

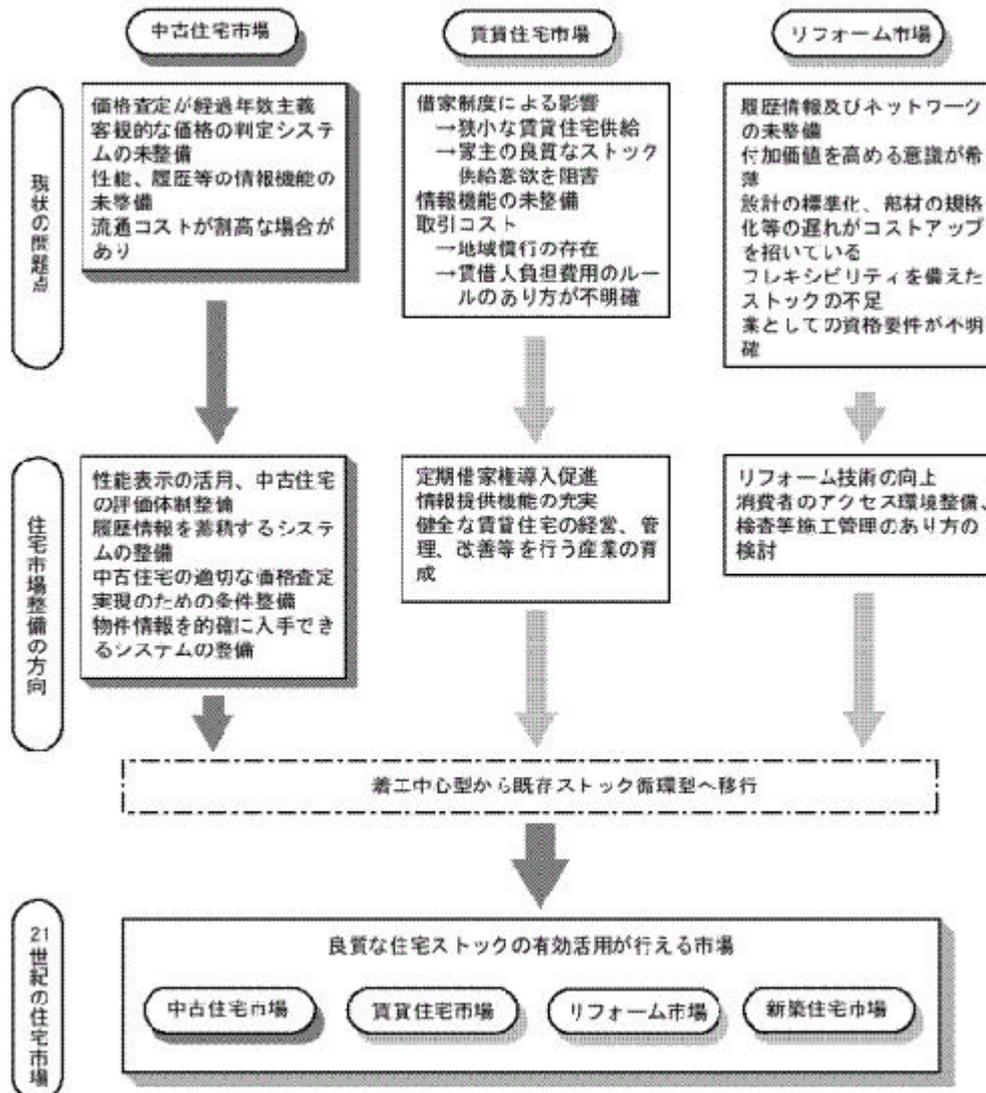
「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集要項

【趣旨】

わが国の住宅市場を取り巻く社会経済環境は、今後成長社会から成熟社会へと移行し、人口の減少と少子・高齢化、経済の安定成長、貯蓄率の低下、価値観・家族観の多様化、金融のグローバルスタンダード化の推進等が予測されることを背景として、21世紀の住宅市場は、新築着工中心型から既存ストック循環型へと移行していくものと考えられる。

このような状況に対応するためには、良質な住宅ストックの形成、有効活用が必要となり、そのための重要な柱のひとつが中古住宅市場の活性化である。

21世紀の住宅市場のあり方



中古住宅市場の活性化のためには、維持管理及びリフォームの実施が価格に反映されること等適正な評価が行われるためのシステムの構築が不可欠である。適正な評価の基本となる住宅の性能については、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(平成11年6月23日公布)に基づき、建設大臣が「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」を定めることとしており、当面、新築住宅を対象とする日本住宅性能表示基準や評価方法基準の検討が進められているが、中古住宅については、技術的な課題も多く、今後の研究に委ねられている。

また、中古住宅の適正な評価が可能となった場合、中古住宅市場の活性化にとどまらず、不動産の証券化推進に大きく貢献するものと考えられる。

このような状況の下で、本提案募集は、良質な住宅ストックの形成・有効活用システムの提案を広く求め、優秀な提案を選定、公表するとともに、提案内容についての検討を深め、システムの先駆的な実施を図ることにより、今後の中古住宅市場の活性化に新たな一助となることを期して開催するものである。

【提案募集の課題】

中古住宅の評価システムは、原則として、次の5つのサブシステムで構成するものとし、それぞれの具体的な内容の提案を求める。

ただし、5つのサブシステムの全てについて新しい提案を行う必要はなく、疎密について大小のあることを妨げない。

1 住宅性能表示

- ・中古住宅を対象とした性能表示の項目と方法
- ・中古住宅を対象とした性能評価の方法

2 住宅履歴

- ・新築時の工事情報と住宅性能、維持管理の状態及びリフォーム実施の履歴等について、保存すべき履歴の項目と保存・管理の方法

3 価格査定

- ・住宅履歴・性能に基づく価格の査定方法

4 保証

- ・瑕疵担保責任に対する保証の方法

5 消費者への情報開示

- ・価格、課税、性能、履歴等の開示について、性能とあわせて開示すべき項目と開示の方法

【提案募集の方法】

1 主催者

- ・建設省

2 実施組織

- ・本提案募集に関する事務は、(財)ベターリビング、(財)住宅保証機構、(財)日本建築センターが行う。
- ・当該事務を行うため、(財)ベターリビング内に住宅ストック形成・有効活用システム提案募集事務局(以下、単に「事務局」という。)を設置する。

3 募集対象

- ・特に定めない。

4 第一次応募手続き

本提案募集は、二段階審査方式とし、第一次応募を対象に第一次審査を行い、選定された提案を対象に第二次応募及び第二次審査を実施する。

応募登録

- ・提案募集に応募しようとする者(以下「応募予定者」という。)は、平成12年2月7日(月)から3月24日(金)までに事務局に登録申込みをすること。
- ・宛先

〒102-0084 東京都千代田区二番町4 - 5 相互二番町ビル3階

(財)ベターリビング内

「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集登録受付係」

- ・登録申込みは、本募集要項に添付されている別紙1(添付省略)「登録申込書」及び「登録通知書」に所定の事項を記入のうえ、郵送によって行うこと。申込みは上記期間内の消印のあるものに限り受理する。
- ・登録申込みをした者は、募集要項の内容を了承したものとする。
- ・上記登録を完了した者(以下「登録者」という。)に対し、事務局は、「登録通知書」を郵送する。

説明会

本提案募集の内容に関して、下記により説明会を開催する。

日時 平成12年3月3日(金) 午前10時~正午

場所 (財)ベターリビング会議室

質疑応答

- ・質疑は文書によることとし、それを封筒に入れ、表には「住宅ストック形成・有効活用提案募集質疑書」と朱書きのうえ、事務局に郵送すること。
受付は、平成12年3月27日(月)から3月31日(金)(当日消印有効)までとする。

- ・宛先

〒102-0084 東京都千代田区二番町4 - 5 相互二番町ビル3階

(財)ベターリビング内

「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集質疑応答係」

- ・ 質疑は、本募集要項に添付されている別紙2(添付省略)の用紙又はそのコピーを使用することとし、1問につき1枚とする。
- ・ 質疑書には、登録番号と登録者名又は応募予定者名を記入すること。なお、登録通知書が到着する前に質疑書を発送する場合には、登録番号は記入しないこと。
- ・ 質疑応答書は、原則として登録者全員に送付する。
- 第一次応募図書
- ・ 評価システム全体の運用についてA4判、2ページ以内及び5つのサブシステムごとにA4判、2ページ以内の提案説明書(構成、表現方法は自由。適宜、参考資料を添付。)を提出すること。

なお、詳細は、本募集要項に添付されている別紙3(添付省略)の「第一次応募図書作成要領」によることとする。

第一次応募図書の提出

- ・ 第一次応募図書は、平成12年5月8日(月)から5月19日(金)までに、書留郵便で事務局に提出すること。上記期間内の消印のあるものに限り受理する。

- ・宛先

〒102-0084 東京都千代田区二番町4 - 5 相互二番町ビル3階

(財)ベターリビング内

「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集第一次応募受付係」

なお、持参の場合は、5月17日(水)から5月19日(金)の午後1時から午後5時の間に直接事務局に提出すること。これ以外の日は受け付けない。

- ・ 事務局は、第一次応募図書を受理した場合には、直ちに「第一次応募図書受領書」を返送する。第一次応募図書を送付又は持参した後、10日間を過ぎても「第一次応募図書受領書」が届かないときは、事務局に連絡すること。
- ・ 提出された第一次応募図書は返却しないものとする。
- 応募料
- ・ 応募料については、徴収しない。

5 第一次審査

審査方法

- ・ 書面審査とする。

審査委員会

- ・委員長 巽 和夫 京都大学名誉教授
- ・委員 小林 重敬 横浜国立大学教授
- 田中 啓一 日本大学教授
- 中野 三千代 東京都地域婦人団体連盟 消費経済部長
- 八田 達夫 東京大学教授
- 福井 秀夫 法政大学教授
- 山内 泰之 建設省建築研究所 研究調整官
- 渡辺 房枝 主婦連合会 住宅部長

(順不同、敬称略)

第一次提案の選定

- ・10案程度を選定する。

選定基準

- ・次の項目にすべて該当するものであること
 - ア 中古住宅の評価として優れた提案の要素(原則として、前掲の【提案募集の課題】に掲げる5つのサブシステムを含むものに限る。)が含まれていること
 - イ 現時点で実現可能なシステムであること(ただし、制度的枠組みの整備が伴えば、技術的には可能なものを含む)

失格要件

- ・登録申込書に明らかに虚偽の記載のあるもの
- ・本募集要項及び応募図書作成要領に定めた条件に著しく違反する等の行為を行ったもの

第一次審査結果の公表

- ・選定結果の発表及び審査の経緯の公表については、それぞれ審査終了後、速やかに行う。

6 意見書

- ・審査委員会は、第一次審査により選定された第一次提案に対する意見を「意見書」としてまとめ、6月30日(金)に選定された提案の応募者に送付する。
- ・7月7日(金)を過ぎても「意見書」が届かないときは、事務局に連絡すること。

7 第二次応募手続き

第二次応募図書

- ・提案者は、審査委員会の当該提案に対する意見を考慮し、評価システム全体の運用についてA4判、5ページ以内及び5つのサブシステムごとにA4判、5ページ以内の提案説明書(構成、表現方法は自由。適宜、参考資料を添付。)を提出すること。

なお、詳細は、第二次応募図書作成要領(第一次審査による選定に関わ

らず「第一次応募図書受領書」とともに発送する)によることとする。

第二次応募図書の提出

- ・第二次応募図書は、7月24日(月)から8月4日(金)までに、書留郵便で事務局に提出すること。上記期間内の消印のあるものに限り受理する。
 - ・宛先
〒102-0084 東京都千代田区二番町4 - 5 相互二番町ビル3階
(財)ベターリビング内
「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集第二次応募受付係」
なお、持参の場合は、8月2日(水)から8月4日(金)の午後1時から午後5時の間に直接事務局に提出すること。これ以外の日は受け付けない。
 - ・事務局は、第二次応募図書を受理した場合には、直ちに「第二次応募図書受領書」を返送する。第二次応募図書を送付又は持参した後、10日間を過ぎても「第二次応募図書受領書」が届かないときは、事務局に連絡すること。
 - ・提出された第二次応募図書は返却しないものとする。
- 応募料
- ・応募料については、徴収しない。

8 第二次審査

審査方法

- ・第二次提案を対象に、書面審査(必要に応じてヒアリングを実施する。)とする。

審査委員会

- ・第一次審査と同じ
優秀提案の選定
- ・複数の提案を選定する。

選定基準

- ・第一次審査と同じ
失格要件
- ・第一次審査と同じ

審査結果の公表

- ・第一次審査と同じ

9 優秀提案の取り扱い

提案者は、提案されたシステムの実現化を図る。

主催者は、提案されたシステムの広報を行い、広く成果の普及を図るとともに、提案内容の実用化及び普及促進のために必要な措置を講じるよう努め、住宅産業構造改革事業の適用が可能であれば、その範囲内において補助を行う。

住宅産業構造改革事業の適用例

補助対象 : 地方公共団体、住宅・建築関係の全国レベルの公益法人、住宅・建築関係の法律により指定等を受けた機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定による指定住宅性能評価機関）が行う消費者に対する住情報提供事業等

補助率 : 直接補助 補助率1/2

補助限度額 : 1事業主体当たり 90,460千円

応募された提案の著作権及び提案に含まれる工業所有権（出願中のものを含む。）は応募者に帰属するが、主催者は応募された提案の公表及び出版を行うことができる。

10 スケジュール

応募登録期間	平成12年2月7日（月）～3月24日（金）
説明会	平成12年3月3日（金）
質疑受け期間	平成12年3月27日（月）～3月31日（金）
質疑応答書発送	平成12年4月14日（金）まで
第一次応募図書提出 受付期間	平成12年5月8日（月）～5月19日（金）
第一次審査結果発表 （予定）	平成12年6月30日（金）
意見書送付	平成12年6月30日（金）
第二次応募図書提出 受付期間	平成12年7月24日（月）～8月4日（金）
第二次審査結果発表 （予定）	平成12年9月29日（金）
表彰式	平成12年10月（日時未定）

11 連絡先

- ・問合わせ等は、次にあげる連絡先で取り扱う。
「住宅ストック形成・有効活用システム提案募集事務局」
〒102-0084 東京都千代田区二番町4 - 5 相互二番町ビル3階
（財）ベターリビング内

12 協賛団体

- | | |
|------------------|-----------------|
| （財）建材試験センター | （財）建築技術教育普及センター |
| （社）建築業協会 | （財）建築行政情報化センター |
| （財）住宅・建築省エネルギー機構 | （社）住宅産業開発協会 |

(財)住宅産業研修財団
(財)住宅生産振興財団
(社)新都市ハウジング協会
(社)全国建設産業団体連合会
(社)全国住宅供給公社等連合会
(社)全国宅地建物取引業協会連合会
(社)全国中小建築工業団体連合会
(社)日本建設業経営協会
(社)日本建築学会
(社)日本建築士事務所協会連合会
(社)日本高層住宅協会
(社)日本住宅設備システム協会
(財)日本住宅リフォームセンター
(社)日本ツーバイフォー建築協会
(社)日本木造住宅産業協会
(財)不動産流通近代化センター
(社)プレハブ建築協会
(財)住宅産業情報サービス
(社)住宅生産団体連合会
(社)全国建設業協会
全国建設労働組合総連合
(社)全国住宅宅地協会連合会
(社)全国中小建設業協会
(社)全日本不動産協会
(社)日本建築家協会
(社)日本建築士会連合会
(財)日本建築総合試験所
(社)日本住宅協会
(財)日本住宅・木材技術センター
(社)日本設備設計事務所協会
(社)日本ハウスビルダー協会
(社)不動産協会
(社)不動産流通経営協会
(社)リビングアメニティ協会
(五十音順)

**「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集
登録申込書**

申込日：平成12年 月 日

登録番号	No.
登録年月日	平成12年 月 日

注) この欄は記入しないこと。

登録者名称 <small>(企業名等を記載すること。複数の者による申込の場合は連名の登録も可。)</small>	
代表者の 役職等・氏名 <small>(登録が連名の場合は、企業名等も記載すること。)</small>	
連絡担当者名 <small>(一の者に限る)</small>	
連絡先住所	〒 -
連絡先電話番号	TEL () -
及びFAX番号	FAX () -

----- きりとり線 -----

**「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集
登録通知書**

殿 (連絡担当者)

「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集の登録申込を受理しました。

登録番号は次のとおりです。

登録番号	No.
登録年月日	平成12年 月 日

注) この欄は記入しないこと。

「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集事務局

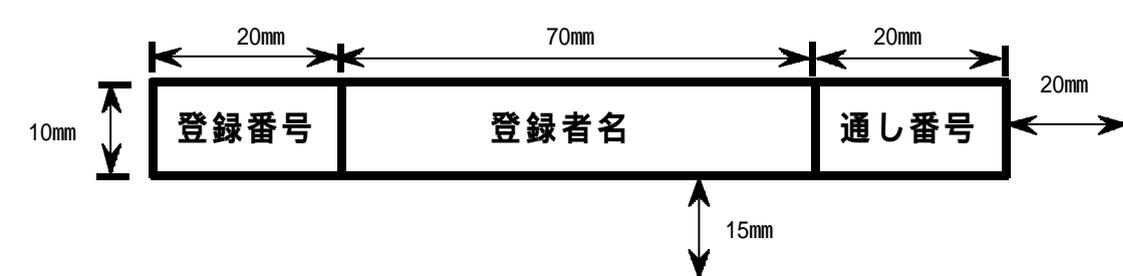
「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集
質疑書

登録番号	No. <small>注) 登録通知書が届いていない場合には、記入しない。</small>
登録者名(応募予定者名)	
質疑内容	

「住宅ストック形成・有効活用システム」提案募集 第一次応募図書作成要領

1. 応募図書の作成要領

- (1) 用紙は、A4判縦使いとし、紙質は自由とする。
- (2) 応募図書は、
 - 「全体システム」として、住宅ストック形成・有効活用システム全体の運用方法等についてまとめたもの（2枚以内）
 - 「提案説明書」として、提案募集の課題として掲げられた5つのサブシステムごとに提案内容をまとめたもの（ただし、5つのサブシステムの全てについて新しい提案を行う必要はなく、粗密について大小があってもよい。各サブシステムについて2枚以内）の合計12枚以内の用紙で構成すること。なお、提案内容を説明する上で、参考資料が必要な場合は、それらを添付してもよい。
- (3) 「全体システム」、「提案説明書」の順に、A4ファイル（左側2穴）に綴じ、背表紙の下部に登録番号及び登録者名を記載したものを計3部提出すること。なお、参考資料を添付する場合は、「提案説明書」の後に続けて綴じること。
- (4) 応募図書の文字はワープロで作成することを原則とし、図の説明などの部分的なものを除き、文字の大きさは12ポイント（4mm角程度）以上とする。ただし、図の説明などについても、できるだけ大きめの文字を使うようにすること。
- (5) 横書きを原則とし、特に指定のない限り、紙面内のレイアウト、提案内容の表現方法は自由とする。ただし、各用紙の右下に次のような欄を設けて登録番号及び登録者名、資料の通し番号を記入すること。



2. 応募図書の内容

(1)「全体システム」

- ・提案する住宅ストック形成・有効活用システムの概要、基本となる考え方
- ・提案する住宅ストック形成・有効活用システムの運用方法(できるだけ具体的に)

(2)「提案説明書」

- ・提案する住宅ストック形成・有効活用システムの内容を以下に示す提案募集の課題(5つのサブシステム)ごとにまとめたもの

【提案募集の課題(5つのサブシステム)】

住宅性能表示	...	・中古住宅を対象とした性能表示の項目と方法 ・中古住宅を対象とした性能評価の方法
住宅履歴	...	・新築時の工事情報と住宅性能、維持管理の状態及びリフォーム実施の履歴等について、保存すべき履歴の項目と保存・管理の方法
価格査定	...	・住宅履歴・性能に基づく価格の査定方法
保証	...	・瑕疵担保責任に対する保証の方法
消費者への情報開示	...	・価格、課税、性能、履歴等の開示について、性能とあわせて開示すべき項目と開示の方法