

住宅の品質確保の促進等に関する法律

- 住宅の品質を確保するための三つのしくみ（「品確法」の内容）

① 10年の瑕疵保障

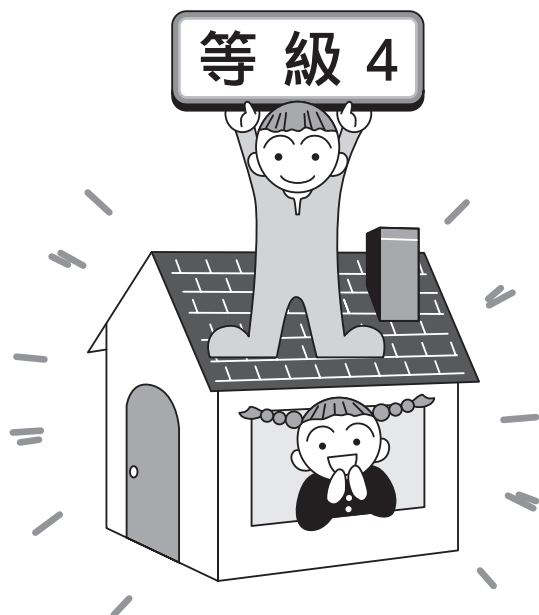
新築住宅において、施工時の瑕疵が原因で、基本構造部分（基礎・柱・床・屋根など）と雨水の浸入を防止する部分に発生した問題は、住宅の販売側が無償で修理や賠償などを行うことを義務化。

② 性能表示制度

消費者が希望すれば、住宅の性能（9項目）を第三者の評価機関が評価・表示する（P 53の評価書の評価項目を参照）。

③ 紛争処理体制

②の性能表示を利用した住宅に対しては、第三者の紛争処理機関が紛争を速やかに調停・仲裁する。



第1章 これだけは知っておきたい住まいの基礎知識

Part 5 安全・快適・健康な住宅のための性能表示

1 住宅の質と性能を向上させるために

- よい住宅とは？

住宅の量と言いますと住宅の戸数のことですから、住宅の質とは一戸一戸の「住宅の良し悪し」のことになります。

しかし、住宅にはいろいろな要素や側面がありますので、「よい住宅」に対する考え方は人によってかなり異なります。交通の便や周囲の環境などの立地条件や庭つきかどうかまで含めて考えるべきだと言う人もいれば、デザインだけしか頭にない人もいます。

よい住宅かどうかは、立地条件や庭などの問題を除けば、建物自身のことだけになりますので、それはいくつかの項目で評価することができるようになります。しかし、これらの中には、建物の意匠的美しさなどのように、客観的な表示が難しいものもあります。その反対に、床面積や築年数などのように数字で表示することは容易ですが、その数字だけでは良し悪しを単純に評価できない

- ものもあります。

- 建物の安全性や居住性に対する性能

また、地震に対する強さや暖かい住宅であるかどうかなど、建物の安全性や居住性（住み心地）なども、数字で簡単に表示はできませんが、間違いなく重要な評価項目です。

住宅の性能とは、こうした建物の規模などには直接関係しない、安全性や居住性などに関する性能のことを言います。

戦後も半世紀を経過した今日、日本は住宅の戸数や床面積についてはかなり満足できる状況になってきましたが、「欠陥住宅」が社会問題化したという事実からも分かるように、住宅の性能についてはまだまだ胸をはれる状況にはありません。

2

住宅性能表示制度と仕組み

●「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

「欠陥住宅」の問題が大きな社会問題になってから、日本でも住宅の質と性能ということに関心が持たれ始めました。それを受けて、政府は住宅の品質を確保するための法律をつくって、2000年から施行しています。この法律では、消費者保護のために、住宅の質や性能に関して三つの仕組みを設けました（前頁参照）。この中で、②の住宅性能表示制度は住宅の性能について、購入時に第三者（評価機関）に「通信簿」をつくらせてもらう制度です。もちろん「通信簿」をつくるには経費がかかりますので、この制度は有料（10万円程度）で、希望者だけが利用することになっています。

この「通信簿」で評価される性能項目は、新築の場合は左図に示す9項目で、多くの消費者が関心のあるものに限定されています。住宅を評価するのにこれらの項目だけで十分とはい切れませんが、重要な項目は含まれて

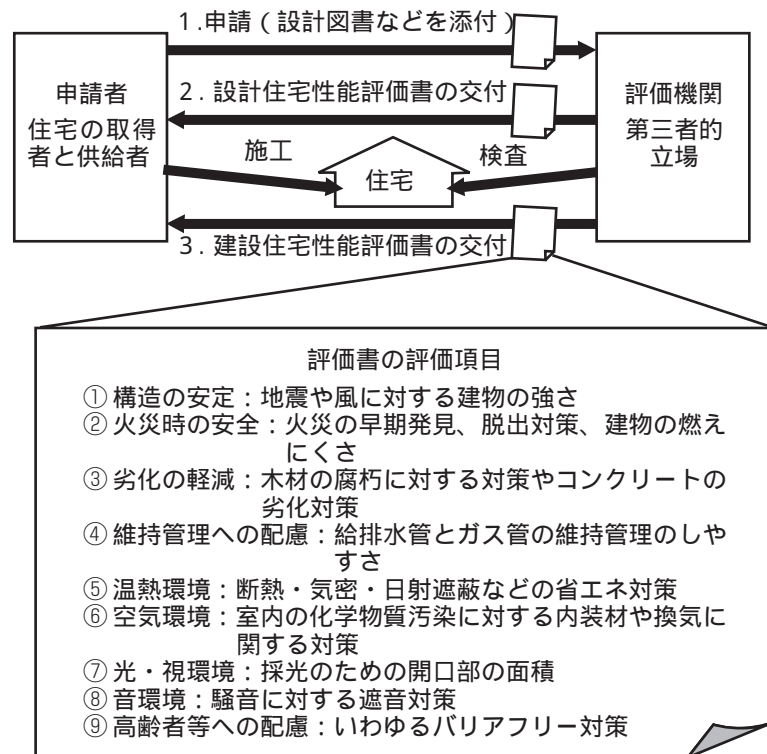
いると言えるでしょう。評価の採点は、項目によって異なりますが、2〜4段階評価で行われます。

住宅性能表示制度には、実は政府のもう一つの期待が込められています。それは、中古住宅の流通市場をもっと大きくしたいという期待です。質の良い中古住宅の市場が形成されれば、国民も今より安く良い家に住めますし、経済の活性化にもつながります。日本と欧米を比較した場合、中古住宅の市場が極端に小さいことが、日本の大きな特徴になっています。例えば、中古住宅の流通戸数は、アメリカは483万戸/年（新築戸数の2.7倍）に対して、日本はたったの16万戸/年（新築戸数の0.1倍）です。

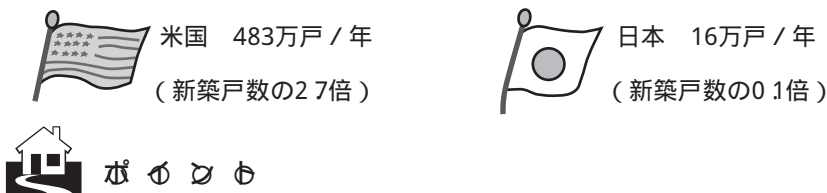
日本の中古住宅市場が小さい理由として、住宅の質や性能の問題が考えられます。つまり、質や性能が分からないし信用できないので、中古は買わないという消費者心理が日本には存在するということです。住宅も性能表示が浸透すれば、中古市場が活性化する期待がもてます。

住宅の性能表示制度

●住宅性能表示制度のしくみ（新築の場合）



●中古住宅の流通戸数



日本の中古住宅市場が小さい理由の一つは、住宅の質や性能が悪いため。しかし住宅の性能表示制度を利用して性能が客観的に表示されれば、購入者は中古であっても安心して購入できるので、この問題は解決される可能性があります。日本でも自動車の世界では大きな中古市場が形成されています。これは車検制度のお陰で、消費者が安心して中古自動車を購入できることが背景にあります。