

第6章

関係法令

6-1 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (住宅性能評価、10年瑕疵担保)

- 1) 法律の概要
- 2) 住宅性能表示制度の内容
- 3) 住宅性能評価の流れ

6-2 住宅瑕疵担保履行法 (10年瑕疵担保のための保険制度など)

- 1) 法律の概要
- 2) 保険制度について
- 3) 供託制度について

6-1 住宅の品質確保の促進等に関する法律 (住宅性能評価、10年瑕疵担保)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は、消費者が安心して良質な住宅を取得でき、住宅供給者などが共通ルールのもとで、より良質な住宅供給を実現できる住宅市場の条件整備を目的としています。この法律は、「住宅性能表示制度」と「瑕疵担保期間の10年の義務化」の2つの大きな柱から構成されています。

1) 法律の概要

1. 住宅性能表示制度

- 共通ルールで良質な住宅供給整備
- 住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を確保
- 評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能を実現（新築住宅のみ）

2. 住宅に係る紛争処理体制の整備

- 性能の評価を受けた住宅に係る裁判以外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化する。

3. 瑕疵担保責任の特例

- 新築住宅の取得契約（請負・売買）において基本構造部分（柱、梁など住宅の構造耐力上主要な部分等）の瑕疵担保責任（修補請求権等）を10年間義務づける。
- 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を20年間までの伸長も可能にする。

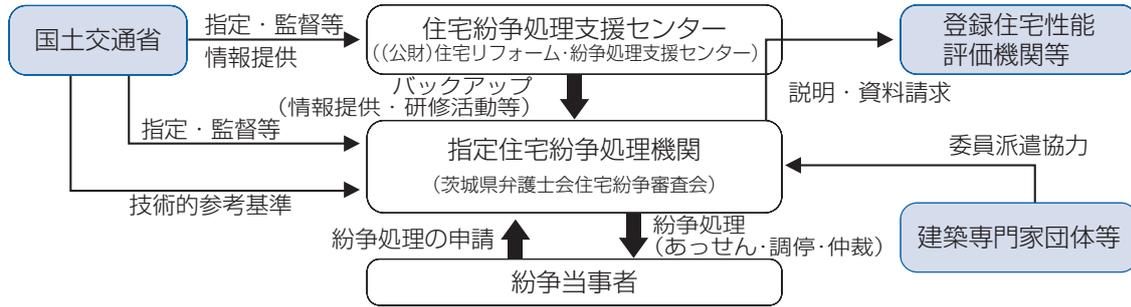
住宅性能表示イメージ



- ①地震などに対する強さ……………構造の安定に関すること
- ②火災に対する安全性……………火災時の安全に関すること
- ③柱や土台などの耐久性……………劣化の軽減に関すること
- ④配管の清掃や取り替えのしやすさ……………維持管理・更新への配慮に関すること
- ⑤省エネルギー対策……………温熱環境に関すること
- ⑥シックハウス対策……………空気環境に関すること
- ⑦日照・採光の確保……………光・視環境に関すること
- ⑧遮音対策……………音環境に関すること
- ⑨バリアフリー対策……………高齢者等への配慮に関すること
- ⑩開口部の侵入防止対策……………防犯に関すること

○は、既存住宅の適用有り

●住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



2) 住宅性能表示制度の内容

1. 新築住宅

- 性能のレベルがどの程度わかりやすい。
- 数段階の等級による表示や数値による表示が用いられている。
- 性能表示基準は10分野32項目（必須項目4分野9項目）で評価される。
- 設計段階で行う設計評価と建設段階で現場にて検査を行う建設評価の二段階で評価される。（建設のみは出来ません。）

住宅取得者のメリット

- “共通のものさし”で性能の違いが比較・検討しやすい。着工前に欲しい性能を選択できる。
- 評価書を契約書に添付して評価内容で施工することを約束できる。
- 国土交通大臣に登録された第三者機関が公平に審査・検査してくれる。
- 建築基準法に定める最低限のレベルだけでなくそれを上回るレベルについての基準も定められている。

2. 既存住宅

- 既存住宅特有の外壁、屋根などのひび割れ・欠損等の劣化の状況を評価し、表示する項目がある。（現況検査により認められる劣化等の状況に関する表示事項）
- 新築住宅で表示項目となっている項目のうち、評価可能な9分野28項目と既存住宅のみを対象とした2項目が選択項目として定められている。
- 既存不適格建築物の存在等を勧告し、現行の建築基準法のレベルを下回るレベルについても設定されている。

住宅取得者のメリット

- 安心・納得して住宅の売買ができます。
- 既存住宅の現況（劣化状況や不具合）や性能を情報化して契約の透明化と円滑化が図られます。
- 適切な維持管理、修繕またはリフォームに役立ちます。
- リフォーム等の前であれば傷み具合を検査できるし、リフォーム後の状況を確認する上でも有効です。

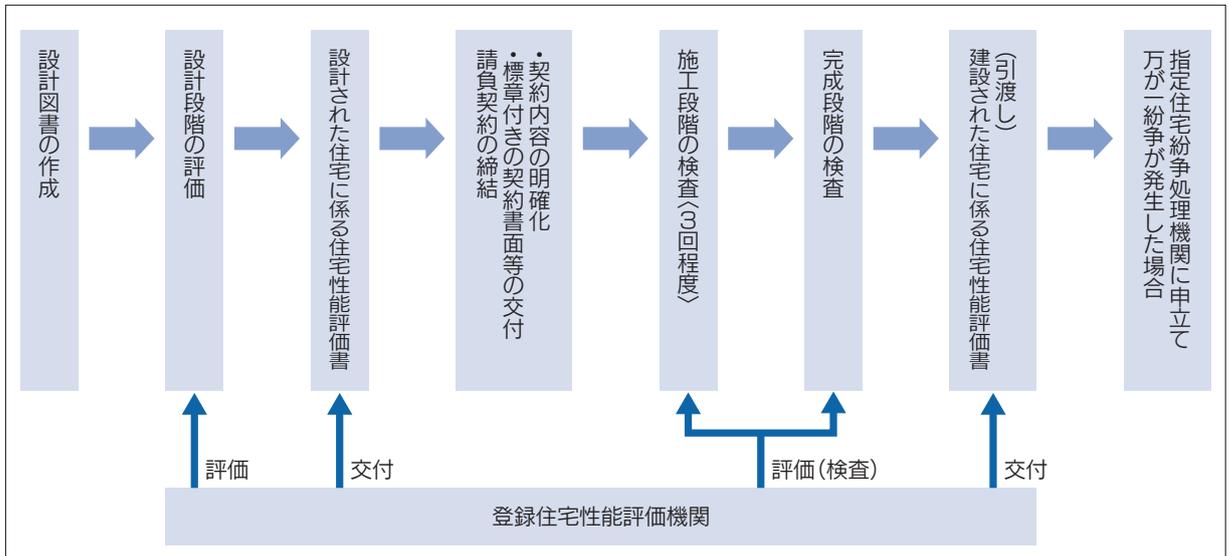
■住宅性能評価書に表示されるマーク



1-1
1-2
1-3
1-4
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
6-1
6-2
7-1
8-1
9-1
9-2
9-3
10

3) 住宅性能評価の流れ

1. 住宅性能評価に係るフロー（戸建注文住宅（新築）の例）



- 申請は施工者や売主の他、住宅取得者（施主、買主）など誰でも行うことができます。
- 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の審査は、評価機関が評価方法基準に基づいて有料で行われます。（申請の手数料は各評価機関で定めています。）交付される各評価書には、国土交通省令で定めるマークが記されます。
- 設計評価時には、申請者は自己評価します。それに基づき評価機関では、評価基準に照らして審査します。
- 建設評価時には、申請者は検査対象工程に係る工事の実施状況を施工状況として報告します。それに基づき評価機関では、現場へ出向き設計内容に則して工事が行われているか検査します。
- 評価の基準を満たして工事を完了しても、建築基準法で定める基準を満たさない、検査済証の交付されない住宅には、建設住宅性能評価書は交付されません。（建築確認の不要な建築物は除く。）

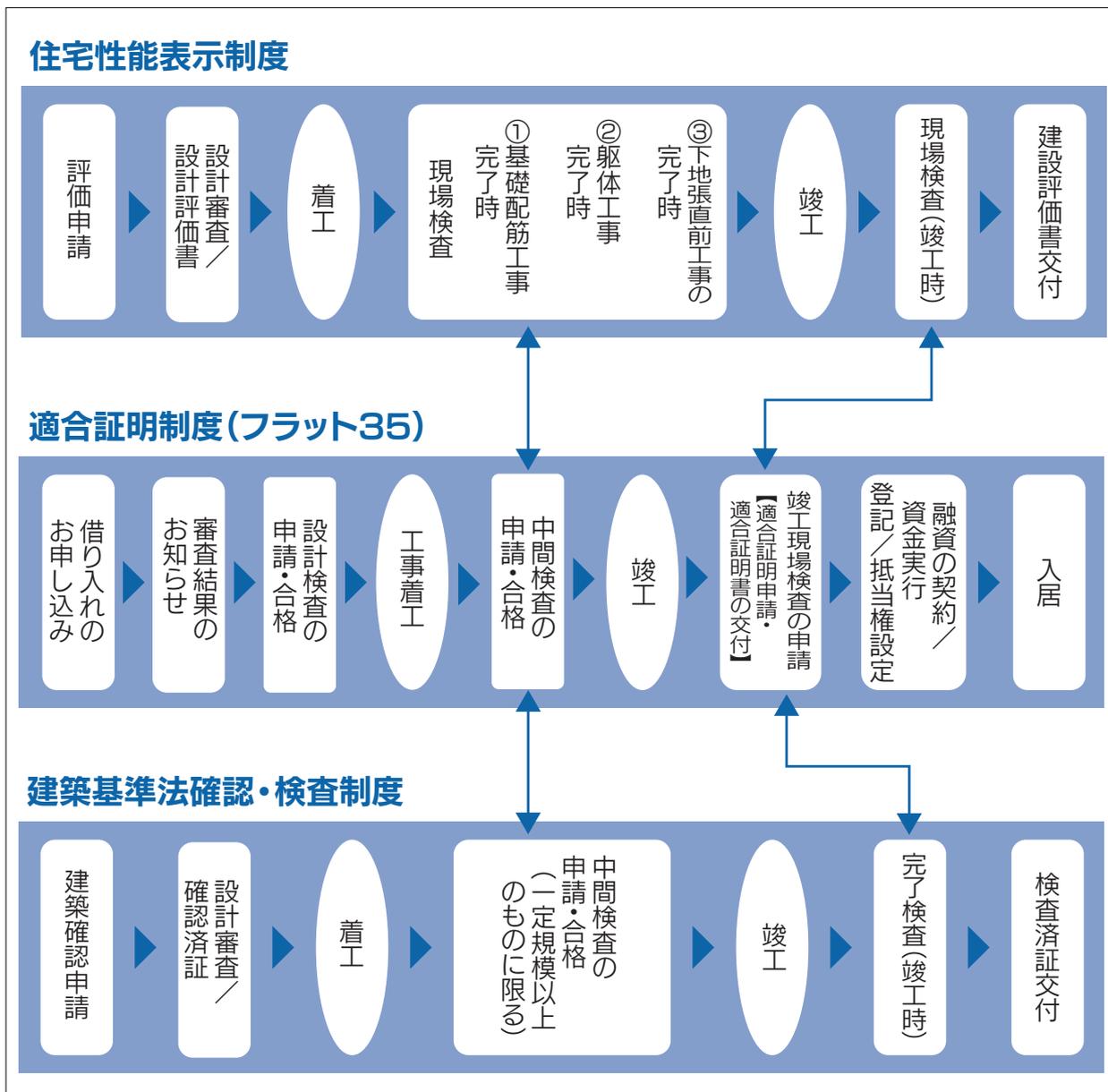
検査対象工程とは……

3階（地下を含む。）以下の建築物である住宅	4階（地下を含む。）以上の建築物である住宅
① 基礎配筋工事の完了時 （プレキャストコンクリート造の基礎は設置時） ② 躯体工事の完了時 ③ 下地張りの直前の工事の完了時 ④ 竣工時	① 基礎配筋工事の完了時 ② 最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時 ③ 屋根工事の完了時 ④ 下地張りの直前の工事の完了時 ⑤ 竣工時

住宅性能表示制度の評価は、建築基準法の確認や検査・住宅保証機構(株)などの性能保証（保険）制度またはフラット35住宅ローン利用住宅の審査など他の制度による審査や検査と同時に行うことはできませんが、別個の性格を持っています。

従って、それぞれの審査や検査に見合った準備や対応をする必要があります。

2. 各種審査・検査のフローイメージ比較（戸建住宅（新築）の場合）



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

第6章 関係法令

茨城県を業務区域とする登録住宅性能評価機関

登録番号	機 関 名	電話番号
1-1	国 ① 一般財団法人ベターリビング	03-5211-0578
1-2	国 ② 一般財団法人日本建築センター	03-5283-0469
1-3	国 ④ ハウスプラス住宅保証株式会社	03-4531-7200
1-4	国 ⑤ 日本E R I 株式会社	03-5775-2402
2-1	国 ⑥ 株式会社住宅性能評価センター	03-5367-8781
2-2	国 ⑦ 株式会社日本住宅保証検査機構	03-6861-9214
2-3	国 ⑧ 株式会社東日本住宅評価センター	045-503-3801
2-4	国 ⑩ 株式会社西日本住宅評価センター	06-6539-5410
2-5	国 ⑬ 株式会社都市居住評価センター	03-3504-2385
2-6	国 ⑮ 関西住宅品質保証株式会社	06-7175-7930
2-7	国 ⑰ 富士建築センター株式会社	044-959-6786
3-1	国 ⑱ 株式会社ハウスジーマン	03-5408-8486
3-2	国 ㉑ ビューローベリタスジャパン株式会社	045-664-3831
3-3	国 ㉓ 一般財団法人住宅金融普及協会	03-3260-9821
4-1	国 ㉕ 株式会社国際確認検査センター	06-6222-6626
4-2	国 ㉖ 株式会社ジェイ・イー・サポート	082-836-3300
4-3	国 ㉙ 株式会社東京建築検査機構	03-6264-9584
5-1	国 ㉚ 株式会社グッド・アイズ建築検査機構	03-3362-0475
5-2	国 ㉛ S B I アーキオリティ株式会社	03-6871-9504
5-3	国 ㉜ アウェイ建築評価ネット株式会社	03-6457-5640
5-4	国 ㉝ 株式会社確認サービス	052-238-7754
5-5	国 ㉞ 日本建築検査協会株式会社	03-6202-3317
5-6	国 ㉟ 株式会社確認検査機構トラス	06-4705-6851
5-7	国 ㊱ 株式会社E R I ソリューション	03-5775-2438
6-1	国 ㊳ 株式会社住宅あんしん保証	03-3562-8127
6-2	国 ㊵ にほんのいえ評価センター株式会社	06-6945-5600
7-1	国 ㊷ 株式会社J 建築検査センター	03-5464-7778
7-2	関 ① 一般財団法人茨城県建築センター	029-305-7300
7-3	関 ⑤ 一般財団法人さいたま住宅検査センター	048-621-5120
7-4	関 ⑬ ユーディーアイ確認検査株式会社	04-7166-9251
7-5	関 ⑮ 株式会社神奈川建築確認検査機関	042-701-3935
7-6	関 ㉒ 日本確認センター株式会社	047-410-1266
7-7	関 ㉓ 株式会社安心確認検査機構	029-224-8522
7-8	関 ㉔ イーハウス建築センター株式会社	03-5294-2621
7-9	関 ㉖ 株式会社E M I 確認検査機構	029-877-3080
7-10	関 ㉙ 株式会社ガイア	047-703-5525
8-1	関 ㉚ 日本建物評価機構株式会社	03-5542-1722
8-2	関 ㉛ シー・アイ建築認証機構株式会社	03-3516-2418
8-3	関 ㉜ 日本タリアセン株式会社	03-5309-2446
8-4	関 ㉝ 株式会社総研	028-622-9912
8-5	関 ㉞ N I C 確認検査株式会社	03-6261-4388
8-6	関 ㉟ A I 確認検査センター株式会社	042-785-4075
8-7	関 ㊱ 株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	03-5960-3410
8-8	関 ㊳ 株式会社都市建築確認センター	03-5844-0066

関：関東地方整備局長登録

(一社)住宅性能評価・表示協会HPより

国：国土交通大臣登録

○：既存住宅の建設住宅性能評価業務を行っている機関

※最新情報は、(一社)住宅性能評価・表示協会ホームページ <https://www.hyoukakyokai.or.jp/> をご参照ください。

6-2

住宅瑕疵担保履行法 (10年瑕疵担保のための保険制度など)

1) 法律の概要

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされています。しかし、構造計算書偽装問題を契機に、売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることが明らかになりました。

このため、住宅購入者等の利益の保護を図るため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が成立・公布されました。

また、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定や特別紛争処理体制の整備については平成20年4月1日に施行され、新築住宅の売主等に対しての瑕疵担保責任を履行するための資力確保の義務付け（保険加入または供託）については平成21年10月1日に施行されました。

2) 保険制度について

新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者には、保険金が支払われる制度です。

事業者が倒産しているなど、補修等が行えない場合、保険に加入している新築住宅（保険付き住宅）を取得した人は、保険法人に対し、瑕疵の補修などにかかる費用（保険金）を請求することができます。

保険は、国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られます。よくご確認下さい。

保険加入の申込みは、事業者が行います。

保険加入の申込み受付機関

機 関 名	連 絡 先
(株)住宅あんしん保証	TEL 03 - 3562 - 8120
住宅保証機構(株)	TEL 03 - 6435 - 8870
(株)日本住宅保証検査機構	TEL 03 - 6861 - 9210
(株)ハウスジーマン	TEL 03 - 5408 - 8486
ハウスプラス住宅保証(株)	TEL 03 - 4531 - 7200
(一財)住宅保証支援機構	TEL 03 - 6280 - 7241

(詳細は、各保険法人にお問い合わせ下さい)

3) 供託制度について

新築住宅に瑕疵があれば、事業者はその補修等を行う責任がありますが、事業者が倒産している場合等は、この責任を果たすことができません。そこで、このような場合に備えて、事業者が、法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10