

# 住宅の品質確保の促進等に関する 法律の概要

---

令和4年9月15日  
国土交通省

# 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

＜創設の背景＞ —住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

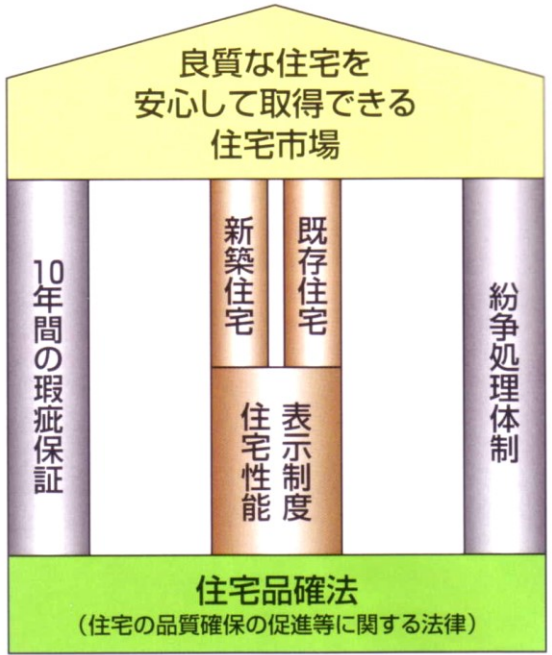
- 住宅取得者にとっての問題
  - ①住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
  - ②住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
  - ③住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
  - ①住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
  - ②住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

＜目的＞住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進
- ②住宅購入者の利益の保護
- ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

## 品確法の3本柱

- ①瑕疵担保責任
- ②住宅性能表示制度
- ③紛争処理体制の整備



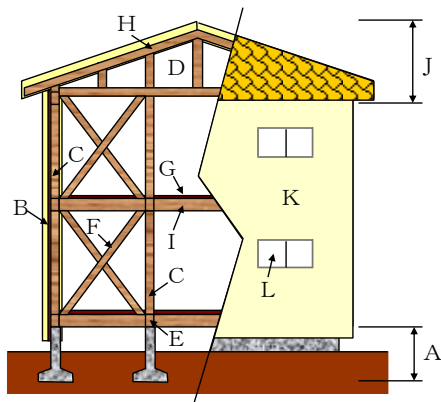
# ① 瑕疵担保責任

○ 住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、構造耐力上主要な部分及び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を負うこととされている。

＜対象となる瑕疵担保責任の範囲＞

○ 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）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

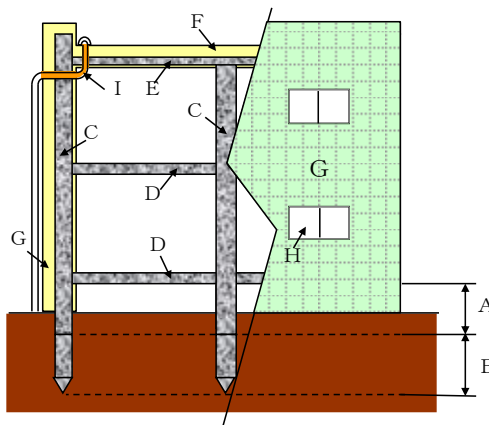
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【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

○ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）（抄）

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例）

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百三十四条第一項及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。

2 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

3 （略）

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例）

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項 並びに同法第六百三十四条第一項 及び第二項 前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項 及び第二項 前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項 中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

3 （略）

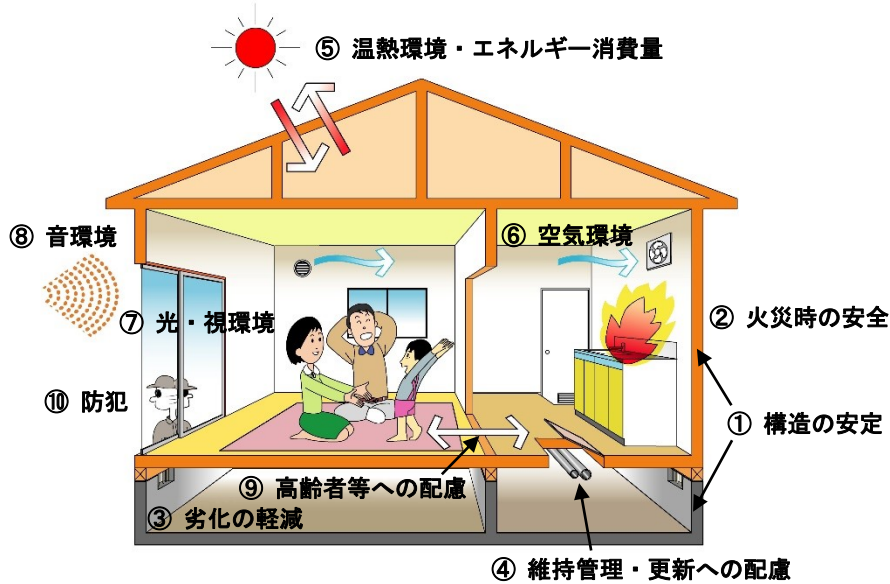
# ②住宅性能表示制度－概要

新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**(国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準)に基づき、
  - **公正中立な第三者機関**(登録住宅性能評価機関)が
  - **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て**等級**などで評価し、
  - **建設住宅性能評価書**が交付された住宅については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる
- 平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

## ●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について  
等級等による評価等を行う。



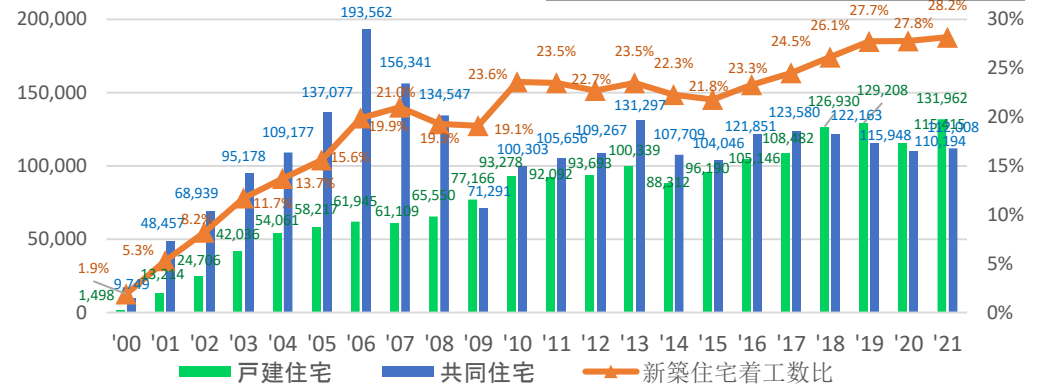
例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

## ●住宅性能表示制度の実績(2000年度～2021年度)

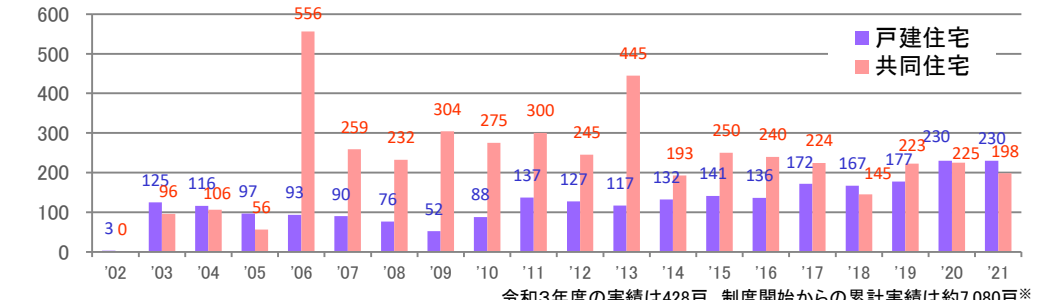
### ■ 新築住宅

累計：約415万戸 (R.4.3末時点)



令和3年度の実績は約24万4千戸、新設住宅の28.2%が住宅性能表示制度を利用\*

### ■ 既存住宅



令和3年度の実績は428戸、制度開始からの累計実績は約7,080戸\*

\*新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

### ■ 登録住宅性能評価機関数

登録住宅性能評価機関：125 機関 評価員：6,066人 (2022年4月時点)

## ②住宅性能表示制度－登録住宅性能評価機関の概要

- 住宅性能評価を行う主体を「登録住宅性能評価機関」として国土交通大臣及び地方整備局長等が登録。（法第7条第1項）
- 全国で125機関（令和3年4月1日時点）。  
【国土交通大臣登録・・・2つ以上の地方整備局等管内（29機関）、地方整備局長等登録・・・1つの地方整備局等管内（96機関）】
- 評価の業務を適確に行うための公正性、技術的基礎等の登録基準を法律で明示。（法第9条第1項）

※以下の登録基準に適合している場合は登録しなければならない（裁量無し）。

- ① 評価員等の数が一定数以上であること（最低2名以上）
- ② 住宅関連事業者（設計業者、販売業者、請負業者）に支配されているものでないこと
- ③ 評価等の業務を行う部門に専任の管理者を置くこと
- ④ 債務超過の状態にないこと

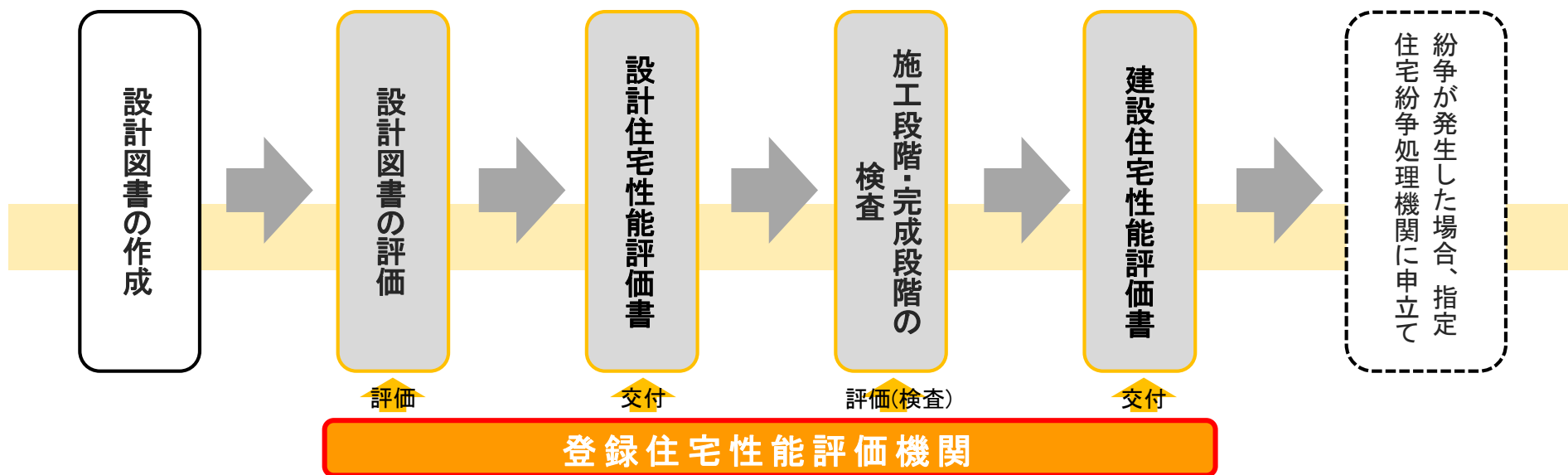
### ●評価員について

評価員は、建築士等で、性能評価に関する講習を修了した者から登録住宅性能評価機関が選任（法第13条）

※建築士等：一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者

※性能評価に関する講習：法第25条に規定する登録講習機関が実施する講習

### ●性能評価における登録住宅性能評価機関の位置づけ



## ②住宅性能表示制度－住宅性能表示事項一覧

性能表示事項		新築住宅	
		一戸建て	共同住宅等
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	○	○
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●
	1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	○	○
	1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	○	○
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	○	○
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時）	－	○
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	－	○
	2-4 脱出対策（火災時）	○	○
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	○	○
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	○	○
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	－	○
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	－	●
	4-3 更新対策（共用排水管）	－	●
	4-4 更新対策（住戸専用部）	－	○1

性能表示事項		新築住宅	
		一戸建て	共同住宅等
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱等性能等級	● 1	● 1
	5-2 一次エネルギー消費量等級	● 1	● 1
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏）	○	○
	6-2 換気対策	○	○
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	○	○
	7-2 方位別開口比	○	○
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	－	○
	8-2 軽量床衝撃音対策	－	○
	8-3 透過損失等級（界壁）	－	○
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	○	○
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	○	○
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	－	○
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	○	○

●：必須評価項目、○：選択評価項目

●1：5-1又は5-2のいずれかは必須評価事項

（令和4年10月1日から、5-1及び5-2いずれも必須評価項目）

目）

○1：共同住宅及び長屋のみに適用

### ③ 住宅紛争処理体制の整備

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、**指定住宅紛争処理機関**による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能。
- 申請費用は1件につき1万円。

