

第2章 増改築などのリフォームについて

3. 住宅性能保証制度について

住宅性能保証制度は、住宅の品質、性能を保証し、住宅取得者の保護と住宅供給者の健全な育成を図ることを目的としています。

適正な設計・施工基準の整備及び現場審査体制の確立により、良質で耐久性に優れた住宅を建設し、かつ保険制度により長期の保証を行い、消費者の期待に答えようとしています。

組織体制は全国組織として(財)住宅保証機構があり、事務受託機関として本県では(株)愛媛建築住宅センターが窓口となっています。

1. 制度の対象となる住宅

制度の対象となる住宅は、一戸建住宅の場合、登録業者が設計施工基準に基づき建築する住宅で、主な要件は以下のとおりです。

- ・新築工事又は一定の増改築工事であること。
- ・住宅の取得者が個人で、その者またはその者と生計をともにする親族が居住すること、又は居住していること。
- ・建築関係法令に適合していること。

2. 住宅の登録

対象住宅は、すべて(財)住宅保証機構の検査員による現場審査を受け、合格した住宅について、竣工後引渡し前に、登録業者が(財)住宅保証機構に申請をし、審査のうえ、登録されます。増改築工事の場合は着工前に住宅登録申請が必要。

3. 保証の内容

(1) 長期保証

登録住宅の基礎、軸組、壁及び屋根の構造上重要な部分の沈下、たわみ、破損などについては10年間保証されます。

なお、長期保証をより確実に実施するために、住宅引渡後3年目以降の長期保証を対象として、保険制度が導入されています。

(2) 短期保証

長期保証の対象とならないその他の部分、例えば仕上げのはく離、建具の変形、設備の不良等については1年～2年保証されます。

	保証部分	保証の対象となる事例	保証期間	
長期保証	構造上重要な部分	基礎	著しい沈下、不同沈下	10年
		床	不陸、たわみ、破損など	
		壁	傾斜、たわみ、破損、雨水の室内進入など	
		屋根	たわみ、破損、雨もりなど	
		土台柱など	傾斜、たわみ、破損	
短期保証	その他の部分	仕上げのはく離、建具の変形、浴室の水漏れ、設備の不良など	1～2年	

主な免責

・噴火、洪水、土砂くずれ、地震、台風等によるとき、火災、爆発、暴動等によるとき、住宅の不適切な維持管理、使用によるとき、自然の消耗、変質等によるとき

4. 登録業者の活用

登録業者は、確かな住宅を供給できる技術力と経験豊かな業者が(財)住宅保証機構の審査を経て、登録されています。

登録業者は、(財)住宅保証機構が定めた設計・施工基準に基づいて入念に住宅を建築しますので、良質な住宅の建築が期待できます。

住宅建設の際には、この制度の適用が受けられる登録業者を活用されることをお勧めします。なお、愛媛県住宅供給公社の分譲する住宅はすべて性能保証住宅となっています。