

住宅の品質確保の促進等に関する法律の骨子

1. 目的（第1章）

住宅の品質確保の促進

住宅購入者等の利益の保護

住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

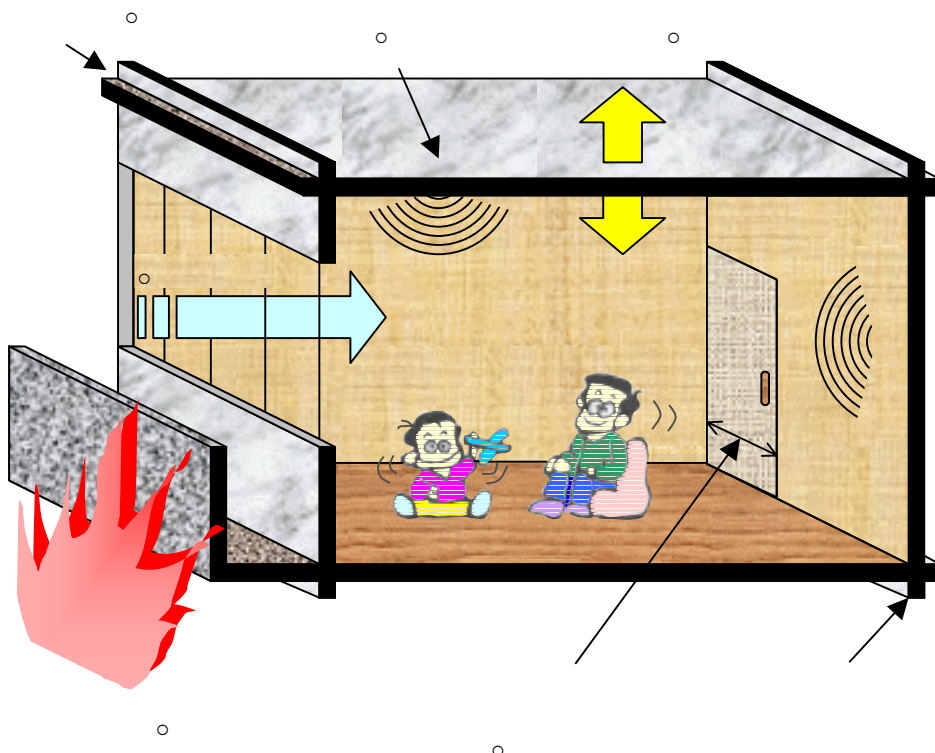
2. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、任意制度であり、利用するか否かは住宅供給者・取得者の選択による。

日本住宅性能表示基準（第2章）

住宅の性能（構造の安定、省エネルギー、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12年7月19日付で告示。

● 住宅性能表示のイメージ



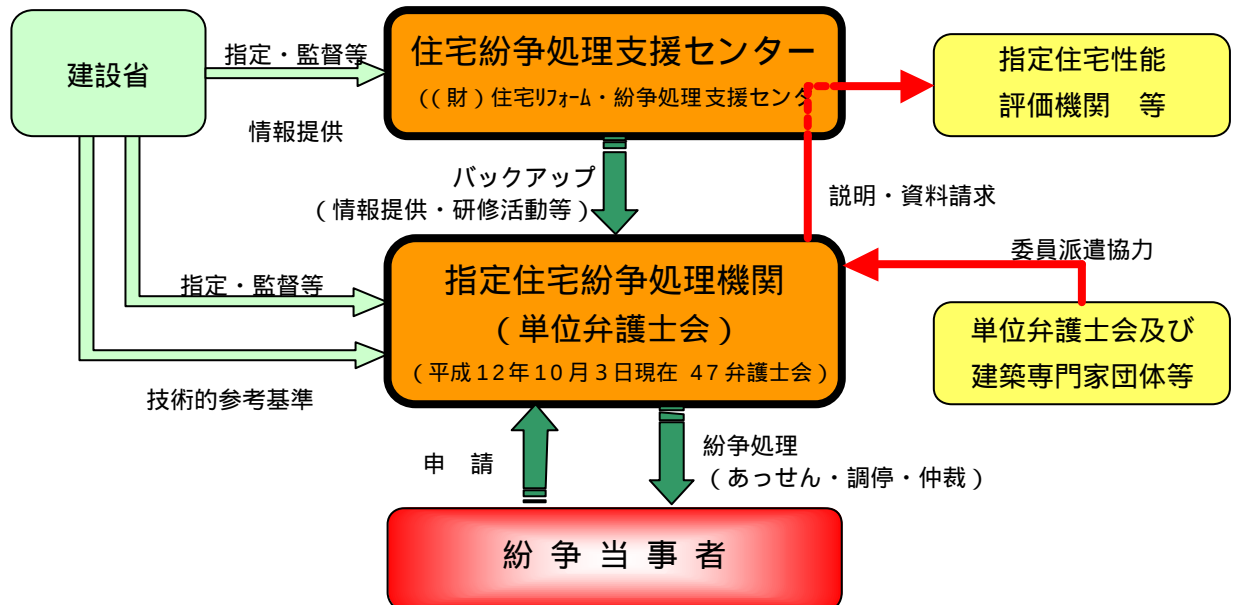
()

-
- 指定住宅性能評価機関 (平成 12 年 10 月 3 日現在 64 機関)

住宅に係る紛争の処理体制（第6章）

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. 瑕疵担保責任の特例（第7章）

● 新築住宅に係る瑕疵担保責任の特例

○ 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、土圧若しくは水压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

住宅の屋根又は外壁

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

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

○ 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。）

○ 瑕疵担保期間

完成引渡しから10年間義務化（民法上では10年未満に短縮可能）

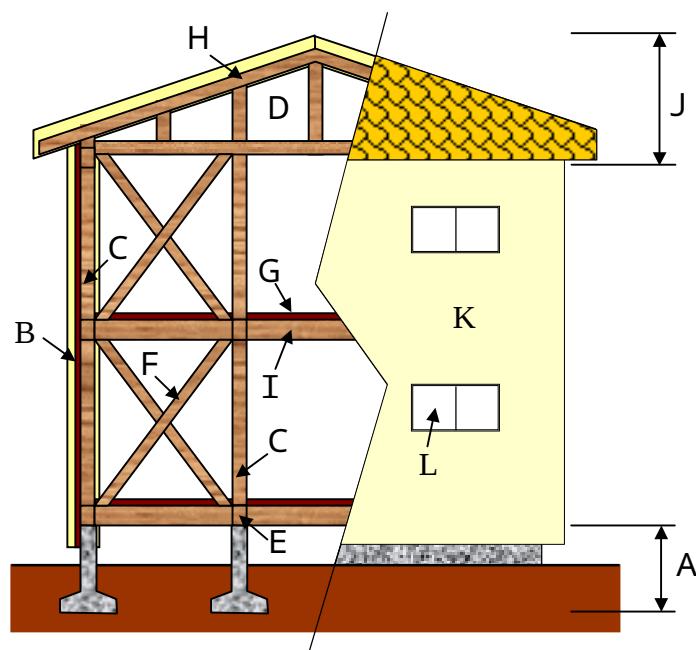
これらに反し住宅取得者に不利な特約は無効

- 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

【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

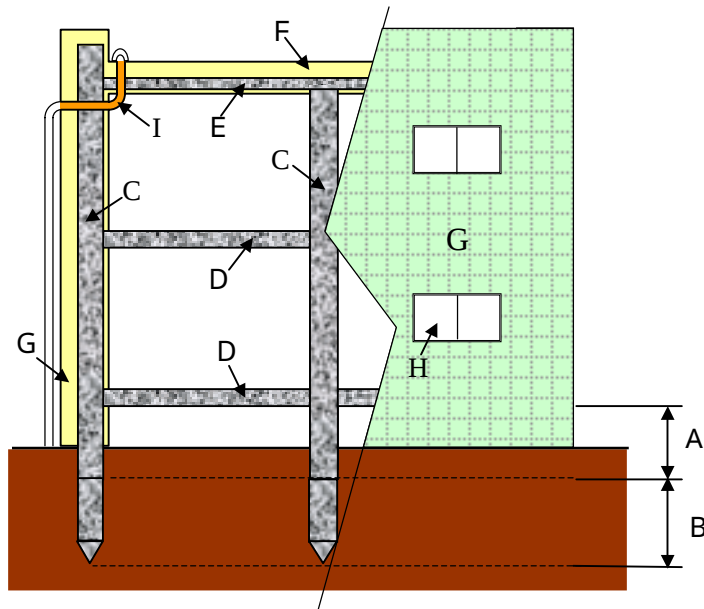
【雨水の浸入を防止する部分】

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（附則）

「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。瑕疵担保責任の特例の部分については、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点に注意を要する。また、住宅性能表示制度は、平成 12 年 10 月 3 日から実施されている。