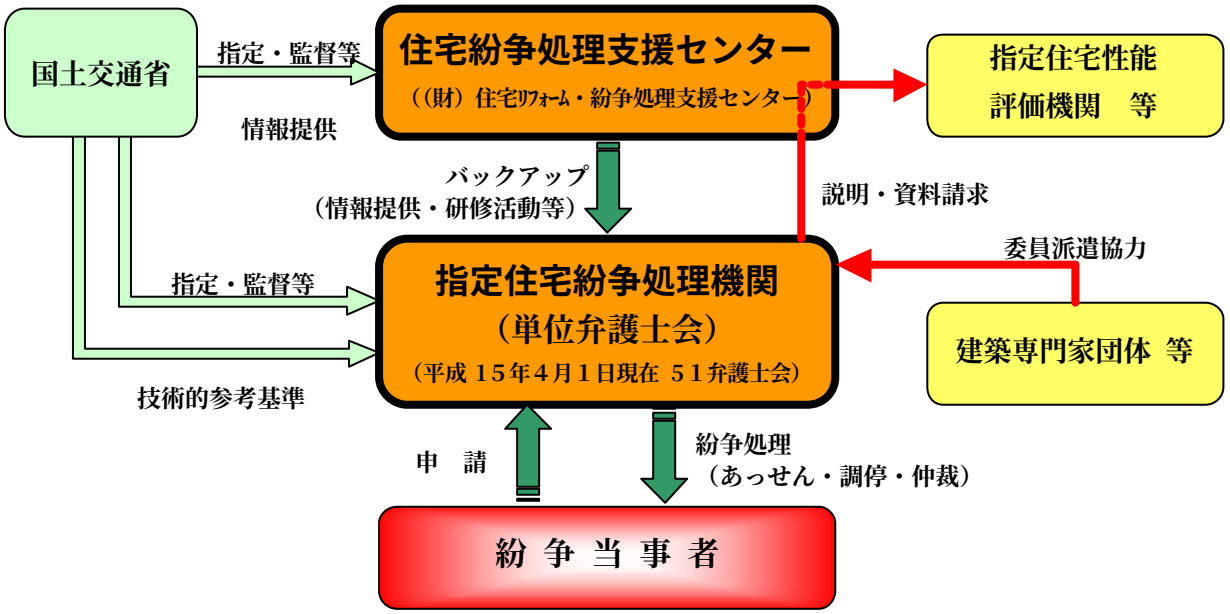
(1) 新築住宅を対象とする住宅性能評価について、標準設計書等に関する住宅性能評価の簡略化（住宅型式性能認定）及び工業化住宅等に関する住宅性能評価の簡略化（型式住宅部分等製造者認証）

(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

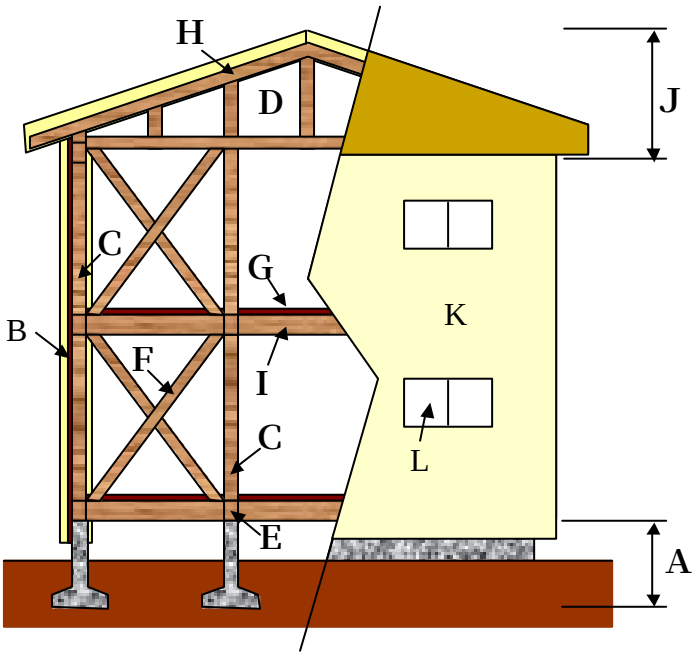
完成引渡しから 10 年間義務化

※　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】

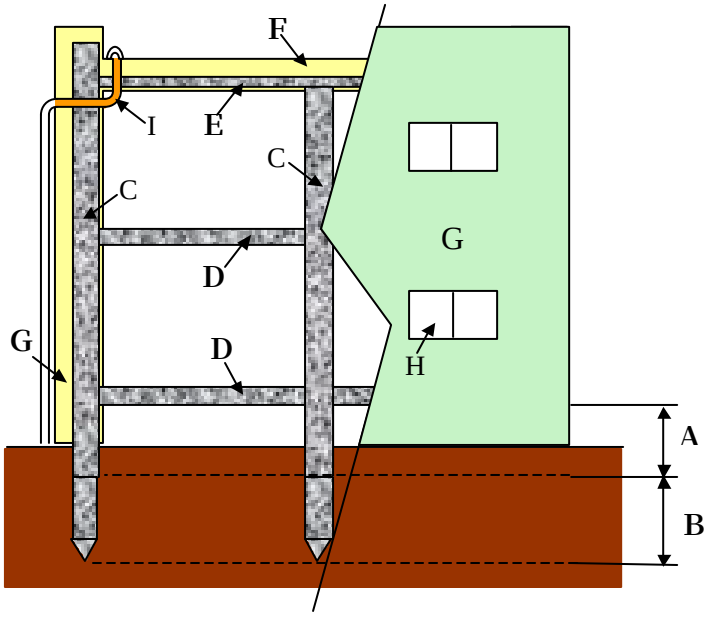
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【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

４．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。

（参考）

●　本法に基づく規定の適用（新築住宅、既存住宅別）

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指定住宅性能評価機関による住宅性能評価	住宅性能評価書の交付	●	●
		契約みなし規定	●	―
	③住宅型式性能認定等	住宅型式性能認定、型式住宅部分等製造者認証	●	―
		特別評価方法認定	●	●
	④住宅に係る紛争の処理体制		●	●
瑕疵担保責任の特例			●	―

※　日本住宅性能表示基準、評価方法基準に位置付けられる性能表示事項は、新築住宅に係るもの、既存住宅に係るもので異なっている。（次表参照）

●　性能表示事項の適用（新築住宅、既存住宅別）

性　能　表　示　事　項		新築住宅	既存住宅
構造の安定に関すること	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●
	耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	●
	耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	基礎の構造方法及び形式等	●	●
火災時の安全に関すること	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	●
	感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）※	●	●
	避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）※	●	●
	脱出対策（火災時）	●	●
	耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部)）	●	●
	耐火等級（延焼のおそれのある部分(開口部以外)）	●	●
	耐火等級（界壁及び界床）※	●	●
劣化の軽減に関すること	劣化対策等級（構造躯体等）	●	―
維持管理への配慮に関すること	維持管理対策等級（専用配管）	●	●
	維持管理対策等級（共用配管）※	●	●
温熱環境に関すること	省エネルギー対策等級	●	―
空気環境に関すること	ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	●	―
	換気対策（居室の換気対策）	●	―
	換気対策（局所換気対策）	●	●
	室内空気中の化学物質の濃度等	●	●
光・視環境に関すること	単純開口率	●	●
	方位別開口比	●	●
音環境に関すること	重量床衝撃音対策※	●	―
	軽量床衝撃音対策※	●	―
	透過損失等級（界壁）※	●	―
	透過損失等級（外壁開口部）	●	―
高齢者等への配慮に関すること	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	●
	高齢者等配慮対策等級（共用部分）※	●	●
現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	現況検査により認められる劣化等の状況	―	●
	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）	―	●

※　共同住宅等にのみ適用される事項である。