

住宅品質確保促進法

住宅品質確保促進法は、「品質の良い住まいを安心して手に入れる事ができる」ことを目的として制定されました。柱となるのは「**瑕疵担保責任10年間義務化**」、「**住宅性能表示制度**」、「**紛争処理体制**」の3つで、住宅性能の客観基準による明確化とその品質を確保する枠組みを定めています。

瑕疵担保責任10年間義務化

目的

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ります。

内容

- 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。
- 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。

重要

瑕疵担保責任の適用範囲は「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」の補償になります。

「**構造耐力上主要な部分**」とは、

住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、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もしくは衝撃を支えるものとする。

「**雨水の浸入を防止する部分**」は、

1. 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
2. 雨水を排除するため住宅に設ける配水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋根にある部分

となっております。

エンドユーザー様は、すべてにおいて保障されていると誤解される事例が多く報告されておりますので、十分な事前説明が必要不可欠です。

住宅性能表示制度

目的

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ります。

内容

- 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。
- 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。
- 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。

重要

住宅性能表示制度で表示される性能は、完成した住宅や間取り図を見ても判断しにくい性能に限られています。住宅にとって重要な要素である「**伝統ある住宅設計**」「**デザイン性**」「**自然との調和**」などは評価の対象になっておりません。

個人にとって価値ある住宅か否かは、人の価値観や住宅の立地条件にも左右されます。隣家との距離もあり、閑静な住宅街に遮音性の高い住宅をつくっても仕方ありません。**その人個人が必要な性能を求めてこそ最良の住宅となるのです。**

またこの制度は、強制ではなく建て主様の**任意**により利用することができます。住宅性能評価は設計段階と建設現場段階の2段階あり、設計性能評価を受けたものが建設性能評価を受けることができます。評価の結果はそれぞれの段階で標章付の「**設計住宅性能評価書**」「**建設住宅性能評価書**」として発行されます。なお、**この制度を利用するには任意ということもあり、費用がかかります。**(性能評価表示の手数料金は評価機関によって異なりますが、戸建て住宅の場合10万～15万円程度となっています。さらに、気密測定についても、別に費用が掛かります。)

住宅性能表示サービスと謳っておられるところもございますが、金額的にサービス出来るような金額ではありませんので、住宅本体価格に上乗せされている事例が多く報告されておりますのでご注意ください。

紛争処理体制

目的

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、迅速化を図ります。

万一トラブルが発生した場合、**指定住宅紛争処理機関に申請**することによって紛争を円滑に解決することが出来る制度です。(申請費用は1万円程度)

まとめ

消費者保護のために作られました品質確保促進法です。

瑕疵担保責任10年間義務化によって、手抜き工事や建設会社・工務店等の倒産などにより、被害がありました消費者が今後、安心して住宅を購入できるようになりました。

住宅性能表示制度においては、住宅性能についての信頼性が確保され、相互比較できるようになりました。

(消費者がそれぞれの立地条件や、ライフスタイルによって、予算の範囲内でどの項目を重視するかを決め、うまく利用することが出来ます。)

紛争処理体制の確立で、もしもの時も迅速に対応することが出来ます。

家づくりは、「丈夫で長持ち」「安心」が保証される時代になってきたとも言えるのではないのでしょうか。