

品確法とは

■ 品確法とは

建物の性能を見極めるためには、ある程度専門的な知識が必要です。専門的な知識のない一般消費者を、欠陥住宅やトラブルから守るために施行されたのが『住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）』です。品確法は3つを柱とした法律で、住宅の購入者の保護を目的としています。

■ 品確法の3本柱

1 新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

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年間義務付けることにより、住宅取得後の暮らしの安全を図っています。

2 住宅性能表示制度

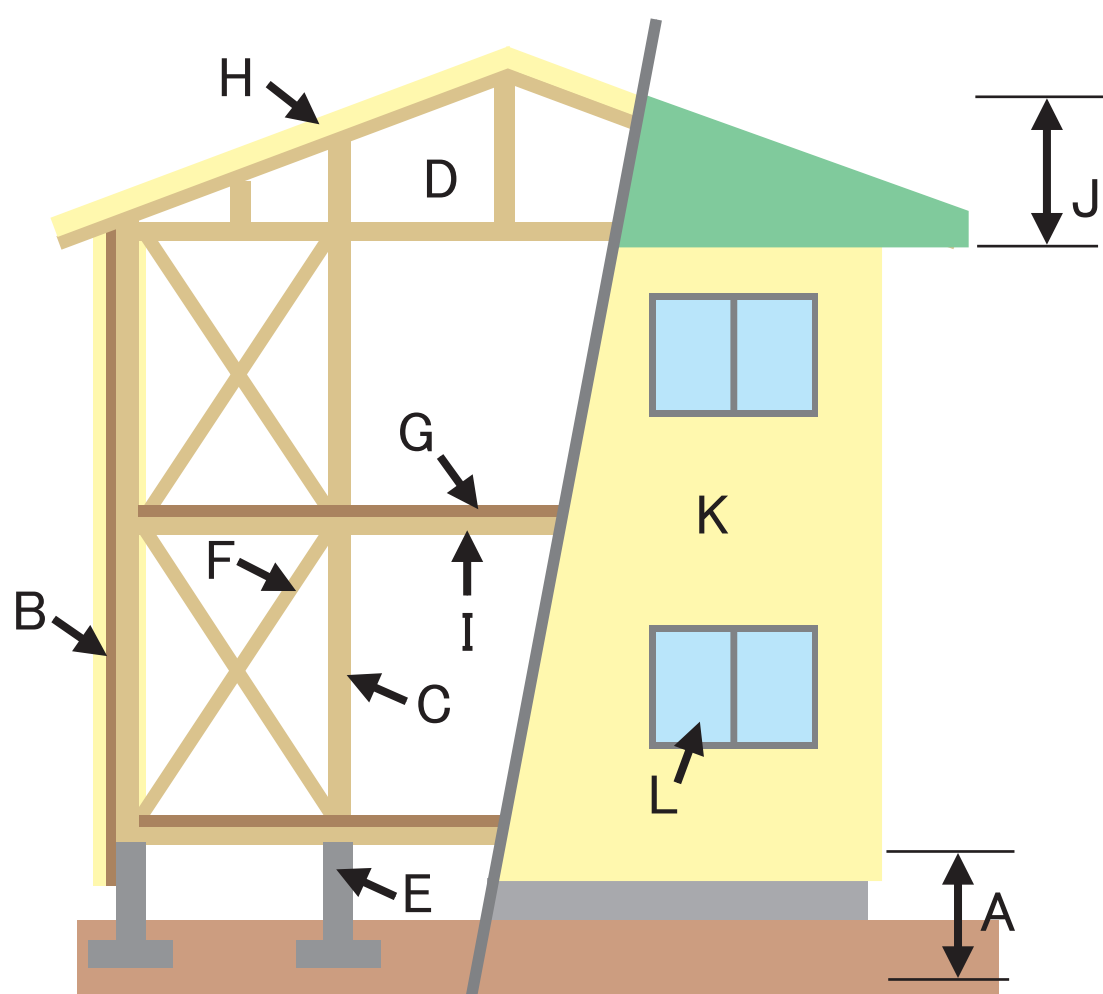
住宅の性能を契約の事前に比較できるよう新たに性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図っています。

3 住宅専門の紛争処理体制

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、紛争処理の円滑化、迅速化を図っています。

1 新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

- ①新築住宅の取得契約において、基本構造部分（構造耐力上主要な部分・雨水の侵入を防止する部分）について10年間の瑕疵担保責任（修補責任等）が義務付けられています。
- ②新築住宅の取得契約において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任が、特約を結ぶことで20年まで延長可能となります。



※木造（在来軸組工法）の例

【構造耐力上主要な部分】

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

【雨水の侵入を防止する部分】

- J 屋根
- K 外壁
- L 開口部

2 住宅性能表示制度

- ①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、住宅の性能を比較しやすくします。
- ②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。
- ③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等は、その記載内容が契約内容とみなされます。

【第三者機関がチェックする性能】

- 1、地震などに対する強さ（構造の安定）
- 2、火災に対する安全性（火災時の安全）
- 3、柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）
- 4、配管の清掃や補修のしやすさ（維持管理・更新への配慮）
- 5、省エネルギー対策（温熱環境）
- 6、シックハウス対策・換気（空気環境）
- 7、窓の面積（光・視環境）
- 8、遮音対策（音環境）
- 9、高齢者や障害者への配慮
- 10、防犯対策

3 住宅専門の紛争処理体制

住宅性能表示を受けた住宅は、売主と買主との間にトラブルが発生した場合、手数料1万円で問題を処理してくれるシステムがあります。

