

令和 8 年度 建設住宅性能評価書データに関する集計・分析等業務 仕様書

1. 業務名称

令和 8 年度 建設住宅性能評価書データに関する集計・分析等業務

2. 業務目的

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（以下「財団」という。）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に基づき、住宅紛争処理支援等の業務を行っている。

その円滑な遂行には、評価住宅の利用動向の把握が不可欠であり、本業務は、その把握を通じて、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を作成することを目的とする。

これまでに、評価書の等級データとその基礎的な分析がおおむね整備されたところである。今年度は、これに最新データを追加し、複数性能項目間のクロス分析、地域特性及び制度改正による影響の把握、並びに評価住宅の事故予防効果の検証等、詳細かつ多角的な分析を実施する。

対象データは、新築住宅が 2000 年度から 2025 年度まで、既存住宅が 2002 年度から 2025 年度までの評価書データである。

なお、本業務では、財団が貸与する評価書データのほか、（一社）住宅性能評価・表示協会（以下「評価協」という。）が公表するデータ及び同協会の発行資料を参照する。

3. 業務内容

新築住宅及び既存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）建設住宅性能評価書（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、財団が貸与する 2000 年度から 2025 年度までの新築住宅の評価書データ（2025 年度の新規データ約 20 万件を含め約 390 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。

- ① 「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（新築住宅・既存住宅）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 評価協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

このほか、4) ④の分析に用いるものとして、財団が貸与する 2012 年度から 2025 年度までの保険引受情報（約 400 万件）及び保険事故情報（約 3 万件）並びにこれらに係る昨年度の報告書等（以下「保険データ」という。）を使用する。

上記のデータを使用する際、4.（1）の付記事項に留意すること。

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 2025 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、列ずれの見つかったデータにはフラグを立て、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。手作業でのデータ直接編集を極力排し、Power Query のステップ記録等により、後からプロセスを再現できる形式で管理すること。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。

さらに、本業務のクレンジング工程において判明した「頻出する入力誤りパターン」「定義外入力」等を類型化し、一覧として整理する（6.（1）⑤参照）。

3) 基礎的な集計・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、2000～2025 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。

① 新築に係る評価住宅の普及率等の推移

各年度の新設住宅着工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 性能表示事項別集計

昨年度報告書を参考に、日本住宅性能表示基準に定められている 10 の性能表示事項ごとの等級区分、年度、都道府県、構造・工法等の各項目によるクロス集計・分析を行い、分析する性能表示事項ごとに、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を作成する。

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～2025 年度（新世代データ）、2025 年度の 3 つの年代区分を採用すること。なお、2015 年度は新・旧世代データが混在するため両区分に、

2025年度は新世代データの区分と単年の区分の双方に、それぞれ計上する。

4) 複数の性能項目を組み合わせた多角的分析

分析用データを活用し、以下の各テーマについて基本属性・条件と性能項目を組み合わせたクロス集計を行い、評価住宅の実態を把握する。また、これら以外の切り口による分析の提案があれば、積極的に財団へ提案すること。

① 制度改正の初期的影響の把握

2025年度と過去データを統合し、省エネ基準適合義務化及び建築基準法改正（壁量計算等の見直し）が等級取得状況に与えた影響を、以下の視点から分析する。

ア 省エネ性能の底上げ実態と達成手法

断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級のクロス集計により、全体の底上げ実態と、達成手法（外皮性能主導か、設備性能依存か）の分布を把握する。

イ 複数性能の同時取得と耐震等級への影響

断熱・一次エネ・耐震の各等級のクロス集計等により、上位等級の同時取得の傾向を把握する。併せて、断熱強化や省エネ設備導入による重量増及び壁量計算見直しが、耐震等級に与えた影響を検証する。その際、構造種別・工法別の違いにも着目し、構造性能と省エネ性能との間にトレードオフが生じていないかを併せて検証する。

② 地域特性と性能の組合せの実態解明

省エネ地域区分や多雪区域等の条件と各等級の相関、並びに性能項目間のトレードオフを分析する（多雪区域における工法別の耐震等級3取得状況の差異等）。

③ 住宅性能バランスと「長期優良住宅水準」の浸透度検証

長期優良住宅水準の主要4項目（耐震・劣化対策・維持管理・省エネ）の充足率を分析する。併せて、床面積・構造種別・戸建共同別と各等級のクロス集計を行い、規模や形式ごとの性能バランスを検証する。

④ 建設住宅性能評価制度の事故予防効果の検証に資する分析

保険データを整理し、建設評価の有無による事故率の差について分析する。

⑤ その他

上記のほか、性能評価項目間の分析については、受託者が新たに提案する分析項目を、財団と協議のうえ実施するものとする。

(2) 建設住宅性能評価書（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、財団が貸与する2002年度から2025年度までの既存住宅の評価書データ

(約1万件、2025年度の新規データを含む)とする。このほか、次の資料を参考とすること。

- ① 「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド」(令和5年4月1日 評価協発行)
- ② 昨年度報告書

2) 基本的集計

昨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集計・分析を行う。このうち②から④までについては、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、(1) 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。

① 捕捉率の推移

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。

② 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

③ 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

④ 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

(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

(1) 及び (2) の検討に基づき、近年の性能等級に係る特徴的な動向、地域特性及び制度改正の初

期的影響等を取りまとめ、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、全体工程）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。なお、本業務には、定期打合せ、打合せ記録の作成及び成果物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) 財団が貸与するデータ等

上記で使用するデータとして、2025年度までの新築住宅・既存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（既存住宅及び新築住宅）の電子データ（Excel形式及びWord形式等）を貸与する。

また、上記3.（1）4）④の事故予防効果に係る分析のため、保険引受情報及び保険事故情報（いずれも2012年度から2025年度まで）（テキストファイル形式）、これらに係る昨年度の報告書等の電子データ（Excel形式及びWord形式等）を貸与する。

上記のデータのうち、2024年度までのデータは、ExcelのPower Queryを用い、複数年度のデータファイルを整形・統合・管理しているが、2025年度分の差分データはデータクレンジングのうえ、それに統合する必要がある。

(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電子計算機及びソフトウェアを使用すること。
- 2) 評価書データ・保険データの集計・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、又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) 成果物の電子データは、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、適切に行うこと。
- 5) 本業務において、以下の作業を再委託可能な「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
- 6) 本業務に関する情報等（財団が貸与したデータ・資料等を含む）について、外部への情報漏

えい又はそれが疑われる事象（外部からの不正アクセス等を含む。以下「緊急対応事象」という。）が生じた場合に、迅速な初動が取れるよう、以下の連絡体制を徹底すること。

- ① 緊急対応事象を覚知したときは、業務時間外・休日であるか否かを問わず、直ちに電話による直接連絡により財団に報告する。
- ② 緊急対応事象に係る緊急連絡先（電話番号）を財団及び受託者の間で相互に登録する（連絡先に変更が生じた場合は直ちに通知する）。
- ③ 緊急対応事象について上記①の直接連絡をした後、当該事象の詳細を記録し、速やかに財団に文書（電子データを含む）で報告する。

5. 履行期間

契約締結の翌日から令和9年3月5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・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（6.（1）④の一覧表を兼ねることができる。）。

複数の性能項目を組み合わせた多角的分析については、分析テーマごとに分析シートを整理すること。

- ③ 分析概要

昨年度の分析概要に相当する内容で、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。複数の性能項目を組み合わせた多角的分析の主要な結果及び制度改正等の初期的影響に関する速報的所見を含めること。

- 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。

⑤ データクレンジング過程で判明した入力誤り等の類型一覧

データクレンジング工程において判明した「頻出する入力誤りパターン」「定義外入力」等を類型化し、整理したものとする。

(2) 電子データのフォーマット等

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

成果物に関する権利の帰属は契約書の定めるところによるものとし、財団の承認を得ずに、他に公表・貸与及び使用等をしてはならない。また、財団より貸与したデータ等については、業務終了後に消去又は返却すること。

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