

仕様書

1. 業務名称

令和7年度 建設住宅性能評価の評価書データに関する集計・分析等業務

2. 業務目的

(公財)住宅リフォーム・紛争処理センター(以下、「財団」)は、住宅の品質確保の促進等に関する法律及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(以下、それぞれ「品確法」及び「瑕疵担保履行法」という。)に基づき、住宅紛争処理支援等の業務を行っており、その円滑な遂行には、評価住宅制度の利用動向の把握が不可欠であり、本業務は、住宅紛争の迅速かつ適正な解決や消費者利益の保護に役立てる基礎資料の作成を目的とする。

このため、財団が保有する建設住宅性能評価書データ(以下、「評価書データ」という。)に対し、データクレンジング(分析データの品質向上のため、誤りや表記の揺れなどを事前に修正・置換することをいう。以下、同じ。)及び集計・分析を行う。

今年度の分析対象データは、既存住宅が2002年度から2024年度まで、新築住宅が2000年度から2024年度までの評価書データである。

3. 業務内容

既存住宅及び新築住宅に係る評価書データを対象として、下記業務を行う。

(1) 建設住宅評価(既存住宅)データの集計・分析

1) 使用するデータ

使用するデータは、財団が提供する2002年度から2024年度までの既存住宅の評価書データ(約1万件)とする。このほか、一部データ(約100件程度)は紙媒体に記録されており、データ入力のため、評価書の交付番号が同じ電子データと紐付けする必要がある。

このほか、次の資料を参考とすること。

- ① 財団の「平成25年度建設住宅性能評価書(既存住宅)の整理・分析及び動向に関する調査報告書」(以下、「平成25年度報告書」という。)
- ② 「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」(令和5年4月1日 一般社団法人住宅性能評価・表示協会(以下、「評価協」という。)発行)

2) 基本的集計

平成25年度報告書を参考にしつつ、データクレンジングを実施して分析データを作成したのち、次の各項目について、戸建・共同住宅の戸数及び構成割合を算出する。

なお、データクレンジングにあたっては、(2)2)の新築住宅の方法を基本として、その作業プロセスの要点を6.(1)の説明書にまとめる。

また、公表されているデータの建設評価交付総数に占める評価書データの件数の割合を「捕捉率」として、その推移を集計・分析するものとする。

① 住宅の概要

交付年度、都道府県、階数、建て方、構造・工法、用途、利用関係、竣工時期、竣工か

ら交付までの経過年数、建築面積・延べ床面積、存在階、新築時の建築主・設計者・工事監理者・施工者・売主の確認状況、過去の住宅性能評価の利用状況 等

② 現況検査に関する表示事項

部位等・事象別の判定、総合判定、特定現況検査（選択項目）等

③ 個別性能に関する表示事項（選択項目）

各性能評価項目（耐震、耐風、耐積雪、地盤、基礎、火災時の安全、劣化軽減、維持管理、温熱環境、空気環境、光・視環境、高齢者配慮、防犯等）の選択状況、選択された項目における等級分布や内容、特記事項の有無 等

3) クロス集計

主要な項目について、以下の切り口でクロス集計を行い、傾向や関連性を分析する。

- ① 交付年度別、都道府県別、竣工から交付までの経過年数別、構造・工法別、総合判定別
- ② その他、財団と協議のうえ、分析上有意と思われる組み合わせ

（2）建設住宅評価書(新築住宅)データの集計・分析

1) 使用するデータ

使用するデータは、財団が提供する 2000 年度から 2024 年度までの新築住宅の評価書データ（2024 年度の新規データ約 20 万件を含め約 370 万件）とする。

なお、新築住宅の評価書データは、戸建住宅・共同住宅及び旧世代・新世代データの 4 つの種類から構成されている。旧世代と新世代のデータは、2015 年度における財団のデータ定義書の変更により、項目の順番等のデータ形式が異なっており、2015 年度のみは新・旧世代データの両方が混在しているので注意すること。

また、次の資料を参考とすること。その際、4.（1）の付記事項に留意すること。

- ① 「令和 6 年度新築住宅に係る建設住宅性能評価等級データに関する集計・分析業務 分析概要」及び付属電子データ（以下、「昨年度報告書」という。）
- ② （一財）住宅性能評価・表示協会の性能評価に係る以下の公表データ（以下、「公表データ」という。）

https://www.hyoukakyokai.or.jp/download/jisseki_jutaku.html

2) データクレンジングによる分析データの作成

新築住宅の 2024 年度データを対象に、昨年度報告書の考え方をもとにデータクレンジングを行って分析用データを作成する。その際、列ずれのみつかったデータにはフラグをたて、データ置換等を行った場合も履歴を残すようにすること。以上の作業プロセスの要点を 6.（1）の説明書にまとめる。

このほか、評価機関の入力間違いである可能性の高いデータがあれば、分析上の取扱いについて財団と協議する。

3) 集計・分析作業

今年度は、昨年度報告書の分析用データも活用し、2000～2024 年度の分析用データ全体を対象に、以下の集計・分析を行うものとする。

このとき、昨年度報告書のデータに誤り等を見つけた場合は、財団と速やかにその取扱いに

について協議すること。

なお、2024 年度のデータクレンジング済の分析用データについては、3) 集計・分析作業の初期の段階において過年度データとの整合性をチェックしたのち、財団から第三者に提供することが可能となるよう、中間的な成果として財団に提出するものとし、その時期、方法については財団と協議すること。

① 新築に係る評価住宅の普及率等の推移

各年度の新築着工住宅数に占める公表データの設計評価住宅交付数、建設評価住宅交付数の件数の割合をそれぞれの「普及率」として、その推移を集計・分析する。

このほか、公表データの建設評価交付総数に占める評価書データの件数の割合を「捕捉率」として、その推移を集計・分析するものとする。

② 性能表示事項の事項別集計

昨年度報告書を参考に、評価方法基準に定められている 10 の評価項目毎の等級区分、年度、都道府県、構造・工法等の各項目によるクロス集計・分析を行うものとする。その際、分析する評価項目ごとに、年度別・等級別の件数推移の積み上げグラフ及びシェア推移の構成比グラフの作成を行うものとする。

また、昨年度報告書でも実施した評価書データの年代別クロス集計・分析については、2000 年度～2015 年度（旧世代データ）、2015 年度～2024 年度（新世代データ）、2024 年度の 3 つの年代区分を採用すること。

（3）住宅紛争の迅速・適正な解決等に資する観点からの留意点等の検討

（2）の検討に基づき、近年における性能等級に係る特徴的な動向をとりまとめ、住宅紛争の迅速・適正な解決等に資する観点からの留意点及び今後の課題について検討する。

（4）その他の付随する作業

本業務は、契約直後の打合せにおいて、調査工程計画（定期打合せ、検討課題、年間工程）の提案・承認を経た後、月 1 回程度の定期打合せを行い実施する。また、本業務は、定期打合せ、打合せ記録の作成、成果品作成の一連の作業を含むものとする。

4. 業務実施に関する付記事項

（1）発注者が貸与するデータ等

3.（1）1）、（2）1）の使用するデータとして、2024 年度までの既存住宅・新築住宅の全ての評価書データ（テキストファイル形式）、財団の定めるデータ定義書、昨年度報告書の電子データ（Excel 形式及び Word ファイル形式等）を貸与する。

貸与する昨年度報告書のデータは、パソコンのメモリ負荷軽減のため、Excel の Power Query を用い、複数年度のデータファイルを整形・統合・管理している。

（2）業務実施に関する留意点

1) 4.（1）の大量のデータ処理に支障のない十分なデータ処理能力を有するスペックのコンピューター及びソフトウェアを使用すること。

- 2) 新築住宅のデータの集計・分析結果は、財団の環境での再集計・カスタマイズを考慮し、特別なシステムは使用せず、昨年度報告書で利用している Excel の Power Query によるデータ管理方法、またはそれと同等の機能・操作性を有する管理方法を採用すること。
- 3) 成果品の電子データは、図表や用語解説を含め、わかりやすい内容とすること。また、データや一覧表は、統一した付番等により、参照しやすくなるよう工夫すること。
- 4) 個人情報の取扱いについては、別途締結する覚書に基づき、適切に行う。
- 5) 本業務において、以下の作業を再委託が可能な「軽微な業務」とみなす。
 - ① 本業務の成果物の印刷製本及びコピー
 - ② 打合せ資料等のコピー

5. 履行期間

契約締結の翌日より令和8年3月6日（金）まで

6. 成果物

(1) 成果物の内容

以下の内容とし、本業務で作成した電子データ一式は、財団の別途指定する大規模ファイル転送システムを利用して提出するものとする。

- ① 集計に使用したデータクレンジング後の分析用データ
戸建て・共同住宅別とする。
- ② 今回の分析・集計結果の全ての図表等の電子データ
分析した評価項目ごとに作成したグラフと分析データのシートがセットで含まれる Excel データとし、図表の電子データの一覧を掲載した総目次をあわせて作成すること。
- ③ 分析概要
昨年度の分析概要に相当する内容で、概ね 50 ページ程度の分量とし、住宅紛争の迅速・適正な解決等に資する観点からの留意点、今後の課題等を含むものとする。
- ④ 説明書
分析・集計結果の図表等がどの電子データに含まれるかを整理した一覧表、データ分析方法の説明資料、データクレンジング方針、その他作業上重要な参考資料から構成されるものとする。

(2) 電子データのフォーマット等

上記 6. (1) の成果物については、原則として Excel 又は Word データを作成するものとする。6. (1)③ の分析概要については、印刷製本した紙媒体も 5 部提出すること。

(3) 成果物の所有等

成果物は全て発注者の所有とし、発注者の承認を得ずに、他に公表・貸与及び使用等をしてはならないものとし、当財団より貸与したデータ等については、業務終了後に消去もしくは返却のこと。

7. 納入場所

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター