

第1章 住宅の新築を計画されている方のために

10 住宅の品質確保の促進等に関する法律について

住宅は一生に一度の買い物です。欠陥住宅などのトラブルを未然に防ぎ、消費者が安心して良質な住宅を取得できることを目的とした法律です。平成12年4月1日に施行されています。

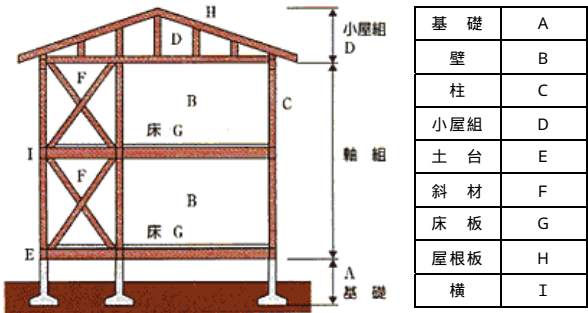
1. 新築住宅の契約に関する瑕疵保証制度の充実

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（修補請求権等）が義務付けられています。

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 現行法上の売買契約には明文化されていません。 賠償請求 解除 売買契約の場合で修補不能な場合に限る。 (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)

【対象となる部分のイメージ】

構造耐力上主要な部分の例（在来軸組工法の木造の場合）



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。

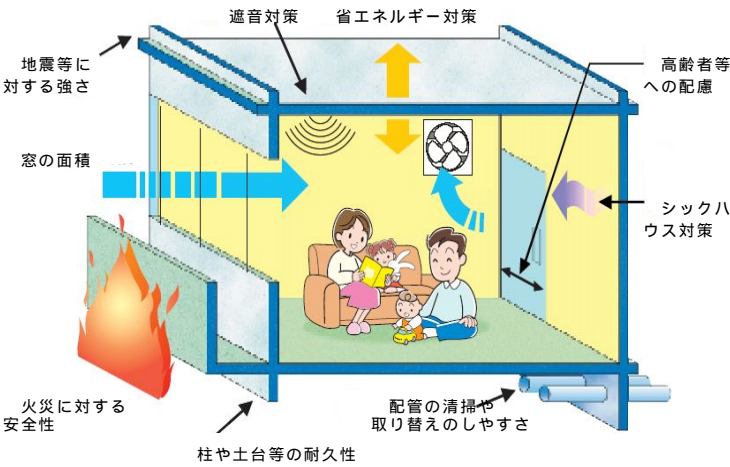
2. 住宅性能表示制度の創設

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（9分野）を定め、住宅の性能を相互比較しやすくします。

住宅の性能評価を客観的に行う第三者機関（指定住宅性能評価機関）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。

指定住宅の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（住宅性能）が契約内容として保証されます。

性能評価を受けた住宅にかかわるトラブルに対しては、「指定住宅紛争処理機関」が、万一のトラブルの場合にも迅速・更正に対応してくれますので安心です。



□2 - 住宅性能表示のイメージ（9分野）

【性能評価9分野】

地震などに対する強さ
地震などが起きた時の倒壊のしにくさや損傷の受けにくさを評価します。この他にも、強風や大雪に対する強さに関する評価もあります。

火災に対する安全性
住宅の中で火事が起きたときの燃え広がりにくさや避難のしやすさなどを評価します。

柱や土台などの耐久性
年月が経っても土台や柱がしっかりしているような対策がどの程度されているかを評価します。

配管の清掃や取替えのしやすさ
水道管やガス管、排水管の点検や清掃のしやすさ、取り替えのしやすさなどを評価します。

省エネルギー対策
暖房や冷房を効率的に行うために、壁や窓の断熱がどの程度されているかを評価します。

シックハウス対策
ホルムアルデヒドが含まれている建材の使用状況や換気設備を評価します。また、建築工事完了時点での化学物質の濃度測定も可能です。

窓の面積
東西南北及び上方の5方向について、窓がどの程度の大きさで設けられているかを評価します。

遮音対策（共同住宅）
上の住戸や下の住戸への音、隣りの住戸への音についてその伝わりにくさを評価します。

高齢者等への配慮
高齢者等が暮らしやすいよう、出入口の段差をなくしたり、階段の勾配を緩くしたりというような配慮がどの程度されているかを評価します。