良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の整備と活性化のために

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」のポイント

「新築住宅の瑕疵(かし)担保責任に関する特例」「住宅性能表示制度」「住宅専門の紛争処理体制」の3本柱で良質な住宅を安心して取得できる住宅市場をサポートします。



住宅性能表示制度の詳しい情報はこちらへ

住まいの情報発信局 URL http://www.sumai-info.jp/

監修　国土交通省住宅局住宅生産課
http://www.mlit.go.jp/

マイホームは一生の買い物とも言われます。せっかく手に入れたマイホームも性能に著しく問題があったり、生活に支障をきたす重大な欠陥があったりしてはたいへんです。そうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、そして万一のトラブルの際も消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できるよう、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定され、平成12年4月から施行されました。21世紀を迎え安心して良質な住宅を取得できるようにするためにいま、住宅市場のあり方が大きく変わろうとしています。

法律のポイントは次のとおりです

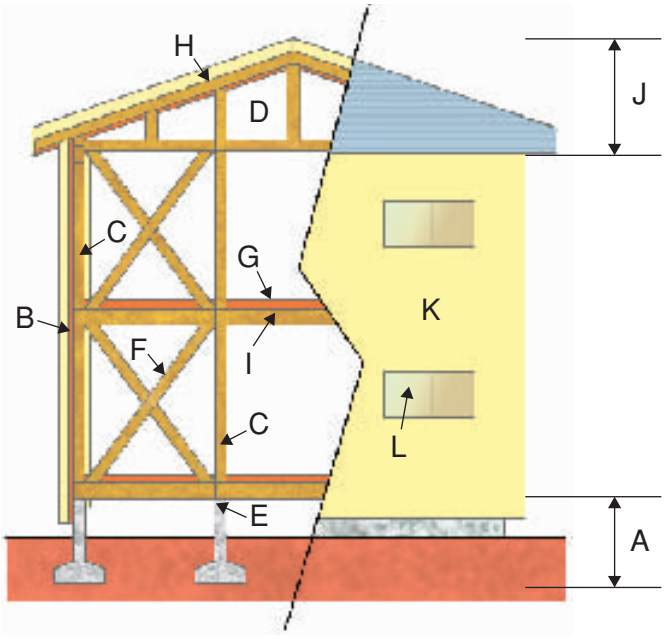
1 新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

新築住宅の取得における瑕疵担保責任に特例を設け、瑕疵担保期間を最低10年間義務づけることにより、住宅取得後の暮らしの安全を図っていきます。

❶ 新築住宅の取得契約（請負／売買）において、基本構造部分（柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）について10年間の瑕疵担保責任（修補責任等）が義務づけられます。

対象となる部分	新築住宅の基本構造部分　※基礎、柱、床、屋根等
請求できる内容	修補請求 賠償請求 解　　除　※売買契約の場合で修補不能な場合に限ります。 （これらに反し住宅取得者に不利な特約は不可）
瑕疵担保期間	完成引渡しから10年間義務化（短縮の特約は不可）

【対象となる部分イメージ】　○木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例



〈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

❷ 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が、特約を結べば20年まで伸長可能になります。

2 住宅性能表示制度

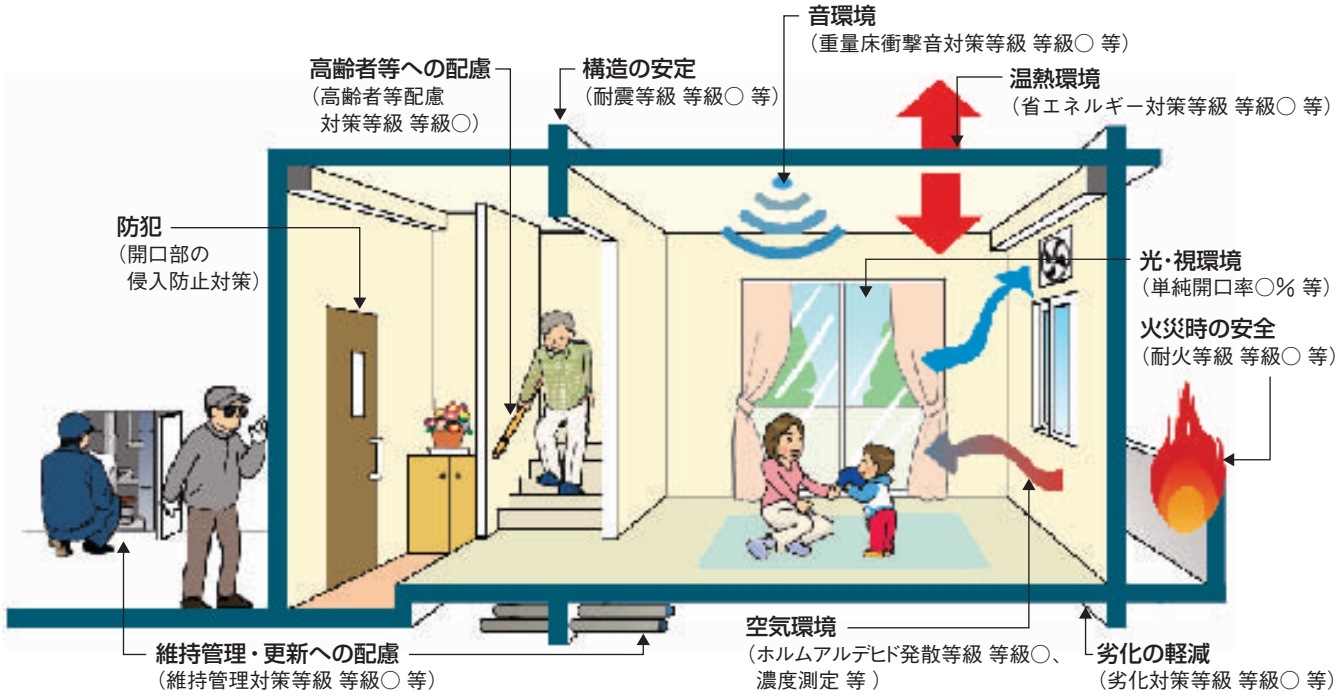
住宅の性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っています。

❶ 構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通ルールを定め、住宅の性能を相互比較しやすくします。

❷ 住宅の性能評価を客観的に行う第三者機関（登録住宅性能評価機関）を整備し、表示される住宅の性能についての信頼性を確保します。

❸ 登録住宅性能評価機関により交付された住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合などは、その記載内容（住宅の性能）が契約内容とみなされます。

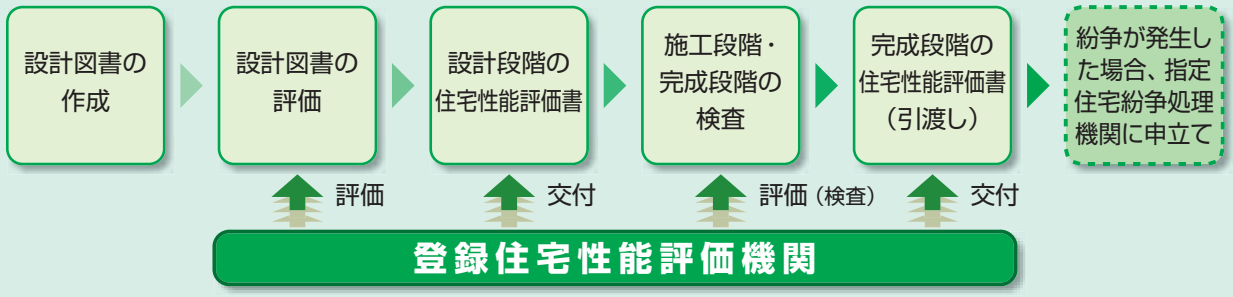
【住宅性能表示のイメージ】（10分野34事項）



※住宅性能表示のための共通ルールとして、国土交通大臣が日本住宅性能表示基準（表示すべき事項、表示の方法を内容とする基準）、評価方法基準（設計図書の評価や現場検査の方法を定める基準）を定めます。

※住宅性能表示は、利用するかしないかは住宅供給者または取得者の選択によります（利用すれば一定の費用がかかります）。登録住宅性能評価機関は、申請者の求めに応じて住宅性能評価を行い、住宅性能評価書を交付することができます。

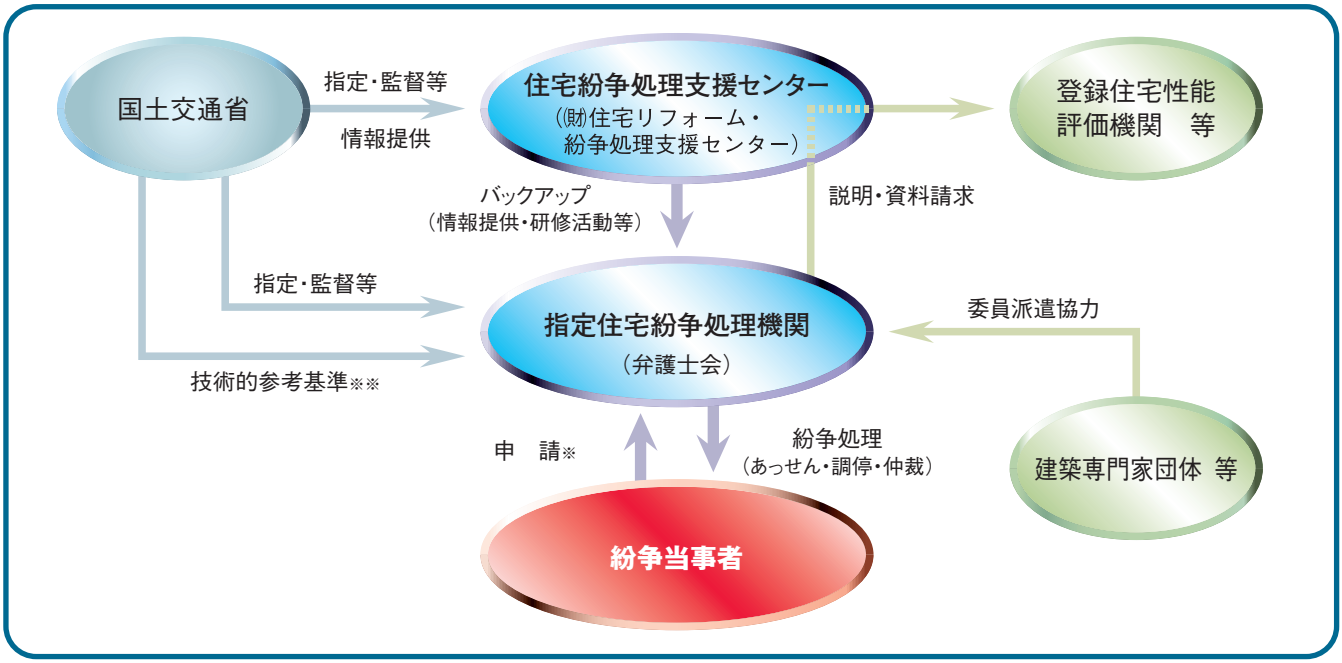
※登録住宅性能評価機関は、評価方法基準等に従って評価、表示します。住宅性能評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と施工段階と完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）の2種類があり、それぞれ法律に基づくマークが表示されます。



3 住宅専門の紛争処理体制

建設住宅性能評価書を交付され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、迅速化を図っていきます。

【紛争処理体制のイメージ】



※　申請料は、1件あたり1万円です。

※　指定住宅紛争処理機関が住宅に関する紛争を迅速かつ適正に解決できるよう、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を国土交通大臣が定めています。
（例）住宅の床に6/1000以上の勾配の傾斜が生じた場合には、構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性が高い、など。

4 その他

この法律は、平成12年4月から施行されています。新築住宅の住宅性能表示制度については、平成12年7月に日本住宅性能表示基準・評価方法基準が制定され、同年10月に本格的にスタートしました。平成14年8月には、既存住宅についての日本住宅性能表示基準・評価方法基準が制定され、同年12月に既存住宅に係る住宅性能表示制度もスタートしました。

●詳細は次のホームページでご覧ください。

住まいの情報発信局 http://www.sumai-info.jp/
住宅性能表示制度をはじめ、信頼できる住まいの情報はこちらへ　どうぞアクセスしてください。

国　土　交　通　省 http://www.mlit.go.jp/
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」コーナー
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm

住宅性能評価機関等連絡協議会 http://www.hyouka.gr.jp/

監　修　国土交通省住宅局住宅生産課　　電話 03-5253-8111（代表）
発　行　財団法人 ベターリビング
連絡先　住宅性能評価機関等連絡協議会（(財) ベターリビング内）　電話 03-5211-0564

○このパンフレットは、平成20年10月1日現在で施行されている法令に基づき作成しました。